



Vlaamse Regering

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 :	Vlaams Agentschap Ondernemen Koloniënstraat 56 1000 Brussel Tel. : 02/227.60.20 Fax : 02/227.60.11 E-mail : info@vlao.be
--------------------	---

1. PROJECTNAAM

Hemiksem – Scheldeboord/Schelleakker

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

Vooruitzicht n.v.

Adres:

Leopold De Waelplaats 26,
B-2000 Antwerpen

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

Filip Canfyn
Directeur projectontwikkeling
Tel: 03-260 95 95
Fax: 03-260 95 99
filip.canfyn@vooruitzicht.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 winstogmerk
 privaat zonder winstogmerk

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:

NV Bekaert SA

Adres:

Bekaertstraat 2, 8550 Zwevegem

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

Jaak Maertens
Corporate & Environmental Manager
Tel: 056-76 70 56
Fax: 056-23 05 46
jaak.maertens@bekaert.com

Robrecht Maesen
Group Legal Counsel
Tel: 056-23 05 34
Fax: 056-23 05 46
robrecht.maesen@bekaert.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:

Gemeente Hemiksem

Adres:

Administratief Centrum
Sint-Bernardusabdij 1

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

Dirk Smits
afdelingshoofd Technische Dienst
Tel: 03-288 26 60
dirk.smits@hemiksem.be

Luc Bouckaert
Scheppen openbare werken, ruimtelijke ordening, informatie-communicatie
Tel: 03-887 10 94
luc.bouckaert@scarlet.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. DOELSTELLINGEN.

Het project geeft onder meer uitvoering aan de bindende bepalingen 2.2 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hemiksem, *'Actiegebieden van het gemeentelijk ruimtelijk beleid te Hemiksem'*. De gemeente Hemiksem wenst de omgeving van Callebeek uit te bouwen voor zowel wonen, toerisme als groen.

De gemeente wenst bovendien een aanbodbeleid te voeren wat betreft het aanbod van betaalbare woningen.

Vooruitzicht wil hier een hoogwaardig concept van 'recreatief wonen' aanbieden.

De laatste, maar daarom niet de minst belangrijke, doelstelling is de sanering van de terreinen. Sanering moet hier ook in zijn breedste vorm geïnterpreteerd worden. Het gaat met andere woorden niet alleen over de technische sanering van de bodemverontreiniging maar ook over een landschappelijke, visuele sanering die toelaat dat het terrein toegankelijk, bespeelbaar, bruikbaar,... wordt.

3.2. 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 oriënterende bodemonderzoeken kunnen worden toegevoegd.

De projectgronden zijn gelegen in de gemeente Hemiksem in een zone die begrensd wordt door Schelleaker in het oosten, Scheldestraat in het noorden, de oever van de Schelde in het oosten en de terreinen van de Bekaert fabriek in het zuiden.

De terreinen langs Schelleakker (sectie C, 228p, 255b6) zijn in eigendom van de Gemeente Hemiksem. De andere terreinen (sectie C, 252a, 253b, 256a, 255h6, 254a, 257h, 250g, 228m, 235l, 258x, 258y) zijn in eigendom van Bekaert n.v.

Het kadastraal perceel 255b6 is momenteel een sportterrein. Het kadastraal perceel 228p is hoofdzakelijk braakliggend, met uitzondering van een aantal noodwoningen. Deze dienen op termijn te uit te doven. Het grootste deel van de projectgronden bestaat uit een ontoegankelijk braakliggend terrein met twee vijvers, bebossing en een opmerkelijk hoogteverschil (naar de kern van Hemiksem toe).

Op de projectgronden hebben in de loop van de geschiedenis tal van activiteiten plaats gevonden:

- Klei-ontginning en steenbakkerijen;
- Stort van de voormalige fabriek van Union Chimique Belge;
- Voormalige scheepswerf (enkel zone langs de Scheldeboord);
- Gemeentelijk huishoudelijk stort van de gemeente Hemiksem;
- Uitbreidingsterrein voor de fabriek Bekaert-Tinsley Hemiksem (toen nog Bekaert-Cockerill) met aanleg toegangsweg tot bedrijfsterrein van Bekaert Hemiksem en tijdelijk storten van bedrijfsafval;
- Terrein van Bekaert NV, echter nooit gebruikt door het bedrijf.

