

Modelaanvraagformulier

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

<p>PERAANGETEKENDE SCHRIJVENOPZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ :</p> <p>Agentschap Ondernemen Philipssite 5 – Ubicenter (3^{de} verdieping) 3001 Leuven Ontvangstdatum :</p>	<p>DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR :</p> <p>Contactpersoon penvoerende actor :</p> <p>Dhr. Luc Vanquickenborne – stadssecretaris stad Oudenaarde</p> <p>Datum : 21/05/2010</p> <p>Plaats : Oudenaarde</p> <p>Handtekening :</p>
--	--

1. PROJECTNAAM

SCHELDEKOP

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

[STAD OUDENAARDE](#)

Adres :

[Tussenmuren 17 – 9700 Oudenaarde](#)

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

[Dhr. Luc Vanquickenborne, stadssecretaris – stad Oudenaarde](#)

[Tussenmuren 17 – 9700 Oudenaarde](#)

Tel. : [055/31.46.01](#)

Fax : [055/30.13.45](#)

Luc.vanquickenborne@oudenaarde.be

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 :

REGIE DER GEBOUWEN

Adres :

Gulden Vlieslaan 87 bus 2 – 1060 Brussel

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

Directie Oost-Vlaanderen

Dhr. Richard Bussaer, diensthoofd

Ketelvest 32/301 – 9000 Gent

Tel. : 09/267.67.67

Fax : 09/267.67.77

Richard.bussaer@regiedergebouwen.be

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 :

DE SCHELDEKOP NV IN OPRICHTING vertegenwoordigd door de :

- de naamloze vennootschap "Algemene Immobiliën en Financieënmaatschappij 'Algifin'", Meersbloem 50, 9700 Oudenaarde

-de naamloze vennootschap Willy Naessens Industriebouw NV, Kouter 3, 9790 Wortegem-Petegem

- dhr. Bernard Van Den Broeke, Bourgondiëstraat 1, 9700 Oudenaarde.

Adres :

Maatschappelijke zetel te Kouter 3 – 9700 Oudenaarde

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

Mevr. Astrid Vanhuffel

Kouter 3 – 97920 Wortegem-Petegem

Tel. : 056/69.41.11

Fax : 056/68.94.66

Astrid-vh@willynaessens.be

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.

Bij **beslissing van de Vlaamse Regering** van 30 oktober 2009 tot subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten 3° oproep, werd het project Scheldeboorden/kop te Oudenaarde na jury geselecteerd. Het project werd als beste geselecteerd, wat resulteerde in een subsidie ten bedrage van 3.000.000,00 €. *(zie bijlage stuk 4)*

Onder alle publieke en private actoren werden verschillende overeenkomsten (protocol en bilaterale) afgesloten. *(zie bijlage stuk 5)*

Situering van het project :

Het gebied is strategisch gelegen ten zuiden van de historische kern van de stad Oudenaarde en omvat een belangrijk deel van de Scheldedoorgang in het stedelijk gebied. Vermits de stad is ontstaan rond dit gebied omvat het belangrijke (historische) componenten. De rechte trekking van de Schelde in de jaren '70 heeft een harde, ruimtelijke breuk veroorzaakt in de stad. De historische kern werd losgekoppeld van de Schelde, een oude Scheldearm werd gedempt en De Ham werd gesplitst van het zuidelijk gelegen gebied Pamele. Zo ontstonden uiteindelijk twee naast elkaar liggende gebieden die van elkaar losgerukt zijn door het water. Momenteel wordt Pamele getypeerd als een doorgangsgedebied zonder identiteit en zijn de Scheldeboorden een grote parking. De stad heeft zich weggekeerd van het water en de Schelde is een enorme barrière tussen de twee stadsdelen.

Door betere relaties met omliggende wijken, fungeert het stadsvernieuwingsproject als motor voor de heropwaardering van het gebied. De stadsvernieuwing van de Scheldeboorden/kop is de hefboom voor de ganse buurt en dient als verknopings-element tussen de verschillende stadsdelen.

De woonprognose stelt het stimuleren van het wonen in de stedelijke kern waarbij het zoeken van nieuwe woonvormen een antwoord moet bieden aan de wijzigende bevolkings-samenstelling. Bij deze kwalitatieve verdichting in de stedelijke kern, door de omvorming van verlaten industrieterreinen, wordt de Scheldekop voorgesteld als strategisch project. De perceeloverschrijdende ontwikkeling brengt een visie tussen de private partners (NV Scheldekop in oprichting), Regie der Gebouwen en Waterwegen en Zeekanaal met zich mee.

