

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject “251. Ruisbroek – ACV-site”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

Ruisbroek Kern Land NV

Ruisbroek Development BV

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV

OVAM



Inhoudstafel:

ARTIKEL 1.	DEFINITIES	7
ARTIKEL 2.	OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELDPROJECT	9
ARTIKEL 3.	OMSCHRIJVING VAN DE BROWNFIELD	12
ARTIKEL 4.	AARD VAN DE OVEREENKOMST	13
ARTIKEL 5.	BASISVERBINTENISSEN INZAKE SAMENWERKING	13
ARTIKEL 6.	VERBINTENISSEN VAN DE ACTOREN	14
ARTIKEL 7.	VERBINTENISSEN VAN DE REGISSEURS	15
ARTIKEL 8.	VERBINTENISSEN VAN DE VLAAMSE REGERING	16
ARTIKEL 9.	VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN	17
ARTIKEL 10.	DUUR	18
ARTIKEL 11.	SLUITEN VAN REALISATIECONVENANTEN	19
ARTIKEL 12.	STUURGROEP	19
ARTIKEL 13.	INFORMATIE-UITWISSELING	20
ARTIKEL 14.	WIJZIGINGEN	21
ARTIKEL 15.	TOETREDING	21
ARTIKEL 16.	OVERDRACHT	21
ARTIKEL 17.	UITTREDING	22
ARTIKEL 18.	OVERMACHT	23
ARTIKEL 19.	ONTBINDING	23
ARTIKEL 20.	VERZOENINGSCOMMISSIE	24
ARTIKEL 21.	SPLITSBAARHEID	24
ARTIKEL 22.	KENNISGEVINGEN	25
ARTIKEL 23.	VERTROUWELIJKHEID	25
ARTIKEL 24.	GEHELE OVEREENKOMST	26
ARTIKEL 25.	TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING	26



BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject “251. Ruisbroek – ACV-site”

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ het **Vlaams Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door:
- De heer Jan Jambon, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19;
 - De heer Jo Brouns, Vlaams minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale economie en Landbouw, met kabinet te 1030 Schaarbeek, Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 90;
 - Mevrouw Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, met kabinet te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II-laan 7, 6^e verdieping;

EN:

- 2) **Ruisbroek Kern Land NV**, met zetel te 9000 Gent, Nieuwewandeling 62, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen (RPR Gent, afdeling Gent) met ondernemingsnummer 0658.735.017, hier vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder GLDF II Partners NV, vast vertegenwoordigd door Nicolas Bearelle;

hierna “**Ruisbroek Kern Land**” genoemd;

- 3) **Ruisbroek Development BV**, met zetel te 9000 Gent, Nieuwewandeling 62, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen (RPR Gent, afdeling Gent) met ondernemingsnummer 0793.510.082, hier vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder GLDF II Partners NV, vast vertegenwoordigd door Nicolas Bearelle;

hierna de “**Ruisbroek Development**” genoemd;

Ruisbroek Kern Land en Ruisbroek Development worden hierna gezamenlijk tevens “**Actoren**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Actor**”;

EN:

- 4/ de **Gemeente Sint-Pieters-Leeuw**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn in 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Pastorijstraat 21, hier vertegenwoordigd door Jan Desmeth, burgemeester, en Patricia Deraeymaeker, waarnemend algemeen directeur;

Hierna “**Gemeente Sint-Pieters-Leeuw**” genoemd;



- 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 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd door Werner Annaert, administrateur-generaal;

Hierna “OVAM” genoemd;

De Gemeente Sint-Pieters-Leeuw en OVAM worden hierna gezamenlijk tevens "**Regisseurs**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Regisseur**";

De Vlaamse Regering, de Actoren, en de Regisseurs worden hierna gezamenlijk tevens de "**Partijen**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Partij**".



OVERWEGENDE DAT:

- (A) Het Vlaams Parlement 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 gebruik 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 28 februari 2022 publiceerde de Vlaamse minister bevoegd voor Economie in het Belgisch Staatsblad een 12de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) De Actoren hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “251. Ruisbroek – ACV-site”.
- (D) Op 16 september 2022 besliste de Vlaamse minister bevoegd voor Economie de aanvraag voor het bovenvermelde project ontvankelijk en gegrond te verklaren en onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren.
- (F) Gezien de complexiteit van een Brownfieldproject en het lange tijdspad 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 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) Het convenant moet ook voorzien 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 project ten goede zal komen.



- (I) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.
- (J) 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.
- (K) De actoren ambiëren een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met VlabInvest met als doel de verkoop van een bouwrijp perceel grond, binnen de 3 maanden vanaf het definitief en uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.



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:

Aanvraagformulier:	Het aanvraagformulier zoals bedoeld in artikel 8 §1 van het Decreet dat de Actoren hebben ingediend voor het Brownfieldproject, alsmede alle daarin opgenomen documenten en de documenten waarnaar daarin verwezen worden en dat is opgenomen als bijlage 1 aan dit Convenant.
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.
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.
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.
Stuurgroep:	Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenanten.



Verzoeningscommissie:	Personen aangeduid door Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uit te werken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd.
Verbonden persoon of onderneming:	Een persoon of onderneming in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) van 23 maart 2019.



