

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2007/36313]

Mededeling van de Vlaamse minister van Begroting en Financiën en Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 8, § 1, tweede lid, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten wordt een oproep gelanceerd inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant.

De aanvragen kunnen enkel worden ingediend :

1° vanaf de datum van publicatie van de oproep in het *Belgisch Staatsblad* tot en met vrijdag 21 december 2007;

2° conform het daartoe vastgestelde aanvraagformulier;

3° bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op volgend adres :

Vlaams Agentschap Ondernemen

Koloniënstraat 56

1000 Brussel.

Het aanvraagformulier en nadere toelichting omtrent deze oproep zijn te bekomen op www.vlao.be.

Brussel, 27 juli 2007.

D. VAN MECHELEN

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

Voor toelichting : Vlaams Agentschap Ondernemen

Koloniënstraat 56

1000 Brussel

Tel. : 02-227 60 20

Fax : 02-227 60 11

E-mail : info@vlao.be

1. SITUERING

1. Dit voorjaar is in de schoot van het Vlaams Parlement het decreet betreffende de Brownfieldconvenanten goedgekeurd. Het zogenaamde «Brownfielddecreet» is op 19 juni 2007 gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* en is op die datum in werking getreden (bijlage 1).

Het decreet opteert voor een eerste experimentele fase. De beoogde Brownfieldconvenanten zullen tot stand kunnen komen in de periode 2007-2009, telkens na een oproep vanwege de Vlaamse overheid. De gesloten convenanten blijven voor de ganse looptijd (dus ook na 2009) onder het regime van het Brownfielddecreet ressorteren. In de loop van 2009 zal de Brownfieldsystematiek worden geëvalueerd.

2. Het Brownfielddecreet is tot stand gekomen vanuit de paradoxale vaststelling dat Vlaanderen nood heeft aan duurzame bedrijventerreinen en aan terreinen voor huisvesting, recreatie, natuur, e.d., terwijl een aantal gebieden die vroeger werden gebruikt voor industriële of commerciële doeleinden er nu verlaten bijliggen.

Die braakliggende of onderbenutte terreinen, « Brownfields » genoemd, hebben een potentieel voor hergebruik, maar de herontwikkelingskosten zijn vaak aanzienlijk. Een aantal van de verloederde sites zijn (potentieel) verontreinigd; in sommige gevallen is de omvang van de verontreiniging niet gekend en bestaat er onduidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor deze verontreiniging.

Deze Brownfields worden door investeerders en projectontwikkelaars om voormelde (begrijpelijke) redenen vaak genegeerd; men zoekt liever onbezoedelde terreinen of « Greenfields » op, die meestal niet gebruikt zijn geweest voor industriële toepassingen, waardoor bijgevolg geen rekening moet worden gehouden met bestaande gebouwen of met een historiek van contaminatie. Bij een bestaande industriële site hebben ontwikkelaars geen controle over de ligging, over de staat van de gebouwen en over de voorbije industriële activiteiten.

3. Ondanks deze beperkingen zijn er belangrijke maatschappelijke en economische beweegredenen die pleiten voor de ontwikkeling van Brownfields en voor de stimulering daarvan door de overheid.

In de eerste plaats wordt de druk op de Greenfields erg groot. De bekommernis van de overheid om een volledige bebouwing van de Vlaamse ruimte te vermijden, noodzaakt tot het zoeken naar alternatieven.

In de tweede plaats noopt de economische ontwikkeling in Vlaanderen tot de uitbouw van bijkomende bedrijventerreinen. Daarbij moet worden aangestipt dat de Brownfields in een aantal gevallen beschikken over een nuttige infrastructuur en gelegen zijn langs waterlopen of bereikbaar zijn via het spoorwegennet of via een multimodale ontsluiting.

In de derde plaats vormen ongebruikte of ondergebruikte, verwaarloosde sites een hinderpaal voor stadsvernieuwing, zij vertragen de revitalisering van buurten, zij zijn een rem voor de economische ontwikkeling en zij kunnen een belangrijk gezondheidsrisico inhouden voor wie in de omgeving leeft, speelt of werkt.

4. Het Brownfielddecreet huldigt vanuit de duurzaamheidsgedachte de filosofie dat de herontwikkeling van Brownfields belangrijke positieve effecten teweeg kan brengen.

Eenmaal ontwikkeld, kunnen voormalige Brownfields de katalysator vormen voor de heropleving van de buurt en kunnen zij een proces van duurzame ontwikkeling in gang zetten. De herontwikkeling kan bijdragen tot het scheppen van nieuwe jobs, het aantrekken van nieuwe investeringen, het hergebruik van bestaande infrastructuur, het uitbreidingsgericht ontwikkelen, het terugdringen van stadsuitbreiding, de verbetering van de lokale leefomgeving en van de openbare gezondheid.