Reeds ondernomen stappen :

De bovenstaande strategische visie werd tijdens een 8-daagse charette in februari 2008 uitgewerkt. Een team van ontwerpers (samengesteld na overleg met de Vlaamse Bouwmeester) heeft dmv

ontwerpend onderzoek een **globaal masterplan** over het ganse studiegebied (Scheldeboorden/kop) en een ontwerp voor het projectgebied (kop) uitgewerkt. *(zie bijlage stuk 6)*

Om de kwaliteitscontrole en regiefunctie ten volle door de stad te kunnen uitvoeren, werd beslist om beeldkwaliteitsplannen op te maken.

- **Beeldkwaliteitsplan Buitenruimte** voor het ganse studiegebied (boorden/kop) *(zie bijlage stuk 7)*
- **Beeldkwaliteitsplan architectuur** voor het projectgebied (kop) *(zie bijlage stuk 8)*

Na het **verkennend en oriënterend bodemonderzoek** werd een perceeloverschrijdende vervuiling vastgesteld, zodat een beschrijvend bodemonderzoek met eventuele sanering van de gronden alvorens ruiling, dient uitgevoerd te worden. *(zie bijlage stuk 4 en 5)*

3.2. DOELSTELLINGEN.

Het gebied herbergt vandaag een aanzienlijk aantal publieke voorzieningen, maar ontbreekt aan duidelijke samenhang, identiteit en structuur. Eenieder voelt de aanwezige mogelijkheden en verdoken kwaliteit van dit unieke gebied en door middel van het geplande stadsvernieuwingsproject worden deze potenties ten volle in de kijker gezet.

Wonen :

Op vlak van woonbeleid streeft de stad naar een gedifferentieerd aanbod met, naast het standaard segment van wonen, voldoende grote woningen voor de aantrek van jonge gezinnen en voldoende compacte wooneenheden om in te spelen op de toenemende gezinsverdunding.

Op de Scheldekop zouden een 120-tal woongelegenheden gerealiseerd worden in 3 blokken, waarbij ongeveer de helft gestapelde woningen en de andere grondgebonden woningen omvatte. De SPV NV Scheldekop heeft er zich toe verbonden 20 % 'bescheiden' woningen te realiseren (cfr. Decreet grond- en pandenbeleid) De ganse ontwikkeling dient gefaseerd gerealiseerd zoals opgenomen in de bilaterale overeenkomst met een maximale uitvoeringstermijn van 10 jaar na goedkeuring GRUP.

Kantoren :

Vanuit de publieke sector nl. fod justitie en federale politie worden er kantoorruimtes ingeplant op de Scheldekop. Na verdraaiing van de gronden op de kop zodat het nieuwe justitiepaleis tegen de strafinrichting kan aanleunen, werd het vooropgestelde programma ingetekend. De tertiaire sector zal op de site een programma van 7.455 m² bovengrondse kantoorruimte realiseren en een ondergrondse ruimte van 4.360 m² voor parkeren en archief.

Recreatie :

De watergebonden recreatie van het gebied op de kop staat centraal. Het uitbouwen van een volwaardige jachthaven houdt in dat extra aanlegplaatsen voor passanten gecreëerd worden en een jachthavenhuis op de kop. De boorden zal als een promenade gerealiseerd worden voor passage van toeristen te voet, op de fiets, ... maar ook een flaneerzone en verblijfsruimte voor de inwoners van de stad. Het sluitstuk op de kop wordt een groene park dat een zicht heeft over de wijdsheid van de zwaikom.

Saneren van bodem- en grondwaterverontreiniging :

Binnen het projectgebied biedt zich op heden een complexe verontreinigingsituatie aan. Op de site was immers een oude gasfabriek gevestigd. De met deze sector gerelateerde verontreinigingen kennen een complex verspreidingspatroon. Het saneringsconcept dient afgestemd te worden op het toekomstige occupatiepatroon. Dit kan enkel slagen na voldoende kennis van het verspreidingspatroon en ook maximaal rekening houdend met gezamenlijke en individuele belangen van de verschillende partijen. Met het oog op de ruil, worden de gronden door de oorspronkelijke eigenaar op het ogenblik van de effectieve eigendomsoverdracht, in bouwrijpe toestand geruild.

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.

