

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject "Uplace Machelen"

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

Uplace NV en Ushop NV

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

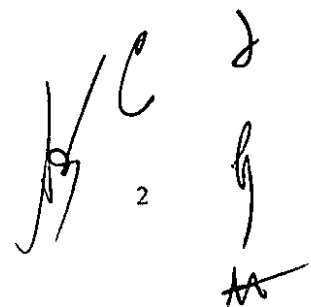
De Gemeente Machelen

OVAM

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including a large 'C' at the top, and various scribbles and lines below it, likely representing the signatures of the parties involved in the agreement.

Inhoudstafel:

| | | |
|-------------|--|----|
| ARTIKEL 1. | DEFINITIES | 6 |
| ARTIKEL 2. | OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELDPROJECT | 8 |
| ARTIKEL 3. | OMSCHRIJVING VAN DE BROWNFIELD EN HET EIGENDOMSSTATUUT OP DE BETROKKEN GRONDEN DAN WEL ANDERE ZAKELIJKE – EN/OF PERSOONLIJKE RECHTEN DIE EROP GELDEN | 11 |
| ARTIKEL 4. | AARD VAN DE OVEREENKOMST | 12 |
| ARTIKEL 5. | BASISVERBINTENISSEN INZAKE SAMENWERKING..... | 12 |
| ARTIKEL 6. | VERBINTENISSEN VAN DE ACTOREN | 13 |
| ARTIKEL 7. | VERBINTENISSEN VAN DE REGISSEURS..... | 13 |
| ARTIKEL 8. | VERBINTENISSEN VAN DE VLAAMSE REGERING | 15 |
| ARTIKEL 9. | VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN | 16 |
| ARTIKEL 10. | DUUR | 16 |
| ARTIKEL 11. | SLUITEN VAN REALISATIECONVENANTEN..... | 17 |
| ARTIKEL 12. | STUURGROEP | 17 |
| ARTIKEL 13. | INFORMATIE-UITWISSELING | 18 |
| ARTIKEL 14. | WIJZIGINGEN..... | 18 |
| ARTIKEL 15. | TOETREDING | 19 |
| ARTIKEL 16. | OVERDRACHT..... | 19 |
| ARTIKEL 17. | UITTREDING | 19 |
| ARTIKEL 18. | OVERMACHT | 20 |
| ARTIKEL 19. | ONTBINDING | 21 |
| ARTIKEL 20. | VERZOENINGSCOMMISSIE | 21 |
| ARTIKEL 21. | SPLITSBAARHEID..... | 21 |
| ARTIKEL 22. | KENNISGEVINGEN | 21 |
| ARTIKEL 23. | VERTROUWELIJKHEID..... | 22 |
| ARTIKEL 24. | GEHELE OVEREENKOMST | 23 |
| ARTIKEL 25. | TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING | 23 |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature 'M/C', a smaller signature 'J', and other initials like 'g' and 'AA'.

BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject "Uplace Machelen"

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ **Het Vlaamse Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door
- de heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams Minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,
 - de heer Ben Weyts, Vlaams Minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn,
 - de heer Philippe Muyters, Vlaams Minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport,
 - mevrouw Joke Schauvliege, Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw.

Hierna de "**Vlaamse Regering**" genoemd;

EN:

- 2/ **Uplace NV**, met maatschappelijke zetel te 1853 Strombeek-Bever, Boechoutlaan 221, ingeschreven bij de KBO met ondernemingsnummer 0437.619.656, hierbij vertegenwoordigd door de heren Bart Verhaeghe en Jan Van Lancker in hun hoedanigheid van bestuurders,

Hierna "**Uplace**" genoemd;

- 3/ **Ushop NV** (voorheen Ring Airway Park NV), met maatschappelijke zetel te 1853 Strombeek-Bever, Boechoutlaan 221, ingeschreven bij de KBO met ondernemingsnummer 0464.421.251, hierbij vertegenwoordigd door de heren Bart Verhaeghe en Jan Van Lancker in hun hoedanigheid van bestuurders,

Hierna "**Ushop**" genoemd;

Uplace en Ushop worden hierna gezamenlijk tevens "**Actoren**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Actor**";

EN:

- 4/ de **Gemeente Machelen**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, hier vertegenwoordigd door de heer Jean-Pierre De Groef, burgemeester en de heer Daniël Schell, gemeentesecretaris

Hierna de "**Gemeente Machelen**" genoemd;

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the document, including a large 'C' and a '3'.

- 5/ de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0225.627.740, hierbij vertegenwoordigd door Henny De Baets in hoedanigheid van administrateur-generaal

Hierna "**OVAM**" genoemd;

De Gemeente Machelen en OVAM worden hierna gezamenlijk tevens "**Regisseurs**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Regisseur**";

De Vlaamse Regering, Uplace, Ushop, de Gemeente Machelen en OVAM worden hierna gezamenlijk tevens de "**Partijen**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Partij**".

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Het Vlaams Parlement heeft op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de brownfieldconvenanten (hierna het "**Decreet**") goedgekeurd heeft. Dit Decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren en regisseurs bij een brownfieldproject.

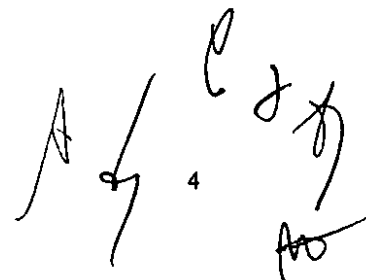
Het Decreet beoogt een faciliterend kader aan te reiken voor de duurzame herontwikkeling van een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen (de zgn. brownfields)

Het Decreet voorziet als instrument voor de herontwikkeling van voormelde brownfields het sluiten van brownfieldconvenanten.

Deze brownfieldconvenanten moeten mogelijk maken dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid bestaat over bepaalde tijdsgebonden en procedurele vereisten en verwachtingen.

- (B) Op 6 augustus 2007 publiceerde de viceminister-president van de Vlaamse Regering en de Vlaamse minister van Begroting en Financiën en Ruimtelijke Ordening in het Belgisch Staatsblad een oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) Uplace (als projectontwikkelaar) en Ushop (als eigenaar van de projectgronden) hebben vervolgens op 20 december 2007 dergelijke aanvraag tot onderhandelingen ("**Aanvraag tot Onderhandelingen**"), die integraal aan dit Convenant is gehecht als Bijlage 1) ingediend voor het project Uplace Machelen (het "**Brownfieldproject**").
- (D) Op 10 juli 2008 werd de Aanvraag tot Onderhandelingen voor het bovenvermelde project als gegrond en ontvankelijk bevonden, eveneens als 41 andere brownfieldprojecten (tezamen gaat het over meer dan 500 ha te herontwikkelen gronden).

A 4



- (E) Bij beslissing van 18 juli 2008 besliste de Vlaamse Regering om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren in de 42 brownfielddossiers.
- (F) Gezien de complexiteit van een brownfieldproject en het lange tijdpad dat voor de realisatie van het brownfieldconvenant noodzakelijk lijkt alvorens sprake is van een finale afwerking van een dergelijk project, is het wenselijk een convenant af te sluiten tussen de Partijen dat het algemeen kader voor de samenwerking zou schetsen in afwachting van het sluiten van specifieke realisatieconvenanten tussen de verschillende partijen.
- (G) Het voorwerp en het doel van dit brownfieldconvenant (het "**Brownfieldconvenant**") bestaat er dan ook in om de krijtlijnen van het Brownfieldproject vast te leggen alsmede de algemene verbintenissen van alle Partijen die ertoe moeten leiden dat het Brownfieldproject onder de meest optimale omstandigheden en met respect voor eenieders bevoegdheid kan gerealiseerd worden.
- (H) De Vlaamse Regering heeft op 20 februari 2009 beslist om een specifiek onderhandelingskader te creëren voor de drie brownfieldprojecten (waaronder het Brownfieldproject) die gelegen zijn binnen het variabel programma van het Masterplan Vilvoorde-Machelen, omwille van de vaststelling dat drie brownfielddossiers waren ingediend voor projecten in elkaars onmiddellijke nabijheid en dat die drie projecten, gelet op de keuze van de Vlaamse Regering voor een bepaalde verdeling van beschikbare oppervlakten over een mening van functies, niet allemaal samen kunnen worden gehonoreerd (zie de als Bijlage 2 aangehechte beslissing van de Vlaamse Regering van 20 februari 2009).
- (I) Op 18 maart 2009 hebben Uplace en Ushop zoals voorzien in het specifiek onderhandelingskader een gedetailleerd onderhandelingsdossier, bestaande uit verschillende visienota's (het "**Onderhandelingsdossier**", dat integraal aan dit Convenant is gehecht als Bijlage 3), ingediend. Op 24 maart 2009 heeft Uplace dit Onderhandelingsdossier mondeling toegelicht.
- (J) Op 1 april 2009 heeft de Brownfieldcel na evaluatie van de drie dossiers een advies geformuleerd aan de Vlaamse Regering, die vervolgens op 3 april 2009 heeft beslist om onderhandelingen te voeren met het oog op het sluiten van een brownfieldconvenant (zie de als Bijlage 4 aangehechte beslissing van de Vlaamse Regering van 3 april 2009).
- (K) Op 21 april 2009 heeft een projectplatformvergadering plaatsgevonden waar Uplace het Brownfieldproject en het Onderhandelingsdossier nogmaals heeft toegelicht ten overstaan van de op die vergadering vertegenwoordigde diensten.
- (L) Op 28 april 2009 heeft een tweede projectplatformvergadering plaatsgevonden.
- (M) Dit Convenant voorziet in een vaste overlegstructuur en in overkoepelende afspraken tussen de verschillende Partijen met het oog op het creëren van een doorgedreven samenwerking en een optimale synergie. Op basis van deze samenwerking zullen juridisch-administratieve en financiële faciliteiten worden aangereikt die de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het Brownfieldproject ten goede zal komen.
- (N) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.
- (O) De verdere uitwerking van de samenwerkingsmodaliteiten tussen alle Partijen en van de mogelijke faciliteiten die voorzien zijn in het Decreet zal worden opgenomen in Realisatieconvenanten die de verschillende Partijen op grond van dit convenant later kunnen sluiten, met inachtnaam van de beginselen opgenomen in dit convenant.

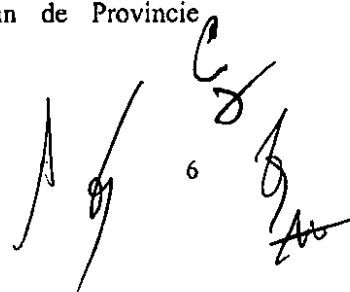
J 5
A

EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1. In het kader van dit Convenant (zoals hierna gedefinieerd) en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

| | |
|--------------------------------|--|
| Aanvraag tot onderhandelingen: | Het aanvraagformulier zoals bedoeld in artikel 8 §1 van het Decreet dat de Actoren hebben ingediend voor het Brownfieldproject en dat is opgenomen als <u>Bijlage I</u> aan dit Convenant. |
| Belevingswinkel | Een type winkel waarin het beleven van een ervaring (plezier, geestelijke of intellectuele verrijking, een gevoel van betrokkenheid, het prikkelen van zintuigen, een emotie) wordt nagestreefd door middel van elementen zoals authenticiteit, actieve klantenparticipatie, try and buy formules, het design van de winkel, de geleverde service, etc waardoor dit belevingsaspect centraal staat in verhouding tot het louter fysiek verkopen van het product. |
| Bodemdecreet: | Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, zoals nadien gewijzigd. |
| Brownfield: | Het geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen. |
| Brownfieldproject: | Het omschreven geheel van structurele maatregelen die Partijen in het kader van voorliggend Convenant alsmede enige of meerdere Realisatieconvenant(en) overeenkomen. |
| Conceptwinkels | Winkel die voor een bepaald merk van strategisch belang is voor de uitbouw van het merk en waar de merkbeleving centraal staat. |
| Convenant | Voorliggend Convenant met inbegrip van de bijlagen. |
| Decreet | Het decreet betreffende de brownfieldconvenanten dat op 30 maart 2007 werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 19 juni 2007 in werking trad, zoals nadien gewijzigd. |
| Ernstige Tekortkoming: | Elke tekortkoming van een Partij die de verdere realisatie van het Brownfieldproject onder normale omstandigheden volledig onmogelijk maakt. |
| Leisure | Recreatie, sport en ontspanning met uitsluiting van alle activiteiten die Retail uitmaken. |
| Masterplan | Het Masterplan Vilvoorde-Machelen van de Provincie Vlaams-Brabant. |



| | |
|--------------------------|--|
| Netto Handelsoppervlakte | Netto handelsoppervlakte zoals gedefinieerd in artikel 2,§1,3° van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen (of elke nieuwe wet of decreet die deze wet vervangt). |
| Onderhandelingsdossier | Het gedetailleerd onderhandelingsdossier zoals bedoeld in de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 februari 2009 dat de Actoren op 18 maart 2009 hebben ingediend en dat is opgenomen als <u>Bijlage 3</u> aan dit Convenant. |
| Realisatieconvenant: | Convenant dat tussen één of meer Partijen gesloten wordt ter verdere verfijning en/of uitwerking van voorliggend Convenant met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. |
| Projectgrond | De percelen zoals nader omschreven in Artikel 3 van dit Convenant waarop de Actoren het Brownfieldproject zullen realiseren. |
| Projectzone | De zone te Machelen gelegen tussen de Woluwelaan, de Nieuwbrugstraat, de Rittwegerlaan en de Beaulieustraat, zoals weergegeven op de als <u>Bijlage 5</u> aangehechte overzichtskaart. |
| Retail | Kleinhandelsbedrijf zoals gedefinieerd in artikel 2,§1,2° van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen (of elke nieuwe wet of decreet die deze wet vervangt). |
| Stuurgroep: | Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door Uplace, Ushop, de Gemeente Machelen, de Vlaamse Regering en OVAM met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenanten. |
| Verhuurbare Oppervlakte | De oppervlakte die wordt bekomen met de totale vloeroppervlakte als uitgangspunt mits aftrek van de oppervlaktes zoals parking, logistieke ruimtes, technische ruimtes, personeelsruimtes, gemeenschappelijke delen, liften, liftschachten, toiletruimtes, trappen, trappenhallen, brandgangen, buiten- en steunmuren etc. |
| Verzoeningscommissie: | Personen aangeduid door de Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uit te werken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd. |
| VSGB | Het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. |

1.2 In dit Convenant, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- (a) zullen met verwijzingen naar personen zowel natuurlijke personen als publieke of private rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden omvatten;

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials, located in the bottom right corner of the document.

- (b) zullen woorden in het enkelvoud verwijzen naar de betekenis van die woorden in het meervoud en omgekeerd;
- (c) zullen de titels en ondertitels in dit Convenant niet als een onderdeel ervan worden beschouwd, noch in aanmerking worden genomen bij de interpretatie ervan;
- (d) zullen alle verwijzingen naar Artikels en bijlagen worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar Artikels van en bijlagen aan dit Convenant;
- (e) omvatten alle verwijzingen naar documenten alle amendementen en wijzigingen ervan, evenals alle aanvullingen ervan;
- (f) omvatten alle verwijzingen naar de wetgeving alle wijzigingen en amendementen van die wetgeving;
- (g) zullen alle verwijzingen naar dit Convenant verwijzen naar dit document inclusief eender welke bijlage ervan; en
- (h) zal eender welke verwijzing naar "onder meer", "inclusief" of "in het bijzonder" in geen geval een beperkend karakter hebben en absoluut geen afbreuk doen aan het algemeen karakter van andere verwoordingen.

1.3 In de mate waarin er enige tegenstrijdigheid zou bestaan tussen het Convenant en één of meerdere Realisatieconvenanten zal het Convenant voorrang hebben.

In de mate waarin de bepalingen van meerdere Realisatieconvenanten tegenstrijdig zouden zijn zullen de bepalingen van het latere Realisatieconvenant primeren op de bepalingen van het eerdere Realisatieconvenant.

Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject

De Actoren willen de in artikel 3 vermelde percelen, zo spoedig als mogelijk (verder) ontwikkelen en realiseren. Bij de ontwikkeling en de realisatie van de percelen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

2.1 Het Brownfieldproject zal uitgevoerd worden volgens de principes van de duurzame ontwikkeling waarbij tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het Brownfieldproject.

2.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het gebied zoals omschreven in artikel 3 worden beschouwd als uitvoering van de doelstellingen van dit Brownfieldconvenant.

2.3 Ter realisatie van de hierboven vermelde uitgangspunten verbinden Partijen er zich toe binnen de zes maanden na ondertekening van het Brownfieldconvenant, overleg te plegen met betrekking tot de noodzaak tot het sluiten van Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame ontwikkeling van het Brownfieldproject.

2.4 Het Brownfieldproject is een gemengd stedelijk project dat een ervaringsbestemming zal creëren en dat de volgende functies combineert met het volgende aantal m²:

- 27.000 m² Verhuurbare Oppervlakte Leisure met inbegrip van restaurants en cafés;

Handwritten signatures and initials, including a large 'C' and 'A', and a small '8'.

- 20.000 m² Verhuurbare Oppervlakte voor één of meerdere hotels;
- 55.000 m² Netto Handelsoppervlakte Retail met onder meer vernieuwende Belgische merken, conceptwinkels en winkels met nieuwe merken op de Belgische markt;
- 50.000 m² publieke ruimte zoals plaza's, straten, pleinen en ruimte voor recreatie; en
- 40.000 m² Verhuurbare Oppervlakte kantoren waarvan een nader te bepalen aantal m² in een landmark toren aan het viaduct van Vilvoorde en de overige m² verspreid over de rest van het project.

2.5 Uplace verbindt zich er toe het Brownfieldproject te realiseren, volgens het concept dat zij heeft ontworpen na extensief onderzoek en studiewerk en dat een innovatief concept is dat steunt op de volgende zeven essentiële kenmerken:

2.5.1 Multifunctionele ervaringsbestemming

Het Brownfieldproject is de resultante van onderzoek waaruit twee trends naar voor zijn gekomen: (i) stijgende tijdsdruk, waaruit de nood ontstaat aan één enkele plaats waar men zijn vele prioriteiten binnen een beperkte vrije tijd een plaats kan geven, en (ii) het verlangen naar verrijkende ervaringen, waaruit de nood ontstaat aan een plaats waar altijd iets te beleven is.

2.5.2 Uitgebreid ontspanningsaanbod

Het Brownfieldproject zal een steeds vernieuwend aanbod aan Leisure inhouden, met bijvoorbeeld een binnenspeelplaats en een pretpark, spa- en verzorgingsfaciliteiten, een fitness, een bowlingbaan, een nichebioscoop, TV- en evenementenstudio's, seizoensactiviteiten, productlancerings, evenementen rond specifieke thema's, een museum met tijdelijke tentoonstellingen, restaurants en cafés, etc.

2.5.3 Aanwezigheid van intendant

Het concept van het Brownfieldproject zal ten allen tijde worden bewaakt door een intendant die door Uplace zal worden aangesteld en die verantwoordelijk zal zijn voor (i) het organiseren van evenementen, tentoonstellingen en optredens en (ii) het aanbieden van een maximaal comfort en een vijfsterren dienstverlening aan de gasten van het Brownfieldproject, die mede zal worden verzekerd middels een opleiding van geschikt personeel in een service school die daartoe door Uplace en de VDAB kan worden opgericht.

2.5.4 Aanbod voor alle doelgroepen

Het Brownfieldproject zal een geclusterd aanbod hebben voor elk van de grote segmenten van de bevolking, die elk een eigen aanbod winkels en ontspanningsmogelijkheden binnenin het Brownfieldproject zullen kunnen vinden.

2.5.5 Creatie van authentieke nieuwe stadswijk met iconfunctie

Het Brownfieldproject zal qua design vernieuwen maar ook refereren naar het authentieke industriële stadszicht van de regio. Er zal door een samenspel van open ruimtes, gedeeltelijk overdekte ruimtes, en overdekte ruimtes een nieuwe stadswijk worden gecreëerd. Bovendien zullen het Brownfieldproject en de iconische kantoortoren ervan een nieuw visueel icoon creëren in het VSGB.

Handwritten signature and initials, possibly 'AC' and 'JA', with a date '9' and a flourish.

2.5.6 Belevingswinkels

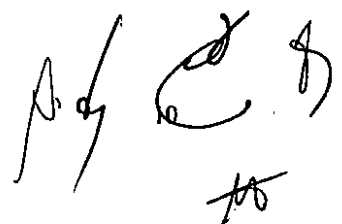
Het Brownfieldproject zal een exclusief aanbod aan Belevingswinkels bevatten dat tegemoet komt aan de eisen van de moderne consument die vandaag in Vlaanderen niet worden ingewilligd. Dat aanbod zal bestaan uit Belevings- en conceptwinkels, merken die nieuw zijn voor België, Belgische merken die voor het eerst een eigen winkel openen en winkels met lokale specialiteiten. In die zin zal het aanbod complementair zijn met het bestaande kleinhandelsaanbod dat in de gemeenten Machelen en Vilvoorde aanwezig is.

2.5.7 Innovatie

Uplace zal op continue wijze investeren om innovatie te bevorderen bij haar huurders, met behulp van bijvoorbeeld (i) een innovatielabo waar retailers nieuwe technologieën en formules kunnen uittesten, (ii) een service school waar huurders seminars en opleidingen kunnen organiseren en bijwonen, (iii) de nieuwste technologieën die beter inzicht kunnen verschaffen in consumentengedrag, en (iv) tijdelijke expositieruimtes waar innovatieve concepten kunnen worden getest of nieuwe merken gelanceerd.

2.6. Uplace verbindt zich er toe om met het in dit Artikel 2 omschreven project de complementariteit van het Brownfieldproject met de nabijgelegen handelskernen na te streven teneinde een aanzuigeffect naar de Projectzone ten nadele van deze handelskernen zoveel als redelijkerwijze mogelijk te vermijden. Voor het afsluiten van huurovereenkomsten voor de in het Brownfieldproject beschikbare oppervlakte Retail, zal Uplace dan ook niet prospecteren bij de zelfstandige kleinhandelaars en zelfstandige winkeliers die in de handelskernen van Machelen en Vilvoorde zijn gevestigd. Uplace erkent het belang van een harmonieuze co-existentie van het Brownfieldproject met de handelskernen van Machelen en Vilvoorde en verbindt zich er dan ook toe deze handelskernen actief te zullen promoten samen met het Brownfieldproject. De in Artikel 2.5.3 beschreven intendant van het Brownfieldproject zal op geregeld tijdstip initiatieven voorstellen om samen met de promotiediensten van de Gemeente Machelen en de Stad Vilvoorde gezamenlijke en gecombineerde city/projectmarketingcampagnes op te zetten. Uplace verbindt zich er ook toe om, zodra over de Herbestemming en de vergunningen vermeld in Artikel 2.10 hieronder beslissingen zijn genomen die de ontwikkeling van het Brownfieldproject toelaten en deze beslissingen definitief en uitvoerbaar zijn geworden (i.e. niet meer gevat door of vatbaar voor beroep), een bedrag van EUR 1.100.000 (BTW inclusief indien van toepassing) ter beschikking te stellen van de Vlaamse Regering, die dit bedrag volgens een door haar te bepalen verdeelsleutel zal toewijzen aan de Gemeente Machelen en aan de Stad Vilvoorde die het zullen aanwenden voor de hernieuwing van hun handelskernen. Deze verbintenis kan verder uitgewerkt worden in een Realisatieconvenant.

2.7. Uplace verbindt zich er toe om, ter garantie van de realisatie van het in dit Artikel 2 omschreven concept, in een samenwerkingsverband te treden met de Vlaamse Regering, de Gemeente Machelen en de relevante middenstandsorganisaties die de belangen behartigen van de zelfstandige kleinhandelaars en zelfstandige winkeliers die in de handelskernen van Machelen en Vilvoorde zijn gevestigd. Dit samenwerkingsverband, waarvoor ook de stad Vilvoorde zal worden uitgenodigd om toe te treden, zal als adviesorgaan samengesteld zijn uit vertegenwoordigers van de Vlaamse Regering, de Gemeente Machelen en de relevante middenstandsorganisaties die de belangen behartigen van de zelfstandige kleinhandelaars en zelfstandige winkeliers die in de handelskernen van Machelen en Vilvoorde zijn gevestigd en zal als doelstelling hebben het toezien op het naleven van het in dit Artikel 2 omschreven concept en op de complementariteit van het Brownfieldproject met de nabijgelegen handelskernen. Het samenwerkingsverband zal op halfjaarlijkse basis de lijst van de huurders van het Brownfieldproject kunnen inzien en zal jaarlijks een niet-bindend advies formuleren over de stappen die volgens het samenwerkingsverband dienen te worden gezet teneinde de naleving van het concept en de complementariteit met de nabijgelegen handelskernen blijvend te verzekeren. Uplace zal zoveel als mogelijk rekening houden met de aanbevelingen van het advies. Daarenboven verbinden de Actoren zich er toe op halfjaarlijkse basis aan het hogervermeld samenwerkingsverband een lijst te zullen



bezorgen waarin de op dat moment lopende huuraanvragen worden opgesomd met opgave van de volgende criteria: (i) het type van kleinhandelsactiviteit (zonder vermelding van de identiteit van de *retailer*) en (ii) de grootteorde van oppervlakte waar de huuraanvraag betrekking op heeft. Het samenwerkingsverband zal over deze lijst een niet-bindend advies formuleren in het licht van de naleving van het concept en de complementariteit met de nabijgelegen handelskernen.

2.8 Het Brownfieldproject zal worden gerealiseerd op een terrein te Machelen dat is gelegen tussen de Woluwelaan, de Nieuwbrugstraat, de Rittwegerlaan en de Beaulieustraat (de "**Projectzone**", zoals ook weergegeven op de als Bijlage 5 aangehechte overzichtskaart). Ushop en een aantal met haar verbonden ondernemingen zijn de onverdeelde eigenaars van de Projectgrond die in de Projectzone is gelegen (zie Artikel 3 hieronder), en die momenteel voor het overgrote deel braak ligt en niet wordt benut.

2.9 Uplace heeft de intentie om het Brownfieldproject te realiseren met een projectstructuur waarbij Uplace en Oak Lane NV optreden als werkmaatschappijen en Ushop en een aantal met haar verbonden ondernemingen als onverdeelde eigenaars (en in een volgende fase mede-eigenaars) van de gronden (zie Artikel 3 hieronder). Al deze vennootschappen behoren tot de Uplace groep en staan rechtstreeks of onrechtstreeks onder de controle van dezelfde aandeelhouders. Uplace en Oak Lane NV zullen met Ushop en de mede-eigenaars van de grond één of meer projectcoördinatieovereenkomsten afsluiten waarin groepsinterne afspraken zullen worden gemaakt over de realisatie van het Brownfieldproject. De Actoren behouden zich het recht voor een andere projectstructuur naar voor te schuiven en andere groepsvennootschappen bij de projectstructuur te betrekken indien zij dit noodzakelijk of nuttig achten, zonder dat dit afbreuk kan doen aan de verbintenissen die zij in dit Convenant aangaan.

2.10 Voor de realisatie van het Brownfieldproject, zijn m.b.t. de vereiste bestemming en vergunningen onder meer de volgende stappen nodig:

- Een herbestemming van de Projectzone (i) naar een zone voor kantoren, grootschalige kleinhandel, dag- en verblijfsrecreatie en andere nodige bestemmingen die voor de ontwikkeling van het Brownfieldproject noodzakelijk zijn, en (ii) naar een zone die conform is aan alle vergunningsbepalingen vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (de "**Herbestemming**");
- Een stedenbouwkundige vergunning (de "**Stedenbouwkundige Vergunning**");
- Een milieuvergunning (de "**Milieuvergunning**");
- Een vergunning handelsvestiging (de "**Vergunning Handelsvestiging**").

Artikel 3. Omschrijving van de Brownfield en het eigendomsstatuut op de betrokken gronden dan wel andere zakelijke – en/of persoonlijke rechten die erop gelden

3.1. De Brownfield omvat de volgende percelen (de "**Projectgrond**"):

- 3.1.1. Het perceel aan de Nieuwbrugstraat 42, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 464R2;
- 3.1.2. De percelen aan de Nieuwbrugstraat 42-44, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 464P2;
- 3.1.3. Het perceel aan de Beaulieustraat 5, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 467T2;
- 3.1.4. De percelen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 470/T;
- 3.1.5. Het perceel aan de Beaulieustraat 7, Machelen, Sectie A, nr. 467/S2;

JFC
11
AA

3.2. De volle eigendom van de Projectgrond is in handen van Ushop en een aantal met haar verbonden ondernemingen.

3.3. De Actoren verklaren dat voor de Projectgrond altijd de verplichtingen uit het Bodemdecreet werden nageleefd en dat door OVAM de nodige eindverklaringen werden afgeleverd.

3.4 De Actoren verklaren over de wens en de mogelijkheid te beschikken in de toekomst nog bijkomende gronden te verwerven die binnen de Projectzone zijn gelegen. Deze bijkomende gronden zullen vanaf het moment van verwerving door de Actoren door ondertekening van een verkoopscapromis met de eigenaar ervan kwalificeren als behorende tot de Projectgrond onder dit Convenant, op voorwaarde dat deze verwerving gebeurt tijdens de duur van dit Convenant.

3.5 Zoals omschreven in Artikel 2 hierboven, zullen tussen de Actoren onderling de nodige afspraken worden gemaakt met betrekking tot ontwikkeling van het Brownfieldproject op de Projectgrond.

Artikel 4. Aard van de overeenkomst

Dit Convenant alsmede elk in uitvoering of ter aanvulling daarvan gesloten Realisatieconvenant is een overeenkomst naar burgerlijk recht. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven zijn de verbintenissen opgenomen in dit Convenant alsmede in de te sluiten Realisatieconvenanten te beschouwen als inspanningsverbintenissen.

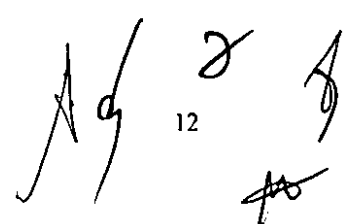
De in dit Convenant door de Regisseurs en door de Vlaamse Regering opgenomen verbintenissen zijn ondergeschikt aan het karakter van openbare overheid van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering, en impliceren derhalve geenszins dat toepasselijke wetten en reglementen niet zullen worden toegepast. Deze verbintenissen kunnen derhalve op geen enkele wijze afbreuk doen aan de opdracht van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering om bij de behandeling van de aanvragen tot goedkeuringen, machtigingen en vergunningen zoals opgelijst in artikel 13,§1 van het Decreet, alsmede artikel 2.10 van dit Convenant, steeds de geldende wettelijke en decretale regels toe te passen en de geijkte procedures te doorlopen, waarbij de Vlaamse Regering en/of de Regisseurs op elk moment hun volle discretionaire appreciatie-bevoegdheid behouden. In uitvoering van artikel 6, tweede lid van het Decreet, komen Partijen overeen dat elke bepaling van dit Convenant die zou kunnen worden begrepen dat zij aan de betrokken overheid of administratie een verplichting zou kunnen opleggen die de inhoud van het advies of de vergunning, goedkeuring of machtiging betreft, voor niet geschreven wordt gehouden.

Artikel 5. Basisverbintenissen inzake samenwerking

5.1. Gezien de aard van het te realiseren Brownfieldproject, verbinden de Partijen zich ertoe voor de duur van het Convenant samen te werken aan de succesvolle uitvoering van het Convenant alsmede van het Realisatieconvenant, en dit onder meer op basis van de volgende principes:

- (a) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (b) regelmatige evaluatie van de uitvoering van het Convenant;
- (c) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (d) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (e) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;
- (f) vaste wil om de realisatie van het Brownfieldproject tot een goed einde te brengen;

12



(g) wederzijds respect tussen alle Partijen omtrent de aard van de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt; en

(h) goede trouw.

5.2. Onverminderd de in dit Convenant aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen ook een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks een impact hebben op de uitvoering van dit Convenant, waaronder begrepen doch niet limitatief opgesomd: aannemers, lokale *stakeholders*, belangengroeperingen, belastingadministraties op federaal, regionaal en lokaal niveau, etc. In het algemeen is de samenwerking tussen alle Partijen erop gericht om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het Brownfieldproject.

Artikel 6. Verbintenissen van de Actoren

6.1. De Actoren verbinden er zich toe om het Brownfieldproject zoals omschreven in Artikel 2, op de Projectgrond in zijn geheel te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in Artikel 5 van dit Convenant.

6.2. De Actoren verbinden zich er voorts toe om het Brownfieldproject zo goed mogelijk af te stemmen op het beleid met betrekking tot het Brownfieldproject vertolkt door de Regisseurs en de Vlaamse Regering. De Actoren zullen steeds alle inspanningen leveren om een hoge kwaliteit te verzekeren van de herontwikkelingsactiviteiten en om de vooropgestelde timing in acht te nemen.

6.3. De Actoren verbinden er zich toe om te kunnen beschikken over de financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject. De Actoren zullen deze financiële middelen optimaal op elkaar afstellen en op de meest doeltreffende wijze inzetten.

6.4. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject te realiseren binnen de overeen te komen termijn, zoals opgenomen in één of meerdere Realisatieconvenanten.

6.5. Indien zou blijken dat de door de Actoren opgenomen verbintenissen niet of niet onder de voorziene omstandigheden kunnen worden gerealiseerd, zullen ze de andere Partijen daarvan inlichten met opgave van de redenen. De Actoren zullen in voorkomend geval eveneens een voorstel formuleren tot aanpak en oplossing van het gestelde probleem.

6.6. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

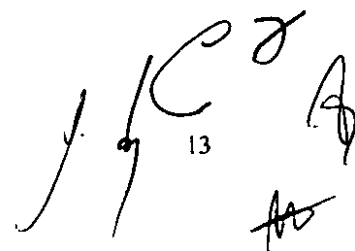
6.7. De verbintenissen van de Actoren jegens OVAM voor de uitvoering van de verplichtingen in kader van het Bodemdecreet aangegaan voorafgaandelijk aan het afsluiten van huidig Convenant, blijven onverkort van toepassing, niettegenstaande enige bepaling in huidig Convenant.

Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs

7.1. De Regisseurs verbinden zich er toe om, naar best vermogen en rekening houdend met hun karakter als openbare overheden, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject.

7.2. De Regisseurs verbinden zich ertoe om de nodige inspanningen te leveren om de uitwerking en de uitvoering van het Brownfieldproject mogelijk te maken.

7.3. De Regisseurs verbinden zich ertoe elk hun eigen regelen of richtlijnen zo veel als mogelijk te proberen afstemmen op het Brownfieldproject.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the number 13, and several smaller initials.

7.4. Elke Regisseur zal, elk wat hem betreft, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaarstigen. Elke Regisseur zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en zijn positie over de aanvraag.

In het kader van een Realisatieconvenant kunnen de Regisseurs de verbintenissen die zij daartoe opnemen verder verfijnen en desgewenst ook bepalen dat het daarbij om resultaatsverbintenissen zal gaan.

De Regisseurs zullen bij de uitoefening van hun respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, vergunning, machtiging en subsidieaanvraag afwijken, behalve met betrekking tot de procedureregels van de decreten die limitatief staan opgesomd in artikel 13 van het Decreet en die daarenboven expliciet worden opgenomen in een Realisatieconvenant waarin de Partijen eveneens partij zijn.

Tevens erkennen Partijen dat de in artikel 13, § 2 van het Decreet vermelde afwijkingen slechts gelden voor zover en in de mate waarin het Vlaams Parlement het besluit van de Vlaamse Regering dat aan haar wordt voorgelegd met het oog op de instemming van deze afwijking, heeft goedgekeurd.

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten, desgevallend na de vaststelling van de nood aan een dergelijke wijziging in een door Partijen ondertekend Realisatieconvenant. De Regisseur zal regelmatig communiceren aan de Partijen over de stand van zaken en de voortgang in het dossier.

7.6. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot deelname van of uitoefening van een bevoegdheid in hoofde van enige andere Regisseur en/of overheid dan wel publieke of private rechtspersoon voordoet, zal de Regisseur met bekwame spoed daartoe de vereiste initiatieven en maatregelen nemen en deze meedelen aan de andere betrokken Partijen.

7.7. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot onteigening stelt, verbindt de bevoegde Regisseur zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de onteigening te realiseren. Evenwel zal de bevoegde Regisseur voorafgaandelijk alle inspanningen leveren om de betrokken onroerende goederen via minnelijke weg zelf te verwerven dan wel ervoor te zorgen dat de Actoren deze onroerende goederen kunnen verwerven.

7.8. Wanneer een of meerdere gronden die deel uitmaken van het Brownfield blijken verontreinigd te zijn, zullen de Partijen hun kennis en eventuele documenten die zij daaromtrent hebben over de Brownfield overmaken aan OVAM.

7.9. OVAM zal de documenten die aan haar door enige Partij overgemaakt worden in het kader van dit Convenant dan wel in het kader van een Realisatieconvenant met bekwame spoed beoordelen; dit alles voor zover de documenten voldoen aan alle decretale en reglementaire voorwaarden die ter zake gelden.

7.10. In de mate waarin voor één of meerdere gronden die het voorwerp uitmaken van het Brownfieldproject reeds een beslissing tot ambtshalve sanering genomen is, verbindt de OVAM zich ertoe om de uitvoering daarvan binnen het Brownfieldproject te optimaliseren. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan haar bevoegdheid tot recuperatie van de kosten ten laste van wie het behoort.

J. C. 14
J. C. 14
J. C. 14

7.11. OVAM verbindt zich ertoe om op eenvoudig verzoek van de Actoren in het kader van de overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van financiële zekerheden tot waarborg van de uitvoering van verbintenissen tot sanering.

7.12. Deze vrijstelling doet geen afbreuk aan het feit dat voldoende waarborgen moeten geboden worden voor de goede uitvoering van de verbintenissen door de Actoren die zich tot de bodemsanering engageren. In het kader van een afzonderlijk Realisatieconvenant zullen de afspraken, uitgaande van de principes zoals omschreven in de nota van OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als Bijlage 6 aan het Convenant, worden vastgelegd die ter zake worden overeengekomen tussen OVAM en de betrokken Actoren.

7.13. De desgevallend toegekende vrijstelling tot het stellen van de financiële zekerheid naar aanleiding van een overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet vervalt wanneer de Actoren uit het Convenant treden, wanneer het Convenant ontbonden wordt of in geval van overmacht zoals bedoeld in Artikel 18 van dit Convenant.

7.14. De Regisseurs verbinden er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard. In voorkomend geval zullen de Regisseurs aangeven om welke reden precies strengere eisen werden uitgevaardigd.

7.15. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering

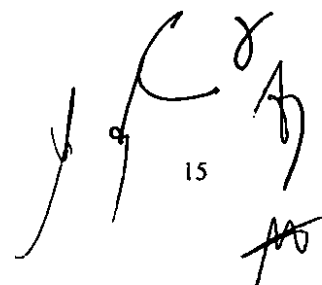
8.1. Onverminderd de bevoegdheden waarover ze beschikt in het kader van het Decreet, verbindt de Vlaamse Regering er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met haar karakter als openbare overheid, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject.

8.2. De Vlaamse Regering zal, in de aangelegenheden waar zij bevoegd is, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaarstigen. De Vlaamse Regering zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en haar positie over de aanvraag.

8.3. Indien dit gevraagd wordt door een of meerdere Actoren zal de Vlaamse Regering elke aanvraag die kadert binnen de toepassing van artikel 13 van het Decreet in overweging nemen.

8.4. De Vlaamse Regering verbindt zich ertoe, voor zover dit noodzakelijk zal blijken te zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject en met behoud van haar appreciatiebevoegdheid, de daartoe geëigende procedure(s) op te starten met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. Zij zal regelmatig communiceren over de stand van zaken in het dossier aan de Partijen.

8.5. In de mate waarin de Vlaamse Regering over enige bevoegdheid beschikt die dienstig kan zijn voor de realisatie van het Convenant alsmede de uitvoering van een Realisatieconvenant, zal zij desgevraagd door een of meerdere van de Actoren en/of Regisseurs, overwegen van deze bevoegdheid gebruik te maken met inachtneming van onder meer de regels van behoorlijk bestuur.



15

8.6. De Vlaamse Regering verbindt er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard.

8.7. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

Artikel 9. Verbintenissen van de Partijen

9.1. Partijen verbinden zich er toe om op hun kosten alle redelijke inspanningen te leveren om het tussen Partijen overeengekomen Brownfieldproject te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in dit Convenant.

9.2. Partijen verbinden zich ertoe de verbintenissen waartoe ze zich elk afzonderlijk verbonden hebben met bekwame spoed en op een professionele manier aan te vatten en verder te zetten.

9.3. Indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis die in dit Convenant voorziene prijs of de op het moment van ondertekening van dit Convenant redelijkerwijze voorzienbare prijs daarvan substantieel overschrijdt en voor zover diegene die de financiële last daarvan op zich heeft genomen, daarom uitdrukkelijk verzoekt, verbinden de Partijen er zich toe te goeder trouw een oplossing te zullen zoeken.

9.4. Indien tijdens de duur van het Convenant een bepaalde verbintenis noodzakelijk blijkt die niet was voorzien tussen Partijen, verbinden de Partijen er zich toe te goeder trouw een oplossing te zullen zoeken; dit alles met inachtnaam van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen, en de lasten die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen of minstens zich ertoe heeft verbonden zulks te doen.

