

Modelaanvraagformulier

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

Gelieve de aanvraag volledig in te vullen. Het ingevulde formulier kan ten hoogste 3 000 tekens (inclusief spaties) per genummerde vraag of deelvraag bevatten. Wordt dit aantal bereikt, dan kan de betreffende vraag desgevallend verder worden toegelicht aan de hand van als bijlage toegevoegde stukken.

Voor toelichting :

Agentschap Ondernemen
Philipssite 5 – Ubicenter (3^{de} verdieping)
3001 Leuven
Tel. : 016-31 10 50
Fax : 016-31 10 51
E-mail: brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be

PER AANGETEKEND SCHRIJVEN OPZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ :	DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR :
Agentschap Ondernemen Philipssite 5 – Ubicenter (3 ^{de} verdieping) 3001 Leuven	Contactpersoon penvoerende actor : Uwe Arndt / Raf Bouckaert
Ontvangstdatum :	Datum : 20 mei 2010
	Plaats : Antwerpen
	Handtekening :  

1. PROJECTNAAM

KUHLMANNKAAI INDUSTRIE RIEME

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : BAYER ANTWERPEN NV

Adres : SCHELDELAAN 420 - HAVEN 507 - B-2040 ANTWERPEN

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

Uwe Arndt, Managing Director, T +32 3 540 32 78, F +32 540 60 00 ,
uwe.arndt.ua@bayermaterialscience.com

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een

private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk
- privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

- ja, geheel
- ja, gedeeltelijk
- nee

2.2. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN.

2.2.1. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

- een projectontwikkelaar
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk
- privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

- ja, geheel
- ja, gedeeltelijk
- nee

2.2.2. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

- een projectontwikkelaar
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk
- privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

- ja, geheel
- ja, gedeeltelijk
- nee

2.2.3. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

- een projectontwikkelaar
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk
- privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

- ja, geheel
- ja, gedeeltelijk
- nee

2.2.4. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

- een projectontwikkelaar
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.5. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.6. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

- een projectontwikkelaar
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
- een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

- publiek
- publiek-privaat
- privaat met winstoogmerk
- privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

- ja, geheel
- ja, gedeeltelijk
- nee

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN HET CONCRETE PROJECT.

Het project "KUHLMANNKAAI INDUSTRIE RIEME" behelst het opwaarderen en het bouwrijp maken, voor industriële activiteiten, van de site (82 390 m²) gelegen aan de Kuhlmannkaai 1 - Haven 6840Z - 9042 Gent (Rieme). De site bevindt zich in het Noord-Oostelijke deel van Rieme en gedeeltelijk binnen het gemeentegebied van de stad Gent. De site is gelegen in het Gentse Havengebied.

In de omgeving van deze site zijn vooral chemische bedrijven aanwezig.

Momenteel is de site een verlaten industriële site volgens het gewestplan Gent en Kanaalzone gelegen in gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Tot het voormeld onroerend goed behoren ook een aanlegsteiger en de dukdalven in het kanaal Gent-Terneuzen, alsook de watervang in hetzelfde kanaal. Bayer Antwerpen NV verwierf in 2000 deze site van Lyondell Chemical Products Europe en stopte de activiteiten in 2002. In 2003 werd de installatie productvrij gemaakt. Sinds 2004 zoekt Bayer Antwerpen NV een koper voor de site.

Omwille van de aanwezige bodemverontreinigingen is dit tot op heden niet gelukt. Bayer Antwerpen NV werd door OVAM erkend als onschuldige eigenaar t.o.v. deze verontreinigingen. De ontwikkeling van de site is niet mogelijk zolang een aantal knelpunten met betrekking tot de bodemverontreiniging niet weggewerkt zijn.

Het project omhelst de opwaardering en het bouwrijp maken van het terrein voor alle mogelijke industriële activiteiten zodat het terrein verkocht kan worden zodat op deze site een nieuw

industriële project ontwikkeld kan worden. De onderdelen van deze opwaardering en het bouwrijp maken zijn:

- De afbraak van alle aanwezige installaties, gebouwen, funderingen en infrastructuur (eventueel met uitzondering van de aanwezige erfdienstbaarheden indien hiervoor geen oplossing gevonden kan worden).

