



Vlaanderen
is ondernemen

Indicatorenrapport Brownfieldconvenanten

mei 2024

Inhoud

Inhoud	3
Lijst van de figuren en tabellen	3
Inleiding	5
Evaluatie instrument Brownfieldconvenanten	6
Operationele indicatoren	7
Indicator 1: Bedrag niet geïnde verkooprechten i.k.v. brownfields sinds 2015	7
Indicator 2: Bedrag niet-geïnde leegstandsheffing sinds 2012.....	9
Indicator 3: Bedragen voor ambtshalve saneringen die zijn gebeurd i.k.v. een brownfieldconvenant ..	11
Indicator 4: Personeelsinzet onderhandelaars Brownfieldconvenanten	11
Output indicatoren	13
Indicator 5: Dossieraantallen per oproep en per jaar: ingediend, ontvankelijk, gegrond, geleid tot ondertekend brownfieldconvenant	13
Indicator 6: Aantal brownfieldconvenanten succesvol gerealiseerd	18
Indicator 7: Totale oppervlakte, oppervlakteverdeling en ligging van brownfieldconvenanten	19
Procesindicatoren.....	22
Indicator 8a: Jaarlijkse instroom versus uitstroom onderhandelingen	23
Indicator 8b: Doorlooptijd onderhandelingen	24
Indicator 9a: Jaarlijkse instroom vs. uitstroom brownfieldconvenanten	25
Indicator 9b: Gemiddelde doorlooptijd van een convenant.....	26
Outcome indicatoren	28
Indicator 10: Aantal bodemsaneringsdossiers via brownfieldconvenanten	29
Indicator 11: Aantal dossiers die de sanering van een stortplaats omvatten	29
Indicator 12: Aantal ondernemingen voor en na realisatie	31
Indicator 13: Aantal gebouwen voor en na realisatie	33
Indicator 14: Verharding voor en na realisatie	36
Impact indicatoren	37
Indicator 15: Oppervlakte bestemmingen voor en na realisatie brownfieldconvenanten	39

Lijst van de figuren en tabellen

Figuur 1: overzicht niet geïnde verkooprechten sinds 2015.....	8
Figuur 2: overzicht opgeschorte leegstandsheffing sinds 2012	10
Figuur 3: overzicht kosten ambtshalve sanering in brownfielddossiers	11
Figuur 4: dossieraantallen per oproep (absolute aantallen).....	15
Figuur 5: dossieraantallen per oproep (procentueel).....	15
Figuur 6: status gegrond verklaarde dossiers	17

Figuur 7: aantal convenanten ondertekend per jaar	18
Figuur 8: Absoluut en cumulatief aantal beëindigde brownfieldconvenanten wegens gerealiseerd	19
Figuur 9: Cumulatief overzicht van de oppervlakte (ha) gevat door een goedgekeurd en ondertekend brownfieldconvenant met weergave van de oppervlakte van de reeds beëindigde convenanten.	20
Figuur 10 Overzichtskaart van de geografische spreiding van brownfieldconvenanten in Vlaanderen, per grootteorde (blauw = gerealiseerd brownfieldproject, groen = in uitvoering – dd. 21/02/2024)).....	21
Figuur 11: overzicht Brownfieldprojectgebieden met opp. >40ha	22
Figuur 12: procesverloop van de behandeling van aanvragen voor de totstandkoming van een brownfieldconvenant	22
Figuur 13: Absoluut en cumulatief aantal ondertekende en beëindigde onderhandelingen per jaar	24
Figuur 14: doorlooptijd van de onderhandelingen	25
Figuur 15: Absoluut en cumulatief aantal ondertekende en beëindigde brownfieldconvenanten per jaar ...	26
Figuur 16: Overzicht van de doorlooptijd van een brownfieldconvenant	27
Figuur 17: overzicht dossiers die de sanering van een stortplaats omvatten	30
Figuur 18: aantal ondernemingen voor en na realisatie van de brownfieldconvenanten in periode 2007-2024.....	32
Figuur 19: aantal gebouwen opgericht in brownfieldprojectgebieden voor en na realisatie van een brownfieldconvenant (periode 2007-2024).....	34
Figuur 20: verharde oppervlakte binnen projectgebieden voor en na realisatie van een brownfieldconvenant (periode 2012 – 2024)	36
Figuur 21: verharde oppervlakte voor en na t.o.v. totale oppervlakte van 8 brownfieldprojecten gerealiseerd in de periode 2012-2024	37
Figuur 22: Personeelsklassen van de ondernemingen gevestigd in BF-projectgebieden na realisatie van het BFC.....	38
Figuur 23: Overzicht van gevatte en herbestemde oppervlakte van brownfieldconvenant in uitvoering en na realisatie	40
Figuur 24: Overzicht van de bestemmingen op het moment van indiening aanvraagdossier van Brownfieldconvenanten (in uitvoering) en reeds beëindigd (in totaal 1.589ha)	41
Figuur 25: Overzicht op het moment van evaluatie van de gekende (al dan nieuwe) bestemmingen voor brownfieldprojectgebieden met convenanten in uitvoering of van de beëindigde brownfieldconvenanten (1.343 ha).	42
Figuur 26: Procentuele verdeling per nieuwe bestemming van de herbestemde oppervlakte van brownfieldprojectgebieden met convenanten in uitvoering of van de beëindigde brownfieldconvenanten (557ha)	43

Inleiding

Vlaanderen is een sterk bebouwde regio, waar een sterke verstedelijking de open ruimte onder druk zet. Vanuit de nood aan woningen, bedrijfshuisvesting en andere functies is volgens het Ruimterapport Vlaanderen 2021 in de periode 2013-2019 de open ruimte afgenomen met 12.500 hectare, en dit door ontwikkeling van gronden die in gebruik zijn door landbouw of natuur.

Met het brownfieldbeleid zetten we in op de reconversie van brownfields, dit zijn sites die vroeger werden gebruikt voor industrie, gemeenschapsvoorzieningen of andere doeleinden en waar de activiteiten zijn uitgedoofd. Deze terreinen zijn verwaarloosd, verontreinigd of onderbenut en er zijn afbraak, sanerings- en herontwikkelingswerken nodig om er nieuwe activiteiten op toe te laten. Daardoor zijn de kosten voor herontwikkeling hoger dan de ontwikkeling van nieuwe, braakliggende terreinen. Vaak is er onduidelijkheid over de omvang, de verantwoordelijkheid en de kosten van een mogelijke vervuiling of andere problematieken die de ingebruikname verhinderen. Mogelijk is ook een bepaalde mate van complexiteit aan de orde die de betrokkenheid van diverse partijen (zowel publiek als privé) vereist om tot een haalbare oplossing te komen.

In 2007 werd het Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten in het leven geroepen. Dit decreet vertrekt vanuit de filosofie dat de herontwikkeling van brownfields belangrijke positieve effecten kan teweeg brengen op uiteenlopend vlak: ruimtelijk (vrijwaring open ruimte, gericht inzetten op verdichting, katalysator ikv stadsvernieuwing), economisch (creatie nieuwe tewerkstelling, gebruik maken van aanwezige infrastructuur ikv bedrijfshuisvesting), milieu (sanering van vervuilde terrein, grondwatermonitoring, asbestverwijdering bij sloop van oude gebouwen, ...).

Sinds de 7^e Oproep Brownfieldconvenanten (2017) wordt meer en meer de nadruk gelegd op een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling, waarbij het programma afgestemd wordt op de ligging van de site. Aanvullend worden inspanningen gevraagd op vlak van duurzaamheid, de integratie van bedrijfshuisvesting en de toepassing van innovatieve technieken. Deze toevoegingen zijn bedoeld om projectontwikkelaars te stimuleren om te streven naar een hoog ambitieniveau in de brownfieldprojecten die ze realiseren.

De primaire doelstelling van de brownfieldwerking is gericht op het faciliteren van het herbenutten van reeds aangesneden ruimte. De klemtoon ligt op de toekomstige invulling, die afgestemd dient te zijn op het Vlaamse beleid en het aansnijden van open ruimte moet beperken. Bij de herontwikkeling van een brownfield dient te worden rekening gehouden met financiële knelpunten, risicobeheersing en -verdeling en met omgevingsfactoren. Elk project is maatwerk.

Zeventien jaar en dertien oproepen later blijft het instrument Brownfieldconvenanten een belangrijke hefboom om voor problematische sites tot een haalbaar project te komen.

Dit rapport heeft de bedoeling inzicht te geven in de werking en resultaten van het brownfieldbeleid aan de hand van indicatoren op vlak van operationele werking, output, procesvoering, outcome en impact. Het document is enerzijds informerend, anderzijds is dit ook beleidsevaluerend. Voorliggend rapport is opgesteld op basis van de gegevens van januari 2023 (tenzij anders aangegeven) en betreft dus een momentopname. Door de jaarlijkse actualisatie wordt een historiek opgebouwd die inzicht geeft in de werking en resultaten van het beleid. Op basis hiervan kunnen ook verdere beleidsafwegingen en –keuzes gemaakt worden voor de toekomst.

Evaluatie instrument Brownfieldconvenanten

Het brownfieldbeleid met de brownfieldconvenanten nam een aanvang in 2007. Dit eerste jaar was experimenteel en leverde direct 50 dossiers op. Dit geeft duidelijk weer dat er een vraag was naar ondersteuning voor de aanpak van deze brownfields. Gelet op het experimenteel karakter en het grote aantal dossiers, werd al doende een praktijk ontwikkeld om met deze dossiers om te gaan.

In 2010 werd het brownfieldbeleid een eerste maal geëvalueerd. Een volgende oproep werd gelanceerd en de brownfieldcel en de ambtelijke werkgroep werden (tijdelijk) bestendig. Eind 2011 werden de brownfieldcel, de onderhandelaars en een jaarlijkse oproep decretaal verankerd.

In 2014 werd door het toenmalige Agentschap Ondernemen aan het HIVA en KULeuven opdracht gegeven voor het "Opmaken van een evaluatie van het instrument Brownfieldconvenant". Daarbij werd een effectiviteitsanalyse gemaakt van het brownfieldbeleid, werden indicatoren voorgesteld ivm de monitoring van het beleid en werden aanbevelingen geformuleerd.

Deze aanbevelingen hebben er onder meer toe geleid dat in de loop van 2016 enkele decreetswijzigingen werden voorgesteld en dat een uitvoeringsbesluit werd opgemaakt:

- 18 november 2016: Decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten
- 23 december 2016: Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de minimale onderhandelingsvoorwaarden, de minimale totstandkomings- en opvolgingsprocedure van een Brownfieldconvenant

Beide traden in werking op 1 januari 2017. Dit uitvoeringsbesluit voorziet onder meer in een beleidsrapportage door het Permanent Secretariaat dat binnen Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt ingericht. Eind 2017 werd een eerste beleidsrapportage opgesteld in dit kader.

Het rapport vertrekt vanuit de indicatoren die in de HIVA-studie van 2014 zijn opgesteld. Aanvullend werden door de Brownfieldcel en het Permanent Secretariaat indicatoren voorgesteld.

Voor het evaluatierapport 2023 zijn de indicatoren vastgesteld door de brownfieldcel in zitting van 21 februari 2023. De indicatoren uit vorige rapportages worden grotendeels hernomen, maar bij bespreking gebundeld in:

- Operationele indicatoren (inzet mensen/middelen)
- Outputindicatoren (resultaten, inschatting interesse, succes van de oproep)
- Procesindicatoren (werklastinschatting en doorlooptijden)
- Outcome-indicatoren (directe effecten en omgeving)
- Impactindicatoren (indirecte effecten)

Operationele indicatoren

Deze indicatoren geven een impressie van de middelen die worden ingezet in functie van het bereiken van de doelstellingen. Via het brownfielddecreet zijn financiële voordelen voorzien voor de actoren die de herontwikkeling van een brownfieldsite uitvoeren binnen het kader van een brownfieldconvenant. Dit zijn geen rechtstreekse middelen; het brownfieldconvenantenbeleid krijgt vanuit het flankerend beleid een financiële ondersteuning.

Zo voorziet de Vlaamse codex fiscaliteit een vrijstelling van verkooprecht, schenkbelasting en verdeelrecht en een opschorting van de leegstandsheffing bedrijfsruimten. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in een opschorting en vrijstelling van de planbatenheffing. Deze financiële voordelen worden via de Vlaamse Belastingdienst behandeld die instaat voor het innen van deze heffingen en belastingen.

Aanvullend voorziet het brownfieldconvenantendecreet in de mogelijkheid om, na het sluiten van een overeenkomst met OVAM, een vrijstelling tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van risicogronden te bekomen. Wanneer de OVAM ambtshalve dient tussen te komen voor wat betreft de bodemsanering, kunnen dossiers met een brownfieldconvenant prioritair worden behandeld. De financiële zekerheid in het kader van de overdracht van een risicogrond verloopt via OVAM.

Naast het voorzien van financiële middelen is de inzet van een onderhandelaar, als neutraal tussenpersoon en facilitator tussen de betrokken partijen een meerwaarde voor de voortgang van brownfieldprojecten. Een onderhandelaar stemt de standpunten en posities af van de betrokken Vlaamse administraties, de regisseurs en de actoren, zorgt voor een vertrouwenwekkend kader voor de realisatie van het brownfieldproject en kan bemiddelend optreden bij conflicten.

Er wordt ingezet op een maximale benutting van reeds bestaande instrumenten bij de herontwikkeling van brownfields. Bijgevolg worden er in het kader van de herontwikkeling van brownfields geen extra of meer dan de reguliere voorziene middelen ingezet. Men kan namelijk nooit voorzien hoeveel dossiers worden ingediend.

Voor wat betreft de inzet van de onderhandelaars wordt jaarlijks de werklast ingeschat en wordt nagegaan of het voorziene aantal VTE kan volstaan.

Een eventuele diepgaande evaluatie van de financiële hefboomwerking en doelmatigheid van deze bestaande instrumenten dient te gebeuren vanuit het flankerende beleid.

Indicator 1: Bedrag niet geïnde verkooprechten i.k.v. brownfields sinds 2015

Type indicator: impactindicator

Toelichting

Deze indicator geeft een inzicht in de verkooprechten die jaarlijks niet worden geïnd door de Vlaamse Belastingdienst omdat het een overdracht van gronden betreft binnen de contour van een projectgebied en ter realisatie van het beoogde brownfieldproject door een actor gebonden aan het brownfieldconvenant. Enkel de gegevens sinds 2015 zijn beschikbaar, aangezien deze materie voorheen een bevoegdheid van de federale overheid was en deze informatie daar niet op stelselmatige of gestructureerde wijze werd bijgehouden.

GEGEVENS + BEREKENING

Jaarlijks bezorgt de Vlaamse Belastingdienst een overzicht van de geregistreerde verkoopakten waarvoor een opschorting van verkooprechten werd gegeven omwille van de opname van het betreffende perceel binnen de contour van een projectgebied i.k.v. een brownfieldconvenant(aanvraag). De accountmanagers van VLAIO gaan na of de toegekende voordelen al dan niet terecht zijn. Indien de voorwaarden voor het

toekennen van de voordelen niet langer vervuld zijn, stelt VLAIO Vlabel hierover in kennis. Vlabel staat in voor de eventuele terugvordering van onterecht toegekende financiële voordelen.

De opschorting kan reeds aangevraagd worden vanaf het moment dat een aanvraag is ingediend. Deze betreft ofwel een aanvraag voor het opstarten van de onderhandelingen met het oog op het goedkeuren en ondertekenen van een brownfieldconvenant ofwel een aanvraag tot uitbreiding van een brownfieldprojectgebied. Indien het dossier daarna onontvankelijk/ongegrond wordt verklaard, indien de onderhandelingen worden stopgezet zonder dat een brownfieldconvenant wordt ondertekend, en zelfs indien het brownfieldconvenant wordt beëindigd zonder dat de projectdoelstellingen worden gerealiseerd, zijn de verkooprechten vooralsnog verschuldigd en worden zij met terugwerkende kracht geïnd (bij terugvordering wordt geen intrest aangerekend).

Dit betekent dat, zolang het brownfieldconvenant niet wordt beëindigd wegens het behalen van de vooropgestelde doelstellingen, de toegekende opschorting alsnog inbaar wordt. De toegekende opschortingen moeten opgevolgd worden zolang het brownfieldconvenant in uitvoering is. De cijfers kunnen dus in de loop der jaren nog wijzigen. Pas nadat een brownfieldconvenant wordt beëindigd en het brownfieldproject succesvol gerealiseerd is, worden de toegekende opschortingen omgezet in een definitieve vrijstelling. In de tabel is daarom de opdeling gemaakt tussen opgeschorte en vrijgestelde verkooprechten.

Het valt voor dat na de controle door VLAIO nog akten in de tabel van Vlabel worden verwerkt. Deze gegevens worden dan meegenomen bij controle het jaar erop.

Eind 2023 is – omwille van de GDPR-regelgeving – gestart met de opmaak van een protocol om de gegevensuitwisseling met Vlabel via een beveiligde Sharepoint-omgeving te laten verlopen. Gelet op het feit dat bij de opmaak van het rapport dit protocol nog niet werd gefinaliseerd, zijn de gegevens van 2023 nog niet raadpleegbaar en bijgevolg niet verwerkt in de rapportering.

TABEL + BESPREKING

<i>Jaartal</i>	<i>Opgeschorte verkooprechten (voorlopig)</i>	<i>Vrijgestelde verkooprechten (definitief)</i>	<i>Totaal</i>
2015	€ 3.484.280,45	€ 393.272,93	€ 3.877.553,38
2016	€ 5.092.233.219,48	€ 366.486,35	€ 5.458.719,83
2017	€ 5.585.972,85	€ 1.183.605,89	€ 6.769.578,74
2018	€ 9.919.358,35	€ 264.502,33	€ 10.183.860,68
2019	€ 7.249.378,14	€ 11.000	€ 7.260.378,14
2020	€ 13.835.676,20		€ 13.835.676,20
2021	€ 10.730.214,74		€ 10.730.214,74
2022	16.528.796,21	€30.912	16.559.708,21

Figuur 1: overzicht niet geïnde verkooprechten sinds 2015

De registratierechten bij verkoop bedragen doorgaans 10% van de aankoopsom en zijn verschuldigd door de koper.

Bij aankoop betreft het veelal sites met een relatief lage waarde: ze zijn immers vaak verontreinigd en er dienen nog verschillende infrastructuurwerken te gebeuren vooraleer de terreinen in gebruik kunnen worden genomen. Door deze investeringen stijgt de grondwaarde. Bij verkoop na realisatie van het

brownfieldproject zal de gemiddelde grondwaarde bijgevolg hoger liggen dan bij aankoop. De eindgebruikers zijn doorgaans niet vrijgesteld van verkooprecht – de verkooprechten die op het moment van verkoop geïnd worden, liggen dus hoger dan deze die niet werden geïnd gedurende de looptijd van het brownfieldconvenant.

