

# GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN

## VLAAMSE GEMEENSCHAP

### VLAAMSE OVERHEID

#### Agentschap Ondernemen

[C – 2013/35381]

### Oproep inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant

#### 1. SITUERING EN DEFINITIE

Het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten, zoals gewijzigd op 23 december 2011 ("Brownfieldconvenantendecreet") heeft tot doel investeerders en projectontwikkelaars aan te zetten tot de herontwikkeling van braakliggende en/of onderbenutte terreinen (zgn. 'brownfields').

Een brownfield wordt gedefinieerd als een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen. De gronden zijn geografisch aaneensluitend, of liggen binnen een gebied met een homogene graad van verwaarlozing of onderbenutting. De oppervlakte van de brownfield laat toe om gecoördineerde bewerkingen voor de volledige brownfield uit te voeren.

#### 2. BROWNFIELDCONVENANTEN

Het Brownfielddecreet biedt een grondslag voor de totstandkoming van brownfieldconvenanten voor valabele en werkbare brownfieldprojecten.

In het kader van zo'n convenant contracteert de Vlaamse Regering zowel met de actoren (projectontwikkelaars, grondeigenaars,...) als met de regisseurs (subsidiërende en vergunningverlenende overheden,...), die betrokken zijn bij een brownfieldproject.

Deze werkwijze maakt het mogelijk dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt, zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid wordt gegeven over bepaalde temporele en procedurele vereisten en verwachtingen.

Het brownfieldconvenant sluit op die wijze een aantal intrinsieke voordelen in, m.n. de samenwerking en synergie tussen de verschillende projectbetrokkenen.

#### 3. VOORDELEN VERBONDEN AAN DE TOTSTANDKOMING VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT

In deze oproep worden enkele van de belangrijkste voordelen van een brownfieldconvenant weergegeven. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het Brownfieldconvenantendecreet dat u eveneens kan raadplegen op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be)

##### a) Facilitair kader

- Vanaf de indiening van de projectaanvraag, biedt de brownfieldcel met haar onderhandelaars een faciliterend en ondersteunend kader om de aanvragen te ondersteunen en te begeleiden in het kader van de voorbereiding van de totstandkoming van een brownfieldconvenant.
- Het huidige decreet voorziet ook in een generiek juridisch-administratief en financieel facilitair kader vanaf het tijdstip dat een brownfieldconvenant is afgesloten. Ook via flankerend beleid zijn er een aantal voordelen voorzien.

##### b) Financieel

- Er is een vrijstelling voorzien van de registratierechten bij aankoop van onroerende goederen in het kader van de ontwikkeling van een brownfieldproject.
- Er is een mogelijke vrijstelling van de door OVAM gevraagde financiële zekerheid bij overdracht van verontreinigde gronden.

##### c) Administratieve faciliteiten

- Het decreet voorziet in een één-loketfunctie (art. 12) dat instaat voor de informatie-uitwisseling over goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies voor werken en handelingen vallende onder de in art. 13 van het Brownfielddecreet opgesomde decreten en horende bij een brownfieldproject. Dat loket is voorzien binnen het Agentschap Ondernemen.
- Voor projecten waarvoor een convenant wordt afgesloten, kunnen met de betrokken administraties inspanningsverbintenissen worden opgenomen in het convenant met betrekking tot behandelingstermijnen, om zo de verschillende procedures optimaal op elkaar af te stemmen.
- Voor bepaalde brownfieldprojecten zullen mogelijk onteigeningen moeten gebeuren. De Vlaamse Regering kan ook erfdienstbaarheden van openbaar nut opleggen.
- Bepaalde instellingen kunnen geen voorkoopprijzen uitoefenen op projectgronden in het kader van een brownfieldconvenant tot het einde van het 5de jaar na afloop van het convenant.

