



CATALA

INHOUDSTAFEL**TABLE DES MATIÈRES**

INLEIDING INTRODUCTION	02
LIGGING LOCALISATION	04
MASTERPLAN PLAN DIRECTEUR	06
TYPEPLAN KMO-UNIT PLAN TYPE UNITÉ PME	12
TECHNISCHE FICHE FICHE TECHNIQUE	14
DUURZAME ONTWIKKELING DÉVELOPPEMENT DURABLE	16
TROEVEN ATOUTS	18
REFERENTIES RÉFÉRENCES	20
OVER FUTURN AU SUJET DE FUTURN	22
PROJECTINFO INFO PROJET	24

INLEIDING

Futurn herontwikkelt de voormalige site van de papierfabriek Catala in Drogenbos/Sint-Pieters-Leeuw tot Catala Business Park. Na succesvolle projecten in o.a. Groot-Bijgaarden, Grimbergen en Vilvoorde is Drogenbos zo de zesde bedrijvenparkontwikkeling van Futurn in de provincie Vlaams-Brabant.

De site van 18 hectare zal gefaseerd herontwikkeld worden tot een nieuwe, future-proof bedrijvencampus met een mix van duurzame industriële gebouwen, kantoren, projecten op maat, aangevuld met ondersteunende diensten. In de eerste fase worden twee nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd, die samen ruimte bieden aan 38 kmo-units met een oppervlakte van 150 m² tot 395 m².

"Met deze ontwikkeling wil Futurn een divers aanbod aan professionele ruimte creëren en ambitieuze ondernemers de mogelijkheid bieden zich verder te ontwikkelen in eigen regio."

"Avec ce développement, Futurn propose une offre diversifiée d'espaces professionnels afin de répondre au mieux à la demande des entrepreneurs ambitieux qui souhaitent développer leurs activités davantage dans leur propre région."

INTRODUCTION

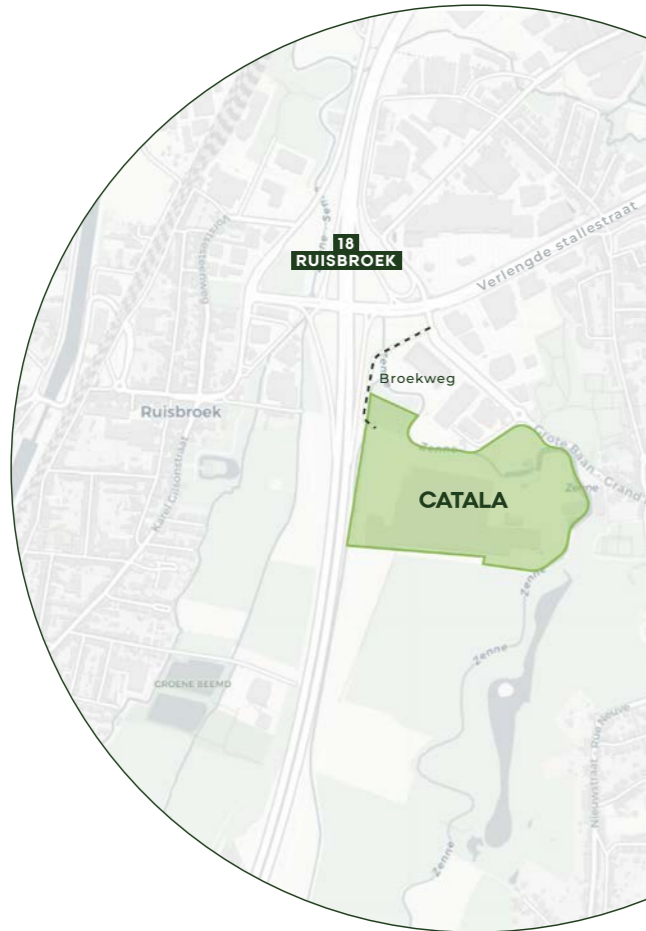
Futurn redéveloppe l'ancien site de l'usine à papier Catala à Drogenbos/Sint-Pieters-Leeuw en Catala Business Park. Suite à la réussite de plusieurs projets emblématiques e.a. à Grand-Bigard, Grimbergen et Vilvorde, Drogenbos devient ainsi le sixième développement de parcs d'entreprises de Futurn dans la province du Brabant flamand.