Samen met Vlabel is in 2022 nagegaan of er per brownfieldprojectgebied een vergelijking zou kunnen gemaakt worden van de niet geïnde verkooprechten gedurende de BFC-procedure versus de geïnde verkooprechten na realisatie van het brownfieldproject. De koppeling bij Vlabel kan echter enkel gegeven worden op basis van identieke perceelsnummers. Omdat de meeste projectgebieden bij herontwikkeling heringedeeld worden, worden er nieuwe perceelsnummers aan toegekend, en is dit niet eenvoudig traceerbaar.

Bovendien dient nog rekening te worden gehouden met flankerende regelgeving. Als er bijvoorbeeld nieuwbouw in het spel is, valt er een stuk onder btw, waardoor de registratierechten voor dat gedeelte opnieuw moeten vrijgesteld worden. Ook kunnen om verschillende redenen lagere tarieven worden toegepast dan de standaard 10%.

Indicator 2: Bedrag niet-geïnde leegstandsheffing sinds 2012

Type indicator: impactindicator

Toelichting

Eigenaars van gebouwen die op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten worden opgenomen, zijn in principe na twee jaar een jaarlijkse heffing verschuldigd. In het kader van een brownfieldconvenant wordt die jaarlijks opgeschort omdat in het brownfieldconvenant afspraken worden gemaakt over de herontwikkeling van de site en de aanpak van die leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, alsook een perspectief op de timing waarbinnen dit zal gebeuren.

De opschorting wordt pas toegekend na de ondertekening van het brownfieldconvenant. De heffing wordt opgeschort zolang het brownfieldconvenant in uitvoering is of tot het gebouw wordt gesloopt. Nadat de leegstand is weggewerkt, wordt het record geschrapt uit de inventaris.

GEGEVENS + BEREKENING

Jaarlijks bezorgt de Vlaamse Belastingdienst een overzicht van de niet-geïnde leegstandsheffing, waarbij de opschorting werd bekomen omwille van de opname van het betreffende leegstaand pand binnen de contour van een projectgebied dat is vastgesteld in een ondertekend brownfieldconvenant. Deze gegevens worden overgemaakt ca. twee maanden na afsluiten van het rapporteringsjaar. Op het moment van overmaken zijn mogelijk nog niet alle gegevens van het voorafgaande jaar ingebracht. Deze gegevens worden dan meegenomen het jaar erop. De cijfers wijzigen jaarlijks – ook voor de voorgaande jaren. Bij sloop van de leegstaande gebouwen (ook al is het BFC nog niet beëindigd) wordt het record van de inventaris geschrapt en is de opgeschorte leegstandsheffing vrijgesteld.

Eind 2023 is – omwille van de GDPR-regelgeving – gestart met de opmaak van een protocol om de gegevensuitwisseling met Vlabel via een beveiligde Sharepoint-omgeving te laten verlopen. Gelet op het feit dat bij de opmaak van het rapport dit protocol nog niet werd gefinaliseerd, zijn de gegevens van 2023 nog niet raadpleegbaar en bijgevolg niet verwerkt in de rapportering.

TABEL + BESPREKING

Jaartal	Niet geïnd bedrag leegstandsheffing
2013	€ 156.400
2014	€ 894.344,82
2015	€ 934.543,31
2016	€ 1.507.190,78
2017	€ 3.762.144,05
2018	€ 2.426.733,53
2019	€ 2.763.256,98
2020	€ 2.857.197,87
2021	€ 5.028.167,15
2022	€ 2.172.610,10

Figuur 2: overzicht opgeschorte leegstandsheffing sinds 2012

Sinds de aanpassing van art. 2.6.7.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 2.6.7.0.2 van het Besluit Vlaamse codex Fiscaliteit (20 december 2013) via het Programmadecreet 2022, en het bijhorende uitvoeringsbesluit, kan de opschorting van leegstandsheffing aangevraagd worden op het moment dat het ontwerpbrownfieldconvenant werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering (i.e. voorafgaand aan het openbaar onderzoek). Indien de leegstand alsnog niet zou worden weggewerkt, is de heffing verschuldigd voor de gehele periode waarvoor een opschorting is verkregen.

In een procedure brownfieldconvenanten zal een brownfieldontwikkelaar de leegstaande panden verwerven met het oog op reconversie. Na verwerving door een nieuwe eigenaar voorziet het decreet Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten (1995) in een termijn van 2 jaar gedurende dewelke een opschorting van de heffing geldt. Maar omdat de herontwikkeling van brownfields een zekere complexiteit betreft, en de doorlooptijd voor herontwikkeling doorgaans meer dan 2 jaar in beslag neemt, zou de leegstandsheffing een danige disproportionaliteit kunnen aannemen dat deze eerder belemmerend werkt inzake de mogelijkheden naar herinvulling dan stimulerend. De financiële haalbaarheid komt daardoor nog meer onder druk te staan. Een opschorting van deze leegstandsheffing neemt de druk weg; via het brownfieldconvenant is er de garantie dat als finaliteit ofwel het leegstaand gebouw wordt gesloopt, ofwel dat een herinvulling wordt voorzien. De middelen die anders naar de leegstandsheffing zouden gaan, kunnen benut worden in functie van de reconversie.

In 2018 werd een wijziging doorgevoerd aan de regelgeving waardoor gebouwen die op de inventaris staan, doorverkocht kunnen worden tussen partijen van het brownfieldconvenant zonder dat de verkopende partij de opgeschorte heffing alsnog verschuldigd is.

Gelet op het feit dat met terugwerkende kracht de leegstandsheffing alsnog kan worden gevorderd, is het mogelijk dat de bedragen die voor de verschillende jaren worden opgegeven, jaarlijks wijzigen (normaliter in dalende zin).

Indicator 3: Bedragen voor ambtshalve saneringen die zijn gebeurd i.k.v. een brownfieldconvenant

Type indicator: outputindicator

Toelichting

Via het Bodemdecreet dient de saneringsplichtige zelf onder begeleiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige zijn vervuilde bodem te (laten) saneren. Doet hij dit niet, dan kan de OVAM dat ambtshalve in zijn plaats doen, waarna de kosten worden teruggevorderd. Evenwel, als een saneringsplichtige het statuut van 'onschuldig eigenaar' bekomt, hoeft hij niet voor deze kosten op te draaien. In dat geval voert de OVAM de sanering ambtshalve uit.

Ambtshalve bodemsanereringen door de OVAM gebeuren ook buiten brownfieldconvenanten. Projecten die in een brownfieldconvenant vervat zitten, worden wel prioritair behandeld. Er worden immers met de betrokken partijen afspraken gemaakt die kaderen in een totale herontwikkelingsvisie.

Gegevens + berekening

De gegevens zijn beschikbaar vanaf 2014. De indicator geeft de kosten weer die OVAM heeft gemaakt voor een ambtshalve sanering in kader van een brownfieldproject waarvoor een brownfieldconvenant werd ondertekend.

Tabel + bespreking

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
€3.755.033	€3.413.406	€4.818.259	€5.958.312	€21.264.743	€4.448.411	€1.124.742	€2.524.310	€4.089.156	€2.114.518

Figuur 3: overzicht kosten ambtshalve sanering in brownfielddossiers

De hoge kosten in 2018 zijn omwille van dossiers 58. Vilvoorde-Renaultsite (zgd CAT-site) en 98. Hemiksem-Scheldestroom (voormalige Bekaert-site). Daar is toen een extra budget op ingezet.

Indicator 4: Personeelsinzet onderhandelaars Brownfieldconvenanten

De onderhandelaars zijn personeelsleden die tewerkgesteld zijn bij de Vlaamse administraties betrokken bij het brownfieldconvenantenbeleid. Voor elk ontvankelijk en gegrond verklaard dossier duidt de Brownfieldcel een onderhandelaar aan. De onderhandelaar wordt ondersteund door een dossierhouder (accountmanager) bij VLAIO.

De onderhandelaar heeft volgende taken:

- het opvolgen van de beslissingen over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de aanvraagdossiers met het verzoek tot onderhandelingen over een brownfieldconvenant;
- voor de ontvankelijk en gegrond verklaarde aanvraagdossiers, het afstemmen van de standpunten en posities van de betrokken Vlaamse administraties, de regisseurs en de actoren met het oog op de totstandkoming van evenwichtige brownfieldconvenanten;
- als voorzitter van een projectstuurgroep van een gesloten brownfieldconvenant, zorgen voor een neutraal en vertrouwenwekkend kader waarin het brownfieldproject kan gerealiseerd worden, en in voorkomend geval, bemiddelend optreden bij conflicten;
- het tijdig, volledig en correct rapporteren over de eigen werkzaamheden aan de Brownfieldcel.
- Vertegenwoordiging Vlaamse Regering in de stuurgroepen na het sluiten van het brownfieldconvenant (voor convenanten voor 23/12/2016).

Bij beslissing van de Vlaamse regering van **20 februari 2009** werden tijdelijk drie onderhandelaars aangesteld:

- **Dirk Henckens**
- **Griffin De Baere**
- **Jos Rutten**

Deze onderhandelaars werden voor de duur van deze opdracht ontheven uit hun taken. Hun wedde werd doorbetaald door de toenmalige werkgever. De drie onderhandelaars werden als volwaardig lid toegevoegd aan de brownfieldcel.

Bij beslissing van de Vlaamse Regering van **20 maart 2009** werd **Eddy Wille** aangesteld, **ter vervanging van Jos Rutten**. Vanaf 1 maart 2009 werd een vergoedingsregeling voor de onderhandelaars uitgewerkt (presentiegelden voor zittingen + reisonkostenvergoeding).

Op basis van het artikel 12/1 van het decreet van 23 december 2011 tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, werd de aanstelling en opdracht van de onderhandelaars decretaal geregeld. De Vlaamse Regering zou de onderhandelaars aanduiden onder de leden van de Brownfieldcel. Gezien de aangestelde onderhandelaars binnen dat decretaal kader deel uitmaakten van de Brownfieldcel, kreeg de oorspronkelijke aanstelling een permanent karakter.

De vergoedingsregeling is vervallen vanaf 1 januari 2017 - de uitoefening van het lidmaatschap van de Brownfieldcel gebeurt sindsdien onbezoldigd voor alle leden. Voor de op dat moment aangestelde aangestelde onderhandelaars bleef de vergoedingsregeling gelden.

In mei 2016 stopte Griffin De Baere zijn taak als onderhandelaar. Binnen de vier beleidsdomeinen die destijds betrokken waren bij het brownfieldconvenantenbeleid (EWI, RWO, MOW en LNE) werd een oproep tot kandidaatstelling gehouden. Als resultaat werden bij Beslissing van de Vlaamse Regering van **24 februari 2017** aangesteld:

- **Wim Van Asschot** (departement Omgeving)
- **Machteld De Dobbeleer** (VLAIO)
- **Stefaan Baeteman** (VLAIO)

Aanvankelijk aan respectievelijk **0,5VTE, 0,25VTE en 0,25VTE**.

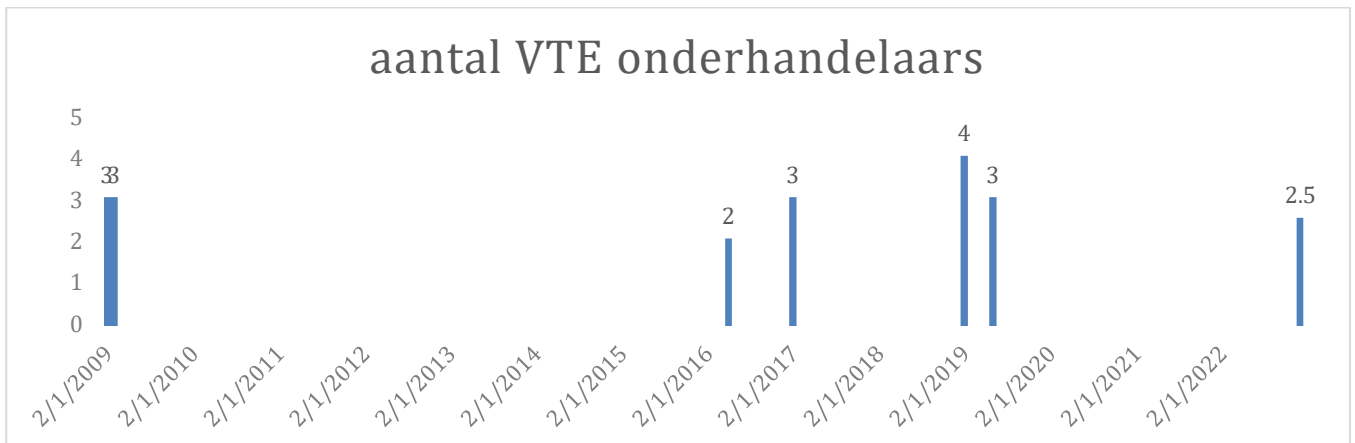
De onderhandelaar wordt binnen zijn huidige takenpakket, en in samenspraak met de leidinggevende, vrijgesteld voor hetzij 50%, hetzij 25% van zijn/haar taken i.k.v. de taak als onderhandelaar Brownfieldconvenanten.

Op **30 juni 2019** is **Dirk Henckens met pensioen** gegaan. Bij beslissing van de Vlaamse Regering van 11 januari 2019 werd **Pascal Maebe** (OVAM) met ingang vanaf **1 februari 2019** aangesteld als onderhandelaar brownfieldconvenanten, met een tijdsbesteding van **0,5VTE**, en werd de inzet van de onderhandelaars **Machteld De Dobbeleer** en **Stefaan Baeteman** opgetrokken tot **0,5VTE**.

Sinds 2022 neemt Eddy Wille geen nieuwe dossiers meer op, met het oog op zijn nakende pensionering, en voorafgaande verminderde effectieve tijdsinvestering omwille van verlofopname.

In 2023 waren 5 onderhandelaars werkzaam, samen goed voor 2,5 VTE:

- Stefaan Baeteman, VLAIO
- Machteld De Dobbeleer, VLAIO
- Pascal Maebe, OVAM
- Wim Van Asschot, departement Omgeving
- Eddy Wille, OVAM



Figuur 4: aantal VTE aan onderhandelaars aangesteld sinds februari 2009

Output indicatoren

Deze indicatoren geven de onmiddellijke respons aan van het ingezette instrument. Ze geven een beeld van de respons op een oproep, de kwaliteit van de ingediende dossiers, de mate waarin onderhandelingen tot een brownfieldconvenant leiden, de oppervlaktes die in reconversie worden gebracht en de succesvolle realisatie van de vooropgestelde projecten.

De oppervlakte die geïmpacteerd is door een brownfieldconvenant geeft een beeld van de herbenutting van ruimte ter optimalisatie van het ruimtelijk rendement. We kunnen deze interpreteren als de oppervlakte 'open ruimte' waarvan het aansnijden is kunnen gevrijwaard worden; maar ook als de oppervlakte 'ingenomen ruimte' die een kwaliteitsvolle en beleidsconforme herinrichting heeft gekregen.

Indicator 5: Dossieraantallen per oproep en per jaar: ingediend, ontvankelijk, gegrond, geleid tot ondertekend brownfieldconvenant

Toelichting

De indicator geeft een overzicht van de dossiers die ontvangen worden en de mate waarin deze tot een ondertekend brownfieldconvenant leiden:

- het **aantal aanvragen dat wordt ingediend** binnen elke oproep.

Een aanvraag is een dossier dat binnen een door de minister bepaalde indieningsperiode bij het permanent secretariaat is ingediend, waarvoor een registratienummer is toegekend en dat niet werd ingetrokken voorafgaand aan de evaluatie naar ontvankelijkheid en gegrondheid.

Deze indicator geeft de interesse weer vanuit de projectontwikkelaars om van het instrument Brownfieldconvenanten gebruik te maken om de realisatie van hun brownfieldproject te faciliteren.

- Het **aantal ontvankelijk verklaarde dossiers** binnen elke oproep

In het kader van de ontvankelijkheid wordt nagegaan:

- of het ingediend projectgebied voldoet aan de definitie van een brownfield zoals opgenomen in het Brownfielddecreet;
- of het dossier volledig en correct is samengesteld opdat een passende beoordeling mogelijk is

Deze indicator geeft onder meer inzicht of de aanvragen effectief betrekking hebben op het type gebieden waarvoor het instrument van het brownfieldconvenant bedoeld is.

- Het **aantal geground verklaarde dossiers** binnen elke oproep

In het kader van de gegroundheid wordt nagegaan:

- of een brownfieldconvenant een faciliterende meerwaarde kan leveren, gelet op de complexiteit van de problematiek die de herontwikkeling belemmert;
- of het project voldoet aan de specifieke oproepvoorwaarden. Deze oproepvoorwaarden worden per oproep bepaald door de minister bevoegd voor economie in de oproepstekst. Het kan hier gaan vb. om minimale oppervlakte van het projectgebied, afstemming van de aard van het project op haar ligging, inzet op economisch hergebruik, ... Sinds de 7^{de} oproep wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheidsambities en wordt ingezet op de herontwikkeling van voormalige stortplaatsen.

Deze indicator geeft een inzicht in de duidelijkheid, volledigheid en maturiteit van de ingediende dossiers, en de evolutie die zich op dit vlak voordoet.

- Het aantal dossiers waarvoor een **brownfieldconvenant werd ondertekend door alle partijen**

Deze indicator geeft een inzicht in de mate waarin onderhandelingen hebben kunnen leiden tot een door alle partijen aanvaarde omschrijving van het brownfieldproject, en de bereidheid engagementen op te nemen in functie van de realisatie ervan. De datum waarop de laatste partij het brownfieldconvenant ondertekent, geldt hierbij als uitgangspunt.

