



Aanvraagformulier

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

7^e call 2017

Gelieve het formulier volledig in te vullen.

Voor toelichting:	Agentschap Innoveren en Ondernemen <i>Brownfieldconvenanten</i> Ellipsgebouw Koning Albert II-laan 35 bus 12 1030 Brussel Tel.: 02 553 09 21 E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>PER AANGETEKEND SCHRIJVEN ZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ:</p> <p><i>Agentschap Innoveren en Ondernemen Brownfieldconvenanten</i></p> <p><i>Ellipsgebouw Koning Albert II-laan 35 bus 12 1030 Brussel</i></p> <p>Ontvangstdatum en -uur:</p>	<p>DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR:</p> <p>Contactpersoon penvoerende actor: Mevr. Kathleen Dewulf</p> <p>Datum: 19 mei 2017</p> <p>Plaats: Waarschoot</p> <p>Handtekening:</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. PROJECTNAAM EN ADRES

<p>Projectnaam (= naam deelgemeente + naam site):</p> <p>WAARSCHOOT – ‘KAPELLESTRAAT’</p> <p>Adres:</p> <p>Kapellestraat +21 en de Hoeksken zn, te 9950 Waarschoot</p>

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV (of een door GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV aan te wijzen vennootschap)
BE 0533.955.306

Adres:

Kapellestraat 117
8020 Oostkamp

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

Mevr. Kathleen Dewulf
Kathleen.dewulf@globalestategroup.eu

Handtekening:

.....

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
☐ 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. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Kadering van het projectgebied ifv van de definitie van een brownfield volgens het decreet van 30 maart 2007, beschrijving beoogde project, aantonen dat rekening werd gehouden met de randvoorwaarden van de oproep omtrent de aard en de ligging van het project.

Kadering van het projectgebied ifv van de definitie van een brownfield volgens het decreet van 30 maart 2007

Het Brownfielddecreet richt zich op verwaarloosde of onderbenutte gronden, waarbij de site zodanig beschadigd moet zijn dat zij niet in gebruik kan worden genomen zonder een set structurele maatregelen (artikel 2).

De totaliteit van het projectgebied is vandaag bestemd voor bedrijvigheid maar is onbenut. De bestaande bebouwing werd reeds verwijderd. Er is een geïntegreerd project nodig om het gebied opnieuw toekomstgericht te maken.

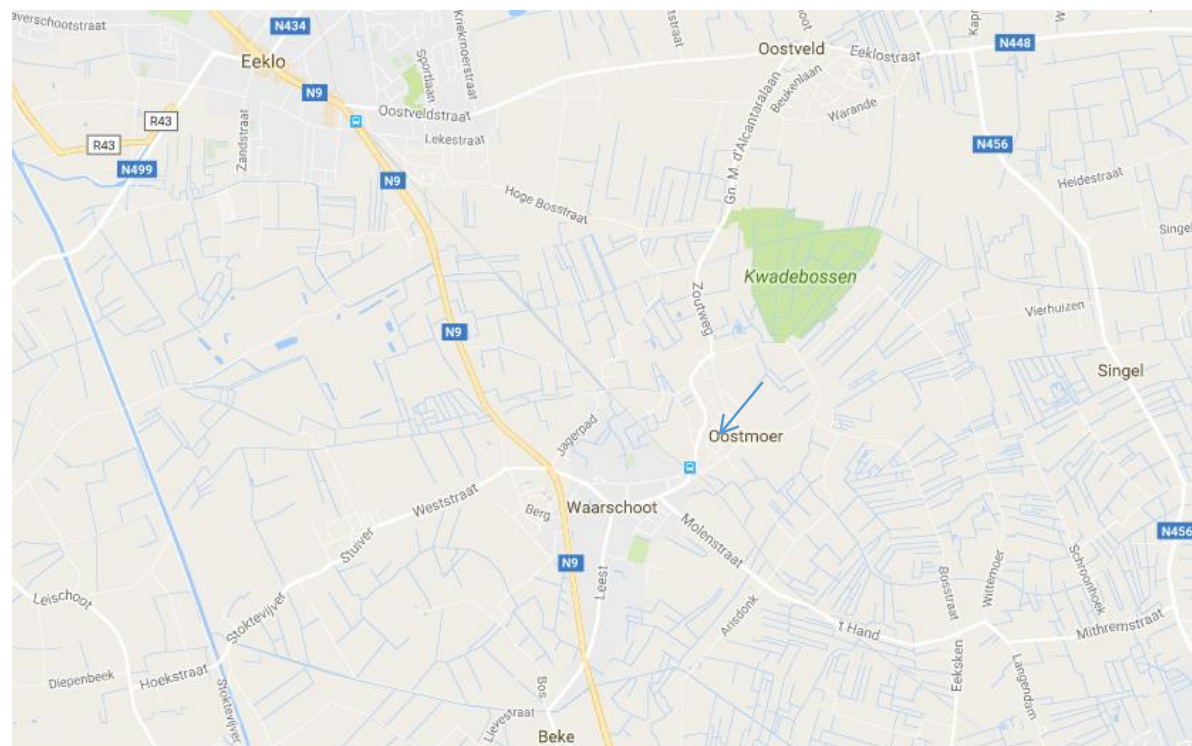
Dit vergt een set van structurele maatregelen:

