



**PERSMEDEDELING VAN HET KABINET VAN  
DE MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING,  
VLAAMS MINISTER VAN ECONOMIE, BUITENLANDS BELEID,  
LANDBOUW EN PLATTELANDSBELEID**

**19 juli 2010**

**Definitieve goedkeuring 2<sup>de</sup> reeks brownfieldconvenanten (1<sup>ste</sup>  
call)  
2<sup>de</sup> call brownfieldconvenanten is een succes!**

Op voorstel van minister-president Kris Peeters, heeft de Vlaamse regering afgelopen vrijdag haar definitieve goedkeuring gehecht aan de 2<sup>de</sup> reeks brownfieldconvenanten en werd akte genomen van het succes van de 2<sup>de</sup> call brownfieldconvenanten.

Deze 2<sup>de</sup> reeks convenanten omvatten 6 dossiers in de provincie Limburg, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Deze 6 dossiers werden na de voorlopige goedkeuring onderworpen aan een openbaar onderzoek en zullen nu na de definitieve goedkeuring in uitvoering gaan. De Vlaamse Regering zal de voortgang van deze projecten verder blijven opvolgen.

Het Brownfielddecreet van 30 maart 2007 heeft tot doel investeerders en projectontwikkelaars aan te zetten tot de herontwikkeling van braakliggende of onderbenutte terreinen, de zogenaamde brownfields. De Vlaamse regering wil met dit decreet een systematiek ontwikkelen om met de betrokken actoren een convenant te kunnen sluiten om een aantal incentives en faciliterende maatregelen te ontwikkelen.

Op 18 juli 2008 besliste de Vlaamse regering, op voorstel van de Brownfieldcel, om voor 42 dossiers onderhandelingen op te starten voor het totstandkomen van een convenant.

Op 6 juni ondertekende de Vlaamse regering voor 21 van de 42 brownfielddossiers een convenant.

Op voorstel van minister-president Peeters heeft de Vlaamse regering in haar zitting van vandaag, 16 juli 2010, haar definitieve goedkeuring gehecht aan een 2<sup>de</sup> reeks convenanten.

Onderstaand vindt u een overzicht van de 6 projecten:

#### a) Dossier Temse

Voorliggend brownfieldconvenant betreft het project Bodemsanering Temse en omvat enerzijds de sanering van de betrokken percelen (ca. 1,5 ha) en anderzijds de reconversie van de site tot een retailwinkelcentrum met parkeergelegenheid voor ca. 250 wagens.

De ontwikkeling en realisatie van een bestaand gebouwencomplex tot een retailwinkelcentrum, zal gebeuren van zodra Claver nv de daartoe vereiste zakelijke rechten met betrekking tot deze percelen heeft verkregen. Het bestaande gebouwencomplex, een voormalige textielfabriek, wordt momenteel door de huidige eigenaar (TIS) als opslagruimte gebruikt.

De totale gelijkvloerse oppervlakte van het nieuwe winkelcentrum bedraagt circa 7.000 vierkante meter, onderverdeeld in maximaal 12 handelsunits. Teneinde het centrum zo bezoekersvriendelijk mogelijk te maken, zal het complex opgetrokken worden rekening houdend met de volgende principes:

1. aangepaste parkeergelegenheid voor minder-validen en klanten met jonge kinderen;
2. easy-access, namelijk een comfortabele toegankelijkheid;
3. parkeermogelijkheid in en rondom het complex voor circa 250 wagens.

Claver verbindt zich ertoe om de complementariteit van het in het kader van huidig Brownfieldproject te ontwikkelen retailwinkelcentrum met de nabijgelegen detailhandelszaken na te streven, teneinde een aanzuigefect naar het retailwinkelcentrum ten nadele van de bestaande handelszaken zoveel als redelijkerwijze mogelijk te vermijden. Voor het afsluiten van huurovereenkomsten voor de beschikbare ruimten zal derhalve niet geprospecteerd worden bij de reeds in Temse gevestigde zelfstandige kleinhandelaars of de centrumgebonden winkeliers. Claver erkent het belang van een harmonieuze co-existentie tussen beide handelspolen en zal derhalve het aspect diversiteit / complementariteit laten primeren op dat van de rechtstreekse concurrentie.