#### 4. VOORWAARDEN

Opdat een ingediend project in aanmerking zou kunnen komen voor onderhandelingen aangaande een brownfieldconvenant, dient het aan elk van de volgende voorwaarden te voldoen :

- Een belangrijk deel van het project dient een economische herontwikkeling te hebben :
  - o Brownfieldprojecten op bedrijventerreinen dienen een minimale oppervlakte van 2 ha te beslaan;
  - o Multifunctionele projecten met een belangrijk aandeel aan economische activiteiten komen in aanmerking voor een brownfieldconvenant (zonder minimum-oppervlakte);
  - o Voor stads- en dorpskernprojecten waarbij een belangrijk aandeel aan economische activiteiten niet haalbaar is, dient bijkomend aan een aantal extra voorwaarden te worden voldaan om ontvankelijk te kunnen zijn :
    - er dient aangegeven en geargumenteed te worden waarom een economische (neven)functie niet haalbaar is (bv door onderbouwing van herbestemming gebied aan de hand van een (gepland) RUP, masterplan,... ). De accordering van het geplande project met de (toekomstige) bestemming en ruimtelijke visie, dient bevestigd te worden door het lokale bestuur;
    - het afsluiten van een convenant biedt een aanmerkelijke faciliterende meerwaarde ten einde het brownfieldproject gerealiseerd te krijgen.
- De voorziene activiteit dient conform te zijn met bestaande ruimtelijke structuurplannen en/of de ruimtelijke visie van het lokale bestuur;
- De aanvrager dient aan te tonen dat een gecoördineerd optreden tussen en van verschillende overheden noodzakelijk is;
- De actoren dienen een aanvraagformulier in dat minstens wordt ondertekend door of in naam van de vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten (dus ook opstalrechten e.a.) die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70 % van de oppervlakte van de projectgronden;
- Voor de percelen waarvoor het akkoord om mee te werken aan de totstandkoming van het brownfieldproject ontbreekt, dient de indiener aan te tonen dat het brownfieldproject zonder deze percelen niet kan worden gerealiseerd;
- Voor het ganse projectgebied dient een recent (minder dan 2 maand oud bij indiening van project) kadastraal plan en legger te worden toegevoegd. Mogelijke gekende afwijkingen t.o.v. deze recente documenten dienen reeds te worden aangegeven;
- Bij de aanvraag moet het schriftelijk bewijs gevoegd worden dat de gemeente waarin de onroerende goederen gelegen zijn, kennis heeft genomen van de inhoud van de aanvraag en wenst mee te werken aan de totstandkoming van het brownfieldproject. Het betrokken gemeentebestuur is hierdoor echter geenszins verplicht op te treden als actor of regisseur of het brownfieldconvenant mee te ondertekenen.

#### 5 HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND ?

##### 5.1. AANVRAAGDOSSIER

Een aanvraag kan worden ingediend vanaf 2 september t.e.m. 13 september 2013 (uiterlijk om 16 u). Dit geeft de projectindieners voldoende tijd om hun dossiers voor te bereiden na de publicatie van de oproep in het *Belgisch Staatsblad*.

Een aanvraagdossier moet door of namens alle betrokken actoren worden ingesteld. De term « namens » betekent dat de aanvraag kan worden ondertekend door een behoorlijk gemachtigde actor (i.e. de penvoerder).

Bij een brownfieldproject kunnen de volgende personen en instanties een actorrol vervullen :

- a) alle betrokken projectontwikkelaars;
- b) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moeten verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject;
- c) alle natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengen.

Eén van de actoren moet optreden als aanspreekpunt voor de overheid in het kader van het verdere verloop van het dossier. De penvoerende actor duidt deze aan of treedt zelf als aanspreekpunt op.

Maken één of meerdere van de projectgronden van de aanvraag het voorwerp uit van een definitief vastgesteld onteigeningsplan, dan zal de onteigenende overheid, en niet de onteigende, dienen op te treden als actor bij het betreffende brownfieldproject.

