

Oproep nieuwe aanvragen brownfieldconvenanten

1. HET BELANG VAN DE HERONTWIKKELING VAN BROWNFIELDS

Een brownfield is een geografisch aaneensluitend geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden, die zodanig zijn aangetast ten gevolge van vroegere activiteiten dat er structurele maatregelen nodig zijn om ze (opnieuw) in gebruik te kunnen nemen.

De herontwikkeling van brownfields vermijdt het aansnijden van open ruimte en biedt de kans om verwaarloosde omgevingen te herwaarderen en kwaliteitsvol herin te richten.

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 sluiten 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 minister 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 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 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 realisatie 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 Ruimtelijke 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.

In aanvulling op de ontvankelijkheidscriteria en algemene gegrondheidscriteria voor een aanvraag, die 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, worden bijkomende oproepspecifieke gegrondheidscriteria vooropgesteld.

Oproepcriteria kunnen betrekking hebben op de doelstellingen van het Brownfieldproject of de aard van de geplande herontwikkeling, de karakteristieken van de projectgronden of het gebied waarin het Brownfieldproject gelegen is, of de aard of samenstelling van de projectstructuur.

Voor deze oproep dienen de projecten aantoonbaar mee uitvoering te geven aan de beleidsambities die door Vlaanderen naar voren geschoven worden:

1. Ruimtelijke kwaliteit

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie introduceert met de 10 kernkwaliteiten een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving.

Op 22 februari 2022 werd de conceptnota over de bouwshift goedgekeurd. De doelstelling is om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040.

Op 26 november 2021 keurde de Vlaamse Regering de vierde Vlaamse strategie duurzame ontwikkeling (VSDO4) goed, met 'Omgeving voor de toekomst' als nieuwe integrerende transitieprioriteit.

De herontwikkeling van brownfields draagt er via ruimtelijke transformaties binnen het bestaande ruimtebeslag toe bij om tot een toekomstbestendig en kwaliteitsvol ingericht Vlaanderen te komen.

De beoogde transformaties zetten maximaal in op de 10 kernkwaliteiten van het omgevingsbeleid, zoeken naar natuurgebaseerde oplossingen en het verhogen van de klimaatbestendigheid, het realiseren van een functioneel en samenhangend netwerk van groenblauwe infrastructuur o.a. door de aanleg van stedelijk en randstedelijk groen en door het verweven van natuur met andere functies met respect voor de andere gebruikers. Niet elke kernkwaliteit zal voor elk project even relevant zijn, maar het wordt aanbevolen om op zijn minst elke kernkwaliteit mee te nemen in de afweging.

De ontwikkelingsmogelijkheden en het te realiseren kwaliteitsvol ruimtelijk rendement dienen rekening te houden met de ligging van het terrein. Het projectvoorstel concretiseert de beleidsambities en –principes, afgestemd op de vooropgestelde dynamiek, de knooppuntwaarde, het voorzieningenniveau en de directe omgeving.

Slecht ontsloten sites met een onvoldoende voorzieningenniveau, kunnen (ev. deels) 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, het winnen van groene stroom, ...

2. Realisatie en beheer van diverse types van bedrijfshuisvesting

In haar Visie 2050 (eerste conceptnota goedgekeurd in september 2015) toont de Vlaamse Regering het Vlaanderen dat ze wenst op lange termijn: een sterk, sociaal, open, veerkrachtig en internationaal Vlaanderen dat welvaart en welzijn creëert op een slimme, innovatieve en duurzame manier en waarin iedereen meetelt. Om dit transitieproces te bewerkstelligen worden zeven transitieprioriteiten voor Vlaanderen vooropgesteld.

Op 26 november 2021 keurde de Vlaamse Regering de vierde Vlaamse strategie duurzame ontwikkeling (VSDO4) goed. (O.a.) de transitieprioriteiten 'circulaire economie' en 'Industrie 4.0' werden hierbij behouden.

Het Decreet Ruimtelijke Economie (13 juli 2012) vormt het kader om een duurzaam en geïntegreerd economisch locatiebeleid mogelijk te maken. Daarbij worden instrumenten voorzien voor het behoud en beheer van bedrijfsruimte op lange termijn.

Bedrijven zorgen voor toegevoegde waarde, werkgelegenheid, inkomsten en welvaart. Maar om te kunnen ondernemen, is ruimte nodig. Bedrijventerreinen en bedrijfspanden zijn noodzakelijk voor een duurzame economische groei. Daarom is in het bijzonder voor sites met een economische bestemming of met een voormalige economische functie het blijvend inzetten op het behoud (en het langetermijnbeheer) van ruimte om te ondernemen – in de ruime zin – een voorwaarde.