- (a) Masterplanning en uitwerking vergunningsmatig traject
- (b) Verdere geschiktmaking van de terreinen, infrastructuraanleg en nieuwbouw.

Beschrijving beoogde project

Situering van het project

Het projectgebied is gelegen langs de Kapellestraat in Waarschoot, ten Noord-Oosten van het centrum van Waarschoot en van de Spoorwegverbinding. Ten Noord-Westen ligt Eeklo.





Ligging in de omgeving



Bestaande toestand

Het project behelst de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouw met KMO-units.

Inrichtingsschets:



Er werd rekening gehouden met de randvoorwaarden van de oproep omtrent de aard en de ligging van het project.

Het project betreft de heraanwending – na een duurzame herinrichting en een meer kwalitatieve invulling – van een bestaande onbenutte ‘paarse sproet’ voor hedendaagse bedrijfsmatige functies met een geringe footprint en een gering mobiliteitsprofiel. Er wordt door het geschakeld bouwen gestreefd naar een duurzaam ruimtelijk rendement.

De KMO-functies, die tegemoet komen aan bestaande lokale noden aan kleine werkplaatsen voor jonge starters, zonevreemde bedrijven die een herlocalisatie zoeken en kleinschalige bedrijvigheid, worden ingeplant dichtbij het centrum, maar omgeven door een cluster van bestaande bedrijfsfuncties. De ontwikkeling situeert zich vlakbij een belangrijke verkeersader, de N9, die onmiddellijk toeleiding geeft tot de E40 en de E34.

Geef aan dat een brownfieldconvenant een aanmerkelijke faciliterende meerwaarde biedt voor de realisatie van het project.

- Het is de bedoeling om op het terrein werk te maken van een 'state of the art' KMO-ontwikkeling, waarbij nood is aan inputs vanuit het lokaal bestuur en VLAIO omtrent een toekomstbestendige invulling en uitwerking. De recente duurzaamheidsmeter van Witteveen+Bos Belgium N.V. in opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen is daarbij een leidraad, waarbij een structureel overleg van bij de conceptiefase nuttig is. Des te meer omdat de geplande ontwikkeling ingebed wordt in een cluster van bestaande en meer traditionele industrie.
- Het is tevens de bedoeling om te werken met een systeem van toewijzingsconvenant binnen het lokaal economisch beleid, rekening houdend met bestaande economische noden. Hieromtrent is er nog maar weinig expertise (op het vlak van de juridische onderbouw én op het vlak van de concrete vormgeving en uitwerking). Het werken met een realisatieconvenant in uitvoering van een Brownfieldconvenant kan hier houvast bieden, aangezien gewerkt wordt binnen een bestaand decretaal kader.
- Er wordt nagegaan in welke mate een vorm van parkmanagement ook een rol kan spelen bij een kleinschaliger initiatief in de schoot van een bestaand 'traditioneel' bedrijfscomplex. Bij het zoeken van parkmanagement op maat van een bedrijfsverzamelgebouw kan de expertise van partners zoals het Agentschap Innoveren & Ondernemen en de POM OVL nuttig worden ingezet.
- Er is overleg nodig met de provincie nopens de afwerking van het gebied naar de waterloop nr. 25 toe (zuidelijk gelegen).
- De input vanuit VLABEL is nuttig op het vlak van de kosteloze registratie, nu lopende de gebeurlijke Brownfieldonderhandelingen reeds transacties worden verricht.

Toon aan dat het project aandacht besteedt aan de verschillende, voor het specifieke project relevante, duurzaamheidsaspecten.

De recente duurzaamheidsmeter van Witteveen+Bos Belgium N.V. in opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen wordt gevolgd. De concrete invulling en uitwerking ervan gebeurt in de schoot van het nog te doorlopen visievormingsproces.