De ontginningsputten werden deels aangewend als stortplaats voor huishoudelijk afval en industrieel afval. De site is bezaaid met fysisch afval (gasflessen, oude vaten, piepschuim, beton, bouwafval, ...). Bovenop het afval is een spontane begroeiing ontstaan van struikgewas en bomen. De ontginningsputten die niet werden opgevuld, zijn als vijver temidden van het plangebied gelegen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat:

- op het onderzoeksterrein historische verontreinigingen worden vastgesteld met zware metalen en minerale olie;
- de percelen moeten worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden;
- voor al de onderzochte percelen er een ernstige aanwijzing is voor een ernstige bedreiging;
- er vijf zones kunnen onderscheiden worden; de verschillende zones (i.h.b. historische storten) worden als één verdachte risicolocaties aanzien.

ZONE 1: VOORMALIGE STEENBAKKERIJEN

Er gaat een risico uit van de grondverontreiniging voor het gebruik van de site als woongebied. Het aanbrengen van een verharding of van een leeflaag verlaagt het potentieel risico tot een aanvaardbaar niveau.

ZONE 2: VOORMALIG GEMEENTELIJK STORT

Er gaat een potentieel risico uit van het gestorte materiaal dat zich aan het oppervlak bevindt voor het gebruik van de site als recreatiegebied. Het afdekken van het stort met een leeflaag van 0,5 tot 1 meter verlaagt het risico tot een aanvaardbaar niveau.

ZONE 3: VOORMALIGE SCHEEPSWERF

Er gaat geen risico uit van de grondverontreiniging voor gebruik van de site als woongebied.

ZONE 4: WATERPARTIJEN

Op basis van de analyseresultaten van het oppervlaktewater en van het slib is er geen

saneringsnoodzaak vastgesteld.

ZONE 5: VOORMALIGE INDUSTRIËLE STORTPLAATS

Er gaat een potentieel risico uit van het gestorte materiaal dat zich aan het oppervlak bevindt voor zowel het gebruik van de site als recreatiegebied en als woongebied.

Het afdekken van het stort met een leeflaag van 0.5 tot 1 meter verlaagt het risico tot een aanvaardbaar niveau. Omwille van de publieke perceptie kan, zeker indien als herbestemming voor woongebied wordt geopteerd, wel overwogen worden om het gestorte materiaal zowel verticaal als horizontaal te isoleren.

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

Op *sociaal* vlak worden verschillende meerwaarden nagestreefd. Het project biedt twee verschillende woonmilieus aan die telkens gericht zijn op een andere doelgroep.

Aan Scheldeboord worden appartementen aangeboden onder de noemer van recreatief wonen. Dit zijn hoog kwalitatieve woningen die maximaal profiteren van de prachtige ligging aan de Schelde. Zowel de typologie als de ligging appelleren aan een middenklasse publiek, eventueel zelfs 'medioren', die de ruime woning met tuin wensen in te ruilen voor een kleinere woning met minder beheerskosten.

Aan Schelleakker worden zgn. betaalbare woningen aangeboden. Dit zijn woningen die een voldoende groot marktsegment zich kan veroorloven. Het is een woning die goed in de markt ligt en die in principe kan aangekocht worden door alle gezinstypes, maar bij voorkeur door de doelgroep van jonge gezinnen met één of meer kinderen, die een inkomen en een budget hebben, dat net boven het sociale huisvestingssegment ligt en die daardoor moeilijkheden ondervinden om op de vrije markt een moderne, afgewerkte en betaalbare woning te vinden. Een betaalbare woning heeft een zeer interessante prijs-kwaliteit verhouding. Men streeft ernaar om de prijs zoveel mogelijk te beperken zonder de kwaliteit te hypothekeren.

Door deze twee types aan te bieden wordt het woningenbestand van de gemeente Hemiksem verregaand gedifferentieerd.

Op het eerste gezicht is de meerwaarde van het project op *economisch* vlak negatief. Er verdwijnt immers industriegebied ten voordele van woongebied en groengebied. Dit is echter maar gedeeltelijk waar. De projectzone betreft een vervuild en geaccidenteerd terrein, dat nauwelijks bruikbaar is voor bedrijvigheid. Sinds het verdwijnen van de scheepswerf en de steenbakkerij is het terrein enkel nog gebruikt als stort. De economische meerwaarde van het project liggen dan ook op een ander vlak.

