

Hoe een duurzaam bodembeleid onze economie, ons leven en onze toekomst kan veranderen.

De Verenigde Naties hebben 2015 uitgeroepen tot het Internationaal Jaar van de Bodem. Omdat we dringend met meer aandacht en zorg moeten omspringen met de grond onder onze voeten. Onze bodem is namelijk onlosmakelijk verbonden met onze economie, onze gezondheid, ons leefmilieu en zelfs de manier waarop we innoveren. In deze white paper kijken we specifiek naar de invloed van onze bodem op onze economie. Wat zijn de grootste uitdagingen voor de toekomst en hoe ver staan we vandaag?

“In 1995 was er het eerste bodemdecreet en werd er gestart met een systematisch beleid om onze bodem goed te beheren, nieuwe verontreiniging te voorkomen en historische verontreiniging stelselmatig weg te werken tegen 2036. Na 20 jaar is de meerwaarde van dat beleid voor mij zonneklaar.”

Henny De Baets, administrateur-generaal van de OVAM

Een gezonde bodem is van onschatbare waarde voor de economie in Vlaanderen. Toch zijn er gevaren die onze bodem en bijgevolg ook onze economie bedreigen. De grootste bodembedreigingen in Vlaanderen zijn de afname van organisch stofgehalte, verlies aan biodiversiteit, verontreiniging, erosie, afdichting en verdichting. Die laatste vier hebben de grootste impact op onze economie. Zo spoelt bodemerosie onze kostbare landbouwgrond weg. Verdichting drukt de bodem bij mekaar rond de wortelzone, waardoor landbouwers minder opbrengsten hebben. De afdichting van onze bodem zorgt er dan weer voor dat er minder regenwater kan infiltreren. Daardoor wordt de grondwatertafel minder gevoed en krijgen we opnieuw meer erosie. Die zorgt voor meer afzetting in onze waterlopen en dat brengt dan weer extra kosten met zich mee voor ruimings- en baggerwerken. Aan ons om al deze bedreigingen te voorkomen.

Een studie van de OVAM rond de duurzaamheid van bodemsanering toont aan dat de bodemsector sterk ontwikkeld is sinds het bodembeleid werd geïntroduceerd. Ons Vlaamse bodembeleid behoort inderdaad tot de wereldtop. Maar om aan de top te blijven, moeten we blijven innoveren en nieuwe uitdagingen aangaan. Op het bodemdebat dat we organiseerden op 22 april vertelden enkele experts wat volgens hen de grootste uitdagingen zijn op het vlak van economie in de nabije toekomst.

“De ecosysteemdiensten van de bodem die van openbaar nut zijn, worden meestal niet verrekend in de waarde voor de eigenaar of de maatschappij.”

Steven Van Passel, Professor UHasselt

Een belangrijk werkpunt voor de komende jaren volgens econoom Steven Van Passel, is dat we de economische waarde van onze bodem moeten herdefiniëren. Wanneer dat gebeurd is, moeten we er ons beleid verder op afstemmen.

‘De werkelijke waarde van de bodem wordt klassiek gezien als alle mogelijke toekomstige opbrengsten van dat stukje bodem. Intussen is er op die waardebeoordeling al heel wat ruis gekomen. De milieu-economische waardering wordt namelijk beïnvloed door onder meer speculatie, marktfalingen of verkeerde informatie over het economisch goed. Veel van de bodemwaarden zijn echter externe baten. De ecosysteemdiensten van de bodem, die van openbaar nut zijn, worden meestal niet verrekend in de waarde voor de eigenaar of de maatschappij. Na het bepalen van de milieudiensten is een volgende stap de internalisering. Dit houdt in dat die baten vertaald worden naar economische waarden. En daarvoor is het nodig instrumenten te ontwikkelen,’ benadrukt Van Passel.

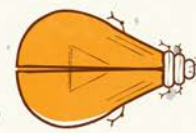
OVAM draagt steentje bij voor Limburgse economie

Sinds de sluiting van Ford Genk heeft de Limburgse economie het moeilijk. De OVAM zet haar expertise in om in de regio rond Genk een kringlooeconomie te helpen creëren binnen het project RE-MINE. De belangrijkste doelen: meer grondstoffen hergebruiken, meer werkgelegenheid creëren, de beschikbare ruimte beter benutten en bedrijven op nieuwe manieren laten samenwerken.



**JAAR VAN
DE BODEM**

**BODEMBEWUST.BE
#BODEMBEWUST**



Ook Johan Geeroms van PSR is het eens met Professor Van Passel en vult aan: 'Momenteel wordt de opbrengst van een sanering en herontwikkeling bepaald door de minwaarde van de grond. De brownfieldontwikkelaar neemt deze risico's over. De finale waarde wordt in belangrijke mate beïnvloed door de nieuwe bestemming. Vaak is noodzakelijk dat er een herbestemming volgt naar een KMO-zone of woonzone.'

