

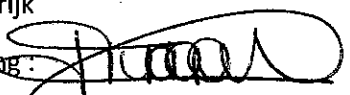
Modelaanvraagformulier

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 : Trui Tydgat Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk Datum : 21/05/2010 Plaats : Kortrijk Handtekening: 
---	---

1. PROJECTNAAM

Projectgebied 'Blekerij-Weide'

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : STAD KORTRIJK

Adres : Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk

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

AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk - Trui Tydgat – directeur

Zetel : Grote Markt 54, 8500 Kortrijk

Tel. 056/20.64.96 – 0495/25.64.96

Fax. 056/20.64.97

trui.tydgat@kortrijk.be

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

X nee, tenzij de Stad de ontwikkeling wenst te laten verlopen via haar AGB Stadsonwikkelingsbedrijf Kortrijk waardoor wel btw-aftrek mogelijk is. nee

2.1. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN

2.2.1. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

AGB STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK

Adres : Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk

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

AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk - Trui Tydgat – directeur

Zetel : Grote Markt 54, 8500 Kortrijk

Tel. 056/20.64.96 – 0495/25.64.96

Fax. 056/20.64.97

trui.tydgat@kortrijk.be

De actor is :

een projectontwikkelaar

EVENWEL een publiek rechtspersoon - autonoom ontwikkelingsbedrijf opgericht door de Stad Kortrijk (bouwheer politiegebouw Kortrijk) met het oog op de realisatie van PPS-projecten voor de Stad

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

ja, geheel

x ja, gedeeltelijk

2.2.2. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : nv IRC

Adres : Zwaanhofweg 10 – 8900 Ieper

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

Leopold Dekeyser – Business Developer – 0475/506.556 – T. 057/21.19.14 – F. 057/20.70.24

Leopold.dekeyser@ghelamco.com

De actor is :

X 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

2.2.3. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : OCMW Kortrijk

Adres : Budastraat 27, 8500 Kortrijk

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

Philippe Awouters – Secretaris – 0473/86.26.07 – T. 056/24.48.07

Philippe.awouters@ocmwkortrijk.be

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

ja, geheel

X ja, gedeeltelijk – afhankelijk van het type project

nee

2.2.4. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : De Regie der Gebouwen

Adres : Gulden Vlieslaan 87 bus 2, 1060 Brussel

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

Dhr. Laurent Vrijdaghs – Administrateur-Generaal – tel. 02/541.70.75 – fax. 02/541.71.94

Laurent.vrijdaghs@regiedergebouwen.be

De actor is :

een projectontwikkelaar

EVENWEL een publiek rechtspersoon - bouwheer gerechtsgebouw Kortrijk, partner politiegebouw Kortrijk

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

X nee

2.2.5. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : Vlaams Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Adres : Markt 1, 8000 Brugge

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

Dhr. Hubert Decramer – Afdelingshoofd – tel. 050/44.11.20 – fax. 050/34.23.81

Hubertjm.decramer@mow.vlaanderen.be

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winsttoogmerk

privaat zonder winsttoogmerk

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

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

X nee

2.2.6. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : Hogeschool West-vlaanderen (Howest)

Adres : Marksesteenweg 58 – 8500 Kortrijk

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

Lode De Geyter – algemeen directeur – tel. 056//24.12.90 – fax. 056/24.12.92

Lode.de.geyter@howest.be

De actor is :

een projectontwikkelaar

EVENWEL een onderwijsinstelling, die instaat voor de realisatie van het high tech centrum voor 3D- en gamingtechnologie in het projectgebied

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) :

X publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

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

ja, geheel

X ja, gedeeltelijk

nee

2.2.7. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : NV BLEKO

Adres : Kortrijkstraat 11 – 8550 Zwevegem

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

ACS Group bvba, vertegenwoordigd door Geert Dauwe, extern adviseur – 0475/76.10.75

dauwegeert@telenet.be

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

X ja, gedeeltelijk (voor bepaalde prestaties bvb. Onroerende leasings/aanrekening van prestaties, niet voor verkoop en verhuur)

nee

2.2.8. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : nv Gheysens Metalen – nv Lihan

