

VLAAMSE OVERHEID

Economie, Wetenschap en Innovatie

[C – 2019/11800]

Oproep nieuwe aanvragen brownfieldconvenanten

1. HET BELANG VAN DE HERONTWIKKELING VAN BROWNFIELDS

Onder druk van de toenemende schaarste van ruimte stijgt de interesse voor het herontwikkelen van brownfields. Een brownfield is een geografisch aaneensluitend geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden waarvoor structurele maatregelen nodig zijn om ze (opnieuw) in gebruik te kunnen nemen.

Brownfieldprojecten die een meerwaarde hebben op sociaal, economisch en milieuvlak, kunnen verschillende beleidsambities in de praktijk omzetten. Vanuit de Vlaamse overheid is er daarom veel interesse in de herontwikkeling van brownfields.

De Vlaamse Regering biedt de mogelijkheid om via het afsluiten van een brownfieldconvenant met de overige betrokken publieke en private partijen, een kader te creëren waarbinnen aan afstemming en overleg gedaan kan worden (vb. m.b.t. verlenen van adviezen en vergunningen, subsidies, ...).

In punt 3 komen de afwegingen aan bod die de Vlaamse Regering zal maken om het ingediende voorstel in aanmerking te nemen (ontvankelijkheid en gegrondheid).

2. VOORDELEN VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT?

Een brownfieldconvenant biedt de aanvrager verschillende voordelen. Een volledig overzicht is te kan raadplegen op www.vlaio.be/brownfieldconvenanten maar de voornaamste voordelen betreffen:

a) *Facilitair kader*

- Vanaf de indiening van de projectaanvraag biedt de Vlaamse Regering met haar onderhandelaars een faciliterend kader om de aanvragen te ondersteunen en te begeleiden bij de voorbereiding van de totstandkoming van een brownfieldconvenant.
- Met de betrokken administraties kunnen inspanningsverbintenissen worden opgenomen in het convenant om de verschillende procedures optimaal op elkaar af te stemmen.

b) *Financieel*

- Er is een vrijstelling voorzien van de verkooprechten 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 risicogronden.
- Er is een opschorting van de leegstandsheffing voor leegstaande bedrijfsruimten die voorwerp zijn van een lopend brownfieldconvenant.
- Er is een vrijstelling van de planbatenregeling bij ruimtelijke planningsprocessen in kader van een Brownfieldconvenant.

c) *Administratief-juridisch faciliteiten*

- De werken en handelingen in het kader van een Brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een Brownfieldconvenant, worden beschouwd als handeling van algemeen belang volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.
- Faciliteiten op het vlak van administratief goederenrecht.

3. AFWEGINGEN OM IN AANMERKING TE KOMEN.

Het facilitair kader kan een grote hefboom vormen om complexe gebiedsontwikkelingen tot een goed einde te brengen. Gelet op de voordelen die verbonden zijn aan een brownfieldconvenant, worden daarom projecten beoogd die de inzet van een brownfieldconvenant en haar faciliterend kader verantwoorden. Het moet hierbij gaan om toekomstbestendige projecten die mee uitvoering geven aan de beleidsambities die door Vlaanderen naar voren geschoven worden onder meer op vlak van:

- de toestand/aard van het terrein
- de beoogde invulling en het gebruik van het terrein tijdens en na herontwikkeling
- de afstemming van de nieuwe invulling op de ligging van het terrein
- de kwaliteitsvolle aanpak en inrichting van het terrein
- het lange termijnbeheer

Daarnaast is het de bedoeling dat de projecten een meerwaarde bieden op bovenlokaal niveau en/of een voorbeeldfunctie hebben. Dit kan zich op verschillende manieren uiten, zoals doorgedreven duurzaamheid, innovatief karakter, verhoogde tewerkstelling, versterking van de attractiviteit van de kernen, landschapsbeleving, herwaardering onroerend erfgoed, ...

a) De toestand/aard het terrein

Het terrein moet in eerste instantie voldoen aan de definitie van een brownfield, zoals opgenomen in het brownfielddecreet, nl. een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die slechts door structurele maatregelen opnieuw in gebruik kunnen genomen worden. Het moet gaan om een geografisch aaneensluitend geheel waarvan de oppervlakte toelaat om op een gecoördineerde manier werken uit te voeren, om, met andere woorden, op een gecoördineerde manier aan gebiedsontwikkeling te doen.