Gegevens + berekening

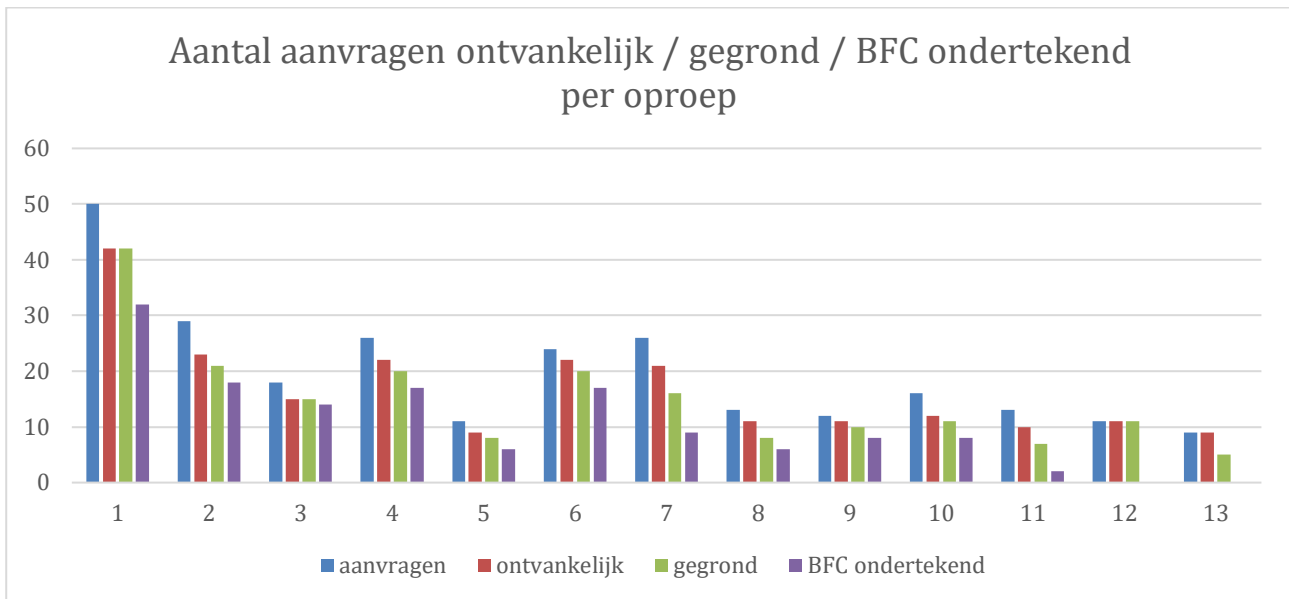
De eerste oproepen vonden plaats in 2007, 2010 en 2012. Nadien is jaarlijks een oproep gelanceerd.

We geven de aantallen weer van de ingediende dossiers (waarbij de ingetrokken dossiers niet meetellen), de ontvankelijk verklaarde dossiers, de geground verklaarde dossiers, en de dossiers waarvoor de onderhandelingen hebben geleid tot een ondertekend brownfieldconvenant. De aantallen worden weergegeven zowel in absolute zin, als in procentuele verhouding ten opzichte van het totaal.

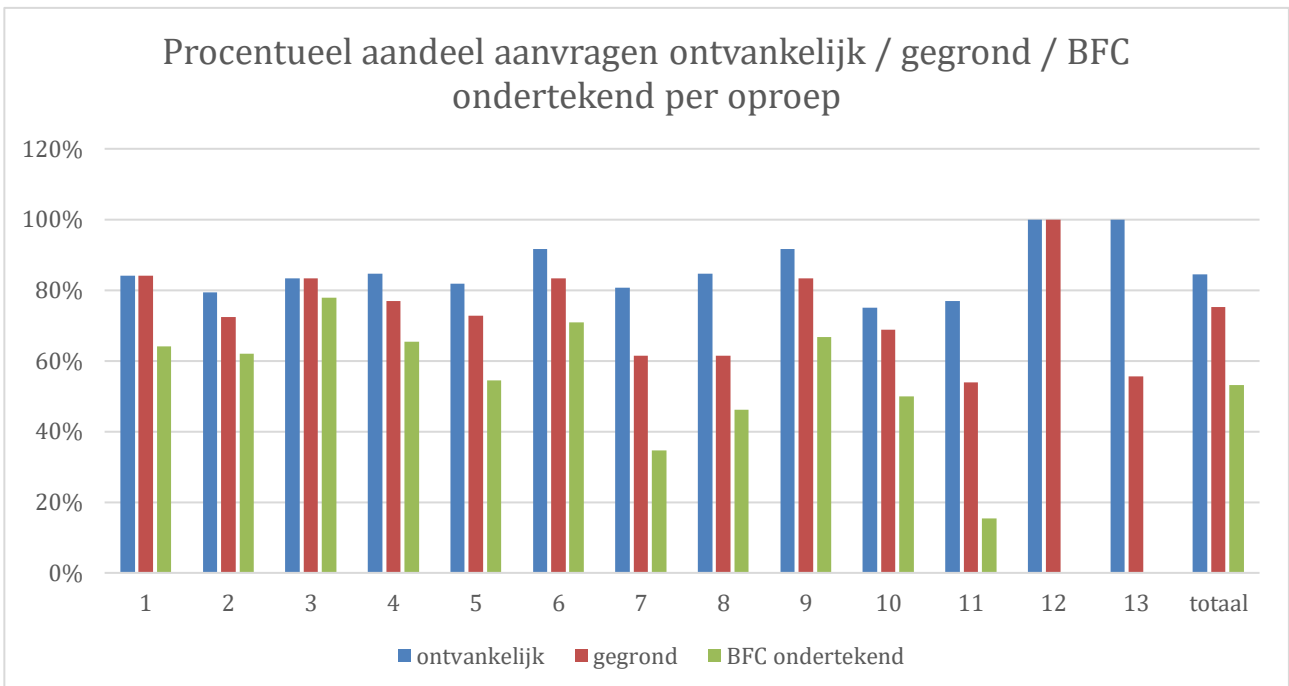
Een aanvraag is ontvankelijk en geground indien hiervoor een definitieve beslissing is genomen door de Vlaamse Regering of de minister bevoegd voor economie (bevoegd sinds 1 januari 2017).

Een brownfieldconvenant wordt als 'gesloten' beschouwd wanneer de laatste partij het brownfieldconvenant heeft ondertekend.

De percentages worden berekend als het aantal ontvankelijk en geground verklaarde dossiers ten opzichte van het totaal aantal ingediende aanvragen per oproep.



Figuur 5: dossieraantallen per oproep (absolute aantallen)



Figuur 6: dossieraantallen per oproep (procentueel)

BESPREKING

- **DOSSIERAANTALLEN**

De aantallen worden beschouwd tot en met de 13^e oproep (januari 2024). Er werden in totaal 289 aanvragen ontvangen. Voor 194 dossiers werden de onderhandelingen opgestart. Er werden 137 brownfieldconvenanten ondertekend en in uitvoering gebracht.

In de eerste oproep werden 50 aanvragen ingediend. Dit toont aan dat er grote vraag was naar een aanpak voor brownfieldsites. Door de experimentele aanpak hebben vele ontwikkelaars deze kans gegrepen om hun brownfieldproject te realiseren.

Met uitzondering van de 6^e en 7^e oproep, wordt vanaf de 5^e oproep als voorwaarde gesteld dat een minimum aandeel bedrijfshuisvesting minstens dient overwogen te worden (in de 5^e oproep zelfs minimum 50% van de te realiseren vloeroppervlakte). Mogelijk liggen de aantallen daarom lager. Sinds de 8^e oproep is de voorwaarde dat de aard van het project moet afgestemd zijn op de ligging – en dit in relatie tot de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau. Sindsdien schommelt het aantal dossiers tussen 12 en 16. Er blijft dus steeds een matige interesse bestaan voor het instrument.

Bij de 13^e oproep werd meer expliciet vooropgesteld dat minimum een herinvulling met bedrijfshuisvesting dient overwogen te worden, en het type economische functies dient afgestemd te zijn op de ligging. Daar waar in eerdere oproepen een (gedeeltelijke) invulling met residentiële functies werd aanvaard – in het bijzonder in stedelijke omgeving – is hier sinds de 13^e oproep strenger op geëvalueerd. Dit heeft er bv. toe geleid dat een dossier dat in de 13^e oproep werd ingediend, werd ingetrokken na de toelichting: voor een ander dossier van dezelfde aanvrager uit de 11^e oproep werden immers de onderhandelingen stopgezet nadat bleek dat er onvoldoende rekening werd gehouden met de vraag om te voorzien in economische functies.

- **ONTVANKELIJK VERKLAARDE DOSSIERS**

Het percentage ontvankelijk verklaarde dossiers ligt gemiddeld op 84%; dit wil zeggen dat vier op vijf van de aanvraagdossiers voldoen aan de definitie van een brownfield en dat de dossiers volledig en correct zijn samengesteld.

Van de 4 dossiers uit de 2^e evaluatieperiode van de 13^e oproep is de beslissing betreffende ontvankelijkheid en gegrondheid pas in 2024 genomen. Alle dossiers werden ontvankelijk verklaard.

- **GEGROND VERKLAARDE DOSSIERS**

Het percentage gegrond verklaarde dossiers ligt gemiddeld op 75%. Sinds de 7^{de} oproep is een daling waarneembaar in het gegrondheidspercentage. Vermoedelijk heeft dit te maken met de maturiteit en kennisopbouw van de ambtelijke werkgroep en de brownfieldcel die stelselmatig toeneemt, waardoor een hogere standaard gehanteerd wordt naar kwaliteit van de voorgestelde projecten.

Het percentage gegrond verklaarde dossiers ligt iets lager dan de ontvankelijk verklaarde dossiers. Echter, de dossiers die inzetten op de herwaardering van een brownfield, en die voldoende duidelijk en matuur zijn, zijn in het merendeel van de gevallen ook voldoende complex om een brownfieldconvenant op te stellen en sluiten voldoende aan bij de oproepvoorwaarden (dus ongegrond verklaarde dossiers zijn meestal ook onontvankelijk).

Tot en met de 6^{de} oproep gebeurde de beoordeling van aanvragen in 2 stappen: eerst op ontvankelijkheid, nadien op gegrondheid. Voor een dossier dat onontvankelijk werd beoordeeld, gebeurde geen evaluatie naar gegrondheid.

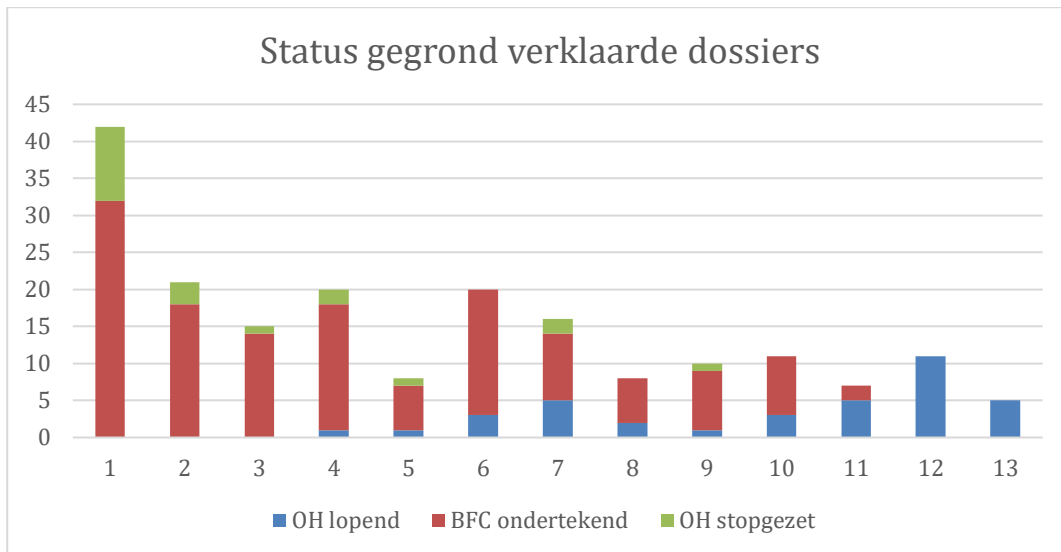
Vanaf de 7^{de} oproep gebeurt deze beoordeling tegelijkertijd. Hierdoor wordt het mogelijk dat een dossier wel gegrond wordt bevonden, maar dat de aanvraag onontvankelijk is. Dat is bv. het geval indien een project als valabel wordt beschouwd, maar het projectgebied niet voldoet aan de definitie van een brownfield. Vanaf 2017 kan bijgevolg het aantal dossiers die én ontvankelijk én gegrond worden verklaard en waarvoor dus onderhandelingen worden opgestart mogelijk lager zijn dan het aantal gegrond verklaarde aanvragen.

Van de 4 dossiers uit de 2^e evaluatieperiode van de 13^e oproep is de beslissing betreffende ontvankelijkheid en gegrondheid pas op 2/2/2024 (voorlopig) en 15/4/2024 (definitief) genomen. Hoewel de status van de dossiers voor de rest van het rapport op datum 8/1/2024 wordt beschouwd, zijn deze cijfers wel al verwerkt in bovenstaande.

- **ONDERHANDELINGEN DIE HEBBEN GELEID TOT EEN ONDERTEKEND BROWNFIELDCONVENANT**

In totaal hebben de dossiers waarvoor de onderhandelingen werden opgestart, geleid tot 137 ondertekende brownfieldconvenanten.

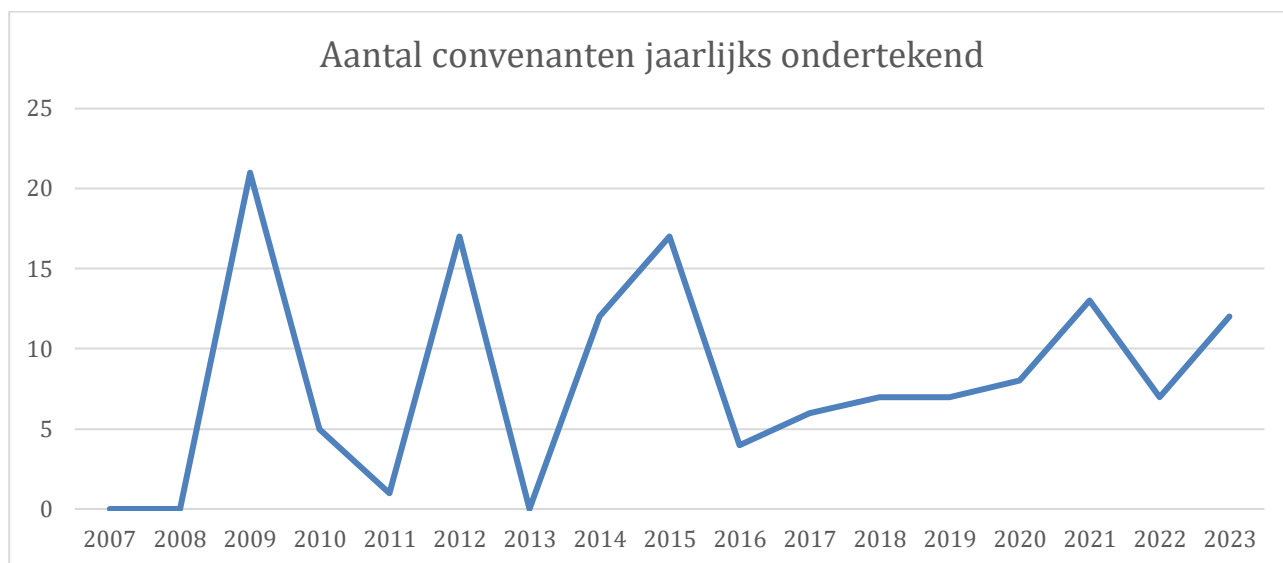
Als we kijken naar de status van de gegrond verklaarde dossiers, dan zien we dat van de eerste oproep voor circa één vierde van de dossiers waarvoor de onderhandelingen werden opgestart, het onderhandelingstraject is stopgezet zonder dat een brownfieldconvenant kon worden ondertekend aangezien er na redelijk termijn geen perspectief bestond op het kunnen sluiten van een brownfieldconvenant.



Figuur 7: status gegrond verklaarde dossiers

Vanaf de 2e oproep is dit aandeel sterk gedaald en blijft dit gemiddeld op 10%. Zowel van de 4^e als van de 5^e oproep is er nog één dossier waarvoor de onderhandelingen op het moment van evaluatie nog niet hebben geleid tot een ondertekend brownfieldconvenant. Voor het dossier Gullegem-Heulebeek werd op 8/12/2017 een ontwerpbrownfieldconvenant goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De verdere voortgang is afhankelijk van de herlokalisatie van een naastliggend (hinder veroorzakend) bedrijf. In het dossier Vilvoorde – Tessenderlo-Chemie heeft de vraag naar het verleggen van de Zenne een belangrijke financiële impact op de herontwikkeling, waardoor een herontwikkeling werd uitgesteld.

We zien dat het aantal dossiers dat gegrond wordt verklaard maar waarvoor de onderhandelingen werden stopgezet, sterk afneemt vanaf de 5^{de} oproep. Dit is enerzijds te verklaren doordat tijdens de beoordeling van de gegrondheid een betere inschatting van de haalbaarheid van het project wordt gemaakt. Anderzijds is er natuurlijk de lange doorlooptijd van onderhandelingen en externe factoren die de voortgang kunnen belemmeren, waardoor onderhandelingen niet onmiddellijk worden stopgezet.



Figuur 8: aantal convenanten ondertekend per jaar

Gezien de eerste 3 oproepen zijn gebeurd met een tussenliggende tijdsspanne van drie jaar, zijn de eerste brownfieldconvenanten ook ondertekend in deze 'golven' van drie jaar. Aangezien het een nieuw en experimenteel instrument betrof, en gelet op het grote aantal ingediende dossiers die beoordeeld moesten worden, is deze tijdsspanne niet verwonderlijk. Men had deze periode nodig voor de beoordeling van dossiers, het voeren van onderhandelingen en het houden van een inspraakvergadering.

Vanaf de 4^e oproep (2013) is er jaarlijks voorzien in een oproep. Dit verklaart het gestaag stijgend aantal ondertekende convenanten vanaf 2016.

De lage aantallen ondertekende brownfieldconvenanten de jaren erna zijn deels te wijten aan het lagere aantal dossiers en deels aan de personeelwissels bij de onderhandelaars. De onderhandelingen voor de dossiers uit 2016 zijn pas in de loop van 2017 werden opgestart, na de aanstelling van drie nieuwe onderhandelaars aangeduid (samen 1 VTE).

De verhoogde inzet geeft duidelijk resultaat met opnieuw een stijging van het aantal ondertekende brownfieldconvenanten met een piek van 13 in 2021, waaronder zowel een dossier uit de 3^e, als één uit de 5^e oproep, maar anderzijds ook twee dossiers uit de 10^e oproep. In 2023 werden opnieuw 12 brownfieldconvenanten ondertekend, waarvan twee reeds lang aanslepende dossiers, één uit de 1^e oproep en één uit de 4^e oproep.

Bij uitmiddeling van de pieken de laatste jaren lijken we te stagneren op een tiental ondertekende convenanten per jaar.