Adres : Meensesteenweg 91, 8500 Kortrijk

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

Mevr. Sabine Gheysens, beheerder voor nv Lihan

Dhr. Erik Lammens, beheerder voor nv Lihan

Tel. 056/35.11.21 – fax. 056/35.18.62

info@gheysens.be

De actor is : ander aan te vullen dan onderstaande info

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) :

X ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.4. GEGEVENS OVERIGE PRIVATE ACTOREN :

De Stad Kortrijk heeft gedurende de afgelopen jaren tal van stappen ondernomen m.b.t. de ontwikkeling van het projectgebied 'Blekerij-Weide', dit met name dan met de focus op het zuidelijk gedeelte. Belangrijk hierbij is de start van het RUP, de verwerving van de terreinen van de NMBS-holding/FSI, de overeenkomst m.b.t. het nieuwe politiekantoor, de voorbereidende gesprekken omtrent samenwerking/verwerving met de andere betrokken eigenaren, het masterplan Overleie, de studie Leieboorden, etc. In dit voorbereidend traject werden bewust nog geen private projectontwikkelaars betrokken en werd er met name aandacht besteed aan het creëren van de juiste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit nieuw kwalitatief stadsdeel.

De Groep Masureel en de Ghelamco Group (IRC NV) zijn sinds eind 2006, in overleg met de betrokken diensten van de Stad Kortrijk, bezig met de ontwikkeling van het gebied Doornstraat-Blekerij. In samenspraak met de Stad Kortrijk werd oa het Architectenbureau Conix aangesteld om een eerste masterview te maken, aansluitend werd aan Arcadis de opdracht gegeven om een projectstudie/projectnota te maken en werden de gronden Blekerij van Kortrijk gesaneerd en dit volgens de normen voor bewoning. Het gebied Blekerij van Kortrijk is binnen het projectgebied een groot privaat te ontwikkelen stadsdeel van Kortrijk. De bestemming is gebied voor stedelijke ontwikkeling.

Voor het noordelijk deel van het projectgebied 'Blekerij-Weide' is de projectontwikkelaar voor het grootste gedeelte (78% van het terrein) reeds gekend : nv IRC-Ghelamco Group. De resterende percelen zijn in handen van private eigenaren, dit zijn nog actieve bedrijven die hier ook in de nabije toekomst verder actief wensen te functioneren. Metaalhandel Gheysens stapt als bedrijf reeds mee in deze aanvraag met het oogpunt op het verkrijgen van juridische zekerheid, ook de nog andere 2 actieve bedrijven (nv Anseeuw-Despriet, nv Bely-Bariseau) werden gecontacteerd en overwogen als eigenaar van een site in het projectgebied alsnog een deelname als actor aan deze aanvraag. Ook de eigenaar van een voormalige garage (Citroën) zal mee in het traject worden opgenomen. Er wordt dan ook voorgesteld deze partijen later aan het dossier toe te voegen.

De volgende stap zal er in bestaan om de komende jaren de private partijen (projectontwikkelaars, sociale huisvestingsmaatschappijen, ...) te vinden die met name het zuidelijk deel samen met de stad willen ontwikkelen. Deze zijn dan ook op dit moment nog niet gekend, doch zullen de komende jaren op basis van publieke procedures worden geselecteerd. De Stad Kortrijk stelt daarom voor dat bij voorkeur het convenant eerst met de op dit moment gekende actoren wordt afgesloten en dat vervolgens de andere partijen eraan toegevoegd worden.

2.5. GEGEVENS OVERIGE PUBLIEKE ACTOREN :

De nv Waterwegen en Zeekanaal is een belangrijke grondeigenaar in het projectgebied. Op een deel van haar terreinen werd de gewestelijke ring gerealiseerd. De nv W&Z beschikt evenwel nog tal van te ontwikkelen restpercelen. De nv W&Z werd benaderd ikv deze oproep, doch beraadt zich momenteel hieromtrent. De Stad Kortrijk vraagt dan ook de mogelijkheid ikv deze aanvraag om deze actor later nog aan het dossier toe te voegen.

Gelet op het multidisciplinaire karakter van het project zullen naast de huidige actoren ook nog een aantal belangrijke publieke actoren moeten worden betrokken : OVAM, Ruimte en Erfgoed, ...