Le site de 18 hectares sera redéveloppé en plusieurs phases en un nouveau campus d'entreprises orienté vers l'avenir, avec un mix de bâtiments industriels durables, des bureaux, des projets sur mesure ainsi que des services annexes. Lors du lancement de la première phase du projet, deux nouveaux bâtiments de regroupement d'entreprises y seront réalisés, offrant ensemble de l'espace pour 38 unités PME allant de 150 m² à 395 m².

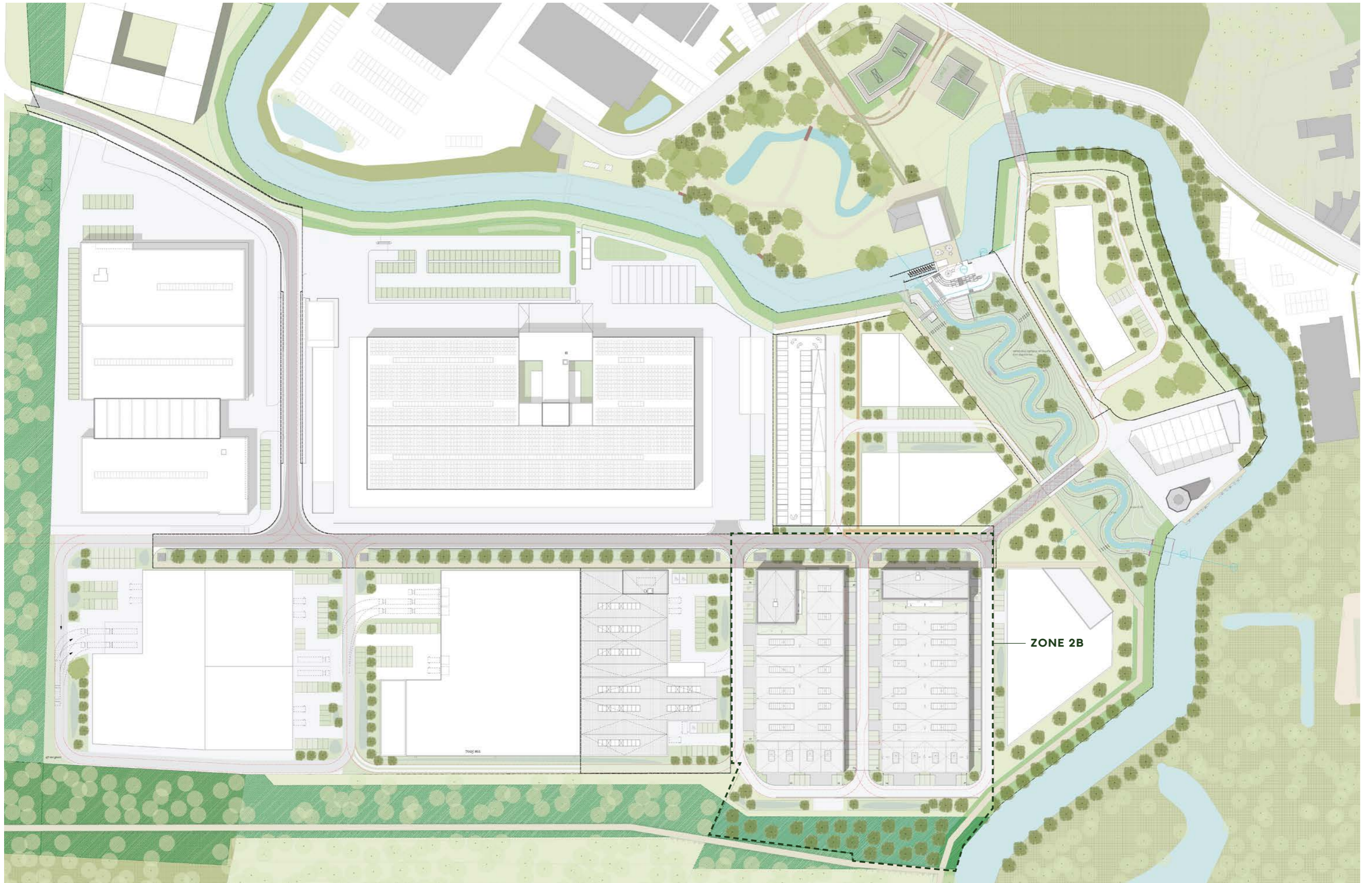


Dit bedrijventerrein is uitermate strategisch gelegen aan de zuidrand van Brussel, vlak naast de afrit 18 (Ruisbroek) van de E19 Brussel - Bergen. De site staat in zeer goede verbinding met het bovenlokaal wegennet van de E40, E19 en A12.