Indicator 6: Aantal brownfieldconvenanten succesvol gerealiseerd

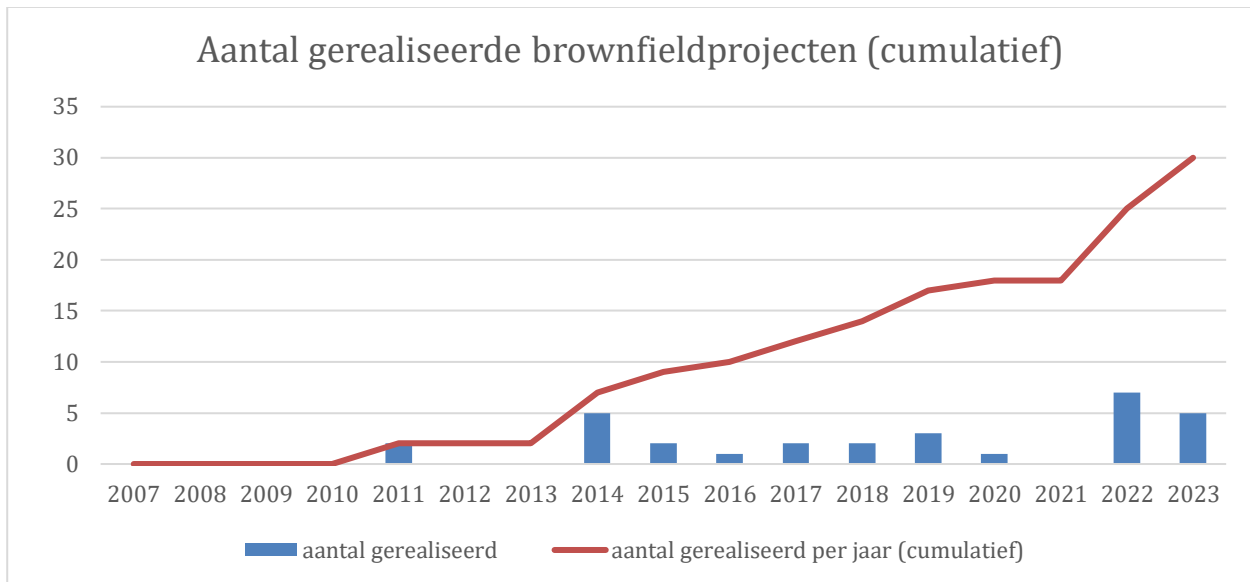
Toelichting

Het aantal convenanten die werden beëindigd wegens gerealiseerd geeft een inzicht in het aantal gerealiseerde herontwikkelingen. Het aantal gerealiseerde herontwikkelingen, en eventuele saneringen, is een belangrijke output-doelstelling van het instrument Brownfieldconvenanten.

Gegevens + berekening

De indicator wordt berekend door het absolute en het cumulatieve aantal dossiers te nemen waarvoor een brownfieldconvenant werd ondertekend en waarvoor het convenant werd beëindigd wegens realisatie van

de vooropgestelde projectdoelstellingen. De beëindiging wordt goedgekeurd door alle partijen, inclusief de Vlaamse Regering.



Grafiek + bespreking

Figuur 9: Absoluut en cumulatief aantal beëindigde brownfieldconvenanten wegens gerealiseerd

Op 1 januari 2024 werden 30 brownfieldconvenanten als succesvol afgrond beschouwd, waarvan 12 in de laatste twee jaar.

Aangezien de eerste brownfieldconvenanten pas midden 2009 werden ondertekend en nog moesten uitgevoerd worden, is het logisch dat de eerste uitstroom pas enkele jaren later op gang komt.

De projecten uit de eerste periode hadden vaker betrekking op het saneren en bouwrijp maken van gronden, zonder dat de effectieve herontwikkeling deel uitmaakte van het brownfieldconvenant. Dit heeft als gevolg dat deze dossiers ook sneller konden uitgevoerd en beëindigd worden. De latere dossiers omvatten naast het saneren en bouwrijp maken, ook de effectieve herontwikkeling van de site met de oprichting van gebouwen, waardoor hun doorloop- en realisatietijd langer is.

In 2021 werd één brownfieldconvenant beëindigd zonder dat de doelstellingen werden behaald – dit wordt niet meegenomen in de cijfers. De beëindiging van een drietal andere dossiers werd in 2021 on hold gezet omdat de sites voorkwamen op een lijst opgesteld door de OVAM, met sites met een potentiële verontreiniging met PFAS/PFOS. OVAM heeft de PFAS-onderzoeken in het kader van BFC-dossiers met prioriteit behandeld, waardoor hier relatief snel zicht is gekomen op eventuele verdere noodzakelijke stappen in kader van het Bodemdecreet. In 2022 en 2023 zijn dan respectievelijk 7 en 5 dossiers kunnen beëindigd worden wegens het behalen van de doelstellingen.

Indicator 7: Totale oppervlakte, oppervlakteverdeling en ligging van brownfieldconvenanten

Type indicator: outputindicator

Toelichting

Deze indicator geeft de totale oppervlakte weer van de projectgebieden waarvoor een brownfieldconvenant werd goedgekeurd en ondertekend. Hierdoor kan een inschatting worden gemaakt van de bijdrage van het brownfieldconvenantenbeleid aan de vrijwaring van de open ruimte in Vlaanderen

door het niet aansnijden van deze zogeheten greenfields voor 'harde' bestemmingen (economie, wonen, infrastructuur).

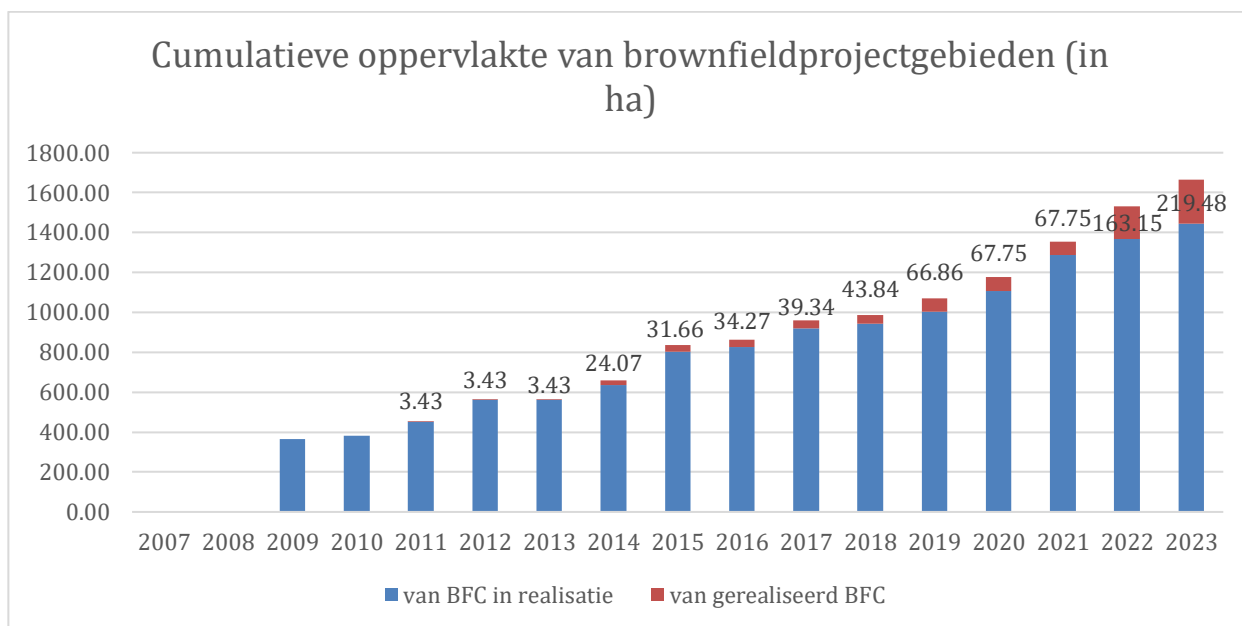
Daarnaast wordt een beeld gegeven van de grootte van de oppervlakte van de projectgebieden. Dit geeft inzicht in welke type dossiers vooral beroep doen op een brownfieldconvenant.

Tot slot wordt een geografische spreiding van de goedgekeurde en ondertekende brownfieldconvenanten weergegeven.

Gegevens + berekening

Als input wordt de oppervlakte genomen van de brownfieldconvenanten die voorlopig goedgekeurd (ontwerpbrownfieldconvenant) en ondertekend werden, ook diegene die ondertussen reeds beëindigd zijn na realisatie. Als basis voor deze berekening wordt de GIS-laag brownfieldconvenanten gebruikt, die door het VLAIO als authentieke bron wordt beheerd. Deze GIS-laag vormt tevens de basis voor de kaarten die standaard als bijlage aan een goedgekeurd en ondertekend brownfieldconvenant worden gehecht. De oppervlakte wordt cumulatief per jaar uitgezet.

Grafiek + bespreking

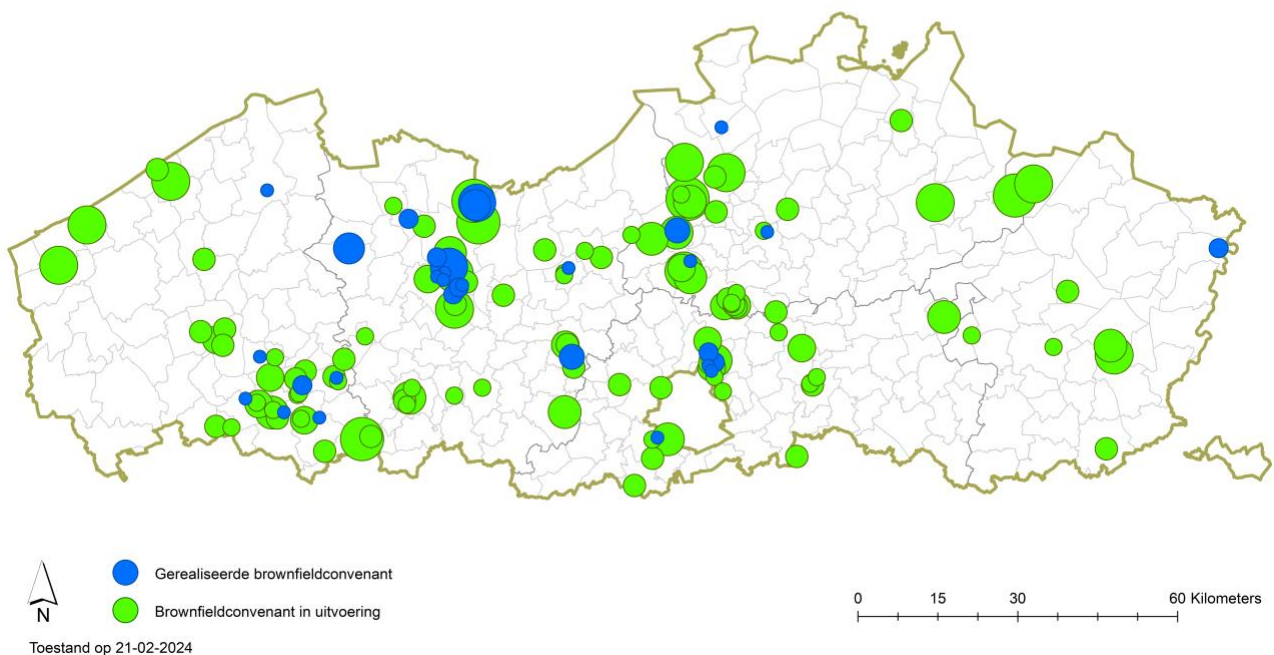


Figuur 10: Cumulatief overzicht van de oppervlakte (ha) gevat door een goedgekeurd en ondertekend brownfieldconvenant met weergave van de oppervlakte van de reeds beëindigde convenanten.

Na 15 jaar is 1.664 hectare gevat (geweest) door een brownfieldconvenant. 220ha werd succesvol gerealiseerd. De cijfers boven de balkjes geven de oppervlakte van de gerealiseerde brownfieldprojecten weer.

De meerderheid van de brownfieldprojectgebieden is gelegen op plaatsen die een industrieel verleden met zich meedragen (oude industriële steden/gebieden, oude industriële assen, ...). Dit betekent dat via de brownfieldconvenanten de verouderde industriële gebieden bereikt worden en op die manier mee de transformatie van deze gebieden naar hedendaagse woon-werkomgevingen ondersteunen.

De grootste sites zijn veeleer te vinden in havens (Antwerpen, Gent) of langs grote waterwegen (Albertkanaal, Bovenschelde, Gentse Kanalen,...), andere zijn gekend als voormalige grote industriële sites (Renault-site Vilvoorde, Ford Genk,...).



Figuur 11 Overzichtskaart van de geografische spreiding van brownfieldconvenanten in Vlaanderen, per grootteorde (blauw = gerealiseerd brownfieldproject, groen = in uitvoering – dd. 21/02/2024)

De sites met een oppervlakte groter dan 40 ha zijn:

Sitenaam	(deel)gemeente	Opp in ha
Rodenhuize-Noord	Gent	160,95
Investeringszone Petroleum Zuid Antwerpen	Antwerpen	112,31
Herontwikkeling Callemansputte	Zelzate	109,57
Zinkstraat Balen	Balen	94,72
Ruien Herpelgem	Kluisbergen	86,37
Project Eiland Zwijnaarde	Gent	71,95
Interescout	Schelle	68,29
Herinrichting Militair Domein Kievermont Geel	Geel	61,72
Plassendale Chemie Oostende	Oostende	54,51
Kuhlmann Site Herontwikkeling Ertvelde	Evergem	52,08
Suikerfabriek Veurne	Veurne	49,32

Willebroek Noord	Willebroek	48,03
Genk Green Logistics	Genk	42,22
Gosselin Belcrownlaan Antwerpen	Antwerpen	41,95

Figuur 12: overzicht Brownfieldprojectgebieden met opp. >40ha

Voor alle bovenstaande projectsites werd een brownfieldconvenant gesloten, m.u.v. dossier 258. Schelle – Interescout, waarvoor de onderhandelingen nog lopende zijn.

Procesindicatoren

De procesindicatoren geven informatie over de verschillende stappen en handelingen die moeten ondernomen worden om het vooropgestelde resultaat te bereiken.

Onderstaande procesflow geeft deze verschillende stappen schematisch weer.



Figuur 13: procesverloop van de behandeling van aanvragen voor de totstandkoming van een brownfieldconvenant

Na de eenmalige oproepen in 2007, 2010 en 2012 is sinds 2013 jaarlijks een oproep gelanceerd. Tot de 12^e oproep werd met vaste indieningsperiodes van 2 à 3 weken gewerkt; sinds de 13^e oproep wordt in een doorlopende indieningstermijn voorzien, met twee evaluatieperiodes waarbinnen de op dat moment ontvangen dossiers aan een evaluatie worden onderworpen. Doorgaans neemt de termijn van evaluatie ‘ontvankelijkheid en gegrondheid’ 6 à 8 weken in beslag.

Betreffende de onderhandelingen wordt enerzijds nagegaan hoeveel dossiers in- en uitgaan en anderzijds hoelang de onderhandelingstermijn kan aanhouden.

De termijn vanaf de voorlopige goedkeuring tot de definitieve goedkeuring en ondertekening van een brownfieldconvenant beslaat doorgaans een vier tot zes maand, afhankelijk van de duurtijd van de ondertekening van het brownfieldconvenant. Gezien de ondertekening via estafette verloopt, kan deze termijn snel oplopen bij een groot aantal partijen. Sinds de invoering van de mogelijkheid tot digitale

ondertekening (waar op heden nagenoeg alle partijen gebruik van maken), is deze doorlooptijd reeds ingekort, hoewel dit nog voor verbetering vatbaar is.

Betreffende de uitvoering van het brownfielproject, zoals omschreven in het brownfieldconvenant, wordt enerzijds nagegaan hoeveel dossiers in- en uitgaan en anderzijds hoelang de uitvoeringstermijn kan aanhouden.

Indicator 2a: Jaarlijkse instroom versus uitstroom onderhandelingen

Toelichting

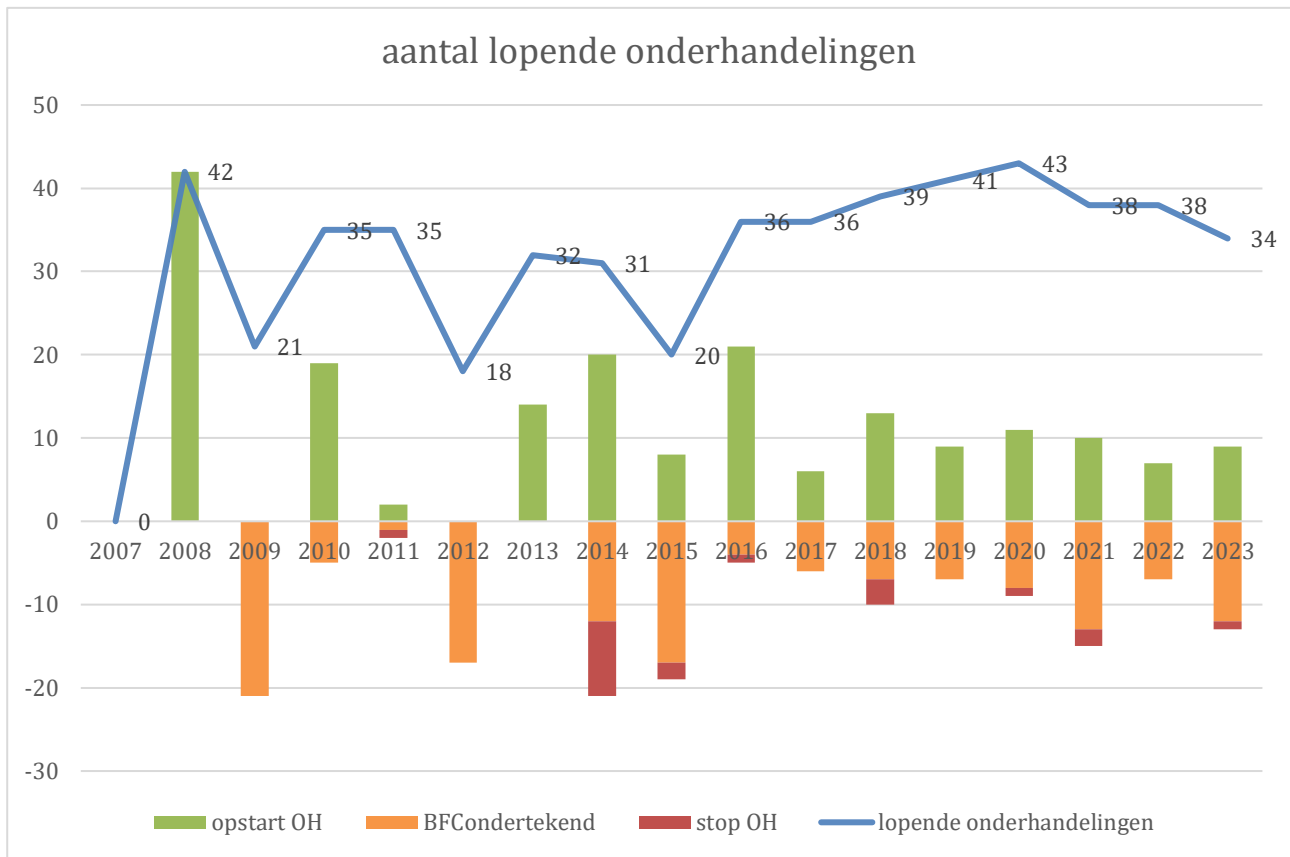
Deze indicator geeft inzicht in het aantal dossiers waarvoor onderhandelingen lopende zijn. De instroom van dossiers in onderhandeling wordt hiertoe afgezet tegenover de uitstroom door de ondertekening van een brownfieldconvenant of door stopzetting van de onderhandelingen.