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

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



- 2.2. De Actoren engageren zich tot het nastreven van de ambities vermeld in de duurzaamheidsnota in bijlage 4. Tijdens de uitvoering van het Brownfieldproject zal de duurzaamheid regelmatig worden getoetst, besproken en opgevolgd in de Stuurgroep aan de hand van deze duurzaamheidsnota.
- 2.3. 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 Convenant.
- 2.4. Partijen beogen op het projectgebied, gelegen in de historische kern van Ruisbroek, de realisatie van een kernversterkende ontwikkeling die vertrekt vanuit volgende strategische doelstellingen:
- a) Er wordt gestreefd naar een duurzame buurt, geïnspireerd door de indicatieve visie zoals weergegeven op de schets opgenomen als bijlage 5 bij dit convenant. De partijen zullen vertrekkende vanuit deze schets verder overleg plegen om te komen tot een evenwichtig, gedragen en haalbaar masterplan, dat ook verder getoetst wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften, de gebruikelijke inzichten op het vlak van een goede ruimtelijke ordening en het draagvlak bij de bestuurlijke overheid en andere stakeholders.
 - b) Het project wil een aanzienlijke bijdrage leveren aan een kwalitatieve versterking van het centrum van Ruisbroek door nieuwe openbare en publieke ruimte te voorzien en door de bestaande groenstructuur in de zuidwestelijke zone van het projectgebied te bestendigen en te versterken. De nieuwe publieke ruimte zal een autoluw binnengebied vormen dat aansluiting kan vinden bij het bestaande Kerkplein.
 - c) Het project betreft een duurzame, voornamelijk residentiële ontwikkeling, bestaande uit een verscheidenheid aan woontypologieën. De leefbaarheid en dynamiek in de (omliggende) wijk wordt verder versterkt door deze aan te vullen en te verweven met buurt- en mensondersteunende functies die de reeds aanwezige voorzieningen in het centrum van Ruisbroek versterken. De actoren engageren zich daarbij tot de opmaak of uitbesteding van een ruimtelijk-economische studie vanuit de ambitie, geformuleerd in de projectaanvraag, om economische activiteiten te voorzien in de herontwikkeling van de site. De resultaten van deze studie worden maximaal verwerkt in het masterplan.
 - d) Het project zal ook maximaal 15 wooneenheden als sociale kavels, huur- of koopwoningen voorzien. De actor Ruisbroek Kern Land zal, met het oog op het realiseren van deze sociale last, een bouwrijpe, gesaneerde kavel overdragen aan Vlabinvest en dit aan een prijs die lager is dan de marktconforme voorwaarden. De actor zal hierover en over de optimale integratie van deze sociale huisvesting in de gehele herontwikkeling verder overleg plegen met Vlabinvest en de gemeente.
 - e) Partijen komen overeen Vlabinvest uit te nodigen voor de stuurgroepen, bedoeld in artikel 12, met het oog op een goede informatie-uitwisseling en afstemming, in afwachting van een definitieve beslissing rond de overdracht van een aantal gronden aan Vlabinvest en rond het aandeel van Vlabinvest in de realisatie van het convenant.
 - f) De ontwikkeling heeft hoge duurzaamheidsambities, zoals architectuur met duurzame bouwmaterialen, integrale aanpak van regenwater, kwaliteitsvolle groenzones, voldoende voorzieningen voor fietsers, een doordacht parkeerbeleid en goede verkeersveilige verbindingen voor trage weggebruikers.



- g) In functie van verdere versterking van het project onderzoeken actoren of de percelen tussen het projectgebied en de Kerkstraat mee opgenomen kunnen worden in het projectgebied. De actoren zullen de nodige inspanningen leveren om de haalbaarheid verder te onderzoeken en bij een positieve evaluatie te implementeren.
- h) De Partijen onderkennen een hoge parkeerdruk in de buurt. De Partijen ambiëren om deze door de ontwikkeling niet bijkomend te belasten. De parkeervraag veroorzaakt door de ontwikkeling dient op eigen terrein, hoofdzakelijk ondergronds, opgevangen te worden conform de gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Gezien de duurzame ambities, ook op vlak van mobiliteit, wordt ingezet op flankerende en mitigerende maatregelen om de parkeervraag te drukken.
- i) Teneinde alle ambities met betrekking tot de zone te kunnen realiseren is een ruimtelijke herbestemming van de site nodig. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw engageert zich tot het opmaken van een nieuw RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) dat het BPA Ruisbroek Centrum voor het bouwblok Stationsstraat / Kerkstraat / P. Cornelisstraat / Boomkwekerijstraat / Kerkplein zal vervangen. De gemeente zal, mits het naleven van de geijkte procedures, al het nodige doen door binnen een redelijke termijn de procedure tot opmaak van het RUP te doorlopen en af te ronden, met dien verstande dat zij geen enkele garantie geeft met betrekking tot het al dan niet goedkeuren van het RUP.
De gemeente treedt op als planologische overheid voor de ontwikkeling, voor het overige zal het wetgevend kader inzake het bekomen van omgevingsvergunningen gerespecteerd worden.
- j) Het Brownfieldproject omvat het uitvoeren van alle maatregelen die, desgevallend met OVAM, worden overeengekomen, dan wel opgelegd worden of werden met betrekking tot de aanwezige bodemverontreiniging, noodzakelijk in het licht van het Bodemdecreet. Dit uitgezonderd de maatregelen in kader van de monitoring van de grondwaterverontreiniging die kunnen doorlopen na beëindiging van het Convenant. De saneringswerken, zoals beschreven in het conform verklaard bodemsaneringsproject d.d. 3 oktober 2022 zullen in opdracht van Ruisbroek Development BV worden uitgevoerd onmiddellijk na de ontharding van de locaties ter hoogte van de te saneren zones.

2.5 Timing:

De timing van de herontwikkeling van het projectgebied is in grote mate afhankelijk van de RUP-procedure. De gemeente nam reeds initiatief tot de opmaak van de startnota, engageert zich om het traject van het RUP verder te doorlopen en streeft naar een definitieve vaststelling van het RUP medio 2025 te bekomen.

Het project zal gefaseerd uitgevoerd worden binnen een periode zoals bepaald in artikel 10, zijnde 10 jaar.

2.6 Modaliteiten en faciliteiten

§ 1. Voor het project zullen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen ingediend worden. Partijen stellen



vast dat Ruisbroek Development bv voor de aan haar toebehorende percelen zal optreden als bouwheer voor zowel de wegenis als de gebouwen binnen het project, zodanig dat bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen binnen het project procedureel toepassing kan worden gemaakt van de regeling van artikel 4.3.5, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat aangeeft dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de wegeniswerken is verleend, wanneer de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de wegenis. Onder ‘de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen inzake de wegeniswerken’ kan ingevolge 4.3.5, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden worden verstaan, in zoverre de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

§ 2. Indien de installatie van bijvoorbeeld een warmtenetwerk of laadpalen voor elektrische wagens en/of fietsen of de aanleg van een ondergrondse parking de inname van het openbaar domein veronderstelt, dan zullen de Partijen nagaan of deze inname kan worden toegestaan middels de stationeer- of de wegenisvergunning in de zin van artikel 19 van het Brownfielddecreet, een domeinconcessie of enige andere juridische mogelijkheid.

§ 3. Voor leegstaande gebouwen, opgenomen in de inventaris van leegstaande bedrijfsgebouwen, zal een opschorting van de leegstandsheffing aangevraagd worden ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant (artikel 35/1§1 en §2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd) en dit voor een termijn overeenkomstig de looptijd van de convenant.

§ 4. Voor leegstaande gebouwen, opgenomen in de gemeentelijke inventaris leegstaande woningen en gebouwen, zullen actoren en regisseurs de termijn van opname in deze inventaris maximaal beperken binnen hun juridische mogelijkheden en rekening houdende met de realisatie van het brownfieldproject.

2.7 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden

De publiekrechtelijke Actoren behouden bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregelen als de vergunnings- en subsidieprocedures.

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

3 **Omschrijving van de brownfield**

3.1 De Brownfield omvat de volgende percelen:



Sint-Pieters-Leeuw, 7e afdeling, sectie A, percelen 159T12, 159V12, 159R9, 157H4, 157L4, 158F3, 158N3, 158Y2, 158X2, 158T3, 158W2, 158P3, 158M3, 158V2, 158Z2, 158T2, 157F4, 159D12

zoals alle aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.