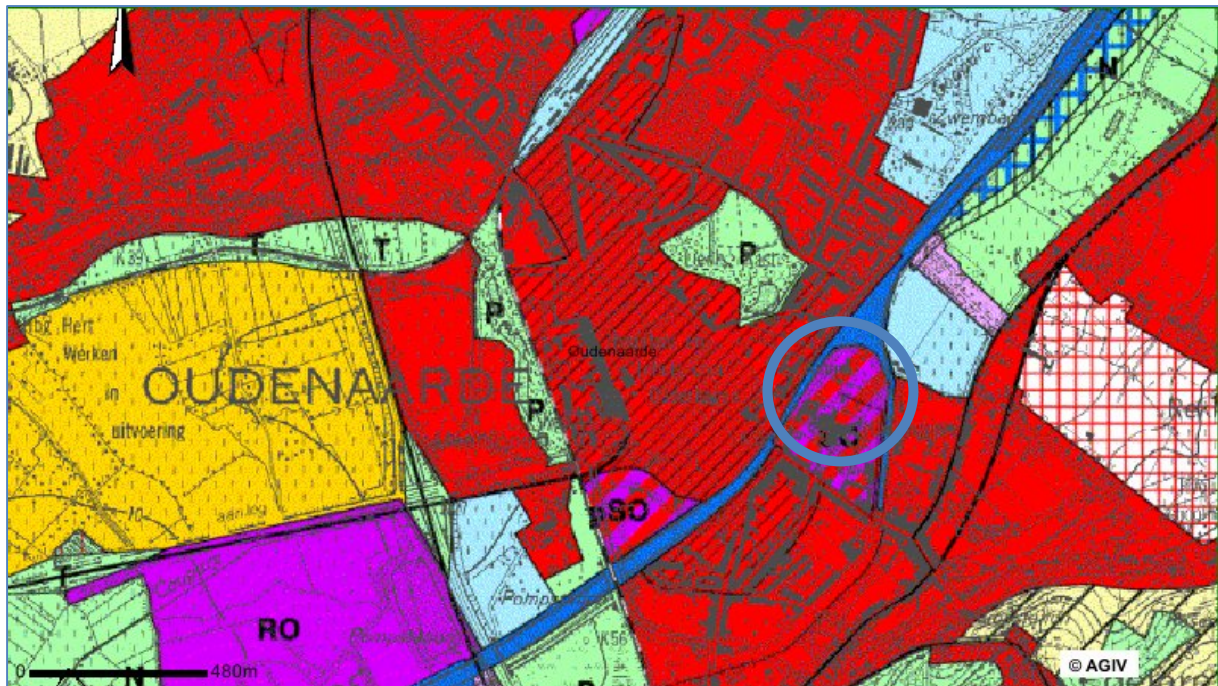
LIGGING EN STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Stratenplan – liggingsplan