Ce parc d'activités est situé de façon stratégique au sud de Bruxelles, juste à côté de la sortie 18 (Ruisbroek) de l'E19 Bruxelles - Mons. Le site bénéficie également d'un très bon accès vers l'échangeur des E40/E19 ainsi qu'à l'A12.









GEBOUW 2B.1 BÂTIMENT 2B.1	FUNCTIE FONCTION	OPPERVLAKTE SURFACE	PARKING PARKING	
			#	N°
unit 2B.1.1	Loods met toonzaalfunctie / Entrepôt avec fonction de salle d'exposition	395 m²	4	40 - 41 - 54 - 55
unit 2B.1.2	Loods / Entrepôt	184 m²	2	42 - 43
unit 2B.1.3	Loods / Entrepôt	184 m²	2	44 - 45
unit 2B.1.4	Loods / Entrepôt	184 m²	2	46 - 47
unit 2B.1.5	Loods / Entrepôt	184 m²	2	48 - 49
unit 2B.1.6	Loods / Entrepôt	184 m²	2	50 - 51
unit 2B.1.7	Loods / Entrepôt	184 m²	2	52 - 53
unit 2B.1.8	Loods / Entrepôt	164 m²	2	58 - 59
unit 2B.1.9	Loods / Entrepôt	155 m²	2	60 - 61
unit 2B.1.10	Loods / Entrepôt	155 m²	2	62 - 63
unit 2B.1.11	Loods / Entrepôt	164 m²	2	64 - 65
unit 2B.1.12	Loods / Entrepôt	245 m²	2	68 - 69
unit 2B.1.13	Loods / Entrepôt	245 m²	2	70 - 71
unit 2B.1.14	Loods / Entrepôt	245 m²	2	72 - 73
unit 2B.1.15	Loods / Entrepôt	245 m²	2	74 - 75
unit 2B.1.16	Loods / Entrepôt	245 m²	2	76 - 77
unit 2B.1.17	Loods / Entrepôt	245 m²	2	78 - 79
unit 2B.1.18	Loods met toonzaalfunctie / Entrepôt avec fonction de salle d'exposition	368 m²	2	80 - 81 - 66 - 67
unit 2B.1.19	Kantoorachtige / Bureau	584 m²	2 + 11*	56 - 57