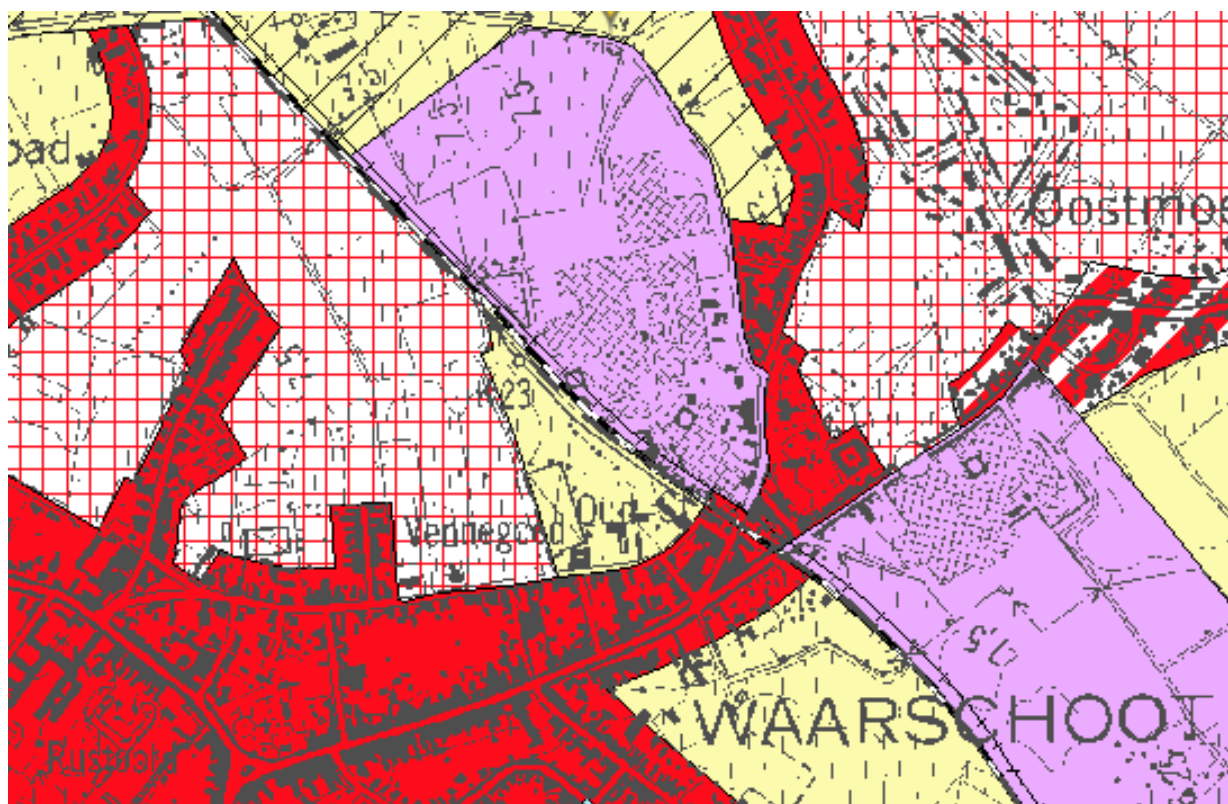
3.2. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Opmerkingen:

Bestemming

Geef kort aan binnen welke bestemmingstypes, RUP of BPA het project gelegen is. Vermeld de totale oppervlakte van het projectgebied, alsook de verdeling ervan over de verschillende bestemming, zowel van de huidige situatie als deze na realisatie.

Het projectgebied wordt geordend door het Gewestplan 9. Eeklo-Aalter goedgekeurd op 24/03/1978 die het gebied inkleurt voor ambachtelijke bedrijven en KMO's



Eigendomssituatie projectgronden en gebouwen

Toon aan dat de vermelde actoren gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70 % van de oppervlakte van de projectgronden. Voor de percelen waarvoor een dergelijk akkoord om mee te werken aan de totstandkoming van het Brownfieldproject ontbreekt, dient de indiener aan te tonen dat het Brownfieldproject zonder deze percelen niet kan worden gerealiseerd.

Voor het ganse projectgebied dient een recent (minder dan 2 maand oud bij indiening van project) kadastraal plan en legger te worden toegevoegd. Mogelijke gekende afwijkingen t.o.v. deze recente documenten dienen al te worden aangegeven.