Deze indicator geeft specifiek de onderhandelingswerklast voor de onderhandelaars weer, nl. het jaarlijks aantal dossiers waarvoor onderhandelingen lopende zijn.

Gegevens + berekening

Als 'instroom' (positief) worden beschouwd: de dossiers waarvoor onderhandelingen werden opgestart (i.e. aanvragen die ontvankelijk en gegrond worden verklaard). Als 'uitstroom' (negatief) worden beschouwd: de dossiers waarvoor een brownfieldconvenant werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering of de minister van economie en ondertekend werd door alle partijen, ofwel de dossiers waarvoor de onderhandelingen werden beëindigd zonder dat dit geleid heeft tot het goedkeuren en ondertekenen van een brownfieldconvenant.

Grafiek + bespreking



Figuur 14: Absoluut en cumulatief aantal ondertekende en beëindigde onderhandelingen per jaar

In de grafiek is duidelijk zichtbaar dat de eerste jaren volop inspanningen zijn geleverd om dossiers waarvoor onderhandelingen werden opgestart te laten leiden tot het ondertekenen van een brownfieldconvenant. De grafiek geeft in de eerste helft min of meer een cyclus weer van een drietal jaar waarop het aantal dossiers in onderhandelingen ofwel leidt tot een versnelde consensus (ondertekenen van een brownfieldconvenant), ofwel tot het beëindigen van de onderhandelingen. Deze cyclus lijkt een weerspiegeling te zijn van de eerste oproepen die +/- driejaarlijks zijn gehouden. Sinds 2013 is er jaarlijks een oproep, wat zich ook weerspiegelt in een constante stroom vanaf drie jaar later.

Ten opzichte van 2020 is er duidelijk een daling in het totaal aantal dossiers in onderhandelingen. Dit is deels een gevolg van de lagere instroom aan dossiers, maar ook het gevolg van de verhoogde inzet van onderhandelaars sinds 2017, die een opgestapelde werklast aan dossiers dienden weg te werken.

Indicator 8b: Doorlooptijd onderhandelingen

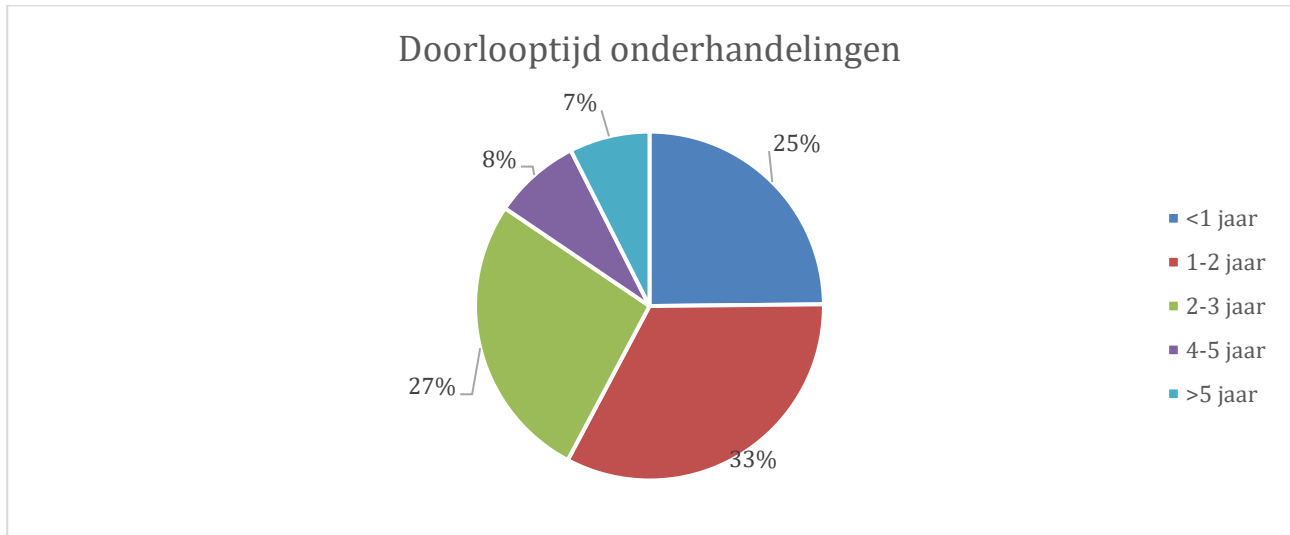
Type indicator: procesindicator

Toelichting

Door de gemiddelde doorlooptijd van onderhandelingen te meten krijgt men zicht op de effectiviteit van de inspanningen van de onderhandelaars om tot een brownfieldconvenant te komen. De doorlooptijd die nodig is om tot een brownfieldconvenant te komen, kan ook een indicatie zijn over de complexiteit van een dossier.

Gegevens + berekening

Als aanvangstijd wordt beschouwd de dossiers waarvoor onderhandelingen worden opgestart (i.e. die ontvankelijk en gegrond werden verklaard). Als 'uitstroom' wordt beschouwd: de dossiers waarvoor een brownfieldconvenant werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering of de minister van economie en ondertekend door alle partijen.



Figuur 15: doorlooptijd van de onderhandelingen

GRAFIEK + BESPREKING

Uit Figuur 15 valt af te leiden dat 1/4 van de onderhandelingen binnen het jaar, 1/3 binnen de twee jaar en nog eens 27% in het derde jaar leidt tot een ondertekend brownfieldconvenant. Voor de overige dossiers kan de onderhandelingstermijn oplopen tot 4 à 5 of zelfs langer, tot 10 jaar. Voor deze dossiers wordt bij de jaarlijkse evaluatie de afweging gemaakt of er nog altijd perspectief bestaat op het kunnen goedkeuren en ondertekenen van een brownfieldconvenant.

Eenzijds is er voor de ontwikkelaar het voordeel dat deze kan blijven genieten van enkele voordelen zoals het faciliterend kader zoals bv. de vrijstelling van verkooprechten. Anderzijds wordt het risico voor de ontwikkelaar bij langere termijnen alsmear groter. Indien alsnog tot een stopzetting van de onderhandelingen wordt overgegaan (zonder ondertekening van een brownfieldconvenant) zijn vb. opgeschorte verkooprechten of leegstandsheffing alsnog verschuldigd. In sommige gevallen kunnen deze bedragen zeer hoog oplopen.

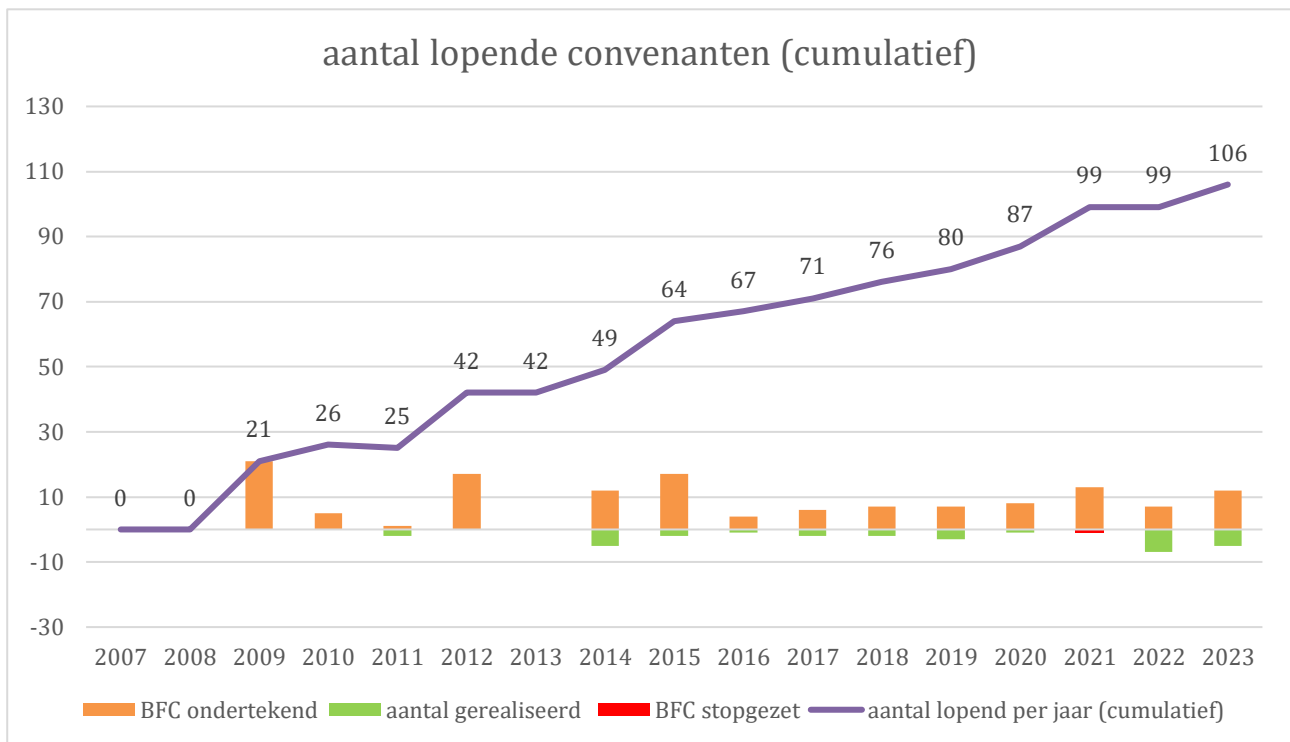
Indicator 9a: Jaarlijkse instroom vs. uitstroom brownfieldconvenanten

Type indicator: procesindicator

Toelichting

Het aantal ondertekende convenanten in uitvoering geeft een beeld van het aantal projecten dat gebruik kan maken van het financieel en facilitair kader en van de werklust bij de betrokken administraties en diensten. Een evolutie van de werklust (in combinatie met het meten van het aantal ingezette middelen) is belangrijk om mee te nemen in de analyse van de efficiëntie van de brownfieldconvenantenwerking.

GEGEVENS + BEREKENING



Figuur 16: Absoluut en cumulatief aantal ondertekende en beëindigde brownfieldconvenanten per jaar

De indicator wordt berekend door het cumulatieve aantal dossiers te nemen waarvoor een brownfieldconvenant is ondertekend, verminderd met het aantal dossiers waarvoor het convenant werd stopgezet, of werd beëindigd wegens realisatie van de vooropgestelde projectdoelstellingen. Het geeft met andere woorden een beeld van de ondertekende convenanten die in uitvoering zijn, en waarvoor inzet wordt geleverd ivm de opvolging van de projecten.

GRAFIEK + BESPREKING

Momenteel zijn er 106 brownfieldconvenanten in uitvoering, 31 convenanten zijn beëindigd wegens het succesvol realiseren van de vooropgestelde doelstellingen, 1 werd beëindigd zonder dat deze doelstellingen werden gerealiseerd. Er is nog steeds een stijging van het aantal projecten in uitvoering. Dit zou echter naar een plateau moeten evolueren. Afgaand op de einddata van de Brownfieldconvenanten zouden er in 2024 nog 8 dossiers kunnen afgerond worden. Voor enkele is mogelijk nog een verlenging middels een addendum aangewezen, maar het wordt wel verwacht dat het totaal actieve dossiers zal evolueren naar een constante.

Indicator 9b: Gemiddelde doorlooptijd van een convenant

Type indicator: procesindicator

Toelichting

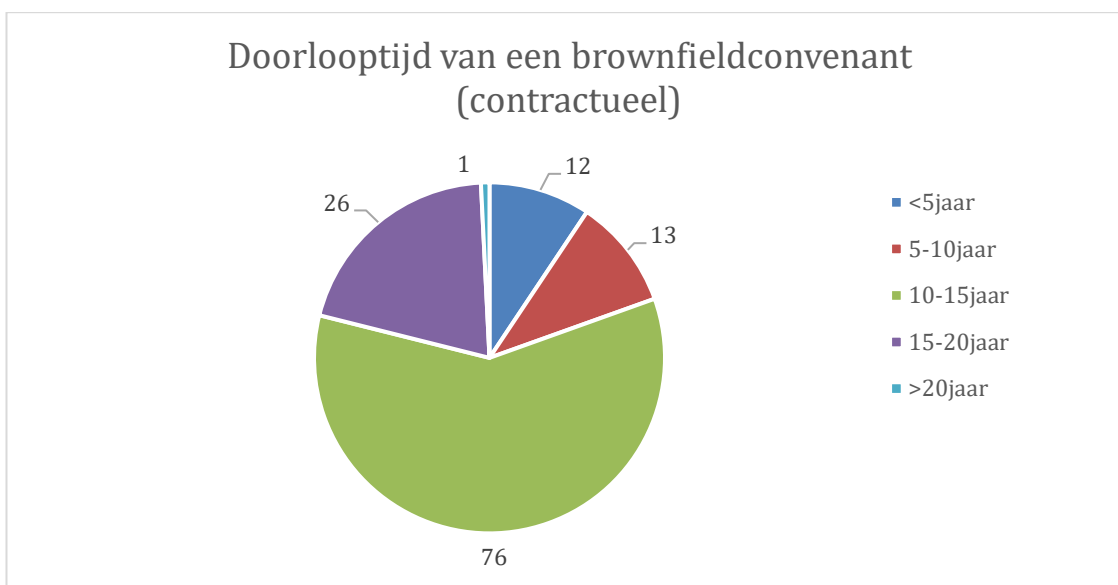
Door de gemiddelde doorlooptijd van een convenant te meten, krijgt men zicht op de tijd die nodig is (effectieve doorlooptijd) of die men inschat (contractuele doorlooptijd) om het beoogde brownfieldproject effectief te realiseren. Ook geeft de indicator een zicht op de periode waarbinnen inzet wordt geleverd door de onderhandelaar en de andere betrokken partijen voor het opvolgen en aansturen van het brownfieldproject.

Gegevens + berekening

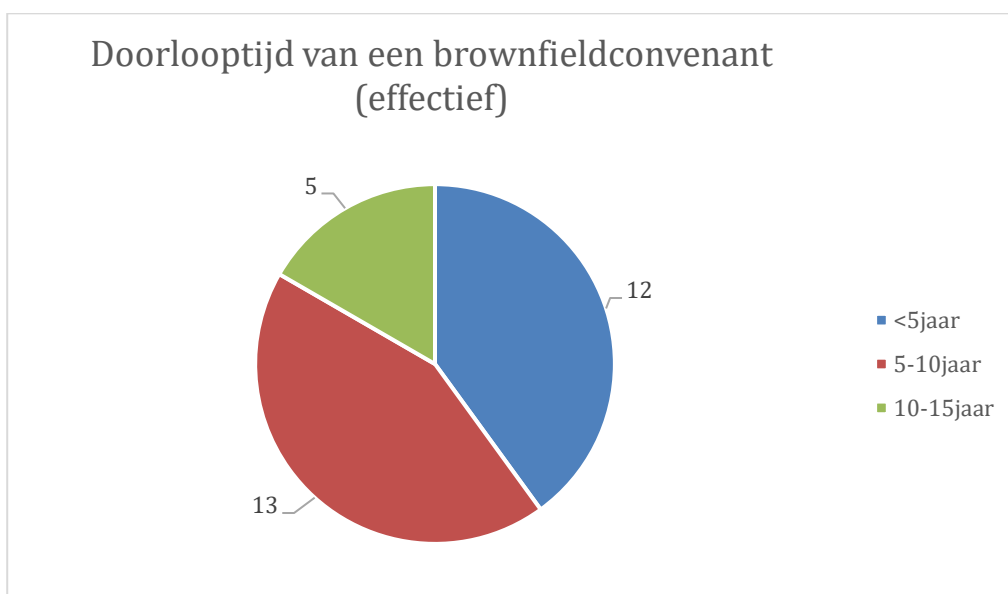
Als aanvangstijd wordt beschouwd het moment dat alle partijen een brownfieldconvenant hebben ondertekend. Als eindtermijn wordt in de eerste grafiek (contractuele doorlooptijd) als datum beschouwd de einddatum zoals vooropgesteld in het brownfieldconvenant desgevallend het addendum dat voor verlenging werd gesloten, inclusief de effectieve datum van beëindiging van een brownfieldconvenant wegens realisatie van de projectdoelstellingen.

In de tweede grafiek worden enkel de einddata van de effectief beëindigde brownfieldconvenanten meegenomen (beslissing Vlaamse Regering).

GRAFIEK + BESPREKING



Figuur 17: Overzicht van de doorlooptijd van een brownfieldconvenant (contractueel)



Figuur 18: Overzicht van de doorlooptijd van een brownfieldconvenant (effectief)

Standaard wordt een brownfieldconvenant gesloten voor 10 jaar. Het merendeel van de brownfieldconvenanten heeft deze periode nodig om tot realisatie te komen. Gezien de eerste brownfieldconvenanten werden ondertekend in mei 2009, hebben alle reeds beëindigde brownfieldconvenanten sowieso een realisatietermijn van minder dan 15 jaar.

De projecten met een doorlooptijd van minder dan 5 jaar omvatten (een deel van) de eerste brownfieldconvenanten die een beperktere finaliteit hadden, nl. het saneren en bouwrijp maken van terreinen (bv. 34. Machelen – Rittweger Business Park). Ook zijn er enkele eerder kortstondige projecten in begrepen, met minder complexe herontwikkelingen (bv. 164. Wevelgem – Hanssens-Catering dat weliswaar een grondige sanering omvatte, maar daarna door het bedrijf zelf in gebruik werd genomen).

De projecten met een doorlooptijd van 10-15 jaar zijn complexer: bv. voor 21. Gent-Wiedauwkaai is een RUP opgemaakt door Stad gent, dienden nog percelen te worden verworven, is een masterplan opgemaakt voor de herinrichting, en werd nieuwe infrastructuur aangelegd – zowel interne wegenis als aanpassingen aan de ontsluiting van de site.

Opvallend is toch dat bijna een derde van de brownfieldconvenanten een contractuele realisatietermijn omvat van ruim 15 jaar; voor één dossier (22. Kluisbergen – Faillissement Sofinal/Sofitex/Silversilk) is zelfs al een verlenging voorzien waardoor de realisatietermijn langer dan 20 jaar wordt ingeschat. Zeker in de recentere dossiers wordt een meer omvangrijk brownfieldproject beoogd, waarbij ook de realisatie van infrastructuur, ontsluiting, gebouwen e.d. is opgenomen. Het is eigen aan brownfieldprojecten dat deze een zekere mate van complexiteit omvatten, die de herontwikkeling belemmeren. Dergelijke realisaties vergen dus ook een langere doorlooptijd.