9.5. Indien tijdens de uitvoering van dit Convenant dan wel één of meerdere Realisatieconvenanten blijkt dat een bepaalde verbintenis van een van de Partijen of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op een of andere wijze bemoeilijkt wordt, dan zal de Partij aan wie de uitvoering van de verbintenis hoofdzakelijk toekomt de anderen daarover raadplegen en tevens een voorstel formuleren tot aanpak van het probleem.

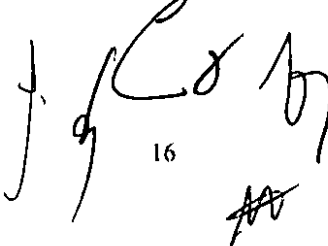

De Partijen verbinden er zich evenwel toe in dergelijk geval de andere verbintenissen waartoe ze zich verbonden hebben onverminderd uit te voeren.

9.6. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant desgevallend bepaalde, één of meerdere, natuurlijke – of rechtspersonen belasten met een specifiek omschreven opdracht met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. De betrokkene zal zijn mandaat desgevraagd moeten kunnen aantonen.

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor een termijn die loopt tot 4 juni 2021. Indien naar aanleiding van de uitvoering van de verbintenissen onder dit Convenant duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur van voorliggend Convenant niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject.

10.2. Indien blijkt dat Partijen het niet eens zouden worden over de verlenging van dit Convenant, desgevallend over de precieze duur van deze verlenging, zullen Partijen dit geschil voorleggen aan de Stuurgroep.


16


10.3. Dit artikel geldt *mutatis mutandis* voor de Realisatieconvenanten met dien verstande dat de duur van één of meerdere Realisatieconvenanten deze van voorliggend Convenant niet kunnen overstijgen.

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

1.1. Ter uitvoering van voorliggend Convenant kunnen één of meerdere Partijen een Realisatieconvenant sluiten.

1.2. Bij de uitwerking van het Realisatieconvenant zullen de betrokken Partijen zich richten naar hetgeen overeengekomen werd in voorliggend Convenant.

1.3. De betrokken Partijen bij het Realisatieconvenant mogen op generlei wijze afbreuk doen aan de rechten en verplichtingen van enige andere Partij die geen Partij is bij het Realisatieconvenant maar wel bij het Convenant.

1.4. In de mate waarin dit Realisatieconvenant van belang is voor alle betrokken Partijen zullen de Partijen bij dit Realisatieconvenant alle Partijen bij het Convenant inlichten over het bestaan en de draagwijdte van dit Realisatieconvenant.

Artikel 12. Stuurgroep

12.1. Met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject in onderling overleg en nauwe samenwerking, richten de Actoren, de Gemeente Machelen, OVAM en de Vlaamse Regering samen een Stuurgroep op waarin zij

- (i) overleg plegen over de realisatie van dit Brownfieldproject op basis van het Convenant,
- (ii) waar nodig verdere concrete invulling geven aan het Brownfieldproject;
- (iii) waken over de goede voortgang en realisatie van het Brownfieldproject; en
- (iv) inspelen op wijzigende assumpties, wijzigingen in de behoeften van de Partijen, technologische evoluties etc.

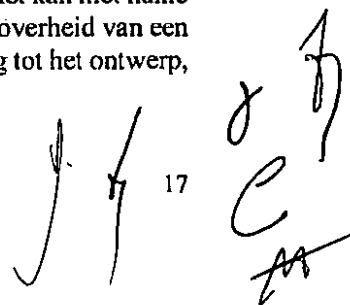
12.2. De Actoren, de Gemeente Machelen, OVAM en de Vlaamse Regering bepalen ieder voor zich wie als haar afgevaardigden in de Stuurgroep aanwezig zullen zijn, met dien verstande dat dergelijke afgevaardigden hun Partij op een voldoende wijze moeten kunnen vertegenwoordigen. Elke Partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van dit Convenant één of meerdere van haar afgevaardigden binnen de Stuurgroep, al dan niet tijdelijk, vervangen mits dergelijke vervanging aan de andere Partij wordt meegedeeld.

12.3. Deze Stuurgroep komt voor de eerste maal samen binnen de maand na de ondertekening van dit Convenant.

12.4. Deze Stuurgroep zal een huishoudelijk reglement opmaken dat wordt meegedeeld aan alle Partijen.

12.5. De Stuurgroep is in hoofdzaak bevoegd om punten te behandelen die van gemeenschappelijk belang zijn voor de Partijen. Onder gemeenschappelijk belang worden deze punten verstaan die noodzakelijk en/of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het Brownfieldproject of een wezenlijke invloed kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject. Het kan met name gaan om de instorting van de financiële - of de vastgoedmarkt, de weigering door een overheid van een vergunning, toelating, subsidie of enige andere maatregel, opmerkingen met betrekking tot het ontwerp,

17



de constructies, vergunningsproblemen, het afstemmen van de projectuitvoering op het beleid, het algemeen project- en werfverloop, mobiliteitsproblemen, gemeenschappelijk logistieke problemen, alsmede elk ander punt dat door de Partijen op de agenda van de Stuurgroep wordt geplaatst.

12.6. Partijen zullen de samenstelling en de werking van de Stuurgroep bepalen. Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij consensus.

12.7. In een Realisatieconvenant kunnen andere dan wel bijkomende taken worden toevertrouwd aan de Stuurgroep.

12.8. De Stuurgroep vergadert volgens het ritme vereist voor de tijdige realisatie van het Brownfieldproject en in voorkomend geval, overeenkomstig de frequentie en de modaliteiten vast te stellen in het huishoudelijk reglement. Bovendien hebben zowel de Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering uitzonderlijk het recht om de Stuurgroep samen te roepen, voor zover naar rede verantwoord. Het volstaat hiertoe een uitnodiging te sturen aan de andere Partij, waarbij elke vorm van communicatie wordt toegelaten (brief, fax met bevestiging per brief, e-mail met bevestiging per brief, ...).

12.9. Van elke vergadering van de Stuurgroep wordt een verslag opgemaakt. Na goedkeuring van dit verslag door de Stuurgroep wordt een afschrift daarvan overgemaakt aan alle Partijen.

12.10. Een afschrift van elk Realisatieconvenant zal onmiddellijk aan de Stuurgroep ter kennisgeving worden overgemaakt.

12.11. De Stuurgroep werkt tevens een communicatiestrategie uit ten einde het Brownfieldproject een voldoende weerklank te geven bij de bevolking, toekomstige gebruikers, etc. Deze strategie zal er eveneens op gericht zijn een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de diverse onderdelen van het Brownfieldproject.

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

13.1. Partijen verklaren alle nodige en nuttige informatie aan elkaar te zullen overmaken waarover zij redelijkerwijze (kunnen) beschikken of dienen te beschikken teneinde de andere Partij toe te laten te beschikken over alle nuttige en noodzakelijke inlichtingen om het te realiseren Brownfieldproject juist te kunnen inschatten.

13.2. Elke Partij zal op verzoek van een andere Partij alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor één of meerdere Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject, onverwijld aan deze laatste bezorgen.

13.3. Mogelijke geschillen omtrent de uitwisseling van informatie dienen besproken te worden in de Stuurgroep.

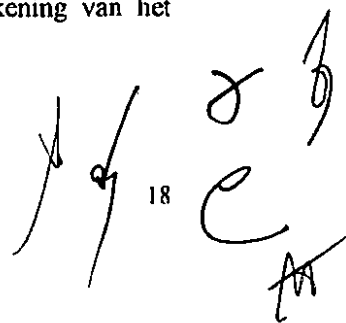
Artikel 14. Wijzigingen

14.1. Dit Convenant evenals een Realisatieconvenant kan, met uitdrukkelijke toestemming van alle Partijen, gewijzigd worden.

14.2. De aangebrachte wijzigingen worden in een addendum bij het Convenant gevoegd.

14.3. De wijzigingen aan het Convenant hebben slechts uitwerking na ondertekening van het addendum eraan door alle betrokken Partijen.

18



Artikel 15. Toetreding

15.1. Nieuwe partijen kunnen, voor zover dit noodzakelijk en/of nuttig is voor de realisatie van het Brownfieldproject, tot dit Convenant alsmede een Realisatieconvenant toetreden mits akkoord van de andere betrokken Partijen.

15.2. Ter gelegenheid van deze toetreding van een nieuwe Partij zullen de verbintenissen van deze nieuwe Partij duidelijk omschreven worden.

15.3. Partijen zullen hun toestemming over de aanvraag tot toetreding van een nieuwe Partij niet onredelijk onthouden.

15.4. Partijen kunnen nadere bepalingen uitwerken omtrent de toetreding van nieuwe partijen tot dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant.

Artikel 16. Overdracht

16.1. Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant slechts overdragen aan een andere Partij of aan een derde partij die geen verbonden persoon of onderneming is (in de zin van artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen), mits goedkeuring van de andere Partijen.

16.2. Een Partij die zulks wenst te doen zal dit voornemen meedelen aan de andere Partijen. De andere Partijen zullen hun goedkeuring aan deze overdracht maar onthouden mits gegronde motivering.

16.3. Indien een of meerdere Partijen van oordeel zijn dat deze overdracht een nadelige invloed heeft of zou kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject, kunnen zij daartegen bezwaar maken.

16.4. Een Actor kan met onmiddellijke ingang uit het Convenant treden op het ogenblik dat hij alle zakelijke rechten in het projectgebied overdraagt aan een andere Actor en op voorwaarde dat hij de ter zake geldende verbintenissen zal hebben nageleefd waartoe het zich in het Convenant dan wel in enig Realisatieconvenant zal hebben verbonden.

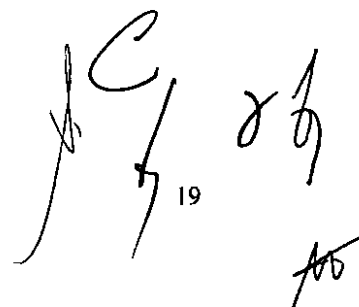
16.5. Dit Convenant alsmede het Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de overdracht van hun rechten of verplichtingen van Partijen.

16.6. Het bovenstaande geldt niet voor een overdracht van rechten of plichten uit dit Convenant door een Partij aan een met die Partij verbonden persoon of onderneming (in de zin van artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen), die niet aan de goedkeuring van de andere Partijen onderworpen is. In geval van een overdracht aan een dergelijke verbonden persoon of onderneming, waarbij geen goedkeuring werd verkregen van de andere Partijen, blijft de oorspronkelijke debiteur van de verbintenissen (plichten) gehouden, in geval van niet nakoming door de overnemer van deze verbintenissen.

Artikel 17. Uittreding

17.1. Indien één of meer Partijen beslissen om overeenkomstig artikel 10, § 2 van het Decreet uit dit Convenant te treden, blijft Artikel 5 van dit Convenant onverminderd van toepassing.

17.2. Partijen verklaren dat deze mogelijkheid tot uittreding zowel geldt ten aanzien van dit Convenant als ten aanzien van een Realisatieconvenant.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the number 19, and other initials.

17.3. De uittreding door één of meerdere Partijen uit het Realisatieconvenant betekent niet dat diezelfde Partijen eveneens uit voorliggend Convenant treden. Dit laatste is slechts het geval indien de betrokken Partijen zulks uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geven aan de Partijen van het Convenant.

17.4. In geval van uittreding uit dit Convenant door een Partij zullen Partijen bepalen wat er gebeurt met de verbintenissen waartoe de uitgetreden Partij zich had verbonden.

17.5. De Vlaamse Regering erkent eveneens over de mogelijkheid te beschikken om uit te treden uit het Convenant alsmede uit de eventuele Realisatieconvenanten waaraan zij eveneens Partij is. Gezien de uittreding door de Vlaamse Regering impliceert dat het Convenant wordt beëindigd, verbindt de Vlaamse Regering zich ertoe van deze mogelijkheid slechts gebruik te maken in de mate waarin daarvoor zeer ernstige en gegronde motieven voorhanden zijn.

17.6. De Realisatieconvenanten kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de mogelijkheden tot de uittreding van Partijen. In voorkomend geval zal eveneens worden bepaald welke modaliteiten daarbij in acht moeten genomen worden en wat de mogelijke gevolgen daarvan zijn ten aanzien van de Partij die uittreedt alsmede ten aanzien van de nog te realiseren onderdelen van het Brownfieldproject.

17.7. Elk van de Partijen is enkel en alleen gehouden voor zijn eigen tekortkoming aan zijn verplichtingen onder dit Convenant alsmede het (de) Realisatieconvenant(en). De Partijen zijn dan ook niet ondeelbaar en solidair gehouden voor een tekortkoming van één van de Partijen aan deze verplichtingen.

Artikel 18. Overmacht

18.1. De Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens dit Convenant of een Realisatieconvenant niet kunnen nakomen ingevolge overmacht, zijnde een gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de Partijen, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd worden, en die een totale onmogelijkheid van uitvoering van het Brownfieldproject als zodanig of een onderdeel ervan, met zich mee heeft gebracht.

18.2. Als overmacht kan worden beschouwd: oorlogen en vijandelijkheden, embargo's, opstanden en lokale conflicten, natuurrampen of opeising.

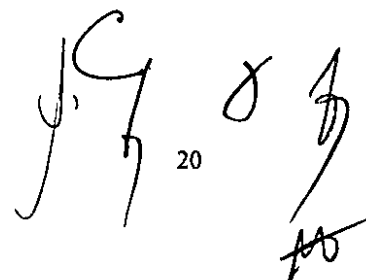
Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van ingeschakelde derden en/of liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen.

18.3. De Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de dertig kalenderdagen nadat zij zich hebben voorgedaan ter kennis werden gebracht van de Stuurgroep met een uiteenzetting van de invloed die de feiten hebben of kunnen hebben op het verloop van het Brownfieldproject.

18.4. De Partijen verbinden er zich toe om in de schoot van de Stuurgroep ook in geval van overmacht te pogen te goeder trouw naar een oplossing te streven waarbij enerzijds zoveel als mogelijk de geest van het Brownfieldproject wordt bewaard en anderzijds evenzeer de belangen van de Partij die de overmacht heeft ingeroepen.

18.5. In het kader van een Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen worden opgenomen met betrekking tot overmacht als zodanig alsmede de gevolgen daarvan zowel ten aanzien van de betrokken Partijen als ten aanzien van het Brownfieldproject.

J.C. 20



Artikel 19. Ontbinding

19.1. De voortijdige ontbinding van dit Convenant zal slechts plaatsvinden in geval van een Ernstige Tekortkoming door één van de Partijen aan zijn verbintenissen.

19.2. Hetzelfde geldt ten aanzien van een Realisatieconvenant. De ontbinding van het Realisatieconvenant betekent niet automatisch dat ook voorliggend Convenant wordt ontbonden.

19.3. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant nadere bepalingen opnemen omtrent de ontbinding van een convenant. In voorkomend geval kunnen onder meer de gevallen nader bepaald worden waarin een ontbinding mogelijk is alsmede de gevolgen daarvan ten aanzien van alle betrokken Partijen.

Artikel 20. Verzoeningscommissie

20.1. De Partijen verbinden er zich toe een verzoeningscommissie op te richten die tot doel heeft om de kwesties die niet op bevredigende wijze binnen de Stuurgroep kunnen worden opgelost en die door één van de daarin vertegenwoordigde Partijen worden overgemaakt aan de Verzoeningscommissie, te bespreken tussen Partijen en aldus tot een onderhandelde oplossing te komen.

20.2. De samenstelling van deze Verzoeningscommissie zal bepaald worden bij consensus tussen de Partijen op het ogenblik van de installatie ervan. Er zal minstens een vertegenwoordiger van de Actoren, een van de Regisseurs en een van de Vlaamse Regering deel uitmaken van deze commissie. Na de installatie van deze Verzoeningscommissie zal de samenstelling daarvan meegedeeld worden aan alle betrokken Partijen alsmede aan de Stuurgroep.

20.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

20.4. De personen aanwezig in deze Verzoeningscommissie kunnen niet dezelfde zijn als diegene die deel uitmaken van de Stuurgroep.

20.5. Deze Verzoeningscommissie zal met bekwame spoed samenkomen nadat zij kennis heeft gekregen van het bestaan van een probleem waarvoor de Stuurgroep geen afdoende oplossing heeft gevonden.

20.6. De Partijen verbinden zich ertoe om om het even welke aangelegenheid die zij hebben voorgelegd aan de Stuurgroep en waaromtrent geen voor alle Partijen bevredigende oplossing kon bereikt worden, voor te leggen aan deze Verzoeningscommissie.

Artikel 21. Splitsbaarheid

21.1. De nietigheid van een bepaling in dit Convenant zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van dit Convenant of van het Convenant zelf met zich meebrengen.

21.2. De Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in acht genomen dat de essentie van het voorwerp van het huidig Convenant te allen tijde dient bewaard te blijven.

21.3. Dezelfde bepalingen zijn van overeenkomstige toepassing op de Realisatieconvenanten.

Artikel 22. Kennisgevingen

22.1. Partijen zullen binnen het kader van de Stuurgroep afspraken maken omtrent de wijze waarop ze met elkaar zullen communiceren omtrent de diverse deelaspecten van het Brownfieldproject.

22.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om kennisgevingen in het kader van dit Convenant (of eventuele Realisatieconvenanten) op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

22.3. Er zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar elektronische communicatie tussen de Partijen.

22.4. Formele ingebrekestellingen en Ernstige Tekortkomingen alsmede andere tussen Partijen overeen te komen stukken in het Realisatieconvenant zullen per brief – al dan niet aangetekend – worden overgemaakt.

22.5. In de Stuurgroep zal tevens worden afgesproken welke communicatie zal geschieden tussen alle betrokken Partijen en welke communicatie desgevallend kan worden beperkt tot één of meerdere Partijen.

22.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres (met inbegrip van e-mail adressen) dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 23. Vertrouwelijkheid

23.1. De Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de Regisseurs publieke overheden zijn die in die hoedanigheid onderworpen zijn aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van dit Convenant en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die door Partijen onderling werden uitgewisseld en als vertrouwelijk werden bestempeld door één van de Partijen en (ii) de intellectuele eigendomsrechten en know-how van één van de Partijen, haar aangestelden of uitvoeringsagenten die verband houden met dit Convenant of de uitvoering ervan, als vertrouwelijke informatie beschouwd.

23.2. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot openbaarheid van bestuur verbinden de Partijen zich ertoe de informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, die door diegene door wie ze wordt aangeleverd, aangeduid wordt als vertrouwelijke informatie, en die ten gevolge van onderhavige Convenant wordt verkregen, niet te verspreiden, te publiceren, te overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen de Partijen.

23.3. De Partijen verbinden zich ertoe om blijk te geven van discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Brownfieldproject. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden of enige andere persoon enige publicatie aangaande de uitvoering van dit Convenant of enige communicatie aangaande de realisatie van het Brownfieldproject zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Brownfieldproject kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

23.4. Partijen kunnen nadere bepalingen daarover opnemen in een Realisatieconvenant.

23.5. In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over het Brownfieldproject nuttig wordt geacht, zullen daarover afspraken gemaakt worden binnen de Stuurgroep. De Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om één of meerdere communicatiedossiers samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot het Brownfieldproject.

23.6. De Partijen lichten elkaar in, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, van de communicaties die zij wensen te doen betreffende de realisatie van het Brownfieldproject.

23.7. De vertrouwelijke informatie meegedeeld conform dit Artikel zal gedurende drie (3) jaar onderworpen blijven aan de bepalingen van dit Artikel, te rekenen vanaf het einde van het Convenant, behoudens onderling akkoord tussen de Partijen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'J', a '4', a '22', and other illegible marks.

23.8. Dezelfde bepalingen gelden *mutatis mutandis* voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 24. Gehele overeenkomst

Dit Convenant, met inbegrip van haar bijlagen, alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten Realisatieconvenant(en) bevatten de enige en volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject op datum van ondertekening.

Artikel 25. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

25.1. Dit Convenant alsmede de Realisatieconvenant(en) worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

25.2. In geval van een geschil tussen de Partijen omtrent de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van dit Convenant of één of meerdere Realisatieconvenanten, dat noch door de Stuurgroep noch in de schoot van de Verzoeningscommissie kan worden opgelost, zal dit geschil onderworpen worden aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Brussel.

Bijlagen:

1. Aanvraag tot onderhandelingen;
2. Beslissing van de Vlaamse Regering van 20 februari 2009;
3. Onderhandelingsdossier ingediend door Uplace op 18 maart 2009;
4. Beslissing van de Vlaamse Regering van 3 april 2009;
5. Overzichtskaart met aanduiding van de Projectzone;

C
J
23
A
AA

Opgemaakt te Brussel op _____ 2015 in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij te Koolstraat 35, 1000 Brussel.

Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij voor eensluidend verklaarde kopie van het Convenant.

Uplace NV en Ushop NV

Bart Verhaeghe
Voorzitter Raad van Bestuur

Jan Van Lancker
Gedelegeerd bestuurder

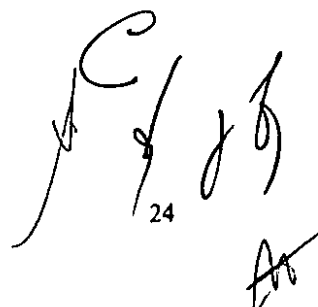
De Vlaamse Regering

Geert Bourgeois,
Minister-president van de Vlaamse Regering en
Vlaams Minister van Buitenlands Beleid en
Onroerend Erfgoed

Ben Weyts,
Vlaams Minister van Mobiliteit, Openbare
Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en
Dierenwelzijn

Philippe Muyters
Vlaams Minister van Werk, Economie,
Innovatie en Sport

Joke Schauvliege
Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw


24

De Gemeente Machelen

Jean-Pierre De Groef
Burgemeester

Daniël Schell
Gemeentesecretaris

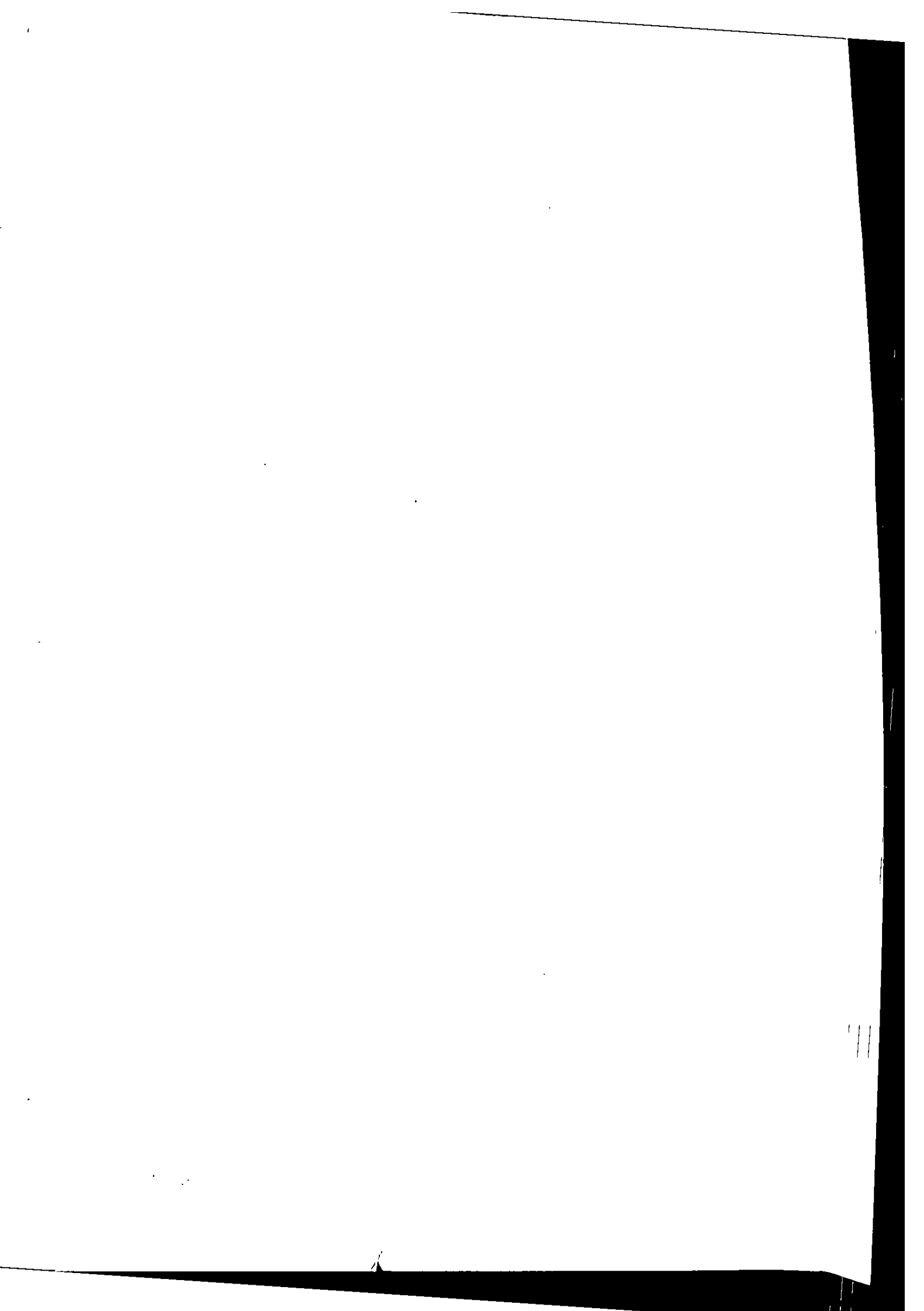
OVAM

Henny De Baets
Administrateur Generaal

9/10
25
AA

Bijlage 1

Handwritten signature or initials





Vlaamse Regering

AANVRAAG

*tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een
Brownfieldconvenant*

Handwritten signature and initials.

Handwritten initials.

PER AANGETEKEND SCHRIJVEN
OPZENDEN NAAR OF TEGEN
ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ:

*Vlaams Agentschap Ondernemen
Koloniënstraat 56
1000 Brussel*

Ontvangstdatum:

DEZE AANVRAAG WORDT
INGEDIEND DOOR:

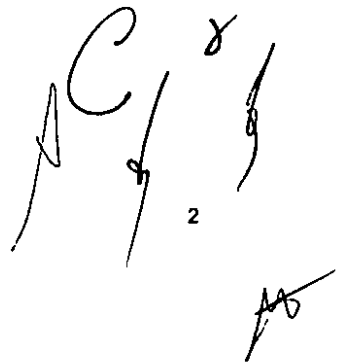
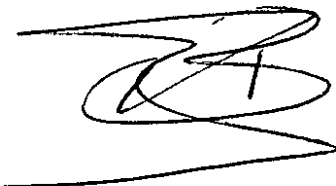
Uplace NV

Contactpersoon penvoerende actor:

Bart Verhaeghe, Voorzitter

Datum: **20 december 2007**

Plaats: **Strombeek-Bever**

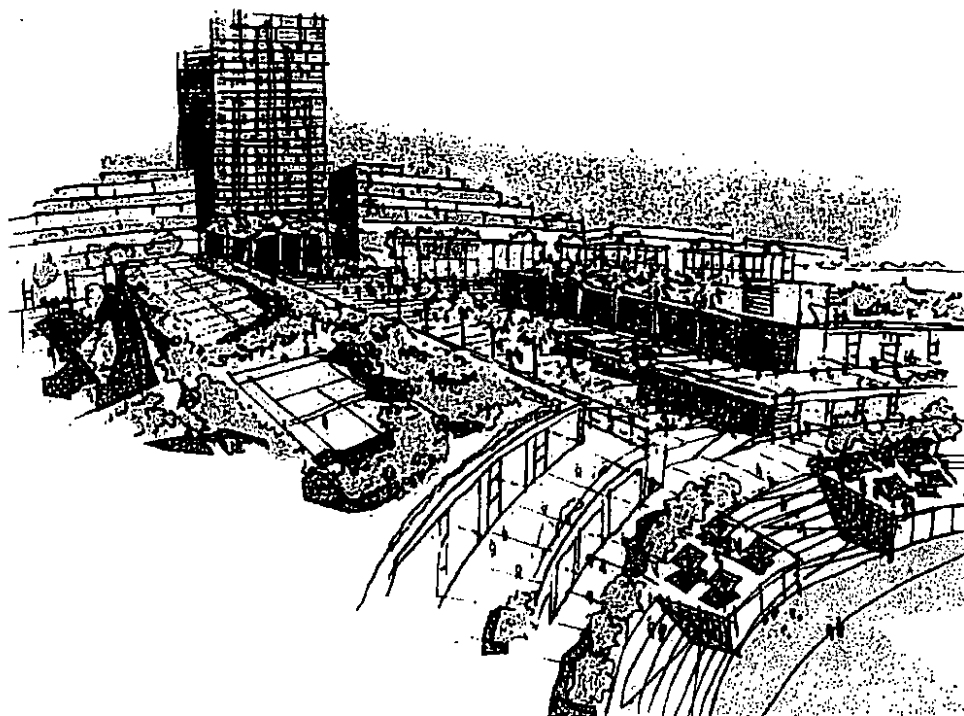


AC
2
AS

1. PROJECTNAAM

Uplace Machelen

Uplace



Handwritten signature and initials, including the number 3 and a stylized 'A'.

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR

Naam van de organisatie:

Uplace NV (hierna "Uplace")

Adres: **Kasteel van Bever, Boechoutlaan 221, 1853 Strombeek-Bever**
www.uplace.eu

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

Bart Verhaeghe, Voorzitter van de raad van bestuur

Tel.: 02/263 63 00

Fax.: 02/263 63 10

E-mail: bart.verhaeghe@uplace.eu
lorin.parys@uplace.eu

De actor is:

Projectontwikkelaar / Investeerder

Rechtsvorm:

Privaat met winst oogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW?

Ja, geheel

J. C. H. 28
AS

2.2. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN

Naam van de organisatie:

Ring Airway Park NV (hierna "RAP")

Adres: **Kasteel van Bever, Boechoutlaan 221, 1853 Strombeek-Bever**
www.uplace.eu

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

Bart Verhaeghe, Voorzitter van de raad van bestuur

Tel.: 02/263 63 00

Fax.: 02/263 63 10

E-mail: bart.verhaeghe@uplace.eu

lorin.parys@uplace.eu

De actor is:

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.

Rechtsvorm:

Privaat met winstogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW?

Ja, geheel

[Handwritten signatures and initials]

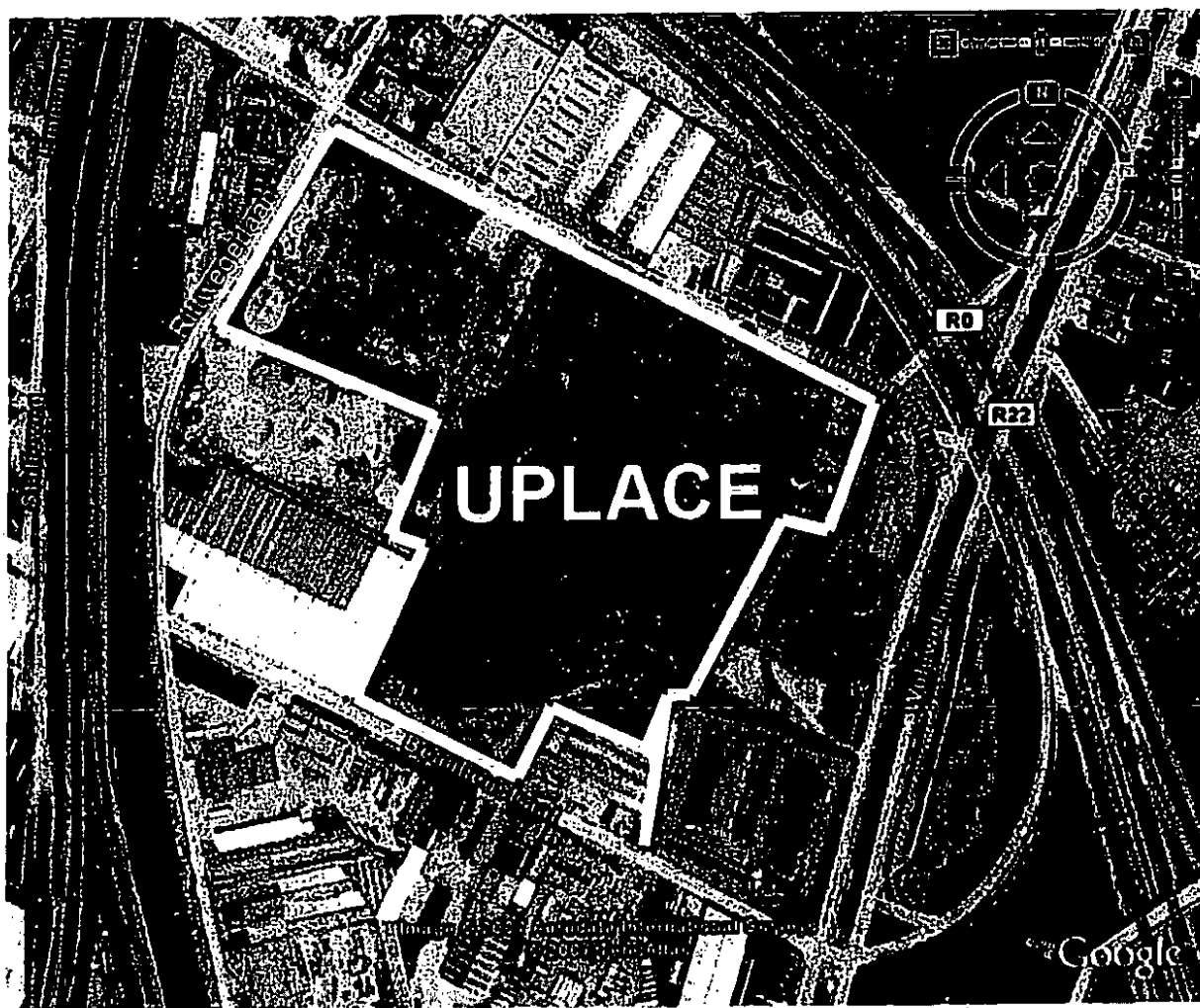
5

3. PROJECTOMSCHRIJVING

Uplace Machelen is een baanbrekend gemengd project, uniek in Europa (zie Bijlage 1 voor een gedetailleerde projectomschrijving). Het bestaat uit:

- 27.000 m² actieve sport- en ontspanningsruimte met inbegrip van speelruimte voor kinderen, *wellness*, congresfaciliteiten, museum, expositieruimte, bioscoop/theater, kleinhandelsschool, innovatielabo, radio- en televisiestudio's, restaurants en bars;
- 20.000 m² internationaal hotel;
- 55.000 m² winkels met vernieuwende Belgische merken, conceptwinkels en winkels met nieuwe merken;
- 50.000 m² publieke ruimte zoals daktuinen, plaza's, straten, pleinen en ruimte voor recreatie; en
- 40.000 m² kantoren waarvan 31.000 m² in een *landmark* toren van 200 m hoog aan het viaduct van Vilvoorde en de overige 9.000 m² verspreid over de rest van het project.

Het projectgebied is gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Machelen, in het zuidelijk deel van het reconversiegebied 'industrialzone Machelen-Vilvoorde' dat aansluit bij het viaduct R0 en bij de Woluwelaan (R22). De totale oppervlakte bedraagt 85.256 m².



Ligging van de projectsite

Handwritten signature and date: J. C. 10/10/05

3.1. DOELSTELLINGEN

3.1.1. DOEL PROJECT

Het doel van dit gemengd stedelijk project is de opwaardering van de industriezone Machelen-Vilvoorde met respect voor de poortfunctie die de ruimere omgeving kreeg in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ("RSV") door middel van een duurzame Brownfieldherontwikkeling **zonder beroep te doen op de financiële tegemoetkomingen** voorzien in het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (het "Decreet"). Het project Uplace Machelen bereikt dit door:

- In de geest van de genomen beleidsbeslissingen over de ontwikkeling van de regio, een **concreet en realistisch project** in te plannen op gronden die al eigendom zijn van RAP, zustervenootschap van Uplace;
- **14 miljoen EUR extra te investeren** in de uitbouw van de regio, los van de projectinvestering, om:
 - De ontsluiting van de gehele industriezone Machelen-Vilvoorde te garanderen door een sterk verbeterde mobiliteit (zie **Bijlage 2**);
 - Terreinen die niet tot het project Uplace Machelen behoren te saneren; en
 - Stads kernvernieuwing in Machelen en Vilvoorde te initiëren.
- Een **maatschappelijk verantwoorde invulling** te geven aan dit project door:
 - 574 nieuwe jobs tijdens de bouwfase en permanent 1.521 nieuwe jobs¹ in *retail, leisure* en hotel te creëren in een gebied met hoge werkloosheid, evenals plaats voor 1.333 bedienden te voorzien in het kantoorgedeelte;
 - Een duurzaam project te realiseren met oog voor het milieu door middel van energievriendelijke technische installaties en ecologische daken; en
 - Een verhoogde sociale veiligheid te garanderen in een gebied dat nu ten prooi valt aan kleine criminaliteit.

3.1.2. DOEL BROWNFIELDCONVENANT

De reden voor een urgente aanvraag tot Brownfieldconvenant is tweevoudig:

- De nood aan een **éénloketfunctie**, waarbij duidelijke werkafspraken (met inbegrip over een bestemmingswijziging) worden gemaakt met alle betrokkenen. De gemeente Machelen is overtuigd van de waarde en uitstraling die het prestigieuze project zou kunnen betekenen voor de gemeente en de bredere regio door de economische, sociale en milieumeerwaarden die het project zal genereren, en drukt alvast haar wens uit om haar rol als betrokkene voluit te spelen (zie **Bijlage 3**);
- In die werkafspraken met alle betrokkenen en in het licht van de extra investeringen door Uplace van 14 miljoen EUR, het **afstemmen van de nodige infrastructuuringrepen** voor de reeds door de overheid vooropgestelde aanpassingen van de Woluwelaan en de aansluiting ervan op de R0 (zie **Bijlage 2**) op de realisatietermijn van het project Uplace Machelen (zie hiervoor 3.5.4 hieronder); en
- Het **bespoedigen** van de behandeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omdat:
 - De sanering op de gronden in eigendom quasi volledig is gerealiseerd;
 - De nodige financiële middelen voorzien zijn; en
 - De marktomstandigheden nu gunstig zijn – bij vertraging dreigt een *greenfield* project de aanwezige marktruimte in te nemen.

¹ Betreft werkgelegenheid op de site van het project Uplace Machelen zelf, alsook de werkgelegenheid buiten de site maar gecreëerd door het project (vb. toeleveranciers).

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

3.2.1. PROJECTGRONDEN (zie Bijlagen 4 en 5 voor de liggingsplannen)

RAP is eigenaar van volgende gronden:

- (i) Perceel aan de Nieuwbrugstraat 42, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 464L2

Dit perceel werd gekocht van Compas BVBA, met zetel te 1030 Brussel, Troosstraat 70, bij akte dd. 12/09/2000 (zie **Bijlage 6**).

Op dit perceel is er geen sprake van een bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt (bij overdracht was geen sanering vereist).

- (ii) Percelen aan de Nieuwbrugstraat 42-44, Machelen, Afd. I, Sectie A, nrs. 464M2 en 464K2

Deze percelen werden gekocht van Société du Pont Neuf NV, afgekort Sapon, met zetel te 1050 Brussel, Avenue Louise 133, bij akte dd. 18/09/2000 (zie **Bijlage 7**).

Op dit perceel is er geen sprake van een bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt (bij overdracht was geen sanering vereist).

- (iii) Perceel aan de Beaulieustraat 5, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 467T2

Dit perceel werd gekocht van Bonna Sabla, met zetel te 92800 Puteaux (France), Place de la Pyramide La Défense 5, Tour Ariane, bij akte dd. 26/03/2001 (zie **Bijlage 8**).

Op dit perceel werden in samenspraak tussen RAP en Bonna Sabla saneringswerken uitgevoerd. Op korte termijn zal het eindevaluatierapport worden ingediend bij OVAM.

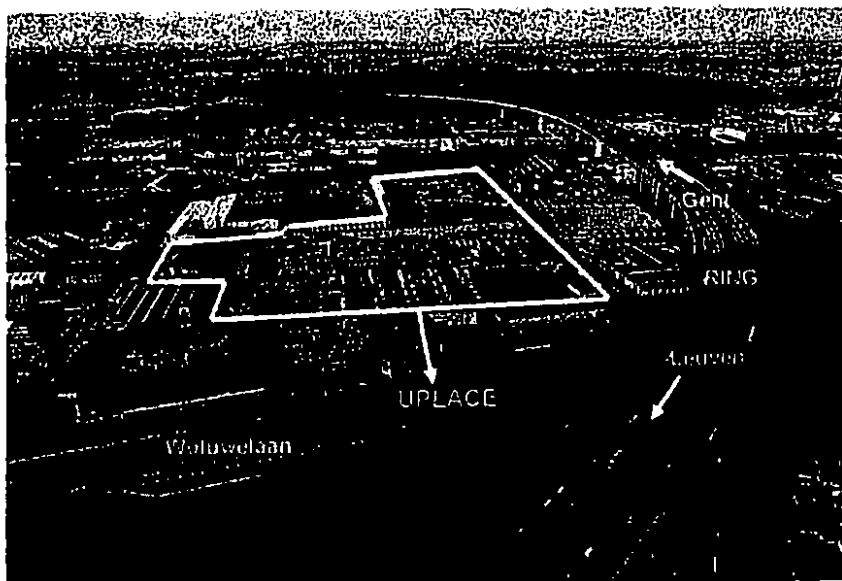
- (iv) Percelen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, Machelen, Afd. I, Sectie A, nrs. 470/P en 470/S (op heden perceel met nr. 470/T)

M.b.t. deze percelen werd op 20/08/1999 een compromis getekend met Holding Franki NV, met zetel te 4020 Liège, Rue Grétry 196 (zie **Bijlage 9**). De notariële akte m.b.t. deze verkoop wordt op 28 december 2007 verleden (zie ontwerp in **Bijlage 10**).