Als bijlage is het kadastraal plan/legger gevoegd met betrekking tot het projectgebied. De aanvrager heeft een aankoopovereenkomst gesloten (compromis) met betrekking tot de totaliteit van het projectgebied. Deze wordt op korte termijn verleden.

Verontreiniging

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 al 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.

De terreinen zijn gekend bij OVAM als risicogrond, met historische bodemverontreiniging met VOCL, arseen en fosfaat in het grondwater. De overdragers van het terrein de heer en mevrouw De Sutter Ghislenus en Goethals voldeden aan de vrijstellingsvoorwaarden vermeld in artikel 23, §2 van het Bodemdecreet en werden over de beslissing over de vrijstelling van de saneringsplicht per brief d.d. 15 mei 2013 in kennis gesteld. Zie STUK 3 van de bijlagen.

Bestemming

Functies (conform gewestplan/RUP...)	Oorspronkelijk / huidig		Wat is voorzien		Eventueel al gerealiseerd?	
	%	ha	%	ha	%	ha
Bedrijven (incl. groen)	100	4.5	100	4.5		
Gemengd						
Wonen						
Recreatie						
.....						
.....						
TOTAAL	100	4.5	100	4.5		

3.3. WELKE MEERWAARDEN CREËERT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK?

- Sociaal en economisch vlak?:

De site wordt heringericht en geoptimaliseerd via grondig overlegde en beredeneerde inrichtingsprincipes die een duurzame nieuwe bedrijfsontwikkeling garanderen, zulks in relatie tot nabije ontwikkelingen.

De nieuwe ontwikkeling genereert belangrijke (directe en indirecte) werkgelegenheid.

- Milieuvlak?:

Het project heeft hoge duurzaamheidsambities. Het aansnijden van nieuwe gebieden wordt vermeden door een gemaximaliseerd ruimtegebruik, waarbij het nodige collectief groen wordt voorzien.

Door het aantrekken van nieuwe economische functies zal de site visueel worden opgefrist, daar nieuwe duurzame gebouwen worden ingeplant.

3.4. TIJDSKADER EN MILESTONES PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project?

Het project heeft een globale doorlooptijd van 5 jaar.

3.5.2. Situeer van start- tot einddatum de verschillende fasen en milestones binnen het globale tijds kader van het project.

Het project nam reeds een aanvang met de aankoop (compromis) van het terrein.
Na een masterplanningsproces wordt de vergunningaanvraag ingeleid begin 2018.
Medio 2018 wordt na vergunningverlening gestart met de infrastructuuraanleg.
De bebouwing wordt begin 2019 gerealiseerd, waarna het vermarkingsproces wordt gerealiseerd.

Er wordt aangenomen dat het centrum volledig operationeel en in gebruik zal zijn uiterlijk binnen de 5 jaar na de start van het project.

3.5.3. Matrix van mogelijke realisatie bedreigende risico's en plannings- beïnvloedende factoren

	Risico's					
	1 Beroepsprocedures tegen de vergunning	2 Archeologische vondsten	3	4	5	6
Effect op project	Belemmering of inperking van het project	/				
Effect op timing	Vertragend effect	Vertragend effect				
	Andere factoren					
	1	2	3	4	5	6
Effect op planning						

Bijkomende opmerkingen:

/

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN, NOODZAAK GECOÖRDINEERD OPTREDEN.

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

☐ nee

x ja, te weten : omgevingsvergunning

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 : de nabijheid van de waterloop 25 noopt tot de nodige machtigingen vanuit de provinciale overheid

4.1.3. Is er voor de uitvoering van het project een gecoördineerd optreden tussen partijen nodig?

☐ nee

x ja, te weten : gemeentelijke overheid (omgevingsvergunning) / input dienst Waterlopen (provincie) / input Agentschap I&O (afstemming op duurzaamheidsmeter)

4.2. IS EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK? (met dien verstande dat de voorziene activiteit conform dient te zijn met bestaande ruimtelijke structuurplannen en/of de ruimtelijke visie van het lokale bestuur)

x nee

☐ [OBJ] [OBJ]

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

☐ nee

x ja, te weten : er is een belangrijke reorganisatie van de wegeninfrastructuur nodig, waaromtrent door het studiebureau Demey reeds de nodige principeschetsen werden opgemaakt. Een en ander dient door de gemeentelijke overheid te worden gefiatteerd.