“De kosten voor de inrichting van greenfields worden vandaag nog onvoldoende verrekend. 60 tot 70% van deze kosten gaan naar de aanleg van leidingen voor water, elektriciteit of de voorziening van riolering. Met deze externe kosten wordt te weinig rekening gehouden.”

Erik Grietens, BBL

De milieudiensten van een bodem zijn een mogelijkheid om de waarde positief te formuleren in plaats van als een milieuprobleem of -last. Zo is bijvoorbeeld het vermogen van bodems om drinkwater te stockeren belangrijk. Of zo kan de verhoging van het organisch materiaal in de bodem een opslagplaats zijn voor koolstof. Wanneer we erin slagen om op het potentieel van vervuilde terreinen te focussen in plaats van op de problemen, staan we al een enorme stap verder.

Deze shift in denken moet ook financieel doorgetrokken worden: niet alleen belasting innen op landbouwgrond en -activiteiten, maar ook een verloning geven voor het goede dat deze landbouwgrond doet voor onze gezondheid, leefomgeving en economie.

“Het is duidelijk dat nieuwe waarderingsregels voor gronden zouden leiden tot een andere kijk op bodemsanering. Bij de consultants wordt intussen gewerkt met de ecosysteemdiensten.”

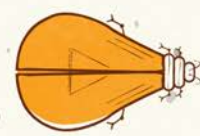
Wouter Gevaerts, bodemconsulent bij Arcadis

Professor Karen Vancampenhout haalt nog een ander voorbeeld aan van hoe anders denken onze economie positief kan beïnvloeden: 'Bij erosiebestrijding is de kost van preventieve maatregelen zoals grasbufferstroken, niets vergeleken met de kostprijs van de schade bij overstromingen en het onderhoud van rioleringen die bij elk onweer vollopen met modder.' Ook daar is er dus nog heel wat werk aan de winkel.



**JAAR VAN
DE BODEM**

**BODEMBEWUST.BE
#BODEMBEWUST**



Het Vlaamse bodemdecreet bestaat 20 jaar in 2015.

In die 20 jaar tijd is er heel wat gebeurd. Meer dan 4.000 terreinen werden gesaneerd. Goed voor een totale oppervlakte van zo'n 8.600 voetbalvelden. Het bodembeleid, en meer bepaald deze saneringen, hebben al een grote impact gehad op onze economie. Toxische stoffen werden uit de bodem verwijderd. Verontreinigde gronden werden aangepakt en opnieuw gezond gemaakt, waardoor ze nieuwe mogelijkheden scheppen voor de buurt. En na 20 jaar kunnen we zeggen dat de zwaarste en gevaarlijkste saneringen achter de rug zijn. Preventie en het snel ingrijpen na rampen zijn nu belangrijker dan ooit.

Hieronder geven we enkele belangrijke verwezenlijkingen die aantonen hoe onze bodem een rol kan spelen voor onze economie en wat we daar vandaag al aan doen.



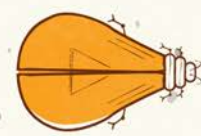
Eind 2014 kende de OVAM al cofinanciering toe in 36 saneringsdossiers voor een totaal bedrag van 3.382.842 euro. Deze sectorale saneringsfondsen bieden heel wat voordelen, zo leert de ervaring met BOFAS en Vlabotex. Ze ontlasten individuele bedrijven van bodemonderzoek en -sanering en verlagen de kosten door de grootschalige aanpak.

Ruimte in Vlaanderen is schaars. Toch liggen heel wat terreinen er verlaten en onderbenut bij omdat de bodem zwaar verontreinigd is en het te moeilijk of te duur is om te saneren. We kunnen ze indelen in de brownfields en blackfields. Brownfields komen vaak moeizaam tot herontwikkeling door de hoge ontwikkelingskosten. Ze liggen vooral in gebieden met oude industriële activiteiten. Blackfields zijn de terreinen die zo verontreinigd zijn dat ze financieel niet rendabel kunnen herontwikkeld worden, waardoor de private markt er liefst zo ver mogelijk van wegblijft. En daar waar de brownfields nog geregeld worden aangepakt, blijven de blackfields meestal liggen. Nochtans hebben beide soorten terreinen veel potentieel. In stedelijke omgevingen kunnen ze ruimte creëren voor stadsvernieuwing. In bedrijvzones kunnen ze een vestigingsplaats zijn voor nieuwe bedrijven. En hoe sneller deze gronden opnieuw in gebruik komen, hoe beter voor de stad en voor de economie. Maar zonder tussenkomst van de overheid blijven ze onaangeroerd. Heel wat van deze terreinen werden binnen de afgelopen 20 jaar bodemdecreet aangepakt en verder ontwikkeld voor economische activiteiten.