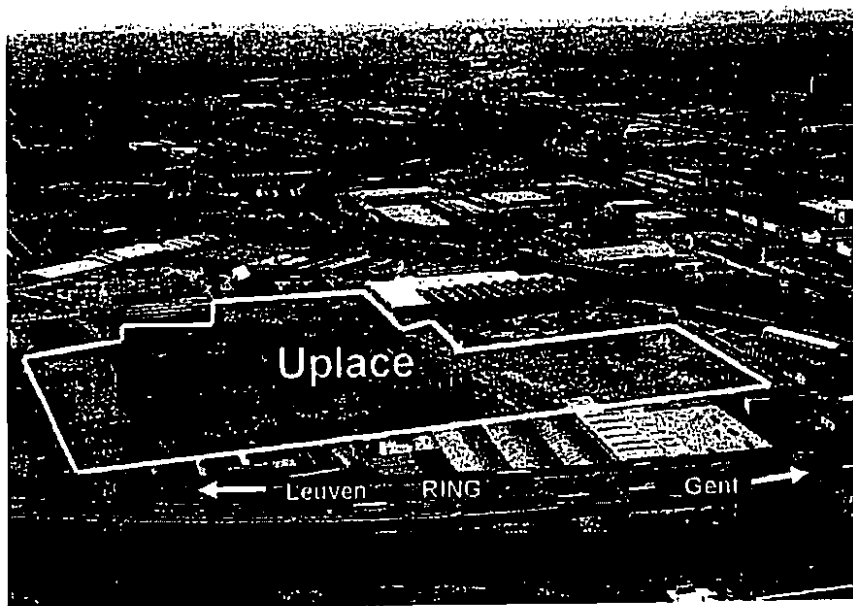
Op dit perceel werden in samenspraak tussen RAP en Holding Franki NV alle vereiste saneringswerken uitgevoerd en werd door OVAM een positieve eindverklaring afgeleverd (zie overzicht in **Bijlage 11**).

RAP heeft onderhandelingen opgestart met de eigenaar van het perceel aan de Beaulieustraat 7, Machelen, Sectie A, nr. 467/S2, i.e. Euromat-Brussels NV, met zetel te Beaulieustraat 7 bus 1, 1830 Machelen, teneinde ook dit perceel te verwerven. Het al dan niet verwerven van dit (vervolgens te saneren) perceel is evenwel niet determinerend voor de realisatie van het project, voorgesteld in dit aanvraagformulier.

Cy 6 4 8 9
8
AA



Luchtfoto projectgronden vóór aankoop / sanering



Luchtfoto projectgronden na aankoop / sanering

3.2.2. BODEMSITUATIE PROJECTGRONDEN

Voor een uitgebreide bespreking inzake bodem, zie **Bijlagen 11** en **11.1 t.e.m. 11.4.**

3.2.3. HUIDIG BPA (zie Bijlage 12)

De projectgronden vallen in een zone voor bedrijven en kantoren, met de volgende opsplitsing:

- Terreingedeelte aan de Woluwelaan: "zone voor hoogwaardige bedrijven en kantoren"; en

Handwritten signature and initials

- Terreingedeelte aan de Rittwegerlaan: "zone voor hoogwaardige bedrijfsgebouwen voor *high-tech* activiteiten".

Op het terrein aan de Woluwelaan mag (aan de voet van de viaduct) een hoogbouwtoeren worden gerealiseerd.

J. C. 2 8
10
A

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

Het Uplace project genereert significante meerwaarden:

Economisch:

- 257 miljoen EUR jaarlijkse bijdrage aan het BNP, waarvan 98 miljoen EUR jaarlijks terugvloeit naar de overheid;
- 1.201² extra voltijdse arbeidsplaatsen in het *retail* en *leisure* gedeelte, 320² in het hotel, 574 voor de bouwfase, en plaats voor 1.333 bedienden in het kantoorgedeelte. De 1.521² arbeidsplaatsen in *retail*, *leisure* en hotel zijn duurzame arbeidsplaatsen in een arbeidsintensieve sector die permanent in België kan worden behouden (geen gevaar voor delokalisatie door de aard van de sector) (zie **Bijlage 13** voor berekening van arbeidsplaatscreatie). Deze waardecreatie is effectieve groei gezien het project dermate uniek is én er in de regio een dermate ruimte voor extra *retail*-ontwikkeling is dat het bestaand weefsel niet wordt gekannibaliseerd;
- Het project fungeert als katalysator voor de herontwikkeling van de industriezone Machelen-Vilvoorde. Het draagt bij tot de ontsluiting, sanering en ontwikkeling van de ganse Industriezone wat op zijn beurt economische waarde creëert; en
- Verschillende gereputeerde externe adviseurs en een uitgebreide marktstudie hebben het project omstandig gevalideerd. Er is nu momentum in de markt om het project te realiseren. Uplace is klaar met alle voorbereidend werk en heeft de benodigde gronden reeds aangekocht en gesaneerd.

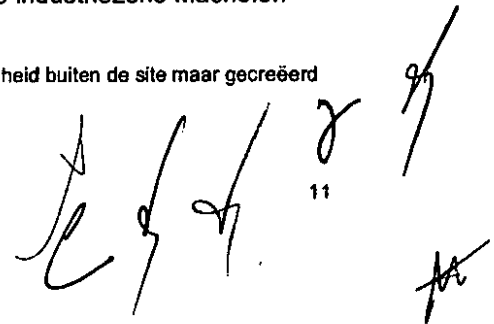
Sociaal:

- Het project biedt bovenop de plaats voor 1.333 bedienden in het kantoorgedeelte, nieuwe werkgelegenheid in een geteisterde regio door de creatie van 1.521² (*retail*, *leisure* en hotel) en 574 (bouwfase) voltijdse arbeidsplaatsen voor laaggeschoolden in een regio met één van de hoogste werkloosheidsgraden van de provincie;
- Het project beantwoordt aan een grote consumentenbehoefte. Dit blijkt uit studierapporten van de provincie Vlaams-Brabant, evenals uit marktonderzoek en studies van McKinsey & Company (zie **Bijlage 14**). Bovendien tonen studies van Fastigon (zie **Bijlage 15**) aan dat er ruimte is voor 300.000 tot 350.000 m² extra *retail* in de provincie zonder de markt te verstoren;
- Het project biedt een gevarieerde en niet louter commerciële invulling die bijdraagt tot gemeenschapsvorming. Het speelt in op een grote latente vraag van consumenten om in groep verschillende ervaringen (cultuur, ontspanning, sport, hoogwaardig winkelen, eten) te kunnen beleven op één plek. Uplace stimuleert dit ook door binnen het project clusters te creëren per doelgroep; en
- Uplace creëert een **nieuwe "trots" voor de regio 10 jaar na de sluiting van Renault**. Uplace zal onder meer met de hoogste toren van België een echt uithangbord met (inter)nationale uitstraling zijn.

Milieu:

- Opwaarderen en saneren van een voorheen vervuilde en desolate site (onveilig gevoel, sluikstorten);
- Uplace stelt een enveloppe van 14 miljoen EUR ter beschikking voor de ontsluiting, sanering en stadskernvernieuwing;
- Het voorziene GEN station (op 200 m van de site) zal maximaal worden benut om bezoekers, hotelgasten en werknemers te vervoeren;
- Met zijn *landmark* toren en authentieke architectuur door een internationaal gerenommeerd architectenbureau geeft de ontwikkeling een aantrekkelijk en opvallend gezicht aan de herstart van de zone; en
- Uplace biedt de benodigde motorfunctie voor de reconversie van de ganse industriezone Machelen-

² Betreft werkgelegenheid op de site van het project Uplace Machelen zelf, alsook de werkgelegenheid buiten de site maar gecreëerd door het project (vb. toeleveranciers).



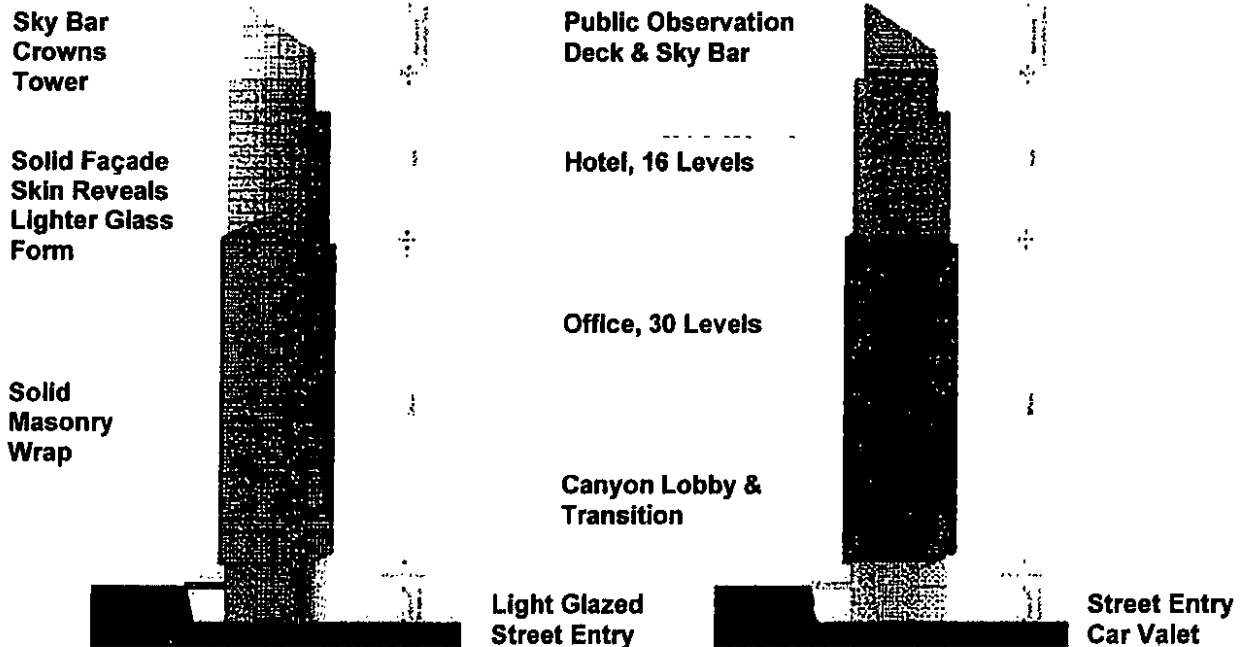
Vilvoorde. Ontwikkeling op andere percelen, waarop een significante saneringslast rust, wordt gefaciliteerd door (1) de bijdrage in de mobiliteitsontsluiting van de ganse zone, (2) de bijdrage in de sanering van de omliggende percelen, en (3) de intrinsieke waardestijging van deze percelen door de nabijheid van het project Uplace Machelen.

C
A *B* *C* *D*
E
12
F

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

3.4.1. ARCHITECTURAAL

Uplace heeft Benoy, een internationaal gerenommeerd architectenbureau, geselecteerd als conceptarchitect van dit project (zie **Bijlage 16** voor een biografie en referenties). Het ontwerp legt sterk de nadruk op lokale authenticiteit door onder meer te refereren naar het rijke industriële verleden van de regio. Het project krijgt een stad-in-de-stad gevoel met verschillende kwartieren gericht op onderscheiden doelgroepen. 70 à 80 % van het project is beschermd tegen de regen d.m.v. glazen daken en galerijen. Het project Uplace Machelen voorziet veel natuurlijk licht en open ruimtes. Het wordt duurzaam ontwikkeld met energievriendelijke technische installaties en ecologische daken.



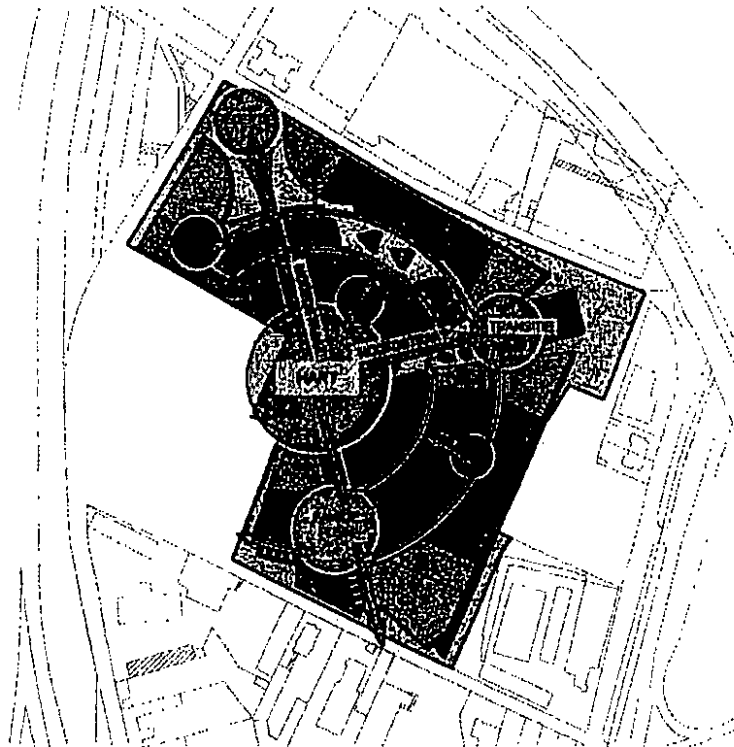
Illustratieve impressie van de toren

Het authentieke stadsgevoel van het project Uplace Machelen wordt versterkt door:

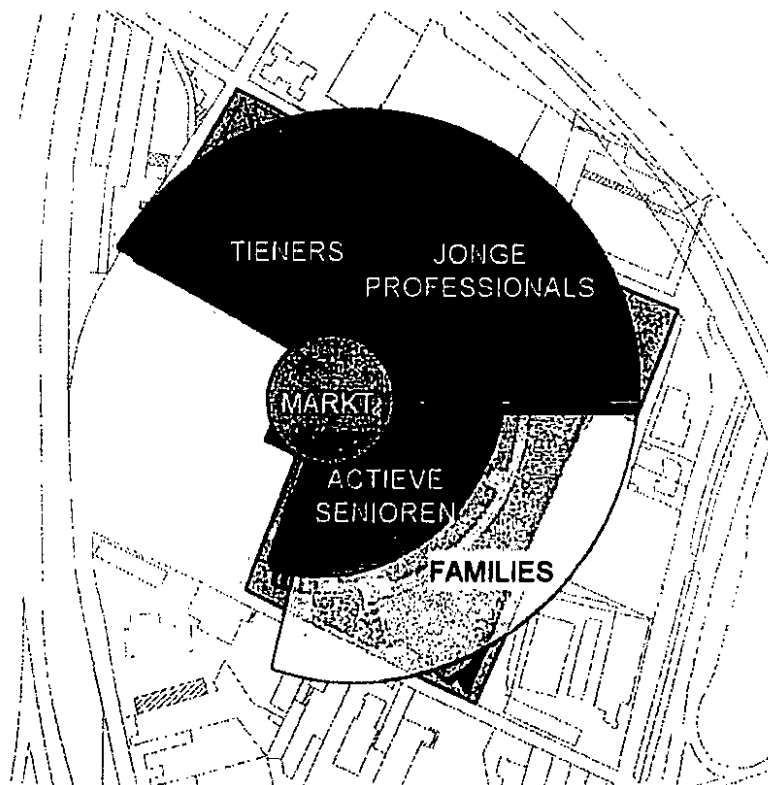
- Natuurelementen, o.a. groene daken die visueel aantrekkelijk zijn, maar eveneens als ontspanningsruimte fungeren;
- Een straatbeeld met authentieke gevels opgetrokken in basismaterialen (o.a. baksteen). Een 'grote markt' waar de hoofdstraten samenkomen (zie **Bijlage 17** voor een impressie van de vloerplannen van het project);
- Smalle straatjes die bezoekers kunnen ontdekken met verschillende thema's zoals voeding, organische producten of kleine restaurants; en
- Pleintjes op verschillende plaatsen waar mensen samenkomen en waar allerlei activiteiten worden georganiseerd.

Het project is gesegmenteerd in clusters voor tieners, jonge professionelen, families en actieve senioren. De niet ingevulde kwadrant (zie de figuren hieronder) is niet de eigendom van Uplace en behoort dan ook

niet tot het project Uplace Machelen. Een latere invulling, beantwoordend aan de behoeften van dat moment, kan worden voorzien door Uplace.

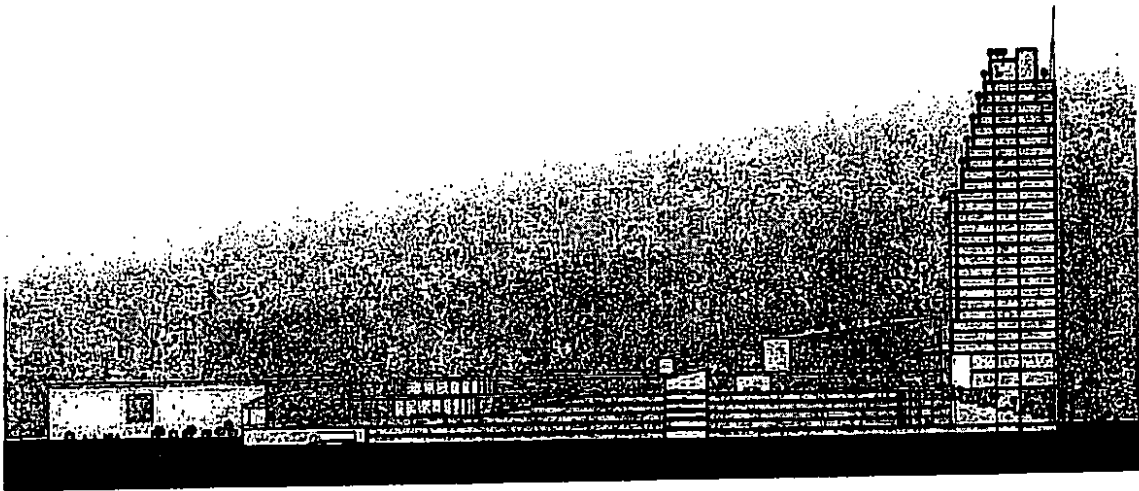


Grondplan

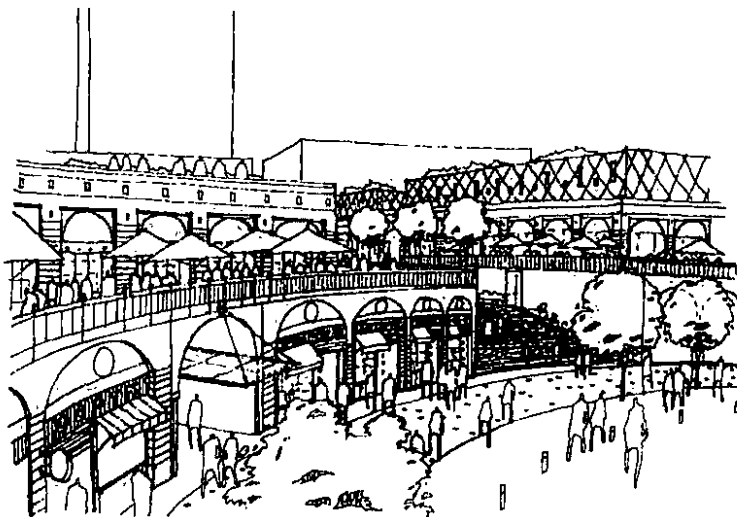


Segmentering

C. 85
14
AB



Illustratieve dwarsdoorsnede van het ontwerp



Illustratieve impressie van de hoofdingang en marktplein

3.4.2. COMMERCIEEL

Vanaf 2008 start het aantrekken van huurders. Marktstudies en eerste aftoetsingen met kleinhandelaars duiden op een enorme interesse voor dit project omwille van:

- De sterke fundamenten: vraag en aanbod in de invloedssfeer;
- Het innovatieve concept met een sterke kruisbestuiving tussen de verschillende elementen zoals ontspanning, werk en winkelen; en
- De baanbrekende architectuur.

Handwritten signatures and initials:
C
y
h
15
100

Het project Uplace Machelen zal drie type winkels aantrekken:

1. Belgische winkels met Belgische producten die aansluiten bij de nationale en regionale trots;
2. Nieuwe winkels met merken die nog niet aanwezig zijn in België; en
3. Conceptwinkels, gericht op de beleving en de ervaring van de consument.

Zie **Bijlage 1** voor een gedetailleerde inhoudelijke projectbeschrijving.

3.5. TIJDSKADER PROJECT

3.5.1. WAT IS DE GLOBALE DUUR VAN HET PROJECT?

De duurtijd van het project wordt bepaald door (i) de duurtijd van het vergunningstraject en (ii) de duurtijd van de bouwwerken. Uplace dringt aan op een spoedige onderhandeling over het af te sluiten convenant en een ondertekening van het convenant **uiterlijk in juni 2008**.

A. Duurtijd vergunningstraject

Een gedetailleerde tijdslijn van het vergunningstraject is bij dit aanvraagformulier gevoegd (zie **Bijlage 18**). Uplace wenst geen gebruik te maken van de in het Decreet voorziene facilitering van termijnen. Indien binnen het bestaande decretale kader verkorting van de termijnen mogelijk wordt (e.g. door toelating van integratie van verschillende MER's), zal Uplace daar wel gebruik van maken.

(i) Milieueffectenrapportage

De aanvang van het vergunningstraject dient te worden gesitueerd in het goedkeuringsproces van het Masterplan voor de Provincie Vlaams-Brabant (dit proces wordt door deze provincie zelf gestuurd en de verderzetting van dit proces op provinciaal niveau lijkt ons de verdere negotiaties m.b.t. de convenant met de overige regisseurs niet in de weg te staan). De opmaak van dit Masterplan alsook de in het kader daarvan verrichte milieueffectenrapportage, zouden zich op heden in een eindfase bevinden.

Deze milieueffectenrapportage lijkt trouwens dienend voor de Plan-MER in het kader van het RUP dat vereist is met oog op de herbestemming van de projectgronden. Volgens het huidig BPA vallen deze gronden namelijk in een zone voor bedrijven en kantoren. Dit moet worden herbestemd in een zone voor grootschalige kleinhandel / hoogdynamische recreatie en kantoren (*cf.* infra).

(ii) RUP

Na de redactie van een ontwerp van Plan-MER (hiervoor wordt 29/08/08 als streefdatum vooropgesteld), kan een voorontwerp van RUP worden uitgewerkt. Er dient niet gewacht te worden op de effectieve goedkeuring van het Plan-MER vooraleer de voorontwerpfase van het RUP kan worden aangevat.

(iii) Project-MER

De kennisgeving door Uplace in het kader van de Project-MER kan reeds gebeuren nadat de richtlijnen van de Plan-MER vorm hebben gekregen. Als datum voor deze kennisgeving wordt 01/08/2008 vooropgesteld.

(iv) Stedenbouwkundige / milieuvergunning

De stedenbouwkundige vergunning kan worden toegekend na de bundeling en behandeling van de bezwaren m.b.t. het RUP, waarvoor 15/05/2009 als datum wordt vooropgesteld. Dit impliceert dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 3 maanden eerder, *i.e.* eind maart 2009, kan worden ingediend. Gelet op het feit dat, voor zover tot ondertekening van een convenant wordt overgegaan, het voorgestelde project kwalificeert als een werk "van algemeen belang" (in de zin van artikel 103 van het Decreet Ruimtelijke Ordening), zal van de voorschriften van het huidig BPA m.b.t. de projectgronden afgeweken kunnen worden van zodra de resultaten van het openbaar onderzoek m.b.t. het ontwerp van RUP bekend zijn.

De datum waarop de stedenbouwkundige vergunning in principe kan worden toegekend, *i.e.* 30/06/2009, kan dus als einddatum van het vergunningstraject worden nagestreefd in de onderhandelingen over het Brownfieldconvenant.

B. Duurtijd bouwwerken

Voor wat betreft de uitvoering van de bouwwerken, wordt een duurtijd van 48 maanden vooropgesteld.

3.5.2. SITUEER DESGEVALLEND DE VERSCHILLENDE FASEN BINNEN HET GLOBALE TIJDKADER VAN HET PROJECT

De realisatie van het project Uplace Machelen kan worden uitgesplitst in de volgende fasen (zie tevens punt 3.5.1. van dit aanvraagformulier en de tijdslijn in **Bijlage 18**):

(i) Vergunningsfase, onderverdeeld in:

- Goedkeuring Masterplan voor de Provincie Vlaams-Brabant;
- Opmaak Plan-MER;
- Opmaak Project-MER (kennisgeving hiervan is mogelijk van zodra richtlijnen Plan-MER vaststaan);
- Ruimtelijk onderzoek / RUP (voorontwerpfase van het RUP kan een aanvang nemen van zodra een ontwerp van Plan-MER werd opgesteld);
- Aanvraag vergunning handelsvestiging; en
- Aanvraag stedenbouwkundige en milieuvergunning (deze kan worden toegekend op het ogenblik van de bundeling en behandeling van bezwaren tegen het ontwerp RUP – aanvraag tot stedenbouwkundige en milieuvergunning kan 3 maand eerder worden ingediend).

(ii) Bouwfase

De bouwwerken, die elkaar deels overlappen, kunnen worden uitgesplitst in de volgende fasen:

- Fase 1: Voorbereidende werken en grondwerken (circa zes maanden);
- Fase 2: Ondergrondse parkeerruimtes en logistieke zones (circa een jaar);
- Fase 3: Bovengrondse structuurwerken, *landmark* toren, afwerking van de winkelruimtes en ontspanningsfaciliteiten (circa twee jaar); en
- Fase 4: Publieke zones, straten en toegangsfaciliteiten (circa een jaar).

3.5.3. WAT IS DE VOORZIENE STARTDATUM VAN HET PROJECT

De bouwwerken kunnen in principe 1 maand na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning worden gestart. Uplace stelt voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning 30/06/2009 als ultieme streefdatum voorop. De bouwwerken zouden aldus een aanvang kunnen nemen begin augustus 2009.

[Handwritten signatures and initials]

3.5.4. WAT IS DE VOORZIENE EINDDATUM VAN HET PROJECT

Gelet op het feit dat de bouwwerken circa 48 maanden in beslag zullen nemen, zal het project Uplace Machelen kunnen openen in augustus 2013.

J.C. / / 20
AS

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?

ja, te weten:

(i) Stedenbouwkundige vergunning:

Voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient de bestemming van de projectgronden (volgens het huidig BPA vallen deze gronden in een zone voor bedrijven en kantoren) gewijzigd te worden in een bestemming als zone voor grootschalige kleinhandel / hoogdynamische recreatie en kantoren. Dergelijke herbestemming dient gerealiseerd te worden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) als uitwerking van het RSV.

In het kader van de totstandkoming / goedkeuring van het vereiste RUP zullen, voor wat betreft het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten, de volgende milieueffectenrapporten (MER's) opgemaakt dienen te worden:

- Plan-MER, op te maken door een erkende en onafhankelijke MER-coördinator en erkende deskundigen in opdracht van de overheid die het vereiste RUP opstelt (Provincie Vlaams-Brabant); en
- Project-MER, op te maken door erkende en onafhankelijke MER-coördinator en erkende deskundigen in opdracht en op kosten van Uplace.

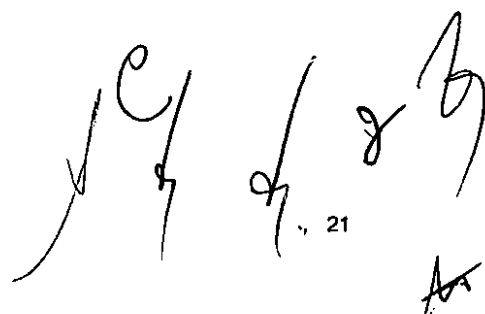
(ii) Milieuvergunning

De aanvraag voor de milieuvergunning zal samenlopen met de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning. Aangezien het project Uplace Machelen vermoedelijk een hinderlijke inrichting van Klasse 2 (Vlarem I) betreft, zal de gemeente Machelen bevoegd zijn om de aanvraag te behandelen en om de milieuvergunning af te leveren.

(iii) Vergunning handelsvestiging voor meer dan 2.000 m² handelsoppervlakte

Met het oog op de aanvraag tot een vergunning handelsvestiging voor een netto handelsoppervlakte van 55.000 m², heeft Uplace in samenwerking met Fastigon en McKinsey & Company reeds een voorbereidende studie gedaan (zie Bijlagen 14 en 15).

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning handelsvestiging ligt bij de gemeente Machelen. In het kader van de vergunningsprocedure zal bovendien niet-bindend advies dienen te worden gevraagd aan de buurgemeenten en het Nationaal Sociaal Economisch Comité voor de Distributie.

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'C' signature, and a date '21'.

**4.1.2. ZIJN VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT BEPAALDE MACHTIGINGEN OF
GOEDKEURINGEN BUITEN HET KADER VAN DE HIERBOVEN VERNOEMDE
VERGUNNINGENPROCEDURES NOODZAKELIJK?**

x **nee**

AC
2
AS

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

ja, te weten:

Het huidig Bijzonder Plan van Aanleg (BPA). De realisatie van het project Uplace Machelen, voorgesteld in dit aanvraagformulier, veronderstelt een wijziging van het huidig BPA, i.e. door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Volgens het huidige BPA vallen de projectgronden immers in een zone voor bedrijven en kantoren. Het project Uplace Machelen bevat een belangrijke kantoorcomponent conform het huidige BPA. De realisatie van de andere componenten (*leisure* en *retail*) van het project Uplace Machelen vereist derhalve een herbestemming van deze zone in een zone voor grootschalige kleinhandel / hoogdynamische recreatie en kantoren.

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

x nee

JG *f.* *2* *87*
24
AS

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN

Het financieel plan (zie Bijlage 19) gaat uit van een gedetailleerde kostprijsberekening van het project.

De totale investeringskost van het project wordt berekend op ruim 563 miljoen EUR. Deze bestaat uit de bouwkost, de kost van de gronden en sanering, diensten en adviseurs (onder meer architect, studiebureaus en makelaars), financiële kosten, bouwtafs, de werkingskosten en een gedeelte niet-recupereerbare BTW. Verder wordt een budget van 12,5 miljoen EUR voorzien in tegemoetkomingen om zowel authentieke als innovatieve winkels naar het project Uplace Machelen te halen en wordt er 14 miljoen EUR voorzien als bijdrage van Uplace in de infrastructuurwerken voor mobiliteit van de industriezone Machelen-Vilvoorde, de sanering van percelen buiten het projectgebied en stadskernvernieuwing.

De totale verwachte jaarlijkse huuropbrengst bedraagt 35,6 miljoen EUR. De economische waarde van dit project wordt geschat op 593 miljoen EUR. Dit betekent dus een marge op de totale investeringskost van ongeveer 30 miljoen EUR bruto. Dit komt neer op 20 miljoen EUR na belastingen. Zoals gesteld zal Uplace deze waarde valoriseren door het uitbaten van het project.

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

De realisatie van het project Uplace Machelen wordt **niet afhankelijk gemaakt** van het bekomen van **subsidies**. Uplace zal de mogelijkheden van subsidies (bijvoorbeeld voor energievriendelijke technische installaties) niet naast zich neer leggen, maar wenst de afsluiting van de eigenlijke Brownfieldconvenant en de start van het project zoveel als mogelijk te bespoedigen en geen voorwaarden aan de overheid te stellen voor de realisatie ervan. Zoals reeds vermeld in dit aanvraagformulier, is Uplace bereid om een bedrag van 14 miljoen EUR ter beschikking te stellen van de overheid ter verbetering van de mobiliteit in de regio, sanering van andere vervuilde gronden en stadskernvernieuwing voor Machelen en Vilvoorde.

Voormelde doelstelling om de afsluiting van de Brownfieldconvenant binnen de kortst mogelijke termijn te bewerkstelligen en niet afhankelijk te maken van het bekomen van subsidies, is ingegeven vanuit de volgende feitelijke omstandigheden / vaststellingen:

- (i) Het project Uplace Machelen werd reeds volledig bestudeerd, voorbereid en uitgewerkt en is startklaar;
- (ii) Het momentum in de markt om het project Uplace Machelen te realiseren is nu. Het valt te verwachten dat, indien het voorgestelde project niet in de komende jaren kan worden gerealiseerd, andere projectontwikkelaars op middellange termijn vergelijkbare projecten in de rand rond Brussel zullen realiseren op *greenfields* i.p.v. op *brownfields*;
- (iii) Er mag verwacht worden dat het project Uplace Machelen als nieuwe aantrekkingspool voor de regio de interesse voor de industriezone Machelen-Vilvoorde vanuit de privé-sector zal aanwakkeren en de herontwikkeling en opwaardering van deze zone op gang zal trekken (zie tevens uiteenzetting inzake meerwaarden, opgenomen onder punt 3.3 van dit aanvraagformulier); en
- (iv) De creatie van jobs zal reeds een aanvang nemen vanaf de start van de bouwwerken (574 jobs voorzien tijdens de bouwfase). Deze werken hebben een dergelijke omvang dat een onmiddellijke, positieve impact op de werkgelegenheid in de hele regio kan worden verwacht.

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

5.3.1. EXPERTISE

Uplace beschikt over een uitgebreide ervaring in innovatieve vastgoedontwikkeling, een hooggekwalificeerd team en sterke partners.

a) Uitgebreide ervaring

- De geschiedenis van Uplace gaat terug tot Aannemingen Verelst, een aannemingsbedrijf in industrie en woningbouw met een jaaromzet van 120 miljoen EUR, actief in vier Europese landen;
- In 1989 wordt in de schoot van Aannemingen Verelst Eurinpro NV opgericht. Eurinpro ontwikkelt en investeert in kantoorgebouwen, *retail*, logistieke en residentiële projecten;
- In 2004 brengt Eurinpro de kantoorprojecten onder in een aparte vennootschap, European Office Solutions NV ("EOS") en focust verder op logistieke projecten. Eurinpro had op dat moment kantoren in acht Europese landen en satellietkantoren in Japan en de VS;
- In 2006 wordt Eurinpro voor 400 miljoen EUR verkocht aan Goodman, een Australische vastgoedspeler met marktkapitalisatie van 6,2 miljard EUR. Het *core management* van Eurinpro blijft actief in EOS; en
- In 2006 wijzigt EOS haar naam in Uplace. Uplace is vandaag actief in kantoorprojecten en grootschalige reconversieprojecten (zie **Bijlage 20**).

Aannemingen Verelst en Eurinpro (nv Goodman International) zijn ook op heden nog succesvolle bedrijven. Het Uplace team (voormalig Eurinpro en EOS) realiseerde reeds 166 succesvolle vastgoedprojecten, met meer dan 10.000 m² retailprojecten voor klanten zoals Pizza Hut, JBC, Brantano en Tom&Co (zie **Bijlage 21**), meer dan 174.000 m² kantoorprojecten in de Benelux voor een totale waarde van 310 miljoen EUR (zie **Bijlage 22**) en meer dan 1.2 miljoen m² logistieke projecten in Europa voor hoogwaardige bedrijven zoals Sony, DHL, TNT, Amazon voor een totale waarde van 850 miljoen EUR (zie **Bijlage 23**).

Uplace heeft vandaag vestigingen in Strombeek-Bever (België), New York City (VS) en Tokyo (Japan) (zie **Bijlage 24**).

b) Een hooggekwalificeerd team (zie Bijlage 25)

De Raad van Bestuur van Uplace bestaat uit:

- Bart Verhaeghe, voorzitter, voormalig CEO en voorzitter van Eurinpro;
- Jan Van Lancker, CEO, voormalig General Counsel van Eurinpro en voormalig partner Linklaters De Bandt; en
- Francis Hendrickx, CFO, voormalig CFO van Eurinpro.

Het management bestaat uit:

- Lorin Parys, COO, voormalig advocaat Latham & Watkins New York en huidige voorzitter Flanders DC;
- Hendrik Winkelmans, CSO, voormalig senior manager McKinsey & Co.;
- Philip Penen, CTO, voormalig CTO Kairos en Landsbeek; en
- Kristof Lemahieu, General Counsel, voormalig managing associate Linklaters De Bandt.

c) Sterke partners

Uplace werkt met de meest vooraanstaande partners in elk vakgebied. Voor het project Uplace

[Handwritten signatures and initials]

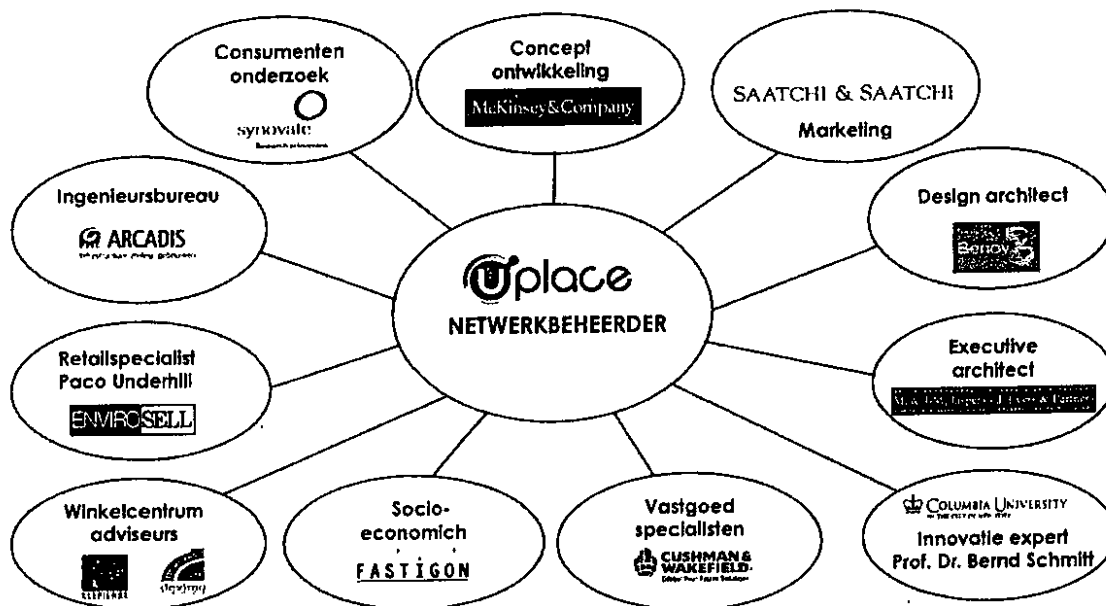
27

[Handwritten initials]

Machelen zijn dit ondermeer:

- Professor, auteur en innovatie-expert Bernd Schmitt van de Columbia University Business School;
- Internationaal *retail* expert Paco Underhill van Envirosell;
- Marktonderzoeksbureau Synovate Censydam;
- Management consultants McKinsey&Company;
- Design-architect Benoy;
- Uitvoerend architect Jaspers-Eyers;
- Communicatie en marketing specialist Saatchi&Saatchi;
- Wereldwijd vastgoedspecialist Cushman&Wakefield;
- Internationaal ingenieursbureau Arcadis Gedas; en
- Marktstudiebureau Fastigon.

(zie Bijlage 26)



5.3.2.KREDIETWAARDIGHEID

De kredietwaardigheid van Uplace wordt gegarandeerd door de financiële situatie van haar moederverenootschap, Uplace Group NV. In bijlage vindt u de geconsolideerde jaarrekening van Uplace Group NV over het boekjaar 2006 (zie **Bijlage 27**) en een garantieverklaring van Uplace Group NV waarin de laatste zich borg stelt voor de financiële verbintenissen van Uplace in het kader van het project Uplace Machelen (zie **Bijlage 28**).