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN HET CONCRETE PROJECT.

Kortrijk is meer dan ooit een stad in beweging. Naast het sterk historisch karakter, lopen tal van projecten die het beeld van de stad ingrijpend veranderen. Voorbeelden zijn de Leiewerken, het binnenstedelijke woon-en winkelcomplex 'K in Kortrijk', ... Er zijn evenwel nog belangrijke uitdagingen te gaan.

Zo ligt het projectgebied 'Blekerij (noorden) – Weide (zuiden)' er - op de aanwezigheid van een aantal nog actieve bedrijven na - onbenut bij (bijlage 1). Het betreft een oud industrieel gebied (begin 20^{ste} eeuw), de naam verwijst naar het textielverleden met het bleken van het vers geweven linnen op de zompige weiden.

Twee beslissingen in de jaren '80, nl. de verbreding van de Leie en de aanleg van de westelijke ring, waren de aanleiding van de opname van het projectgebied Blekerij-Weide in de gewestplanwijziging (10/11/1998) waarbij het gebied werd omgevormd van 'gebied voor openbaar nut, industrie en woongebied' naar 'gebied voor stedelijke ontwikkeling'. De bepalingen van het gewestplan vereisen evenwel de opmaak van een RUP vooraleer het stedelijk ontwikkelingsgebied kan worden gerealiseerd. Dit gebied voor stedelijke ontwikkeling vormt in grote lijnen de afbakening van het projectgebied. (bijlage 2)

Het gebied, bestaande uit een noordelijk (blekerij) en zuidelijk (weide) gelegen gedeelte gescheiden door de Leie, heeft voor de Stad enorme potenties om uit te groeien tot een volwaardig nieuw multifunctioneel stadsdeel met de Leie als bijzondere toegevoegde waarde.

Om de ontwikkeling te kanaliseren gaven de Stad en de NMBS in 2003 opdracht aan Stéphane Beel Architecten om een masterplan voor het zuiden uit te werken (bijlage 3). Dit masterplan zet de grote lijnen uit met de nadruk op de realisatie van een multifunctioneel stedelijk programma waarbij aandacht voor openbaar domein, betaalbaar wonen, werken, onderwijs en enkele publieke gebouwen als katalysator (politiekantoor, NMBS-loods, ...). Het RUP 'Weide' in opmaak baseert zich hierop (bijlage 4). De Stad stuurde verder aan door de voormalige NMBS-terreinen te verwerven.

Projectontwikkelaar nv IRC (Ghelamco) bestudeerde de zijde blekerij met Conix Architecten (bijlage 5) en het studiebureau Arcadis (bijlage 6). Ook de Stad neemt een deel van deze site mee in haar masterplan Overleie.

Tot op heden werden beide zijdes van de Leie vooral apart bekeken. De nood blijkt evenwel aan een samenhangende visie, het samen bekijken van de programma's en de ontwikkeling van het ganse 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' als één geheel waarbij rekening moet worden gehouden met de toekomst van de bestaande nog actieve bedrijven. Zo wordt in het Plan-MER voor 'weide' en de studie Leieboorden in opmaak rekening gehouden met beide zijden.

Er zijn reeds belangrijke inspanningen geleverd om de ontwikkeling op te starten. De bodemproblematiek, mobiliteitsaspecten (N328?), timing plannen, ... maken dit traject er evenwel niet eenvoudiger op. De faciliteiten van het brownfieldconvenant en de samenwerking tussen de diverse actoren zijn cruciaal om de ambities te realiseren.

3.2. DOELSTELLINGEN.

De uiteindelijke doelstelling van de site 'Blekerij-Weide' is de ontwikkeling van een geheel nieuw multifunctioneel stadsdeel, dat nauw aansluit op de strategische stationsomgeving.

Het project wil ervoor zorgen dat Kortrijk verder wordt uitgebouwd als aangename centrumstad bij de Leie en in die zin ook haar troeven uitspeelt.