Voor 59 van de 137 brownfieldconvenanten werd minstens één addendum ondertekend. Inhoudelijk betreffen deze addenda meestal de verlenging van de realisatietermijn, maar ze omvatten ook vaak de toe- of uittreding van (een) actor(en) en/of regisseur(s) of andere wijzingen aan het oorspronkelijke afsprakenkader.

Outcome indicatoren

Deze indicatoren geven aan tot welke realisaties de brownfieldconvenantenwerking heeft kunnen leiden. Ze geven een beeld van veranderingen die op terrein zijn verwezenlijkt, welke wijzigingen in de fysieke omgeving zijn teweeggebracht.

Gelet op het feit dat het brownfieldconvenant in de eerste plaats faciliterend wil werken inzake de reconversie van benutte ruimte, zijn we ons ervan bewust dat de realisaties niet één op één zijn toe te schrijven enkel of alleen, laat staan rechtstreeks aan de inzet van het instrument. Maar er is wel met verhoogde aandacht en een zekere mate van prioriteit van inzet van personeel en middelen gewerkt aan de totstandkoming.

Zo is voor verschillende terreinen een verontreiniging vastgesteld en is er een verplichting tot sanering voorafgaand aan de herontwikkeling. In sommige gevallen omvat de brownfieldontwikkeling de sanering van een stortplaats. In die zin zou het interessant zijn om bv. de hoeveelheid gesaneerde grond of de oppervlakte van gesaneerde terreinen, gevat in een brownfieldprojectgebied op te volgen.

Dit zijn echter geen voor de hand liggende of beschikbare parameters: van saneringsdossiers wordt niet systematisch bijgehouden welke hoeveelheden grond gesaneerd worden. Er kan wel iets gezegd worden over het aantal bodemsaneringsprojecten, maar niet over de omvang of de aard ervan.

Bij de reconversie van bv. een bedrijfssite na faillissement, zal een voormalig bedrijfspand worden afgebroken, en wordt er nieuwe infrastructuur aangelegd, worden nieuwe gebouwen opgetrokken voor

economische of andere functies. Anderzijds maakt verharding plaats voor groenaanleg en infiltratievoorzieningen.

Indicator 10: Aantal bodemsaneringsdossiers via brownfieldconvenanten

Toelichting

Art. 2 van het brownfielddecreet geeft als definitie voor een brownfield: “Een Brownfield is 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”.

Daarbij wordt niet expliciet aangegeven dat het om vervuilde en saneringsplichtige terreinen dient te gaan, maar vaak is het wel net deze problematiek die een zware financiële last op de herontwikkeling betekent. Via het wetgevend kader m.b.t. brownfieldconvenanten kan deze herontwikkeling gefaciliteerd worden en kunnen saneringsdossiers aangepakt worden met private middelen.

Gegevens + berekening

De indicator geeft het aantal brownfieldprojecten weer met een bodemsaneringsaspect, i.e. met één of meerdere bodemsaneringsprojecten die betrekking hebben op een deel / delen van het brownfieldprojectgebied.

Waarde + bespreking

In 2023 volgde de OVAM 88 actieve brownfieldconvenanten als partij op omwille van de aanwezige bodemverontreiniging. Daarnaast was de OVAM in 2023 ook betrokken bij 25 brownfieldsites waarvoor de aanvraag voor een brownfieldconvenant ontvankelijk en gegrond verklaard werd maar waarvoor de onderhandelingen nog lopen.

De OVAM sloot in 2023 vier realisatieconvenanten af zodat de projectontwikkelaar geen financiële zekerheid moet stellen. Bijkomend werden in 3 Brownfieldconvenanten of een realisatieconvenant of een addendum op het brownfieldconvenant opgemaakt waarin afspraken rond afstemming sanering en herontwikkeling werden opgenomen.

Dat maakt een totaal van 113 dossiers waarin de OVAM actief is.

Indicator 11: Aantal dossiers die de sanering van een stortplaats omvatten

Toelichting

Art. 2 van het Brownfielddecreet omschrijft een Brownfield als ‘een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruik of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen’. Een bodemvervuilingsproblematiek wordt niet specifiek vooropgesteld, maar wordt wel als een dergelijke aantasting beschouwd dat structurele maatregelen (bodemsanering) nodig zijn voor de herontwikkeling. Stortplaatsen vallen daar eveneens onder.

Gegevens + berekening

Op het aanvraagformulier kunnen de aanvragers aangeven of het projectgebied een stortplaats omvat. Deze indicator telt de dossiers waarvoor dit is aangegeven en geeft weer of de dossiers ontvankelijk en gegrond zijn verklaard en of er een brownfieldconvenant voor werd ondertekend.

Tabel + bespreking

Aantal dossiers betreffende herontwikkeling van stortplaatsen:

<i>oproep</i>	<i>ingediend</i>	<i>OH opgestart</i>	<i>BFC ondertekend</i>
1	6	5	4
2	2	2	2
3	2	2	2
4	1	1	1
5	1	1	1
7	5	5	3
8	1	1	0
9	1	1	1
10	1	1	1
11	1	1	1
12	1	1	0
13	0	0	0

Figuur 19: overzicht dossiers die de sanering van een stortplaats omvatten

Sinds de 7^e oproep (2017) is specifiek ingezet op de sanering van stortplaatsen door deze als criterium op te nemen in de oproep teksten. In deze en de daaropvolgende oproepen werd telkens verwezen naar de conceptnota met betrekking tot het duurzaam voorraadbeheer van (voormalige) stortplaatsen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 16 oktober 2015.

De herontwikkeling dient betrekking te hebben op de totaliteit van de stortplaats en de stortplaats dient minstens 75% van het projectgebied in te nemen.

Voor stortplaatsen kan worden afgeweken van een minimale invulling aan bedrijfshuisvesting, indien de ligging en de bestemming van het projectgebied dit toelaten.

Zowel in het jaar van opstart (2007) als in 2017 zijn er meer dossiers geteld die de sanering van een stortplaats omvatten. De andere jaren worden eveneens dergelijke dossiers ingediend, maar in mindere mate.

Gerealiseerde convenanten (4):

3	Scheldeboorden/Scheldeakker	Hemiksem
41	Schotte	Erembodegem
54	Kuhlmann-site	Ertvelde
95	Libert paints	Gent

Ondertekende convenanten (13):

7	Willebroek Noord	Willebroek
48	Eiland Zwijnaarde	Gent
50	Voormalig gipsstort UCB-Optima	Gent
57	Burchtdam	Ninove
58	Renault-site	Vilvoorde/Machelen
98	Scheldestroom	Hemiksem
125	Herpelgem	Kluisbergen
167	Oude Haachtsesteenweg	Diegem
178	Ooievaarsnest	Puurs
184	Waterfront	Waregem
206	Herontwikkeling Callemansputte	Zelzate

225	Oostmalsesteenweg	Ranst
242	Rodenhuize-Noord	Gent

Andere dossiers (5, waarvan 3 actieve):

13	Solar	Hoogstraten	Onderhandelingen stopgezet
182	Eikenstraat	Harelbeke	Onderhandelingen lopende
188	Stortplaats Rijksweg	Izegem	Onderhandelingen stopgezet
195	Oostelijke Stationsomgeving	Vilvoorde	Onderhandelingen lopende
258	Interescout	Schelle	Onderhandelingen lopende

Indicator 12: Aantal ondernemingen voor en na realisatie

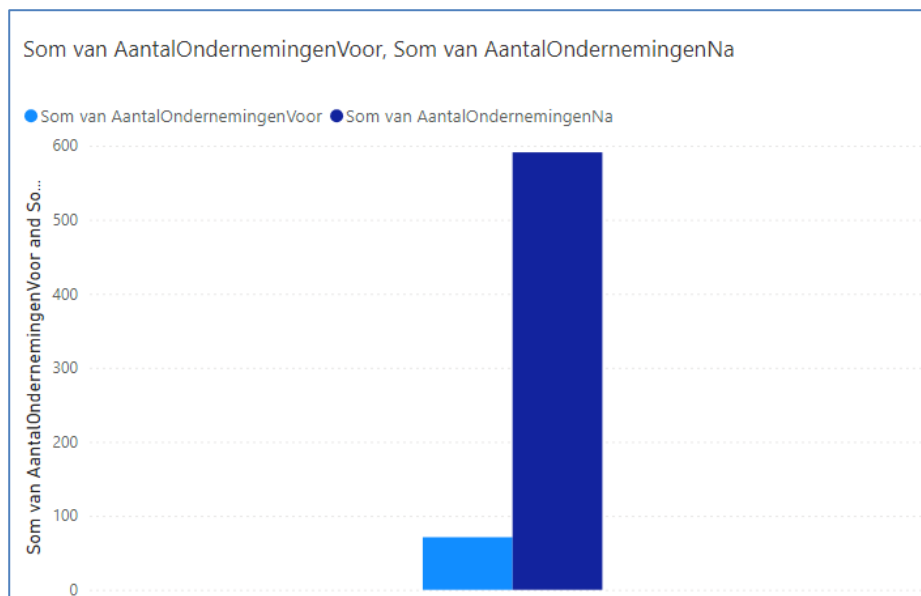
Toelichting

Gelet op het feit dat het merendeel van de brownfieldprojectgebieden de reconversie omvat van voormalige bedrijventerreinen, is in de verschillende oproepen steeds als criterium vooropgesteld dat de herontwikkeling maximaal zou inzetten op de creatie van bedrijfshuisvestingsmogelijkheden. Voor projecten met een (rand)stedelijke ligging dient onderbouwd te worden waarom een economische invulling niet haalbaar is. Enkel in de 5^e oproep werd een minimuminvulling van 50% van de gerealiseerde vloeroppervlakte met economische functies vooropgesteld, de andere oproepen geven een vrijheidsgraad voor het precieze percentage. Sinds de 7^e oproep wordt vooropgesteld dat het project dient afgestemd te zijn op de ligging. Voor multimodaal ontsloten terreinen is een invulling als bedrijventerrein wenselijk. Voor sites met een hoog voorzieningenniveau en een hoge knooppuntenwaarde (nabij stationsomgeving) zijn gemengde projecten met kantoor-, horeca en retail aanvaardbaar. In de twee recentste oproepen wordt voor sites met een bestemming die niet expliciet gericht is op de realisatie van bedrijfshuisvesting, toch vereist dat nagegaan wordt welke types van werklocaties integreerbaar en vermarktbaar zijn op de site.

Gegevens + berekening

Op basis van gegevens van de VKBO kan het aantal nieuwe vestigingen van ondernemingen sinds een bepaalde datum worden nagegaan. Voor deze evaluatie worden enkel de dossiers beschouwd die succesvol beëindigd zijn. Als aanvangsdatum (aantal ondernemingen vóór realisatie) wordt de datum van indiening van de aanvraag gebruikt en als einddatum (aantal ondernemingen na realisatie) de datum van succesvolle beëindiging van het brownfieldconvenant.

Tabel/grafiek + bespreking



Figuur 20: aantal ondernemingen voor en na realisatie van de brownfieldconvenanten in periode 2007-2024

Voor aanvang van de reconversieprojecten stonden 71 ondernemingsnummers geregistreerd binnen de brownfieldprojectgebieden, na realisatie zijn er dat 591. Hieruit valt duidelijk af te leiden dat de terreinen na reconversie ruimte om te ondernemen hebben gecreëerd. De cijfers geven ook aan dat de reconversies vaak gepaard gaan met een verkleining van het schaalniveau, nl. van een (verlaten) terrein van één (of enkele) grootschalige bedrijven naar ruimte voor meerdere kleinschaliger ondernemingen.

In onderstaande tabel worden de aantallen weergegeven per project. Dit geeft enige nuance in de cijfers:

NR	GEMEENTE	PROJECTNAAM	AANTAL ONDERNEMINGEN VOOR	AANTAL ONDERNEMINGEN NA
3	Hemiksem	Scheldeboorden/Scheldeakker	0	50
21	Gent	Herontwikkeling BT Wiedauwkaai Wondelgemse Meersen	2	49
25	Vilvoorde	Herlocalisatie Watersite	1	0
26	Lier	Gasfabriek	0	3
27	Boom	PSR2850	0	0
28	Gent	Filatur Du Rabot	7	0
29	Izegem	PSR 8870	4	7
30	Vilvoorde	Novagora	0	0
32	Kortrijk	Cortoria	0	0
33	Waregem	Immo 8790/Sofinal	2	2
34	Machelen	Rittweger Businesspark	0	0
41	Erembodegem	Schotte	0	0
47	Sint-Pieters- Leeuw	Transrec	0	0
54	Ertvelde	Kuhlmann-site	0	3
56	Gentbrugge	Den Draad	7	72

62	Rieme	Kuhlmannkaai industrie	0	0
73	Zele	Zevensterre	1	13
77	Wondelgem	Transuniverse	17	16
81	Brugge	Den Indruk / Die Keure	1	18
84	Machelen	Bright Park	0	0
86	Kapellen	Croda Henkel	2	5
95	Gent	Libert paints	0	18
111	Deerlijk	Europalsite	5	5
116	Gentbrugge	Sidaplax	9	32
122	Maaseik	ATM site	1	15
130	Aalter	Leon Bekaertlaan	0	15
143	Gent	Waterfront	0	137
144	Gent	Elektrion	12	106
164	Wevelgem	Hanssens Catering	0	1
171	Waarschoot	Kapellestraat	0	24

Eenzijds veronderstellen we dat de bovenstaand weergegeven aantallen een onderschatting zijn van de werkelijke aantallen: verschillende van de eerste gerealiseerde brownfieldprojecten omvatten immers als einddoelstelling het 'slopen en bouwrijp maken' van een terrein. Bv. voor de bedrijventerreinen Machelen – Rittweger Business Park, Vilvoorde – Novagora en Machelen – bright Park zijn geen ondernemingen geteld na beëindiging van het brownfieldconvenant. De ondernemingen vestigen zich er pas enige tijd later, wanneer de kavels zijn verkocht en er bedrijfsunits op zijn gerealiseerd. De projecten 54. Ertvelde-Kuhlmannsite en 62. Rieme-Kuhlmannkaai industrie zijn gelegen in het havengebied van Gent. Het terrein omvatte een gipsstort en er bevond zich een cokes- en gasfabriek. Na de sanering wint North Sea Ports er zo'n 60ha aan industrieterrein; bij beëindiging was bekend dat onder meer Jan De Nul (logistieke diensten en milieu-activiteiten), Deme (grondrecyclagecentrum), Mervielde (transportbedrijf) en Fuji Oils er gronden zouden innemen.

Anderzijds is ook gedetecteerd dat verschillende eerder residentieel gerichte projecten, bv. Hemiksem-Scheldeboord/Schelleakker omvat verschillende appartementsgebouwen (zie <https://www.vooruitzicht.be/verkocht/hemixveer>), toch een groot aantal ondernemingsnummers tellen – wellicht zijn verschillende woonentiteiten als investering gekocht door ondernemingen, of hebben vrije beroepen er hun maatschappelijke zetel).

Het aantal ondernemingen zegt ook niets over de fysieke omvang van een project, of de werkgelegenheid die wordt gecreëerd. Zo telt project Gent-Elektrion maar liefst 70 ondernemingen: het bedrijventerrein Watt The Firms (<https://wattthefirms.be/>) biedt er ruimte aan startende ondernemingen.

Indicator 13: Aantal gebouwen voor en na realisatie

Toelichting

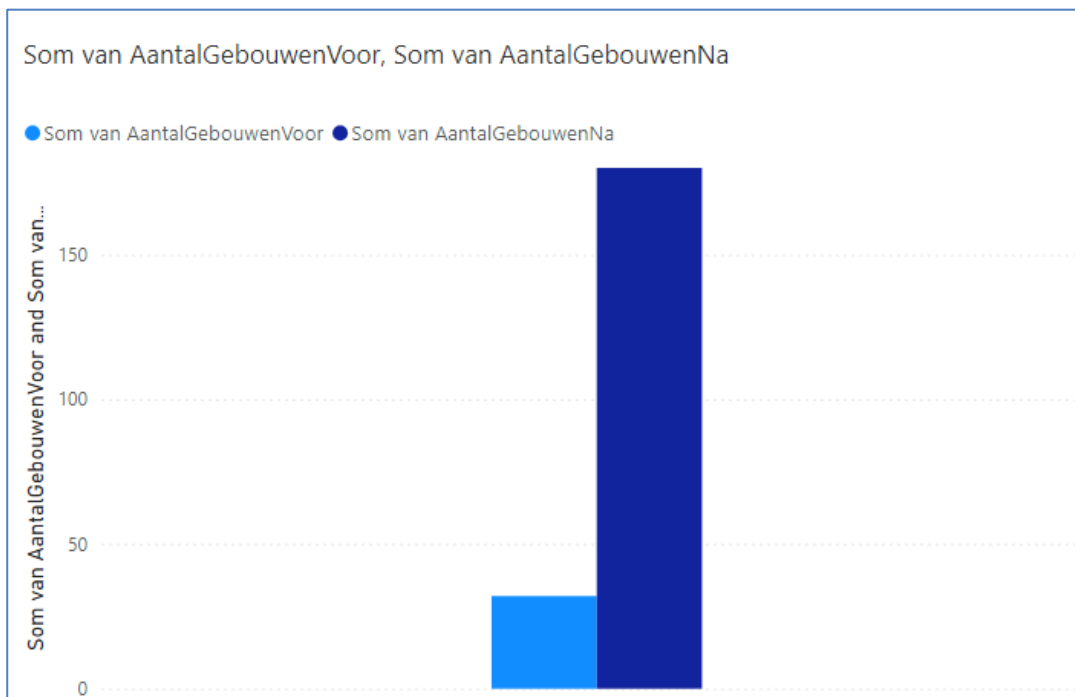
Het zou interessant zijn om naast het aantal ondernemingen te kunnen nagaan welke andere functies zijn gerealiseerd binnen de brownfieldprojecten – minstens het aantal woonentiteiten.

Gezien in het gebouwenregister echter geen functie gekoppeld wordt aan de gebouweenheden, kan van een gebouw niet worden afgeleid of het een één- of meergezinswoning is, een bedrijfsgebouw of een gemeenschapsvoorziening (ziekenhuis, zwembad,...). Bijgevolg is de informatie gebruikt, waarover kon beschikt worden, i.e. het aantal gebouwen.

Gegevens + berekening

De gegevens zijn afkomstig van het gebouwenregister. Voor deze evaluatie worden enkel de dossiers beschouwd die succesvol beëindigd zijn. Als aanvangsdatum (aantal gebouwen vóór realisatie) wordt de datum van indiening van de aanvraag gebruikt en als einddatum (aantal gebouwen na realisatie) de datum van succesvolle beëindiging van het brownfieldconvenant.