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

INVENTARIS DER BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: Gedetailleerde omschrijving van het project Uplace Machelen.
- BIJLAGE 2: Toelichting bij mobiliteitswerken vervat in investering door Uplace in uitbouw van de regio.
- BIJLAGE 3: Brief van 11 december 2007 van de gemeente Machelen.
- BIJLAGE 4: Uittreksel uit het kadastraal perceelplan m.b.t. de projectgronden.
- BIJLAGE 5: Ingekleurd liggingsplan van de projectgronden.
- BIJLAGE 6: Kopie van de authentieke akte dd. 12/09/2000 ter bekrachtiging van de verkoop van het perceel grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 42, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 464L2, met een oppervlakte van 3.898 m², door de vennootschap Compas BVBA, met maatschappelijke zetel te 1030 Brussel, Troosstraat 70, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonen-registernummer 0.400.424.512 (RPR Brussel), aan Ring Airway Park NV.
- BIJLAGE 7: Kopie van de authentieke akte dd. 18/09/2000 ter bekrachtiging van de verkoop van de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 464M2 en 464K2, met een oppervlakte van respectievelijk 4.356 m² en 113 m², door de vennootschap "Société du Pont Neuf", afgekort "Sopon", met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Avenue Louise 133, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0.413.576.029 (RPR Brussel), aan Ring Airway Park NV.
- BIJLAGE 8: Kopie van de authentieke akte dd. 26/03/2001 ter bekrachtiging van de verkoop van het perceel grond, gelegen aan de Beaulieustraat 5, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 467T2, met een oppervlakte van 43.965 m², door de vennootschap naar Frans recht "Bonna Sabla", met maatschappelijke zetel te 92800 Puteaux (France), Place de la Pyramide La Défense 5, Tour Ariane, aan Ring Airway Park NV.
- BIJLAGE 9: Kopie van de onderhandse koop-verkoopovereenkomst dd. 20/08/1999 inzake de verkoop van de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 470/P en 470/S (op heden samengevoegd tot één perceel met nummer 470/T), met een oppervlakte van respectievelijk 140 m² en 27.936 m², door de vennootschap "Holding Franki NV – in vereffening", met maatschappelijke zetel te 4020 Liège, Rue Grétry 196, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0.404.251.458 (RPR Luik), aan Ring Airway Park NV.
- BIJLAGE 10: Kopie van het ontwerp van authentieke akte dd. 28 december 2007 ter bekrachtiging van de verkoop van de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen,

Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 470/P en 470/S (op heden samengevoegd tot één perceel met nummer 470/T, met een oppervlakte van respectievelijk 140 m² en 27.936 m², door de vennootschap "Holding Franki NV – in vereffening", met maatschappelijke zetel te 4020 Liège, Rue Grétry 196, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0.404.251.458 (RPR Luik), aan Ring Airway Park NV.

- BIJLAGE 11: Bespreking bodemsituatie (historiek en actuele status) m.b.t. de projectgronden.
- BIJLAGE 11.1: Kopie van het conformiteitsattest dd. 13 juli 2000 van OVAM inzake het beschrijvend bodemonderzoek dd. 24 mei 2000 m.b.t. het perceel grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 42, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 464L2, aangekocht van de vennootschap Compas BVBA.
- BIJLAGE 11.2: Kopie van het conformiteitsattest dd. 13 juli 2000 van OVAM inzake het beschrijvend bodemonderzoek dd. 16 mei 2000 m.b.t. de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 464M2 en 464K2, aangekocht van de vennootschap Société du Pont Neuf, afgekort Sapon.
- BIJLAGE 11.3: Kopie van het eindevaluatieverslag dd. 31 december 2003 van bodemsaneringsdeskundige Fugro België NV inzake de sanering van de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 470/P en 470/S (op heden samengevoegd tot één perceel met nummer 470/T), aangekocht van de vennootschap Holding Franki NV – in vereffening.
- BIJLAGE 11.4: Kopie van het bodemattest dd. 10 augustus 2007 van OVAM m.b.t. de percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummers 470/P en 470/S (op heden samengevoegd tot één perceel met nummer 470/T), aangekocht van de vennootschap Holding Franki NV – in vereffening.
- BIJLAGE 12: Huidig Bijzonder Plan van Aanleg nr. 12 "Bedrijvenzone Viaduct".
- BIJLAGE 13: Berekening arbeidsplaatscreatie.
- BIJLAGE 14: Onderzoek naar het socio-economisch draagvlak van het Uplace project te Machelen op basis van analyses van McKinsey & Company.
- BIJLAGE 15: Sociaal-economisch onderzoek. Voorstudie "Functie en positie van het project "Uplace" te Machelen, uitgevoerd door Fastigon.
- BIJLAGE 16: Biografie en referenties architectenbureau Benoy.
- BIJLAGE 17: Vloerplannen met betrekking tot het project Uplace Machelen.
- BIJLAGE 18: Uitgewerkte tijdslijn met betrekking tot de realisatie van het project Uplace Machelen.
- BIJLAGE 19: Financieel plan met betrekking tot het project Uplace Machelen.
- BIJLAGE 20: Selectie van een aantal projecten waarvan de uitvoering op heden door Uplace wordt voorbereid.
- BIJLAGE 21: Selectie van eerder door het team achter Uplace uitgevoerde retailprojecten.
- BIJLAGE 22: Selectie van eerder door het team achter Uplace uitgevoerde kantoorprojecten.

- BIJLAGE 23: Selectie van eerder door het team achter Uplace uitgevoerde logistieke projecten.
- BIJLAGE 24: Overzicht wereldwijde vertegenwoordiging van Uplace.
- BIJLAGE 25: Overzicht team Uplace (Raad van Bestuur / Management / Personeel).
- BIJLAGE 26: Overzicht van de partners van Uplace.
- BIJLAGE 27: Geconsolideerde jaarrekening Uplace Group NV, afgesloten per 31 december 2006.
- BIJLAGE 28: Garantiebrief vanwege Uplace Group NV voor de financiële verbintenissen van Uplace NV.

[Handwritten signatures and initials]

31

Bijlage 2

[Handwritten signature]



VLAAMSE REGERING
Vergadering van vrijdag 20 februari 2009

VR PV 2009/10 - punt 40

Betreft : Specifiek onderhandelingskader voor de brownfieldprojecten gelegen binnen het variabel programma van Masterplan Vilvoorde-Machelen (VR 2009 2002 DOC.0189)

Beslissing : De Vlaamse Regering beslist:

1. haar goedkeuring te hechten aan het bij bovengenoemde nota gevoegde specifiek onderhandelingskader voor de drie brownfieldprojecten die gelegen zijn binnen het variabel programma van het Masterplan Vilvoorde-Machelen;
2. dat het betrokken specifiek onderhandelingskader, op dinsdag 24 februari 2009, gelijktijdig moet worden overgemaakt aan de projectindieners van de drie betrokken brownfieldprojecten;
3. de Vlaamse minister, bevoegd voor het economisch beleid, te gelasten de nodige instructies te geven aan het Agentschap Ondernemen opdat voornoemde beslissingen en de principes, vermeld in bovengenoemde nota, zouden worden geïmplementeerd.

Eric STROOBANTS,
secretaris.

Bijlage 3

M. J. A.

Visienota 1

LIGGING EN STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN

A
C 7 8

10

INHOUDSTAFEL

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | INLEIDING | 3 |
| 2. | LIGGING VAN DE PROJECTGRONDEN | 3 |
| 3. | HUIDIG GEBRUIK EN BENUTTING VAN DE PROJECTGRONDEN | 4 |
| 4. | BODEMSANERING | 4 |
| 4.1 | Compas | 5 |
| 4.2 | Sopon | 5 |
| 4.3 | Bonna Sabla | 5 |
| 4.4 | Franki | 6 |
| 4.5 | Euromat | 6 |
| 5. | HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE BESTEMMING | 6 |
| 5.1 | Huidige bestemming | 6 |
| 5.2 | Toekomstige bestemming | 7 |

JCF 2
A
8
to

1. INLEIDING

De Nota Onderhandelingskader vraagt aan Uplace om in een eerste gedocumenteerde visienota ("Visienota 1") inzicht te verschaffen in de ligging en de staat van de projectgronden.

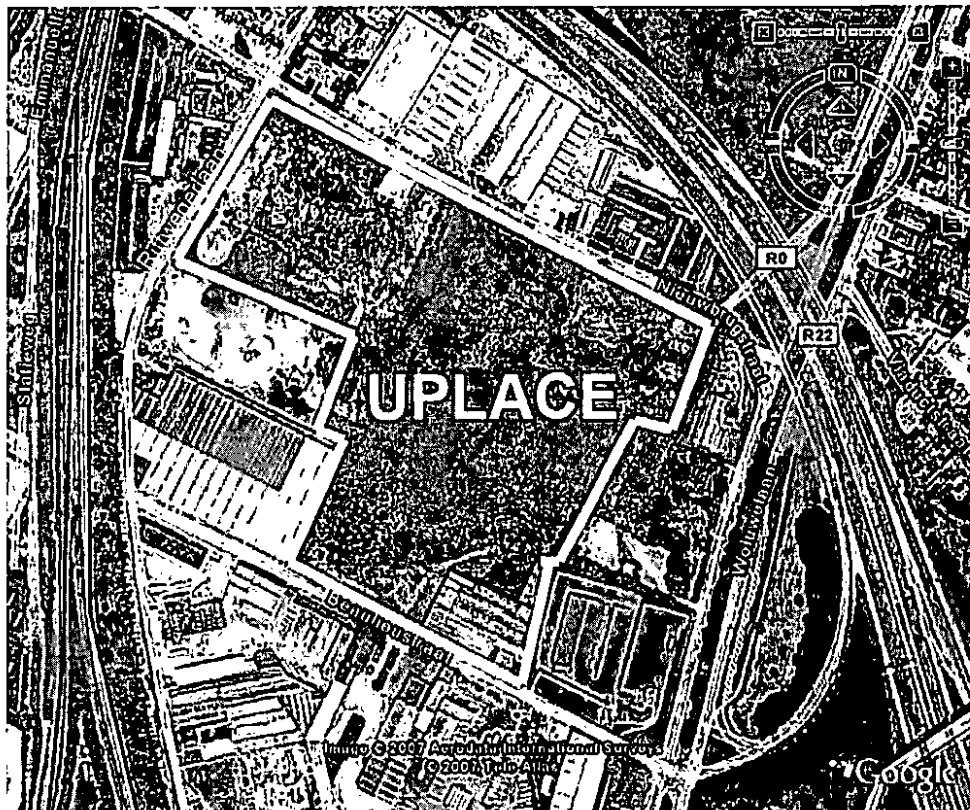
Daartoe geven we hieronder een omschrijving van de ligging en het huidig gebruik en benutting van de projectgronden (zie hoofdstukken 2 en 3 hieronder).

Vervolgens verschaft Visienota 1 inzicht in de graad van bodemvervuiling van de projectgronden. Verschillende bodemsaneringen op de projectgronden werden reeds afgehandeld tot genoegdoening van OVAM. Omschrijvingen van deze saneringen en kopies van de beslissingen van OVAM zijn te vinden onder hoofdstuk 4 hieronder.

Verder zal in hoofdstuk 5 de huidige ruimtelijke bestemming van de projectgronden worden vergeleken met de toekomstige ruimtelijke bestemming die nodig is voor Uplace Machelen, zodat de vereiste bestemmingswijziging duidelijk wordt.

2. LIGGING VAN DE PROJECTGRONDEN

Uplace Machelen zal worden gerealiseerd op een terrein te Machelen dat is gelegen tussen de Woluwelaan, de Nieuwbrugstraat, de Riffwegerlaan en de Beaulieustraat. Het terrein ligt in de hoek waar de Woluwelaan onder het viaduct van Vilvoorde doorloopt, aan de rechterkant van de binnenring. Het ligt in het zuidelijk deel van het reconversiegebied Machelen-Vilvoorde. Uplace sluit niet uit dat bijkomende gronden worden verworven die deel zullen uitmaken van het project.





3. HUIDIG GEBRUIK EN BENUTTING VAN DE PROJECTGRONDEN

Zoals uit bovenstaande foto's op te maken is, liggen de projectgronden van Uplace Machelen momenteel voor het overgrote deel braak en worden zij niet benut. Enkel het terrein van Euromat is nog bebouwd in afwachting van een herlocatie van het bedrijf en een afbraak van de oude bedrijfsgebouwen.

Vroeger was op het overige deel van de site zware industrie gevestigd. Na aankoop van de gronden door Ring Airway Park, zusterverenootschap van Uplace (zie hiervoor meer in detail Visienota 3, hoofdstuk 2), heeft Uplace de bestaande installaties afgebroken en afgevoerd en vervolgens de terreinen grondig gesaneerd.

De projectgronden zijn met andere woorden bouwklaar. Van zodra de nodige vergunningen zijn afgeleverd, kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden voor het project.

4. BODEMSANERING

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de actuele situatie inzake de bodem van de verschillende percelen die eigendom zijn van de Uplace zusterverenootschap Ring Airway Park. Op het schematisch overzicht dat is aangehecht als **Bijlage 1.1** staan de verschillende percelen afgebeeld met de naam van hun vroegere eigenaar. Ze worden ook met deze benaming hieronder besproken.

4.1 **Compas¹**

Met betrekking tot dit perceel werd door Deckers Milieubeheer NV, erkend bodemsaneringsdeskundige, op 7 maart 2000 een oriënterend bodemonderzoek en op 24 mei 2000 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvoor op 13 juli 2000 door OVAM een conformiteitsattest werd afgeleverd (zie **Bijlage 1.2**). Uit dat beschrijvend bodemonderzoek bleek dat er op het perceel een historische bodemverontreiniging voorkwam die evenwel geen ernstige bedreiging vormde, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk waren. Er hoefden dus geen bodemsaneringswerken te worden uitgevoerd.

4.2 **Sopon²**

Voor deze percelen werd eveneens door Deckers Milieubeheer NV op 7 maart 2000 een oriënterend bodemonderzoek en op 16 mei 2000 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvoor op 13 juli 2000 door OVAM een conformiteitsattest werd afgeleverd (zie **Bijlage 1.3**). Hieruit bleek dat er op deze percelen een historische bodemverontreiniging voorkwam die geen ernstige bedreiging vormde, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk waren. Ook hier hoefden er dus geen bodemsaneringswerken te worden uitgevoerd.

4.3 **Bonna Sabla³**

Met betrekking tot het Bonna Sabla perceel werd door Ecolas NV, erkend bodemsaneringsdeskundige, op 30 oktober 1998 een oriënterend bodemonderzoek en op 2 september 1999 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er op het perceel een historische bodemverontreiniging voorkwam die een ernstige bedreiging vormde.

Onder leiding van Ecolas NV werd op 1 april 2000 door Bonna Sabla een bodemsaneringproject opgesteld. Op 1 september 2000 werd door OVAM een conformiteitsattest met betrekking tot dit bodemsaneringsproject afgeleverd (zie **Bijlage 1.4**).

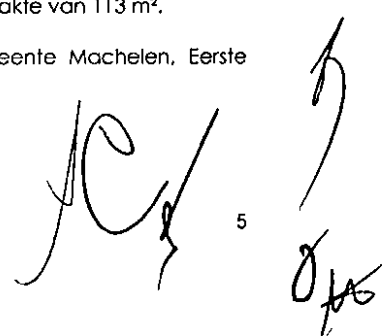
Bonna Sabla, Uplace en Ring Airway Park hebben zich er ten aanzien van OVAM toe verbonden alle noodzakelijke saneringswerken te doen uitvoeren onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige. Bonna Sabla neemt hierin het voortouw en rapporteert aan Uplace en Ring Airway Park over de geboekte vooruitgang.

Erkend bodemdeskundige TEC NV werd belast met het uitvoeren van de sanering. Momenteel zit dit bodemsaneringsproject in een eindfase. TEC is momenteel in bespreking met OVAM over de resultaten van een laatste bemonstering van het grondwater. Verwacht wordt dat spoedig een eidevaluatierapport zal kunnen worden opgesteld, waarna OVAM kan overgaan tot het afleveren van een eindverklaring.

¹ Perceel grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat 42, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 464L2, met een oppervlakte van 3.898 m².

² Percelen grond, gelegen aan de Nieuwbrugstraat, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 464M2, met een oppervlakte van 4.356 m², en 464K2, met een oppervlakte van 113 m².

³ Perceel grond, gelegen aan de Beaulieustraat 5, volgens titel gekadastraerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 467T2, met een oppervlakte van 43.965 m².



5

4.4 Franki⁴

Met betrekking tot dit perceel werd door VFD-Fugro NV, erkend bodemsaneringsdeskundige, op 15 mei 1999 een oriënterend bodemonderzoek en op 30 november 1999 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat er op het perceel een historische bodemverontreiniging voorkwam die een ernstige bedreiging vormde.

Voor deze historische bodemverontreiniging werd door Holding Franki NV in vereffening ("Franki"), onder de leiding van voornoemde bodemsaneringsdeskundige, op 29 augustus 2000 een bodemsaneringsproject opgesteld. Op 15 december 2000 werd hiervoor door OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

De bodemsaneringswerken werden uitgevoerd en de bodemsaneringskundige heeft op 31 december 2003 een eindevaluatieverslag bij OVAM ingediend (zie **Bijlage 1.5**).

OVAM heeft aan Franki op 11 augustus 2005 haar eindverklaring meegedeeld, waarin wordt gesteld dat de bodemsaneringswerken naar behoren werden uitgevoerd.

Op 25 mei 2007 werd met betrekking tot dit perceel een nieuw oriënterend bodemonderzoek opgemaakt door Arcadis Gedas NV, erkend bodemsaneringsdeskundige.

Op 10 augustus 2007 heeft OVAM tenslotte een bodemattest afgeleverd waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat niet tot bodemsanering dient te worden overgegaan (zie **Bijlage 1.6**).

4.5 Euromat⁵

Voor dit perceel werd op 20 maart 2008 een verkoopscpromis getekend tussen Ring Airway Park en de eigenaar Euromat-Brussels NV. Op dit moment is een beschrijvend bodemonderzoek aan de gang ten einde de potentiële vervuiling van deze site in kaart te brengen.

5. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE BESTEMMING

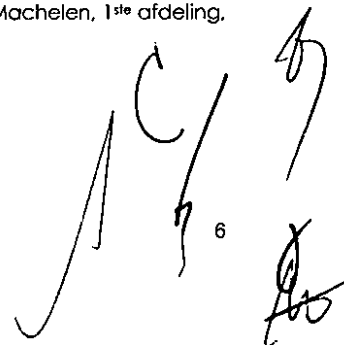
5.1 Huidige bestemming

De huidige bestemming van de projectgronden is bepaald in het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 12 "Bedrijvenzone Viaduct" van 2001 (aangehecht aan deze Visienota 1 als **Bijlage 1.7**). Dat Bijzonder Plan van Aanleg voorziet de volgende bestemmingen:

- Het terreingedeelte gelegen aan de Woluwelaan is een zone voor hoogwaardige bedrijven en kantoren. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is deze zone bestemd voor bedrijven die zich toeleggen op moderne vormen van industrie, en luchthavengerelateerde bedrijvigheid. Complementair zijn enkele andere activiteiten zoals personeels- en klantgebonden ontspanning en restauratie toegelaten. Deze mogen evenwel geen rechtstreekse verkoopshandelingen (dus retailactiviteiten) tot gevolg hebben. Maximaal 40%

⁴ Perceel grond gelegen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, gekadastrerd onder Gemeente Machelen, Eerste Afdeling, Sectie A, nummer 470/T, met een oppervlakte van 28.076 m².

⁵ Perceel grond, met gebouw, gelegen aan de Beaulieustraat 7, gekadastrerd onder Gemeente Machelen, 1^{ste} afdeling, sectie A, nummer 467/S2, met een oppervlakte van 4.848 m².

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: a large, stylized one on the left, a smaller one in the middle, and another on the right. A small number '6' is written near the middle signature.

van de totale oppervlakte mag worden bebouwd, met een V/T index van minimaal 1 en maximaal 2 en met maximum 24 meter hoogte of 6 bouwlagen.

- Op het terreingedeelte gelegen aan de Woluwelaan mag bij wijze van *landmark* aan de voet van het viaduct een hoogbouwtoeren met maximaal 18 bouwlagen en een hoogte van maximaal 72 meter gerealiseerd worden. Deze toren kan dus maximaal 45 meter boven het viaduct uitstijgen.
- Het terreingedeelte gelegen aan de Rittwegerlaan is een zone voor hoogwaardige bedrijfsgebouwen voor *high-tech* activiteiten. De stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA verduidelijken dat deze zone bestemd is voor *high-tech* werkplaatsen en laboratoria, met beperkte, op de bedrijven gerichte horeca. Maximaal 50% van de totale oppervlakte mag worden bebouwd, met een V/T index van minimum 0,8 en maximum 2 en met maximum 20 meter hoogte of 5 bouwlagen.

5.2 Toekomstige bestemming

De huidige bestemming is met andere woorden volledig op de kantoorfunctie gericht en laat geen *leisure* noch *retail* toe, de twee andere belangrijke componenten van Uplace Machelen.

Een volledige herbestemming van de projectzone afgebakend door de Nieuwbrugstraat, de Rittwegerlaan, de Beaulieustraat en de Woluwelaan, is dus nodig. Het toepasselijke Bijzonder Plan van Aanleg dient te worden vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan ("RUP") voor het project Uplace Machelen dat de zone herbestemt naar een zone voor kantoren, grootschalige kleinhandel, en dag- en verblijfsrecreatie en dat qua stedenbouwkundige voorschriften de architecturale intekening (zie hiervoor **Bijlage 2.19**) van het project mogelijk maakt.

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'JC' and a smaller signature below it.

Visienota 2

**OMSCHRIJVING VAN DE
GLOBALE VISIE EN
FEITELIJKE ELEMENTEN DIE
ONDERBOUWEN DAT
UPLACE MACHELEN
MEERWAARDEN ZAL
CREËREN OP SOCIAAL,
ECONOMISCH EN
MILIEUVLAK**

NC 5/8/10

INHOUDSTAFEL

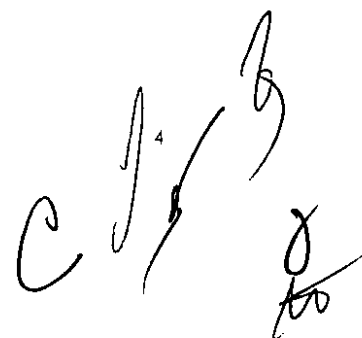
| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 5 |
| 2. MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN MASTERPLAN | 5 |
| 2.1 Maatschappelijke doelstellingen van het variabel programma | 5 |
| 2.2 Maatschappelijke doelstelling van het variabel programma | 7 |
| 2.2.1 Hoogwaardige tewerkstellingslocatie voor kantoren, personeelsintensieve productie-ruimtes, dienstverlening, handel, horeca en hoogdynamische recreatie | 7 |
| 2.2.2 Nieuw leven voor de bedrijfzone | 7 |
| 2.2.3 Gericht op de grootstedelijke ontwikkelingen van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (VSGB) | 8 |
| 2.2.4 Conclusie | 9 |
| 3. MEERWAARDE VAN HET PROJECT | 9 |
| 3.1 Economische, sociale en milieu meerwaarde van het project | 9 |
| 3.2 Meerwaarde van het project binnen de globale beoordeling van het projectgebied | 10 |
| 3.3 Conclusie | 10 |
| 4. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK | 10 |
| 4.1 Gemeente Machelen | 11 |
| 4.1.1 Brief van 11 december 2007 aan Vlaams Agentschap Ondernemen | 11 |
| 4.1.2 Brief van 15 april 2008 aan de provincie Vlaams-Brabant | 11 |
| 4.1.3 Openbare hoorzitting 3 november 2008 | 11 |
| 4.1.4 Nota van 15 januari 2009 | 12 |
| 4.2 Provincie | 12 |
| 4.3 Lokale handelaars en werkgevers | 12 |
| 4.3.1 Publieke informatievergadering 4 november 2008 | 13 |
| 4.3.2 Middenstandsraad Vilvoorde 12 november 2008 | 13 |
| 4.3.3 Voka | 13 |
| 4.3.4 VBO, UWE, Voka en Beci | 13 |
| 4.4 Algemene bevolking | 14 |
| 4.5 Conclusie | 14 |
| 5. FUNCTIES VAN HET PROJECT EN SOCIO-ECONOMISCH EVENWICHT | 14 |
| 5.1 Functies van het project uitgedrukt in grondoppervlaktes | 14 |
| 5.2 Evenwicht met de bredere socio-economische omgeving | 15 |
| 5.2.1 55.000 m ² beleveniswinkels | 15 |
| 5.2.2 40.000 m ² kantoren | 16 |
| 5.2.3 27.000 m ² leisure en 20.000 m ² hotel | 16 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 5.3 | Weerslag op bestaande dorps- en stadskernen | 18 |
| 5.3.1 | McKinsey & Co. | 18 |
| 5.3.2 | Masterplan provincie | 20 |
| 5.3.3 | Uplace bijdrage | 21 |
| 5.4 | Conclusie | 21 |
| 6. | TWERKSTELLINGSCREATIE VAN HET PROJECT | 21 |
| 6.1 | Berekening (netto) arbeidsplaatsen | 22 |
| 6.1.1 | Benutbare oppervlakte | 22 |
| 6.1.2 | Directe werkgelegenheid | 22 |
| 6.1.3 | Indirecte werkgelegenheid | 23 |
| 6.1.4 | Totale werkgelegenheid | 23 |
| 6.1.5 | Totaal | 23 |
| 6.2 | Duurzame arbeidsplaatsen | 24 |
| 6.3 | Verifieerbare elementen die toelaten te bewijzen dat deze arbeidsplaatsen effectief worden gerealiseerd | 24 |
| 7. | INNOVATIEF GEHALTE VAN HET PROJECT | 24 |
| 7.1 | Innovatief gehalte en ondernomen acties | 25 |
| 7.1.1 | Studiereizen | 25 |
| 7.1.2 | McKinsey & Co. | 25 |
| 7.1.3 | Synovate Censydiam | 25 |
| 7.1.4 | Columbia Business School | 27 |
| 7.1.5 | EnviroSell | 27 |
| 7.1.6 | Tuck School of Business | 27 |
| 7.1.7 | Vlerick Leuven Gent Management School | 30 |
| 7.1.8 | Fastigon | 30 |
| 7.1.9 | Cushman & Wakefield | 31 |
| 7.1.10 | Benoy | 32 |
| 7.1.11 | Saatchi & Saatchi | 33 |
| 7.1.12 | Boeken | 33 |
| 7.2 | Conclusie | 33 |
| 8. | TUSSENKOMST VAN DE OVERHEID | 33 |
| 8.1 | Financiële tussenkomst | 34 |
| 8.2. | Terugverdieneffecten voor de overheid | 34 |
| 8.2.1. | Inleiding | 34 |
| 8.3. | Berekening | 35 |
| 8.3.1 | Benutbare oppervlakte | 35 |
| 8.3.2 | Directe werkgelegenheid | 36 |
| 8.3.3 | Directe toegevoegde waarde | 36 |
| 8.3.4. | Indirecte toegevoegde waarde | 36 |
| 8.3.5 | Totale toegevoegde waarde van het Uplace project | 37 |
| 8.3.6 | Conclusie | 37 |
| 8.4 | Conclusie | 37 |

Handwritten signature and initials in the bottom right corner, including a small number '3'.

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 9. | FLANKERENDE MAATREGELEN | 37 |
| 9.1 | Wegeninfrastructuur | 38 |
| 9.2 | Openbaar vervoer | 38 |
| 9.3 | Overige infrastructuurwerken | 38 |
| 9.4 | Conclusie | 39 |

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'C. J. B.' and the initials below it are 'A. B.'.

1. INLEIDING

Deze nota (nadien "Visienota 2") beantwoordt aan de vereisten die in de Nota Onderhandelingskader worden gesteld over de sociale, economische en milieumeerwaarden.

Visienota 2 legt uit op welke manier Uplace Machelen beantwoordt aan de maatschappelijke doelstellingen van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1** en hieronder in hoofdstuk 2).

Hieronder wordt ook uitgelegd welke meerwaarden het project genereert (zie hieronder hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 4 duidt het maatschappelijk draagvlak van Uplace Machelen (zie hieronder hoofdstuk 4).

Deze nota verduidelijkt eveneens de functies die in het project vervat zitten en hoe deze stroken met het socio-economisch evenwicht van de omgeving (zie hieronder in hoofdstuk 5).

Daarnaast wordt hierin beschreven hoeveel tewerkstelling Uplace Machelen creëert (zie hieronder in hoofdstuk 6).

Visienota 2 beantwoordt ook de vraag hoe innovatief dit project is (zie hieronder in hoofdstuk 7).

Tevens verschaft deze nota inzicht in de tussenkost die er van de overheid gevraagd wordt (zie hieronder hoofdstuk 8).

Het laatste hoofdstuk geeft meer duidelijkheid over de flankerende maatregelen die noodzakelijk zijn voor dit project.

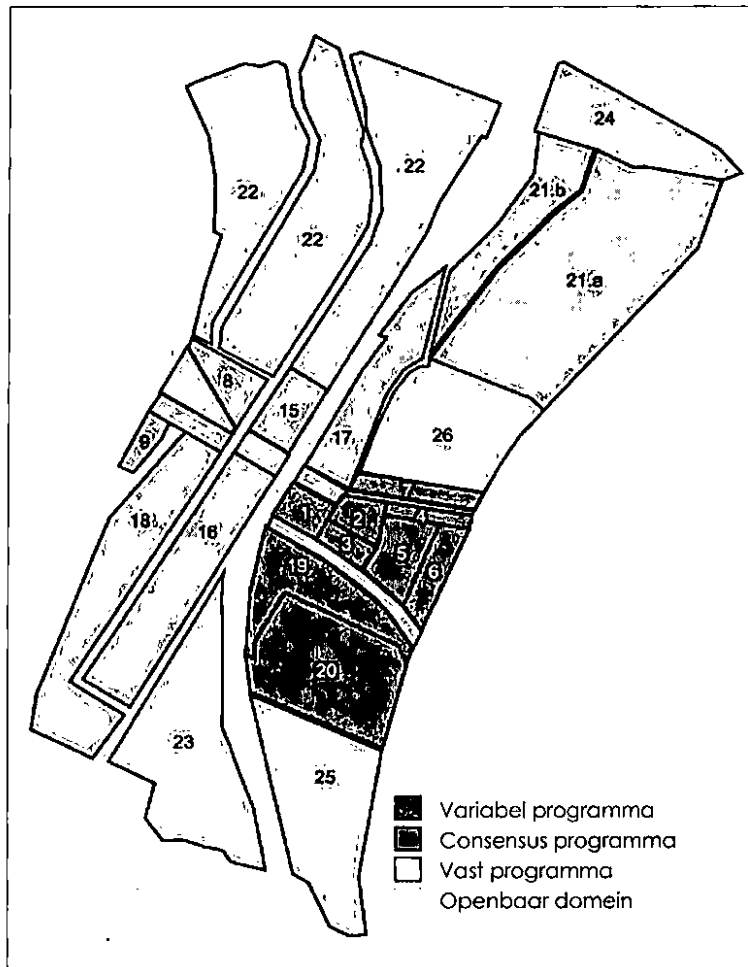
2. MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN MASTERPLAN

2.1 *Maatschappelijke doelstellingen van het variabel programma binnen het Masterplan*

De Nota Onderhandelingskader vraagt dat de projectontwikkelaar aantoont, op welke wijze het brownfieldproject in overeenstemming is te brengen met de maatschappelijke doelstellingen die vooropgesteld zijn in het ontwikkelingsperspectief voor het variabel programma binnen het Masterplan zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) voorziet drie programma's. Er is een vast programma met bestaande en vergunde activiteiten, en een consensusprogramma met nieuwe activiteiten waarover reeds overeenstemming werd bereikt. Het variabel programma omvat de gebieden waarvoor nog een aantal ontwikkelingsalternatieven op tafel lagen. Het variabel programma van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) behelst zones 1 tot en met 7 en 19 en 20 op de kaart van de hele bedrijvenszone Machelen-Vilvoorde hieronder. De genoemde zones vormen de geografische locaties waar het variabel programma betrekking op heeft. Het Uplace project valt binnen dit variabel programma en is gesitueerd in zone 20.





Figuur 1: Indeling van toekomstige ontwikkelingen in 3 soorten entitlementen (Bron: Beleidsmemo bij Masterplan)

De provincie Vlaams-Brabant heeft in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**), zoals vermeld, een aantal ontwikkelingsopties naar voren geschoven. De Vlaamse Regering heeft op 20 februari 2009 een aangepast variabel programma vastgelegd. De volgende combinatie van functies werd in het variabel programma, zoals beslist door de Vlaamse Regering, weerhouden:

- Kantoren;
- KMO;
- Transport, Distributie en Logistiek (TDL);
- Recreatie en Leisure;
- Retail;
- Wonen; en
- Park.

Daarbij heeft de Vlaamse Regering ook de beschikbare oppervlaktes van bovenvermelde functies als volgt vastgelegd:

- Kantoren: indicatief 59.000 m²;
- KMO: minimaal 43.000 m²;
- TDL: indicatief 10.000 m²;

- Leisure: maximaal 55.000 m²;
- Retail: maximaal 62.000 m²;
- Wonen: indicatief 36.000 m²; en
- Park: indicatief 28.000 m².

Het Uplace Machelen project, zoals hierboven beschreven, past volledig in de visie van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) en het variabel programma zoals bekrachtigd door de Vlaamse Regering.

2.2 Maatschappelijke doelstelling van het variabel programma

De maatschappelijke doelstelling van het Masterplan is samengevat op pagina 17 van het document: "Het project heeft betrekking op de opmaak van een strategisch Masterplan met milieubeoordeling voor de reconversie en de ruimtelijk economische ontwikkeling van de bedrijvzone Vilvoorde-Machelen (...). Het uiteindelijke doel is erop gericht om de hele bedrijvzone **nieuw leven** in te blazen en te ontwikkelen als een **hoogwaardige tewerkstellingslocatie** waar ruimte is voor **kantorenfuncties, personeelsintensieve productieruimtes, dienstverlening, handel, horeca en hoogdynamische recreatie**, gericht op de grootstedelijke ontwikkelingen van het **Vlaams stedelijk gebied rond Brussel**." (zie **Bijlage 2.1**, p. 17).

2.2.1 Hoogwaardige tewerkstellingslocatie voor kantoren, personeelsintensieve productieruimtes, dienstverlening, handel, horeca en hoogdynamische recreatie

De bedrijvzone Machelen-Vilvoorde is het slachtoffer van het desindustrialisatieproces en het faillissement van enkele grote werkgevers zoals Renault Vilvoorde en Sabena. Daardoor kampt de zone met een werkloosheid die relatief hoger is dan deze in nabij gelegen gemeenten.

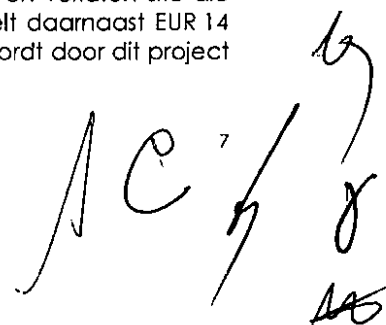
Uplace Machelen creëert tewerkstelling op het vlak van dienstverlening, handel, horeca, hoogdynamische recreatie en nieuwe kantoorfuncties. Het project biedt plaats aan 1.640 bedienden in het kantoorgedeelte en 1.521 nieuwe jobs in de retail, leisure en hotel sectoren, samen met minstens 574 arbeidsplaatsen tijdens de constructiefase. Gezien de aard van de jobs, is een groot aantal voorbehouden voor laaggeschoolden. Het gaat bovendien om "locatie-vaste," duurzame jobs die moeilijk kunnen worden geherlocaliseerd.

Het engagement van Uplace om hoogwaardige jobs te creëren is weerspiegeld in de service school die Uplace in samenwerking met de VDAB zal oprichten. Hiervoor is reeds intensief overleg met de VDAB opgestart en zijn conceptnota's uitgewisseld (zie **Bijlage 2.15**). De bedoeling is om kansengroepen te begeleiden naar tewerkstelling binnen Uplace, hen een aangepaste scholing te geven en hen de nodige talenkennis bij te brengen.

2.2.2 Nieuw leven voor de bedrijvzone

Uplace Machelen blaast de hele bedrijvzone nieuw leven in door deze om te vormen tot een plek waar mensen kunnen werken, ontspannen, winkelen en samen zijn. Het hele gebied wordt zo een echte bestemming. Het project heeft de nodige omvang (192.000 m² oppervlakte) om als katalysator te dienen voor de heropleving van de regio. De multifunctionele invulling van het project, de kruisbestuiving tussen elk van de functies en de aanzienlijke investering die ermee gepaard gaat, zorgen voor voldoende kritische massa om Uplace Machelen tot het nieuwe kloppende hart van de Kanaalzone te doen uitgroeien. Het dagelijks bezoek van gasten en werknemers zorgt ervoor dat het gebied afrekent met zijn desolaat karakter.

Het project zorgt ook voor de opwaardering en sanering van een vervuilde en verlaten site die vandaag wordt geteisterd door sluikstorten en kleine criminaliteit. Uplace stelt daarnaast EUR 14 miljoen ter beschikking voor ontsluiting en stadskernvernieuwing. Bovendien wordt door dit project

AC 7

 A handwritten signature and initials, possibly 'AC 7', with a large flourish and the letters 'AS' at the bottom right.

de ontwikkeling gefaciliteerd voor andere percelen, waarop, in tegenstelling tot de projectgrond van Uplace, nog een significante saneringslast rust. Deze ontwikkelingen worden attractiever door de Uplace bijdrage in de mobiliteitsontsluiting van de hele zone en de intrinsieke waardeverhoging van deze percelen door de nabijheid van Uplace Machelen.

Uplace Machelen wil van de kanaalzone een internationale trekpleister maken. Omdat het project uniek is in Europa, genereert het interesse van internationale kandidaat-huurders, zoals uitvoerig beschreven in hoofdstuk 7.1.9. Dit heeft als gevolg dat gasten uit een omvangrijk marktgebied naar de regio zullen komen om te kunnen genieten van een uitzonderlijk aanbod aan ontspanning, ervaringswinkels, hotels en restaurants. In deze economisch moeilijke tijden is een geloofwaardige trekker met een vernieuwend aanbod noodzakelijk. Een loutere verhoging van het volume van een reeds bestaand aanbod in de regio creëert geen waarde en komt de regio niet ten goede.

Uplace Machelen is flexibel en dynamisch omdat het continu kan inspelen op de nieuwste markttrends op vlak van consumentenbehoeften. De hoogdynamische recreatie die Uplace voorop stelt is niet verbonden aan één specifieke attractie. De inventiviteit van het concept ligt in de immateriële en kwalitatief hoogstaande invulling: Uplace brengt mensen samen. Het project biedt een antwoord op een grote latente vraag van consumenten om samen verschillende ervaringen (cultuur, ontspanning, sport, winkelen, eten) te kunnen beleven op één plek. Uplace zal steeds opnieuw vernieuwen en verbazen. Daarvoor zorgen de Uplace intendant en zijn team. Zij staan in voor een steeds wisselend aanbod op vlak van ontspanning, evenementen en beleving.

Bovendien blijft Uplace op lange termijn betrokken als beheerder en eigenaar van het project. Uplace zal er dus zelf alle belang bij hebben om continu te moderniseren en te herinvesteren zodat het zijn investering kan vrijwaren.

Ook voor de bewoners van het gebied biedt de heropleving van de zone met Uplace als trekker een onmiddellijke meerwaarde. Inwoners van de streek krijgen toegang tot een verruimd en vernieuwend aanbod op het vlak van vrije tijd en winkelen, een vlottere toegang tot culturele evenementen en een opwaardering van hun leefomgeving. De sociale controle zal tevens een einde brengen aan de bestaande kleine criminaliteit en het milieuvervuilende sluikstorten. Tezelfdertijd zal ook de substantiële jobcreatie de inwoners van de regio ten goede komen.

De kantoortoren die boven het viaduct van Vilvoorde uitreikt wordt een visueel icoon die de herwonnen trots van de regio symboliseert. Op deze manier wordt het Uplace project de hefboom voor de nieuwe dynamiek van de regio en zorgt het voor een herkenningspunt dat de nieuwe identiteit van het gebied bevestigt.

2.2.3 Gericht op de grootstedelijke ontwikkelingen van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel (VSGB)

De Vlaamse Regering heeft een visie geformuleerd op het VSGB en de specifieke zone waarbinnen het project gelegen is. Die visie duidt de zone ten zuiden van het viaduct aan als een zone voor stedelijke ontwikkeling. Meer specifiek is de projectgrond van Uplace Machelen voorbehouden als zone voor grootschalige detailhandel en hoogdynamische recreatie in Fase III van het VSGB proces.

Omdat Uplace Machelen een aantal stedelijke functies zoals werken, verblijven en ontspannen combineert, wordt het project dan ook de facto een nieuwe stadswijk die aansluit bij het stedelijke karakter die het VSGB voorop stelt.

Handwritten signature and initials in black ink, including the letters 'AC' and 'B'.

2.2.4 Conclusie

Uplace Machelen blaast de hele bedrijvenzone nieuw leven in, creëert hoogwaardige en duurzame tewerkstelling in verschillende sectoren en is gericht op de grootstedelijke ontwikkelingen van het VSGB. Daarmee realiseert Uplace de maatschappelijke doelstelling die het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) voorop stelt.

3. MEERWAARDE VAN HET PROJECT

De Nota Onderhandelingskader vraagt de meerwaarde van het project, zowel op zichzelf beschouwd als binnen de globale beoordeling van het projectgebied, te beschrijven.

Dit hoofdstuk geeft dan ook weer op welke manier Uplace Machelen belangrijke meerwaarden op economisch, sociaal en milieu vlak genereert.