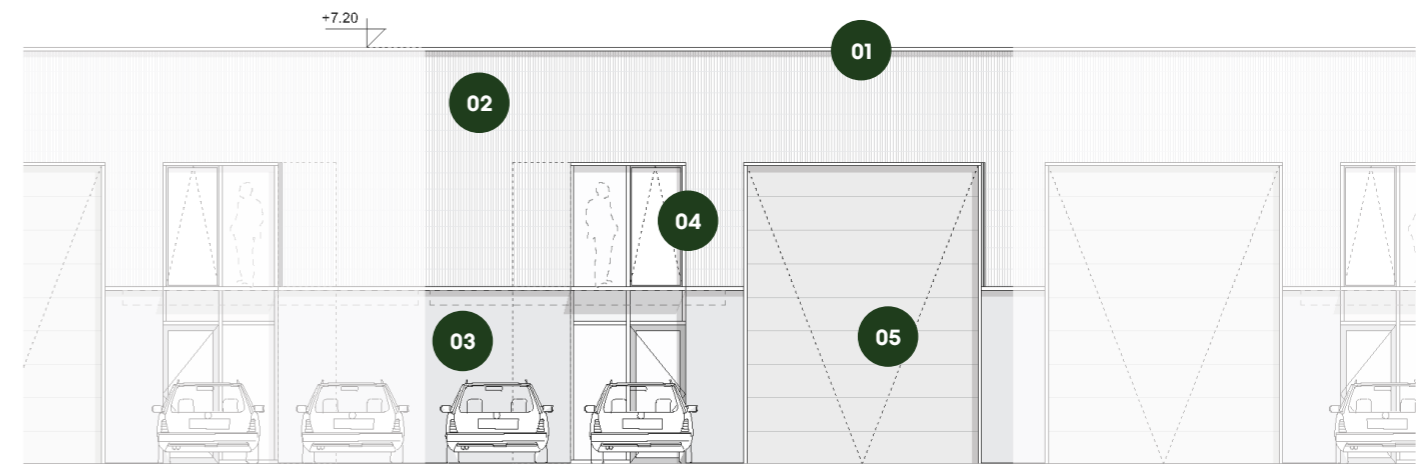
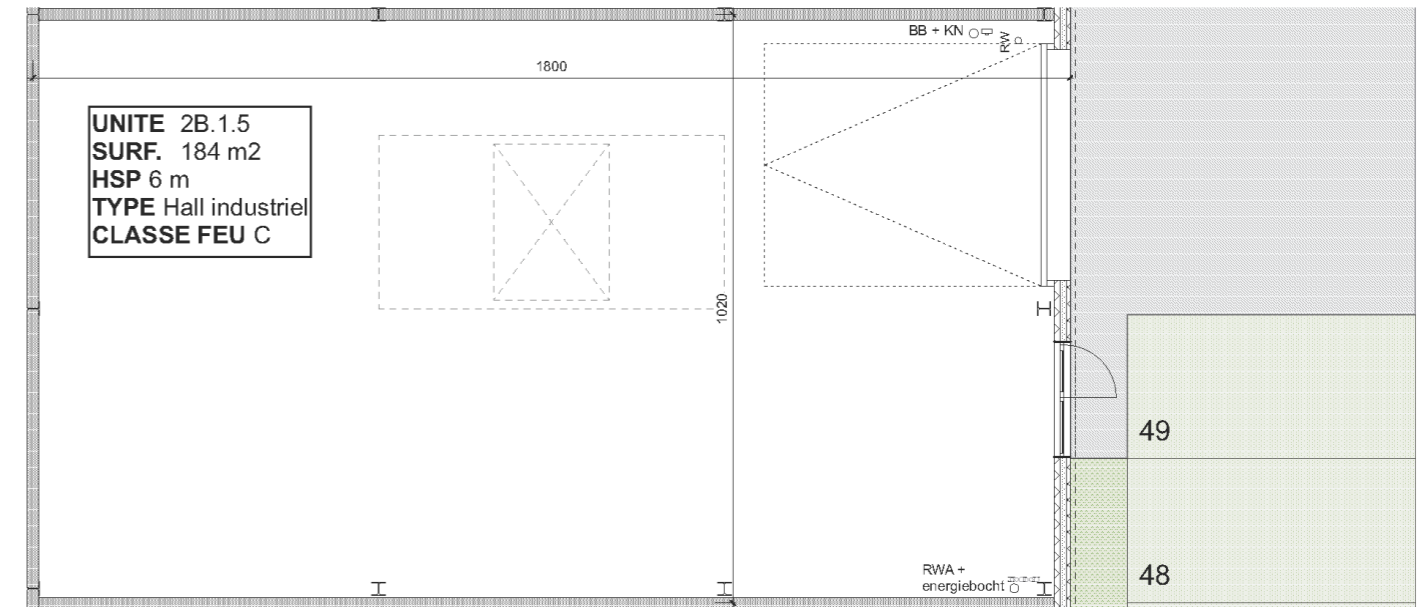
GEBOUW 2B.2 BÂTIMENT 2B.2	FUNCTIE FONCTION	OPPERVLAKTE SURFACE	PARKING PARKING	
			#	N°
unit 2B.2.1	Loods met toonzaalfunctie / Entrepôt avec fonction de salle d'exposition	239 m²	2	1 - 2
unit 2B.2.2	Loods met toonzaalfunctie / Entrepôt avec fonction de salle d'exposition	386 m²	3	3 - 4 - 5
unit 2B.2.3	Loods / Entrepôt	252 m²	2	6 - 7
unit 2B.2.4	Loods / Entrepôt	246 m²	2	8 - 9
unit 2B.2.5	Loods / Entrepôt	246 m²	2	10 - 11
unit 2B.2.6	Loods / Entrepôt	246 m²	2	12 - 13
unit 2B.2.7	Loods / Entrepôt	246 m²	2	14 - 15
unit 2B.2.8	Loods / Entrepôt	164 m²	2	22 - 23
unit 2B.2.9	Loods / Entrepôt	155 m²	2	16 - 17
unit 2B.2.10	Loods / Entrepôt	155 m²	2	18 - 19
unit 2B.2.11	Loods / Entrepôt	164 m²	2	20 - 21
unit 2B.2.12	Loods / Entrepôt	183 m²	2	26 - 27
unit 2B.2.13	Loods / Entrepôt	183 m²	2	28 - 29
unit 2B.2.14	Loods / Entrepôt	183 m²	2	30 - 31
unit 2B.2.15	Loods / Entrepôt	183 m²	2	32 - 33
unit 2B.2.16	Loods / Entrepôt	183 m²	2	34 - 35
unit 2B.2.17	Loods / Entrepôt	274 m²	2	36 - 37
unit 2B.2.18	Loods met toonzaalfunctie / Entrepôt avec fonction de salle d'exposition	266 m²	2	38 - 39
unit 2B.2.19	Kantoorachtige / Bureau	471 m²	2 + 13*	24 - 25