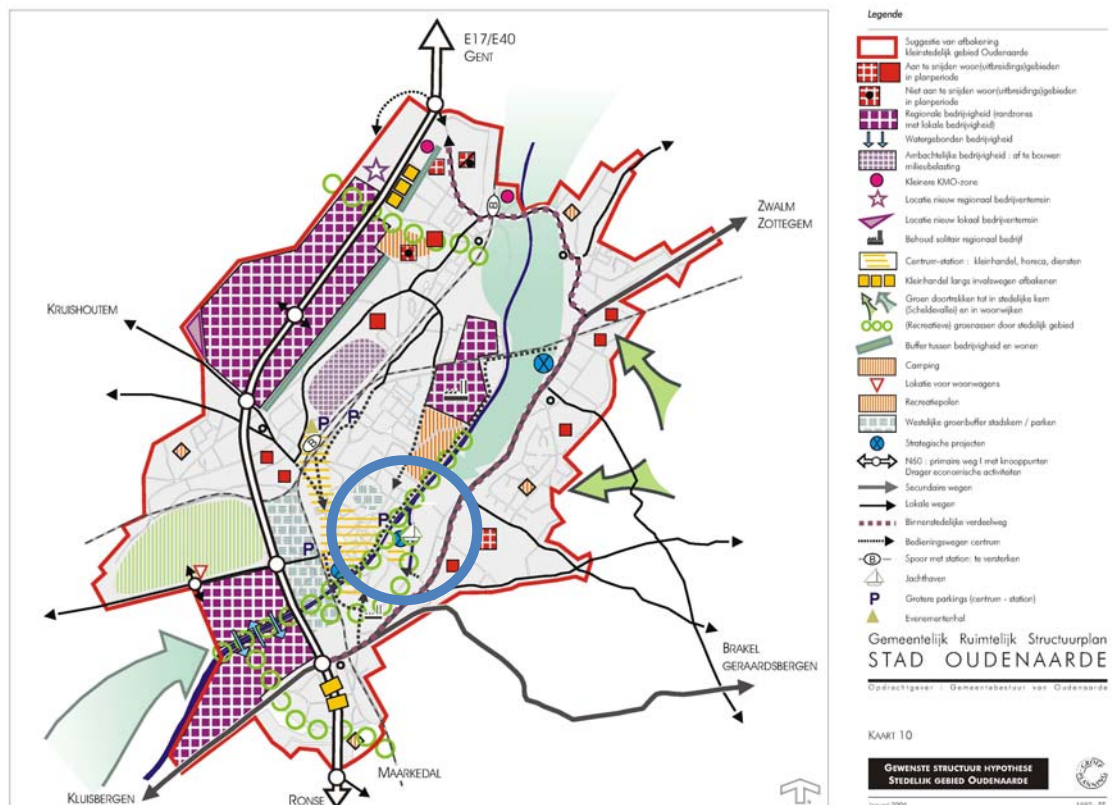


Gewestplan

Scheldekop is aangeduid op het Gewestplan als zone voor strategische ontwikkeling.



Ruimtelijk Structuurplan Oudenaarde



[Luchtfoto studiegebied](#)



[Luchtfoto projectgebied](#)



Voor de Scheldekop is een RUP in ontwerpfase.

Plan ruiling eigendommen (zie bijlage 6 bij stuk 5)

- Regie der Gebouwen :	7.408,35 m ²
- NV Scheldekop in oprichting / stad :	19.893,62 m ²
- Domein van Gaselwest :	20,19 m ²

Verkennd onderzoek van 6/10/2008 op terrein van Regie der Gebouwen (zie bijlage stuk 4)

Bodemoriënterend onderzoek van 22/09/2009 (zie bijlage stuk 5)

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

Door de rechttrekking van de Schelde kreeg de stad een nieuwe tweedeling. Dit is van groot belang voor de ontwikkeling van Scheldekop op Pamele. De nieuwe verbinding Oudenaarde-Gent, die via de Minderbroederstraat recht de stad wordt ingetrokken naar de Markt, en de kanalisatie van de Schelde die voltooid werd in 1971, zorgden voor economische aantrekkingskracht in de omgeving, maar hadden een negatieve invloed op de stedelijke structuur en cultuur. Vooral Pamele werd hier het slachtoffer. Het stadsdeel raakte geïsoleerd en onderging een leegloop. Veel handelszaken staakten hun activiteiten. Een eerste aanzet was de verplaatsing van de tekenacademie en het stadsarchief naar Abdij Maagdendale en vooral de inplanting van een nieuw stedelijk administratief centrum in 1993.

Tussen het stadscentrum en Pamele bestaat vandaag één directe verbinding, een mechanisch gestuurde ophaalbrug die door de intensieve stroom van de binnenscheepvaart, vandaag meer een barrière dan een verbinding vormt tussen beide stadsdelen.

Pamele, niet alleen een schiereiland in de ruimtelijke betekenis, maar vooral ook in de functionele stedenbouwkundige samenhang met de stad.

De stad beoogt met dit project een doordachte, kwalitatieve, duurzame en innovatieve herinvulling en ontwikkeling van het gebied. Het creëren van een nieuwe stedelijke ruimte is het hoofdoepzet. Het huidig gebruik en sommige bestemmingen zijn achterhaald en passen niet in de planningsprioriteiten van de stad. De stad voorziet een meervoudige rol voor het gebied, met wonen, kantoren, publieke en recreatieve voorzieningen en open ruimtes.

Het project streeft een beter identiteit voor de plek na om zo het gebied in te schrijven in het collectief geheugen van de gebruikers van Oudenaarde. Het projectgebied dient als motor voor de heropwaardering van de omliggende wijken op het schiereiland van Pamele.

De ontwikkeling zet een trend op het vlak van duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzame architectuur.

Specifiek betekent dit :

- Uitvoeren van een bodemsaneringsproject
- Wonen in de stedelijke kern met nieuwe woonvormen
- Versterking van het handelsapparaat dmv fijnkorrelige detailhandel met focus op de as Station – Markt – Pamele

- Realiseren van recreatief medegebruik van de Scheldeboorden
- Nieuwe kantoorruimtes voor justitie aansluitend op de strafinrichting
- Uitbouwen van een volwaardige jachthaven

In dit kader wordt door de stad de regiefunctie op zich genomen om het kwalitatieve aspect te optimaliseren en de duurzaamheid van de project op lange termijn te waarborgen.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ?