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 en in de te sluiten Realisatieconvenanten door de Regisseurs en door de Vlaamse Regering opgenomen verbintenissen zijn gekwalificeerd door het karakter van openbare overheid van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering, en impliceren derhalve geenszins dat toepasselijke wetten en regelgevende bepalingen 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 vergunningen en subsidies steeds de geldende wettelijke en decretale regels toe te passen en de geijkte procedures te doorlopen noch kunnen deze verbintenissen op enige wijze vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten.

De Vlaamse Regering en/of de Regisseurs behouden op elk moment hun volle discretionaire appreciatie-bevoegdheid. In uitvoering van artikel 6, tweede lid van het Decreet komen Partijen overeen dat elke bepaling van dit Convenant en van de te sluiten Realisatieconvenanten die zou kunnen worden begrepen dat zij aan de betrokken overheid of administratie een verplichting zou kunnen opleggen die de inhoud van een advies, goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie betreft, voor niet geschreven wordt gehouden.

5 Basisverbintenissen inzake samenwerking

5.1 Gezien de aard van het te realiseren Brownfieldproject, verbinden 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;



(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. In het algemeen is de samenwerking tussen alle Partijen erop gericht om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het Brownfieldproject.

6 Verbintenissen van de Actoren

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

6.2 De Actoren verbinden zich ertoe 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 afstemmen 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 gerealiseerd worden, 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.



7 Verbintenissen van de Regisseurs

7.1 De Regisseurs verbinden er zich 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 de nodige inspanningen te leveren om de uitwerking en de uitvoering van het Brownfieldproject mogelijk te maken. Indien deze ondersteuning budgettaire implicaties heeft, zal dit gebeuren binnen de perken van de beschikbare budgetten van de Regisseur. Voor zover deze uitgaven gepland en begroot kunnen worden, zullen ze ook worden opgenomen in de reguliere begroting.

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

7.4 Elke Regisseur zal, elk wat hem betreft, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, 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.

Elke bovengenoemde handeling van een Regisseur en elk bovengenoemde verbintenis opgenomen door een Regisseur, met inbegrip van elke in Realisatieconvenanten verfijnde verbintenis, kan nooit vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten noch betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en/of subsidies.

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, machtiging, vergunning en/of subsidieaanvraag afwijken.

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 één 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 het brownfield overmaken aan de OVAM.

7.9 De 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 De OVAM verbindt zich ertoe om op verzoek van de Actor(en) een realisatieconvenant af te sluiten over vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid tot waarborg van de uitvoering van saneringsverbintenissen bij overdracht van gronden zoals bedoeld in artikel 2,18° van het Bodemdecreet. De vrijstelling wordt door de OVAM in het kader van een Realisatieconvenant verleend overeenkomstig de principes en de voorwaarden zoals vastgelegd in de nota van de OVAM 'Financiële zekerheden in het kader van bodemsanering bij Brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als bijlage 3 aan het Convenant.

7.11 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.

7.12 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.

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

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 of reglementaire vereiste goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zo veel 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.



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.

Elke bovengemelde handeling en verbintenis van de Vlaamse Regering kan nooit vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten noch betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en/of subsidies.

De Vlaamse regering zal bij de uitoefening van haar respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, machtiging, vergunning en/of subsidieaanvraag afwijken.

8.3 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 één 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.

8.4 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.

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

9 Verbintenissen van de Partijen

9.1 Partijen verbinden er zich toe om op hun kosten alle redelijke inspanningen te leveren om het tussen Partijen overeen te komen 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 Bij elke verbintenis, ongeacht in wiens hoofde ze wordt aangegaan, kan telkens bepaald worden wie de kosten van de desbetreffende verbintenis op zich neemt. In de mate waarin meerderen de kosten daarvan op zich nemen, zal bepaald worden wat het aandeel van elk van de betrokkenen is in deze verbintenis.

9.4 Indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis de in dit Convenant voorziene prijs of 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 zoeken.

9.5 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 verbonden heeft zulks te doen.

9.6 Indien tijdens de uitvoering van dit Convenant dan wel één of meerdere Realisatieconvenanten blijkt dat een bepaalde verbintenis van de Partijen of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op één 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.

9.7 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.

9.8 Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk de aanleg van bedrijventerrein impliceert waarin eveneens nieuw openbaar domein wordt opgenomen, dan verbinden de Partijen er zich toe het bedrijventerrein kwaliteitsvol en duurzaam te ontwikkelen. De voorwaarden inzake inrichting, uitgifte en terreinbeheer zoals opgenomen in de op dat ogenblik geldende subsidieregeling(en) voor de aanleg van bedrijventerreinen - ongeacht of deze subsidies worden aangevraagd voor het voorliggend Convenant - zijn daarbij richtinggevend.

9.9 Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk gelegen is langs een waterweg moet het exclusieve van het element "water", door de aanwezigheid van de waterweg, in de ontwikkeling van het Brownfieldproject omgezet worden in een duidelijke meerwaarde zowel op ruimtelijk, economisch, landschappelijk of recreatief vlak.

Afhankelijk van de opportuniteit en relevantie van het te realiseren Brownfieldproject zullen bij een industriële ontwikkeling de opportuniteiten van de aanwezigheid van de waterweg als vervoersdrager ten volle moeten worden benut, door het bij voorrang voorzien in een watergebonden bestemming voor het gebied.

10 **Duur**

10.1 Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien zou blijken dat de door de Actoren opgenomen verbintenissen niet of niet onder de voorziene omstandigheden kunnen gerealiseerd worden, 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.

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.



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.

11 Sluiten van Realisatieconvenanten

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

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

11.3 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.

11.4 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.

12 Stuurgroep

12.1 Met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject in onderling overleg en nauwe samenwerking, richten de Actoren, de Regisseurs 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 Regisseurs 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 3 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, 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, (...). Deze strategie zal er eveneens op gericht zijn een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de diverse onderdelen van het Brownfieldproject.

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 laatsten bezorgen.



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

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 desbetreffend convenant gevoegd.

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

15 Toetreding

15.1 Nieuwe partijen kunnen, voor zover dit noodzakelijk en/of nuttig is voor de realisatie van het Brownfieldproject tot het 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.

16 Overdracht

16.1 De hiernavolgende procedure inzake een overdracht van de rechten en/of plichten uit dit Convenant, dan wel een Realisatieconvenant, van een Partij behelst een uitzondering op de procedures opgenomen in de artikelen 14 en 15 van ditzelfde Brownfieldconvenant, in die mate dat bij een overdracht zoals verstaan onder dit artikel geen expliciete - doch impliciete - toestemming van alle Partijen vereist wordt.