- Het saneren van de bodemverontreinigingen door de verantwoordelijken (en niet door Bayer Antwerpen) met medewerking van de overheid of het verkrijgen van de nodige vrijstellingen tot sanering voor toekomstige kopers. Van de aanwezige bodemverontreiniging zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

- Het aanleggen van een betere ontsluiting van het terrein langs de zijde van de Kuhlmannkaai met inbegrip van voorlopige wegeis voor de eventueel blijvende erfdienstbaarheden.

Zowel de Stad Gent als de gemeente Evergem ondersteunen deze aanvraag tot het bekomen van een Brownfieldconvenant.

De site is uitstekend gelegen in het Havengebied en heeft heel wat troeven. De site is dan ook uitstekend geschikt om uit te groeien tot een duurzame cluster van kleine tot middelgrote bedrijven met de bijhorende tewerkstellingsgroei voor de regio.

Een bijkomend belangrijk aspect aan dit dossier is de indiening van een aanvraag voor een Brownfieldconvenant door DEC voor het naastliggende terrein (Voormalige MisaEco, Nilefos Chemie site)

3.2. DOELSTELLINGEN.

De projectdoelstellingen omvatten:

- Het bekomen van een uitgebreid kader met betrekking tot alle relevante aspecten van het bodemsaneringsdecreet. De bestaande wetgeving op het gebied van bodemsanering bemoeilijkt de verkoop van deze brownfieldsite. De overdracht van de gronden met het behoud van de rechten van onschuldig eigenaar is geen probleem. Maar als de ontwikkeling van een project op de site grondwerken omvatten, krijgt de ontwikkelaar alle verantwoordelijkheid voor de sanering en dit schept een onmogelijk klimaat voor enige ontwikkeling op de site.

- Het saneren van de bodemverontreinigingen door de verantwoordelijken (en niet door Bayer Antwerpen) met hulp van de overheid of het verkrijgen van de nodige vrijstellingen van sanering voor de toekomstige kopers zodat alle mogelijke industriële ontwikkelingen op de site mogelijk worden.

- Algehele vrijstelling van de verplichting tot het stellen van financiële zekerheden toe te staan voor eventuele kopers.

- Vrijstelling van registratierechten in het kader van een latere overdracht van de site voor de koper.

- De afbraak van de aanwezige installaties, gebouw en infrastructuur.

- Het aanleggen van een betere ontsluiting van het terrein langs de zijde van de Kuhlmannkaai.

- Eventueel in functie van de mogelijke bodemsanering het beëindigen van specifieke erfdienstbaarheden op het terrein.

3.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een project, waarbij de gronden, of delen daarvan, verontreinigd of potentieel verontreinigd zijn, worden in bijlage bij deze aanvraag de reeds voorhanden zijnde gegevens aangaande de al dan niet potentiële bodemverontreiniging voor de gronden, of de betreffende delen daarvan, toegevoegd. Zo zouden bijvoorbeeld de conclusies van de bodemonderzoeken of bodemsaneringsprojecten kunnen worden toegevoegd.

Geef ook kort aan binnen welke bestemmingstypes, RUP of BPA het project gelegen is. Voor projecten gelegen op bedrijventerreinen, dient ook de totale oppervlakte van het project vermeld te worden.

LIGGING EN STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

De projectgronden (82 390 m²) zijn gelegen te Gent en Evergem, aan de Kuhlmannkaai 1 en +1, volgens titel en thans ten kadaster gekend als volgt:

Onder Gent, 14^{de} afdeling, sectie X:

- nummer 48/K/5, voor een oppervlakte van 12 m²
- nummer 30/X/2, voor een oppervlakte van 20 717 m²
- nummer 30/T/2, voor een oppervlakte van 7 339 m²
- nummer 30/W/2, voor een oppervlakte van 5 263 m²

Onder Evergem, 4^{de} afdeling /Ertvelde/, sectie A:

- nummer 13/K/3, voor een oppervlakte van 4 001 m²
- nummer 13/H/3, voor een oppervlakte van 45 058 m²

overeenkomstig het gewestplan Gent en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977, gewijzigd bij besluit van de VI. R. 28 oktober 1998) gelegen in gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Tot het onroerend goed behoren ook een aanlegsteiger en de dukdalven in kaneel Gent-Terneuzen alsook de wateropvang in hetzelfde kanaal.