Basis is de realisatie van een programma met :

- de versterking van de groene Leieband : aandacht voor voldoende kwalitatief groen en openbaar domein
- de versterking van de centrumfunctie van Kortrijk – poort tot Kortrijk : realisatie van een nieuw politiekantoor (20.000 m² voor lokale en federale politie) (bijlage 7), realisatie van een nieuw gerechtsgebouw, aanpak NMBS-goederenloods tot gebouw met publieke uitstraling, ...
- aandacht voor betaalbaar en duurzaam wonen in alle typologieën, aangevuld door woonondersteunende functies (kinderopvang, ...).
- Een handelsfunctie afgestemd op de draagkracht van de omgeving – met het bestaande handelsaanbod complementaire steenwegfuncties, lokaal woonondersteunend aanbod
- de bestendiging en versterking van de economische positie Kortrijk door :
 1. het bieden van zekerheden aan de nog actieve bedrijven op de site zowel voor deze die er willen blijven als deze die willen herstructureren (bijlage 8)
 2. het creëren van een stedelijke woon- en ambachtzone – omgeving Doornstraat met aansluitend wonen aan het water
 3. het naast de realisatie van een hightechcentrum voor 3D- en gamingtechnologie (waaronder ook een deel onderwijs), creëren van hoogwaardige innovatieve werkgelegenheid door het bieden van ruimte voor spin-off's of incubatiecentra van de Hogeschool West-Vlaanderen
 4. ruimte voor dienstverlenende bedrijven/kantoren.

Naast het ruimtelijk luik (nood aan RUP('s) voor de ganse site) is het aspect bodemsanering van groot belang. Met name de omvangrijke slibverontreiniging in het gebied voor stedelijke ontwikkeling zelf als in het woongebied (Magdalenastraat) wordt bij voorkeur dan ook snel worden aangepakt en binnen een gecontroleerde timing uitgevoerd, waarbij de sanering wordt afgestemd op de verdere ontwikkeling en deze de ontwikkeling niet hypothekeert. Gelet op het feit dat de Stad het grootste deel van de deze percelen zelf in handen heeft, wenst zij in overleg met OVAM, de sanering resultaatgericht aan te sturen. Daarnaast kan de Stad een rol spelen bij de aanpak van de verontreiniging op de percelen van de omwonenden. De gronden van het Noordelijk deel van Blekerij-Weide, nml de gronden van de Groep Masureel – NV IRC zijn reeds gesaneerd.

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.

Algemeen

Het projectgebied 'Blekerij-Weide' (+/- 17 ha) is gelegen in de Kortrijkse binnenstad. Het gebied situeert zich ten westen van de historische stadskern op nauwelijks 5 minuten wandelen van Grote Markt en stationsomgeving.

Het projectgebied omvat het 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' cfr. het gewestplan evenals een aantal randpercelen in de directe omgeving ervan. Het gebied wordt ontsloten door de spoorwegverbinding Kortrijk-Brugge, de Meensestraat, de Doornstraat, Beheersstraat en Magdalenastraat.

Zowel de Leie als de recent aangelegde westelijke ring (R36) snijden het gebied middendoor.

Historiek

In de 19^{de} eeuw was Kortrijk één van de belangrijkste centra in Europa voor de productie van linnen, deels doordat het water van de Leie uitermate geschikt was voor het roten en bleken van vlas. Het betreft dan ook een oud industrieel gebied die zijn oorsprong kende begin 20^{ste} eeuw. De gronden van de oude fabriek werden door de werken aan de Leie letterlijk in twee delen gesplitst. Vandaag ligt dit gebied, waarvan een groot deel lange tijd als entrepot van de NMBS werd gebruikt, er op een aantal actieve bedrijven na grotendeels desolaat bij.

Eigendomsstructuur (bijlage 9)

Belangrijke actie is het waar nodig samen brengen van diverse gronden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zo is er de idee om een grondbank op te richten. In het zuidelijk gedeelte betreft dit met name publieke actoren, in het noordelijk gedeelte is de grond eerder in handen van private eigenaren.