16.2 Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant, overdragen aan zowel een verbonden als een niet-verbonden persoon of onderneming door middel van een kennisgeving van het ontwerp van akte van overdracht aan de leden van de Stuurgroep en elke andere Partij die 30 dagen de tijd hebben om zich, mits gegronde motivering, tegen deze overdracht te verzetten. Elk verzet wordt bij aangetekend schrijven aan de overdragende Partij, met kopie aan de andere Partijen en de leden van de Stuurgroep overgemaakt. Indien de termijn van 30 dagen verstrijkt zonder enig verzet vanwege de leden van de Stuurgroep of de andere Partijen of zonder gegronde motivering hiertoe, worden alle Partijen geacht hun impliciete toestemming tot de overdracht te hebben verleend.



16.3 In geval van een overdracht aan een verbonden of niet-verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant, blijft de oorspronkelijke debiteur van de verbintenissen bij het Convenant dan wel Realisatieconvenant, met name de overdragende Partij, in geval van niet nakoming door de overnemende persoon of onderneming van deze verbintenissen, gehouden aan die verbintenissen.

16.4 Bij een overdracht aan een verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant zullen de vertegenwoordigers van de overdragende Partij in de Stuurgroep, bij het Convenant dan wel bij een Realisatieconvenant, tevens de vertegenwoordigers zijn bij het Convenant dan wel bij een Realisatieconvenant van de overnemende persoon of onderneming.

16.5 Bij overdracht aan een niet-verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant, wordt de overnemende partij geacht toe te treden tot het Convenant in hoedanigheid van Partij, waarbij deze overnemer gehouden is tot nakoming van alle huidige en toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit het Convenant dan wel uit een Realisatieconvenant, als ook, voor zover uitgenodigd, tot deelname als niet stemgerechtigde aan de Stuurgroep.

16.6 Een Actor treedt met onmiddellijke ingang uit het Convenant op het ogenblik dat hij geen zakelijke rechten meer heeft in het Projectgebied en op voorwaarde dat hij geen verplichtingen heeft waartoe hij zich in het Convenant dan wel in enig Realisatieconvenant heeft verbonden.

16.7 De akte van overdracht, getekend door enerzijds de Partij die haar rechten en/of plichten overdraagt en anderzijds de overnemende partij, waartegen geen verzet of geen gegronde motivering tot verzet wordt aangetekend binnen de termijn van 30 dagen zoals bedoeld in artikel 16.2, wordt bij het Brownfieldconvenant gevoegd.

16.8 Deze bepalingen doen geen afbreuk aan algemeen geldende verplichtingen in verband met overdracht van rechten en/of plichten.

17 Uittreding

17.1 Indien één of meer Partijen beslissen om overeenkomstig artikel 10, § 2 van het Decreet uit een convenant te treden, blijft artikel 5 van dit Convenant onverminderd van toepassing t.a.v. de Partijen die niet uit het Convenant zijn getreden.

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

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 een 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.

18 Overmacht

18.1 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 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.

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.

20 Verzoeningscommissie

20.1 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 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.

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 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 huidig Convenant ten allen tijde dient bewaard te blijven.

21.3 Dezelfde bepalingen zijn van overeenkomstige toepassing op de Realisatieconvenanten.



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.

23 **Vertrouwelijkheid**

23.1 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 onderhavig 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 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. 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 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.

23.8 Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

24 Gehele overeenkomst

Dit Convenant, met inbegrip van haar bijlagen, alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten Realisatieconvenant(en) en Addenda 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.

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) Aanvraagformulier
- 2) Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant
- 3) Nota OVAM ‘Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij Brownfieldconvenanten’
- 4) Duurzaamheidsnota
- 5) Indicatieve schets



Inwerkingtreding:

Onderhavig convenant treedt in werking op datum van de ondertekening van dit convenant door de laatste ondertekenende Partij

Opgemaakt te Brussel op

Het origineel exemplaar van dit convenant wordt bewaard bij de Vlaamse overheid – Departement Kanselarij en Bestuur, Team Secretarie Vlaamse regering, Koolstraat 35, 1000 Brussel.

Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid – Agentschap Innoveren en Ondernemen voor eensluidend verklaarde kopie van het Convenant.

VOOR DE VLAAMSE REGERING		
De heer Jan Jambon Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management	De heer Jo Brouns Vlaams minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale economie en Landbouw	Mevrouw Zuhel Demir Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

--

VOOR DE REGISSEURS		
De heer Jan Desmeth Burgemeester Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	Mevrouw Patricia Deraeymaeker Waarnemend algemeen directeur Gemeente Sint-Pieters-Leeuw	De heer Werner Annaert Administrateur-generaal OVAM

VOOR DE ACTOREN	
De heer Nicolas Bearelle Bestuurder Ruisbroek Kern Land NV	De heer Nicolas Bearelle Bestuurder Ruisbroek Development BV



Bijlage 1 - Aanvraagformulier



Aanvraagformulier

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

12^e oproep 2022

Gelieve het formulier volledig in te vullen.

Voor toelichting:	Agentschap Innoveren en Ondernemen Brownfieldconvenanten Ellipsgebouw Koning Albert II-laan 35 bus 12 1030 Brussel Tel. 02 553 43 06 E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be
-------------------	---

Projectnaam (deelgemeente + site) : Ruisbroek - ACV

Penvoerende actor: Re-Vive NV

Samenvatting (ca. 500tekens):

Ruisbroek Kern Land NV (hierna "RKL") is volle eigenaar van de voormalige ACV site van ca. 2,1 ha gelegen in het binnengebied omgeven door het Kerkplein, de Stationsstraat, de Kerkstraat, de Pieter Cornelisstraat en de Boomkwekerijstraat in Ruisbroek (Sint-Pieters-Leeuw). De huidige eigenaren wensen de grondvennootschap via een aandelentransactie over te dragen naar projectontwikkelaar Revive en hebben daartoe exclusieve gesprekken aangeknoopt met Revive.

Revive ambieert op haar beurt om deze industriële site te herontwikkelen tot een gemengd en duurzaam project van ca. 21.000 m² BVO.

Gezien de site belast is met een significante bodem- en grondwaterproblematiek; het project een belangrijke rol speelt in de versterking van de attractiviteit van de kern van Ruisbroek; een belangrijk aandeel van de site onthard en vergroend zal worden; en het om een complexe herontwikkeling gaat die nauwe samenwerking tussen tal van publieke en private actoren vergt, heeft het project belangrijke kenmerken om in aanmerking te komen voor het verkrijgen van een brownfieldconvenant.

Algemene richtlijn bij de opmaak van dit aanvraagformulier: gebruik de oproeptekst uit het Belgisch Staatsblad waarin de verschillende criteria voor ontvankelijkheid en gegrondheid van een brownfielddossier zijn opgesomd. Via dit aanvraagformulier dient u aan te geven dat uw dossier aan deze criteria beantwoordt. De verschillende onderdelen en vragen helpen u hierbij.

I. BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED

1.1. AFBAKENING EN EIGENDOMSSITUATIE

Voor de percelen waarvoor een akkoord om mee te werken aan de totstandkoming van het Brownfieldproject ontbreekt, dient de indiener de opname van het perceel in het projectgebied te motiveren:

Voor elk perceel gedeeltelijk of volledig in het projectgebied gelegen, dient een recent (minder dan 2 maand oud bij indiening van project) kadastraal plan en legger te worden toegevoegd. Mogelijke gekende afwijkingen t.o.v. deze recente documenten dienen hier te worden aangegeven.

Zie **bijlage** voor het kadastraal plan en legger. Ruisbroek Kern Land NV is eigenaar van een 15-tal percelen, samen goed voor ca. 21.096 m² volgens het opmetingsplan van de landmeter Bernard Nicodème.

Eigenaar	Kadastraal perceel	Oppervlakte
Ruisbroek Kern Land NV	A159t12	4.996 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A159v12	9.916 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A157h4	405 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A157l4	1.624 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158f3	1.360 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158n3	695 m ²

Ruisbroek Kern Land NV	A158y2	175 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158x2	175 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158t3	861 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158w2	185 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158p3	270 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158m3	310 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158v2	65 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158z2	50 m ²
Ruisbroek Kern Land NV	A158t2	70 m ²
TOTAAL		21.150 m²



Op heden lopen er exclusieve gesprekken tussen de eigenaren van Ruisbroek Kern Land en Revive. De ambitie is dat partijen op heel korte termijn de samenwerking concretiseren door een sale purchase agreement te ondertekenen waartoe Revive dit jaar uiteindelijk de nieuwe eigenaar wordt van Ruisbroek Kern Land.

1.2. BROWNFIELDDEFINITIE

Geef aan in welke mate (de percelen gelegen binnen) het projectgebied voldoet aan de definitie van een brownfield (volgens het decreet van 30 maart 2007) – door een beschrijving te geven van de toestand en het gebruik van de gebouwen en het terrein (benutting, onderhoud,...), eventuele bodemvervuiling, nood aan structurele maatregelen om tot (her)ontwikkeling te komen,...
Documenteer de beschrijving (bv. door conclusies bodemonderzoeken, registratieattest leegstand, fotomateriaal,... als optionele bijlagen toe te voegen)

Tot de jaren 2000 hield ACV economische activiteiten op de site. Op de site werden voorheen onder andere verwarmingsketels geproduceerd. Door deze historische

activiteiten werd een bodem- en grondwaterverontreiniging veroorzaakt die dient gesaneerd te worden om een nieuwe bestemming mogelijk te maken.

In 2016 werd de site overgenomen door de huidige eigenaar met de intentie om de site te herontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt. Echter, na 5 jaren van herhaaldelijke pogingen heeft de huidige eigenaar nog steeds niet de gewenste vergunningen op zak.

De site met een grootte van ca. 2,1 ha omvat een aantal voormalige industriële loodsen en bijhorende kantoren van ACV. Gezien de leeftijd van de gebouwen zijn ze grotendeels in verval. Er zijn hier en daar dakbedekkingen reeds verdwenen. Bovendien omvatten sommige gebouwen asbesttoepassingen. Daarnaast is het grootste deel van de site ook verhard (parking en wegenis) en is de aanwezige groenstructuur sterk overwoekerd. De bestaande gebouwen dienen eerst gesloopt te worden alvorens een nieuwe ontwikkeling mogelijk is. Ook ontharding is noodzakelijk om de waterinfiltratie te verbeteren.

De site is sinds 2018 opgenomen in de inventaris voor leegstaande bedrijfsruimten waarna voor 2021 de eerste aanslagbiljetten ontvangen werd. Gezien de leegstand van de afgelopen jaren, was de site bijgevolg een gewilde plek bij hangjongeren die de gebouwen schade toegebracht hebben (brand gesticht, ramen ingeslagen, afval achtergelaten etc.). Om het vandalisme tegen te gaan werden preciaire gebruiksovereenkomsten afgesloten tussen de huidige eigenaar en een aantal bezetters. Momenteel worden de gebouwen dus voornamelijk gebruikt ter opslag van wagens (voor de export) en bouwmaterialen.

Indien het project een stortplaats betreft, dient aangegeven te worden dat het project voldoet aan de vooropgestelde criteria mbt stortplaatsen, o.a. door opgave (en aanduiding op kaart) van de omvang van de stortplaats in relatie tot het projectgebied.

Niet van toepassing

1.3. LIGGING

Situeer de ligging van het projectgebied op vlak van functioneren op meso- en microniveau (o.a. m.b.t. ontsluiting (auto(snel)wegennet, vaarwegen, spoorwegen,...), nabijheid stedelijke kernen, voorzieningenniveau, onmiddellijke omgeving,...)

Geef eventuele knelpunten en opportuniteiten aan m.b.t. huidige of toekomstige invulling in relatie tot de ligging.

Ligging

De site is centraal gelegen in de kern van Ruisbroek, een deelgemeente van de Vlaams-Brabantse gemeente Sint-Pieters-Leeuw, ten zuidwesten van Brussel. Ruisbroek is van een fabrieksdorp uitgroeid tot een woonkern met 7.500 inwoners.

De site is makkelijk bereikbaar met de wagen. Op minder dan 1 kilometer bereikt u de op- en afrit Ruisbroek van het knooppunt R0/E19.

Op 200 meter wandelen bevindt zich het treinstation van Ruisbroek. Met de trein bent u in 7 minuten in het treinstation van Brussel-Zuid. Er rijden 2 treinen per uur.

In de onmiddellijke omgeving zijn ruim voldoende voorzieningen aanwezig op vlak van onderwijs, winkels, diensten, ontspanning, sport en gezondheidszorg.

Dit alles maakt dat de site een uitstekende mobiscore van 8,7/10 bekommt.