4.4. VOEG IN BIJLAGE DE NODIGE STUKKEN TOE WAARUIT BLIJKT DAT DE GEMEENTEBESTUREN VAN DE GEMEENTEN WAAROP HET PROJECT WORDT INGEPLAND, KENNIS HEBBEN GENOMEN VAN DE INHOUD VAN DE AANVRAAG EN WENSEN MEE TE WERKEN AAN DE TOTSTANDKOMING VAN HET BROWNFIELDPROJECT

Zie bijlage STUK 5

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIEEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe waarin de projectstructuur duidelijk is uitgetekend en waarop de haalbaarheid van het project kan worden beoordeeld. Het financieel plan moet ook inzicht geven in de financieringsstrategie (financieringstechniek, inbreng eigen middelen versus externe middelen, ...) voor het project. Indien gewenst kan voor het financieel projectoverzicht gebruik gemaakt worden van het sjabloon op www.brownfieldconvenanten.be.

Gezien het prematuur stadium van het project, zal het financieel plan nog nageleverd worden.

5.2. WELKE SUBSIDIES ZAL MEN IKV VAN HET PROJECT, VERMOEDELIJK AANVRAGEN?

5.3. WELKE FINANCIËLE VRIJSTELLINGEN WORDEN BEOOGD?

- ☐ Planbatenheffing
- ☐ Leegstandsheffing
- ☒ Registratierechten
- ☐ Financiële zekerheid saneringsproject

5.4. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE REEDS UITGEVOERDE PROJECTEN MET DAARAAN GEKOPPELD DE SAMENSTELLING EN DE EXPERTISE VAN DE BETROKKEN PROJECTTEAMS.

De aanvrager-projectontwikkelaar functioneert binnen de GLOBAL ESTATE GROUP die op 25 september 2013 werd gelanceerd als 'merknaam' voor de activiteiten die onder het management van Luc Beke en zijn team sinds 1997 worden uitgeoefend vanuit verschillende vennootschappen. De studie- en coördinatiewerken worden vanuit Global Estate Services gevoerd. De patrimonium- en constructiebedrijven, zoals Beke, Globalindus, Nemadeco, Flanders Building Solutions, Heritage Real Estate, Heritage Promotions enz., zijn eveneens onderdeel van de groep.

Binnen de groep is aanvrager-projectontwikkelaar bv. actor bij het brownfieldproject nr. 130 (Aalter – L. Bekaertlaan): 19.5 hectare bedrijfsterrein ex Bekaert / Saneringsplicht overgenomen / Reconversie, herontwikkeling en optimalisatie van bestaande gebouwen.

GLOBAL ESTATE GROUP heeft ervaring met diverse grootschalige herontwikkelingen van bedrijfssites:

- De voormalige Astra Zeneca site, 6,5 ha, in Destelbergen werd herontwikkeld voor nieuwbouw en renovatie (Bedrijvenpark Zeno met 38 nieuwe bedrijfsunits (100% verkocht))
- In Deerlijk onderging de voormalige exploitatiesite van BST, 2 ha groot, een grondige clean-up. Het aanwezige asbest werd gesaneerd en de oude gebouwen afgebroken. Een nieuwbouwproject werd gerealiseerd, bestaande uit 17 flexibele bedrijfsunits.
- De site Bredene, Spuikom, gelegen langs de toegangsweg naar Oostende, werd definitief verworven in 2011 voor de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen. Global Estate Group combineerde de uitgebreide sanering met het bouwrijp maken van het terrein. Oude gebouwen werden afgebroken, er werd een nieuwe infrastructuur aangelegd en in 2013 werden de 22 kwalitatieve nieuwbouwloodsen gebouwd.

GLOBAL ESTATE GROUP heeft voor alle disciplines de nodige specialisten in huis: architecten, stedenbouwkundigen, ingenieurs, juristen, financiële experts,... Voor elk project stelt GLOBAL ESTATE GROUP een multidisciplinair team van interne en externe specialisten samen.

Het projectteam bestaat uit:

- GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV: projectontwikkelaar
- DEMEY: studiebureau – referenties in bijlage
- Charlier Consult: juridisch advieskantoor met een specifieke ervaring op het vlak van de begeleiding van brownfielddossiers

Zie bijlage STUK 7 Portfolio.

5.5. TOON DE KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN ACTOREN EN PROJECTONTWIKKELAAR(S) AAN.

Zie bijlage STUK 6

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris project:

STUK 1: PowerPointpresentatie project

STUK 2: Kadastraal plan en legger

STUK 3: Gegevens m.b.t. de gevoerde bodemonderzoeken

STUK 4: Duurzaamheidsmeter

STUK 5: Bereidheid gemeente

STUK 6: Attest kredietwaardigheid

STUK 7: Portfolio