Claver verbindt zich er tevens toe om, in het kader van de concrete realisatie van het retailwinkelconcept, in voorafgaand en voortdurend overleg te treden met de middenstandsorganisatie(s) die de belangen behartigt/behartigen van de kleinhandelaars en winkeliers die in de handelskern van Temse zijn gevestigd. Dit overleg, waartoe ook de Gemeente Temse zal worden uitgenodigd, zal als doelstelling hebben te zorgen voor een diversiteit aan handelszaken en een bijkomend dienstenaanbod in complementariteit met de nabijgelegen handelskern. Claver zal zoveel mogelijk rekening houden met de resultaten van dat overleg.

TIS verbindt zich er toe om de bodemsanering, zoals te bepalen in het nog op te maken bodemsaneringsproject, binnen het opgelegde tijdsplan te voltooien.

#### b). Dossier Schotte

Voorliggend brownfieldconvenant betreft het project Schotte Erembodegem en omvat de sanering en het bouwrijp maken van de industriële site "Schotte" in Erembodegem (ca. 11 ha). Na uitvoering van de benodigde saneringswerken en de realisatie van de benodigde

infrastructuur en groenbuffers en eventuele afbraak van bestaande gebouwen, kan de site herontwikkeld worden conform de geldende ruimtelijke bestemming van het gebied (groen en recreatie).

#### c) Dossier Transrec

Voorliggend brownfieldconvenant betreft het project Transrec Sint-Pieters-Leeuw en omvat de sanering van het betrokken projectgebied (ca. 0,5 ha) en vervolgens, conform het actueel geldende BPA 'Langveld', de herontwikkeling en realisatie van gebouwen voor KMO-bedrijvigheid en winkelruimtes.

Het project omvat, waar nodig, de sanering van de Brownfield en de herontwikkeling en realisatie van één of meerdere gebouwen, losstaand of onderling gekoppeld, gericht op enerzijds voornamelijk ambachten en KMO bedrijvigheid, in hoofdzaak gespecialiseerd in de productie en/of opslag van goederen, en anderzijds, gezien de ligging van het perceel langsheen de Bergensesteenweg en de toekomstige plannen om deze steenweg om te vormen tot een zogenaamde 'winkel- en wandel-boulevard', op winkelruimtes of complementaire dienstverlening zoals onder meer restaurants, bankagenschappen, en dergelijke.

Per gebouw kan al dan niet een conciërgewoning worden voorzien. De totale bebouwbare oppervlakte van het perceel bedraagt 3.468 m<sup>2</sup>. De totaal te realiseren bruto vloeroppervlakte bedraagt indicatief en in functie van de verschillende, actueel voorliggende concrete inrichtingsplannen van het terrein tussen de ca. 2.500 m<sup>2</sup> en 3.500 m<sup>2</sup>.

Daarbij wordt voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen op het terrein. De parkeerbehoefte voor de voorziene herontwikkeling zal bovendien worden geoptimaliseerd door afstemming met de handelszaak op het aanpalende perceel, ten noordwesten, om, voor zover mogelijk, één geïntegreerde parking te realiseren op het noordwestelijke deel van het terrein.

Mocht om één of andere reden alsnog blijken dat voorliggende herontwikkeling niet haalbaar is, wordt er naar gestreefd om, mits aanpassing en wijziging van het R.U.P., overeenkomstig de wettelijke procedures, en gezien de ligging en aansluiting van het perceel op het achterliggend woongebied, de brownfield, al dan niet gedeeltelijk, te herbestemmen tot woongebied.