Hierbij kan het gaan om voormalige industriële sites al dan niet met een verontreinigingsproblematiek, maar ook om bvb. militaire domeinen, voormalige ziekenhuissites, ...

Daarnaast wordt opnieuw bijzondere aandacht gevraagd voor de herontwikkeling van stortplaatsen.

Met betrekking tot het duurzaam voorraadbeheer van (voormalige) stortplaatsen keurde de Vlaamse Regering op 16 oktober 2015 een conceptnota goed. De afvalstoffen van vandaag (Urban Mining) en uit het verleden (Landfill Mining) moeten de grondstoffen worden voor een groene kringlooeconomie. Het voorraadbeheer van stortplaatsen (Enhanced Landfill Management & Mining of ELFM²) draagt bij tot de nieuwe beleidslijnen voor kringlooeconomie, duurzame ontwikkeling van ruimte en mobiliteit.

b) De beoogde invulling en het gebruik van het terrein tijdens en na herontwikkeling

Er worden projecten beoogd die maximaal en in de mate van het mogelijke (zie punt c: Afstemming van de nieuwe invulling op de ligging van het terrein) inzetten op het voorzien/realiseren van bedrijfsvastgoed en ruimte voor ondernemers.

Afhankelijk van de ligging kan het onder meer gaan om kantoren, KMO-units of ateliers, magazijnen, incubatoren, bedrijfsverzamelgebouwen, labo's en onderzoeksfaciliteiten, trainings- en opleidingscentra, coworking spaces, ...

Zo mogelijk worden activiteiten beoogd die inzetten op de principes van Industrie 4.0, waarbij doorgedreven digitale evoluties en connectiviteit moeten leiden tot een nieuwe manier van produceren en nieuwe businessmodellen. Voor Vlaanderen is de transitie Industrie 4.0 strategisch belangrijk, omdat we 'industriële' activiteiten hier willen houden en zelfs versterken. Het is een activiteit die economisch toegevoegde waarde biedt, duurzame arbeid toelaat en bijdraagt aan het oplossen van de maatschappelijke uitdagingen.

Gelet op de duurtijd van complexe brownfieldherontwikkeling, kan de site in afwachting van een definitieve herontwikkeling een tijdelijk gebruik kennen. Hierbij wordt gedacht aan een invulling in functie van circulaire economie, productie van stroom, ... of kan deze reeds een bijdrage leveren aan de definitieve bestemming van het terrein zoals (goedkope) werkplekken voor starters die nadien kunnen doorgroeien op het terrein, pop-up activiteiten en functies in het kader van levendige woon-werkomgevingen die nadien een definitieve verankering in het project kunnen krijgen, ...

c) De afstemming van de nieuwe invulling op de ligging van het terrein

De ligging van het terrein is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden en het te realiseren kwaliteitsvol ruimtelijk rendement.

Het ontwikkelingsvoorstel concretiseert de beleidskeuzes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarbij wordt aangegeven hoe het project een kwaliteitsvolle bijdrage levert aan de ontwikkeling van de plaats rekening houdend met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau ervan.