Zuidelijk deel : Stad Kortrijk, OCMW Kortrijk, Nv Waterwegen en Zeekanaal, Vlaams Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer, Regie der Gebouwen, Hogeschool West-Vlaanderen, Citroën

Noordelijk deel : nv Lihan/Gheysens, nv Bleko (Groep Masureel) (optie nv IRC), nv Bely/Bariseau, nv Anseeuw en Despriet, nv IRC /Ghelamco, nv Waterwegen en Zeekanaal

Naast deze grotere actoren bevinden er zich nog een aantal woningen in het gebied. Zo is er bijvoorbeeld de Magdalenastraat helemaal ten zuiden van de projectsite, deze bestaat uit 11 panden in handen van 9 eigenaren. Het AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk kocht zelf al 2 van deze panden. Helemaal ten noorden van de projectsite bevinden zich nog 12 kleinere panden, in

handen van 10 eigenaren.

Bodemonderzoeken (bijlage 10)

De voornaamste bodemonderzoeken vonden inmiddels plaats voor :

- de voormalige eigendommen NMBS
- de site Blekerij
- de site OCMW
- de site nv W&Z
- de site metaalhandel Gheysens

Bestemmingstypen

Zuidelijk deel :

- woningen Magdalenastraat : woongebied (gewestplan)
- gebouw Howest : woongebied (gewestplan)
- rest projectzone : gebied voor stedelijke ontwikkeling, enkel te ontwikkelen via de opmaak van een RUP (gewestplan)
- RUP Kortrijk Weide in opmaak – Plan-MER in opmaak

Noordelijk deel :

- volledige zone : gebied voor stedelijke ontwikkeling, enkel te ontwikkelen via de opmaak van een RUP (gewestplan) – RUP-procedure nog niet opgestart – visie en te ontwikkelen programma zullen door de Stad Kortrijk bekend worden gemaakt tegen medio juli 2010.

Daarnaast :

Masterplan Overleie in opmaak, studie Leieboorden in opmaak

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

Het projectgebied, momenteel nog onderbenut, biedt voor de Stad enorme meerwaarden en dit op diverse vlakken. Als Kortrijk zich in de toekomst verder op de kaart wil plaatsen, dan zal het immers obv ontwikkelingen in deze omgeving zijn. Troeven zijn de ligging bij de Leie en haar vernieuwde Leieboorden, de nieuwe gewestelijke ring, aansluitend op de stationsomgeving en geplande nieuwe publieke projecten met (boven-)regionale uitstraling die als katalysator in de ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel kunnen fungeren (nieuw politiekantoor, gerechtsgebouw, high-techcentrum gaming en 3D-technologie, herbesteding van bestaande NMBS-loods tot gebouw met publieke uitstraling, ...). Overeenkomsten hiertoe zijn reeds gesloten, voor het politiekantoor werd Xaveer De Geyter Architecten aangeduid.

Het RSV erkent het gebied als strategische stedelijke lokatie. De geplande ontwikkeling is dan ook

kernversterkend en gaat uit van een nieuwe vorm van stedelijke densiteit. Door het multifunctionele programma wensen de actoren hier de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk te versterken.

Krachtlijn in de ontwikkeling is een kwalitatief openbaar domein. In de bestaande plannen wordt dan ook heel wat aandacht besteed aan een multifunctionele stedelijke groenzone aan de boorden van de Leie.

Een belangrijk aandachtspunt is ook het wonen. De Stad Kortrijk richt haar beleid immers op het aantrekken van nieuwe bewoners en het realiseren van betaalbare, duurzame, bescheiden woningen. Veelal leidt de herbestemming van verlaten industriële sites immers tot problemen inzake sociale segregatie. De projecten mikken vaak op een financieel sterker publiek (lofts, etc.). De omvang van het projectgebied laat evenwel een dermate ontwikkeling toe, dat per bevolgingsklasse een voldoende hoeveelheid aan wooneenheden in evenwicht met elkaar kan worden gerealiseerd.

