

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

PERAANGETEKEND SCHRIJVENOPZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ : Agentschap Ondernemen Philipssite 5 – Ubicenter (3 ^{de} verdieping) 3001 Leuven Ontvangstdatum :	DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR : Contactpersoon penvoerende actor : FORESCO nv vertegenw. door Frédéric De Vel Datum : Plaats : Turnhout Handtekening :
---	--

1. PROJECTNAAM

Stationsomgeving Turnhout

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : FORESCO NV

Adres : Diksmuidestraat, 64 2300 Turnhout

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

- de Heer Frédéric De Vel, gedelegeerd bestuurder T : 014/448888 F : 014/422588

f.devel@durcolo.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 : BPI NV

Adres : Herrmann-Debrouxlaan 42 ,1160 Brussel

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

- de Heer Patrick Vriamont, projectdirecteur T : 02/6611571 en 0472/016469

F : 02/6735925, pvriamont@bpisa.be

- de Heer Peter De Decker, directeur T: 02/6611359, F : 02/6735925,

pdedecker@bpisa.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 : Stad TURNHOUT

Adres : Stadskantoor Turnhout, Campus Blairon ,200 2300 Turnhout

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

- Kelly Verheyen, Beleidsadviseur Stad Turnhout T : 014/443360 , F : 014/443369

Kelly.verheyen@turnhout.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.

De stad Turnhout wenst haar economische slagkracht te versterken en zet daarvoor extra in op het ontwikkelen van ruimte en infrastructuur voor creatieve en kennisgevende bedrijvigheid. Deze is momenteel in verhouding amper aanwezig in de stad.

Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout' duidt de stationsomgeving aan als een zone voor gemengde ontwikkeling voor wonen en werken met ruimte voor bezoekersintensieve functies. De stad Turnhout nam het initiatief om de verouderde bedrijventerreinen aan de achterzijde van het station te herontwikkelen tot een woon- en innovatiepark, met focus op het thema 'Zorg, welzijn & Life Sciences'. Belangrijke behandelde thema's die hierin zijn opgenomen zijn mobiliteit (stationsomgeving), communicatie, alsmede de betrokkenheid van externe partners bij de realisatie van het project (o.m. het Innovatiepact Turnhout).

Er wordt gewerkt aan 2 parallelle trajecten: een inhoudelijk en een ruimtelijk traject. Dit traject wordt gefinancierd door de Vlaamse Regering Agentschap Ondernemen voor 3 jaar (2008-2012).

Teneinde voornamelijk het ruimtelijk traject te faciliteren en te bespoedigen wensen de penvoerende actor Foresco, tesamen met de Stad Turnhout, als voortrekkers voor het project Stationsomgeving Turnhout (ca. 4 ha), een aanvraag in te dienen omtrent een totstandkoming van een Brownfieldconvenant.

Het ruimtelijk proces zal voldoende aandacht geven aan volgende invalshoeken:

*Optimalisatie van het station als overstapknoop

*Programmatorische invulling van de innovatiepool

*Effecten op de omgeving, spanning en relatie tussen wonen en gemeenschappelijke functies, rol van de publieke ruimte

De inzichten resulterende uit dit proces, de beleidsintenties van het stadsbestuur, de wensen van de private partners, de Lijn en de NMBS zullen vertaald worden in een concrete ruimtelijke opdracht voor de opmaak van een ruimtelijk masterplan (lopende opdracht studie bureau VECTRIS).

Voor de selectie van een passend ontwerpteam hiervoor zal er in juni 2010 een open oproep gebeuren onder wedstrijdformule i.s.m de Vlaamse Bouwmeester, met een finale keuze in februari 2011 en een finaal ontwerp in september 2011.

Dit masterplan zal verder via de gebruikelijke procedures (MER-screening, RUP, verkavelingsvergunningen, ...) kunnen omgezet worden in uitvoerbare bouwvergunningen. De Stad Turnhout ambieert de eerste fysieke activiteiten op de projectzone in 2012, met een volledige realisatie in verschillende fases en deelgebieden.

Foresco, penvoerende actor, wenst tesamen met BPI nv als projectontwikkelaar, mee te ontwikkelen en zit mee rond de tafel bij de visievorming. Foresco is hierbij voornamelijk geïnteresseerd op haar stuk grond in het luik dat in het GRUP aangeduid is als strategisch woonproject, gezien o.a. de waarde van de nabijheid van voorzieningen (zoals voor starters) of het openbaar vervoer (zoals voor ouderen).

De eerste ruimtelijke studies geven voor de ganse stationsomgeving (+/-6ha) een potentieel masterplan met 30.000m² woonfuncties, 58.000m² kantoor (of kantoorachtigen) met 7 bouwlagen aan de stationszijde. Bebouwingsindex (B/T) : 0,41 en vloerindex (V/T) : 1.46

De Lijn, mede grondeigenaar op stationsomgeving, heeft een principiële openheid ten aanzien van de

stedenbouwkundige ontwikkelingen.