3.1 Economische, sociale en milieu meerwaarde van het project

Economische meerwaarden

- Uplace Machelen draagt jaarlijks EUR 256,6 miljoen bij aan het BNP, waarvan EUR 97,51 miljoen jaarlijks terugvloeit naar de overheid (zie hoofdstuk 8.3 voor een gedetailleerde berekening).
- Het project genereert 3.160 duurzame jobs en 574 arbeidsplaatsen tijdens de bouwfase van het project (zie hoofdstuk 8.3.2 voor een gedetailleerde berekening).
- Het project fungeert als katalysator voor de herontwikkeling van de industriezone Machelen-Vilvoorde. Het draagt bij tot de ontsluiting, sanering en ontwikkeling van de hele industriezone, hetgeen op zijn beurt economische waarde creëert door het verhogen van de attractiviteit van de zone.

Sociale meerwaarden

- Het project biedt werkgelegenheid voor laaggeschoolden in een regio met één van de hoogste werkloosheidsgraden van de provincie.
- Het project beantwoordt aan een grote consumentenbehoefte. Dit blijkt onder meer uit studierapporten van de provincie Vlaams-Brabant, evenals uit marktonderzoek en studies van McKinsey & Co. (zie hoofdstuk 7.1.2 voor een gedetailleerde weergave).
- Het project biedt een gevarieerd aanbod met een gezonde mix tussen publieke, commerciële en ontspanningsfaciliteiten die bijdragen tot gemeenschapsvorming. Het speelt in op een grote latente vraag van consumenten om in groep verschillende ervaringen (cultuur, ontspanning, sport, hoogwaardig winkelen en eten) te kunnen beleven op één plek.
- Uplace creëert een nieuwe "trots" voor een regio die 10 jaar geleden de sluiting van Renault te verwerken kreeg. Uplace zal onder meer met haar landmark toren de regio een echt uithangbord met (inter)nationale uitstraling geven.

Milieu meerwaarden

- Uplace Machelen zorgt voor de opwaardering en sanering van een voorheen vervuilde en desolate site.
- Uplace Machelen is een verstandig groen project met onder andere een focus op duurzaam energieverbruik en recycling.
- Uplace stelt EUR 14 miljoen ter beschikking voor ontsluiting en stadskernvernieuwing in de regio.
- Het voorziene GEN station (op 200 m van de site) en andere openbaar vervoermodi zullen maximaal worden benut om bezoekers, hotelgasten en werknemers te vervoeren.
- Uplace zal fungeren als de katalysator voor de reconversie van de ganse industriezone Machelen-Vilvoorde. De ontwikkeling op andere percelen, waarop een significante

AC 9
to

saneringslast rust, wordt gefaciliteerd door de bijdrage in de ontsluiting van de hele zone, en de intrinsieke waardestijging van deze percelen door de nabijheid van Uplace Machelen.

3.2 Meerwaarde van het project binnen de globale beoordeling van het projectgebied

De Beleidsmemo van de provincie Vlaams-Brabant (zie **Bijlage 2.2**) maakt de nood aan een sterke trekker voor de heropleving van de bedrijvenszone duidelijk: "De reconversie van een verouderd gebied heeft nood aan een voldoende sterke trekker die het grootste risico op zich wil nemen waarna andere investeerders (hopelijk) mee willen gaan in het kielzog van de trekker. Dit betekent ook dat in de evaluatie van de scenario's voldoende rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden voor een dergelijke vernieuwende trekker. Dit veronderstelt enerzijds een voldoende dynamisch project dat vlot kan inspelen op wijzigende tendensen, maar anderzijds ook een voldoende hoge potentiële "return on investment" om dit risicokapitaal terug te verdienen. Zeker met het oog op de ontsluitingsproblematiek en de sanering van de gronden is dit essentieel. De eerste investeerder(s) zal/zullen dus altijd een groter risico maar ook een grotere startinvestering moeten dragen dan de ontwikkelaars die later komen. Tevens dient deze eerste investering een voldoende wervend effect te hebben (en met andere woorden van een bepaald schaalniveau te zijn) om nieuwe investeerders aan te trekken. Tevens moet er ook worden nagegaan in hoeverre een dergelijke risico-investeerder de mogelijkheden biedt om het flankerend beleid (bijvoorbeeld opening van station Kerklaan) te ondersteunen of te versnellen." (zie **Bijlage 2.2**, p. 24).

De meerwaarde van het Uplace project is net dat het die trekkersrol voor de herwaardering van de zone op zich kan nemen met een concreet en effectief realiseerbaar project, zelfs in een economisch moeilijk klimaat (zie hoofdstuk 3.1). Het is belangrijk daarbij te benadrukken dat het aanbod van Uplace Machelen nieuw is voor de regio en niet louter het volume van een reeds bestaand aanbod verhoogt. Enkel met een complementaire invulling wordt er extra waarde gecreëerd in het gebied. Om deze redenen genereert het een meerwaarde binnen de globale beoordeling van het projectgebied.

3.3 Conclusie

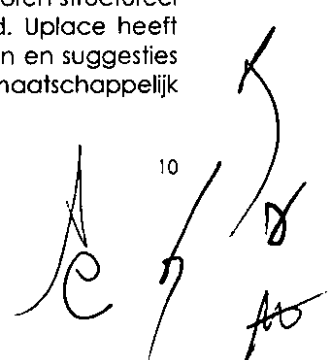
Het project biedt, zowel op zichzelf als voor de hele regio, een belangrijke meerwaarde op economisch, sociaal en milieu gebied en is een katalysator voor het dynamiseren van de regio.

4. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

In de Nota Onderhandelingskader wordt gevraagd om in deze Visienota aan te tonen dat het project binnen het grondgebied van de reconversiezone over het nodige maatschappelijke draagvlak beschikt. "Tevens moet de Actor aanduiden welke maatregelen of initiatieven daartoe reeds genomen zijn of nog zal nemen. Bijvoorbeeld moet worden aangegeven of er onderzoeken of marktonderzoeken en al raadplegingen, desgevallend besprekingen hebben plaatsgevonden met bepaalde –al dan niet lokale- overheden en indien ja, de eventuele beschikbare resultaten daarvan."

In dit hoofdstuk wordt daarom een overzicht gegeven van het bestaande maatschappelijk draagvlak bij de lokale overheden en handelaars. In het kader van de Brownfieldconvenanten en van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) hebben Uplace en verschillende publieke actoren structureel overleg gepleegd, waarbij wederzijdse verwachtingen op elkaar zijn afgestemd. Uplace heeft naar aanleiding van dit overleg het project aangepast op basis van opmerkingen en suggesties van deze belanghebbenden. Dankzij dit overleg bestaat er vandaag een maatschappelijk

10



draagvlak voor dit project zowel bij de gemeente Machelen, bij de provincie, als bij de lokale handelaars. Uplace is van plan om dit overleg in de toekomst verder te blijven houden om zo de gezonde wisselwerking tussen de lokale belanghebbenden en het project te bestendigen.

4.1 Gemeente Machelen

De gemeente Machelen is overtuigd van de waarde en uitstraling die Uplace Machelen zou kunnen betekenen voor de gemeente. Dat dit project de steun geniet van de gemeente komt onder andere tot uiting in een aantal brieven en nota's van het college van burgemeester en schepenen en in het resultaat van een inspraakvergadering die werd gehouden voor de inwoners van de gemeente.

4.1.1 Brief van 11 december 2007 aan Vlaams Agentschap Ondernemen

Op 11 december 2007, bij het indienen van een aanvraag tot Brownfieldconvenant, heeft burgemeester De Groef de steun van het bestuur van de gemeente Machelen aan dit project toegezegd. De burgemeester stelt in zijn schrijven aan het Vlaams Agentschap Ondernemen dat de gemeente "overtuigd is van de waarde en uitstraling die [het Uplace Machelen project] zou kunnen betekenen voor de gemeente en de bredere luchthavenregio dankzij de economische, sociale en milieumeerwaarden die het project zal generen". Een kopie van dit schrijven is terug te vinden in **Bijlage 2.3**.

4.1.2 Brief van 15 april 2008 aan de provincie Vlaams-Brabant

In een later schrijven bevestigt de gemeente Machelen dit standpunt. In een brief van 15 april 2008 aan de provincie Vlaams-Brabant met betrekking tot het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**), stelt het college van burgemeester en schepenen het volgende: "Het college stelt met voldoening vast dat de studie in haar eindconclusie de mogelijkheid aangeeft om een belangrijk project in het gebied te ontwikkelen, dat als strategische trekker kan fungeren voor de reconversie van deze oude industriezone. Er bestaat inderdaad momenteel concrete belangstelling van een private investeerder voor het realiseren van een grootschalige en hoogwaardige ontwikkeling ten zuiden van de viaduct. Het gaat om een gemengd project met kantoorontwikkeling, hotelfunctie, retail en recreatie. Wij wensen dan ook dat in het einddocument van het Masterplan voldoende duidelijk wordt gemaakt dat de realisatie van een project ten zuiden van de viaduct - met 47.000 m² recreatie en leisure, 40.000 m² internationale kantoren en 55.000 m² retail - mogelijk is binnen de voorgestelde scenario's."

Tevens benadrukt de gemeente Machelen in diezelfde brief de noodzaak aan investeringen die relatief snel van start kunnen gaan: "Wij menen dat onmiddellijke investeringen in het gebied een sneller effect kunnen hebben dan het vastleggen van financiële middelen in een fonds, die pas op termijn terugvloeien naar het gebied. Wij pleiten dan ook voor directe investeringen in het openbaar domein en de mobiliteit, gezien er grote noden zijn in het gebied. De uitvoering hiervan kan vastgelegd worden in een overeenkomst met de ontwikkelaar, zoals hierboven reeds vermeld. Het realiseren van belangrijke werken zullen een gunstige invloed hebben op de omgevingsfactoren en kunnen andere investeringen aantrekken. Op die manier kan het motoreffect van een strategisch project als trekker in het gebied ten volle spelen." Een kopie van dit schrijven is terug te vinden in **Bijlage 2.4**.

4.1.3 Openbare hoorzitting 3 november 2008

Na een publieke aankondiging organiseerde de gemeente Machelen op 3 november 2008 een openbare hoorzitting in het gemeentehuis waarop alle inwoners van de gemeente Machelen waren uitgenodigd. Daar zijn de plannen van Uplace uitvoerig toegelicht en hebben alle

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'C', a vertical line, and other scribbles.

aanwezigen ruimschoots de gelegenheid gekregen om vragen te stellen. Tijdens en na deze hoorzitting bleek dat de aanwezigen positief stonden ten opzichte van Uplace Machelen, zoals weerspiegeld in het standpunt van de gemeente. De meerwaarde van een dergelijke investering voor de regio bleek een belangrijk argument.

4.1.4 Nota van 15 januari 2009

Recent stelde de gemeente Machelen nogmaals een nota op om haar standpunt te bevestigen. In een schrijven van 15 januari 2009, herhaalt de gemeente dat ze achter het Uplace project als trekker voor het herdynamiseren van de hele bedrijvenczone blijft staan. "De gemeente Machelen is van oordeel dat een sterke economische trekker in het gebied een belangrijke invloed kan uitoefenen, waardoor de belangrijkste problemen kunnen worden aangepakt. Een hoogwaardig project, dat voldoende groot is, dat kan uitstijgen boven de omgevingsproblematiek, maakt het mogelijk het imago van het gebied sterk te verbeteren." Tevens benadrukt de gemeente in deze nota opnieuw haar voorkeur voor een grootschalig en vernieuwend retailproject in combinatie met recreatie en kantoren: "Er is vandaag duidelijk een belangstelling vanuit de private markt om een grootschalig en vernieuwend retailproject te realiseren in het gebied, in combinatie met recreatie en kantoren. Een dergelijk project scoort vrij hoog inzake wenselijkheid (studie Masterplan en afbakening VSGB) en blijkt economisch haalbaar te zijn op bepaalde, reeds gesaneerde, gronden, die de ontwikkelaar in eigendom heeft. De gemeente Machelen meent dat deze kans moet worden aangegrepen. Dit grootschalig project kan, door zijn gunstige impact in het gebied, een dergelijke rol spelen als trekker, dat het hele gebied hierdoor op de kaart wordt gezet en bijgevolg investeringen op moeilijker te ontwikkelen gronden interessant kan maken. Ook kantoorontwikkeling kan dan haalbaar worden in een dergelijke dynamische omgeving." Tot slot besluit de gemeente Machelen: "De gemeente Machelen is voorstander om de belangstelling vanuit de markt als belangrijkste criteria te nemen bij de keuze van bepaalde projecten in het kader van de brownfieldconvenanten. Wij menen dat het noodzakelijk is een grootschalige trekker in het gebied toe te laten, zodat de noodzakelijke dynamiek op gang kan komen, die ook ontwikkelingen op moeilijker te saneren gronden haalbaar kan maken. Indien vandaag een keuze moet gemaakt worden, menen wij dat alleen een grootschalig en hoogwaardig retailproject in de zone een kans maakt op realisatie op korte termijn. Een dergelijk project kan de randvoorwaarden creëren die noodzakelijk zijn om latere hoogwaardige ontwikkelingen (kantoren) haalbaar te maken." Een kopie van dit schrijven is terug te vinden in **Bijlage 2.5**.

4.2 Provincie

Ook met de beleidsinstanties van de provincie Vlaams-Brabant heeft Uplace veelvuldig overlegd. Bij de opmaak van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) heeft de provincie er voor gekozen drie mogelijke ontwikkelingsscenario's naar voren te schuiven. De keuze tussen deze drie scenario's heeft ze over gelaten aan de Vlaamse Regering. Het Uplace Machelen project past perfect binnen de contouren van scenario 3, zoals blijkt uit de Beleidsmemo (zie **Bijlage 2.2**). Uplace Machelen beantwoordt met andere woorden perfect aan de visie die uitgestippeld werd door de provincie.

4.3 Lokale handelaars en werkgevers

Uplace heeft niet enkel overleg gepleegd met overheidsinstanties en de lokale bevolking maar heeft ook een draagvlak gecreëerd bij de lokale handelaars en werkgevers. Dit is gebeurd door middel van overlegvergaderingen, een publieke informatievergadering en overleg tussen de handelaarsverenigingen zelf.

4.3.1 Publieke Informatievergadering 4 november 2008

Zo heeft Uplace Unizo op nationaal, regionaal en lokaal vlak geraadpleegd over dit project. Dit overleg resulteerde in een algemene informatievergadering voor de lokale handelaars van de regio. Op dinsdag 4 november 2008 hebben Unizo Vilvoorde, de Verenigde Handelaars van de Leuvensestraat, de Actieve Vilvoordse Handelaars en de Verenigde Handelaars van Vilvoorde Uplace uitgenodigd om een presentatie over het project te geven in Vilvoorde. Na de voorstelling, die door een honderdtal lokale handelaars werd bijgewoond, was er gedurende een uur ruimte voor vragen uit de zaal. Ook hier bleek dat er een breed draagvlak bestaat voor de realisatie van dit project. De opwaardering van de regio en de trekkerfunctie die Uplace daarin kan vervullen, waren belangrijke argumenten.

4.3.2 Middenstandsraad Vilvoorde 12 november 2008

De middenstandsraad van Vilvoorde, het overkoepelende advies- en overlegorgaan tussen stad en de lokale handelsgemeenschap, heeft zich vervolgens over de resultaten van de informatievergadering gebogen. Het verslag van de vergadering van de middenstandsraad van 12 november 2008 (zie **Bijlage 2.6**) bevat een beknopt verslag en standpuntbepaling met betrekking tot de informatievergadering:

- "De opkomst was goed en de presentatie werd deskundig gebracht."
- "De heer Happaers, Voorzitter Middenstandsraad Vilvoorde en Ondervoorzitter Unizo Vilvoorde, stelt dat wanneer de projectontwikkelaar zich streng houdt aan de plannen dit eventueel een meerwaarde kan betekenen voor de regio."
- "Gevraagd wordt in deze naar een algemeen standpunt van de middenstandsraad ten aanzien van het project van Uplace. Algemeen kan worden gesteld dat de middenstandsraad in principe niet tegen de plannen van Uplace is gekant wanneer de projectontwikkelaar zich volledig en strikt houdt aan de plannen en het concept zoals die werden voorgesteld tijdens de informatievergadering van Uplace." Het integrale verslag van de vergadering van de middenstandsraad is terug te vinden in **Bijlage 2.6**.

4.3.3 Voka

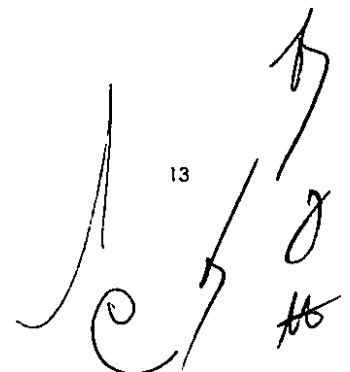
Daarnaast heeft Uplace overleg gepleegd met de werkgeversfederatie Voka. Ook daar bestaat een ruim draagvlak voor dit project. Voka Halle-Vilvoorde heeft reeds een aantal keren publiekelijk zijn steun toegezegd via persmededelingen en artikels in het tijdschrift Ondernemers (zie **Bijlage 2.7, 2.8 en 2.9**).

"Voka-Kamer van Koophandel Halle-Vilvoorde reageert positief op de plannen van Uplace om een "all-in-one" ervaringsbestemming naar Machelen te brengen. Volgens Paul Hegge, algemeen directeur, geeft Uplace een boost aan de regio: "Dit project maakt van Machelen-Vilvoorde een aantrekkingspool die investeringen naar de regio zal halen. Een innovatief, complementair en duurzaam project dat de troeven van de regio ten volle uitspeelt en jobs creëert, kunnen wij alleen maar toejuichen." (zie **Bijlage 2.7**).

"De plannen voor de reconversie Vilvoorde-Machelen zijn van bijzonder groot belang voor de economische (her)ontwikkeling van de regio. Een investering als die van Uplace betekent 3.160 voltijdse banen. Bovendien biedt Uplace de regio een Europese primeur met een innovatieve ervaringsbestemming, waar diverse vastgoedfuncties (kantoren, hotels, ontspanningsfaciliteiten, experience winkels, musea, wellness, sport, etc.) op één plek samenkomen en elkaar versterken. Dit concept houdt een investering in van EUR 600 miljoen. Deze investering nog verder vertragen zou op economisch vlak niet minder dan een ramp betekenen voor de regio." (zie **Bijlage 2.7**).

4.3.4 VBO, UWE, Voka en Beci

13

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized 'M' with a flourish. To its right are the initials 'J' and 'H' written in a cursive style.

Op 19 november 2008 hebben de werkgeversorganisaties VBO (Verbond van Belgische Ondernemingen), UWE (Union Wallonne des Entreprises), Voka en Beci (Brussels Enterprises Commerce & Industry) Business Route 2018 voorgesteld voor de "Brussels Metropolitan Region" (zie **Bijlage 2.10**). Deze regio beslaat het Gewest Brussel, de provincie Waals-Brabant en het arrondissement Halle-Vilvoorde. Uit de studie, die onderdeel was van dit project, bleek dat de Brussels Metropolitan Region heel wat kansen voor groei en jobs onbenut laat. De metropool laat vooral opportuniteiten liggen in de sectoren van horeca, toerisme, handel en zakelijke diensten. In het hoofdstuk waarin de verschillende werkgeversfederaties verschillende projectvoorstellen doen die de rol van Brussels Metropolitan Region als Europese hoofdstad duidelijker in de verf zetten, formuleert men het volgende:

"Innovatief shoppen. We zien wereldwijd een trend naar innovatieve shoppingfaciliteiten, waarbij outlets van sterke merken worden gecombineerd met business en entertainment (belevenshopping). Met Business Route 2018 willen we samen met de betrokken overheden op zoek gaan naar toplocaties voor dergelijke projecten." (zie **Bijlage 2.10**, p. 31).

Precies op die vlakken vult Uplace een leemte. "Projecten zoals Uplace zorgen ervoor dat Brussels Metropolitan Region zijn rol als centrum van Europa meer dan een geografische en politieke invulling kan geven," aldus Voka (zie **Bijlage 2.7**).

4.4 Algemene bevolking

Consumentenonderzoek door Synovate Censydiam, zoals hieronder beschreven in hoofdstuk 7.1.3, toont aan dat er in de regio, en in ons land, een grote latente vraag naar dit soort ontwikkeling bestaat.

4.5 Conclusie

Uplace Machelen kan rekenen op een draagvlak bij de lokale overheid, de provincie, handelaars, werkgevers en de ruimere bevolking.

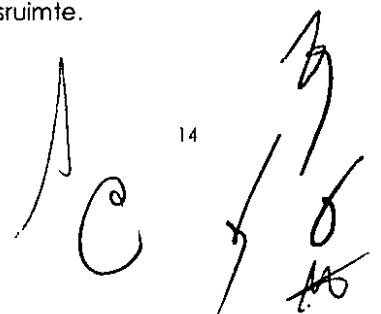
5. FUNCTIES VAN HET PROJECT EN SOCIO-ECONOMISCH EVENWICHT

De Nota Onderhandelingskader vereist dat de vooropgestelde functies (mono- of multifunctioneel) van het project, uitgedrukt in grondoppervlaktes (m²), worden beschreven. Tevens moet het evenwicht tussen de functies en het evenwicht met de bredere socio-economische omgeving aan bod komen. Deze beschrijving moet ook de weerslag op de bestaande dorps- en stadskernen inhouden. Deze vragen worden in dit hoofdstuk beantwoord.

5.1 Functies van het project uitgedrukt in grondoppervlaktes

Zoals hierboven vermeld, ontwikkelt Uplace een multifunctionele ervaringsbestemming met 55.000 m² beleveniswinkels, 40.000 m² kantoren, 27.000 m² leisure, cafés en restaurants, 20.000 m² hotel en 50.000 m² gemeenschapsruimte. Deze oppervlaktes vertalen zich in een evenwichtige mix waarin 29% van de oppervlakte wordt ingenomen door beleveniswinkels, 21% door kantoorruimte, 15% door entertainment en cultuur, 10% door hotelruimte en 25% door gemeenschapsruimte.

14

Handwritten initials 'AC' and a signature.

Deze mix is belangrijk aangezien Uplace Machelen een gemengd project is met aanzienlijke synergie tussen de verschillende onderdelen. Zo ondervindt het hotel de positieve effecten van de aanwezigheid van de kantoorruimte; profiteren de beleveniswinkels van de aanwezigheid van hotelgasten en bezoekers van de gemeenschapsruimte en ontspanningsfaciliteiten; bestaat er een synergie tussen de restaurants en bars van het project en de kantoren, hotels, winkels, en ontspanningsmogelijkheden zoals een bioscoop; en kunnen de kantoren zich gunstig positioneren ten opzichte van de bestaande kantoorgebouwen in de regio dankzij de geïntegreerde ontwikkeling waarvan ze deel uitmaken.

5.2 Evenwicht met de bredere socio-economische omgeving

Elk van de hierboven beschreven functies respecteert en bevordert het socio-economisch evenwicht in de regio.

5.2.1 55.000 m² beleveniswinkels

Uplace zet in op beleveniswinkels, nieuwe merken, conceptwinkels en lokale specialiteiten. Uplace heeft al besprekingen gevoerd, en in sommige gevallen al getekende intentieverklaringen opgehaald, van merken zoals Abercrombie & Fitch, Apple, Ted Baker en Kids Lab. De uniciteit van het Uplace concept garandeert zo complementariteit met het bestaande handelsapparaat van de nabijgelegen handelskernen. Dit innovatief aanbod creëert een nieuwe vraag waardoor de regio uitgroeit tot een nieuwe groeipool.

Dit wordt duidelijk aan de hand van enkele onderzoeken van Fastigon, McKinsey & Co., de provincie Vlaams-Brabant en Synovate Censydiam en wordt bevestigd door de studies die onderdeel vormen van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**). Daarbij is het ook belangrijk te verwijzen naar de informatievergadering met de lokale handelaars en het overleg met diverse vertegenwoordigers van de handelaars; net omwille van de complementaire invulling van het project zijn deze positief verlopen.

In opdracht van Uplace voerde Fastigon een sociaal-economisch onderzoek uit: "Functie en positie van het project Uplace". De studie besluit dat er meer dan 300.000 m² extra winkelruimte kan bijkomen in de regio zonder de bestaande markt te verstoren, op voorwaarde dat het om een complementaire invulling gaat. Uplace Machelen neemt dus minder dan 18,5% van de beschikbare marktruimte voor haar rekening. Fastigon wijst op het innovatieve karakter van Uplace Machelen om de complementariteit van de ontwikkeling met de rest van zijn omgeving te benadrukken. Het integrale onderzoek is terug te vinden in **Bijlage 2.11**. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit deze studie.

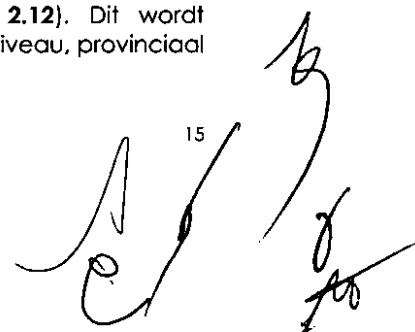
Economische impact

Door zijn innovatief karakter heeft Uplace Machelen een ander soort economische impact dan een winkelcentrum. Omdat het voldoet aan een latente vraag, nieuwe merken aantrekt en zich situeert op het terrein van de vrijetijdsbesteding eerder dan het functionele winkelen, zal de economische impact van Uplace Machelen een sterker toevoegend effect hebben dan dat van een klassiek winkelcentrum. Marktonderzoek bevestigt dit. Daar waar de aantrekking van Uplace Machelen lager is in het marktgebied binnen 30 minuten rijtijd in vergelijking met een klassiek winkelcentrum, zien we dat deze aantrekking beter standhoudt naarmate de rijtijd langer wordt. Dit duidt erop dat de consument Uplace percipieert als een unieke attractie, een vrijetijdsbesteding eerder dan als een winkelcentrum voor dagdagelijkse aankopen (zie **Bijlage 2.11**, p. 10).

Vraag naar het project

Het onderzoek van Synovate Censydiam toont aan dat er een sterke latente vraag naar een ervaringsbestemming met beleveniswinkels bestaat in België (zie **Bijlage 2.12**). Dit wordt weerspiegeld in het draagvlak dat voor het project bestaat zowel op landelijk niveau, provinciaal

15



niveau en het niveau van het kernmarktgebied. De analyse van Fastigon toont aan dat de positionering van Uplace Machelen geheel complementair is met het bestaande handelsapparaat zowel qua formule, qua branchemix als qua winkelbeleving (zie **Bijlage 2.11**).

5.2.2 40.000 m² kantoren

Het socio-economische evenwicht met betrekking tot kantoren bestaat, maar moet genuanceerd worden. Niet elke kantoorontwikkeling is gewenst in de regio zoals blijkt uit het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) van de provincie. Het Uplace project biedt kantoren aan in een multifunctionele setting waardoor de kantoorruimte zich onderscheidt van andere kantoorontwikkelingen in de buurt. Bovendien zorgt de architecturale blikvanger van de kantoorstoren voor unieke visibiliteit langs het viaduct van Vilvoorde. Ten slotte zal Uplace Machelen gefaseerd ontwikkeld worden waardoor het zich flexibel kan aanpassen aan de marktomstandigheden.

Er is ruimte voor de ontwikkeling van kantoren zoals blijkt uit volgende passage uit het Masterplan: "Omwille van zijn geografische toplogging en zijn nabijheid ten opzichte van de belangrijkste poorten van België (luchthaven Zaventem, zeehaven van Antwerpen en Brussel) heeft het gebied zeer grote mogelijkheden voor het aantrekken van hoogwaardige tertiaire activiteiten (kantoorachtigen), van logistiek en van grootschalige recreatie en leisure. Deze activiteiten kunnen een motor vervullen voor het gebied. Een internationale marketing met duidelijke profilering van het gebied behoort daardoor tot de mogelijkheden." (zie **Bijlage 2.1**, p. 124).

Maar er is ook een reëel gevaar voor overaanbod in de markt: "Wat betreft de bouwsteen "kantoren en kantoorachtigen", speelt hier in hoofdzaak de verzadiging van de markt, gekoppeld aan enkele bestaande en besliste ontwikkelingen, in het bijzonder Airport Village en de as Brussel - Luchthaven. Voor de zone Machelen-Vilvoorde kan bijgevolg worden besloten dat het risico om deze bouwsteen als motor van de reconversie te beschouwen, bijzonder hoog is. Bijgevolg kan het aanbevelenswaardig zijn deze bouwsteen meer als een ondersteunende component van andere mogelijke motoren te beschouwen (in het bijzonder de grootschalige leisure en retail of de TDL). Het feit dat deze negatieve interacties zich voordoen op alle types projecten, en eveneens op de langere termijn, impliceert een sterke waakzaamheid en voldoende differentiatie (bijvoorbeeld thematisch) indien toch voor deze bouwsteen als motor van de reconversie wordt gekozen." (zie **Bijlage 2.1**, p. 154).

Een kantoorontwikkeling binnen het Uplace Machelen project is net commercieel haalbaar omwille van de synergie met de andere functies binnen het project. Kantoorruimte ingebed in een groter geheel waar werknemers kunnen ontspannen, winkelen, vergaderen en verblijven differentieert deze ontwikkeling. Dat is ook de reden dat vandaag reeds verschillende grote bedrijven spontaan informeren om kantoorruimte te kunnen reserveren, niettegenstaande de bijzonder concurrentiële kantorenmarkt in de Brusselse periferie.

Belangrijk is tenslotte dat Uplace voorziet in een toren met 31.000 m² kantoren en 9.000 m² kantoren voor kleinere bedrijven verspreid over de rest van het project. Daardoor kan het project flexibel inspelen op de reële marktbehoefte.

5.2.3 27.000 m² leisure en 20.000 m² hotel

Leisure

Uit de Synovate Censydam analyses blijkt duidelijk, zoals hieronder beschreven, dat er een vraag bestaat naar een ervaringsbestemming (zie hoofdstuk 7.1.3).

Het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) van de provincie duidt ook op het vlak van leisure op een marktlemte in de regio die door een katalysator project kan opgevuld worden. Zo bevat het plan de volgende passages:

16



"De bouwsteen recreatie en leisure op topniveau staat voor een grootschalige multifunctionele leisurecomplex op internationaal niveau. Vlaanderen kan hier zijn ambities kwijt om zich op sportniveau te meten met andere grootheden (ondersteuning concept "topsport Vlaanderen"). Maar ook voor de organisatie van mega-evenementen kan een dergelijke infrastructuur worden gebouwd: genre pophal, congrescentrum. Het project heeft omwille van zijn schaal een belangrijke vliegwielfunctie. Een dergelijke inplanting betekent een aandrijving voor allerhande nevenfuncties en ondersteunende functies zoals specifieke onderzoekscentra, aanvullende accommodatie enz. Woningen zijn omwille van de kenmerken van de bouwsteen niet complementair." (zie **Bijlage 2.1**, p. 147). Ook op regionaal niveau bestaan er heel wat mogelijkheden. "Het betreft een bouwsteen die gestalte moet geven aan een recreatie- en leisurepool met een meer regionale uitstraling. Binnen de vooropgestelde catchment-area worden in eerste instantie de provincie Vlaams-Brabant en het Brussels hoofdstedelijk gewest gerekend. De bouwsteen bestaat uit een clustering van verschillende leisure-initiatieven gaande van een indoorspeeltuin, een zwemparadijs, wellness-infrastructuur, disco's, een bioscoopcomplex tot een bowling. Deze bouwsteen speelt in op de idee om per provincie één geconcentreerd recreatief project uit te bouwen." (zie **Bijlage 2.1**, p. 147).

"De laatste jaren heeft zich een trend ontwikkeld op vlak van belevingseconomie waarbij de creatie van dergelijke grootschalige infrastructuren de motor vormt van grotere concepten, vaak thematisch ingevuld en bijvoorbeeld gericht op bijvoorbeeld sport en gezondheid, cultuur, lifestyle of outlet. Grootschalige recreatie met internationale uitstraling wordt bij voorkeur geïntegreerd binnen multifunctionele concepten die een mengeling tussen de grootschalige recreatie, grootschalige detailhandel, kantoren en wonen toelaten." (zie **Bijlage 2.1**, p. 148).

Het is duidelijk dat Uplace beantwoordt aan een integratie van grootschalige recreatie en detailhandel en dat dankzij een vernieuwend totaal concept. De besprekingen die Uplace reeds gevoerd heeft met een aantal grote leisure groepen wijzen erop dat ook zij bijzonder geïnteresseerd zijn te investeren in de eerste Europese ervaringsbestemming. Zo heeft Uplace onder andere contacten gehad met KidZania uit Mexico voor de inplanting van een vestiging waar kinderen volwassen beroepen kunnen uitoefenen in een op maat gemaakte omgeving, met Kinopolis over een vernieuwd cinema aanbod, met Sony over een interactief museum, met Lego over een Legoland en met Merlin International over een opening van een Madame Tussaud vestiging. Daarnaast heeft Uplace ook overleg gepleegd met een aantal minder bekende maar innovatieve concepten zoals The Little Gym.

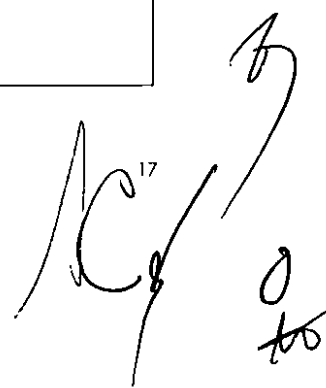
Tevens is er ruimte voorzien binnen Uplace om tijdelijke activiteiten te organiseren zoals de opstelling van Cirque du Soleil en heeft Uplace besprekingen gevoerd met diverse geïnteresseerde radio- en televisieomroepen.

Daarbij bestaat er ook ruime en concrete interesse in de markt om de geplande congres- en seminarieruimtes uit te baten.

Hotels

De hotelstudie die Cushman & Wakefield voor Uplace uitvoerde (zie **Bijlage 2.13**), toont aan dat er ruimte is voor bijkomende hotels in de regio. Zakenreizigers zoeken meer en meer naar overnachting in en rond Brussel en de luchthaven Brussels Airport. In de omgeving van Machelen en de nationale luchthaven is het aanbod aan 5- en 4-sterren hotels vandaag te gering zo blijkt uit her rapport. Bovendien hebben meer dan 14 hotels hun interesse geuit om deel uit te maken van Uplace Machelen. Daartoe behoren volgende groepen.

- Accor (Mercure)
- Barcelo
- Carlson Group
- Choice
- Domina



Handwritten signature and initials, possibly 'NC' with a superscript '17' and 'oto' below it.

- Golden Tulip
- Hilton
- Intercontinental
- Marriott International
- Millenium & Copthorne
- Moevenpick
- Pierre et Vacances
- Starwood
- Wyndham International

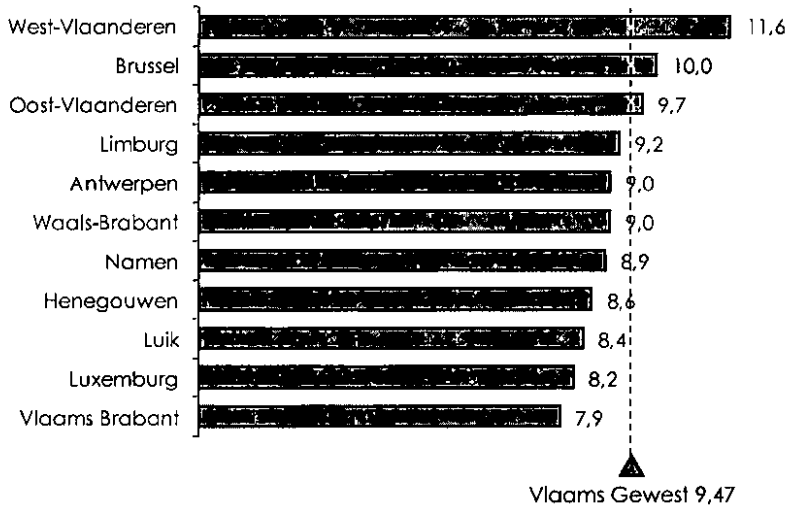
Tabel 1: Lijst hotels die interesse betoond hebben in Uplace Machelen

5.3 Weerslag op bestaande dorps- en stadskernen

McKinsey & Co. voerde een onderzoek uit naar het socio-economisch evenwicht en draagvlak van Uplace Machelen (zie **Bijlage 2.12**). Daaruit blijkt dat de impact op bestaande dorps- en handelskernen van de beleveniswinkels als uitermate beperkt kan worden beschouwd. We lichten hieronder de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. Ook de Beleidsmemo bij het Masterplan beschrijft de impact van ervaringswinkels op het bestaande handelsapparaat als beperkt (zie **Bijlage 2.2**, p. 25). Bovendien draagt Uplace EUR 1,1 miljoen bij voor de stadskernvernieuwing van de omliggende dorps- en stadskernen.

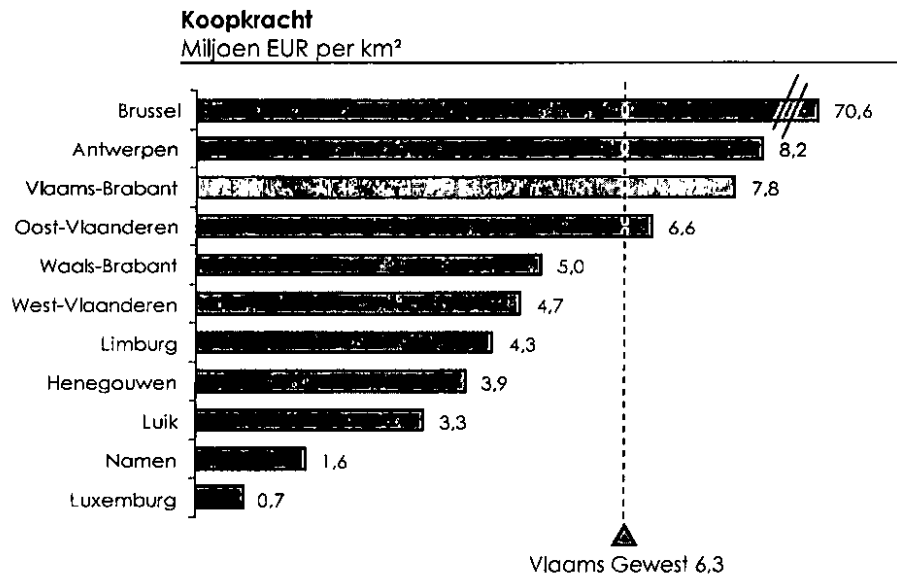
5.3.1 McKinsey & Co.

Zoals beschreven bestaat er vandaag een belangrijk onderaanbod op vlak van retail in het marktgebied van Uplace Machelen. Het gevolg is dat een groot aantal koopkrachtige inwoners van Vlaams-Brabant voor hun aankopen uitwijken naar andere provincies. Het onderzoek toont aan dat er in Vlaams-Brabant duidelijk ruimte is voor een aanvulling van het handelsapparaat om de retail-handelsbalans (de vraag naar en aanbod aan retail) opnieuw in evenwicht te brengen.



Figuur 2: Vlaams-Brabant heeft een onderaanbod aan retail (Bron: McKinsey & Co.)
Aantal retailers (alle actieve BTW geregistreerde bedrijven, met NACE code 52) per 1.000 inwoners in 2005

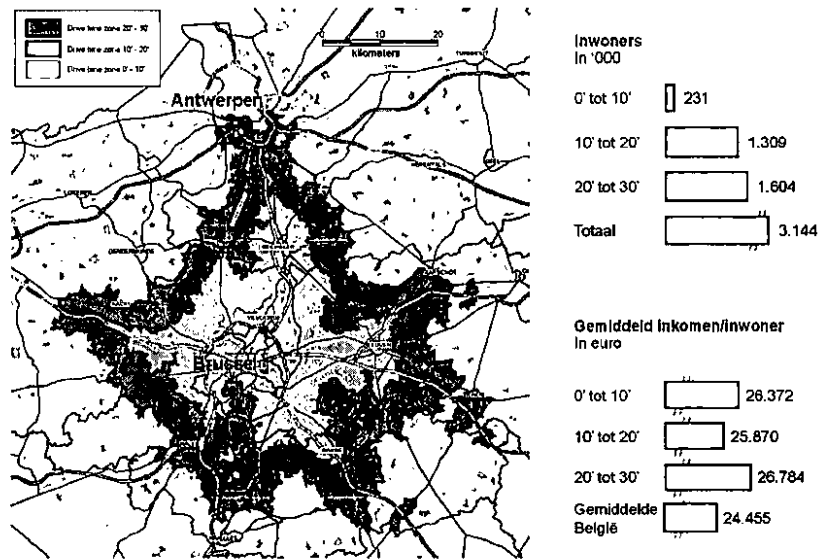
Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number 18 and various scribbles.



Figuur 3: Vlaams-Brabant heeft relatief hoge koopkracht (Bron: McKinsey & Co.)

