

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 : Contactpersonen penvoerende actoren : Patrick Vriamont Alexandre Druwel Datum : 20/05/2010 Plaats : Brussel Handtekening :
---	--

1. PROJECTNAAM

Slachthuissite

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR 1.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : Aannemingsmaatschappij CFE nv

Adres : Herrmann-Debrouxlaan 42, 1160 Brussel

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

-De Heer Patrick Vriamont, projectdirecteur, T : 02/661 15 71 F:02/673 59 25 ,pvriamont@bpisa.be

-De Heer Peter De Decker, directeur, T : 02/661 13 59 , 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

x privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

x ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR 2.

2.2.1. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : Anthe nv

Adres : Slachthuislaan 70, 2070 Antwerpen

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

- De Heer Alexandre Druwel, bestuurder, T : 0497/042760 alex_druwel@hotmail.com
- De Heer Norbert Druwel, bestuurder, T: 0475/484423

De actor is :

een projectontwikkelaar

x 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

x 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 : Druwel Invest nv

Adres : Slachthuislaan 70, 2070 Antwerpen

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

- De Heer Alexandre Druwel, bestuurder, T : 0497/042760 alex_druwel@hotmail.com
- De Heer Norbert Druwel, bestuurder, T: 0475/484423

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.

De Stad Antwerpen heeft de slachthuisite aangeduid als een prioritair te ontwikkelen project.

Een historisch bijzonder plan van aanleg nr 16 “Stedelijk slachthuis en omgeving” is van kracht, doch verouderd.

Gezien de quasi stopzetting van de slachthuisactiviteiten en gezien de stad Antwerpen een nieuwe eigenheid aan de buurt wil geven, teneinde also de kansen te openen tot voortzetting van een traditie in de wijk Dam die 120 jaar geschiedenis achter zich heeft, wenst de stad de ruimtelijke bestemming van de slachthuisite te herdefiniëren in een nieuw en aangepast Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Dit kadert tevens binnen het proces Strategische Ruimte Groene Singel, opgestart in 2007, waarin het subprogramma Singel Noord werd geactiveerd, waarbinnen het aanpalende project Slachthuisite kan kaderen.

Op bovenlokaal niveau ontwikkelt de Vlaamse Regering binnen het Masterplan 2020 bouwstenen

voor de uitbreiding van het Masterplan Mobiliteit Antwerpen, waarbij de knoop Schijnpoort aan de Antwerpse ring (ter hoogte van de Slachthuisite) opnieuw zal ontwikkeld worden in het kader van toekomstige Oosterweelverbinding.

Deze lopende verkeersstudies, waarbij zowel de Stad Antwerpen, het Vlaamse Gewest en de Provincie betrokken partij zijn, zullen een bijkomende impuls kunnen geven aan de ontwikkeling van de Slachthuisite, alsmede de inhoudelijke programmatie voor een nieuw masterplan ondersteunen.

Teneinde voornamelijk het ruimtelijk traject te faciliteren en te bespoedigen wensen de penvoerende actoren actoren, de grondeigenaars Anthe nv en Druwel Invest nv, tesamen met de projectontwikkelaar (en optiehouder op een gedeelte van de gronden) Aannemingsmaatschappij CFE nv, als voortrekkers een aanvraag in te dienen omtrent de totstandkoming van een Brownfielfconvenant.

De inzichten resulterende uit de diverse studies en het ruimtelijk proces, de beleidsintenties, van het stadsbestuur, de wensen van de private partners zullen vertaald worden in een ruimtelijk masterplan voor de Slachthuisite.

Dit masterplan zal verder via de gebruikelijke procedures (Merscreening, RUP, verkavelingsvergunningen, ...) kunnen omgezet worden in uitvoerbare bouwvergunningen. De projectontwikkelaar ambiert de eerste fysieke activiteiten op de projectzone einde 2012, met een volledige realisatie in verschillende fases en deelgebieden.

Een overlegplatform zal opgezet worden voor de volledige procesorganisatie, waarbij alle betrokken private en publieke partijen in zullen participeren, en dit georganiseerd rond een passende stuurgroep (zie organogram in bijlage).

De eerste overlegmomenten met de Stad Antwerpen, waaronder de diensten stadsplanning en aanverwante diensten, het autonoom ontwikkelingsbedrijf VESPA en de stadsbouwmeester, hebben in dit kader reeds plaatsgevonden.

Intussen werd Aannemingsmaatschappij CFE tevens geselecteerd in de eindronde voor de realisatie op de Slachthuisite van een nieuwbouw Ziekenhuis ZNA van ca. 45.000m² met complementaire functies. Een offerte werd hiervoor ingediend in mei 2010.

Dit ziekenhuis zou een belangrijke impuls kunnen genereren voor de ganse site en nabije omgeving.

De stad heeft tevens de ambitie kenbaar gemaakt voor de inplanting van een stedelijke topsporthal, waarvoor de slachthuisite tevens in aanmerking kan komen.

De meest recente ruimtelijke studie, waarvan kopij in bijlage, die rekening houdt met deze 2 projecten geeft een potentieel masterplan met volgend programma:

1. Zorgboulevard

ZNA Ziekenhuis	45.000 m ²
Gerelateerde functies (zorg en niet zorg)	8.000 m ²

2. Rest Ontwikkeling

Retail	4.000 m ²
Lichte KMO	10.000 m ²
Topsportal	4.000 m ²
Kantoren	2.000 m ²
Wonen + Sociaal bescheiden	35.000 m ²
Diversen	10.000 m ²

3. Parking

3.2. DOELSTELLINGEN.

De projectontwikkelaar CFE nv beoogt de realisatie via een vastgoedpromotie van een gemengd project op de slachthuissite dat zal passen binnen het toekomstige globale masterplan.