De NMBS aanziet op langere termijn de invulling van het Station als Strategisch Mobiliteitsproject.

3.2. DOELSTELLINGEN.

De projectontwikkelaar BPI nv beoogt de realisatie via een vastgoedpromotie van een gemengd project op de site eigendom van Foresco dat zal passen binnen het toekomstige globale masterplan innovatie- en woonpark stationsomgeving Turnhout. De Stad Turnhout beoogt een gelijkaardige ontwikkeling op hun percelen binnen een verder nog uit te stippelen organisatie- en uitvoeringsstructuur.

Dit globale masterplan voor heel de projectzone dat ten laatste half 2011 door alle grondeigenaars in het gebied wordt goedgekeurd zal gefaseerd ontwikkeld worden met overeenkomsten met private partners en in samenspraak met aanpalende grondeigenaars zoals o.m. “De Lijn “ en “NMBS”.

BPI nv heeft een mandaat vanwege Foresco met het oog op het indienen als actor van een aanvraag omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant, voor zijn gedeelte.

BPI nv, 100% dochter van de beursgenoteerde groep CFE, horende tot de Pool Vastgoedontwikkelingen en –beheer kan bogen op een ruime ervaring in promotieontwikkelingen en in diverse sectoren van de vastgoedmarkt (zie jaarverslag CFE in bijlage).

In het kader van haar forse beursnotering en solide financiële structuur kan de moedermaatschappij CFE de nodige financiële garanties en -middelen verstrekken voor een dergelijke ontwikkeling.

Dit kan gebeuren door de toewijzing van eigen middelen of aanwending van vreemd vermogen via de globale “corporate”lijnen toegekend aan CFE door de belangrijkste financiële actoren, aanwezig op de Belgische markt.

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 bestaan enerzijds uit de gronden in eigendom van Foresco nv ten belope van +/- 2,7 ha en deze die de stad Turnhout zal verwerven ten belope van +/- 1.3 ha. Beide gronden maken deel van het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout, deelplan 11 : Diksmuidestraat – stationsomgeving (Turnhout).

BPI nv wenst de gronden van Foresco te ontwikkelen binnen het globale masterplan voor de stationsomgeving Turnhout. Deze gronden zijn volle eigendom van Foresco en omvat volgende percelen:

Gelegen te Turnhout aan de Diksmuidestraat 60 en 6 met kadastrale aanduiding P, percelenummers 153 R (Huis) 1a 70ca, 150 W (Zagerij) 59 a 14 ca en 153 P (werkplaats) 2 ha 08 a 29 ca. Uittreksel kadastrale legger in bijlage.

In het bodemattest dd. 07.03.2005 staat als volgt vermeld:

Op basis van het oriënterend bodemonderzoek dd. 23.12.2004, waarin dit kadastraal perceel is opgenomen oordeelt de OVAM dat er ernstige aanwijzingen zijn dat er een gemengde bodemverontreiniging voorkomt die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden of een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet tot een beschrijvend bodemonderzoek worden overgegaan. Overeenkomstig artikel 44 van het bodemsaneringsdecreet verstuurde de OVAM op 03.03.2005 een aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvende bodemonderzoek aan de persoon die melding maakte van de stopzetting van de activiteiten of de sluiting van de inrichting.

Gezien de activiteiten op de zone tot op heden echter niet werden stopgezet werd in onderling overleg tussen de OVAM en het bureau voor milieuvadvisering beslist voorlopig geen actie te ondernemen en pas een beschrijvend bodemonderzoek te laten uitvoeren bij effectieve stopzetting van de activiteiten.

In het rapport van het bureau voor milieubegeleiding werd ook aangetoond dat de vervuiling zich concentreert op enkele spots op de site.

De gronden, die verworven zullen worden door de stad Turnhout omvatten volgende percelen:

De gronden en gebouwen gelegen Stad Turnhout – vierde afdeling, Bareelstraat 42 met kadastrale identificatie 13454_P_0150_Z

In het bodemattest staat vermeld dat er aanwijzingen zijn op historische bodemverontreiniging. Volgens het bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het OBO van 18.12.2008 (zie bijlage) en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Grond met kadastrale identificatie 13454_P0069_D, momenteel in eigendom van het OCMW Turnhout, Albert Van Dyckstraat 20, 2300 Turnhout.