Door de omgeving te saneren en in te zetten op de toeristische en residentiële kwaliteiten van de plek wordt voorzien dat het gehucht Callebeek en de daar aanwezige horeca zal heropleven. Omwille van de strategische ligging aan het veer zal deze impuls een meer dan alleen lokaal effect hebben.

De meest voor de hand liggende meerwaarden liggen op *milieuvlak*. Niet alleen wordt de zone gesaneerd en leefbaar gemaakt, er wordt ook een nieuw areaal aan ecologisch betekenisvolle ruimte gecreeërd. Samen met andere natuurgebieden langs de oever van de Schelde - abdij van Hemiksem, Callebeek,.... - vormt de projectzone een ketting van aan elkaar geschakelde groengebieden. Belangrijk op te merken is dat deze zone – in tegenstelling tot vandaag – ook toegankelijk zal zijn voor omwonenden en bezoekers en dus ook een recreatieve functie zal vervullen.

3.4. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE STRUCTURELE UITWERKING VAN HET PROJECT.

Voor de uitvoering van het project hebben de verschillende partners samenwerkingsverbanden aangegaan:

1. Tussen Bekaert en Vooruitzicht bestaat een verkoopovereenkomst die de overdracht van de gronden regelt onder een aantal opschortende voorwaarden. De overeenkomst bevat een taakverdeling, timing en andere afspraken om tot een invulling van de opschortende voorwaarden te komen.
2. Tussen de Gemeente Hemiksem en Vooruitzicht bestaat een samenwerkingsovereenkomst die de vorm aanneemt van een contractuele PPS. Op dit moment is een addendum aan deze overeenkomst in onderhandeling. Verschillende onderwerpen dienen in deze overeenkomst geregeld te worden, waaronder de overdracht van de grond via hetzij verwerving, opstalrecht of grondruil.

Gedurende het *ontwikkelingstraject* nemen de verschillende partners verschillende taken op zich:

- De gemeente neemt initiatief tot en coördineert de opmaak van een RUP voor de hele zone.
- Bekaert staat in voor het bekomen van een goedgekeurd bodemsaneringsplan op zijn gronden. ERM treedt daarbij op als bodemsaneringsdeskundige.
- Vooruitzicht staat in voor de opmaak en coördinatie van de studiewerken, zijnde: bodemsaneringsproject op de gronden van de gemeente, MER voor de ontbossing, masterplan/beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de site (gebouwen+ecologisch park), ontwerp en studie van de infrastructuren en de gebouwen.

Gedurende het *uitvoeringstraject* neemt Vooruitzicht het gros van de taken op zich.

Vooruitzicht verwerft de gronden van Bekaert en verwerft rechten op de gronden van de gemeente. Op dit moment is in onderhandeling of dit de vorm aanneemt van verwerving, opstalrecht of grondruil.

Vooruitzicht coördineert en/of voert de werken uit:

- Ontbossing en uitvoering van de bodemsaneringswerken;
- Aanleggen van infrastructuur;
- Inrichting van het ecologisch park;
- Oprichten van gebouwen.

Vooruitzicht commercialiseert de gebouwen. Op de gronden die daarvoor in eigendom van Bekaert waren, worden de woningen verkocht inclusief grondaandeel. Op de gronden van de gemeente worden de woningen in elk geval door Vooruitzicht verkocht. De lopende onderhandelingen dienen uit te wijzen op welke manier het grondaandeel verkocht zal worden: ofwel door de gemeente, in het geval van opstalrecht, ofwel door Vooruitzicht, in het geval van grondruil of indien de gronden eerder verworven zijn geworden door Vooruitzicht. Het al dan niet wegvallen van de registratierechten bij tussentijdse grondoverdracht in het kader van het Brownfieldconvenant speelt hierin een belangrijke rol.

Nazorg

Vooruitzicht staat in voor het beheer van de ecologische zone gedurende drie jaar.

De gemeente of een nader te bepalen partij – dit is in onderhandeling - staat in voor het beheer van de ecologische zone, na de periode van drie jaar.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project?