Ten gevolge van productieactiviteiten, voorafgaand aan deze van Bayer Antwerpen NV, werden zowel bodem als grondwater verontreinigd. Een uitgebreide beschrijving van de bodem- en grondwaterverontreiniging vindt U in bijlage. Hieronder specificeren we enkel de aard en de lokatie van de verontreiniging:

In de bodem:

- Perceel 13/H/3 (voormalige afvalberg) : arseen, lood, benzeen, benzo(a)pyreen, minerale olie
- Perceel 13/H/3 (controlekamer) (en perceel 13/G/3 Resiliumterrein): minerale olie
- Perceel 30/T/2 (vatenmagazijn) : koper, lood

In het grondwater:

- Percelen 13/H/3, 30/T/2, 13/K/3, 30/X/2, 30/W/2, (48/K/5): arseen
- Op dezelfde percelen grondwaterverontreiniging met benzeen en onderstroming met DCP

(dichloorpropan) en DCIPE (dichloorisopropylether)

- Perceel 13/H/3: minerale olie

3.4. WELKE MEERWAARDEN CREERT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK ?

Het project creëert meerwaarden zowel op sociaal, economisch als milieuvlak.

Het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone (mei 2007) is een plan voor een wel-varende kanaalzone. Het plan probeert een kwalitatieve impuls te geven aan het complexe gebied. In het plan worden bronvieldprojecten als één van de onderdelen aangehaald om deze WEL-VARENDE Kanaalzone te bekomen. Ook de regio Kuhlmannkaai - Noord wordt expliciet vermeld als mogelijk project. Dus dit brownfieldproject past volledig in de globale socio-economische opleving van de regio.

De opwaardering en het bouwrijp maken laat alle mogelijkheden toe een ontwikkeling die gepaard gaat met een tewerkstelling op de site en de bijhorende investeringen.

Door de mogelijke ontwikkeling zal vermeden worden dat bruikbare industriezone verlaten blijft. Eventuele gelijktijdige ontwikkeling van de naastliggende zones zal de regio rond Rieme doen opleven.

De site is één van de weinige ruimtes in Vlaanderen met onmiddellijke toegang tot verscheidene vervoersmodi (weg, spoor, water).

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ? 1 jaar

3.5.2. Situeer desgevallend de verschillende fasen binnen het globale tijds kader van het project.

2011

- afbraak installaties, gebouwen en infrastructuur
- saneringen ondergrond
- aanleg ontsluiting

3.5.3. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj) : 01012011

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj) : 31122012

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN.

4.1.1. Zijn er voor de uitvoering van het project vergunningen (bouwvergunning, milieuvergunning,...) nodig ?

nee

ja, te weten :

- Stedenbouwkundige vergunning(en) voor de sloopwerken, nieuwe infrastructuurwerken voor de aangepaste ontsluiting langs de Kuhlmannkaai, kapvergunningen
- Conform verklaarde saneringsprojecten voor de betrokken verantwoordelijken (en niet door Bayer Antwerpen)

4.1.2. Zijn voor de uitvoering van het project bepaalde machtigingen of goedkeuringen buiten het kader van de hierboven vernoemde vergunningenprocedures noodzakelijk ?

nee

ja, te weten :

- De saneringen door de verantwoordelijken
- Eventuele afstand van erfdienstbaarheden
 - Recht van doorgang voor Resilium (lot 2) van bijlage
 - Recht van doorgang voor 2 stoomleiding van Misa Eco / Nilesfos Chemie naar Oleon.