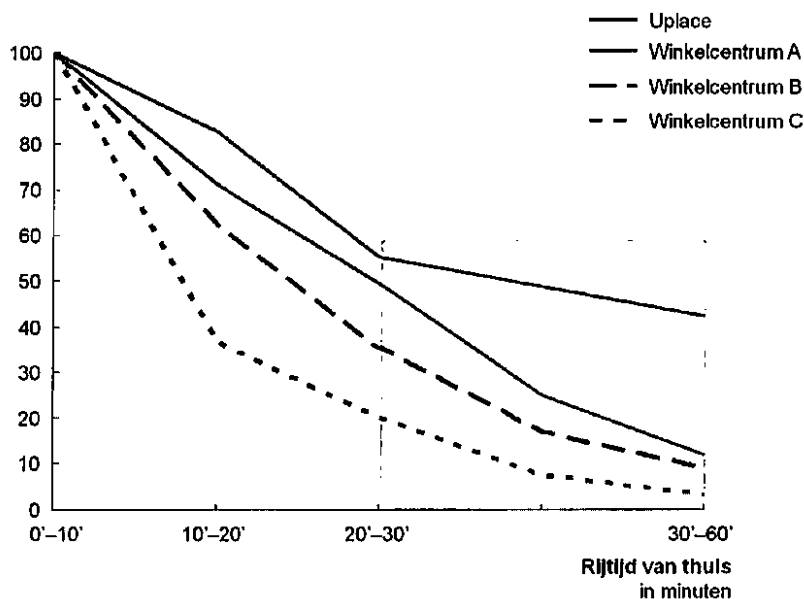
Door haar complementair aanbod zal Uplace Machelen dus een belangrijk deel van de koopkracht terug naar Vlaams-Brabant halen.

Het marktonderzoek bevestigt dat de aantrekkingskracht van Uplace veel verder zal reiken dan het normale kernmarktgebied van een regionaal winkelcentrum. Uplace Machelen kan dus effectief een trekkersrol op nationaal niveau vervullen. Voor een project van deze omvang is de impact op de markt in de vorm van marktaandeel dan ook redelijk beperkt. Dit is te wijten aan het feit dat het kernmarktgebied zeer dicht bevolkt en welvarend is én aan het feit dat Uplace als ervaringsbestemming op landelijk niveau bezoekers aantrekt daar waar een winkelcentrum eerder haar bezoekers rekruteert binnen een radius van 30 minuten.



Figuur 4: Onmiddellijk wervingsgebied (30 min) van Uplace Machelen (Bron: Fastigon)

19



Figuur 5: Aantrekkingskracht Uplace en toonaangevende Belgische winkelcentra (Bron: Synovate Censydlam, McKinsey & Co.)
Index aantrekkingskracht in %; 100 % = niveau 0-10 min

5.3.2 Masterplan provincie

De Beleidsmemo bij het Masterplan van de provincie (zie **Bijlage 2.2**) besluit dat moderne vormen van retail zoals ervaringswinkels het socio-economisch evenwicht niet verstoren omdat ze een belangrijke meerwaarde voor de regio kunnen betekenen. De complementariteit van het aanbod en het verschil in verzorgingsgebied zijn daarvoor de belangrijkste redenen (zie **Bijlage 2.2**, p. 25).

Studiebureau ECSA werd, in het kader van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**), gevraagd om de gevolgen van de ontwikkeling van shoppingactiviteiten op de omliggende handelskernen te onderzoeken. De conclusie van deze studie is duidelijk:

"Voor de komende jaren zien wij voor de regio ten noorden van het hoofdstedelijk gewest nog mogelijkheden voor het uitbouwen van grootschalige retail maar dan wel op basis van een aanbod dat complementair is met dat van het dichtstbij gelegen centrum, het Woluwe Shopping Centrum." (zie **Bijlage 2.1**, p. 259).

Verder vermeldt het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) dat:

- "De analyses op macro- en micro-economisch vlak alsook een Europese benchmarking aantonen dat België nog een progressiemarge heeft wat betreft de ontwikkeling van grootschalige leisure en retailprojecten.
- De zone volgens recente wetenschappelijke literatuur voldoet aan de voorwaarden voor de realisatie van een gemengd grootschalig retail/leisure project (brownfield, gelegen in stedelijke omgeving, gelegen nabij of op vervoersassen, buitenlandse gelijkaardige cases).
- De synergie tussen retail en leisure eveneens wetenschappelijk wordt onderbouwd." (zie **Bijlage 2.1**, p. 155).

Het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) gaat verder in op een aantal studies en concludeert dat:

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 20 and various initials.

- "Indien echter wordt geopteerd voor vernieuwende vormen van retail die gebaseerd zijn en inspelen op de belevingseconomie, zal de impact op korte en middellange termijn waarschijnlijk beperkt blijven. Het betreft dan immers detailhandelsactiviteiten die qua aard en verzorgingsgebied verschillen van de in de omliggende centra gelegen activiteit, waardoor er in belangrijke mate complementariteit optreedt." (zie **Bijlage 2.1**, p. 250).

Het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) maakt dan ook volgende aanbeveling:

"Indien voor een omvangrijk pakket retail en shoppingfaciliteiten wordt gekozen, stelt ECSA o.a. voor om volgende randvoorwaarde mee op te nemen ten einde de impact van nieuwe handelsactiviteiten op het lokaal handelsapparaat te beperken. ECSA pleit voor vernieuwende detailhandelsconcepten als deel van de herontwikkeling van de bedrijvzone, die inspelen op de belevingseconomie en die voldoende gedifferentieerde winkelformules bieden ten opzichte van degene in de omliggende handelskernen." (zie **Bijlage 2.1**, p. 156).

5.3.3 Uplace bijdrage

Uplace stelt, als deel van zijn Corporate Social Responsibility filosofie, in totaal EUR 14 miljoen ter beschikking van de lokale gemeenschap. Daarvan is EUR 1,1 miljoen voorzien voor stadskernvernieuwing. Dit creëert een meerwaarde voor de handelszaken in de omliggende dorp- en stadskernen én voor Uplace Machelen zelf. Een prettige en aangename regio trekt immers meer mensen aan en daar kunnen zowel Uplace Machelen als de stadskernen van Machelen en Vilvoorde van genieten.

5.4 Conclusie

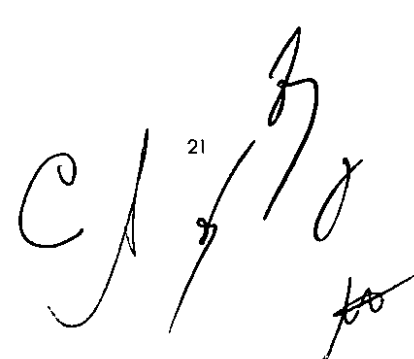
Uplace Machelen is een multifunctioneel project waarbinnen de synergie tussen de verschillende functies centraal staat. Aangezien het gaat om een uniek project met een nieuw aanbod, wordt het bestaande socio-economische evenwicht gerespecteerd en is de impact op de omringende dorps- en stadskernen uitermate beperkt.

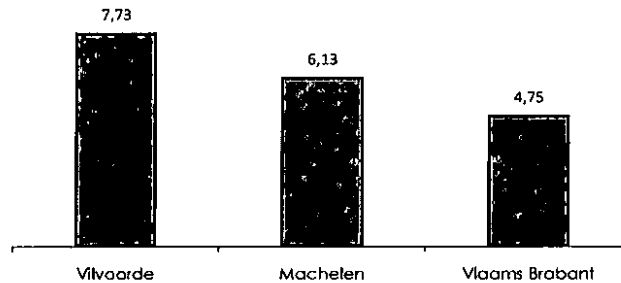
6. TEWERKSTELLINGSCREATIE VAN HET PROJECT

De Nota Onderhandelingskader bepaalt dat Visienota 2 uitleg verschaft bij de (netto-) tewerkstelling die het project zal genereren. Daarbij moet worden omschreven in welke mate deze tewerkstelling duurzaam is. Visienota 2 moet ook de nodige verifieerbare elementen bevatten op basis waarvan kan worden nagegaan dat de opgegeven tewerkstelling inderdaad zal kunnen gerealiseerd worden.

De berekening van de duurzame jobcreatie van het project is gebeurd conform de methodologie van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**). Bij deze berekeningen is geen rekening gehouden met de 574 arbeidsplaatsen die worden gecreëerd tijdens de bouw van het project aangezien het hier per definitie om tijdelijke en dus geen duurzame jobs gaat. Dat nieuwe jobs erg belangrijk zijn voor de bedrijvzone blijkt uit de regionale werkloosheidscijfers die tonen dat het gebied met een hoger dan gemiddelde werkloosheid kampt.

21





Figuur 6: Werkloosheidscijfers regio (percentage – cijfers 2008) (Bron: VDAB)

6.1 Berekening (netto) arbeidsplaatsen

In deze paragraaf wordt de directe en indirecte werkgelegenheid van Uplace Machelen stapsgewijs berekend.

6.1.1 Benutbare oppervlakte

Onderstaande tabel geeft de netto oppervlaktes (m²) per functie voor Uplace Machelen weer.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|
| 27.000 | 20.000 | 40.000 | 55.000 |

Tabel 2: Oppervlakte (m²) per functie

6.1.2 Directe werkgelegenheid

Aan de hand van benchmarks wordt een direct tewerkstellingsratio per 100 m² berekend voor de verschillende functies in het project (kantoren, hotel, recreatieve retail en cultuur, sport en recreatie). Voor de hotelfunctie die door de werkgroep van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) niet expliciet is behandeld, wordt uitgegaan van 1,25/100 m², wat de ratio is voor een hoogwaardig comforthotel. Gezien het prestigieuze karakter van de kantoorruimte wordt hier 1 werkplaats/30 m² voorzien of 3,33 werkplaatsen per 100 m². Voor de overige parameters zijn de getoonde benchmarks deze van de Bijlagen bij het Masterplan (zie **Bijlage 2.14**, p. 192). Onderstaande tabel toont de schatting van het aantal werknemers per 100 m² voor elk soort activiteit.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|
| 0,50 | 1,25 | 3,33 | 1,40 |

Tabel 3: Aantal werknemers per 100 m²

Met behulp van de oppervlakte per alternatief (tabel 2) en de schatting van het aantal werknemers per 100 m² (tabel 3), wordt geschat hoeveel werknemers er zullen werken in Uplace Machelen. De resultaten van deze berekening worden weergegeven in onderstaande tabel.

22

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 135 | 250 | 1.333 | 770 | 2.488 |

Tabel 4: Directe werkgelegenheid

6.1.3 Indirecte werkgelegenheid

Voor elke bestemming wordt vervolgens een tewerkstellingsmultiplicator¹ (die toelaat secundaire tewerkstelling te begroten) berekend op basis van de SERV (Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen) cijfers. De gewogen multiplicatoren voor de indirecte werkgelegenheid worden in onderstaande tabel weergegeven, zoals beschreven in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**).

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|
| 1,42 | 1,28 | 1,23 | 1,31 |

Tabel 5: Gewogen multiplicator voor de indirecte werkgelegenheid

Uitgaande van de directe werkgelegenheid (tabel 4) en de berekening van de gewogen multiplicator voor de werkgelegenheid (tabel 5), wordt het mogelijk om de indirecte werkgelegenheid te berekenen. De resultaten van deze berekening worden weergegeven in onderstaande tabel.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 56 | 70 | 307 | 239 | 672 |

Tabel 6: Indirecte werkgelegenheid

6.1.4 Totale werkgelegenheid

Als men de directe en indirecte werkgelegenheid bij elkaar optelt, resulteert dit in het totaal aantal (inclusief directe) arbeidsplaatsen, waarbij VTE staat voor voltijds equivalente arbeidsplaatsen.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL VTE |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|------------|
| 191 | 320 | 1.640 | 1.009 | 3.160 |

Tabel 7: Totale werkgelegenheid

6.1.5 Totaal

Uplace Machelen zal dus **3.160 duurzame arbeidsplaatsen creëren**. De netto aangroei van arbeidsplaatsen in de kantoorruimte is moeilijk in te schatten. Zoals hierboven aangehaald gaat ook het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) er van uit dat deze aangroei niet volledig netto is maar ook een deel verschuiving inhoudt (zie **Bijlage 2.2**, p. 24). Dit is niet het geval voor de retail en leisure arbeidsplaatsen aangezien die een specifieke marktlemte opvullen (zie **Bijlage 2.11**, p. 49).

¹ De multiplicator is het getal waarmee de directe werkgelegenheid moet vermenigvuldigd worden om de totale werkgelegenheid te bekomen.

6.2 Duurzame arbeidsplaatsen

Uit het onderzoek van Fastigon blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen dat wordt gegenereerd een effectieve economische toegevoegde waarde is in een sector die per definitie "locatie-vast" is (zie **Bijlage 2.11**, p. 49). Het betreft hier immers persoonsgebonden diensten. Bovendien werkt Uplace met de VDAB aan de oprichting van een service school om kansengroepen op te leiden en te begeleiden naar duurzame werkgelegenheid in het project (zie **Bijlage 2.15**).

6.3 Verifieerbare elementen die toelaten te bewijzen dat deze arbeidsplaatsen effectief worden gerealiseerd

Het is de markt die uiteindelijk bepaalt of er ruimte is voor een dergelijk project en dus of de arbeidsplaatsen wel degelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Masterplan van de provincie bevestigt dat er plaats is in de regio voor een multifunctionele ontwikkeling zoals Uplace (zie **Bijlage 2.1**, p. 312). De studie van onderzoeksbureau Fastigon toont aan dat er ruimte is voor 300.000 tot 350.000 m² extra retail in de provincie zonder de markt te verstoren (zie **Bijlage 2.11**, p. 50).

Dat komt omdat de consumentenbehoefte reëel is, zoals blijkt uit de studie van Synovate Censydiam (zie **Bijlage 2.12**). Uit consumentenonderzoek bij meer dan 1.600 Belgen blijkt immers een duidelijke behoefte aan een ervaringsbestemming (cf. verder figuur 9). Bovendien toont de studie van de provincie Vlaams-Brabant over het kleinhandelsapparaat van de provincie aan dat inwoners van de provincie hun gading niet vinden en een aanzienlijk deel van hun uitgaven buiten de provinciegrenzen doen (cf. **Bijlage 2.12**, p. 30).

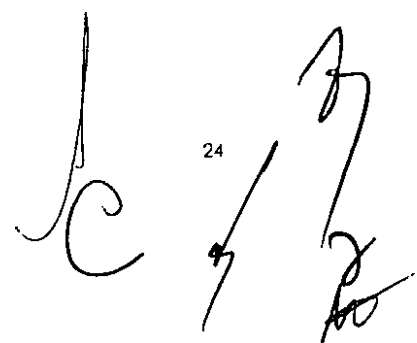
Ook aan de aanbod zijde is er significante belangstelling om te investeren in dit project. Op korte tijd verzamelde Uplace een groot aantal *Letters of Interest* van geïnteresseerde huurders. Om de bereidheid van kandidaat-huurders te testen heeft Uplace vergaderingen georganiseerd met merken in continentaal Europa, New York, Tokio en Londen. Tussen september en december 2008, midden in de economische crisis, hebben zich zo meer dan 80 kandidaat-huurders gemeld die willen investeren in innovatieve belevenisconcepten als deel van Uplace Machelen. Dit betekent dat er reeds voor meer dan drie vierde van de totaal beschikbare oppervlakte geïnteresseerde huurders zijn. Tot die lijst behoren merken zoals Abercrombie & Fitch, Ted Baker, Sony Wonder Technology Lab, Guapa, All Saints en Sellino's. Zelfs voor de kantoorontwikkeling, die normaal gezien slechts een aantal maanden voor opening wordt vermarkt, hebben belangrijke kandidaat huurders al interesse getoond.

De identiteit van de potentiële huurders is commercieel gevoelige informatie, zowel voor Uplace als voor een aantal huurders. Daarom kunnen we deze, indien gewenst, ter inzage leggen van de leden van de Brownfieldcel maar niet als een bijlage bij deze nota voegen (zie hoofdstuk 4 in Visienota 3).

7. INNOVATIEF GEHALTE VAN HET PROJECT

De Nota Onderhandelingskader eist dat Visienota 2 aangeeft of het project *als innovatief kan worden beschouwd, in welke mate dat zo is, en "welke maatregelen de Actor op dat vlak zal nemen of reeds heeft genomen."*

24



7.1 Innovatief gehalte en ondernomen acties

Het Uplace concept is in die mate innovatief dat het uniek in Europa is. Het Uplace team heeft de wereld rondgereisd en samen gewerkt met verschillende gerenommeerde nationale en internationale partners rond conceptuele innovatie. Dit unieke netwerk van partners bestaat o.a. uit:

- McKinsey & Co.;
- Synovate Censydam;
- Columbia Business School in New York en Professor Bernd Schmitt;
- Paco Underhill, de retail goeroe en zijn bedrijf EnviroSell;
- Tuck School of Business in New Hampshire, V.S. ;
- Vlerick Leuven Gent Management School;
- Fastigon;
- Cushman & Wakefield;
- Saatchi & Saatchi; en
- Benoy.

7.1.1 Studiereizen

De manier waarop Uplace zijn conceptdefinitie heeft opgevat is uniek. Het oorspronkelijke idee werd eerst geconcretiseerd tijdens een aantal buitenlandse reizen. Bedoeling was om verschillende elementen van geslaagde stadsvernieuwing en innovatieve concepten te combineren en naar Vlaanderen te halen. In dat kader heeft het Uplace team gedurende lange tijd de wereld afgereisd. Tijdens deze fase van de conceptontwikkeling hebben er studiereizen plaats gevonden naar onder meer volgende bestemmingen: Bangkok, Barcelona, Beijing, Berlijn, Birmingham, Dubai, Genève, Ho Chi Ming City, Kopenhagen, Kuala Lumpur, Londen, Los Angeles, Madrid, Milaan, Moskou, München, New York, Parijs, Singapore, Stockholm en Tokio. Op elk van deze reizen werden foto's gemaakt, interviews gehouden en bezoeken afgelegd.

7.1.2 McKinsey & Co.

Vervolgens is McKinsey & Co. aan boord gekomen om het concept te verfijnen en de economische haalbaarheid af te toetsen. Het uiteindelijke businessplan is ook in samenwerking met McKinsey & Co. opgezet. Tijdens dat proces heeft Uplace beroep gedaan op de beste experts in verschillende vakdomeinen. Zo hebben er onder andere workshops plaats gevonden met:


- Professor Gino Van Ossel, Vlerick Leuven Gent Management School;
- Jan Callebaut, Expert segmentatie consumentendoelgroepen;
- Michel Jaspers & Johnny Eysers, Architecten M & J.-M. Jaspers – J. Eysers & Partners architectenbureau;
- David Sheldon, Vice President Jerde Architects; en
- Tim Walley, Managing Director Bullring (Birmingham).

7.1.3 Synovate Censydam

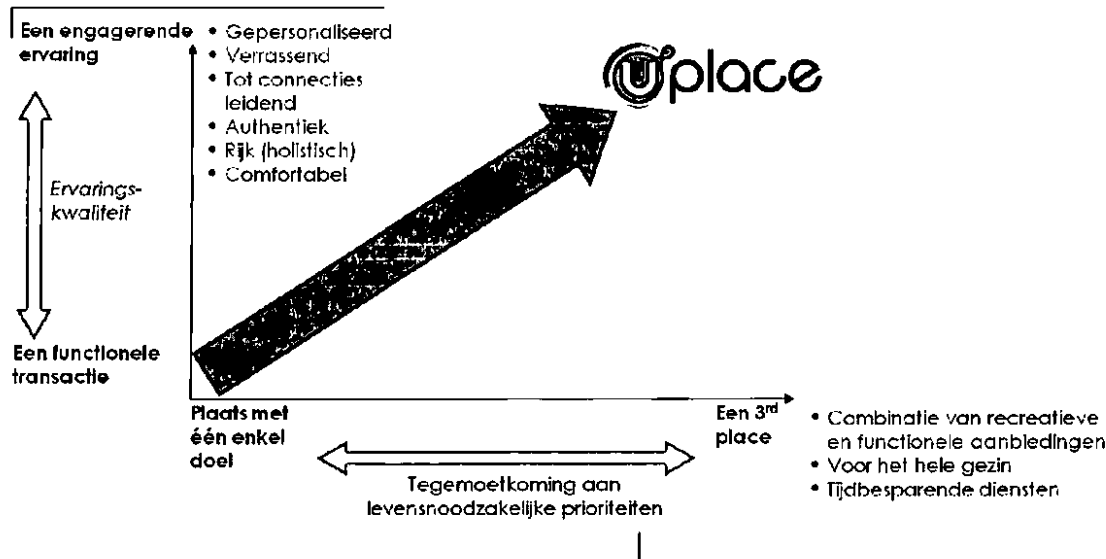
Dit concept werd vervolgens door Synovate Censydam getest bij 1.600 Belgen. Het uitgebreide researchproject bestond uit kwalitatief onderzoek (door middel van focusgroepen) en een kwantitatief luik met een gesofisticeerde conjoint analyse. Ook de expertise van Jan Callebaut werd hierbij ingeroepen.

Respondenten werden gefilmd tijdens interviews en bij bezoeken aan bepaalde bestemmingen in België om zo beter hun gedrag en reacties in kaart te kunnen brengen. Uit deze verschillende

25

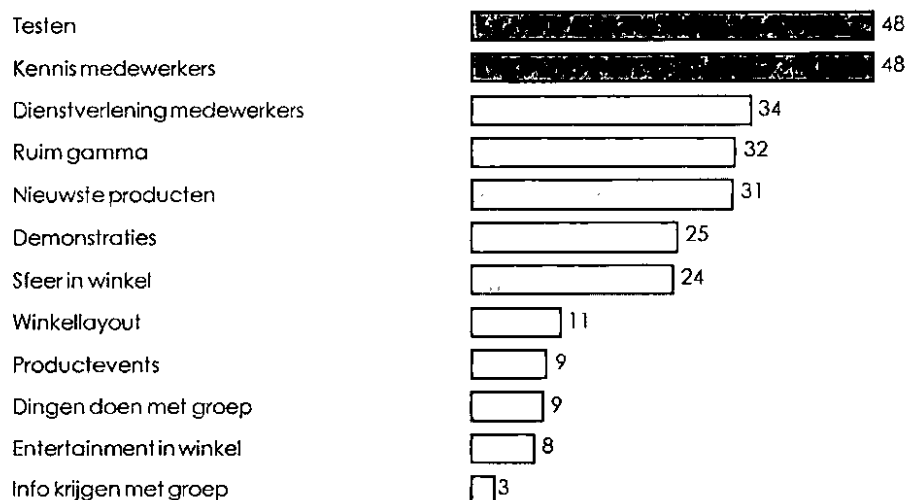


onderzoeken zijn een aantal belangrijke trends naar voor gekomen waarop de Uplace ervaringsbestemming inspeelt.



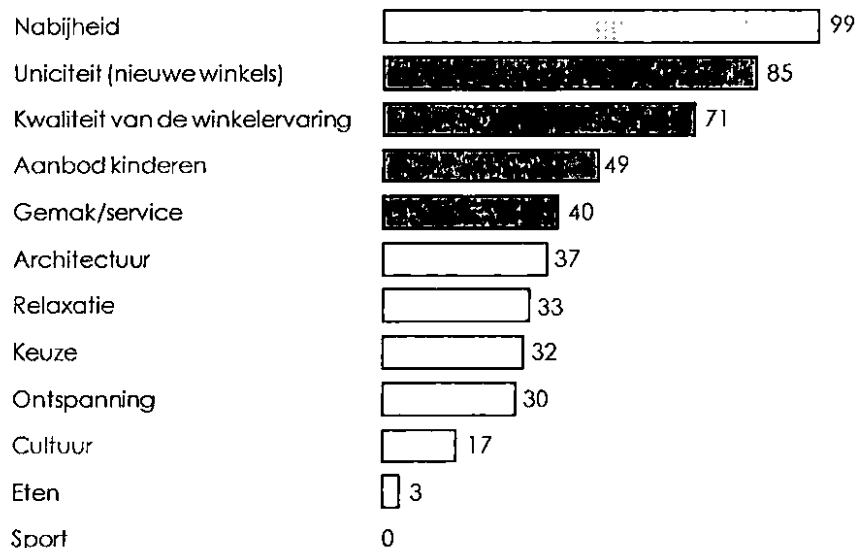
Figuur 7: Belangrijkste trends die het Uplace-concept aansturen

In antwoord op een aantal trends, biedt Uplace een hoogkwalitatieve en verrijkende ervaring aan gasten en dit in een omgeving die hen in staat stelt om tijd te besparen. Steeds meer zoeken mensen in de Westerse maatschappij naar unieke en memorabele winkelervaringen. Vandaag de dag draait winkelen grotendeels om ervaringen, veel meer dan om functioneel producten aankopen. Aangezien winkelen meer om plezier, geestelijke verrijking en emotie gaat dan om het verwerven van een fysiek product, komt retail dichterbij de buurt van entertainment en zelfs wellness.



Figuur 8: Voorkeur in winkelervaringen (Bron: Synovate Censydam, McKinsey & Co.)
Percentage respondenten die deze eigenschap kiezen, max. 3 antwoorden per respondent

Handwritten signature and date: 26/10



Figuur 9: Belangrijkste eigenschappen van een retailbestemming (Bron: Synovate Censydam, McKinsey & Co.)
Percentage respondenten met eigenschap in top 5

7.1.4 Columbia Business School

Professor Bernd Schmitt van Columbia Business School heeft tijdens intensieve werksessies met het Uplace Management in New York de ervaringscomponent van Uplace Machelen verder vorm gegeven. Professor Schmitt is auteur van verschillende boeken over de beleveniseconomie en voorzitter van het "Global Brand Leadership Center" aan Columbia University (zie **Bijlage 2.16**). Als antwoord op de behoeften van de hedendaagse consument wordt Uplace dan ook gepositioneerd als een ervaringsplek die "leuke ontdekkingen en een geweldige dienstverlening" aanbiedt. "Ontdekkingen" en "plezier" zijn de rode draad doorheen het concept en hebben diverse dimensies. Bij Uplace ontdekken gasten nieuwe ideeën (door creativiteitscursussen, kooklessen, technologische innovaties, enz.), unieke winkels, nieuwe merken en toffe belevenissen voor het hele gezin. Uplace wil bovendien de gewone klanttevredenheid overstijgen door zijn gasten te verrassen en te plezieren. Zo wordt Uplace Machelen één interactieve ontdekkingstocht waar consumenten zich kunnen herbronnen, een plaats waarmee ze zich verbonden voelen.

7.1.5 EnviroSell

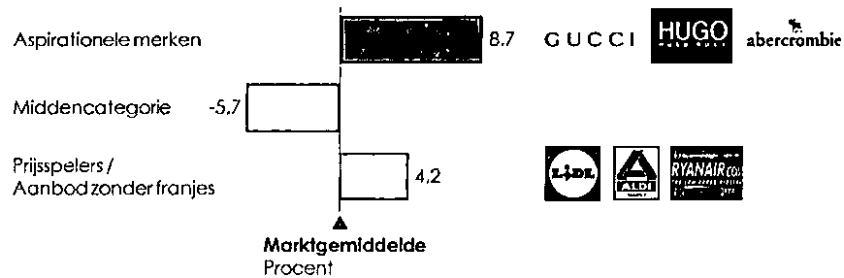
Met Paco Underhill, CEO van EnviroSell, "winkel antropoloog" en auteur van verschillende standaardwerken over winkelervaringen (zie **Bijlage 2.16**), is er vervolgens intensief overlegd. Daar hoorde ook een bezoek bij aan een groot aantal voorbeeldwinkels en een intensief seminarie.

7.1.6 Tuck School of Business

De Tuck Business School, verbonden aan de Ivy League Universiteit van Dartmouth in New Hampshire, heeft vervolgens een jaar lang academisch onderzoek gedaan naar merken die sterk gericht zijn op ervaringen, interviews afgenomen met CEO's en de resultaten gebundeld in een onderzoeksrapport (zie **Bijlage 2.17**).

27

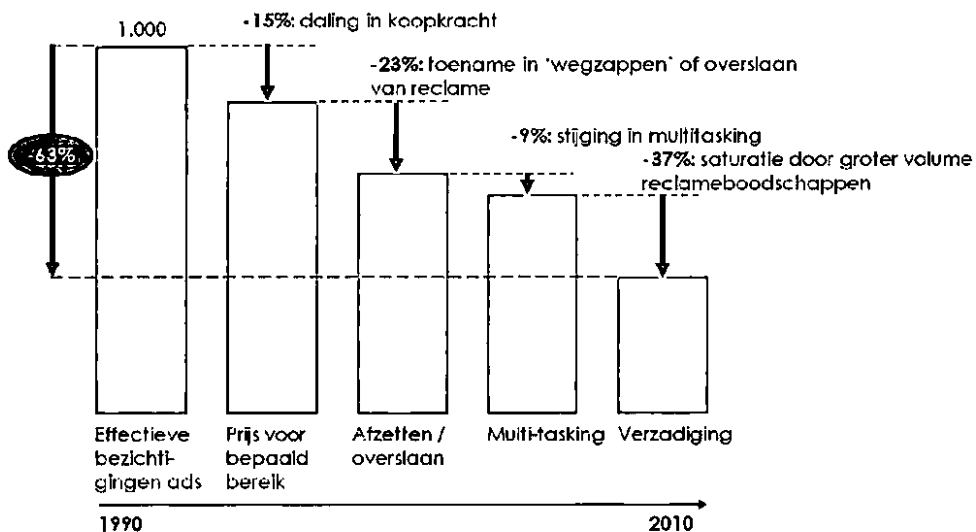
Een belangrijke conclusie van dit onderzoek is dat merken die focussen op ervaring de voorbije tien jaar aanzienlijk sneller gegroeid zijn dan merken die zich niet op belevenis profileren. Aan de andere kant van het spectrum zien we wel dat echte prijsspelers ook een behoorlijke groeimarge kennen. De merken die niet inzetten op ervaring of prijs, verliezen terrein in de markt.



Figuur 10: Groei in ervaringsproducten en -services vs. marktgemiddelde (Bron: McKinsey & Co.)
 Jaarlijks groeifitme, 1999-2004, percentage

Uit deze onderzoeken blijkt ook dat klanten steeds moeilijker te bereiken zijn via traditionele massamedia. De tarieven van deze media zijn gestegen naarmate de vraag is gegroeid, ook na correctie voor inflatie. Maar deze media blijken minder doeltreffend omdat het gedrag van de consument wijzigt. Technologische innovaties, zoals digitale televisie, bevorderen bijvoorbeeld het overslaan van reclameblokken. Steeds meer mensen verrichten meerdere taken tegelijk, ze zijn "multi-taskers" geworden. Wanneer ze tv kijken, zijn ze ook aan het telefoneren of aan het surfen op het internet. Daarenboven is het volume aan reclame aanzienlijk gestegen in de voorbije jaren, waardoor adverteerders meer TV spots moeten uitzenden om dezelfde aandacht van hun doelgroep te krijgen.

Onderstaande grafiek toont dat een investering in marketing via massamedia maar liefst 63% van haar impact verliest, voor de geprojecteerde periode van 1990 tot 2010.



Figuur 11: Evolutie van doelmatigheid van massamedia (Bron: Big Research, Veronic Shuler, McKinsey & Co.)
 Effectief bereik van massamedia voor een vast mediabudget, 1990-2010

Handwritten signature and initials, possibly 'AC' and 'AS', with the number 28 next to it.

Veel ondernemingen die hun imago willen verbeteren, verhogen hun media-uitgaven. Zenith Media zag een toename met 84% (na correctie voor inflatie) in de uitgaven voor advertenties in massamedia in de voorbije 10 jaar. Naarmate de impact van massamedia blijft afnemen, zullen ondernemingen moeten uitkijken naar alternatieven voor de klassieke 30 seconden Tv-spot. Marketingkanalen die het vertrouwen van consumenten hebben, worden steeds belangrijker.

Omwille van de dalende effectiviteit van de massamedia wordt het voor retailers steeds belangrijker om een aantrekkelijke winkelervaring aan te bieden. Winkels bieden merken immers een uitstekend platform om een individuele relatie met de steeds veeleisender consument aan te gaan. Die relatie is daarbij steeds meer gebaseerd op vertrouwen omdat de consument producten kan zien, voelen en testen. Op die manier is het mogelijk de marketinginvestering onmiddellijk om te zetten in verkoop. De winkel is bovendien één van de weinige media waarover een merk volledige controle heeft.

De kracht van de winkel als marketingtool is immens en groeiend. ZARA bijvoorbeeld is een krachtig merk. Nochtans voert ZARA geen enkele marketingcampagne via de traditionele massamedia. De dichtheid van haar winkelnetwerk en de mond-tot-mondreclame die het hiermee in de hand werkt, plaatst ZARA aan de top inzake merkbekendheid.

Deze verschuiving zal er toe leiden dat retailers niet alleen hun winkelervaring maar ook hun zichtbaarheid zullen versterken. Niet retail-bedrijven (bv. Coca Cola), die zich richten op de eindconsument, zullen eveneens winkels openen. Deze trend kunnen we nu al vaststellen bij postorder- of onlinebedrijven.

Toonaangevende merken in consumentengoederen en -media zoals Apple, Samsung en Côte d'Or, gebruiken reeds piloot- en conceptwinkels als marketingkanaal.



Boutique-concept van Playboy,
Londen, Oxford Street

Doelstelling: marketing

"We geloven dat de Playboy-winkel extra belangstelling en enthousiasme zal creëren voor ons uitgebreide productgamma." (Christie Hetner, voorzitter en CEO).



Belevingswinkel van Côte d'Or,
Brussel

Doelstelling: merkbeleving creëren door proeven van ter plaatse gemaakte chocolade

"Côte d'Or had nood aan een omgeving die resoluut in tegenstelling staat tot de klassieke verkoopsomgeving, nl. de supermarkt, om een werkelijke merkbeleving te creëren." (Luc Blommaert, General Manager).



Conceptwinkel van Nokia, Moskou

Connecting People

Doelstelling: genereren van verkoop en overzicht bieden van Nokia's complete gamma

"We willen een ontspannende, interactieve omgeving voor consumenten aanbieden, waar ze de kracht van mobiliteit écht kunnen ervaren." (Olli-Pekka Kallasvujo, president en COO).



Ervaringswinkel van Samsung,
Manhattan

Doelstelling: marketing, er wordt niets verkocht in de winkel

"31% van al wie de winkel bezocht en binnen een jaar een high-definition tv toestel kocht, koos voor Samsung." (Paul Kim, Noord-Amerikaanse marketing).

Figuur 12: Voorbeelden van conceptwinkels

Handwritten signature and initials, possibly 'Mc' and 'Hij', with the number '29' written next to it.

Deze trend waarbij retailers steeds meer marketingbelang hechten aan hun winkelomgeving is een opportuniteit voor retailbestemmingen, aangezien een nieuw segment van huurders op zoek gaat naar goede locaties. Deze bestemmingen dragen sterk bij tot het succes van merken door hen te laten opvallen en hun aanbod onder de aandacht te brengen.

Uplace biedt een volstrekt nieuw retailconcept dat plaats biedt aan retailers die inspelen op het toenemend belang van de winkelomgeving. Uplace zal immers volgende zaken stimuleren en maximaliseren:

- Aantal passanten, dankzij een locatie in unieke wervingsgebieden;
- Percentage passanten dat de winkel bezoekt, dankzij het groeperen in clusters om zo de juiste klantensegmenten aan te trekken;
- Percentage bezoekers dat in gesprek gaat met een winkelmedewerker, dankzij een langer gemiddeld verblijf in een aangename winkelomgeving en de aanwezigheid van talrijk en goed geschoold personeel;
- Percentage bezoekers dat in gesprek gaat met een winkelmedewerker en dat iets koopt; ook hier toont onderzoek aan dat een omgeving met een hoger belevenisgehalte een hogere conversie (aankoopcijfers ten opzichte van het aantal bezoekers) garandeert.

In Uplace Machelen vinden retailers een partner die hen kan helpen om hun prestaties te verbeteren. Het concept van Uplace gaat veel verder dan het aanbieden van vierkante meters in ruil voor huurgeld.

7.1.7 Vlerick Leuven Gent Management School

Uplace heeft een aantal maanden samen gewerkt met de Vlerick Leuven Gent Management School om de operationele kant van de ervaringsbestemming in Machelen vorm te geven (zie **Bijlage 2.18**²). Uit dit onderzoek is gebleken dat er in België kan geïnnoveerd worden op het vlak van dienstverlening. Deze "dienstverlening" in de ruime zin van het woord, zal in handen zijn van een intendant-team dat verantwoordelijk is voor drie opdrachten: een gastvrije, persoonlijke omgeving creëren, maximaal gemak voor de bezoekers garanderen, en voor een dynamische plek zorgen die zichzelf voortdurend vernieuwt. Een parkeerservice, betaling met vingerafdruk en handenvrije shopping zijn slechts enkele van de vernieuwingen op dat vlak. Het intendant-team is ook verantwoordelijk voor een actieve evenementen- en marketingkalender. Op die manier worden memorabele evenementen continu afgewisseld, zoals kunsttentoonstellingen en productinnovaties, naast diensten met een toegevoegde waarde, zoals persoonlijke "make-overs" en de mogelijkheid om bijvoorbeeld zelf een film te maken.

7.1.8 Fastigon

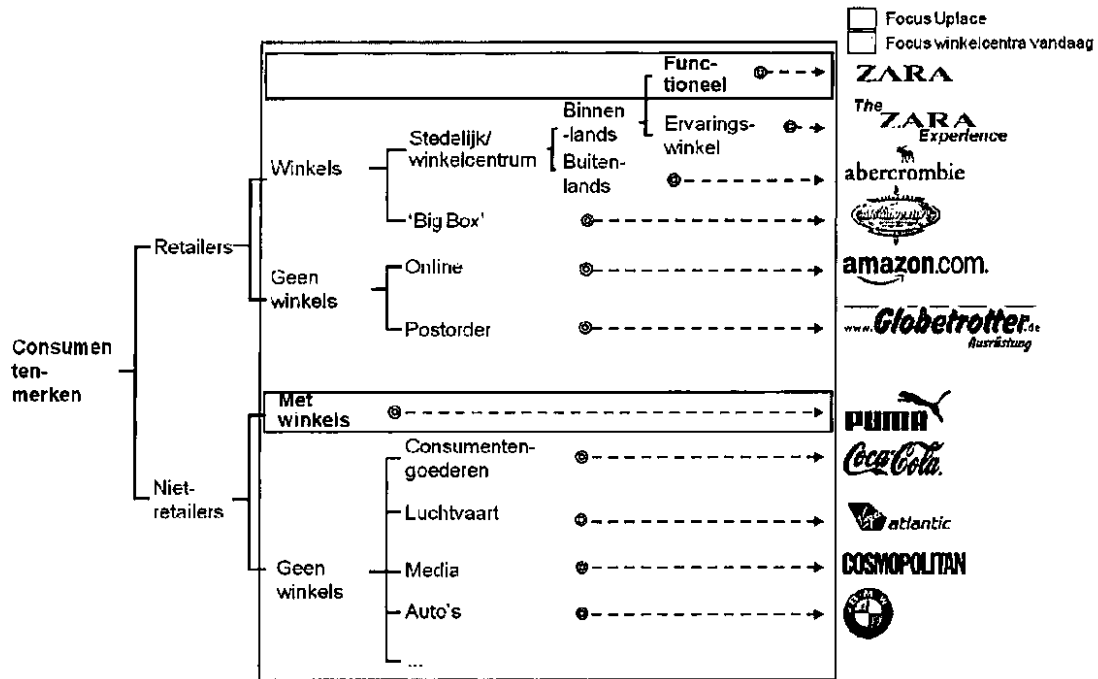
Fastigon voerde onderzoek (zie **Bijlage 2.11**) uit naar de beschikbare marktruimte voor een dergelijk concept. De voornaamste conclusie is dat het Uplace concept aansluit bij een aantal trends die zich vandaag onder consumenten afspelen. Daar horen de evolutie naar recreatief winkelen, en het zoeken naar comfort en tijdsbesparing bij.

De studie van Fastigon (zie **Bijlage 2.11**) concludeert dat Uplace Machelen een innovatie binnen het Belgische retaillandschap betekent. Het beantwoordt aan de meest recente trends in de retailwereld en aan de behoeften van de hedendaagse Belgische consument. Het project kan een katalysator zijn voor de Belgische en de Vlaamse retailsector als een Europese trendsetter profileren. Vlaanderen heeft hiertoe diverse troeven in handen. De ligging van Vlaanderen in het hart van Europa, met vlotte verbindingen naar andere grote steden, maakt van de regio een ideale testmarkt voor retailers. Gezien de Belgische mix van culturen, gaat men er immers van uit

² Omwille van de confidentialiteit van bepaalde informatie, kunnen een aantal specifieke cijfergegevens niet worden vrijgegeven. Deze zijn dan ook verwijderd uit het rapport in **Bijlage 2.18**.

dat onze consumenten een "gemiddelde" Europese smaak vertegenwoordigen. De kleine omvang van de regio maakt bovendien marketing mogelijk tegen een relatief lage kostprijs, wat de risico's vooraf beperkt (zie **Bijlage 2.12**, p. 7).

Een vernieuwend en uniek winkelaanbod is de lijn die de bestemming samenhoudt. Shopping is een noodzakelijk component van een ervaringsbestemming omdat iedereen winkelt. Winkelen kent veel synergieën met andere functies zoals kantoren, hotel, ontspanning en recreatie. Uplace zal een complementair retail aanbod hebben. Een illustratief overzicht van mogelijke merken wordt weergegeven in onderstaande figuur.