Het maximum te realiseren programma omvat zo'n 125.000 m² vloeroppervlakte (excl. de terreinen Howest, Regie) :

- wonen : 68.000 m² vloeropp. (diverse typologieën)
- handelsfunctie : 19.000 m² vloeropp. (deels steenwegfuncties, deels lokaal gericht)
- publieke functies : politiekantoor (20.000 m² bruto vloeropp.) – terrein Regie : gerechtsgebouw (12.000 m² bruto vloeropp.)
- kantoor : 10.000 m² vloeropp.
- ambachten : 8.000 m² vloeropp.
- onderwijs (site Howest) : 6.000 m² vloeropp. geïntegreerd in het high techcentrum voor 3D- en gamingtechnologie incl. onderwijs
- semi-publieke functie : 5.000 m²
- parking
- diverse diensten : kinderopvang, ...

Uiteraard is er ook het andere economische luik, met name het garanderen van een toekomst voor het bedrijf Masureel en het bieden van zekerheden voor andere bedrijven gelegen in de projectzone.

Op milieuvlak is er daarnaast het uitvoeren van de nodige bodemsanering en het oplossen van de bodemproblematiek voor omwonenden.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ? 17 jaar

De voorbereidingen zijn inmiddels reeds 7 jaar bezig.

Het is de ambitie van de actoren om in de komende 10 jaar een groot deel van de realisatie te voltooien.

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

De planning ziet er in grote lijnen als volgt uit :

- 2010-2011 :
 - o opmaak en finalisatie nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkrijgen vergunningen publieke functies
 - o opzetten projectstructuur
 - o opmaak plannen, aanvragen vergunningen voor die zones waartoe reeds ontwikkelaar aanwezig is
 - o sanering op de gronden van de Stad Kortrijk, evtl. andere percelen
- 2011 :
 - o start bouw politiekantoor, hightech centrum gaming- en 3D-technologie, gerechtsgebouw ...
 - o opstart eerste realisaties voor die zones waartoe reeds private ontwikkelaar aanwezig is
 - o uitschrijven opdracht deelprojecten voor die zones waartoe nog geen ontwikkelaar is geselecteerd
 - o opmaak plannen, aanvragen vergunningen voor de overige zones waartoe een ontwikkelaar aanwezig is
- 2012 :
 - o realisatie high techcentrum voor 3D- en gamingtechnologie
 - o opstart eerste realisaties voor die zones waartoe reeds private ontwikkelaar aanwezig is
 - o onderhandelingsfase private ontwikkelaren
 - o indien de nv Bleko aangaande de ontwikkelings rechtszekerheid heeft : verhuis van de Blekerij van Kortrijk
- 2013-2014 :
 - o oplevering politiekantoor, gerechtsgebouw
 - o opstart private ontwikkelingsprojecten
- 2015 -2020 :
 - o verdere gefaseerde ontwikkeling

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

Planningsfase reeds opgestart in 2003 (opmaak masterplan Stéphane Beel Architecten)

Planning eerste realisaties in projectgebied : 2012-2013

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

2020

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 :

- bouwvergunningen
- milieuvergunningen : in functie van het soort activiteiten dat er precies zal komen of wenst te blijven
- alle vergunningen die nodig zijn voor het uitvoeren van de bodemsaneringswerken
- alle vergunning die nodig zijn inzake retail/handel

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

nee

X ja, te weten :

- Plan-MER-procedure voor Kortrijk Weide momenteel in opmaak
- evtl. Plan-MER voor noordelijke deel nog op te starten

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

X ja, te weten :

Opmaak van een RUP is nodig vooraleer de stedelijke ontwikkeling effectief kan plaats vinden

Opmaak RUP zuidelijk deel (Kortrijk Weide) opgestart

Opmaak RUP noordelijk deel (Blekerij) nog op te starten (eind 2010)

Desgevallend, indien dit de ontwikkeling kan optimaliseren, aan te passen naar een RUP voor het ganse projectgebied

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

nee

X ja, te weten :

In de toekomst zullen nog verscheidene overdrachten van gronden nodig zijn :

- voor de realisatie van de werken
- na de realisatie van de werken (finale verkoop of verhuur aan eindgebruikers met onderverdeling in diverse percelen).

Omwille van de onderzoeksplicht bij overdracht en de vereiste borgstellingen zou de gewone decretale werkwijze zowel praktisch, financieel als psychologisch problematisch kunnen zijn.

Een site-besluit en een regeling voor vrijstelling tot borgstelling kan hier een oplossing bieden.