**BASISUITRUSTING KMO-UNIT
(CFR. COMMERCIEEL LASTENBOEK)**

- Elektriciteits- en watermeter (vooraf ingestelde capaciteiten per unit), inclusief laagspanningsbord
- Basisvoorziening voor brandpreventie (aansluiting algemene brandcentrale, rookmelders (voor een leeg magazijn), sirene)
- Noodverlichting aan nooduitgang
- Aansluiting op gemeenschappelijk rioleringsstelsel

**ÉQUIPEMENT DE BASE POUR UNITÉS PME
(CF. CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL)**

- *Compteurs d'électricité et d'eau (capacités pré-réglées par unité), y compris le tableau de basse tension*
- *Installation de base pour la prévention des incendies (connexion à la centrale incendie générale, détecteurs de fumée (pour un entrepôt vide), sirène)*
- *Éclairage de secours à la sortie de secours*
- *Raccordement au réseau d'égouts commun*



- 01 Dakrand – Aluminium
Bordure de toit – Aluminium
- 02 Gevelbekleding – Aluminium sandwichpanelen
Bardage façade – Panneaux sandwich aluminium
- 03 Plint – Betonnen sandwichpaneel
Plinthe – Panneau sandwich en béton
- 04 Buitenschrijnwerk – Aluminium buitenschrijnwerk
Menuiserie extérieure – Menuiserie extérieure aluminium
- 05 Sectionaalpoort – Aluminium sandwichpanelen
Porte sectionnelle – Panneaux sandwich aluminium

BRANDKLASSE
CLASSE DE RÉSISTANCE AU FEU

Klasse C cfr. basisnorm brandpreventie voor industriële gebouwen.
Classe C conformément à la norme de base en prévention des incendies pour les bâtiments industriels.

EPB
PEB

K-peil 40 voor loodsen + max. U-waarden materialen.
Coefficient K 40 pour les entrepôts + valeurs U maximales des matériaux.

01 BUITENGEVELS
FAÇADES EXTÉRIEURES

Een zichtbare staalstructuur ingevuld met geïsoleerde en gelakte aluminium sandwichpanelen met 100 mm PUR isolatie.
Une structure en acier visible remplie de panneaux sandwich en aluminium isolés et laqués avec une isolation en PUR de 100 mm.

02 LICHTSTRATEN
LANTERNEAUX

Lichtgebogen lichtstraten in meerwandig polycarbonaat met geïntegreerde rook- en warmteafvoer.
Verrières légèrement courbées en polycarbonate multicouche avec évacuation de la fumée et de la chaleur intégrée.

03 DAK
TOIT

Wit gelakte geprofileerde staalplaten, 1200 mm PIR isolatie, PVC dakdichting.
Plaques d'acier profilées laquées blanches, isolation PIR de 1200 mm, étanchéité de toit en PVC.