Het indienen van een aanvraag dient verplicht te gebeuren middels het aanvraagformulier dat gedownload kan worden [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be) en moet ingediend worden op het volgende adres :

Agentschap Ondernemen  
Brownfieldconvenanten  
VAC Dirk Bouts  
Diestsepoort 6, bus 31  
3000 Leuven

Het aanvraagformulier kan enkel per papieren drager aangetekend worden verstuurd of tegen ontvangstbewijs worden afgeleverd. Bij de aanvraag wordt een elektronische drager gevoegd, waarop het aanvraagformulier, samen met alle bijlagen in.pdf (Portable Document Format) formaat aanwezig zijn. Bijlagen hoeven niet op papier afgeleverd te worden.

Aan de aanvraag aangaande een brownfieldproject waarbij (delen van) de projectgronden (potentieel) zijn verontreinigd, worden de reeds beschikbare stukken aangaande deze (potentiële) verontreiniging toegevoegd (bvb. oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject,...) (de conclusies volstaan).

##### 5.2. PROJECTOMSCHRIJVING EN UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

Om de gegrondheid van de aanvraag te kunnen beoordelen, dient de aanvrager verplicht elk van de volgende punten toe te lichten :

- De doelstellingen van het project;
- De staat en de ligging van de projectgronden;
- De meerwaarde die het project creëert op sociaal, economisch en milieuvlak aan de hand van meetbare indicatoren en/of producten;

- De projectduur met opgave van de belangrijkste milestones van het project (inclusief start- en einddatum). Samen met de planning wordt een matrix opgemaakt van zowel de realisatiebedreigende risico's als planningsbeïnvloedende factoren. Bijvoorbeeld mogelijke juridische belemmeringen die de projectvoortgang zouden kunnen verstoren;
- De nodige vergunningen voor de uitvoering van het project en de mate waarin de betrokken administraties reeds al dan niet betrokken of op de hoogte zijn;
- De noodzaak van wijziging van enig plan in het kader van de ruimtelijke ordening (met dien verstande dat de bestaande activiteit conform dient te zijn met de bestaande ruimtelijke structuurplannen);
- Een beschrijving van de noodzaak van de verwerving van de gronden en gebouwen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het brownfieldproject doch waarvoor de actoren niet beschikken over het daartoe vereiste eigendomsrecht of andere zakelijke rechten die toelaten de handelingen of activiteiten in het kader van het brownfieldproject uit te voeren. Voor de percelen en gebouwen waarvoor men wel over dit eigendomsrecht beschikt of de zakelijke rechten heeft, moet dit recht worden aangetoond.

### 5.3 HET FINANCIËEL PLAN

Elk project wordt op zijn financiële haalbaarheid onderzocht. De indiener legt een voldoende gedetailleerd financieel plan voor waarin de projectstructuur duidelijk is uitgetekend en waarop de haalbaarheid van het project kan worden beoordeeld. Het financieel plan moet ook inzicht geven in de financieringsstrategie (financieringstechniek, inbreng eigen middelen versus externe middelen,...) voor het project.

### 5.4 OMSCHRIJVING VAN DE EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN

Van de indieners wordt een lijst gevraagd van de voornaamste reeds uitgevoerde brownfieldprojecten of daarmee vergelijkbare projecten. Van elk project worden de datum van uitvoering, de kost en de opdrachtgever(s) vermeld. Met betrekking tot het ingediende project, dient de samenstelling en expertise van het projectteam te worden opgegeven.

Deze gegevens worden in beschouwing genomen bij de beoordeling van de gegrondheid van het dossier.

De indieners kunnen zich voor de kredietwaardigheid beroepen op referenties en de economische en financiële draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van of band met die entiteiten - voor zover de indiener aantoont dat hij daadwerkelijk over de voor de realisatie van het project vereiste middelen kan beschikken.

### 5.5. VOORSTELLING VAN HET PROJECT

Het aanvraagdossier bevat tevens een Powerpoint-presentatie van het project. Deze presentatie omvat maximaal 10 slides met de volgende inhoud :

- naam van het project (gemeente + sitenaam);
- korte voorstelling van de projectindieners en het projectteam;
- voorstelling van de projectpartners;
- ligging van het project t.o.v. het Gewestplan, RUP, BPA;
- korte voorstelling van het project zelf, eventueel aangevuld met plannen of 3D-schetsen en grafische weergave huidige eigendomssituatie;
- financieel plan;
- projectplanning met milestones;
- mogelijke knelpunten en risico's;
- vragen en wensen van de projectindieners.