8,7 / 10

Meer info



Openbaar vervoer

Goed aanbod



Onderwijs

Zeer goed bereikbaar



Winkels & diensten

Zeer goed bereikbaar



Ontspanning, sport & cultuur

Zeer goed bereikbaar



Gezondheid & zorg

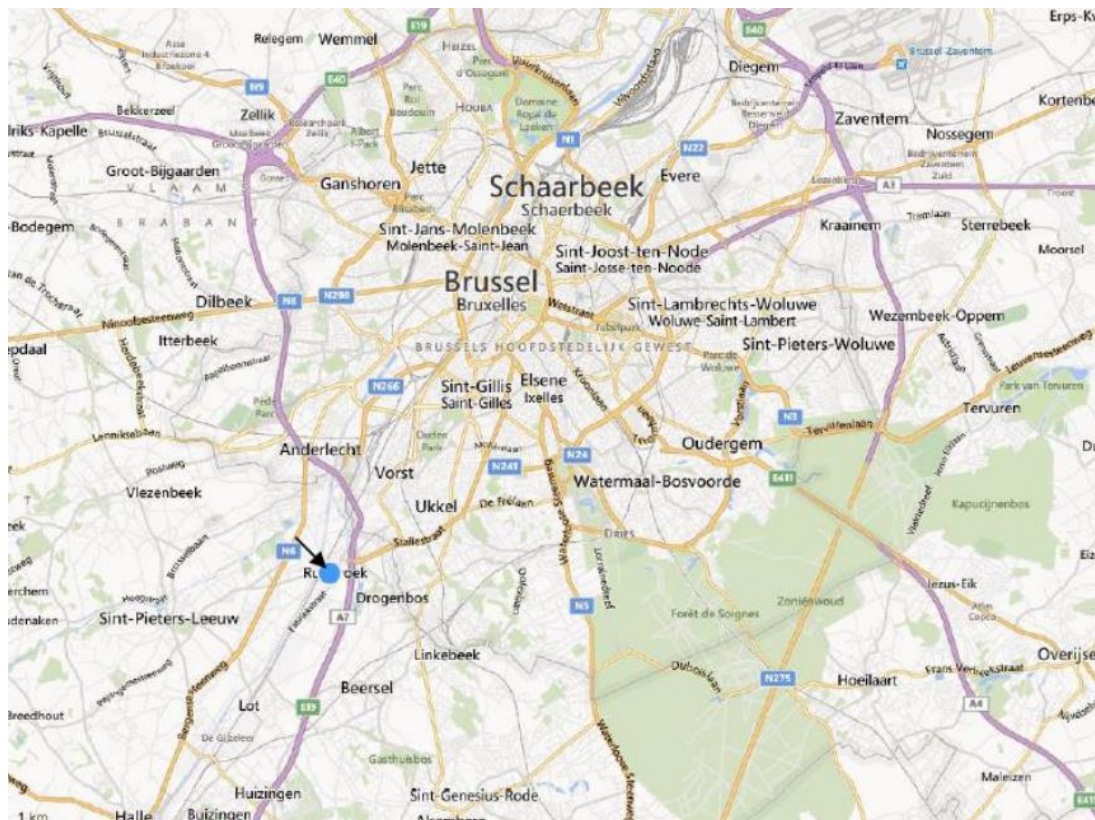
Zeer goed bereikbaar



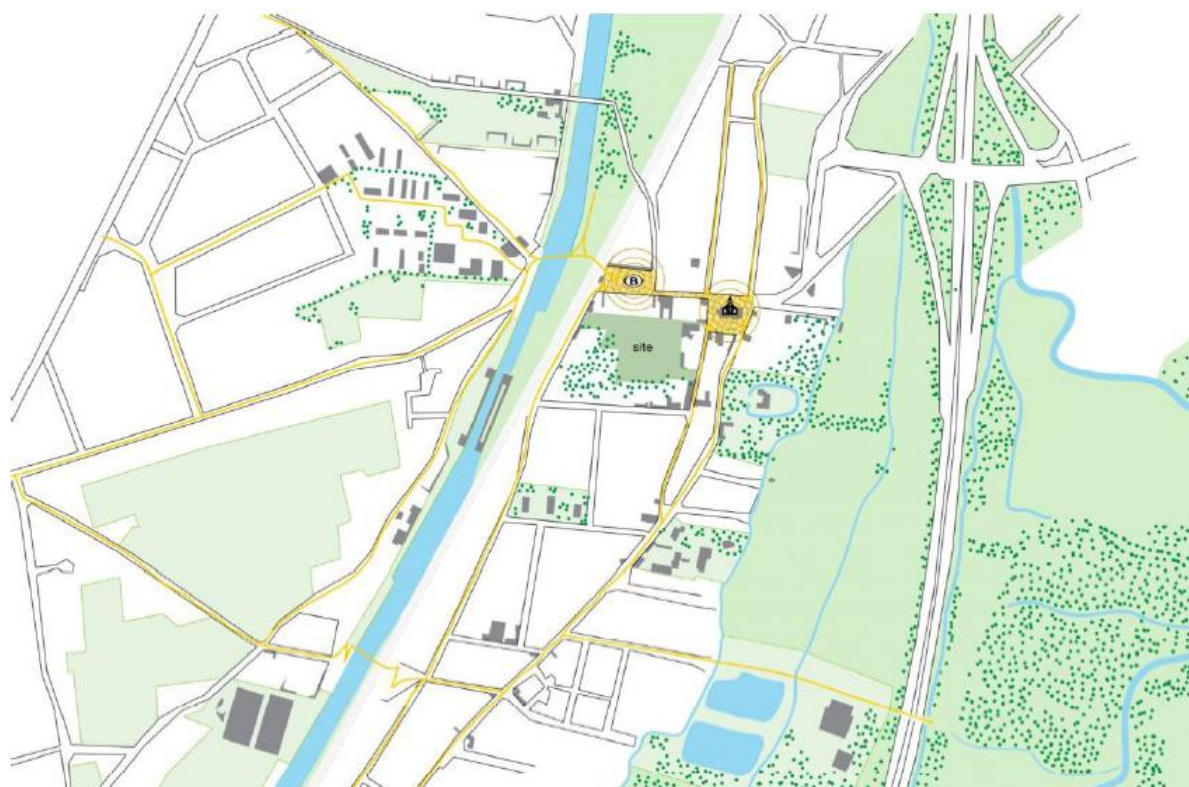
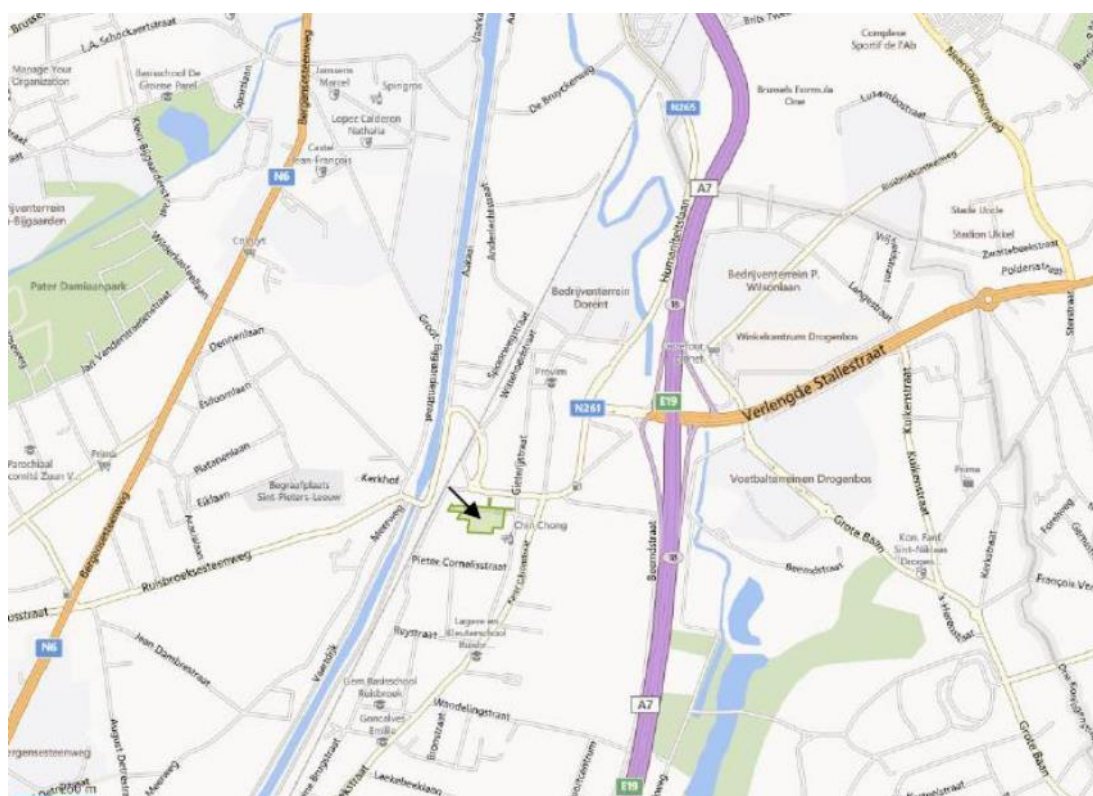
De site ligt vlak naast het kerkplein en wordt omgeven door de Boomkwekerijstraat, de Stationsstraat, de Kerkstraat en de Pieter Cornelisstraat.