Voor wat betreft het perceeloverschrijdende deel van de bodemverontreiniging dat zich onder de Bergensesteenweg bevindt, zal tussen Zuunveld nv en AWV binnen de zes maanden na het afsluiten van de Brownfieldconvenant overleg worden gepleegd met het oog op het sluiten van een realisatieconvenant waarbij de aanpak van dit deel van de bodemverontreiniging en de daaraan gerelateerde kosten in het kader van de voorziene heraanleg van de Bergensesteenweg in 2013 nader wordt gespecificeerd en vastgelegd.

#### d) Dossier Tongeren

Voorliggend brownfieldconvenant betreft het project Overhaem Tongeren en omvat enerzijds de sanering en duurzame herontwikkeling van de Gunthersite (ca. 3,6 ha) tot een bedrijventerrein of bedrijfsverzamelgebouw en anderzijds de renovatie en hergebruik van de gebouwen op de aanpalende Novasite (ca. 4,3 ha).

Praktisch gezien omvat de realisatie van het Brownfieldproject:

- het volledig uitvoeren van alle maatregelen die door OVAM zullen opgelegd dan wel overeengekomen worden met betrekking tot de aanwezige bodemverontreiniging die noodzakelijk zijn in het licht van de toepassing van het Bodemdecreet; dit heeft zowel betrekking op de Gunthersite als op de Novasite.
- een duurzame herontwikkeling van de Gunthersite tot een eventueel bedrijfsverzamelgebouw of een zone voor bedrijvigheid, al dan niet op te splitsen in verschillende loten (wat momenteel in overeenstemming is de actuele gewestplanbestemming aangezien deze industriezone is).
- het bouwrijp maken van de Gunthersite de renovatie en het hergebruik van de gebouwen van de Novasite zoals die beschreven wordt in dit Convenant.

#### e) Dossier Kluisbergen

Het voorwerp van deze convenant betreft enerzijds het saneren van de terreinen en anderzijds de herontwikkeling van de bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (ca. 4,5 ha) door het uitsplitsen en valoriseren van een aantal bestaande gebouwen die in goede staat zijn en door het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen.

De realisatie van het Brownfieldproject met betrekking tot de gronden en gebouwen behelst:

- het verwerven van de gronden en gebouwen uit het faillissement van Sofinal-Cortesa, Sofitex en Silversilk;
- het volledig uitvoeren van alle maatregelen op de Brownfield die desgevallend door OVAM zullen opgelegd dan wel overeengekomen worden met betrekking tot de aanwezige bodemverontreiniging die noodzakelijk zijn in het licht van de toepassing van het Bodemdecreet;
- het structureel uiteensplitsen van de bestaande bedrijfsgebouwen die zich in goede staat bevinden en de valorisatie ervan;
- het ontwikkelen van de achtergelegen onbenutte, verontreinigde, braakliggende gronden tot nieuwe ruimte voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;
- het aaneensluiten van het volledige bedrijventerrein door onder meer het uitrusten van de gronden door aanleg van nodige nieuwe infrastructuur zoals wegenis, nutsvoorzieningen, (...);
- het inplanten van nieuwe constructies op de thans braakliggende gronden;
- de realisatie van nieuwe bedrijfsruimten zonder bijkomende druk op de omgeving.

De Brownfield ressorteert onder het gewestplan Oudenaarde en is gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De herontwikkeling kadert binnen de bestaande inrichtingsschets. Er geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Een beplantingsplan wordt opgemaakt in samenwerking met het Agentschap voor Natuur en Bos.

#### f) Eilandje Zwijnaarde

Voorliggend brownfieldconvenant betreft het project Eiland Zwijnaarde en omvat de realisatie van een integraal bedrijventerrein als slim logistiek park.