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

De herontwikkeling van de verouderde bedrijventerreinen tot een hoogwaardige vastgoedontwikkeling zal bijdragen tot een meerwaarde op sociaal, economisch en milieuvlak:

- tewerkstelling tijdens de realisatie van het project en na de oplevering ervan;
- bijkomende economische activiteit voor de stad Turnhout;
- integratie van woonfuncties en een innovatiepark (of kantoor- en andere functies) met nadruk op het thema 'Zorg, Welzijn & Life Sciences'
- valorisatie van de stationsfunctie en het openbaar vervoer in relatie met de site, alsmede in een bredere ruimtelijke – en mobiliteitscontext
- milieutechnische verbetering door de sanering van een brownfieldsite

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ? 3 jaar, zie paragraaf 3.5.2. hierna

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

Oproep tot kandidatuurstelling ontwerp bureau (via Vlaamse Bouwmeester): juni 2010

Keuze van 5 geselecteerde bureaus: september 2010

Totstandkoming Brownfieldconvenant: 2^e helft 2010

Keuze ontwerp bureau: februari 2011

Keuze finaal ontwerp voor masterplan stationsomgeving: juni 2011

Opstart noodzakelijke stedenbouwkundige- en milieuprocedures: juli 2011

*Plan-MER onderzoek

*RUP

*Plan- en/of project-MER?

*milieuvergunningen?

*Verkavelingsvergunning

*Bouwvergunningen per fasen

Geschatte duurtijd stedenbouwkundige procedures (2 jaar tot 2,5 jaar afhankelijk van de MER screening). De globale proceduretijd zou eventueel kunnen ingekort worden, mits geen RUP noodzakelijk is als verfijning van het finale masterplan, en enkel te werken via verkavelingsvergunningen. Of via facilitaire maatregelen binnen de toepassing van een brownfieldconvenant (inkorting -, overlapping van procedures).

Voorafgaandelijk aan de bouwactiviteiten: afbraak- en saneringswerkzaamheden

3.5.3. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj) : sanering en bouw: medio 2013

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj) : afhankelijk van het finale masterplan en de globale fasering van het project (bv 6 jaar bouwactiviteit in verschillende fasen)

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

x ja, te weten : zie opsomming in paragraaf 3.5.2. hierboven

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 : Overleg met de lokale Overheden en de Vlaamse Regio inzake alle noodzakelijke vergunningen. Machtigingen en/of verplichtingen in het kader van potentiële subsidies (Stad, Vlaamse Regio, Europa,..)

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 :

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: Stad Turnhout is actor

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe. Gebruik hiervoor het sjabloon beschikbaar op www.brownfieldconvenanten.be : Wordt in een volgende fase besproken. Financieel plan zal afhankelijk zijn van het finaal weerhouden masterplan en de fasering ervan.

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

nee

ja, te weten: De subsidiemogelijkheden dienen verder onderzocht te worden

De voorziene economische maatregelen voorzien in het kader van huidig decreet "brownfieldconvenanten".

Mogelijke afbraaksubsidies.

Verdere cofinanciering studies vanuit de Vlaamse Regering (zie paragraaf 3.1. hierboven).

Europese subsidies: EFRO, ...

Andere.: Mogelijke Vlaamse subsidies voor het ontwikkelen van een proeftuin of incubator (economische infratructuur)

5.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN

PROJECTONTWIKKELAAR(S).

Integratie van BPI nv, dochter van de beursgenoteerde CFE nv, als actor en partner in de kredietverschaffing (Zie artikel 3.2 hiervoor). Zie uitgebreid jaarverslag (incl. de financiële analyse) van CFE in bijlage).

Lopende initiatieven omtrent de studie en de ontwikkeling van het innovatiepark in de stationsomgeving vanuit de stad Turnhout. Structurele en ondersteunende aanpak vanwege de stad Turnhout, met onder meer lopende marktstudies als basis voor een ruimtelijke toekomstvisie, steunend oa op principes opgenomen in het “Innovatiepact Turnhout” opgesteld in samenspraak met een aantal structurele partners (waaronder de Katholieke Hogeschool Kempen en Janssen Pharmaceutica). Toegekende Vlaamse subsidies (Agentschap Ondernemen en departement RWO) voor de verdere studies voor de aanpak en ontwikkeling van het innovatiepark, het ruimtelijk traject, de communicatie en de mobiliteit. Voor een bijkomende ontsluitingsweg naar de stationssite (realisatie 2011) zijn Europese en Vlaamse subsidies verworven.

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris :

STUK 1 : Brief Stad Turnhout

STUK 2 : Kadastrale legger betrokken hoofdpercelen

STUK 3 : Bodemattest hoofdpercelen

STUK 4 : Gewestplan /GRUP/ Afbakening stedelijk gebied Turnhout

STUK 5 : Plangebied stationsomgeving

STUK 6 : achtergrond informatie mbt stationsomgeving -innovatiepark

STUK 7 : Jaarverslag CFE

STUK 8 :

STUK 9 :

STUK 10 :

...