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

Het feit dat de Stad Kortrijk optreedt als penhouder en actor in dit project, toont de bereidwilligheid van de Stad aan om dit stadsdeel te ontwikkelen.

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

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

Belangrijke bemerking :

Het financieel plan in bijlage is een eerste nog zeer ruwe te optimaliseren aanname van de haalbaarheid. In die zin werd dan ook geen worst case of optimaal scenario ingediend. De projecten van de publieke actoren (politiegebouw, gerechtsgebouw) zijn gekend. De private ontwikkeling zelf is afhankelijk van de verder nog op te maken ruimtelijke visie m.b.t. het projectgebied RUP(s) en de bevindingen uit de plan-MER studies. De diverse individuele feasilbities zullen in dit kader op elkaar moeten worden gelegd en als één verhaal worden geschreven.

De Stad Kortrijk ziet het als een meerwaarde indien op basis een samenwerking met een brownfieldconvenant ook verdere ondersteuning m.b.t. feasilbities en haalbaarheid van het totale project kan verkregen worden via een samenwerking met het Vlaams Agentschap Ondernemen en desgevallend de knowhow van de PMV.

Maatschappelijke meerwaardes dienen in het ganse project tevens in rekening te worden gebracht zoals het nieuw verkregen openbaar domein, ...

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

X ja, te weten:

Sociale huisvesting

Subsidie verwerving terreinen door de Stad gezien 'stationsomgeving' geselecteerd als strategisch project ikv het RSV

Eur. Middelen : high techcentrum voor 3D- en gamingtechnologie

Zoveel mogelijk andere potentiële subsidiekanalen zullen worden aangesproken

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

Nv IRC **Ghelamco**, opgericht in 1985 door Dhr. Paul Gheysens, is een internationaal projectontwikkelingsbedrijf en een algemene bouwmaatschappij. Met activiteiten in verschillende landen behoort het bedrijf tot de grootste projectontwikkelaars in de distributie en opslagruimte, de kantoor- en residentiële sector. Het bedrijf telt momenteel meer dan 300 werknemers, actief in België, Nederland, Frankrijk, Polen en sinds 2006 ook in Oekraïne en Rusland. Onze hoofdzetel is gevestigd in Ieper en vanuit onze thuisbasis is het onze doelstelling om de Belgische markt volop te bewerken. (zie ook bijlage consolidatie Ghelamco Group 2008). IRC/Ghelamco wil als (h)erkende, performante en financieel sterke ontwikkelaar van gebieden, op de site Blekerij van Kortrijk – Doornstraat een mooie, betaalbare en multifunctionele leefwereld creëren.

Jaarrekening nv IRC – Bleko (bijlage 11)

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

- Handtekeningen actoren

STUK 1 : luchtfoto projectgebied 'Blekerij-Weide'

STUK 2 : gewestplan – bepalingen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

STUK 3 : masterplan Weide - Stéphane Beel Architecten

STUK 4 : RUP 'Kortrijk-Weide' in opmaak

STUK 5 : studie Blekerij-Doornstraat – Conix Architecten

STUK 6 : studie Blekerij-Doornstraat - Arcadis

STUK 7 : samenwerkingsovereenkomst politiekantoor Kortrijk

STUK 8 : info bedrijven : nv Bleko, metaalhandel Gheysens

STUK 9 : eigendomsstructuur projectgebied 'Blekerij-Weide'

STUK 10 : overzicht bodemonderzoeken voornaamste sites projectgebied

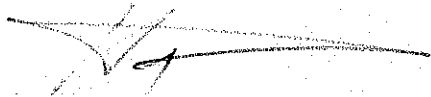
STUK 11 : jaarrekeningen nv IRC – consolidatie – jaarrekening nv Bleko

AANVRAAG BROWNFIELDCONVENANT – projectgebied 'Weide-Blekerij'

Kortrijk, 21 mei 2010

Voor wie tekenen volgende actoren :

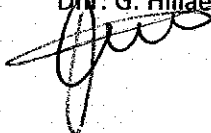
PENVOERENDE ACTOR :