Er wordt van de projecten verwacht dat onderzocht wordt hoe maximaal kan ingezet worden op een invulling met (een aandeel aan) werklocaties en ruimte voor economische activiteiten. Het type bedrijfshuisvesting houdt rekening met de vooropgestelde dynamiek, de knooppuntwaarde, het voorzieningenniveau en de directe omgeving. Het aanbod wordt afgestemd op de behoefte in de regio. Het kan onder meer gaan om kantoren, KMO-units of ateliers, magazijnen, incubatoren, bedrijfsverzamelgebouwen, labo's en onderzoeksfaciliteiten, trainings- en opleidingscentra, coworking spaces, ...

Illustratief worden hieronder een aantal suggesties van ontwikkeling geformuleerd:

- op locaties met een hoge knooppuntwaarde en goed voorzieningenniveau wordt ingezet op een gepaste mix van verweefbare economische activiteiten en functies met aandacht voor de identiteit van de wijk en het verhogen van de leefbaarheid in de kern. Ruimte voor ondernemers en bedrijven kan aangevuld worden met andere functies die het woon-werkweefsel ondersteunen;
- op daarvoor geschikte terreinen kan ingezet worden op het realiseren van werklocaties voor niet of moeilijk verweefbare economische activiteiten (bv. omwille van de mobiliteitsimpact, aard van de productie-activiteiten,...);
- voor terreinen die goed ontsloten zijn naar het trans-Europees transportnetwerk 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;

Om de site ook na herontwikkeling te behouden voor de vooropgestelde doelgroep, of te laten voldoen aan de vooropgestelde kwaliteitseisen en functies, is het belangrijk vooraf na te denken over het lange termijn beheer. Hierbij denken we bv. aan fondsvorming, een uitgiftebeleid, beheerstructuren, invoering van instrumenten zoals terugkoop, goedkeuring doorverkoop, ...

3. Duurzaamheid en circulariteit

Op 26 november 2021 keurde de Vlaamse Regering de vierde Vlaamse Strategie Duurzame Ontwikkeling (VSDO4) goed. Deze vierde strategie sluit aan op het Decreet duurzame ontwikkeling van 18 juli 2008 dat de continuïteit van het beleid rond dat thema wil garanderen.

Van alle projecten wordt een kwaliteitsvolle aanpak en invulling, zowel op economisch, ecologisch als maatschappelijk vlak, verwacht.

Van de indiener wordt daarom verwacht dat hij zijn engagement op vlak van duurzaamheid doorheen het gehele herontwikkelingsproces beschrijft en daarbij optimaal inspeelt op de potenties en opportuniteiten van de site en haar omgeving. Daarbij gebruikt de indiener een zelf gekozen duurzaamheidsmeter, die indicatief het beoogde ambitieniveau aangeeft. Tijdens de onderhandelings- en uitvoeringsfase zal aandacht zijn voor opvolging en eventuele bijsturing van de duurzaamheidsambities. De overheid kan zich daarbij laten bijstaan door externe partijen.

Voor omvangrijke projecten met grote impact op de omgeving kan vereist worden dat de indiener binnen zijn team zelf expertise voorziet om het kwaliteitsniveau, de duurzaamheid en de positieve impact van het project te verhogen en op te volgen.

In het bijzonder in de fase van de projectrealisatie, vormen brownfields – door de aanwezigheid van bestaande gebouwen en infrastructuur – de ideale plek om circulaire strategieën in de praktijk om te zetten.

Zo'n 30 tot 40% van het afval in Vlaanderen komt uit de bouw. De wijze waarop we bouwen en wonen heeft bovendien een grote impact op onze CO₂-voetafdruk. Daarom maakt een gezamenlijke omslag naar circulair bouwen een groot verschil.

Circulaire strategieën stomen de bouwsector klaar voor de toekomst. Door met minder materialen en/of minder producten aan eenzelfde behoefte te voldoen, ontstaan er CO₂-winsten in de ontginning, productie, het transport en de afvalverwerkingsfase van deze (vermeden) producten. Ook hergebruik speelt hier een sleutelrol: door minder nieuwe grondstoffen en materialen te gebruiken, voldoen we met minder aan eenzelfde behoefte.