Illustratief worden hieronder een aantal suggesties van ontwikkeling geformuleerd:

- Op locaties met een hoge knooppuntwaarde en goed voorzieningenniveau kan men, naast het voorzien van ruimte voor ondernemen en voor innovatieve productieactiviteiten en circulaire economie, inzetten op een gepaste mix van functies in het woon-werkweefsel, met aandacht voor de identiteit van de wijk en het verhogen de leefbaarheid van de kern. Aldus wordt ook bijgedragen aan een zorgvuldige omgang met de schaarse bedrijventerreinen. Voor terreinen met een goede knooppuntwaarde kan ingezet worden op het realiseren van professionele werklocaties voor niet (meer) verweefbare economische activiteiten of moeilijk verweefbare activiteiten (vb. brandweer, containerpark, ...).
- Voor terreinen die goed ontsloten zijn naar het TEN-T en/of goed multimodaal bereikbaar zijn, wordt bij voorkeur ingezet op het bundelen van logistieke en industriële activiteiten en op combimobiliteit. Zo wordt ertoe bijgedragen dat de binnenvaart en het spoorvervoer volop hun rol als duurzaam vervoermiddel kunnen spelen.
- Slecht ontsloten sites met onvoldoende voorzieningenniveau, kunnen herbestemd worden naar open ruimte of een andere aanvaardbare bestemming zodat zij een rol kunnen opnemen ifv biodiversiteit, waterbeheer, groenwaarden, voedselproductie, recreatie, het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering en het winnen van energie, ...

d) Kwaliteitsvolle aanpak en inrichting van het brownfieldproject

Voor alle projecten wordt ook verwacht dat wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle aanpak en invulling, zowel op economisch, ecologisch als maatschappelijk vlak.

Van de indiener wordt daarom verwacht dat hij zijn engagement op vlak van duurzaamheid doorheen het gehele herontwikkelingsproces omschrijft in een nota. Daarbij wordt ook aangegeven op welke thema's (vb. water, mobiliteit, ...) of onderdelen van het proces (visievorming, sanering, beheer, ...) de indiener inspanningen zal leveren om tot een hoger ambitieniveau te komen dan de minimale wettelijke verplichtingen.

Algemeen wordt daarbij, voor zover relevant, aansluiting gezocht bij de principes van de 10 kernkwaliteiten in de strategische doelstelling 3: Palet van leefomgevingen, in de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen.

Tijdens de onderhandelings- en uitvoeringsfase zal aandacht zijn voor opvolging en eventuele bijsturing van de duurzaamheidsambities.

Als leidraad voor de opmaak van de duurzaamheidsnota en de opvolging gebruikt de indiener een meetinstrument (duurzaamheidsmeter).

Een Brownfieldproject in het kader van herontwikkeling en duurzaam voorraadbeheer van stortplaatsen moet aandacht hebben voor de stortinhoud, het stortoppervlak, de stortomgeving en de algemene beleidsstrategie:

- het duurzaam voorraadbeheer van de afvalstoffen in de stortplaatsen;
- het hoogwaardig valoriseren van deze stoffen als materialen en/of energie;
- het treffen van de nodige beschermingsmaatregelen en het uitvoeren van de bodemsanering overeenkomstig de geplande functie;
- een maximale inschakeling bij structurele samenwerkingsverbanden (kennisuitwisseling).

De aard van de beoogde herontwikkeling van een voormalige stortplaats dient eveneens afgestemd te zijn op de ligging van het project.

Voor een Brownfieldproject gelegen langs een waterloop verdient het onderzoek naar en de eventuele sanering van de waterbodem de nodige aandacht tijdens de herontwikkeling. Het belang van groen-blauwe netwerken, zowel in functie van mobiliteit, ruimtelijke ordening als leefmilieu, is een belangrijke factor bij de uitwerking van het project. Een goede waterbodemaanpak draagt bij aan een verhoogde waterkwaliteit en verhoogde gebruiksmogelijkheden van water.

e) het lange termijnbeheer

In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor een kwalitatief lange termijn beheer van de site na herontwikkeling. In de mate dat nieuw openbaar domein wordt gecreëerd, wordt aangegeven op welke manier voldoende maatregelen zijn genomen om het periodiek en structureel onderhoud te financieren.