Tabel/grafiek + bespreking



Figuur 21: aantal gebouwen opgericht in brownfieldprojectgebieden voor en na realisatie van een brownfieldconvenant (periode 2007-2024)

Voor aanvang van de reconversieprojecten stonden er in totaal 32 gebouwen op de sites, na realisatie zijn er dat 180. Op de helft van de sites waren de gebouwen reeds afgebroken. Als we de aantallen uitsplitsen over de verschillende projecten, zijn duidelijk de projecten terug te vinden met een einddoelstelling ‘slopen en bouwrijp maken’ – zie tabel onder: daar is het aantal gebouwen na realisatie gelijk aan nul.

NR	GEMEENTE	PROJECTNAAM	AANTAL GEBOUWEN VOOR	AANTAL GEBOUWEN NA
3	Hemiksem	Scheldeboorden/Scheldeakker	0	13
21	Gent	Herontwikkeling BT Wiedauwkaai Wondelgemse Meersen	2	15
25	Vilvoorde	Herlocalisatie Watersite	1	0
26	Lier	Gasfabriek	0	3
27	Boom	PSR2850	0	0
28	Gent	Filatur Du Rabot	2	0
29	Izegem	PSR 8870	3	3
30	Vilvoorde	Novagora	0	0
32	Kortrijk	Cortoria	0	0
33	Waregem	Immo 8790/Sofinal	2	2
34	Machelen	Rittweger Businesspark	0	0
41	Erembodegem	Schotte	0	0
47	Sint-Pieters- Leeuw	Transrec	0	0
54	Ertvelde	Kuhlmann-site	0	1
56	Gentbrugge	Den Draad	5	24
62	Rieme	Kuhlmannkaai industrie	0	0
73	Zele	Zevensterre	1	2
77	Wondelgem	Transuniverse	1	1
81	Brugge	Den Indruk / Die Keure	1	13
84	Machelen	Bright Park	0	0
86	Kapellen	Croda Henkel	1	3
95	Gent	Libert paints	0	10
111	Deerlijk	Europalsite	2	4
116	Gentbrugge	Sidaplax	5	19
122	Maaseik	ATM site	1	11
130	Aalter	Leon Bekaertlaan	0	6
143	Gent	Waterfront	0	16
144	Gent	Elektrion	5	11
164	Wevelgem	Hanssens Catering	0	1
171	Waarschoot	Kapellestraat	0	22

Deze cijfers op zich zeggen opnieuw weinig, als niet het brownfieldproject erachter gekend is. Zo betrof bvb. het project 77. Wondelgem – Transuniverse de uitbreiding van een terrein voor de uitbreiding van de transport- en logistieke activiteiten van het bedrijf en haar zustervenootschappen. Er zijn meer bedrijven gevestigd na realisatie, maar het aantal gebouwen blijft behouden op één.

Voor dossier 164 wilde Hanssens Catering een nieuwe vestiging die meer ruimte zou bieden voor haar activiteiten, maar het aangekochte braakliggende terrein bleek zwaar asbestvervuild. Via het brownfieldconvenant kon de sanering gefaciliteerd worden; er is nu één gebouw met één bedrijf aanwezig.

Indicator 14: Verhouding verharding na realisatie

Toelichting

Via de reconversie van een brownfield worden gebouwen gesloopt, terreinen gesaneerd en worden nieuwe gebouwen opgericht en de omgeving heraangelegd. De meer recente oproepen leggen een duidelijke voorwaarde op qua duurzaamheid, bv. door ontharding en de aanleg van groenblauwe voorzieningen (park- en groenaanleg, landschappelijke buffer- en infiltratievoorzieningen).

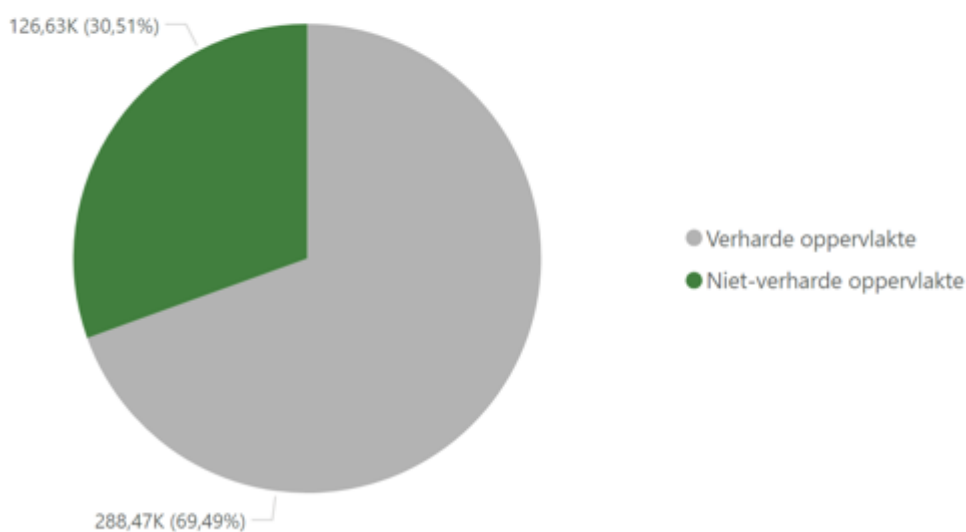
Via deze indicator willen we inzicht krijgen in de mate waarin via de brownfieldprojecten is ingezet op een kwaliteitsvolle inrichting met beperkte verharde oppervlakte.

Gegevens + berekening

De gegevens betreffende de verhardingsgraad worden gehaald uit de jaarlijkse bodemafdeckingskaarten (departement Omgeving). Deze kaarten zijn slechts beschikbaar vanaf 2012. We bekijken enkel projecten die zijn beëindigd na 2012. Als einddatum geldt de datum van succesvolle beëindiging van het brownfieldconvenant.

Tabel/grafiek + bespreking

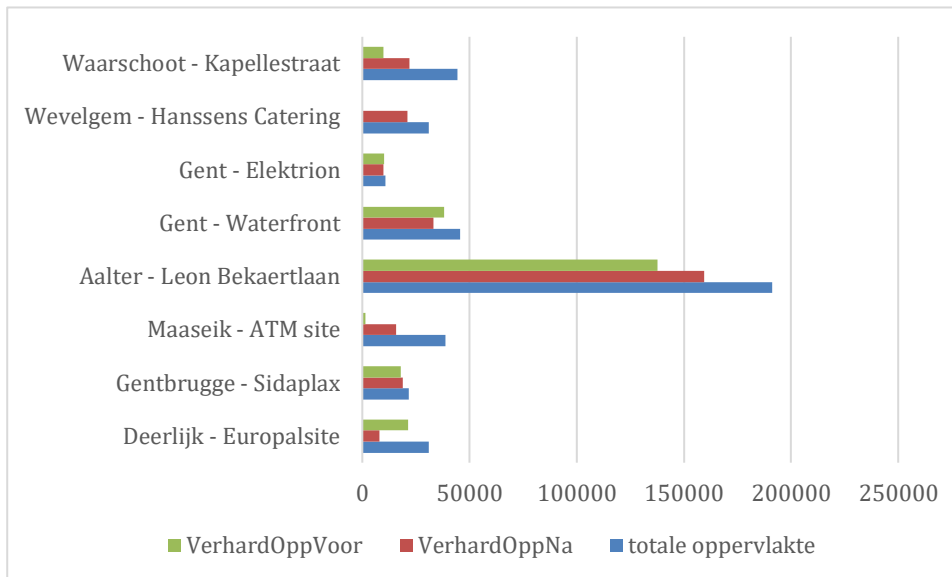
Verharde oppervlakte na brownfieldconvenant



Figuur 22: verharde oppervlakte binnen projectgebieden na realisatie van een brownfieldconvenant (periode 2012 – 2023)

Voor de 8 projecten waarvoor de gegevens beschikbaar zijn, bedraagt de verharde oppervlakte 70% van het projectgebied na realisatie.

Het aantal projecten in deze analyse is zeer beperkt en algemene conclusies zijn daardoor onder voorbehoud. Als we deze cijfers bekijken per project, waarbij we ook de verharde oppervlakte vóór aanvang van het project beschouwen en uitzetten ten opzichte van de totale oppervlakte van de projectgebieden geeft dat meer informatie over de feitelijke reconversie:



Figuur 23: verharde oppervlakte voor en na t.o.v. totale oppervlakte van 8 brownfieldprojecten gerealiseerd in de periode 2012-2024

Het project Deerlijk – Europalsite bv. betrof de reconversie van een verlaten bedrijfssite voor houtverwerking. De site was nagenoeg volledig bebouwd. Het project had als doelstelling de realisatie van een residentiële ontwikkeling die via de nodige groenelementen een zachte overgang zou bewerkstelligen tussen de bestaande woonkern van Sint-Lodewijk en de open ruimte.

Het project Aalter – Leon Bekaertlaan is gelegen in het bedrijventerrein Lakeland, langs het Kanaal Gent-Oostende – en site die uitermate geschikt is voor intensieve bedrijvigheid. De bestaande gebouwen werden gesloopt, er werd nieuwe infrastructuur aangelegd en het terrein werd verkaveld, goed voor 53 bedrijfspercelen, die vrij snel verkocht en ingevuld werden. De vroegere laad- en loskade van Bekaert werd hersteld, een deel van het terrein is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid.

Voor de projecten Wevelgem – Hanssens Catering en Maaseik – ATM site, lijkt het of door de reconversie de verharding zeer sterk is toegenomen. De reden hiervoor is dat de bestaande gebouwen bij indiening van het aanvraagdossier reeds waren gesloopt, en daarom niet meetellen in de ‘verharde oppervlakte voor’.

Impact indicatoren

Deze indicatoren geven aan welke ecologische, ruimtelijke, maatschappelijke veranderingen te detecteren zijn op lange termijn, waaraan het instrument kan hebben bijgedragen.

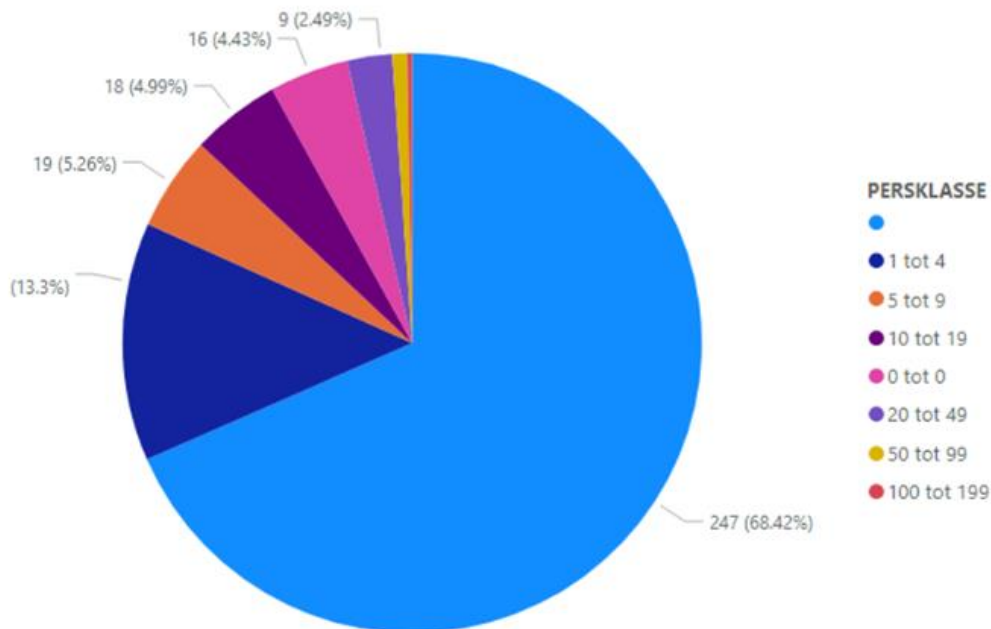
Meer nog dan het geval is voor de outcome-indicatoren, zijn deze indicatoren niet éénvoudig toe te wijzen aan de inzet van het instrument. De realisaties kunnen echter wel een kiem leggen voor effecten op lange termijn.

De zoektocht naar relevante en meetbare impactindicatoren was niet eenvoudig. Enerzijds is nagegaan welke indicatoren werden gesuggereerd in het HIVA-rapport (2014), anderzijds is gezocht naar bruikbare en relevante datasets – die combineerbaar zijn met de gegevensset van de brownfieldconvenanten.

Gelet op het feit dat brownfields verwaarloosde sites betreft, die een verloederde indruk geven die afstraalt op de omgeving, zouden we verwachten dat na de herontwikkeling deze omgeving de positieve effecten van de opwaardering zou voelen, bv. door een **stijging in de vastgoedwaarde van de woningen**. Bijgevolg is op zoek gegaan naar een indicator die dit zou kunnen weergeven. Via Statbel worden de vastgoedprijzen per statistische sector bijgehouden en zijn ze op te volgen in de tijd. Voor een evaluatie op niveau van een brownfieldsite zijn deze gegevens echter niet bruikbaar: de statistische sectoren zijn te groot, waardoor de indicator irrelevant wordt. Bovendien zijn voor bedrijfsgebouwen de vastgoedprijzen zeer sterk verschillend van deze van residentiële gebouwen, waardoor ook onjuiste conclusies zouden kunnen worden getrokken bij wijzigingen van functies.

Door het creëren van ruimte voor ondernemingen zouden we verwachten dat de **tewerkstellingsgraad** na realisatie van het brownfieldproject (althans voor reconversies gericht op bedrijfshuisvesting) zou toenemen. Voor bepaalde sites waar het faillissement van een groot bedrijf (bv. Ford Genk) heeft geleid tot reconversie zou het interessant om na te gaan of eenzelfde tewerkstellingsgraad zou kunnen bekomen worden na reconversie als van voor het faillissement. Daarom is nagegaan voor de projectsites waarvan het brownfieldproject succesvol is gerealiseerd in welke mate er van de ondernemingen die gevestigd zijn in een brownfieldprojectgebied gegevens beschikbaar zijn over de tewerkstellingsgraad.

De gegevens die in de VKBO beschikbaar zijn, zijn echter ontoereikend – zie Figuur 24 onder. Voor 68% van de ondernemingen zijn geen gegevens beschikbaar over de werknemersaantallen (ingedeeld in personeelsklassen).



Figuur 24: Personeelsklassen van de ondernemingen gevestigd in BF-projectgebieden na realisatie van het BFC

Van de brownfieldprojecten wordt vooropgesteld dat ze een **maatschappelijke meerwaarde** dienen te leveren. In die zin zou het interessant zijn na te gaan welke **oppervlakte-aandelen** worden gerealiseerd voor **woonfunctie (i.h.b. sociale woonvoorzieningen), economische functie (specifiek sociale tewerkstelling), parken, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen,...** Deze informatie zou bv. uit de vergunningsaanvragen kunnen afgeleid worden, maar tot op heden wordt dergelijke informatie over de

werkelijke inrichting en het gebruik van het terrein niet structureel bijgehouden en zijn er geen data over beschikbaar die te verwerken zijn op projectsiteniveau.

Een laatste indicator die we onderzoeken betreft de juridische bestemmingen binnen een brownfieldprojectgebied, en de wijzigingen ervan tijdens de duurtijd van een brownfieldconvenant. Deze indicator zegt iets over de beleidsmatig gewenste invulling van een projectgebied, de verwachte functies op lange termijn. Hiervoor zijn de bestemmingen voor en na realisatie van een brownfieldproject binnen een projectgebied nagegaan en vergeleken.

Indicator 15: Oppervlakte bestemmingen voor en na realisatie brownfieldconvenanten

Toelichting

Door de monitoring van de herbestemde ruimte kan opgevolgd worden welk aandeel van de gronden die gevat zijn door een brownfieldconvenant, een andere juridische bestemming (vastgelegd in een BPA, RUP, ...) hebben gekregen. Op deze manier wordt de bestemming binnen projectgebieden voor en na herontwikkeling vergeleken. Deze nieuwe bestemming vormt de juridische context voor de realisatie.

Eenzijds geeft deze indicator inzicht in de mate waarin de juridische bestemming en de planologische context een knelpunt waren voor de herontwikkeling van de site. Anderzijds kan onder meer worden nagegaan welk aandeel van gronden (opnieuw) gebruikt wordt voor economische activiteiten en bedrijfshuisvesting, en welk aandeel een nieuwe/andere bestemming heeft gekregen.

Belangrijke kanttekening is dat het hier gaat over de juridische bestemming, i.e. het planologisch kader waarbinnen vergunningen kunnen worden verleend. Het gaat dus niet over de reële concrete invulling. In de praktijk zal deze immers in gedetailleerde zin 'afwijkend' kunnen zijn van de onderliggende bestemming: vaak worden immers ook verweefbare economische activiteiten gerealiseerd in een meer gemengde context met bestemming woongebied of 'stedelijk ontwikkelingsgebied' of dergelijke. De precieze invulling kan niet of moeilijk uit de juridische context van bestemmingsplannen gehaald worden.

Gegevens + berekening

Voor deze indicator worden de gegevens genomen van:

- de gerealiseerde brownfieldprojecten, zijnde de 30 brownfieldconvenanten die formeel beëindigd werden door alle Partijen inclusief de Vlaamse Regering wegens het succesvol behalen van de vooropgestelde doelstellingen;
- De brownfieldprojecten waarvoor een brownfieldconvenant werd ondertekend door alle Partijen, en die nog steeds in uitvoering zijn.

Voor deze projecten is de bestaande bestemming van het projectgebied nagegaan enerzijds op het moment van de aanvraag, en anderzijds op het moment van beëindiging van het brownfieldconvenant, of voor nog niet beëindigde brownfieldconvenanten op het moment van opmaak van het evaluatierapport voor zover reeds een herbestemming heeft plaatsgevonden.

Een oppervlakte wordt slechts als '**herbestemd**' beschouwd indien er tijdens de onderhandelingen of de duurtijd van het convenant een nieuw bestemmingsplan werd opgemaakt dat (een deel van) de oppervlakte van het projectgebied omvat. Dit **betekent niet noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd**. De bestemming kan immers in het nieuwe bestemmingsplan ook (al was het slechts voor een bepaald deelgebied) worden behouden, of verfijnd.