4.2. IS ER EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN VAN RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK? (met dien verstande dat de voorziene activiteit conform dient te zijn met de bestaande ruimtelijke structuurplannen)

nee

ja, te weten :

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT ZOUDEN KUNNEN BELASTEN C.Q. DE PROJECTVOORUITGANG ZOUDEN KUNNEN VERSTOREN ?

nee

ja, te weten :

- Het overleg met de betrokken verantwoordelijken voor de saneringen zoals LYONDELL en RESILIUM kan het tijds kader sterk beïnvloeden.
- Het aanpassen van bepaalde erfdienstbaarheden kan ook de projectvoortgang verstoren. Bijv. bij DEC kan het brownfielddossier de aanpassing van de erfdienstbaarheid positief of negatief bevorderen.

4.4. Voeg in bijlage de nodige stukken toe waaruit blijkt dat de gemeentebesturen van de gemeenten waarop het project wordt ingepland, bereid zijn mee te werken

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe. Gebruik hiervoor het sjabloon beschikbaar op www.brownfieldconvenanten.be

5.2. KAN HET PROJECT, VOOR ZOVER GEWETEN, AANSPRAAK MAKEN OP SUBSIDIES ?

nee

ja, te weten:

5.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN PROJECTONTWIKKELAAR(S).

Bayer Antwerpen is de grootste Bayer-vestiging in België met belangrijke productie-eenheden van het deelconcern Bayer MaterialScience en met engineering, financierings- en administratieve activiteiten verenigd in één grote onderneming. Bayer Antwerpen heeft circa 850 medewerkers in dienst.

In de engineering groep bevindt zich de nodige expertise voor de afwikkeling van het project. Zowel architecten, burgerlijk ingenieurs bouwkunde, industrieel ingenieurs maken deel uit van de afdeling CSA die instaat voor de afwikkeling van alle bouw- en sloopactiviteiten (inclusief de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen) voor respectievelijk Bayer als derden. Ook in het departement TS-EQ is de nodige expertise aanwezig bij de medewerkers (drs. Scheikunde, milieucoördinatoren, ...) en werden al verschillende bodemdossiers afgewikkeld.

Referenties sloopactiviteiten:

- Sloopwerken Bayer Shell Isocyanates (2003)
- Sloopwerken Site Preparation EON (2009-2010)

Referenties bodemdossiers:

- Bodemsaneringsproject Makrolon
- Bodemsaneringsproject Caprolactam

- Bodemsaneringsproject RUC
- Bodemsaneringsproject Thyssen Krupp
- OBO's Linkeroever (2006, 2008)
- OBO's Rechterover (Werkplaats Midden (2009), Biologie (2009), Werkplaats Zuid en magazijn (2008), Garage (2008))
- OBO Schering Diegem (2007)
- Verkennend Bodemonderzoek, risico-analyse Bayer SA-NV Brussel (2007-2010)
- OBO Rieme (2006)

Qua kredietwaardigheid beschikt Bayer Antwerpen over een eigen vermogen van circa 4 Miljard Euro en is de financiering van de sloopwerken en nieuwe infrastructuurwerken geen probleem.

6. INVENTARIS BIJLAGEN

6.1. SCHRIJF DE ALS BIJLAGE TOEGEVOEGDE STUKKEN IN OP ONDERSTAANDE INVENTARIS.

Inventaris :

- STUK 1 : Overzichtplan(nen) van de site
- STUK 2 : Oriënterend bodemonderzoek (December 2006)
- STUK 3 : Bodemsituatie
- STUK 4 : Plannen bodemverontreinigen
- STUK 5 : Financieel plan
- STUK 6 : Presentatie
- STUK 7 : Jaarrekening Bayer Antwerpen NV - 2008
- STUK 8 : Jaarrekening Bayer Antwerpen NV - 2007
- STUK 9 : Jaarrekening Bayer Antwerpen NV - 2006
- STUK 10 : Strategisch plan Gentse Kanaalzone (2007)
- STUK 11: Voorstel nieuwe ontsluiting zijde Kuhlmannkaai
- STUK 12: Medewerking Stad Gent
- STUK 13: Medewerking Gemeente Evergem
- STUK 14: Vrijstelling van saneringsplicht