Hierbij denken we bvb. aan fondsvorming, opzetten van een uitgifte- en of beheercomité, invoering van instrumenten zoals terugkoop, goedkeuring doorverkoop, ...

Naar analogie met de steunverlening voor heraanleg van bedrijventerreinen worden klimaatvriendelijke projecten beoogd, die streven naar klimaatneutraliteit. Bij indiening wordt aangegeven op welke manier hiernaar gestreefd wordt.

4. STRUCTUUR EN INHOUD VAN HET AANVRAAGDOSSIER

De ontvankelijkheidscriteria en algemene gegrondheidscriteria voor een aanvraag zijn vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot vaststelling van de minimale onderhandelingsvoorwaarden, de minimale totstandkomings- en opvolgingsprocedure van een Brownfieldconvenant.

Bijgevolg moet elke aanvraag minstens voldoen aan volgende ontvankelijkheidscriteria:

- 1° de eigenschappen van het projectgebied zijn van die aard dat ze voldoen aan de definities, vermeld in artikel 2 en 3 van het decreet van 30 maart 2007;
- 2° het verzoek wordt uiterlijk ingediend op de indieningsdatum, vermeld in de oproep;
- 3° het ter beschikking gestelde standaardaanvraagformulier is volledig en correct ingevuld;
- 4° bij het standaardaanvraagformulier is een financieel plan gevoegd waarin de financiële haalbaarheid van het project wordt aangetoond;
- 5° bij het standaardaanvraagformulier is een lijst gevoegd van de al uitgevoerde projecten, gekoppeld aan de samenstelling en expertise van de betrokken projectteams;
- 6° bij het standaardaanvraagformulier is een document gevoegd waarin de kredietwaardigheid van de projectindieners of -indieners wordt aangetoond;
- 7° bij het standaardaanvraagformulier voor brownfieldprojecten waarbij de projectgronden of delen ervan zijn verontreinigd of potentieel zijn verontreinigd, zijn de al beschikbare stukken gevoegd over de verontreiniging of potentiële verontreiniging. Het is voldoende om alleen de conclusies bij het formulier te voegen;
- 8° bij het standaardaanvraagformulier is een presentatie gevoegd waarin de inhoud van het brownfieldproject beknopt wordt weergegeven;
- 9° het standaardaanvraagformulier wordt minstens ondertekend door alle vermelde actoren die gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten 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;
- 10° voor alle percelen in het hele projectgebied moet een recent kadastraal plan en een recente kadastrale legger toegevoegd worden. Met recent wordt bedoeld dat het kadastraal plan en de kadastrale legger minder dan twee maanden oud zijn op het ogenblik dat het project wordt ingediend. Mogelijke bekende afwijkingen ten opzichte van die recente documenten moeten al worden aangegeven met de eigendomstitels
- 11° bij het standaardaanvraagformulier 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 verklaart dat ze mee wil werken aan de totstandkoming van het brownfieldproject.

Daarnaast voorziet datzelfde besluit in een aantal gegrondheidscriteria waaraan elke aanvraag minstens moet voldoen:

- 1° de aanvrager toont aan dat het afsluiten van een brownfieldconvenant een aanmerkelijke faciliterende meerwaarde biedt voor de realisatie van het brownfieldproject;
- 2° de aanvrager toont aan dat een gecoördineerd optreden tussen en van verschillende overheden noodzakelijk is;
- 3° de aanvrager toont aan dat het voorgestelde project voldoet aan de criteria en randvoorwaarden van de projectoproep zoals beschreven in punt 3, zijnde:
 - Een motivatie van het project waarbij wordt aangetoond dat de nieuwe invulling is afgestemd op de ligging van de terrein, rekening houden met een maximale inzet op bedrijfsvastgoed en ruimte voor ondernemers;
 - Er wordt een duurzaamheidsnota toegevoegd, opgesteld aan de hand van een gekozen duurzaamheidstool, waarin wordt aangegeven op welke manier het project hogere duurzaamheids- en kwaliteitseisen vooropstelt dan wettelijk verplicht is, en hoe aansluiting gezocht wordt bij de 10 kernkwaliteiten van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;
 - Voor de herontwikkeling van stortplaatsen is bijkomend aandacht voor de stortinhoud, het stortoppervlak, de stortomgeving en de algemene beleidsstrategie. De herontwikkeling heeft betrekking op de totaliteit van de stortplaats en de stortplaats omvat minstens 75% van het projectgebied. Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat de herontwikkeling ook een positieve impact heeft op het resterend stortareaal dat niet door het projectgebied gevat is.