Planologische en andere onderzoeken:

Ontwikkelingstraject (inclusief alle planologische en andere vooronderzoeken): van december 2004 tot april 2009: 4,5 jaar

Uitvoeringstraject: van april 2009 tot december 2014: 4,5 jaar

Nazorg: van december 2014 tot december 2016

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

(zie tijdsplanning in bijlage)

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

Het project loopt reeds sinds december 2004. Dit is de datum van de ondertekening van de overeenkomst tussen Bekaert en Vooruitzicht. De feitelijke ontwikkeling kan pas starten bij de definitieve aanvaarding van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan in opmaak. Dit is voorzien in **mei 2008**.

3.5.3. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj): december 2014
(exclusief nazorg voor het park)

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN.

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

nee

ja, te weten :

1. Stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing, deze stedenbouwkundige vergunning vereist eveneens een goedgekeurd MER;
2. Stedenbouwkundige vergunning saneringswerken (grondverzet) en aanleg infrastructuur;
3. Stedenbouwkundige vergunning oprichting gebouwen.

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 :

Conform verklaard **bodemsaneringsproject**. In deze procedure moeten drie stappen doorlopen worden:

- oriënterend bodemonderzoek
- beschrijvend bodemonderzoek
- bodemsaneringsproject.

Voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning dient de **boscompensatie** geregeld te worden:

- hetzij door compensatie in natura, hetgeen gebonden is aan een goedkeuring van een beheersplan door het agentschap Bos en Natuur;
- hetzij door financiële compensatie in de vorm van een storting in het boscompensatiefonds.

4.2. IS EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK?

- nee
 ja, te weten :

De huidige bestemming van de projectzone is in het gewestplan vastgelegd: industriegebied. Om het project te realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Dit kan via de opmaak van aan een **RUP**. Het RUP in opmaak voorziet een bestemmingswijziging naar zones voor wonen en zone voor ecologisch park en buffer.

In de toelichtingsnota van het RUP dient een motivatie opgenomen te worden om beperkt af te wijken van het richtinggevend gedeelte van het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan**. Dit kan mits gebruik te maken van artikel 19 van het decreet op de ruimtelijke ordening. Dit artikel stelt dat omwille van dwingende financiële en budgettaire redenen afgeweken kan worden van de richtinggevende bepalingen.

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

- nee
 ja, te weten :

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe.

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

- nee
 ja, te weten :

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

Vooruitzicht is een "Bouw -en Vastgoedonderneming" die met de nodige creatieve energie en een netwerk van waardevolle partners, in alle fases van het ontwikkelings-, bouw- en vastgoedproces, een maximale service geeft.

Vooruitzicht is vooral actief in Vlaanderen en Brussel, maar heeft ook internationale ambities. De omzet van Vooruitzicht bedraagt ca. 55 mio €, het eigen vermogen ca. 10 mio €. Ongeveer 180 vaste medewerkers zijn in dienst. Meer informatie over de balans van het bedrijf vindt u in het jaarverslag in bijlage.

Centraal in de aanpak van Vooruitzicht staat de bezorgdheid om de omgeving nieuwe impulsen en een vernieuwde dynamiek te geven. Daarvoor wordt vertrokken vanuit de bredere stedenbouwkundige context met bijzondere aandacht voor de ideale functiemix waardoor een stad, een wijk, een straat haar leefbaarheid behoudt. De geïntegreerde aanpak, de grondige kennis en ervaring, die werden opgebouwd in alle onderdelen van de bouw en vastgoedmarkt, maken de producten van Vooruitzicht uniek.

Voor diverse projecten wordt daarbij samengewerkt met partners uit de private en publieke sector.

Als projectontwikkelaar en bouwonderneming heeft Vooruitzicht gaandeweg een uitgebreide lijst aan referenties opgebouwd. Bij de ontwikkeling van de projecten voert het team een open dialoog om een duurzame woonomgeving te scheppen.

Onze lopende projecten Eksterlaer (Deurne), Alcatel-Zuidervelodroom (Antwerpen), Regatta (Antwerpen-Linkeroever) en Bekaert-site (Hemiksem) zijn telkens ontwikkelingen waarbij de gemeentelijke overheid via een open procedure naar een ontwikkelaar heeft gezocht of waarbij een verregaande wederzijdse projectmatige relatie tussen de gemeentelijke overheid en de ontwikkelaar uitgewerkt is in een Samenwerkingsovereenkomst. In bijna alle gevallen stelt zich een problematiek van bodemsanering.

In bijlage bevinden zich de projectfiches van de gerealiseerde projecten van Vooruitzicht en de projecten in ontwikkeling.