De herontwikkeling van Brownfields kan een belangrijk onderdeel vormen van een duurzaam Vlaams beleid dat erop gericht is hulpbronnen verstandig te gebruiken, het hergebruik van goederen en infrastructuur te bevorderen en geïntegreerde oplossingen voor economische, maatschappelijke en milieuproblemen na te streven.

Brownfieldontwikkeling is dus niet enkel een instrument om nieuwe industrieterreinen te creëren; op herontwikkelde Brownfields kunnen ook nieuwe economische activiteiten worden ontwikkeld, zoals financiële dienstverlening, shoppingcentra, culturele of recreatieve infrastructuur, desgevallend gekoppeld aan woonfuncties.

2. BROWNFIELDCONVENANTEN

5. Het Brownfielddecreet biedt nu een grondslag voor de totstandkoming van Brownfieldconvenanten omtrent 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 vergunnende 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 coöperatie en synergie tussen de verschillende projectbetrokkenen.

3. VOORDELEN VERBONDEN AAN DE TOTSTANDKOMING VAN EEN BROWNFIELDCONVENANT

6. Eens een Brownfieldproject het voorwerp uitmaakt van een convenant, gaan een aantal deuren open op het vlak van juridisch-administratieve en financiële faciliteiten. Deze komen de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het project ten goede. Die faciliteiten zijn, kort samengevat, de volgende :

a) Het decreet voorziet in de invoering van een éénloketsfunctie voor de aanvragen voor goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en steunmaatregelen in het kader van een Brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een convenant. Het loket is bereikbaar via :

Vlaams Agentschap Ondernemen
Koloniënstraat 56
1000 Brussel
Tel. : 02-227 60 20
Fax : 02-227 60 11
E-mail : info@vlao.be

b) Met het Brownfielddecreet worden een aantal obstakels voor eigendomsoverdrachten weggenomen :

b1) Overdrachten van risicogronden worden door het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering onderworpen aan bepaalde strenge voorwaarden. Eén van die voorwaarden is het stellen van een financiële zekerheid. Bij de uitvoering van een Brownfieldproject waaromtrent een Brownfieldconvenant is afgesloten, mag ervan worden uitgegaan dat het engagement en de bereidheid tot uitvoering van de bodemsanering aanwezig is. Bij de convenantsopmaak kan daarover overigens worden gewaakt. Daarom kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) afzien van het eisen van dergelijke financiële zekerheid.

b2) Om de zware kosten en lasten bij de uitvoering van een project in de schoot van een convenant te drukken, wordt voorzien in een vrijstelling van de registratierechten voor de overeenkomsten of eigendomsaanwijzing (bij onverdeelde eigendom).

c) Het decreet bespoedigt de behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, doordat de vergunningsplichtige activiteiten in het kader van een Brownfieldproject van rechtswege beschouwd worden als zijnde « werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang » in de zin van artikel 103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Voor deze werken van algemeen belang wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend door de Vlaamse Regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; er wordt beslist binnen een termijn van negentig dagen na ontvangst van de aanvraag.

d) De procedureregelingen inzake goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en subsidies voor werken en handelingen in het kader van een Brownfieldproject kunnen op elkaar afgestemd worden, desgevallend in afwijking van punctuele decreetsbepalingen. Het gaat concreet om een afwijkingsmogelijkheid betreffende de duur van de behandeltermijnen, de duur van de eventuele openbare onderzoeken, de chronologie van het procedureverloop,... Het Vlaams Parlement dient deze afwijkingen wel te bekrachtigen.

e) Ten behoeve van Brownfieldprojecten die het voorwerp uitmaken van een convenant kunnen bepaalde openbare besturen decretaal omschreven ondersteuningsmaatregelen nemen (artikelen 15 tot en met 19 van het Brownfielddecreet). Zo kan de Vlaamse Regering bvb. de erfdiensbaarheden tot openbaar nut opleggen die zij noodzakelijk acht voor de verwezenlijking van een Brownfieldproject.

f) Het voorontwerp van decreet schrijft tevens een aantal financiële faciliteiten in.

Zo wordt de Brownfieldontwikkeling duidelijk als taak voor de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) ingeschreven. De deelname aan een Brownfieldontwikkelingsproject kan ondermeer de vorm aannemen van een financiële tussenkomst, een participatie in een PPS-rechtspersoon, of een tussenkomst met betrekking tot de verzekering die kan afgesloten worden ter dekking van de overschrijding van de kosten voor de herontwikkeling van Brownfields, dan wel tot afscherming van aansprakelijkheden.

De PMV en de OVAM zijn ertoe gehouden om een protocol af te sluiten omtrent de ondersteuning (elk via het eigen instrumentarium) van Brownfieldprojecten waarin ook een bodemsaneringsproject geïncorporeerd is. Dit protocol zal onder meer zorg dragen voor een billijke return van de geïnvesteerde middelen.

4. HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND ?

7. Een aanvraag tot het aanvangen van onderhandelingen aangaande een Brownfieldconvenant kan op grond van voorliggende oproep worden ingediend vanaf de datum van publicatie van de oproep in het *Belgisch Staatsblad* tot en met vrijdag 21 december 2007.

Er wordt voorzien in drie gespreide beoordelingsmomenten (1) :

- de projecten ingediend vóór 24 september 2007 : eerste beoordelingsronde;
- de projecten ingediend vanaf 24 september 2007, maar vóór 12 november 2007 : tweede beoordelingsronde;
- de projecten ingediend vanaf 12 november 2007, maar vóór 22 december 2007 : derde beoordelingsronde.

8. Een aanvraagdossier moet door of namens alle betrokken actoren worden ingesteld, zodanig dat zekerheid bestaat over de instemming van alle zakelijk gerechtigden op de gronden. De term « namens » betekent dat de aanvraag kan worden ondertekend door een behoorlijk gemachtigde projectontwikkelaar (i.e. de penvoerder).

De actoren bij een Brownfieldproject zijn :

a) alle betrokken projectontwikkelaars, waarvan één optreedt als penvoerder en aanspreekpunt voor de overheid;

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.

Maken één of meerdere van de projectgronden, begrepen onder 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.

9. Het indienen van een aanvraag dient verplicht te gebeuren middels het bijgevoegde aanvraagsjabloon (bijlage 2) op het volgende adres :

Vlaams Agentschap Ondernemen

Koloniënstraat 56

1000 Brussel

De aanvraag kan enkel per papieren drager aangetekend worden verstuurd of tegen ontvangstbewijs worden afgeleverd. Alle stukken die aan de aanvraag worden toegevoegd moeten wél elektronisch beschikbaar zijn voor verdere opvolging.

10. Aan de aanvraag aangaande een Brownfieldproject waarbij (delen van) de projectgronden (potentieel) door bodemverontreiniging zijn gecontamineerd, worden de reeds beschikbare stukken aangaande deze (potentiële) verontreiniging toegevoegd (bv. oriënterend bodemonderzoek (de conclusies volstaan), beschrijvend bodemonderzoek,...).

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

11. De Vlaamse Regering (of haar gemachtigde) zal nagaan of de aanvraag tot het sluiten van een convenant formeel ontvankelijk is of niet kennelijk ongegrond is (wat betekent dat de ongegrondheid zo manifest is, dat het voor elke redelijke waarnemer duidelijk is, en dat er op dat punt dus geen diepgaand onderzoek vereist is).

12. Als er sprake is van onontvankelijkheid, of kennelijke ongegrondheid, brengt de Regering de projectbetrokkenen via de penvoerende ontwikkelaar daarvan op de hoogte.

De projectbetrokkenen worden in staat gesteld om het initiële aanvraagdossier aan te vullen, te wijzigen en/of te herformuleren.

Een aanvraag die na 21 december 2007 wordt ingediend, is echter meteen definitief onontvankelijk. Dit probleem kan immers niet meer worden geredieerd.

13. Indien een aanvraag in aanmerking wordt genomen – hetgeen kan gebeuren naar aanleiding van de eerste, de tweede of de derde beoordelingsronde, al naar gelang het moment van indiening van de aanvraag – worden onderhandelingen georganiseerd door en op initiatief van de Vlaamse Regering. De projectbetrokkenen worden in het kader van de (opstart) van de onderhandelingen benaderd door de Vlaamse Regering via de penvoerder-projectontwikkelaar.

14. 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 op initiatief van de Vlaamse Regering. De stopzetting van de onderhandelingen wordt voldoende en afdoende gemotiveerd.

15. Bij de definitieve sluiting van het convenant zal rekening moeten worden gehouden met de opmerkingen, aanbevelingen, en bezwaren dewelke tijdens of naar aanleiding van de vergadering worden geopperd. Indien niet aan deze zaken wordt tegemoet gekomen, zullen de redenen daarvoor expliciet in de aanhef van het convenant c.q. in de daaraan voorafgaande voorbereiden akten moeten worden opgenomen.

Een definitief gesloten Brownfieldconvenant moet te allen tijde raadpleegbaar zijn op het gemeentehuis van de gemeent(e)(en) waarbinnen het betrokken Brownfieldproject wordt georganiseerd.

6. VOOR VERDERE VRAGEN EN INLICHTING...

Vlaams Agentschap Ondernemen

Koloniënstraat 56

1000 Brussel

Tel. : 02-227 60 20

Fax : 02-227 60 11

E-mail : info@vlao.be

Brussel, 27 juli 2007.

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën en Ruimtelijke Ordening,
D. VAN MECHELEN