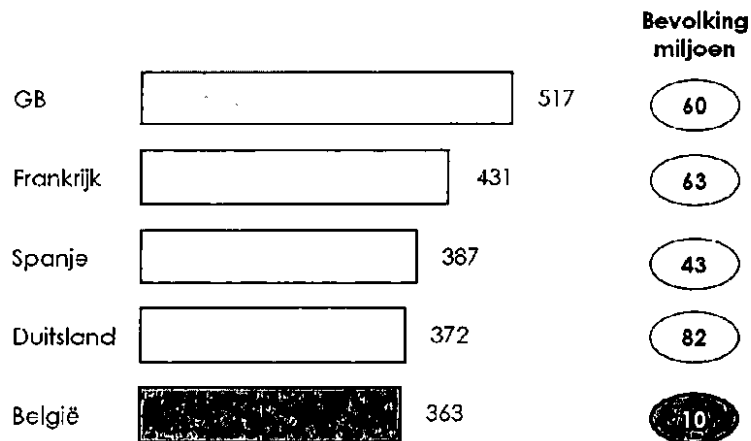
Figuur 13: Overzicht van mogelijke merken in Uplace

Dit overzicht is gebaseerd op wereldwijde "best practices" en op eigen research, die Uplace hielp bij de verfijning van het inzicht in wat mensen het meest waarderen.

7.1.9 Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield, internationaal vastgoedmakelaar, bracht voor Uplace een aantal elementen in kaart die erop wijzen dat België potentieel heeft als testmarkt. Het bekleedt een vijfde plaats in aanwezigheid van grensoverschrijdende retailers.

Handwritten signature and initials, including the number 31.



**Figuur 14: Aantal internationale retailers per land (Bron: Cushman & Wakefield, Eurostat)
Top 5 van internationale retailers**

In de tweede helft van vorig jaar heeft Uplace, in samenwerking met Cushman & Wakefield, McKinsey & Co. en Columbia University, internationale research seminars georganiseerd in Brussel, Londen en Tokio. Op die seminars werden de meest innovatieve retail- en leisureconcepten samengebracht. Daarnaast hebben in diezelfde periode een groot aantal individuele vergaderingen met merken plaats gevonden om de bereidheid van potentiële huurders en nieuwe investeerders in Vlaanderen af te toetsen. Daaruit is gebleken dat er concrete interesse in Uplace Machelen is, zelfs in tijden van crisis. Belangrijkste argument is het innovatief gehalte van de ervaringsbestemming. Zoals eerder vermeld is meer dan drie kwart van de beschikbare oppervlakte gereserveerd door middel van intentieverklaringen (zie ook hoofdstuk 4 in Visienota 3).

7.1.10 Benoy

Het internationaal gerenommeerde architectenbureau Benoy heeft vervolgens vorm gegeven aan de ervaringsbestemming in Machelen. Benoy is daarbij niet aan zijn proefstuk toe. Het was onder meer verantwoordelijk voor het ontwerp van Bluewater (UK), Elements (Hong Kong), ION Orchard (Singapore) en Bullring (UK).

Twee criteria waren belangrijk bij het uittekenen van Uplace Machelen: de ervaringsbestemming moest authenticiteit uitstralen en een echt stadsgevoel creëren. Het resultaat is een volwaardige nieuwe stadswijk compleet met steegjes, pleinen en straatjes, die de geschiedenis en de identiteit van de kanaalzone weerspiegelt. Het aanbod wordt geclusterd zodat de doelgroepen zoals tieners en ouders met jonge kinderen een "buurt" vinden waarin ze zich helemaal thuis voelen. Optimaal comfort wordt gegarandeerd (bijvoorbeeld bescherming tegen de regen), maar steeds op een manier die het natuurlijk karakter van de bestemming behoudt. Het concept houdt op die manier ook rekening met een aantal duurzaamheidsprincipes. Door te kiezen voor een open concept wordt er immers veel rationeler met energieverbruik omgesprongen.

Het einddoel was steeds duidelijk: een authentieke landmark creëren die de trots van de regio in ere herstelt. Het ontwerp maakt ook optimaal gebruik van de ligging van de site aan de voet van het viaduct van Vilvoorde. Het project vormt, met zijn iconische toren, zo een symbolische poort tot Brussel in de Noordrand.

Het boek 'Uplace Architectural Concept' verschaft meer inzicht in de architecturale opbouw van dit project en is **Bijlage 2.19** bij deze Visienota.

Handwritten signature and scribbles.

7.1.11 Saatchi & Saatchi

Dankzij de investering in jarenlange consumentenresearch, biedt Uplace een vastgoedvertaling van de wensen en noden van de Vlaamse consument. Uplace riep de hulp in van Saatchi & Saatchi om rond de centrale rol van de klant een marketingstrategie te creëren. Saatchi & Saatchi is een internationaal communicatiebureau met klanten als Toyota, Cadbury en Procter & Gamble dat bekend staat om zijn zogenaamde "lovemarks" aanpak. Saatchi & Saatchi vertaalde de filosofie en strategie van Uplace in de zin "There is more you in U." Deze slagzin belichaamt de doelstelling van Uplace om omgevingen te creëren waardoor steden, bedrijven en mensen hun potentieel optimaal kunnen realiseren. Niet Uplace maar zijn klanten staan in de communicatie centraal. Uplace wil dan ook geen producten verkopen maar een echte dialoog aangaan met zijn stakeholders. Voor Uplace zijn bakstenen en gebouwen louter een middel om een doel te bereiken, geen doel op zich. Die instelling en aanpak worden weerspiegeld in de communicatie van Uplace. Zo zijn er de "I am not" brochures (zie **Bijlage 2.20 en 2.21**) waarin het potentieel van bijvoorbeeld een stad als centraal onderwerp naar voren wordt geschoven.

In de uitwerking van de communicatiedragers is het de bedoeling om een echt platform te bieden aan de geroemde Belgische creativiteit en innovatie, bijvoorbeeld door met studenten en jonge kunstenaars te werken.

7.1.12 Boeken

Uplace heeft zijn kennis omtrent deze nieuwe concepten gebundeld in drie boeken:

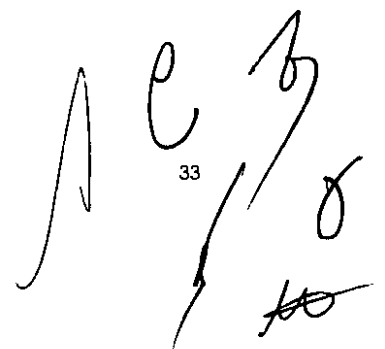
- "Steden inspireren. Stadsvernieuwing, gebaseerd op trendanalyse en marktonderzoek" – uitgegeven in het Nederlands, Frans, Engels en Duits (zie **Bijlage 2.22**);
- "Waarom winkelen nooit meer hetzelfde zal zijn. Een conceptstudie, gebaseerd op trendanalyse en marktonderzoek" – uitgegeven in het Nederlands, Frans, Engels en Duits (zie **Bijlage 2.23**); en
- "Experience shopping: waar, waarom en hoe mensen shoppen over de hele wereld" - uitgegeven in het Nederlands en het Engels (zie **Bijlage 2.24**).

7.2 Conclusie

De Uplace ervaringsbestemming is een uniek concept dat specifiek werd ontwikkeld om aan de onbeantwoorde vragen van de moderne consument te voldoen. Het combineert een aantal van de meest vernieuwende elementen op het vlak van stadsontwikkeling van over de hele wereld. De bijdrage van een internationaal team van experts zorgde ervoor dat Uplace zowel materieel als qua inhoud een permanent innoverend karakter heeft. Uplace Machelen is dan ook een Europese primeur.

8. TUSSENKOMST VAN DE OVERHEID

Zoals vereist door de Nota Onderhandelingskader, bevat deze visienota een *duidelijk overzicht en financiële inschatting van de tussenkomst – onder welke vorm en voor wat dan ook – die de Actor van het Vlaamse Gewest of enige andere overheid verwacht*. Dit hoofdstuk gaat ook in op de mogelijke terugverdieneffecten voor de betrokken overheid. Tevens wordt daarbij aangegeven binnen welke termijn dit terugverdieneffect terug naar de overheid vloeit.



Handwritten signature and initials, including the number 33.

8.1 Financiële tussenkomst

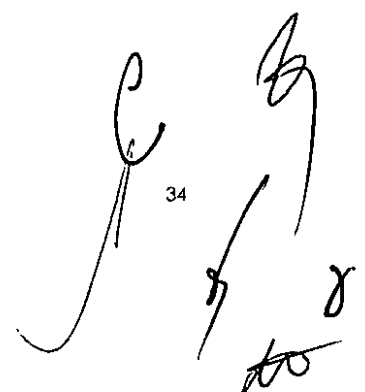
Er wordt geen financiële tussenkomst van de overheid verwacht, buiten de flankerende maatregelen die in het volgend hoofdstuk worden opgesomd.

8.2 Terugverdieneffecten voor de overheid

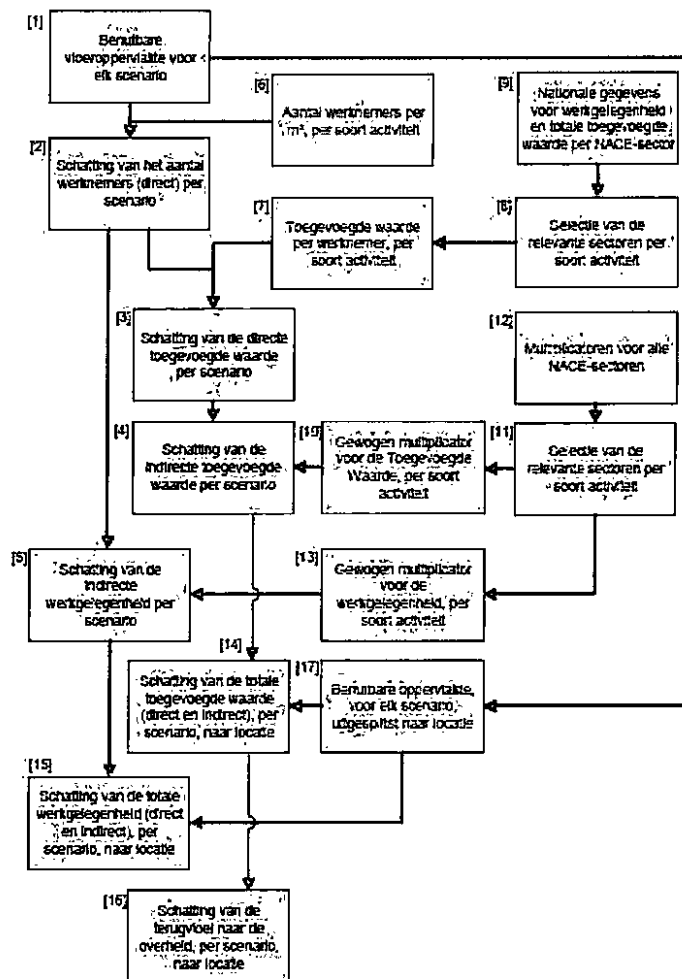
In deze paragraaf worden de totale terugverdieneffecten voor de overheid berekend. Deze berekening is conform de methodiek die gevolgd wordt in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**).

8.2.1 Inleiding

De terugverdieneffecten zijn berekend volgens de methode van de Regionaal-Economische Impact Studie (REIS) uit het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**). In de REIS worden de sociaal-economische effecten van een project geëvalueerd. De kernmaatstaf hierbij is de toegevoegde waarde die als gevolg van de uitvoering van het project wordt gecreëerd. Met andere woorden, de REIS berekent de impact van het project op het Bruto Regionaal of Nationaal Product in België. Bovendien worden ook de bijdrage tot de inkomsten van de overheid berekend. Een groot deel van de door het project gecreëerde toegevoegde waarde vloeit immers naar de overheid in de vorm van diverse belastingen en bijdragen aan de sociale zekerheid. De methodologie voor de bepaling van de directe en indirecte impact op de economische activiteit is gebouwd op de input-output analyse. Hieronder wordt schematisch weergegeven hoe de redenering wordt opgebouwd en hoe de verschillende stappen in de berekening passen in het geheel.



Handwritten signature and initials, including the number 34.



Figuur 15: Input – output analyse voor de berekening van directe en indirecte impact op economische activiteit van een ontwikkeling (Bron: ECSA)

8.3. Berekening

In deze paragraaf worden de jaarlijkse terugverdieneffecten voor de overheid stapsgewijs berekend aan de hand van bovenstaand stappenplan. In hoofdstuk 3 werden reeds de directe en indirecte werkgelegenheid berekend.

8.3.1 Benutbare oppervlakte

Onderstaande tabel geeft de netto oppervlaktes (m²) per functie voor Uplace Machelen weer.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|
| 27.000 | 20.000 | 40.000 | 55.000 |

Tabel 8: Oppervlakte (m²) per functie

35

8.3.2 Directe werkgelegenheid

Onderstaande tabel geeft de directe werkgelegenheid weer (zoals berekend in hoofdstuk 6.1).

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 135 | 250 | 1.333 | 770 | 2.488 |

Tabel 9: Directe werkgelegenheid

8.3.3 Directe toegevoegde waarde

Om de directe toegevoegde waarde van het project te kennen, dient men eerst een schatting te maken van de gemiddelde toegevoegde waarde van elke werknemer in elke functie. Hiervoor worden dezelfde cijfers gebruikt als in de Bijlage van het Masterplan (zie **Bijlage 2.14**, p. 192). Onderstaande tabel geeft de gemiddelde directe toegevoegde waarde van elke werknemer in elke functie, uitgedrukt in euro per jaar.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|
| 54.917 | 28.337 | 75.996 | 51.320 |

Tabel 10: Gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer in euro per jaar

Dit laat ons toe de directe toegevoegde waarde te berekenen, door het aantal werknemers per functie (tabel 9) te vermenigvuldigen met hun toegevoegde waarde (tabel 10). Het resultaat is weergegeven in tabel 11, uitgedrukt in miljoen euro per jaar.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 7,41 | 7,08 | 101,32 | 39,52 | 155,33 |

Tabel 11: Directe toegevoegde waarde in miljoen euro per jaar

8.3.4 Indirecte toegevoegde waarde

Elke euro directe toegevoegde waarde genereert een bepaalde hoeveelheid indirecte toegevoegde waarde. Om de indirecte toegevoegde waarde te berekenen moet een zogenaamde multiplicator worden toegepast, die de relatie uitdrukt tussen de directe en de indirecte toegevoegde waarde. Als de vraag naar het product of de diensten van een bepaalde sector toeneemt, dan neemt ook de vraag toe naar de producten die als input worden gebruikt voor deze sector. Dit effect wordt het multiplicatoreffect genoemd. Deze multiplicator is dan het getal waarmee de directe toegevoegde waarde moet vermenigvuldigd worden om de totale bijdrage in termen van toegevoegde waarde aan de Belgische economie te bekomen. Van deze totale toegevoegde waarde wordt dan de eerder berekende directe toegevoegde waarde afgetrokken om de indirecte toegevoegde waarde te bekomen. Deze multiplicatoren zijn erg verschillend van sector tot sector.

De gewogen multiplicatoren voor de indirecte toegevoegde waarde worden in onderstaande tabel weergegeven, zoals beschreven in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**).

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|
| 1,42 | 1,28 | 1,77 | 1,47 |

Tabel 12: Gewogen multiplicator voor de indirecte toegevoegde waarde

Uitgaande van de directe toegevoegde waarde (tabel 11) en de berekening van de gewogen multiplicator voor de toegevoegde waarde (tabel 12), wordt het mogelijk om de indirecte

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large 'A' and a signature.

toegevoegde waarde te berekenen. De resultaten van deze berekening worden weergegeven in onderstaande tabel, in miljoen euro per jaar.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 3,10 | 1,98 | 77,81 | 18,38 | 101,27 |

Tabel 13: Indirecte toegevoegde waarde in miljoen euro per jaar

8.3.5 Totale toegevoegde waarde van het Uplace project

Door de directe en indirecte toegevoegde waarde bij elkaar op te tellen, bekomt men de totale toegevoegde waarde van het project. Het resultaat is weergegeven in tabel 14, uitgedrukt in miljoen euro per jaar.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 10,51 | 9,06 | 179,13 | 57,90 | 256,60 |

Tabel 14: Totale toegevoegde waarde in miljoen euro per jaar

Voor de berekening van de jaarlijkse totale terugvloeit naar de overheid, wordt dezelfde methode toegepast als in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**). Door te stellen dat de gemiddelde terugvloeit naar de overheid, uitgedrukt als percentage van de totale toegevoegde waarde, voor de bedrijvenszone Vilvoorde-Machelen op 38% ligt, wordt de werkelijke waarde wellicht benaderd. Het resultaat wordt in onderstaande tabel getoond, uitgedrukt in miljoen euro per jaar.

| Recreatie & Leisure | Hotel | Kantoor (-achtigen) | Retail & Shopping | TOTAAL |
|---------------------|-------|---------------------|-------------------|--------|
| 3,99 | 3,45 | 68,07 | 22,00 | 97,51 |

Tabel 15: Totale terugvloeit naar de overheid in miljoen euro per jaar

8.3.6 Conclusie

Het Uplace project levert de overheid een jaarlijkse terugvloeit op van EUR 97,51 miljoen.

8.4 Conclusie

Het Uplace project zal jaarlijks een bijdrage leveren van EUR 256,6 miljoen aan het BNP, waarvan EUR 97,51 miljoen jaarlijks terugvloeit naar de overheid.

9. FLANKERENDE MAATREGELEN

In dit hoofdstuk wordt, zoals gevraagd in de Nota Onderhandelingskader, aandacht besteed aan de flankerende maatregelen inzake openbare werken en mobiliteit die moeten worden genomen, de kost van die maatregelen en de inbreng die de Actor daarin kan hebben.

In totaal is Uplace bereid om een bedrag van EUR 14 miljoen te investeren in ontsluiting en stadskernvernieuwing. **EUR 12,9 miljoen** daarvan is voorbehouden voor investeringen in ontsluiting en een sterk verbeterde mobiliteit.

37

Handwritten signature and initials, including the number 37, and a large stylized signature.

9.1 Wegeninfrastructuur

"Mobiliteitsconvenant, Module 14: Aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor tewerkstellings-, winkel- en/of dienstenzones van bovenlokaal belang" is het aangewezen kader om de bijdrage van een privé partij aan publieke ontsluiting af te spreken.

Met deze module verbinden de partijen (het gewest, de lokale overheid en de beheerder/projectontwikkelaar) zich ertoe ontsluitingsinfrastructuur aan te leggen of herin te richten voor een tewerkstellings-, winkel- en/of dienstenzone van bovenlokaal belang, met als doel de multimodale bereikbaarheid van de zone te verbeteren.

De beheerder/projectontwikkelaar stelt een cofinancieringsplan op en zorgt voor eigen rekening voor het ontwerp, de aanbesteding en het toezicht op de werken. Het gewest betaalt maximaal 40% van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur en maximaal 60% van de herinrichting van bestaande ontsluitingsinfrastructuur. De lokale overheid onderhoudt de nieuwe of heringerichte ontsluitingsinfrastructuur.

Uplace wil een deel van het vooropgestelde bedrag aanwenden om volgende noodzakelijke werken te realiseren:

1. De aanleg van een af- en oprit vanaf de Woluwelaan naar het project, inclusief het kruispunt met de Nieuwbrugstraat;
2. De aanleg van een wandelpad van de Uplace site naar het GEN Station in de Kerklaan;
3. De aanleg van een vlotte aansluiting voor het uitrijdend verkeer van het project op de Beaulieustraat en de Woluwelaan; en
4. De aanleg van een wandelpad naar de dorpskern van de gemeente Machelen.

9.2 Openbaar vervoer

Voor geregeld vervoer, wil Uplace een "Mobiliteitsconvenant, Module 8: Doorstromingsmaatregelen voor het geregeld vervoer" afsluiten met de Vlaamse overheid. Met deze module verbinden de partijen zich ertoe doorstromingsbevorderende maatregelen te nemen met als doel het aandeel van het geregeld vervoer te verhogen in de vervoersstroom binnen een bepaald bedieningsgebied.

Uplace wil een deel van het beschikbare bedrag aanwenden om de heraanleg van de spoorberm te realiseren. Hierdoor kan een stationsuitgang worden gerealiseerd die middels een speciale bedding aansluit op de Nieuwbrugstraat.

9.3 Overige infrastructuurwerken

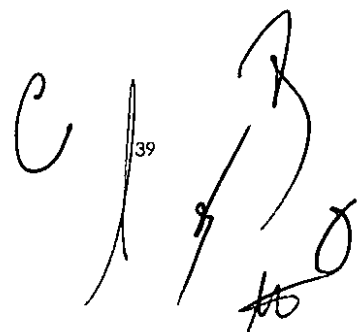
De overige flankerende maatregelen die moeten worden genomen bevinden zich op het vlak van publieke infrastructuur. De volgende werken zijn opgesomd als onderdeel van het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**) en Uplace kan zich in deze oplijsting vinden:

- Aanleg van ongelijkvloerse kruisingen op R22 (Vlaams Gewest);
- Doortrekking van de Nieuwbrugstraat en Rittwegerlaan;
- Aanleg van de verbinding R22 - N1 op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) inclusief de aansluiting op R22 op het grondgebied van het Vlaams Gewest. Alle partijen, ook het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn voorstander om deze verbinding niet verder over het kanaal heen te trekken. Het is essentieel dat deze verbinding geen parallelle verbinding met de R0 maakt;

- Herprofilering van R22 in het centrum van Diegem;
- Herprofilering van N1;
- Aansluiting van het nieuw tracé Havenstraat op N1 en noordelijke aansluiting op N211.

9.4 Conclusie

Uplace draagt EUR 12,9 miljoen bij aan een verbeterde mobiliteit voor de regio. Via Module 14 en Module 8 wil Uplace de bijdrage voor wegeninfrastructuur en openbaar vervoer vorm geven. Uplace kan zich vinden in de overige infrastructuurwerken die worden voorgesteld in het Masterplan (zie **Bijlage 2.1**).



Handwritten signature and initials, including the number 39.

Visienota 3

STRUCTURELE UITWERKING VAN HET BROWNFIELDPROJECT

J.C. / 8
H

INHOUDSTAFEL

| | |
|--|----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 2. GRONDPOSITIE | 3 |
| 2.1 Schematisch overzicht | 3 |
| 2.2 Eigendomsverwerving | 3 |
| 2.2.1 Compas | 3 |
| 2.2.2 Sapon | 3 |
| 2.2.3 Bonna Sabla | 4 |
| 2.2.4 Franki | 4 |
| 2.2.5 Euromat | 4 |
| 2.3 Luchtfoto's | 4 |
| 3. PLANNING | 6 |
| 3.1. Verschillende fases van ontwikkeling en globale planning | 6 |
| 3.1.1 Reglementair kader | 6 |
| 3.1.2 Bouwperiode | 8 |
| 3.1.3 Exploitatie en herinvestering | 8 |
| 3.2 Voorwaarden aan realisaties van elke fase | 8 |
| 3.3 Conclusie | 9 |
| 4. VERBINTENISSEN VAN TOEKOMSTIGE HUURDERS | 9 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature, a smaller signature with a '2' below it, and another signature.

1. INLEIDING

De Nota Onderhandelingskader vraagt aan Uplace om in een derde gedocumenteerde visienota ("**Visienota 3**") inzicht te geven in de grondpositie waarop het project is gebaseerd.

Daartoe geeft Uplace een overzicht van de eigendomsbewijzen (zie hieronder in hoofdstuk 2).

Tevens verschaft Uplace in deze Visienota 3 de gevraagde informatie over de tijdsplanning van het project (zie hieronder in hoofdstuk 3).

Ten slotte geeft Uplace inzicht in de verbintenissen van toekomstige huurders (zie hieronder in hoofdstuk 4).

2. GRONDPOSITIE

2.1 Schematisch overzicht

Aangehecht aan deze Visienota 3 als **Bijlage 3.1** is een schematisch overzicht van de grondpositie die door Ring Airway Park, zusterverenootschap van Uplace, is opgebouwd op het terrein dat is gelegen te Machelen tussen de Woluwelaan, de Nieuwbrugstraat, de Rittwegerlaan en de Beaulieustraat.

De op het overzicht in oranje en geel gekleurde gronden zijn eigendom van Ring Airway Park.

2.2 Eigendomsverwerving

Het is op deze gronden dat het project Uplace Machelen zal worden ingeplant. Deze gronden zijn allemaal volle eigendom van Ring Airway Park. Hiermee beschikt Uplace als projectontwikkelaar met andere woorden over alle noodzakelijke rechten voor de realisatie van het project Uplace Machelen. Er zijn geen onteigeningen nodig.

Ring Airway Park heeft de verschillende gronden als volgt verworven:

2.2.1 Compas

Het perceel aan de Nieuwbrugstraat 42, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 464L2, werd gekocht van Compas BVBA, met zetel te 1030 Brussel, Troosstraat 70, bij notariële akte van 12 september 2000 (zie **Bijlage 3.2**).

Op dit perceel (aangegeven op het schematisch overzicht als "Compas") was bij overdracht geen sanering vereist.

2.2.2 Sopon

De percelen aan de Nieuwbrugstraat 42-44, Machelen, Afd. I, Sectie A, nrs. 464M2 en 464K2 werden gekocht van Société du Pont Neuf NV, afgekort Sopon, met zetel te 1050 Brussel, Avenue Louise 133, bij notariële akte van 18 september 2000 (zie **Bijlage 3.3**).

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'C', 'A', '3', and 'B'.

Op deze percelen (aangegeven op het schematisch overzicht als "Sopon") was bij overdracht geen sanering vereist.

2.2.3 Bonna Sabla

Het perceel aan de Beaulieustraat 5, Machelen, Afd. I, Sectie A, nr. 467T werd gekocht van Bonna Sabla, met zetel te 92800 Puteaux (France), Place de la Pyramide La Défense 5, Tour Ariane, bij notariële akte van 26 maart 2001 (zie **Bijlage 3.4**).

Op dit perceel (aangegeven op het schematisch overzicht als "Bonna Sabla") werden in samenspraak tussen Ring Airway Park, Uplace en Bonna Sabla saneringswerken uitgevoerd. Op korte termijn zal het eindevaluatierapport worden ingediend bij OVAM.

2.2.4 Franki

De percelen aan de Nieuwbrugstraat 62-64, Machelen, Afd. I, Sectie A, nrs. 470/P en 470/S (op heden perceel met nr. 470/T) werden gekocht van SA Holding Franki NV in vereffening, met zetel te 4020 Luik, rue Grétry 196, bij notariële akte van 11 maart 2008 (zie **Bijlage 3.5**).

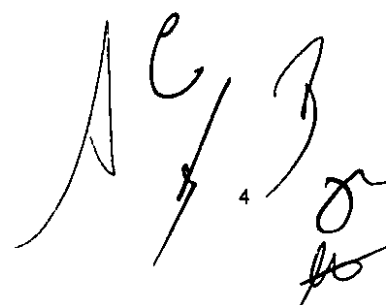
Op dit perceel (aangegeven op het schematisch overzicht als "Franki") werden in samenspraak tussen Ring Airway Park en SA Holding Franki NV alle vereiste saneringswerken uitgevoerd en werd door OVAM een positieve eindverklaring afgeleverd (zie hierover ook Visienota 1, hoofdstuk 3.3).

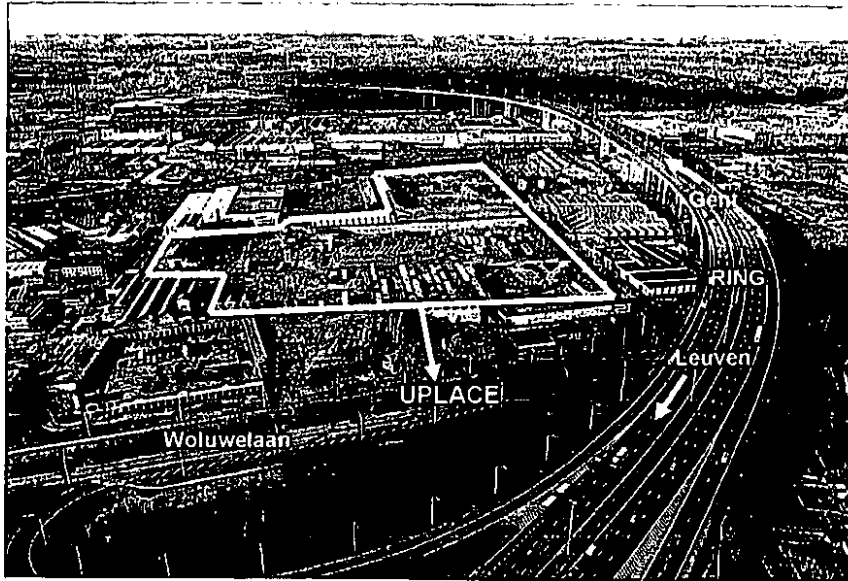
2.2.5 Euromat

Voor het perceel aan de Beaulieustraat 7, Machelen, Sectie A, nr. 467/S2 werd op 20 maart 2008 een verkoopscpromis getekend tussen Ring Airway Park en de eigenaar Euromat-Brussels NV, met zetel te 1830 Machelen, Beaulieustraat 7 bus 1 (zie **Bijlage 3.6**). Op dit moment is een beschrijvend bodemonderzoek aan de gang ten einde de potentiële vervuiling op deze site in kaart te brengen.

2.3 Luchtfoto's

Hieronder worden enkele luchtfoto's getoond die de aangekochte gronden, en dus de ligging van het toekomstige project, goed weergeven. Ook de situatie vóór en na de aankoop en sanering door Ring Airway Park blijkt op duidelijke wijze uit deze foto's.





Luchtfoto projectgronden vóór aankoop / sanering



Luchtfoto projectgronden na aankoop / sanering

AC / B
5
for

3. PLANNING

De Nota Onderhandelingskader vereist dat Uplace de verschillende fases van het voorgestelde project in een globale planning, uitgedrukt in tijd, voorlegt. Deze fasering moet duidelijkheid verschaffen over de voorwaarden die Uplace aan de realisatie van een fase stelt.

3.1. *Verschillende fases van ontwikkeling en globale planning*

3.1.1 **Reglementair kader**

Uplace dient over drie vergunningen te beschikken alvorens kan worden gestart met de bouw en exploitatie van het project Uplace Machelen:

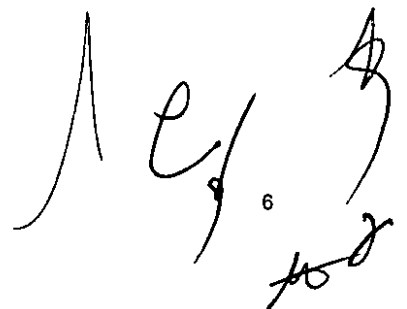
- De stedenbouwkundige vergunning;
- De vergunning handelsvestiging; en
- De milieuvergunning.

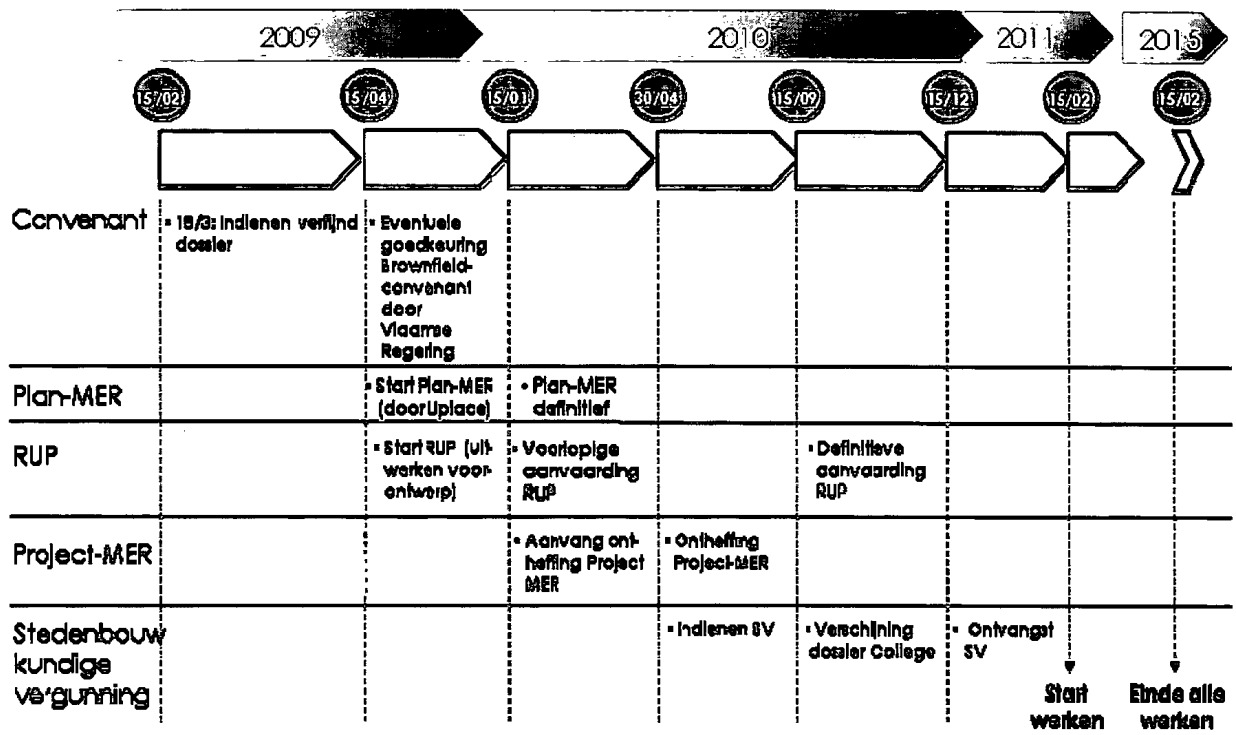
De stedenbouwkundige vergunning

Op onderstaande tijdslijn zijn de belangrijkste stappen weergegeven die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

- De eerste stap is de ondertekening van een Brownfieldconvenant. Zoals aangegeven in de inleidende brief bij deze Visienota's heeft Uplace een Brownfieldaanvraag ingediend om zo versneld de procedure voor een GRUP voor de Uplace projectgrond op te kunnen laten starten.
- Na de ondertekening van de Brownfieldconvenant kan de Plan-MER procedure worden opgestart. Het verzameldecreet van 12 december 2008 geeft aan privé-ontwikkelaars de mogelijkheid om zelf het Plan-MER op te stellen in overleg met de bevoegde gewestelijke administratie. Uplace voorziet negen maanden om deze procedure af te ronden en zal het Plan-MER uitvoeren tot op het detail niveau van het Project-MER.
- Wanneer het Plan-MER definitief aanvaard is, kan Uplace starten met de procedure voor de ontheffing van het Project-MER. Deze procedure neemt gemiddeld een viertal maanden in beslag.
- Parallel met de Plan-MER procedure kan door de bevoegde administratie al gestart worden met de opmaak van een GRUP. Vanaf de start van deze procedure tot aan de definitieve aanvaarding van het GRUP verloopt gemiddeld 18 maanden.
- Wanneer de ontheffingsprocedure voor het Project-MER is afgelopen, kan Uplace beginnen met de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning bij de gemeente Machelen. De normale doorlooptijd van deze procedure is 9 maanden.

Hieronder is schematisch voorgesteld wat dit zou kunnen betekenen voor Uplace Machelen. Mits het respecteren van de timing (waaromtrent Uplace afspraken wenst te maken in de Brownfieldconvenant), zou de definitieve stedenbouwkundige vergunning begin 2011 kunnen worden bekomen.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'Mey' followed by a stylized flourish, and the initials 'HJ' are written below it.



Handwritten signature/initials

De vergunning handelsvestiging

De procedure voor het bekomen van een vergunning handelsvestiging kan parallel lopen met het traject voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Dat betekent dat, indien deze procedure tijdig wordt opgestart en mits positieve afloop, zij de openingsdatum van Uplace Machelen niet zal vertragen.

De belangrijkste fases in het bekomen van deze vergunning zijn de volgende:

- De indiening van de aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen is de eerste stap in deze procedure.
- Het advies van het Nationaal Socio-Economisch Comité voor de Distributie volgt normaal gezien na twee maanden.
- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen volgt binnen een termijn van 70 dagen.

Gemiddeld duurt het traject een vijftal maanden.

De milieuvergunning

De procedure voor het bekomen van een milieuvergunning kan parallel lopen met het traject voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Dat betekent dat, indien deze procedure tijdig wordt opgestart en mits positieve afloop, zij de openingsdatum van Uplace Machelen niet zal vertragen.

De belangrijkste fases in het bekomen van deze vergunning zijn de volgende:

- Indiening van de aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen.
- Openbaar onderzoek georganiseerd door de gemeente.
- Advies van verschillende instanties.
- Beslissing door het college van burgemeester en schepenen.

Gemiddeld duurt het traject een viertal maanden.

3.1.2 Bouwperiode

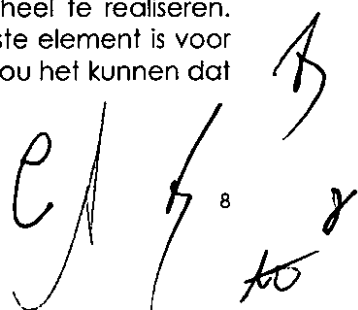
Enmaal de nodige vergunningen voorhanden, kan met de bouw van het project worden gestart. Uplace plant vier jaar om de bouw van het project in zijn geheel te realiseren. Zoals hierboven beschreven, kan dit resulteren in een start van de werken in het tweede kwartaal van 2011 en in de opening van Uplace Machelen in de eerste helft van 2015.

3.1.3 Exploitatie en herinvestering

Na de opening van het project breekt de volgende fase aan waarin Uplace het project exploiteert. Aangezien Uplace ook de manager en eigenaar van het project blijft, zal Uplace ook blijvend investeren in de constante vernieuwing van Uplace Machelen.

3.2 Voorwaarden aan realisaties van elke fase

Zoals hierboven besproken is het succesvol afronden van elk van de hierboven besproken stappen een noodzakelijke voorwaarde om het project Uplace te kunnen realiseren. Uplace heeft de bedoeling om het project zoals beschreven in deze visienota's in zijn geheel te realiseren. Aangezien het kunnen aantonen van cash flow uit huurstromen het belangrijkste element is voor de financiering van het project (zie hierover de nota over het financieel plan), zou het kunnen dat het project gefaseerd wordt naarmate de huurcontracten vorderen.



3.3 Conclusie

De globale planning van het project voorziet in een opening in de eerste helft van 2015. Er zijn drie verschillende vergunningen nodig alvorens aan de bouw van het project kan worden begonnen en de exploitatie en herinvesteringsfase aanbreekt.

4. VERBINTENISSEN VAN TOEKOMSTIGE HUURDERS

Uplace beschikt al over een groot aantal intentieverklaringen van potentiële huurders.

Om de bereidheid van kandidaat-huurders te testen heeft Uplace vergaderingen georganiseerd met merken in continentaal Europa, New York, Tokio en Londen. Tussen september en december 2008, te midden van de aanzwellende economische crisis, hebben zich zo meer dan 80 kandidaat-huurders gemeld die willen investeren in innovatieve belevenisconcepten als deel van Uplace Machelen. Dit betekent dat al meer dan drie kwart van de totaal beschikbare oppervlakte is 'ingenomen' door geïnteresseerde huurders (zie hoofdstuk 5.3 in Visienota 2).

Deze intentieverklaringen zijn afkomstig van een zeer groot aantal, zeer verschillende kandidaat-huurders. Voor de beleveniswinkels betreft het nieuwe merken, bestaande Belgische merken en vernieuwende concepten uit verschillende landen. De verscheidenheid slaat ook op de verschillende segmenten die aan bod komen: voeding, mode, meubel, verzorging en ontspanning. Zo zijn er intentieverklaringen van Abercrombie & Fitch, Ted Baker, Sony Wonder Technology Lab, Sellino's en een groot aantal andere nieuwe concepten. Zelfs voor de kantoorontwikkeling, die gebruikelijk slechts een aantal maanden voor opening wordt vermarkt, bestaat er al interesse bij enkele belangrijke kandidaat-huurders. Daarbij hebben reeds meer dan 14 hotelketens hun interesse laten blijken in het project. Ook wat betreft restaurants, cafés, conventiecenter en entertainmentconcepten bestaat er grote interesse.

Elk van de ondertekenaars van de intentieverklaringen engageert zich om een belevenisconcept te brengen en te blijven innoveren. Elk van de ondertekenaars engageert zich geen winkelpunt of andere uitbating te sluiten naar aanleiding van een opening van een winkel of ander concept binnen Uplace Machelen.

De identiteit van de potentiële huurders is commercieel uiterst gevoelige informatie. Een substantieel aantal huurders heeft zich dan ook verzet tegen het delen van informatie met betrekking tot hun intentie voor concurrentiële en andere redenen. Daarom kunnen we geen lijst van de intentieverklaringen bij deze Visienota 3 voegen. Uplace is wel bereid de leden van de Brownfieldcel kortstondig inzage te verlenen in de getekende intentieverklaringen op voorwaarde dat er uiterst discreet wordt omgesprongen met deze informatie.