04 POORTEN
PORTES

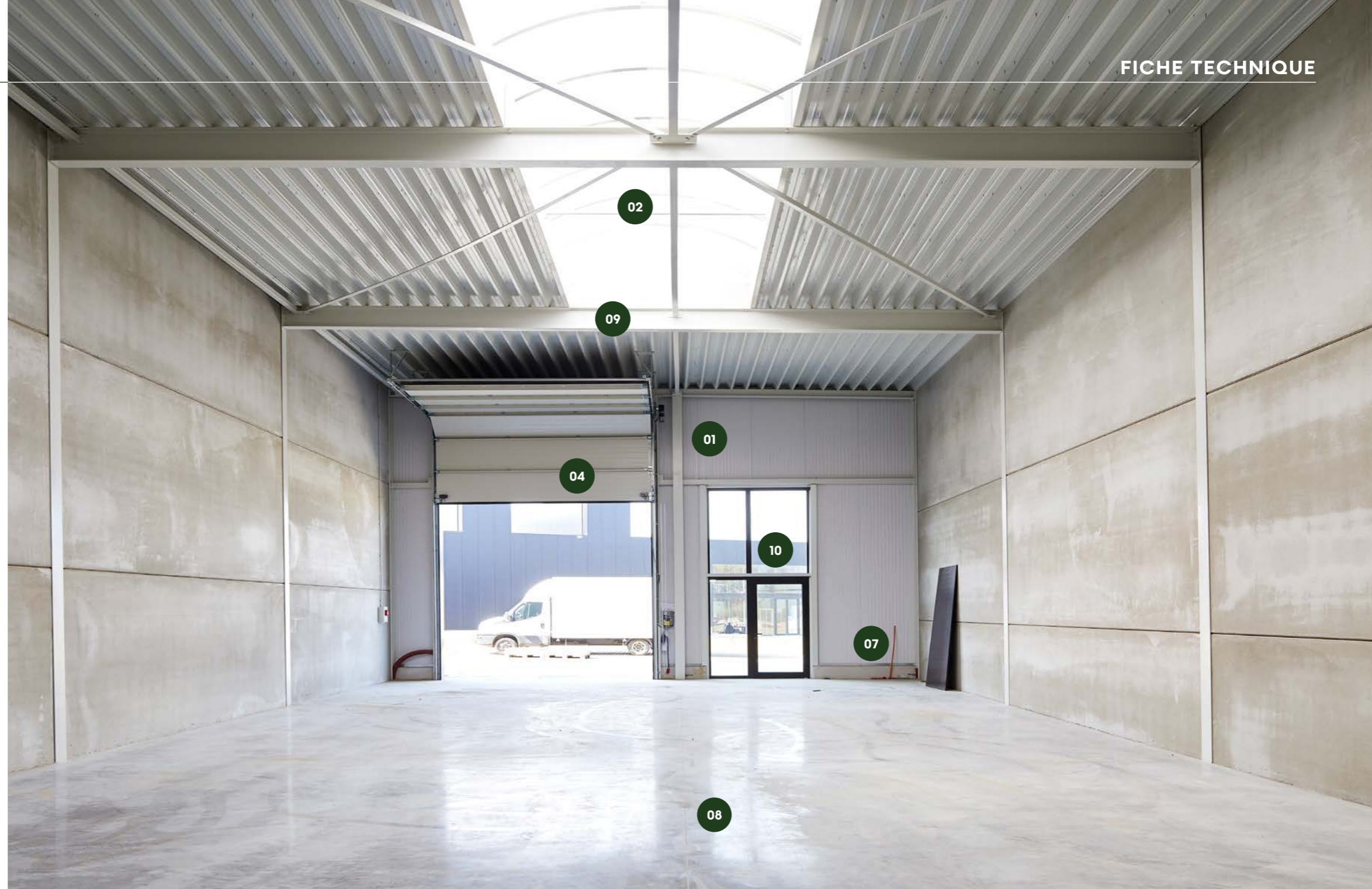
Elektrische geïsoleerde sectionaalpoorten.
Portes sectionnelles électriques isolées.

05 WANDEN
MURS

Scheidingswanden tussen de units in betonpanelen.
Cloisons entre les unités en panneaux de béton.

06 NUTSLEIDINGEN
IMPÉTRANTS

Alle nutsaansluitingen voorzien tot in de unit.
Toutes les connexions aux impétrants sont prévues à l'avant de l'unité.



07 RIOLERING
EGOUTTAGE

Afvoer voor gescheiden aansluiting van fecaal en huishoudelijk afvalwater + regenwaterput.
Évacuations pour raccordement séparé des eaux fécales et domestiques + citerne d'eau de pluie.

08 VLOER
SOL

Gepolierde betonvloer met vloerbelasting van 1 ton/m² in de loodsen en showrooms.
Sol en béton poli avec une charge au sol de 1 tonne/m² dans les entrepôts et les salles d'exposition.

09 CONSTRUCTIE
CONSTRUCTION

Staalconstructie: Vrije hoogte van 6 m.
Structure en acier : Hauteur libre de 6 mètres.

10 BUITENSCHRIJWERK
MENUISERIE EXTÉRIEURE

Aluminium buitenschrijnwerk met thermisch onderbroken profielen en dubbele beglazing (K-waarde 1,0), beglaasde buitendeur.
Menuiseries extérieures en aluminium avec des profilés à rupture de pont thermique et double vitrage (valeur U de 1,0), porte d'entrée vitrée.