De omliggende bebouwing bestaand voornamelijk uit woonhuizen. Aan de noord- en oostzijde is op de begane grond sporadisch sprake van commerciële of horeca toepassingen.

Figuur: situering macro



Figuren: situering meso



Figuur: situering micro



Knelpunten en opportuniteiten van de ligging:

Knelpunten	Opportuniteiten
De site is gelegen in een binnengebied en is bijgevolg beperkt zichtbaar vanaf de straatkant.	De stationsomgeving is momenteel wat van haar dynamiek verloren maar er is intussen een projectoproep gelanceerd door de Vlaamse bouwmeester om een nieuw masterplan voor de stationsomgeving op te maken.
De site is gelegen in een woonbuurt waardoor logistieke of bezoekersintensieve functies hier niet op hun plaats zijn in de toekomstige invulling.	De site opnieuw toegankelijk maken voor de buurt en de verblijfskwaliteit verhogen door de aanleg van twee nieuwe stedelijke pleinen.

1.4. NOODZAAK BROWNFIELDCONVENANT

Geef aan welke problematieken een belemmering zijn voor de (her)ontwikkeling en/of welke omgevingsaspecten de site kenmerken en een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingspotenties:

- ☐ geïnventariseerd of beschermd erfgoed
- ☒ bodemvervuiling
- ☒ slechte ontsluiting (via weg / spoor / water) en mobiliteit
- ☐ waterproblematiek (overstromingsrisico, waterloop gelegen in of grenzend aan de site,...)
- ☐ te wijzigen planologische bestemming
- ☐ waardevolle natuur gelegen in of grenzend aan projectgebied
- ☒ andere: verouderd BPA

Toelichting:

Sanering en grondverzet

Op vandaag zijn de voormalige industriële gebouwen van ACV nog steeds aanwezig op de site. Een groot deel van deze gebouwen zijn in heel slechte staat en in het verleden aangetast door ongewenste bezoekers op de site. Daarnaast is er ook asbest aanwezig in de bestaande gebouwen.

Zowel de bodem als het grondwater zijn belast met een significante verontreiniging die dient gesaneerd te worden. In functie van de graafwerken voor ondergrondse parkings worden tevens bijkomende grondverzetskosten verwacht.

Ontsluiting en mobiliteit

De site is volledig ingesloten in een binnengebied dat voornamelijk omgeven wordt door woningen. Hierdoor is de site vandaag slechts beperkt toegankelijk via een 3-tal doorsteken waar op heden slechts nog 1 van gebruikt wordt. Om een maximale doorwaadbaarheid op de site toe te laten, zullen er dus bijkomende doorsteken moeten gecreëerd worden. Hiervoor zullen er extra rechten van doorgang moeten gevestigd worden en moet er zelfs een onteigening gebeuren door de gemeente.

Deze ingeslotenheid zorgt er tevens voor dat de site slechts een beperkt gezicht aan de straatkant heeft. Er zal dus voldoende aandacht moeten besteed worden aan kwalitatieve randen van de site die bezoekers en buurtbewoners als het ware "aantrekken" naar de site.

Bovendien zullen er ook extra publieke parkings op de site moeten voorzien worden ten behoeve van pendelaars die met de trein reizen. Dit zal uiteraard ook een significante ruimte impact op de ontwikkeling hebben.

Verouderd BPA

Het BPA Ruisbroek Centrum is reeds in voege sedert 2006. Het geldende BPA is dus reeds wat verouderd en dus niet meer geheel afgestemd op de noden en ambities van vandaag. Gezien het BPA ouder is dan 15 jaar geeft ons dit een opportuniteit om bepaalde thema's (op vlak van ruimtelijk rendement, vergroening, mobiliteit, parkeren etc.) opnieuw op tafel te leggen en een mogelijke afwijking te bespreken.

Toon aan dat een gecoördineerd optreden van verschillende overheden noodzakelijk is. Waarom is een bovenlokale aanpak een meerwaarde voor de realisatie?

Welke faciliterende meerwaarde wordt verwacht van het instrument Brownfieldconvenant?

Gezien het hier om een grootschalig gemengd project van meer dan 2 ha gaat dat gelegen is in een binnengebied en gekenmerkt wordt door een bodemverontreiniging, dient nauw overleg gepleegd te worden met tal van private en publieke instanties, zoals:

- Diverse gemeentediensten: stedenbouw, ruimtelijke planning, economie, groendienst, mobiliteit, brandweer

- Hogere overheden en diverse sectorale adviesverlenende instanties
- OVAM
- Vlabinvest (sociale huisvesting)
- Buren
-

Gelijklopend met de herontwikkeling van de ACV site zal ook de stationsomgeving in volledig getransformeerd worden. Het is dus aangewezen dat beide ontwikkelingen op elkaar afgestemd zullen worden.

De site kent reeds een gevoelige historiek omtrent het bekomen van de nodige vergunningen. Door de huidige eigenaar werden reeds verscheidene pogingen ondernomen om de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen. In 2019 werd een vergunning afgeleverd door de gemeente maar die werd uiteindelijk teniet gedaan door de raad voor vergunningenbetwistingen. Hieruit blijkt dat de gemeente en de provincie qua visie niet overal op eenzelfde lijn zitten. Het traject tot het bekomen van een BFC lijkt ons dan ook een ideale opportuniteit om de koppen samen te steken en de hekelpunten in alle transparantie te bespreken.