Scheldeboorden/kop

2007 : Selectie als 1 van de 33 in aanmerking komende steden, voor oproep 3 stadsvernieuwingsprojecten van de Vlaamse Regering

2007-2009 : studiefase van het studiegebied en projectgebied

2009 : subsidietoekenning van Vlaamse Regering, geselecteerd als eerste

2010 – 2019 : realisatie Boorden / kop (zie planning in overeenkomst subsidie)

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

Scheldekop

2010 : opmaak en goedkeuring RUP Scheldekop

De verdere planning is grotendeels afhankelijk van de sanering van de gronden.

2010-2011 : ruiling van de eigendommen

2012-2013 : ontwerp en aanleg park kop – stad Oudenaarde

2013-2014 : fase 0 : wegenis/nutsvoorzieningen – NV Scheldekop in oprichting

2013-2014 : fase 1 : woonontwikkeling blok 1 – NV Scheldekop in oprichting

2013-2016 : Bourgondiëstraat – stad Oudenaarde

2014-2016 : Trekweg Jachthaven – stad Oudenaarde – NV Waterwegen en Zeekanaal

2016-2016 : parkeren op de kop – stad Oudenaarde

2016-2016 : openbare verlichting woonontwikkeling Scheldekop – stad Oudenaarde

2016-2016 : relingen boorden – stad Oudenaarde

2016-2017 : fase 2 : woonontwikkeling blok 2 – NV Scheldekop in oprichting

2017-2018 : inrichting Jachthaven – stad Oudenaarde

2018-2019 : fase 3 : woonontwikkeling blok 3 – NV Scheldekop in oprichting

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

De voorbereidingen zijn reeds ruim 3 jaar bezig.

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

Het is de ambitie om in de komende 5 jaar reeds een groot stuk van de realisatie te voltooien.
Het totale project is gepland op 10 jaar.

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 :

- Bouwvergunningen voor de verschillende bouwprojecten van Regie der Gebouwen (kantoorgebouwen) en de bouwblokken 1, 2 en 3 van NV Scheldekop in oprichting
- Alle vergunningen die nodig zijn voor het uitvoeren van de bodemsaneringswerken.

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 :

- Bodembeschrijvend onderzoek met alle verdere procedures
- GRUP
- Subsidiedossier VMM heraanleg Bourgondiëstraat , principieel goedgekeurd, volgens Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 voor subsidiëringsprogramma 2010.

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 :

- Ruimtelijk uitvoeringsplan Scheldekop: momenteel in opmaak
- BPA Gerechtsgebouw : in herziening en conform verklaard, voorlopige en definitieve aanvaarding najaar 2010. (ter realisatie parkeren en kantoren op gronden Regie der Gebouwen – federale politie).

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 :

- Goedkeuring overeenkomst Stad / Regie der Gebouwen (protocol en bilaterale overeenkomst) door Ministerraad
- Saneringsplicht

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

[Niet van toepassing.](#)

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:

- [Subsidieovereenkomst Vlaamse Regering voor stadsvernieuwingsproject Scheldeboorden/kop \(3° oproep\)](#)

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

[Zie bijlage stuk 3](#)

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris :

STUK 1 : [Akkoord private partners](#)

STUK 2 : [Financieel plan Regie der Gebouwen](#)

STUK 3 : [Expertise en kredietwaardigheid private partners](#)

STUK 4 : [Subsidieovereenkomst tussen Vlaamse Regering en stad Oudenaarde](#)

STUK 5 :

5A : Samenwerkingsprotocol ter realisatie van het stadsontwikkelingsproject Scheldeboorden – kop te Oudenaarde tussen de Stad Oudenaarde en De Scheldekop NV in oprichting en de Regie der Gebouwen en Het Publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Waterwegen en Zeekanaal naamloze vennootschap van publiek recht en NV Algifin en Willy Naessens Industriebouw NV en dhr. Bernard Van Den Broeke.

5B : Overeenkomst tussen de Stad Oudenaarde en De Regie der Gebouwen

5C : Overeenkomst tussen de Stad Oudenaarde en Waterwegen en Zeekanaal

5D : Overeenkomst tussen de Stad Oudenaarde en de NV Scheldekop in oprichting en NV Algifin en Willy Naessens Industriebouw NV en dhr. Bernard Van Den Broeke

STUK 6 : Verkennend Bodemonderzoek

STUK 7 : Oriënterend Bodemonderzoek

STUK 8 : Globaal masterplan studiegebied

STUK 9 : BPK Open Ruimte Scheldeboorden/kop

STUK 10 : BKP Architectuur Scheldekop

STUK 11 : Bodemattesten van percelen 0368/02V 53, 0368/02P 48, 0368/02F 59, 0368/02A 56, 0368/09B, 0368/02Z 57, 0368/02Y 55, 0368/02X 53