Er wordt aan de indieners gevraagd rekening te houden met een toelichting van het project aan de brownfieldcel en een ambtelijke werkgroep eind september - begin oktober 2013. Later zal een uitnodiging volgen met de juiste datum, uur en locatie.

### 5.6. DOCUMENTEN

De aanvraagdocumenten kan u downloaden op [www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be). Ze bestaan uit :

- het invulformulier (dit is het enige document dat u zowel elektronisch als op papier dient aan te leveren; alle bijlagen, ook deze gevraagd in het invulformulier dienen enkel elektronisch aangeleverd te worden);
- een model voor een Powerpoint-presentatie.

### 6. WAT GEBEURT ER NA DE INDIENING VAN DE AANVRAAG ?

Het Agentschap Ondernemen zal nagaan of de aanvraag volledig is en beantwoordt aan de vormvereisten.

Als de aanvraag onvolledig is, of indien de aanvraag niet beantwoordt aan de vormvereisten, brengt het Agentschap Ondernemen de indiener van de aanvraag daarvan op de hoogte.

De indiener wordt in staat gesteld om het initiële aanvraagdossier aan te vullen, te wijzigen en/of te herformuleren binnen een termijn van 10 werkdagen na de datum van verzending van de brief door het Agentschap Ondernemen waarin vermeld wordt dat de vraag onvolledig is of niet beantwoordt aan de vormvereisten. De indieners zullen worden uitgenodigd om hun project voor te stellen.

De Vlaamse Regering beslist over de ontvankelijkheid. Een aanvraag die na de indieningstermijn wordt ingediend, is echter meteen definitief onontvankelijk.

Indien de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard, wordt deze beslissing samen met de voorlopige afbakening van het projectgebied bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* en bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht aan de eigenaars en de houders van andere zakelijke rechten op projectgronden die niet optreden als actor. Alle belanghebbenden kunnen tegen de voorlopige afbakening van het projectgebied bezwaar indienen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* of indien kennisgeving vereist is binnen een termijn van dertig dagen vanaf de kennisgeving.

De Vlaamse Regering neemt een besluit omtrent de gegrondheid van de aanvraag, na beoordeling van de ingediende bezwaren.

Bij de beoordeling van de dossiers staat het de Vlaamse Regering vrij om waar nodig de aanvragen geheel of gedeeltelijk te laten screenen door derden en extern advies in te winnen. Door een aanvraag in te dienen geeft de indiener toestemming om het volledige dossier te laten inkijken door derden, welke wel uitdrukkelijk gebonden zijn tot verdere geheimhouding. Bij onduidelijkheden in het dossier kan de Vlaamse Regering steeds bijkomende informatie opvragen.

Indien een aanvraag gegrond is, worden onderhandelingen georganiseerd door en op initiatief van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering zal de indiener contacteren met het oog op de opstart van de onderhandelingen.

Leiden de onderhandelingen tot de totstandkoming van een ontwerpconvenant, dan organiseert de Vlaamse overheid ten minste één informatie- en inspraakvergadering over het ontwerpconvenant in de betrokken regio.

Komen de betrokkenen niet tot een ontwerptekst van convenant tijdens de onderhandelingsfase, dan worden de onderhandelingen stopgezet.

Een definitief gesloten Brownfieldconvenant moet te allen tijde raadpleegbaar zijn op het gemeentehuis van de gemeente(n) waarbinnen het betrokken brownfieldproject wordt georganiseerd.

#### 7. VOOR VERDERE VRAGEN EN INLICHTINGEN

Agentschap Ondernemen

Brownfieldconvenanten

VAC Dirk Bouts

Diestsepoort 6, bus 31

3000 Leuven

Tel. : 016-31 10 50

Fax : 016-31 10 51

E-mail : [brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be](mailto:brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be)

[www.brownfieldconvenanten.be](http://www.brownfieldconvenanten.be)

De Vlaamse minister-president,  
K. PEETERS