De hoofdbestemmingen worden als volgt ingedeeld:

- **Economie:** alle bestemmingen die voornamelijk een vestiging van bedrijven tot doel hebben, met economische activiteiten. Inbegrepen categorieën zijn: industriegebied, watergebonden industrie, zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid, (gemengd) regionaal bedrijventerrein, gebied

- voor stedelijke activiteiten (niet-wonen), hoogwaardig kantorenpark, zone voor lokale bedrijvigheid, zone voor huisnijverheid, zone voor industrie en MGO's,...
- **Wonen:** alle bestemmingen die voornamelijk de huisvesting van uiteenlopende doelgroepen tot doel hebben en de daarbij horende privé-ruimten: zone voor wonen, zone voor meergezinswoningen, zone voor tuinen, stedelijk wonen, zone voor wonen met kernstedelijke functies, projectzone (voor wonen), zone voor landelijk wonen,...
 - **Gemengd:** alle bestemmingen die mengvormen van functies (in hoofdzaak 'economie' en 'wonen') toelaten: centrumzone, zone voor stedelijke activiteiten, retail en evenementencomplex,...
 - **Gemeenschapsvoorzieningen:** alle bestemmingen voor 'openbaar nut' met uitzondering van openbaar domein: projectzone openbaar nut, gemeenschap, recreatie, zone voor gemeenschapsvoorzieningen,...
 - **Openbaar domein:** alle bestemmingen met (verharde) infrastructuur en ter inlijving bij het openbaar domein: zone voor wegen, openbaar domein, plein, zone voor kaaien, parking,...
 - **Buffer:** zone ter afscheiding tussen twee andere bestemmingen, meestal tussen 'economie' en 'wonen', meestal groen ingericht: buffer(zone), geluidswal, groen- en waterbuffering, landschappelijke en recreatieve buffer, overgangszone naar openbare ruimte,...
 - **Park:** publiek toegankelijke niet verharde en (meestal) beplante openbare ruimte: zone voor publiek groen, stadsrandbos, buurtpark, randstedelijk groengebied, buurttuin, bosgebied, stedelijk groen,...
 - De categorie '**andere**' omvat kleine restcategorieën waarvan de omvang en de relevantie van wijzigingen in dit rapport eerder beperkt zijn. Het betreft de bestemmingen recreatie, landbouw, militair domein, spoorinfrastructuur, waterwegen, pleisterplaats voor woonwageneigenaren,...

<i>Opp. projectgebieden brownfieldconvenant</i>	<i>Opp. totaal</i>	<i>Opp. herbestemd</i>	<i>Procentuele opp. herbestemd</i>
<i>Gerealiseerd</i>	219,48ha	48,53ha	22%
<i>In uitvoering (lopende BFC)</i>	1.445,35ha	671,98ha	46%
<i>Lopende + gerealiseerde BFC</i>	1.644,83ha	720,51ha	44%

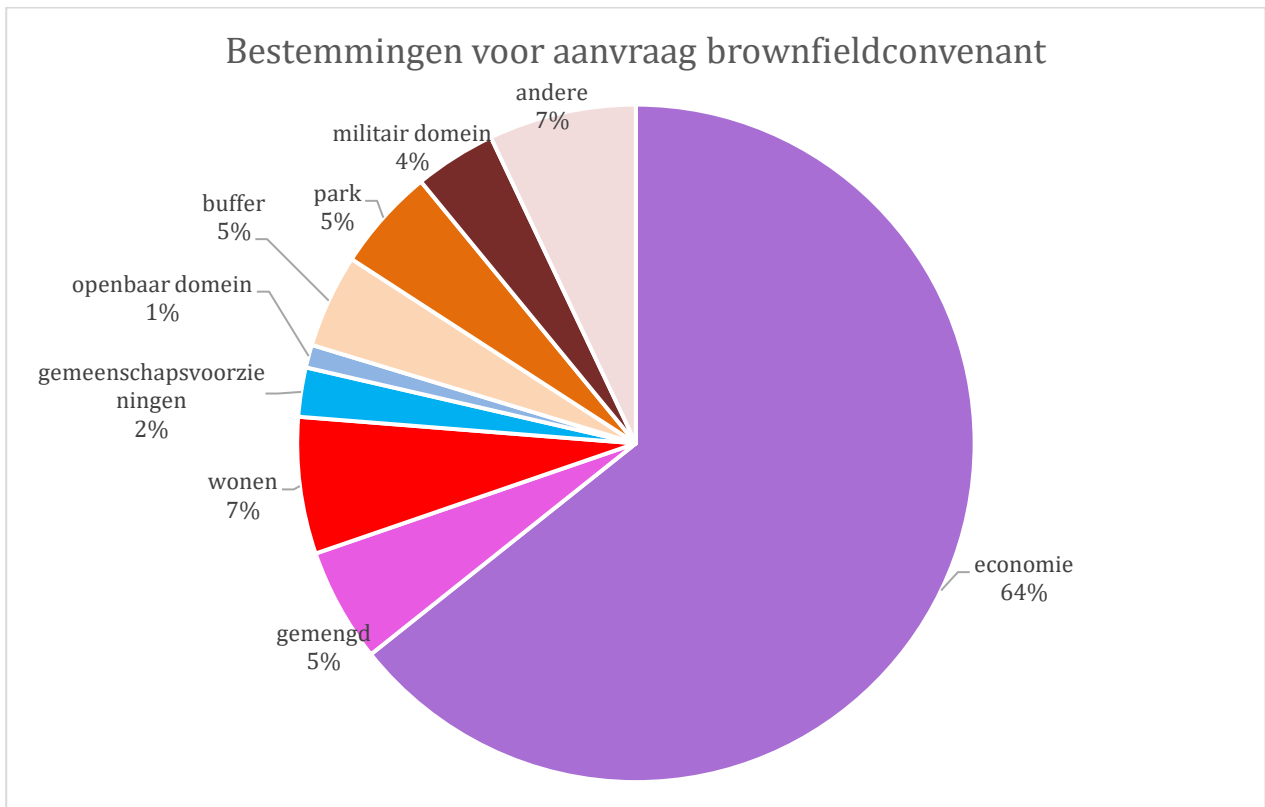
Figuur 25: Overzicht van gevatte en herbestemde oppervlakte van brownfieldconvenant in uitvoering en na realisatie

Bovenstaande tabel geeft aan dat voor bijna de helft van de oppervlakte van de projecten een herbestemming wordt doorgevoerd gedurende de duurtijd van het Brownfieldconvenant. Voor deze dossiers kan afgeleid worden dat de juridische bestemming bij aanvang van het project onvoldoende mogelijkheden biedt voor de herontwikkeling van de site.

Grafiek + bespreking

Bestemmingen bij aanvraag en beëindiging

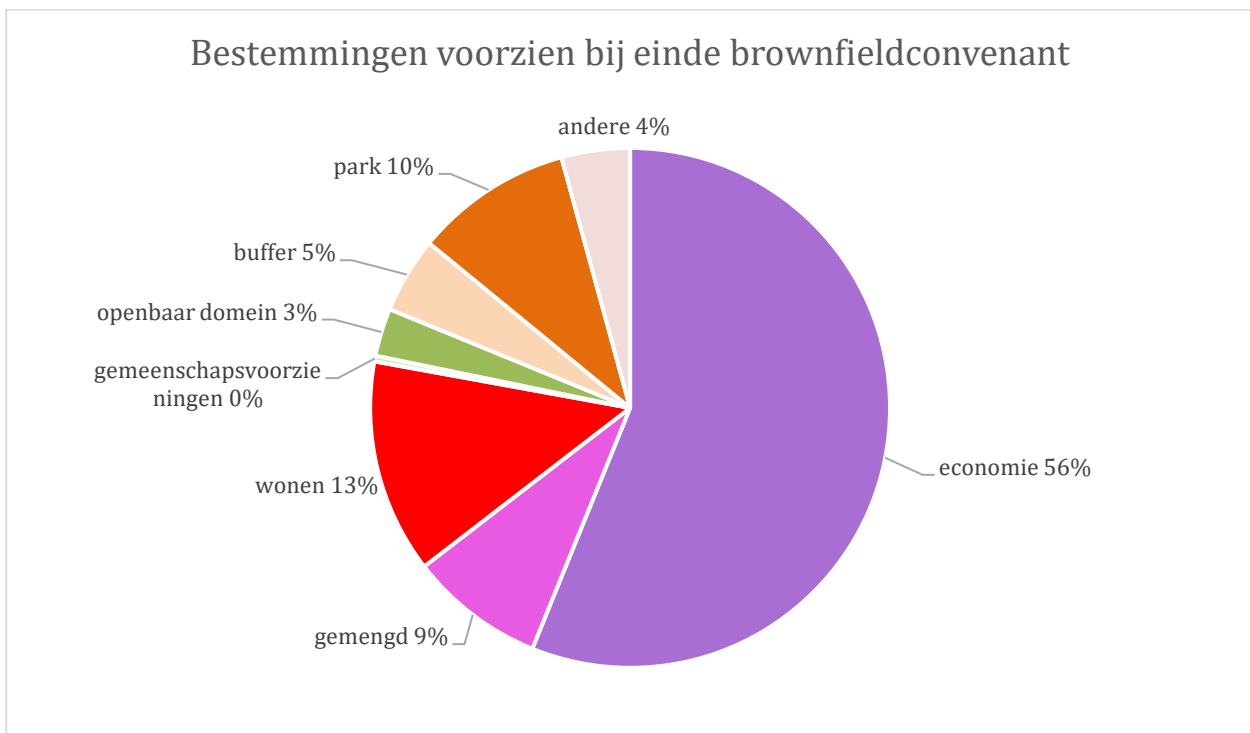
Figuur 26 toont voor de brownfieldconvenanten die in uitvoering of gerealiseerd zijn, het aandeel en de aard van de juridische bestemmingen in de projectgebieden op het moment dat een aanvraag voor een brownfieldconvenant werd ingediend (1.589ha).



Figuur 26: Overzicht van de bestemmingen op het moment van indiening aanvraagdossier van Brownfieldconvenanten (in uitvoering) en reeds beëindigd (in totaal 1.589ha)

Figuur 27 toont voor de brownfieldconvenanten die in uitvoering of gerealiseerd zijn, het aandeel en de aard van de bestemmingen op het moment van de opmaak van dit evaluatierapport of bij beëindiging van het brownfieldconvenant. Dit betreft zowel de juridische bestemming die ongewijzigd blijft, als deze die herbestemd wordt. Projectgebieden waarvoor een herbestemming wel voorzien is in de aanvraag en/of het brownfieldconvenant, maar het herbestemmingsplan nog niet definitief is vastgesteld, zijn niet opgenomen in Figuur 27. Vandaar dat de totale oppervlakte die in Figuur 27 is verwerkt, kleiner is dan deze die in Figuur 26.

Bestemmingen voorzien bij einde brownfieldconvenant



Figuur 27: Overzicht op het moment van evaluatie van de gekende (al dan nieuwe) bestemmingen voor brownfieldprojectgebieden met convenanten in uitvoering of van de beëindigde brownfieldconvenanten (1.343 ha).

Het instrument Brownfieldconvenanten is uitgewerkt om de (her)ontwikkeling van leegstaande en/of verwaarloosde sites te faciliteren. Aangezien de voormalige activiteiten een hypothec hebben gelegd op de herontwikkeling van het terrein, betreft het vaak verouderde industriële sites, met een achterhaalde (gewestplan)bestemming. De mogelijkheden naar herontwikkeling zijn in dergelijke gevallen niet meer aangepast aan de geëvolueerde omgeving en/of te beperkt om een rendabel project op te realiseren.

De juridische bestemming kan echter ook verschillen van de invulling op het terrein. Voor verschillende zones was op het moment van aanvraag reeds een planningsinitiatief genomen om een herontwikkeling te faciliteren en de gewenste visie reeds te vertalen in een aangepaste bestemming voor de site. In dit geval heeft het brownfieldconvenant wel een faciliterende meerwaarde naar realisatie maar is de herbestemming reeds vooraf gebeurd.

Uit de grafiek blijkt dat 64% van de oppervlakte van de projectgebieden in het aanvraagdossier bestemd was als industriegebied of een bestemming had die industriële en/of economische activiteiten toelaat. Op het moment dat deze evaluatie plaatsvindt, heeft nog slechts 56% van de oppervlakte een puur economische bestemming. Als we Figuur 26 en Figuur 27 vergelijken zien we dat de oorspronkelijke economische bestemming vooral plaatsmaakt voor woongebied en daarnaast ook voor gemengde zones, parkgebied, en openbaar domein. Op zich is dit niet geheel verwonderlijk aangezien heel wat brownfields in het centrum of aan de rand van steden en gemeenten zijn gelegen. Door de uitbreiding van kernen, komen deze sites in een gemengd (stedelijk) weefsel terecht waar zij enerzijds worden ingenomen door een woonfunctie, maar anderzijds ook mee geïntegreerd worden in dat gemengd weefsel waar verschillende functies zoals wonen, werken, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, groen, recreatie, samen komen. Ook zonevreemde woningen, gelegen in industriegebied, kunnen bij opmaak van een herbestemmingsplan worden 'geregulariseerd'.

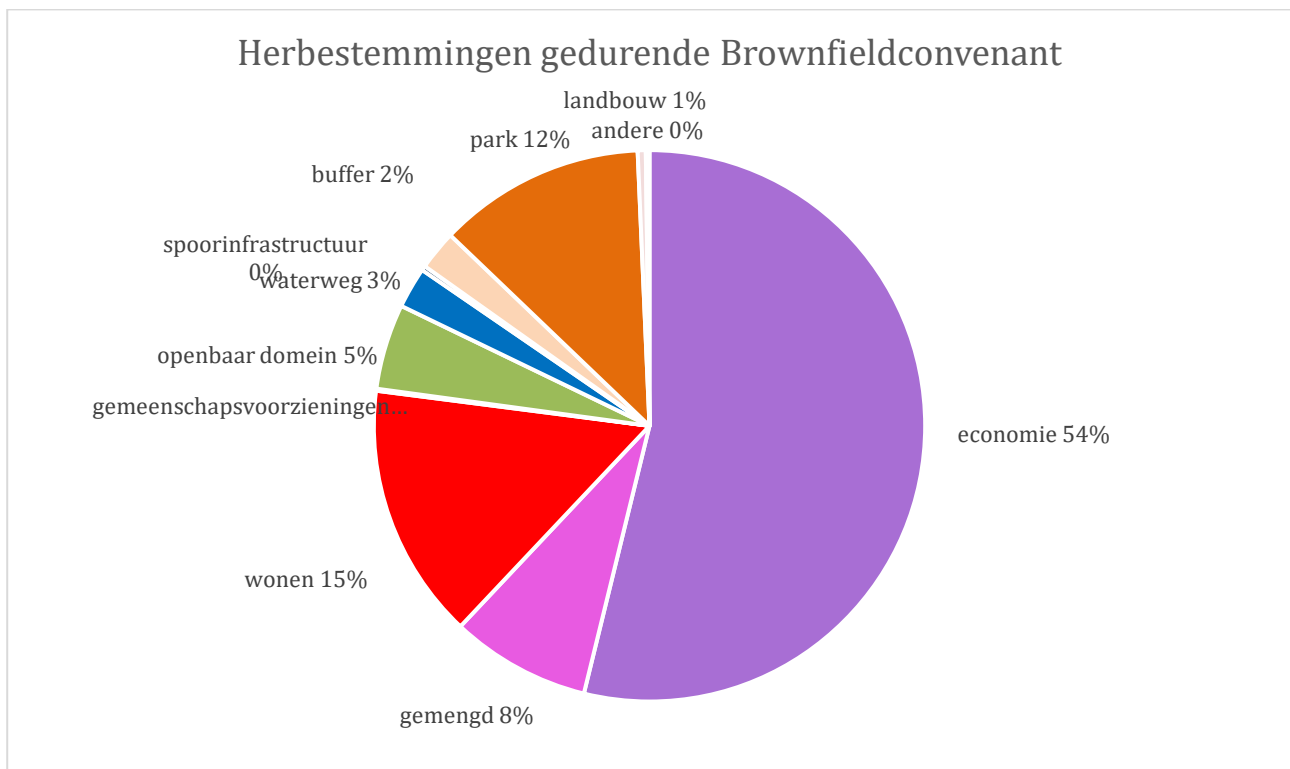
Bij herbestemming van de gewestplanbestemming middels een RUP, worden vaak ook meer gedetailleerd de bestemmingszones ingetekend: waar in het gewestplan de bestemming 'industriegebied' een

bufferzone omvat, is deze in een RUP vaak afzonderlijk ingetekend. Ook lokale wegen en openbaar domein worden niet in een gewestplan aangeduid, waar deze in een RUP wel zijn ingetekend als aparte zones.

Herbestemmingen

Voor bijna de helft (46% of 720ha) van de oppervlakte van de projectgebieden met een brownfieldconvenant in uitvoering of reeds gerealiseerd, werd de site herbestemd sinds de aanvraag tot het opstarten van onderhandelingen. M.a.w. de oorspronkelijke bestemming (bij aanvraag) liet de realisatie van het beoogde en gewenste project niet toe.

Figuur 28 toont voor de oppervlakte die herbestemd werd binnen de periode van het brownfieldconvenant en waarvan de bestemming op het moment van opmaak van de evaluatie bekend is, naar welke oppervlaktes deze herbestemd werden.



Figuur 28: Procentuele verdeling per nieuwe bestemming van de herbestemde oppervlakte van brownfieldprojectgebieden met convenanten in uitvoering of van de beëindigde brownfieldconvenanten (557ha)

Daaruit blijkt dat ook na herbestemming nog steeds zo'n 54% van de oppervlakte opnieuw exclusief wordt voorzien voor economische activiteiten (industriegebied, zone voor bedrijvigheid, zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid,...) en 8% voor gemengde. Deze laatste bestemming zet in op een mix van activiteiten en functies (zoals wonen, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, ...). In de meeste oproepen is het (blijven) inzetten op bedrijfshuisvesting dan ook als criterium opgenomen.

15% van de herbestemde oppervlakte krijgt een nieuwe bestemming als 'woongebied'.

Opmerkelijk is dat bijna evenveel oppervlakte bij herbestemming ingekleurd wordt als park- of buffergebied (resp. 12% + 2%). Dit geeft aan dat de nieuwe ontwikkelingen wel aandacht besteden aan open ruimte, een groen-blauwe dooradering, een aangename publieke ruimte tussen de 'harde' functies door en het beperken van hinder ten gevolge van economische activiteiten naar andere naburige functies.

Via een brownfieldconvenant wordt in de eerste plaats gezocht naar nieuwe invullingen voor economische activiteiten. Dit is echter niet op elke plaats opnieuw aangewezen. Op bv. stedelijke locaties wordt meer ingezet op gemengde activiteiten in een verweven context, met een kwaliteitsvol openbaar domein en groeninvulling en -buffering. Een herinvulling met 'wonen' fungeert in veel gevallen eveneens als een hefboom om de realisatie van betaalbare ruimte voor economie en minder rendabele invullingen als groen- en openbaar domein mogelijk te maken.

VLAIO
Koning Albert II-laan 15 bus 331
1210 Brussel
www.vlaio.be