De Actoren willen de percelen, zo spoedig als mogelijk verder ontwikkelen en realiseren. De ontwikkeling en realisatie van de percelen beoogt de volgende doelstellingen:

- het herbestemmen van de brownfield op een belangrijke strategische zichtlocatie op Vlaams niveau
- een integrale gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein
- het creëren van een direct uitgeefbaar aanbod bedrijfspercelen voor logistiek, watergebonden logistiek en kennisbedrijvigheid
- opbouw van een ijzeren voorraad aan bedrijfspercelen voor het grootstedelijk gebied Gent
- creëren van bijkomende tewerkstelling voor de Gentse regio
- bevorderen van het gebruik van de binnenvaart als transportmodus
- duidelijke profilering van het bedrijventerrein aan de poort van Gent en profilering van Vlaanderen als centrum voor logistiek en kennisbedrijvigheid
- wegwerken van de missing link R4 die grotendeels over de projectsite zal lopen
- uitbouw van een volwaardige groenas van ca. 11 hectare als onderdeel van een ruimere groenstructuur voor de Gentse regio
- het realiseren van nieuwe fietsverbindingen en het versterken van de link tussen Gent en Merelbeke
- het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer voor woon-werk verkeer.

Enkele belangrijke acties zijn:

- Het samenbrengen van diverse gronden gelegen binnen de Brownfield en de overdracht ervan tussen de verschillende Actoren,
- Het saneren en bouwrijp maken van de Brownfield
- Het realiseren van publieke infrastructuur op en rond de Brownfield (onder meer de aansluiting van het bedrijventerrein op de R4 Zuid en de vervanging van het E40-bruggenhoofd over de Tijarm)
- Het aanleggen van een zichtheuvel
- Het aanleggen van een bedrijventerrein
- Het vermarkten van de bouwrijp gemaakte Brownfield

De Brownfield is in te delen in 3 grote delen: zuid, noord en zichtheuvel. Deze kennen allemaal een andere grondsituatie. De E40 vormt de grens tussen het noordelijke en zuidelijke gedeelte. De zichtheuvel bevindt zich aan de zuidkant van het zuidelijke gedeelte.

Het zuidelijke deel van de Brownfield Zuid, is in eigendom van Fasiver, en bestaat onder andere uit de gesaneerde viscosebekkens. Deze is voorzien van een bentonietwand tot op de kleilaag en is afgedekt met een folie. Op deze gesaneerde blackpoint kan niet industrieel gebouwd worden. Hier wordt een zichtheuvel voorzien die als bakken het bedrijventerrein markeert in een ruime omgeving en kan dienst doen als aantrekplaats voor recreatief fiets- en wandeltoerisme. OVAM heeft zich akkoord verklaard dat voor de opbouw van de zichtheuvel baggerspecie (ruimingsspecie) wordt aangewend die voldoet aan de normering van bouwstof zoals vermeld in bijlage 4.2.2.A en bijlage 4.2.2.B van VLAREA

De grondwatersanering van de omliggende terreinen is opgestart in november 2007 met een vermoedelijke duur van 5 jaar.

De zuidelijke terreinen exclusief voormelde gesaneerde viscosebekkens zijn een deponie voor baggerspecie. De volledige afwerking (ophoging) van deze deponie is voorzien in 2012. Voor de Brownfield Noord is een ophoging nodig van de bestaande terreinen met ongeveer 2 meter. Deze ophoging brengt het terrein op de juiste hoogte om het inrichtingsplan te kunnen realiseren, en om de R4 te kunnen aanleggen. Voor deze ophoging werd een studie ontvangende bodem uitgevoerd.

Door W&Z werd begin 2009 een vergunning aangevraagd voor de ophoging van de Brownfield Noord. Deze vergunningsaanvraag werd geweigerd o.a. omwille van het ontbreken van een project-MER. Anno 2009 was de project-MER lopende en op 30 juni 2010 werd deze project MER definitief goedgekeurd (project MER 468) en afgerond. Het is de ambitie van W&Z om aansluitend zo snel mogelijk werk te maken van een nieuwe vergunningsaanvraag zodat ten laatste in 2011 gestart kan worden met de ophogingswerken.

Voor de Brownfield werd eerst een masterplan opgemaakt. Eind 2005 werd de nabestemming van de Brownfield vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent als regionaal bedrijventerrein met veel aandacht voor natuur en groen.