OMGEVING
ABORDS

Parkeerplaatsen / Gemeenschappelijke groenzone incl. WAD1 / Totem met brievenbussen / Mogelijkheid tot plaatsen van een elektrische laadpaal voor de unit.
Places de stationnement / Espaces verts communs / Totem avec boîtes aux lettres / Possibilité d'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques devant l'unité.



**LICHT
LUMIÈRE**

Meer daglicht dankzij lichtstraten
*Plus de lumière naturelle grâce aux
lanterneaux*



**EPB
PEB**

Conform strengste EPB-regelgeving
*Conforme aux réglementations PEB les
plus strictes*



**ZONNENPANELEN
PANNEAUX SOLAIRES**

Mogelijkheid tot plaatsen van
zonnepanelen op elke unit
*Possibilité d'installer des panneaux
photovoltaïques sur chaque unité*



**REGENWATER
EAU PLUVIALE**

Voorzieningen voor infiltratie en mogelijkheid
tot hergebruik van regenwater
*Aménagements pour l'infiltration et possibilité
de réutilisation des eaux de pluie*



**GROEN
ZONES VERTES**

Kwalitatieve groene inrichting met streekeigen
beplantingen ter versterking van de biodiversiteit
*Aménagement paysager qualitatif avec des
plantes indigènes pour améliorer la biodiversité*



**ELEKTRISCHE LAADPALEN
BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES**

Mogelijkheid tot makkelijke plaatsing laadpalen
voor elektrische voertuigen
*Possibilité d'installer facilement des bornes de
recharge pour véhicules électriques*



Voor meer info: <https://www.futurn.com/gogreen>
Pour plus d'informations: <https://www.futurn.com/fr/gogreen>

FINANCIËEL VLAK FINANCIËREMENT

- U koopt niet meer grond dan strikt noodzakelijk is voor uw activiteiten
- U betaalt de juiste en eerlijke prijs voor een betere kwaliteit
- U heeft geen risico op onvoorziene kosten
- Hypotheekaflossing creëert solide kapitaalaccumulatie voor uw bedrijf
- *Vous n'achetez pas plus de terrain que ce qui est strictement nécessaire pour vos activités*
- *Vous payez le prix juste et équilibré pour une meilleure qualité*
- *Vous n'avez pas de risque de coûts imprévus*
- *Les amortissements de prêt hypothécaire créent une accumulation solide du capital pour votre entreprise*

ORGANISATORISCH VLAK AU NIVEAU ORGANISATIONNEL

- U deelt de kosten met andere mede-eigenaars
- Wij voorzien éénduidige signalisatie
- Verhoogde veiligheid op de site door sociale controle en onderlinge samenwerking
- De syndicus regelt tal van zaken voor u zodat u geen opvolging hebt qua tuinonderhoud, periodieke controles, brandverzekering, ...
- Wij organiseren het businesspark door middel van een mede-eigendomsstructuur met basisakte en reglement van interne orde
- *Le parc d'affaires est géré en copropriété via un acte de base et un règlement d'ordre intérieur.*
- *Une signalétique claire et commune est mise en place sur la totalité du parc d'affaires*
- *Renforcement de la sécurité sur le site grâce au contrôle social et à la coopération mutuelle*
- *Le syndic se charge de la gestion administrative et opérationnelle du site, en ce compris l'entretien des zones vertes, les inspections périodiques, l'assurance incendie collective, etc*
- *Vous partagez les coûts avec les autres copropriétaires*