JAAR VAN
DE BODEM

BODEMBEWUST.BE
#BODEMBEWUST



Zo zullen de gronden van de oude papierfabriek Denaeyer in Willebroek herontwikkeld worden tot een aantrekkelijke woon- en werkomgeving met groenbuffer, industriegebied, ...

Ook de bodem in de stationsomgeving van Sint-Truiden, waar vroeger een gasfabriek stond, wordt gesaneerd. Met als eindresultaat de bouw van een ondergrondse parking, een schooltje, woonontwikkeling en meer.

Nog een voorbeeld is Vuylsteke in Roeselare, waar een metaalgijeterij de bodem had vervuild. Na de herontwikkeling kan de aanpalende groente- en fruitveiling uitbreiden en ontstaat er bijgevolg extra werkgelegenheid. Hoe sneller dergelijke terreinen dus aangepakt worden en opnieuw dienst doen, hoe beter voor de tewerkstelling. En voor onze economie.



**9 terreinen
aangekocht**

**6 terreinen
bodemonderzoeken
of sanering gestart**

**2 terreinen
alles afgerond**

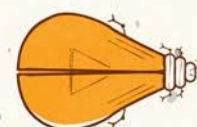
Ligt de saneringskost hoger dan de waarde van de grond en vindt de curator op de privémarkt geen geïnteresseerde investeerders? Dan kan de curator het terrein voor het symbolische bedrag van één euro aan de OVAM verkopen.

De OVAM wordt dan eigenaar van het terrein en neemt de sanering en herverkoop voor haar rekening. Als eigenaar van de grond kan de OVAM de sanering naadloos afstemmen op de herontwikkeling.



**JAAR VAN
DE BODEM**

**BODEMBEWUST.BE
#BODEMBEWUST**



Visie OVAM – Strategisch Plan 2015–2020

De activering en ontwikkeling van brown- en blackfields levert nieuwe economische ademruimte binnen de bestaande bebouwde ruimte en creëert ook nieuwe kansen voor bedrijven, handelszaken en woningen. Vaak liggen deze brown- en blackfields in of tegen de stedelijke kernen en zijn ze merkkelijk groter dan de weinige bouwkvelds die in deze omgevingen normaal gesproken vrijkomen. Velen van hen hebben dan ook het potentieel om toonaangevende toplocaties te worden voor zowel de stad als voor het nieuwe Vlaamse ruimtelijk beleid. Het bodembeleid moet hieraan maximaal bijdragen via een verbreding van de aanpak door:

- *het goede voorbeeld te geven via voorbeeldprojecten*
- *extra focus aan te brengen in de brownfieldconvenanten*
- *een flankerend ondersteuningsprogramma te creëren voor brownfields*
- *ambtshalve saneringen van blackfields uit te voeren*
- *opportunities voor brownfieldontwikkeling zichtbaar te maken*

Daarnaast faciliteert duurzaam bodembeheer de economische ontwikkeling. Bodemverontreiniging kan in sommige gevallen de overdracht van vastgoed belemmeren. En daarom moeten we ingrijpen. Waar een tankstation de bodem in het verleden ernstig verontreinigde, floreert nu een levendige buurtwinkel. Waar de chemische producten van een droogkuiszaak het grondwater aantastten, ontvangt een buurthuis vandaag bewoners uit de wijk. Dat bodemsanering een hefboom kan zijn voor economische ontwikkeling, is in het verleden al meermaals gebleken. We geven die hefboom nu extra paardenkracht door het opstarten van nieuwe saneringsfondsen, het mogelijk maken van prefinanciering, van draagkrachtregeling, het verder uitbouwen van de cofinancieringsregeling en door het verlagen van de financiële zekerheden in bepaalde gevallen.

Voor particulieren die te maken krijgen met een lekkende stookolietank, moet de oprichting van een stookoliefonds deze onbillijke situatie helpen rechtzetten. De aanpak van zo'n verontreiniging betekent vaak een financiële aderlating voor een particuliere eigenaar. Samen met de federale regering en de andere gewesten stelt de OVAM alles in z'n werk om een stookoliefonds op te richten dat snel en daadkrachtig kan opstarten.

Contactgegevens

Neem gerust contact met ons op voor meer info.

OVAM Jan Verheyen
Stationsstraat 110 • 2800 Mechelen
015 28 41 48 • 0479 89 07 46
woordvoerder@ovam.be

www.ovam.be



www.facebook.com/ovam.be



[@PersAtOVAM](https://twitter.com/PersAtOVAM)