5 HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND?

5.1. AANVRAAG INDIENEN

Aanvragen kunnen gedurende twee periodes ingediend worden.

Een aanvraag kan ingediend worden van 6 mei 2019 tot en met 20 mei 2019 (16u); en van 4 november 2019 tot en met 18 november 2019 (16u).

Aanvragen worden verplicht digitaal ingediend. De link naar het **digitaal indieningsplatform** en een **handleiding voor de opmaak van het dossier en de indiening** zijn te vinden op de **website van Agentschap Innoveren en Ondernemen** www.vlaio.be/brownfieldconvenanten.

5.2. AANVRAAG OPMAKEN

Een aanvraag wordt digitaal ingediend aan de hand van een verplicht aanvraagformulier en bijlagen. Alle documenten moeten geüpload worden via het digitale indieningsplatform.

Op de website www.vlaio.be/brownfieldconvenanten en het digitaal indieningsplatform zijn volgende documenten beschikbaar:

- het aanvraagformulier
- ondertekeningsformulieren (1 per actor)
- een model voor een PowerPointpresentatie;
- een model voor het financieel plan (sjabloon optioneel).
- De handleiding voor opmaak van de voor het dossier samenstellende documenten.

Een aanvraagdossier moet van elke betrokken actor een ondertekend formulier bevatten waardoor deze verklaart akkoord te gaan met de aanvraag.

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 rechtspersonen 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 rechtspersonen 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. In de aanvraag wordt deze actor als penvoerende actor aangeduid.

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.

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

Het Agentschap Innoveren en 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 Innoveren en 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 dagen na de datum van deze kennisgeving door het Agentschap Innoveren en Ondernemen, waarin vermeld wordt dat de vraag onvolledig is of niet beantwoordt aan de vormvereisten.

Er wordt aan de indieners gevraagd een toelichting te geven van het project aan de Brownfieldcel, de onderhandelaars, de leden van de ambtelijke werkgroep en de accountmanagers. Van zodra bekend, wordt de datum van de toelichting op de website gepubliceerd. De indieners krijgen in elk geval hiertoe een uitnodiging met verduidelijking van datum, uur en locatie.

Na ontvangst, registratie en volledigheidverklaring, wordt de voorlopige afbakening van het projectgebied gepubliceerd 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 in het aanvraagdossier. 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 minister bevoegd voor Economie beslist, na beoordeling van de ingediende bezwaren en na kennisgeving aan de Brownfieldcel, over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de aanvraag. Een aanvraag die na de indieningstermijn wordt ingediend, is meteen definitief onontvankelijk.

Bij de beoordeling van de dossiers staat het de Vlaams minister bevoegd voor Economie 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 Vlaams minister voor Economie steeds bijkomende informatie opvragen.

Indien een aanvraag ontvankelijk en 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 ontwerp tekst van convenant tijdens de onderhandelingsfase, dan worden de onderhandelingen stopgezet.

Een definitief gesloten en ondertekend 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 Innoveren en Ondernemen

Brownfieldconvenanten

Koning Albert II-laan 35, bus 12

1030 Brussel

Tel. : 02 553 08 32

E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be

website: www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

Ph. MUYTERS,
De Vlaamse minister voor Economie