De engagementen van deze toekomstige huurders zijn onderworpen aan de ondertekening van sluitende huurcontracten. Aangezien Uplace vandaag niet de nodige vergunningen kan voorleggen om het project te realiseren kan er van deze investeerders op dit moment ook geen groter engagement verwacht worden.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'NC' followed by a stylized signature and the number '9'.

Nota 4

FINANCIEEL PLAN

C / B
H. J.

INHOUDSTAFEL

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | INLEIDING | 3 |
| 2. | FINANCIEEL OVERZICHT BASE CASE (MIDDENSENARIO)..... | 3 |
| 2.1 | Kosten..... | 3 |
| 2.2 | Opbrengsten..... | 3 |
| 2.3 | Best case scenario..... | 4 |
| 2.4 | Worst case scenario..... | 4 |
| 2.5 | Projectstructuur..... | 4 |
| 2.6 | Financieringsstrategie..... | 5 |

10/10/08

1. INLEIDING

De Nota Onderhandelingskader vereist dat de Actor een financieel plan voorlegt waarin de projectstructuur duidelijk is uitgetekend. Het financieel plan moet inzicht geven in de financieringsstrategie van de Actor. Dat financieel plan moet minstens drie scenario's bevatten (best case, worst case en middenscenario). Elk van deze scenario's moet voldoende gegevens behelzen, zoals onder andere opbrengsten, kosten en cash flow, die de robuustheid van het financieel plan testen. U vindt de antwoorden op deze vragen hieronder in hoofdstuk 2.

2. FINANCIIEEL OVERZICHT BASE CASE (MIDDENSCEENARIO)

Het financieel plan (zie **Bijlage 4.1**) geeft een gedetailleerd overzicht van alle gebudgetteerde kosten en opbrengsten van het project. Dit stemt overeen met het financieel plan zoals ingediend in onze eerste aanvraag tot Brownfieldconvenant van 20 december 2007.

2.1 Kosten

Er wordt uitgegaan van een totale investering van ruim EUR 563 miljoen. Dit bedrag bevat de grondkosten (inclusief saneringskosten), de bouwkosten, de diensten en adviseurs (onder meer architecten, studie bureaus, makelaars), de financiële kosten, de bouw taks, de werkingskosten en het gedeelte niet-recupereerbare BTW.

Ook bevat dit bedrag een som van EUR 12,5 miljoen aan tegemoetkomingen aan huurders. Dit bedrag dient om authentieke en innovatieve winkelconcepten vanuit de hele wereld naar Uplace Machelen te halen.

Daarnaast is ook een bedrag van EUR 14 miljoen voorzien als bijdrage van Uplace in de infrastructuurwerken voor de verbetering van de ontsluiting van het gebied en als bijdrage in de stadskernvernieuwing van de omliggende handelskernen.

2.2 Opbrengsten

De totale verwachte huuropbrengst van het project is EUR 35,6 miljoen. Dit brengt de totale marktwaarde van dit project op EUR 593 miljoen. Dit betekent een marge op de investering van ongeveer EUR 30 miljoen, of EUR 20 miljoen na belastingen. Zoals eerder aangegeven heeft Uplace niet de bedoeling dit project te verkopen maar behoort het tot de lange termijn strategie van Uplace om het project te valoriseren door het zelf uit te baten.

Vastgoedspecialist Cushman & Wakefield heeft op 4 februari 2009 een rapport uitgegeven dat een overzicht geeft van de Belgische vastgoedmarkt. Dit rapport geeft aan dat er een stabilisatie van de huurprijzen optreedt in de markt maar dat er geen significante achteruitgang optreedt of verwacht wordt (zie **Bijlage 4.2**).

Uplace gelooft dat dit base case scenario in de huidige marktomstandigheden nog steeds haalbaar is en dat er geen reden is om de vooruitzichten significant aan te passen.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'NE' followed by a stylized flourish, and the initials 'AS' are written below it.

2.3 Best case scenario

Afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment van de effectieve realisatie van het project, kunnen de huurprijzen gemaximaliseerd worden door het project in zijn geheel te voorzien van een hoger afwerkingsniveau. Dit scenario levert een hogere huurprijs op maar vertaalt zich ook in een duurder bouwjaar en hogere budgetten voor het aantrekken van huurders.

Dit best case scenario heeft een geschat positief effect op de bruto marge van 14,6 miljoen, of 33%. Voor meer details over deze berekening zie **Bijlage 4.1**.

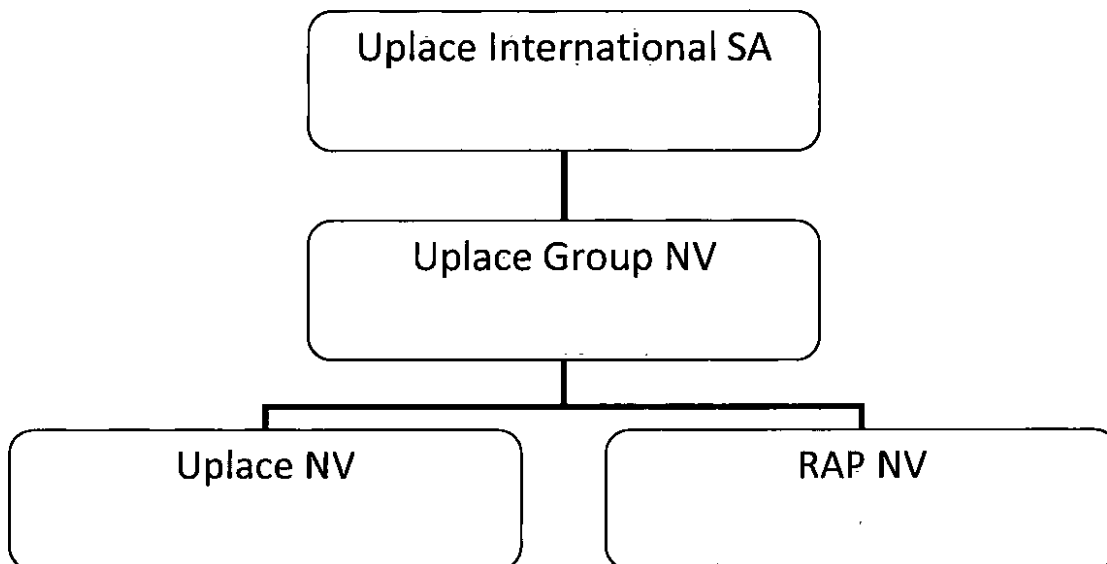
2.4 Worst case scenario

Indien de marktomstandigheden minder gunstig zijn dan vandaag op het moment van de effectieve realisatie van het project, zal Uplace een aantal besparingen op de afwerking van het project realiseren.

In dit worst case scenario vangt Uplace een substantieel lagere huurprijs op met een besparing in bouwkosten van om en bij de 5%. Het effect op de marge is ernstig, maar het project blijft rendabel. De brutomarge bedraagt in dit geval nog EUR 15,8 miljoen.

2.5 Projectstructuur

Uplace realiseert dit project met volgende projectstructuur.



De belangrijkste actoren in de realisatie van dit project zijn enerzijds de werkmatschappij Uplace NV en anderzijds de eigenaar van de gronden, Ring Airway Park. Beiden zijn dochtermaatschappijen van Uplace Group NV en Uplace International SA.

Uplace NV sluit met Ring Airway Park een projectcoördinatieovereenkomst waarin zij de verplichting opneemt om tegen een vastgesteld bedrag het project te realiseren voor Ring Airway Park. Dit systeem houdt in dat Uplace NV instaat voor de uitwerking van het project, de

CJ
4
10

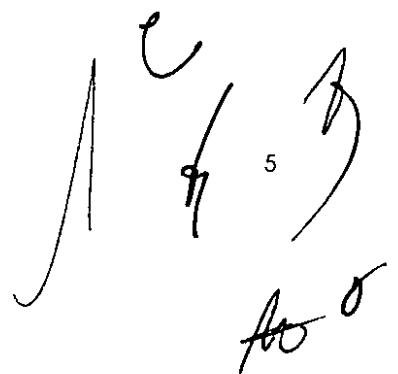
financiering, de commercialisatie en later ook de exploitatie van het project in naam en voor rekening van de vastgoedeigenaar Ring Airway Park.

2.6 Financieringsstrategie

Eerst en vooral is het belangrijk te weten dat het eigen vermogen van moedermaatschappij Uplace International SA op 31 december 2008 EUR 137,96 miljoen bedroeg (zie **Bijlage 4.3**). Dergelijk bedrag is ruim voldoende om de component eigen middelen voor Uplace Machelen voor rekening te nemen.

Daarbij komt dat Uplace steeds een eigen financieringsstrategie heeft gevolgd. In tegenstelling tot de meeste spelers op de markt heeft Uplace steeds bestaande cash flows als financieringsbasis gebruikt. In casu betekent dit dat Uplace eerst huurcontracten afsluit en vervolgens pas voor financiering naar de banken stapt. Dergelijke strategie mitigeert in belangrijke mate het financieringsrisico voor de banken aangezien de cash flows van het project op voorhand vastliggen. Dit model blijkt vandaag het enige financieringsmodel dat overeind blijft.

Zoals besproken in Visienota 3 kan Uplace vandaag reeds rekenen op een aanzienlijk aantal schriftelijke intentieverklaringen van potentiële huurders. Meer dan 85 binnen- en buitenlandse merken en concepten zijn bereid te investeren in Uplace Machelen. Meer dan drie vierde van de totale commerciële oppervlakte is op deze manier al gereserveerd. Het lijkt dan ook geen twijfel dat Uplace met een hoge graad van voorverhuur en dus solide inkomensstroom naar de financiële instellingen kan stappen om de nodige middelen te bekomen om het project effectief te realiseren. In Visienota 3 is ook aan bod gekomen dat een definitieve stedenbouwkundige vergunning vereist is alvorens finale huurcontracten te kunnen tekenen met huurders voor Uplace Machelen. Nadat deze zijn vastgelegd volgt de stap van bankfinanciering.

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'M', a 'c', a '5', and a signature that appears to be 'A. O.'.

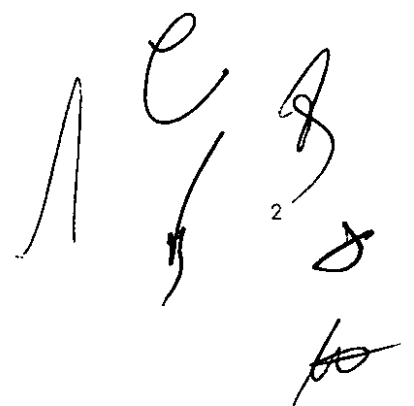
Nota 5

EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID

M. E. J. J. J.
to

INHOUDSTAFEL

| | |
|--|-----------|
| 1. EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN | 3 |
| 1.1 Selectie projecten uit huidige pijplijn van Uplace | 3 |
| 1.2 Selectie uitgevoerde kantoorprojecten..... | 4 |
| 1.3 Selectie uitgevoerde logistieke projecten | 6 |
| 1.4 Selectie uitgevoerde retailprojecten | 10 |
| 1.5 Selectie uitgevoerde projecten in het kader van brownfieldreconversie..... | 11 |
| 2. KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN..... | 11 |



Handwritten signatures and initials, including a large 'A', 'C', 'B', and 'to'.

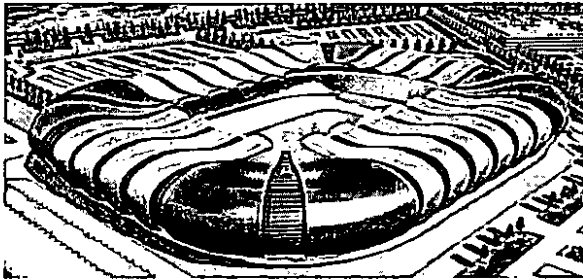
1. EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN

De Nota Onderhandelingskader vereist een lijst van de voornaamste projecten van de projectontwikkelaar, inzonderheid projecten uitgevoerd inzake brownfield-ontwikkeling.

Het Uplace management team heeft meer dan EUR 1 miljard aan vastgoedprojecten ontwikkeld, samen goed voor meer dan 1.200.000 m² realisaties in negen landen in Europa. Hieronder volgt een lijst van enkele van de aan de gang zijnde projecten en bestaande vastgoed realisaties van het Uplace team.

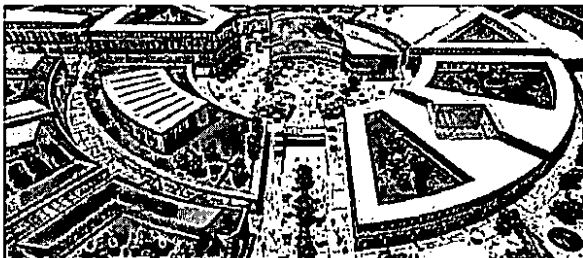
U vindt een korte voorstelling en geschiedenis van Uplace getiteld 'I am not a real estate company' in **Bijlage 5.2**.

1.1 Selectie projecten uit huidige pijplijn van Uplace



Voetbalstadion en winkelcentrum, Brugge, België

- 57.000 m² GLA
- Voetbalstadion met capaciteit van 40.000 zitjes
- Einddatum: 2013



Uplace Machelen, Machelen, België

- Ervaringsbestemming van 192.000 m², inclusief een kantoorstoren van 31.000 m²
- Einddatum: 2015



Stephenson Plaza, Mechelen, België

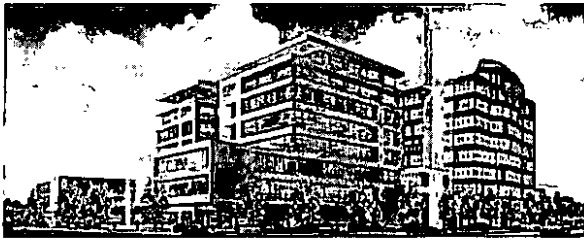
- 12.200 m² kantoorruimte verdeeld over drie gebouwen
- Einddatum: mei 2009 voor gebouwen A en B; maart 2010 voor gebouw C

[Handwritten signature]
3
[Handwritten signature]

· 7

.

|



York Tower,
Mechelen, België

- Kantoorgebouw van 12.000 m²
- Einddatum: op aanvraag, 2 jaar na contract



Rombold Park,
Mechelen, België

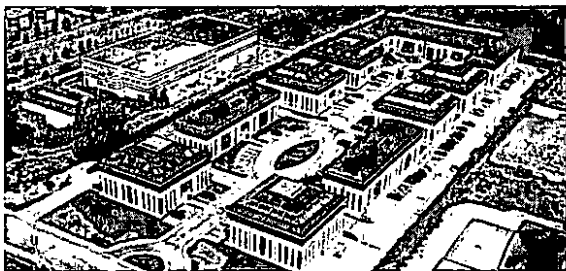
- Zeven gebouwen van elk ongeveer 6.500 m² op een campus
- Einddatum: op aanvraag, 1 jaar na contract

1.2 Selectie uitgevoerde kantoorprojecten



Mechelen Campus,
Mechelen Noord, België

Kantorenpark van 60.000 m²



Greenhill Campus,
Haasrode, België

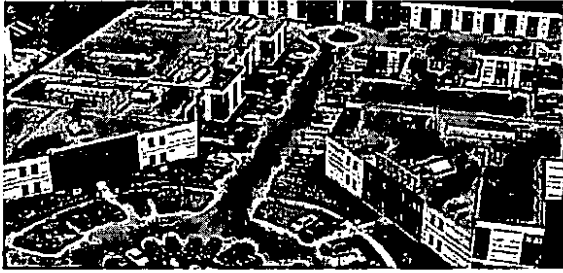
Campus van 19.000 m²



Groen Noord Plaza,
Leiden, Nederland

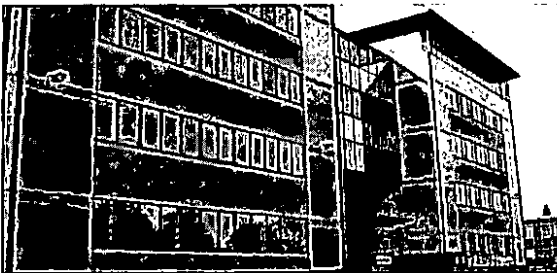
Kantorenpark van 17.500 m²

Handwritten signature



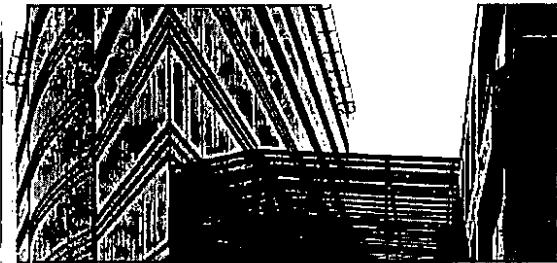
Intercity Business Park,
Mechelen, België

Campus van 60.000 m²



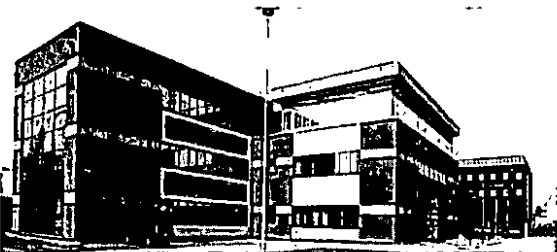
Park Station,
Diegem, België

Kantoorcomplex van 9.000 m²



Mechelen Business Tower I,
Mechelen, België

Kantoortoren van 12.000 m²



3T Estate,
Vilvoorde, België

Kantoorcomplex van 13.500 m²



Inter Access Park,
Dilbeek, België

Kantoorcomplex van 6.900 m²



Campus Remy,
Leuven, België

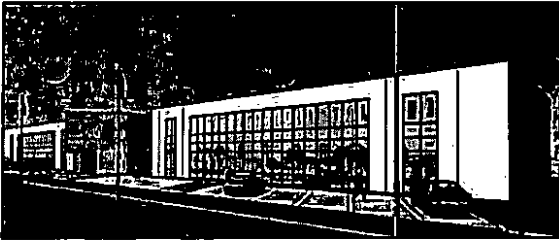
Kantoorcomplex van 10.500 m²

Handwritten signature or initials.



Leuvensesteenweg,
Zaventem, België

Kantoorgebouw van 3.000 m²



APV,
Aartselaar, België

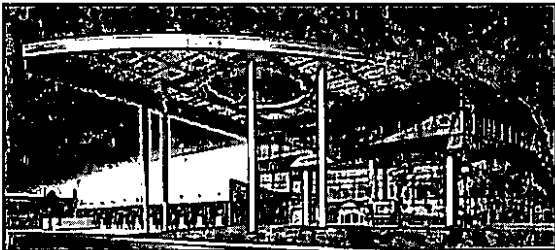
Kantoorgebouw van 4.000 m²

1.3 Selectie uitgevoerde logistieke projecten



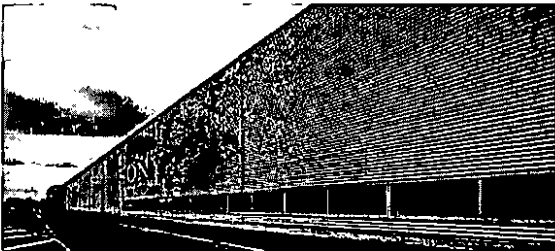
Fiege,
Puurs, België

Magazijn: 42.000 m²
Kantoren: 1.800 m²



JVC,
Carrières-sur-Seine, Frankrijk

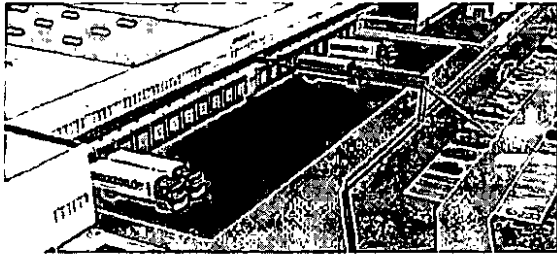
Magazijn: 10.000m²
Kantoren: 4.100 m²



Sony European DC,
Tilburg, Nederland

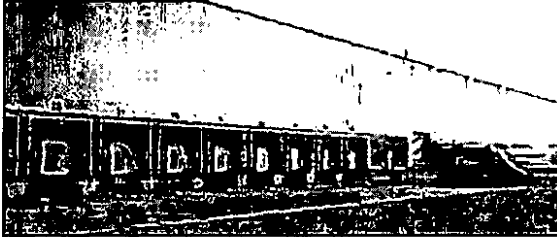
Magazijn: 75.000 m²
Kantoren: 6.100 m²

Handwritten signature and initials.



Amazon,
Leipzig, Duitsland

Magazijn: 75.000 m²
Kantoren: 2.800 m²



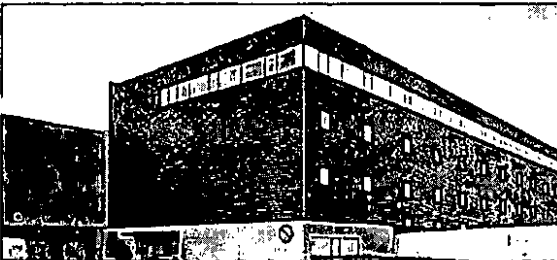
Ingram Micro,
Lomme, Frankrijk

Magazijn: 30.000 m²
Kantoren: 1.500 m²



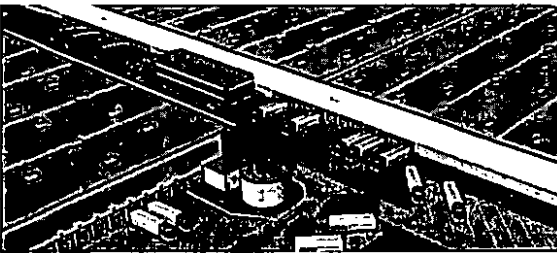
TDS,
Willebroek, België

Magazijn: 44.000 m²
Kantoren: 1.000 m²



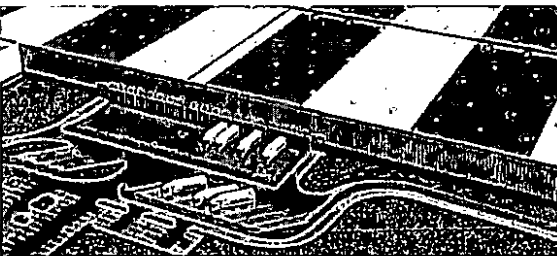
Exel,
Mechelen, België

Magazijn: 30.000 m²
Kantoren: 1.500 m²



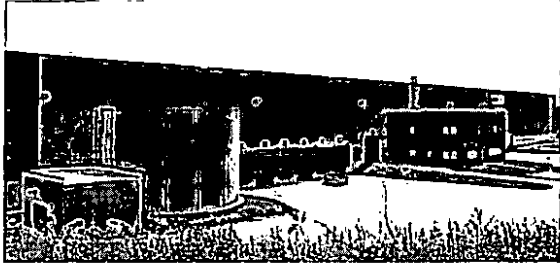
BLG,
Bremen, Duitsland

Magazijn: 60.000 m²
Kantoren: 800 m²



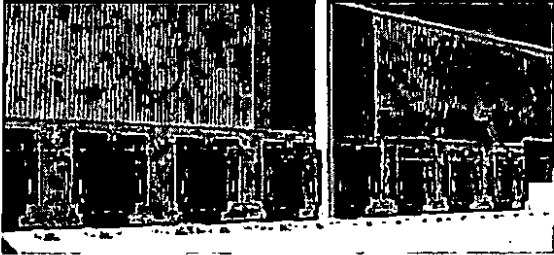
DHL EXEL Supply Chain,
Willebroek, België

Magazijn: 72.000 m²
Kantoren: 1.000 m²



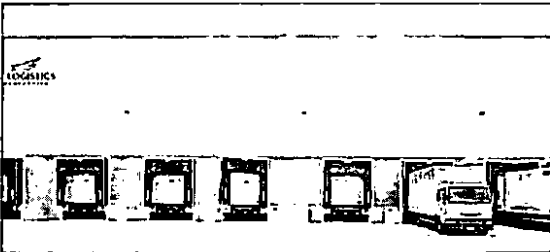
Bax Global,
Praag, Tsjechische Republiek

Magazijn: 15.000 m²
Kantoren: 400 m²



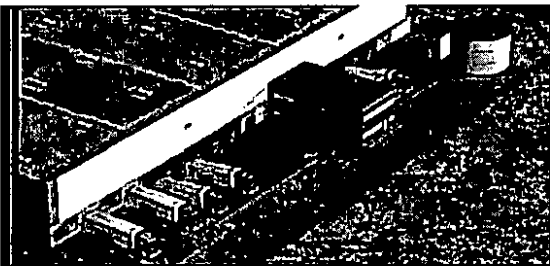
SDV,
Marseille, Frankrijk

Magazijn: 27.500 m²
Kantoren: 1.000 m²



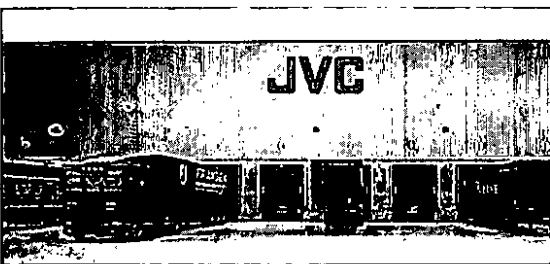
NYK Logistics,
Mechelen, België

Magazijn: 4.000 m²
Kantoren: 400 m²



Bax Global,
Girona, Spanje

Magazijn: 12.500 m²
Kantoren: 400 m²



JVC,
Boom, België

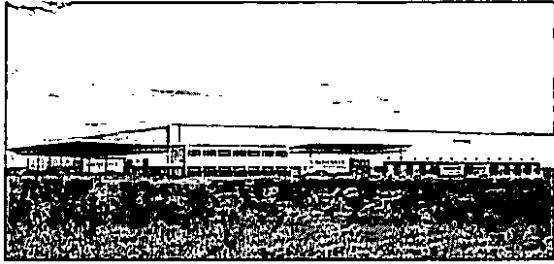
Magazijn: 22.500 m²
Kantoren: 700 m²



Stanley Works,
Mechelen, België

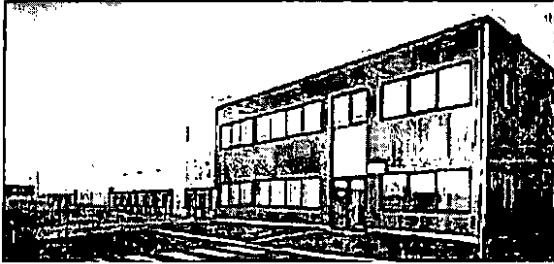
Magazijn: 15.000 m²
Kantoren: 500 m²

Handwritten signature and initials:
J.C. 8
A
to



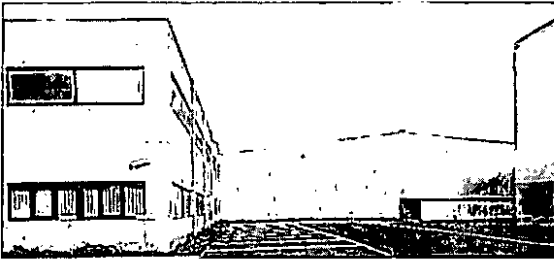
Schenker,
Grolsheim, Duitsland

Magazijn: 18.000 m²
Kantoren: 500 m²



Match,
Lomme, Frankrijk

Magazijn: 30.000 m²
Kantoren: 1.350 m²



DPD,
Mechelen, België

Magazijn: 10.200 m²
Kantoren: 1.200 m²



Schenker,
Willebroek, België

Magazijn: 51.000 m²
Kantoren: 1.000 m²



DHL,
Lutterberg, Duitsland

Magazijn: 50.000 m²
Kantoren: 4.000 m²

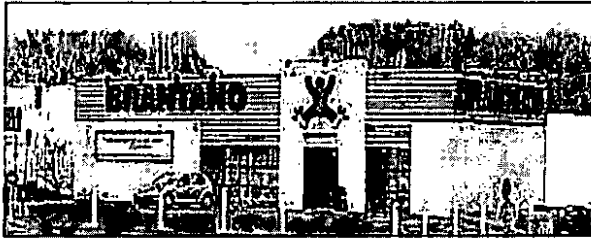


Computacenter,
Parijs (Roissy), Frankrijk

Magazijn: 10.000 m²
Kantoren: 5.500 m²

Handwritten signature and initials:
J e
7
8
10

1.4 Selectie uitgevoerde retailprojecten



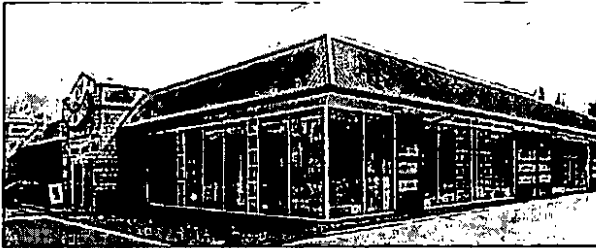
Retailpark,
Herent, België

Retail park van 1.500 m² GLA



Retailpark,
Lier, België

Retail park van 2.900 m² GLA



Retailpark,
Bergen, België

Retail park van 3.000 m² GLA



Retailpark,
Kampenhout, België

Retailpark van 3.000 m²



Retailpark,
Halle, België

Retailpark van 1.500 m²

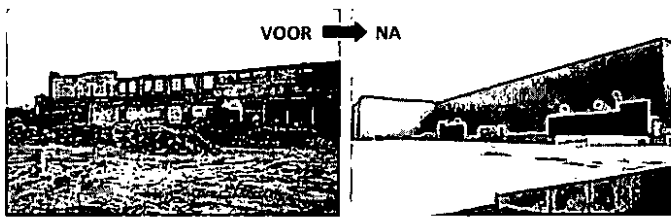


Retailpark,
Ternat, België

Retailpark van 3.000 m²

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and a '10'.

1.5 Voorbeeld van uitgevoerd project in het kader van brownfieldreconversie



TDS,
Duffel, België

Magazijn: 23.000 m²

2. KREDIETWAARDIGHEID VAN DE ACTOREN

In de Nota Onderhandelingskader wordt tevens gevraagd naar een verklaring betreffende de omzet over de laatste drie boekjaren, de balans en de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren met desgevallend passende bankverklaringen. Ook wordt gevraagd of de Actor zich kan beroepen op referenties en de economische en financiële draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van of band met die entiteiten voor zover de Actor aantoont dat hij werkelijk over de voor de realisatie van het project vereiste middelen kan beschikken."

Het balanstotaal van Uplace International NV (zie **Bijlage 4.3**) bedroeg op 31/12/2008 EUR 138,39 miljoen en EUR 138,17 miljoen op 31/12/2007. Het is belangrijk op te merken dat dit bedrag vooral is opgebouwd uit eigen vermogen. Dit eigen vermogen kan aangewend worden voor de realisatie van projecten, in casu het project Uplace Machelen. Aangezien Uplace International werd opgericht in de loop van 2006, werd het eerste boekjaar niet afgesloten op 31/12/2006. Door deze recente oprichtingsdatum is het bijgevolg niet mogelijk om cijfers van de afgelopen drie boekjaren voor te leggen.

Uplace NV zich beroepen op een onvoorwaardelijke en onherroepelijke moedergarantie van Uplace Group NV voor de realisatie van Uplace Machelen (zie **Bijlage 5.1**).

Uplace International groepeerde de vastgoedbelangen van Bart Verhaeghe, Jan Van Lancker en Francis Hendrickx. De aandeelhouders kunnen terugblikken op een bijzonder succesvolle carrière in de vastgoedsector. Met name Eurinpro International, waarvan zij de oprichters zijn, heeft zich sinds de jaren '90 ontpopt tot een internationale vastgoedspeler met vestigingen in 9 landen en een jaarlijks projectvolume van meer dan 400.000 m².

In 2006 werd Eurinpro International overgenomen door de Australische beursgenoteerde groep Goodman International voor een bedrag van EUR 400 miljoen. De stichters hielden hier dus naast een pak ervaring ook een stevige financiële basis aan over. Deze ervaring en liquiditeiten vormen vandaag de peilers van het succes van Uplace.

U vindt CV's van de aandeelhouders in **Bijlage 5.2**.

Bijlage 4

A handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping, fluid lines that are difficult to decipher as specific text.



VLAAMSE REGERING
Vergadering van vrijdag 3 april 2009

VR PV 2009/17 - punt 0118

Betreft : Specifiek onderhandelingskader voor de brownfieldprojecten gelegen binnen het variabel programma van het Masterplan Vilvoorde-Machelen - beoordeling ingediende dossiers
(VR 2009 0304 DOC.0497)

Beslissing : De Vlaamse Regering beslist:

1. in te stemmen met het door de Brownfieldcel geformuleerde advies, gevoegd als bijlage bij bovengenoemde nota;
2. op basis van i) het gegeven dat de drie projecten niet alle drie tezamen kunnen worden gerealiseerd binnen het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwikkelingsperspectief en ii) op basis van de ingediende gedetailleerde onderhandelingsdossiers die door de Brownfieldcel werden beoordeeld, prioriteit te verlenen aan de onderhandelingen met UPLACE NV en BPI NV die respectievelijk op méér dan kennelijk voldoende wijze en op kennelijk voldoende wijze de stabiliteit, slaagkans en relevantie van hun project hebben aangetoond;
3. in te stemmen met het voorstel van de Brownfieldcel om UPLACE NV en BPI NV onmiddellijk uit te nodigen om verdere onderhandelingen te voeren met het oog op het sluiten van een brownfieldconvenant en ROBELCO NV thans niet uit te nodigen tot de verderzetting van de onderhandelingen;

4. de onderhandelaars te machtigen met UPLACE NV onmiddellijk onderhandelingen op te starten binnen de door de Vlaamse Regering in haar beslissing van 20 februari 2009 vastgestelde verdeling van de beschikbare oppervlakten over de menging van functies:

- a. Retail: maximaal 62.000 m²
- b. Leisure: maximaal 55.000 m²
- c. TDL: indicatief 10.000 m²
- d. KMO: minimaal 43.000 m²
- e. Kantoren: indicatief 59.000 m²
- f. Wonen: indicatief 36.000 m²
- g. Park: indicatief 28.000 m²

en uitgaande van de door Uplace gevraagde oppervlakten:

- 55.000 m² (29 %) belevingswinkels (retail)
- 40.000 m² (21 %) kantoren
- 27.000 m² (15 %) leisure, cafés en restaurants
- 20.000 m² (10 %) hotel
- 50.000 m² (25 %) gemeenschapsruimte.

5. de onderhandelaars te machtigen met BPI NV onmiddellijk onderhandelingen op te starten binnen de door de Vlaamse Regering in haar beslissing van 20 februari 2009 vastgestelde verdeling van de beschikbare oppervlakten over de menging van functies:

- a. Retail: maximaal 62.000 m²
- b. Leisure: maximaal 55.000 m²
- c. TDL: indicatief 10.000 m²
- d. KMO: minimaal 43.000 m²
- e. Kantoren: indicatief 59.000 m²
- f. Wonen: indicatief 36.000 m²
- g. Park: indicatief 28.000 m²

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large 'C' at the top, a signature that appears to be 'A' or 'B' in the middle, and another signature or set of initials at the bottom right.

en uitgaande van de door BPI gevraagde oppervlakten:

mogelijkheid 1 :

4.700 m² commerciële functies

2.300 m² dienstverlening

48.000 m² kantoren

mogelijkheid 2 :

2.400 m² commerciële functies

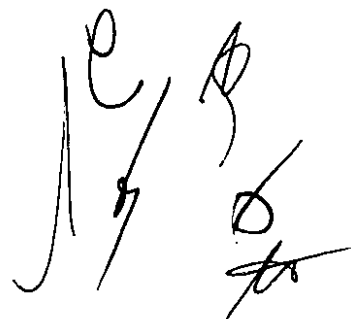
6.400 m² wonen of eventueel hotelaccommodatie

22.600 m² hoogwaardige kantoren

23.600 m² kantoorruchten = bedrijfsgebouwen met max. 10% opslagcapaciteit, KMO

met, omwille van de complementariteit tussen beide bovenvermelde projecten waarmee onmiddellijk onderhandelingen worden opgestart, een voorkeur voor mogelijkheid 2;

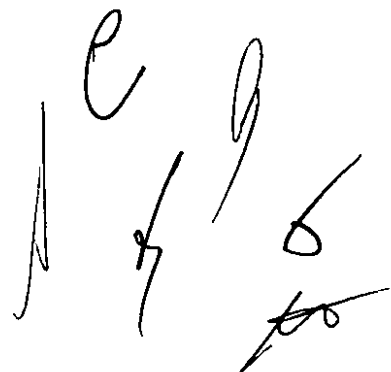
6. dat de onderhandelingen met ROBELCO NV pas zullen worden opgestart indien en op het moment dat deze laatste haar project verder heeft concreetiseerd en uitgewerkt en de stabiliteit, slaagkans en relevantie van hun project op basis van een nieuw ingediend dossier gunstig is beoordeeld geworden door de Brownfieldcel; desgevallend zullen deze onderhandelingen als uitgangspunt hebben de op het moment van het opstarten van deze onderhandelingen nog beschikbare oppervlakten binnen de menging van functies zoals vastgelegd in de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 februari 2009;
7. de Vlaamse minister, bevoegd voor het economisch beleid, te gelasten deze beslissing kenbaar te maken aan de Brownfieldcel;



8. de Vlaamse minister, bevoegd voor het economisch beleid, te gelasten de Brownfieldcel de opdracht te geven zo snel als mogelijk ook onderhandelingen op te starten in de andere ontvankelijke en kennelijk gegronde brownfielddossiers die opgenomen zijn in document VR 2009 2002 DOC.0188.

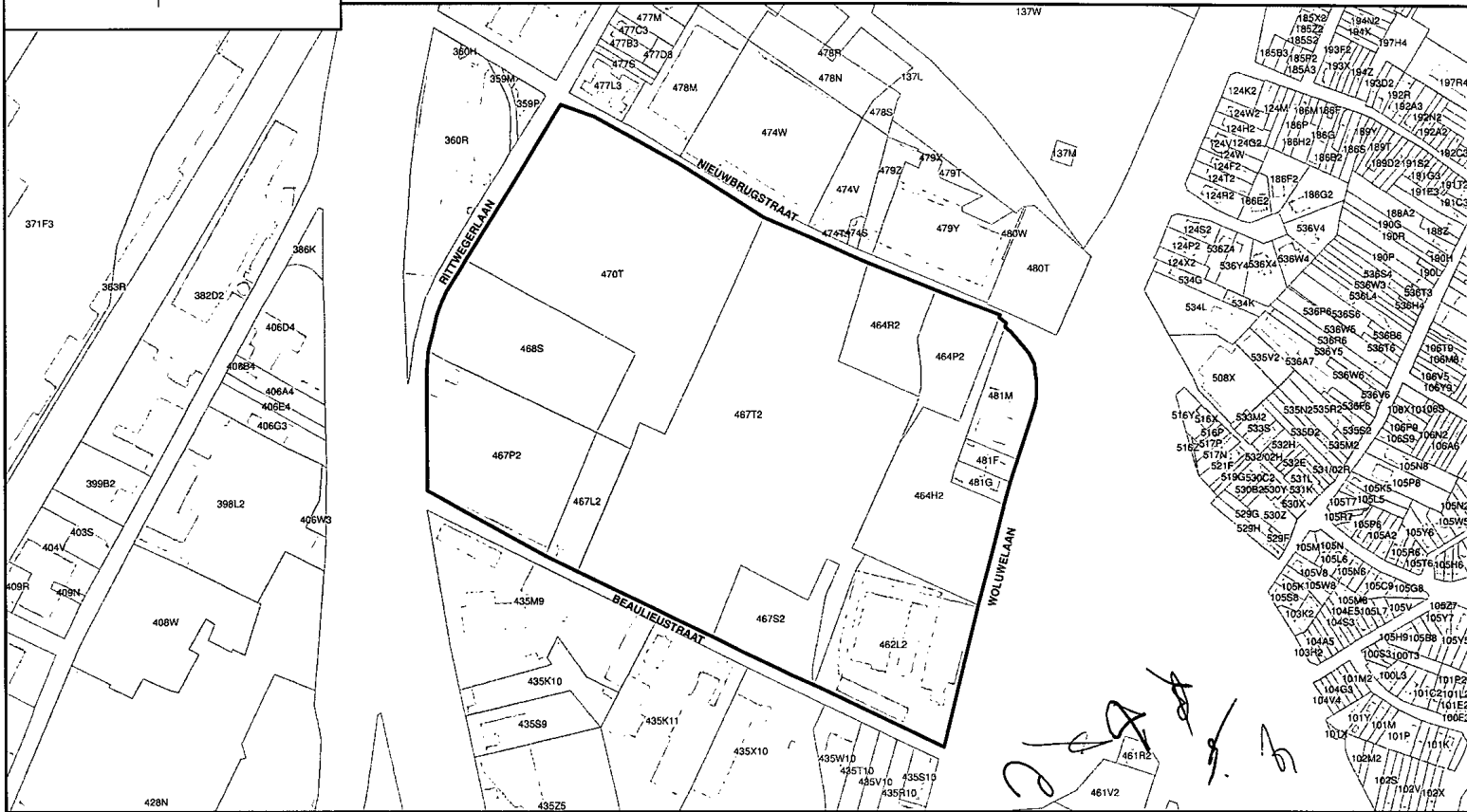


Raf SUYS,
wnd. secretaris.



Bijlage 5

1^e 9
7 6
to



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the map area.