Ter verdere concretisering van dit masterplan werd een inrichtingsplan opgemaakt en goedgekeurd door de Partijen in juni 2007. In dit inrichtingsplan is ondermeer een groenzone ('natuurlijke oeverstrook aan de Tijarm') van ca. 11 hectare voorzien. Omdat de site aan de toegangspoort van Gent ligt is ook gekozen voor hoge kwaliteit doorheen alle aspecten van het inrichtingsplan.

De feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein moet zo snel mogelijk in gang gezet worden zodat de eerste bedrijven er in het najaar van 2014 kunnen openen. Partijen verklaren dat het project van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen voor de sluiting van de R4-zuid hierbij cruciaal is omdat het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan niet toelaat dat voor de bouw van bedrijven / kantoren een vergunning wordt afgeleverd zolang er geen rechtstreekse aansluiting op de R4 gerealiseerd is en omdat het bedrijventerrein zich langs deze grootstedelijke ringweg positioneert en er zijn hoofdtoegang heeft.

Het inrichtingsplan is eveneens een verduidelijkende en situerende inrichtingstudie die volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent nodig zal zijn voor de stedenbouwkundige vergunningen, zowel voor de infrastructuur en de globale terreinaanleg als voor de individuele aanvragen van bedrijven.

Het inrichtingsplan bevat volgende onderdelen:

- Een ontwikkelingsperspectief voor het bedrijventerrein
  - Het profiel: een slim logistiek park
  - De hoofdelementen van de terreininrichting
  - De gekozen fasering voor ontwikkeling en uitgifte
- Het eigenlijke inrichtingsplan, met detailuitspraken over:
  - Het bedrijventerrein en de groenassen
  - De infrastructuur, parkeren, mobiliteitsonderzoek en multimodale ontsluiting
  - Het systeem voor hemelwater, afvalwater en nutsleidingen
  - Een deelplan ecologie: de oeverstrook aan de Tijarm, de landschapsheuvel en het plateau
  - Een deelplan beeldkwaliteit
  - Een deelplan landschappelijke inpassing
  - Een deelplan ruimtelijke veiligheidsaspecten
  - Een deelplan rond de ruimtelijke aspecten van het parkmanagement
  - De balans van het grondverzet op de site
- De aanpak van het uitgiftebeleid
- De fasering in de inrichtingsacties
- Een watertoets

## Ook tweede oproep kent succes

Nadat de eerste oproep werd afgesloten, bleek er bij verschillende projectontwikkelaars, gemeenten en andere partijen nog een groot aanbod aan mogelijke projectgronden te zijn, die via een brownfieldconvenant net dat extra duwtje in de rug krijgen om tot een geslaagde (her)ontwikkeling te kunnen komen.

Omwille van het eerdere succes en de blijvende grote interesse besliste de Vlaamse Regering om in maart 2010 binnen het huidige decretale kader een nieuwe oproep te lanceren om nieuwe projecten toe te laten. Dit was ook al aangekondigd in de beleidsnota economie 2009-2014 van 26 oktober 2009, ingediend door de heer Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid en Landbouw en Plattelandsbeleid.

De nieuwe bijkomende randvoorwaarden in deze oproep, zoals o.a. het noodzakelijke economische accent voor stedelijke projecten en de minimale oppervlakte van 2 ha voor projecten op bedrijventerreinen, bleken geen rem te zijn voor de indiening van de projecten. De oproep was opnieuw een succes en bevestigt de noodzaak tot een Vlaams brownfieldbeleid. Zo werden binnen de voorziene periode 30 nieuwe projectaanvragen ingediend. Deze kunnen tegen begin volgend jaar opnieuw resulteren in convenanten. Omwille van deze 2de oproep zal ook het tijdelijke brownfieldconvenantendecreet met een jaar verlengd worden tot eind 2011.

persinfo : Luc De Seranno, woordvoerder van  
minister-president Peeters - tel. 02 552 60 12  
e-mail : [persdienst.peeters@vlaanderen.be](mailto:persdienst.peeters@vlaanderen.be)