TECHNISCH VLAK AU NIVEAU TECHNIQUE

- Mogelijkheid om gevels op maat uit te werken
- Wij werken met onderhoudsvriendelijke materialen
- Alle units zijn goed bereikbaar en toegankelijk
- Gepersonaliseerde parkeerplaatsen voorzien op het bedrijventerrein
- De gebouwen voldoen aan de strengste normering qua brandklasse (klasse C)
- De dakstructuur is voorzien op het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen
- Voorzieningen voor elektrische voertuigen: mogelijkheid om laadpalen te installeren
- Wij schenken veel aandacht aan kwalitatieve architectuur en beeldkwaliteit van de omgevingsaanleg
- De gebouwen voldoen aan de strengste normering qua EPB-regelgeving (K-40). Dit resulteert in zeer goed geïsoleerde hallen waardoor de verwarmingskosten minimaal zijn
- Door te werken met veel daglicht en klare materialen is er minder kunstlicht noodzakelijk. Dit resulteert in een lager elektriciteitsverbruik (verlichting)
- *Possibilité d'adapter la menuiserie extérieure en façade*
- *Les matériaux mis en oeuvre sont faciles d'entretien*
- *Toutes les unités sont facilement accessibles*
- *Chaque unité bénéficie d'un ou de plusieurs emplacements de parking devant l'unité*
- *Les bâtiments répondent aux normes les plus restrictives en matière de classe de feu (classe C)*
- *La structure du toit est conçue pour pouvoir installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur*
- *Aménagements pour véhicules électriques : possibilité d'installer des bornes de recharge électriques*
- *Une attention particulière est apportée à la qualité architecturale ainsi qu'à l'aménagement paysager*
- *Les bâtiments industriels sont conformes aux réglementations PEB les plus performantes (K-40)*
Il en résulte des halls très bien isolés, ce qui minimise les frais de chauffage
- *Les constructions bénéficient d'un bon apport de lumière naturelle, notamment grâce à l'emploi de matériaux transparents. Il en résulte une diminution des besoins en lumière artificielle, et par conséquent, une réduction de la consommation d'électricité pour l'éclairage*



BOLLAARPARK

Vakenderveld,
2500 Lier



STEEN III

Haachtsesteenweg,
1820 Melsbroek



WESTGATE

Alfons Gossetlaan,
1702 Groot-Bijgaarden



CARGOVIL

Havendoklaan,
1800 Vilvoorde



LAAR 26

Bosstraat,
3560 Lummen



NORTHCITY

Middelweg,
1130 Haren

OVER FUTURN

Futurn revitaliseert oude bedrijfspanden en terreinen in plaats van nieuwe ruimte in te nemen. Via sanering, afbraak, renovatie en/of nieuwbouw blazen we verloren gewaande projecten nieuw leven in. We vormen ze om tot moderne, polyvalente, duurzame én maatschappelijk verantwoorde bedrijvenparken met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk.

Door haar expertise in de reconversie van bedrijfspandgoed met doorgedreven passie en door het ontwikkelen van kwalitatieve bedrijvenparken met tevreden klanten is Futurn uitgegroeid tot een team van een 20-tal enthousiaste mensen en kan het op vandaag een mooi portfolio voorleggen van reeds gerealiseerde topprojecten.

AU SUJET DE FUTURN

Par l'assainissement, la démolition, la rénovation et/ou la construction neuve, nous insufflons une nouvelle vie à des sites/projets qui semblaient désuets. Nous les transformons en parcs d'affaires modernes, polyvalents, durables et socialement responsables, dont l'empreinte écologique est la plus faible possible.

L'expertise de Futurn dans la reconversion de l'immobilier industriel et sa passion pour le développement de parcs d'affaires de haute qualité où la satisfaction client est essentielle ont permis à l'entreprise de se développer autour d'une équipe de 20 personnes enthousiastes. Aujourd'hui, elle peut d'ailleurs présenter avec fierté un large portefeuille de projets de haute qualité déjà réalisés.



Meer dan 40 projecten ontwikkeld / in ontwikkeling
Plus de 40 projets développés / en développement



Meer dan 900 klanten
Plus de 900 clients



1 miljoen m² grond ontwikkeld / in ontwikkeling
1 million de m² de terrains développés / en développement



Optimaal hergebruik van bestaande ruimte
Réutilisation optimale de l'espace existant

PROJECTINFO

INFO PROJÉT

PROJECTNAAM NOM DU PROJÉT

Catala Business Park FASE/PHASE 1

LIGGING LOCALISATION

Broekweg, 1620 Drogenbos

KMO PME

KMO-units: 150 tot 395 m²
Unités PME : 150 à 395 m²

ARCHITECT ARCHITECTE

EVR-Architecten
Oktrooiplein 1 - B301
9000 Gent

CONTACT CONTACT

BACK TO THE FUTURN NV
(PROJECTONTWIKKELAAR/PROMOTEUR)
Dumolinlaan 1 bus 0031, 8500 Kortrijk
www.futurn.com

FRANÇOIS TACK
(SALES DEVELOPER)
francois@futurn.com
0474 72 79 77

BEN SIX
(PROJECT DEVELOPER)
ben@futurn.com
0472 04 39 12

HILDE ROELAND
(PROJECT MANAGER)
hilde@futurn.com
0478 94 29 62