4. Herontwikkeling van stortplaatsen – indien van toepassing:

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 kringloopeconomie. Het voorraadbeheer van stortplaatsen (Dynamic Landfill Management) sluit aan bij het omgevingsdenken en draagt bij tot de nieuwe beleidslijnen voor kringloopeconomie, duurzame ontwikkeling van ruimte en mobiliteit.

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).

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.

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° door de indiening gaat de projectindienaar akkoord met een onderzoek naar zijn kredietwaardigheid. Op verzoek van het permanent secretariaat moet daarvoor de nodige informatie worden aangeleverd;

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° van 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, wordt een (mede)ondertekening als actor of een volmacht om de aanvraag in te dienen, bij de aanvraagdocumenten gevoegd;

10° voor alle percelen in het hele projectgebied kan de eigendomssituatie geverifieerd worden. Als het permanent secretariaat, vermeld in artikel 12 van dit besluit, die informatie niet zelf kan raadplegen, kan gevraagd worden om een recent kadastraal plan en een recente kadastrale legger bij de aanvraag te voegen. Met recent wordt bedoeld dat het

kadastrale plan en de kadastrale legger minder dan twee maanden oud zijn op het ogenblik dat het verzoek tot onderhandelingen wordt ingediend. Mogelijke bekende afwijkingen ten opzichte van die recente documenten worden al 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.

De aanvrager maakt hiertoe de informatie en de bijlagen over zoals aangegeven in het aanvraagformulier.

5 HOE MOET EEN AANVRAAG WORDEN INGEDIEND?

5.1. AANVRAAG INDIENEN

Deze oproep loopt vanaf 9 november 2024 tot en met vrijdag 7 november 2025.

De beoordeling zal gespreid gebeuren op 2 momenten, afhankelijk van de periode van indiening:

- 1^e periode: dossiers ingediend vanaf 9 november 2024 tot en met 25 april 2025
- 2^e periode: dossiers ingediend vanaf 26 april 2025 tot en met 7 november 2025

Bij indiening is het mogelijk om binnen één periode een vooraanmelding te doen waardoor een dossiernummer wordt gegenereerd. Uiterlijk tegen het einde van elke periode dient het dossier te zijn vervolledigd. Elk dossier wordt na de einddatum van een periode geëvalueerd naar volledigheid, ontvankelijkheid en gegrondheid. Een aanvraag kan niet worden verlengd naar een volgende periode.

Aanvraagdossiers worden verplicht digitaal ingediend via het digitale indieningsplatform vergezeld van een aanvraagformulier en bijlagen. De link naar het digitaal indieningsplatform, het aanvraagformulier, sjablonen voor de bijlagen en een handleiding voor de dossieropmaak zijn te vinden op de website van Agentschap Innoveren en Ondernemen www.vlaio.be/brownfieldconvenanten.

5.2. AANVRAAG OPMAKEN

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

- het aanvraagformulier;
- ondertekeningsformulieren voor de niet-penvoerende actoren;
- een model voor een PowerPointpresentatie;
- een model voor het financieel plan (sjabloon optioneel);
- de handleiding voor opmaak en indiening van het dossier.

Door het invullen van het aanvraagformulier en het aanleveren van de verplichte bijlagen en documentatie, dient de penvoerende actor aan te tonen dat de aanvraag voldoet aan de vooropgestelde ontvankelijkheids-, gegrondheids- en oproepcriteria.

De penvoerende actor bevestigt de aanvraag via het digitale indieningsplatform. Voor elke bijkomende actor dient het aanvraagformulier een ondertekend formulier te bevatten waarin 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 instantie, 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.

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, worden de datum, uur en locatie van de toelichting meegedeeld aan de indieners van een aanvraag.

Na ontvangst, registratie en volledigheidsverklaring, 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.

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 bevoegd voor Economie steeds bijkomende informatie opvragen.

Indien een aanvraag onontvankelijk en/of ongegrond is, biedt de Vlaams minister bevoegd voor Economie de mogelijkheid om het dossier te remediëren. De indiener wordt daarbij geïnformeerd over de elementen die tot de negatieve beslissing hebben geleid.

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 ontwerptekst 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

VLAIO – Secretariaat Brownfieldconvenanten

POST: VLAIO, Hendrik Consciencegebouw, Koning Albert II-laan 15 bus 331, 1210 Brussel

Tel.: 02 553 43 06

E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be

website: www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

Matthias DIEPENDAELE

Vlaams minister voor Economie