Dit globale masterplan voor heel de projectzone zal gefaseerd ontwikkeld worden .

CFE nv heeft een mandaat vanwege de grondeigenaars Anthe nv en Druwel Invest nv met het oog op het indienen als actor van een aanvraag omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant. (zie brief in bijlage)

De beursgenoteerde groep CFE, kan bogen op een ruime ervaring in diverse sectoren van de vastgoedmarkt (zie jaarverslag CFE in bijlage), zoals bv vastgoedontwikkelingen in de ruime zin van het woord, PPS projecten (zoals bv de wedstrijd ZNA), bouwwerkzaamheden .

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, gelegen Slachthuislaan, met een totale oppervlakte van +/- 7,2 ha, zijn eigendom enerzijds van Anthe nv en anderzijds van Druwel Invest nv en zijn gekend ten kadaster Stad Antwerpen 7^e afdeling . Conform het splitsingsplan in bijlage betreft het de volgende loten:

Lot 3 : 2ha 50a 95ca

Lot 1 : 3ha 47a 80ca

Lot 2A : 20a 62ca

Lot 2D : 16a 5ca

Lot 2C : 30a 76ca

Lot 4 : 12a 45ca

Lot 2B : 44a 59ca

Uit het bodemattest dd 29/11/2004, alsmede het oriënterend bodemonderzoek (dokumenten in bijlage) blijkt dat de percelen dienen opgenomen te worden in het register der verontreinigde gronden, doch er is geen sprake van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt, noch dat er activiteiten aanwezig zijn op de site die aanleiding zouden kunnen geven tot een verdere verontreiniging. Er dient niet worden overgegaan tot bodemsanering. Bij toekomstige overdracht der gronden zal het oriënterend bodemonderzoek weliswaar dienen geactualiseerd te worden.

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 Antwerpen;

-integratie van woonfuncties, commerciële- en kantoorfuncties en lichte KMO. Maatschappelijke integratie en zorggerelateerde functies geheel of gedeeltelijk verbonden met nieuw ziekenhuis ZNA,

ingeval van gunning.

-belangrijke tewerkstelling en aantrekkingskracht van de globale site ingeval gunning ziekenhuis ZNA.

-integratie op sociaal vlak van activiteiten gelieerd aan mogelijke topsporthal

-valorisatie van heel de buurt, met goede bereikbaarheid aan nieuwe "groene singel". Zachte verbindingssas met "Park Spoor Noord" (fietsers, voetgangers).

-milieutechnische verbetering door de sanering van een brownfieldsite.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ? 5 jaar, in verschillende fases, na eerste vergunning

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

Ontwerpend onderzoek ZNA programma: mei 2010 – september 2010

Plan-Mer onderzoek : juli 2010 – december 2010

RUP : januari 2011 – september 2011

Plan- en/of project MER : oktober 2011 – april 2012

Verkavelingsvergunning : mei 2012 – september 2012

Bouwvergunningen : per fase vanaf september 2012

Opmerkingen :

De verplichte screeningsprocedure volgens het besluit inzake plan-mer van de Vlaamse Regering houdt een screeningsrapport in waarin best een MOBBER wordt geïntegreerd. Deze verloopt parallel binnen hogervermeld tijdschema.

Het RUP kan gelijktijdig met het voortraject 'ontwerpend onderzoek' starten en in vooroverleg reeds worden getoetst aan de diverse instanties: Ruimte- en erfgoed, provincie ed.

Bij het verplicht opstellen van een plan-mer is er tevens een project-mer nodig. De project-mer kan eventueel na goedkeuring van de cel-mer ingekort worden tot minder dan de voorziene 6 maanden.

Geschatte duurtijd stedenbouwkundige procedures (2,5 jaar tot 3 jaar afhankelijk van de plan-mer verplichting). De globale proceduretijd zou eventueel kunnen ingekort worden, mits 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) : december 2012

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj) : december 2017

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 : 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,..)

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

x nee

ja, te weten :

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 ZOULDEN KUNNEN BELASTEN C.Q. DE PROJECTVOORUITGANG ZOULDEN KUNNEN VERSTOREN ?

nee

ja, te weten : De grond van de projectsite moet vrij en onbelast zijn op het ogenblik van de opstart van het project. Meer specifiek dienen onder andere de laatste concessies uitgekocht worden door de grondeigenaar, alsmede de gronden volledig vrij te zijn van borgen of andere zekerheden.

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

Wordt naderhand doorgestuurd ifv meest recente masterplan.

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 en financiële maatregelen voorzien in het kader van huidig decreet "brownfieldconvenanten".

Mogelijke afbraaksubsidies.

Eventuele cofinanciering studies vanuit de Vlaamse Regering of stad Antwerpen (mobiliteit, ruimtelijk traject, communicatie, andere..).

Eventuele participatie PMV ter versterking Eigen Vermogen Grondeigenaar.

Europese subsidies?

Andere?

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

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

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris :

STUK 1 : Mandaat grondeigenaar

STUK 2 : Kadastraal Splitsingsplan

STUK 3 : Bodemattest en Oriënterend bodemonderzoek

STUK 4 : Overlegstructuur Concept Fase

STUK 5 : Stedenbouwkundig Planningsschema/Integratiespoor RUP/Plan Mer

STUK 6 : Enkele besluiten Schepencollege

STUK 7 : Presentatiebrochure mogelijk massaplan, met integratie project ziekenhuis ZNA

STUK 8 : Jaarrekening CFE

STUK 9 :

STUK 10 :

...