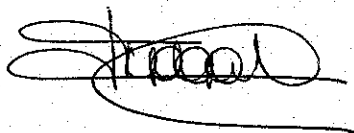
STAD KORTRIJK

Dhr. L. Lybeer, wnd. Burgemeester

Dhr. G. Hillaert, stadssecretaris



ACTOREN :

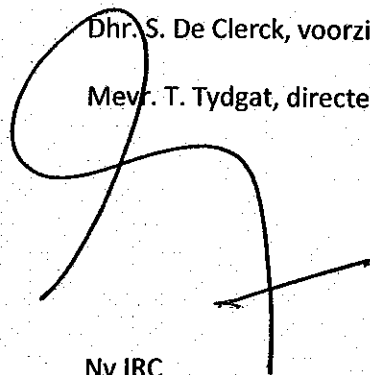


STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK

(contactpersoon penvoerende actor)

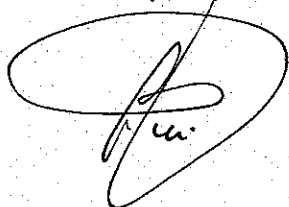
Dhr. S. De Clerck, voorzitter

Mevr. T. Tydgat, directeur



Nv IRC

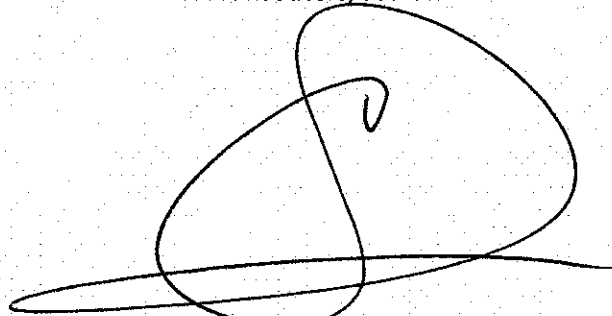
Dhr. Paul Gheysens/zaakvoerder



OCMW KORTRIJK

Mevr. F. Verhenne, voorzitter

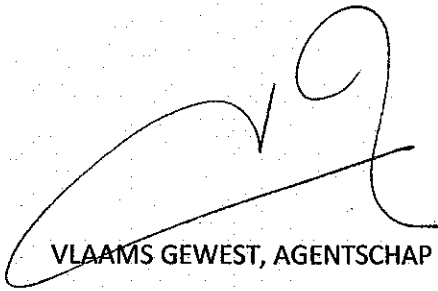
dhr. F. Awouters, secretaris



DE REGIE DER GEBOUWEN

Dhr. L. Vrijdaghs

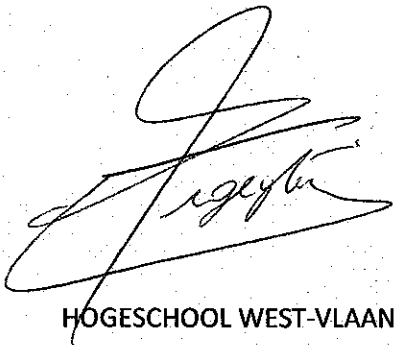
Administrateur-generaal



VLAAMS GEWEST, AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

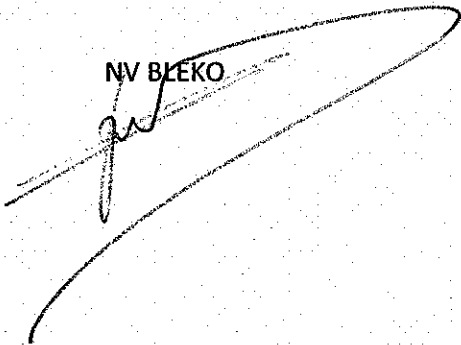
AFDELING WEST-VLAANDEREN

Dhr. H. Decramer, afdelingshoofd



HOGESCHOOL WEST-VLAANDEREN

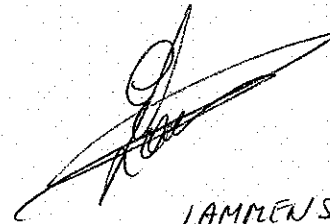
Dhr. Lode De Geyter, algemeen directeur



NV BLEKO

METAALHANDEL GHEYSSENS

NV LIHAN



LAMMENS ERIN