Een aantal deelaspecten van het brownfieldproject vragen bijzondere aandacht, onder meer:

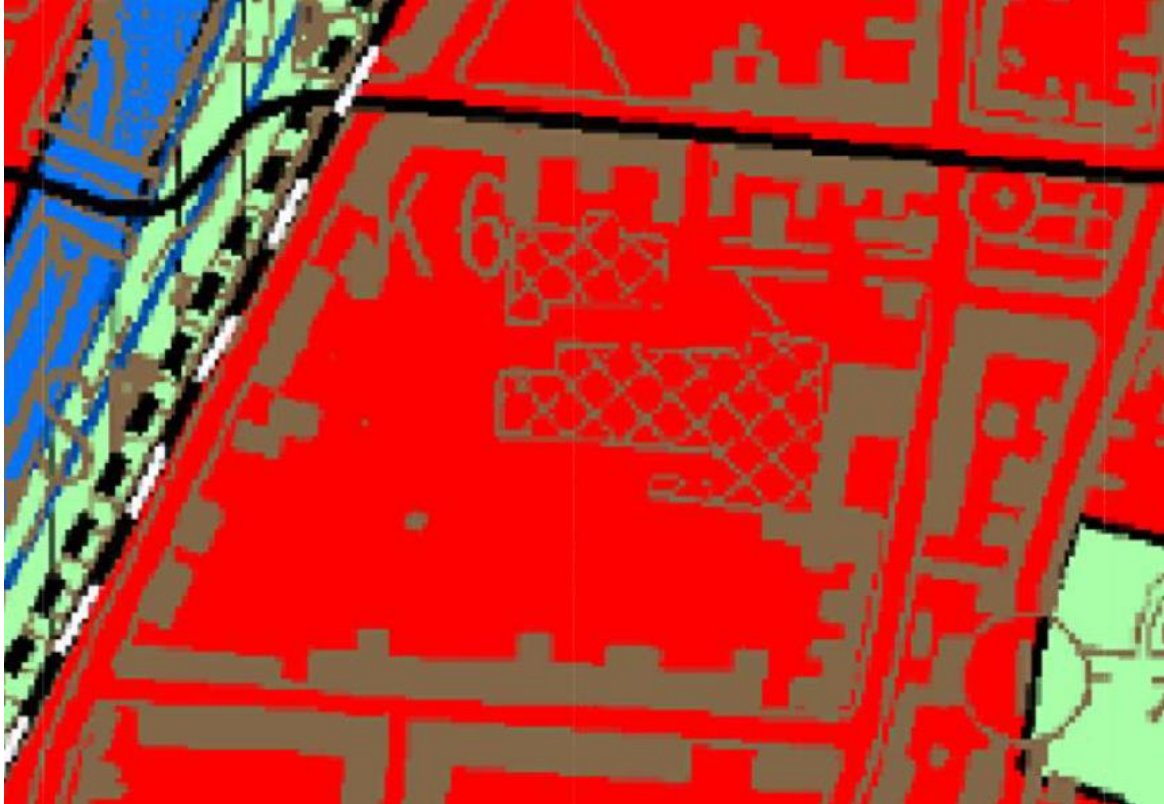
- Het bestaande BPA dateert van 2006 en is op bepaalde aspecten bijgevolg wat achterhaald. Op bepaalde vlakken dienen dus nieuwe afspraken gemaakt te worden met de gemeente (bv. integratie van een woonzorgcentrum, parkeren, bouwhoogte etc.);
- Het inpassen van de grootschalige herontwikkeling in het bestaande woonweefsel;
- De integratie van de bodemsaneringswerken in de herontwikkeling;
- De coördinatie en samenwerking tussen diverse stakeholder en actoren;
- De noodzakelijke onteigeningen ten behoeve van nieuwe doorsteken die de site meer toegankelijk zullen maken;
- Publieke infrastructuur dienen te worden geaffecteerd in het openbaar domein;
- Afspraken maken omtrent het tijds kader en fasering voor de werkzaamheden die alle betrokken partijen dienen uit te voeren

1.5. BESTEMMING

Geef aan welk het huidige geldende bestemmingsplan (RUP, BPA, GWP,...?) is en binnen welke bestemming(en) het projectgebied gelegen is: vermeld de totale oppervlakte, alsook de verdeling ervan over de verschillende bestemmingen, zowel van de huidige situatie als deze na realisatie. Geef aan welke planningsprocessen i.k.v. het Brownfieldproject nodig zijn om tot (her)ontwikkeling te komen.

Volgens het Gewestplan van Halle-Vilvoorde-Asse ligt de site in een zone voor voornamelijk residentieel gebruik.

Figuur: uittreksel uit het gewestplan



Echter, sinds 2006 is het BPA Ruisbroek Centrum van kracht waarvan de site mee deel uitmaakt. Het gros van de site is mee opgenomen in de zone voor het “projectgebied ACV” (aangeduid in bruin-rood). Deze zone is bestemd voor de functies die in een centrum thuishoren. Het betreft residentie (wonen) en centrumactiviteiten (inrichtingen van de tertiaire en socio-economische sector) rond een concept met centrumpleinen, woonstraten en private en/of semi-openbare tuininrichtingen. Een beperkt deel ligt in een zone voor sociale huisvesting. Het BPA verhindert bijgevolg de invulling met een groot aandeel aan economische activiteiten.

Er is echter geen herbestemmingsprocedure vereist om het beoogde project te kunnen realiseren.

Figuur: geldend BPA Ruisbroek Centrum



Het ontwikkelingsplan en programma voor de herontwikkeling is nog volop in opmaak en dient nog verder afgestemd te worden met de gemeente, de provincie en het gewest. De cijfers in onderstaande tabel zijn zodus op basis van een voorlopig ontwerp en slechts indicatief:

Functies (conform gewestplan/RUP...)	Oorspronkelijk / huidig		Wat is voorzien (ifv footprint)		Eventueel al gerealiseerd?	
	%	ha	%	ha	%	ha
Bedrijven	75%	1,6 ha				
Wonen			30%	0,63 ha		
Park / groen	25%	0,5 ha	45%	0,95 ha		
Buurtondersteunende en versterkende functies			12,5%	0,26 ha		
Stedelijke pleinen			12,5%	0,26 ha		
TOTAAL	100%	2,1 ha	100%	2,1 ha		

II. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. PROJECTDOELSTELLINGEN

Beschrijf de aard en invulling van het project: welke sloop- en saneringswerken zijn nodig, infrastructurele maatregelen, welk type (bedrijfs)huisvesting wordt beoogd (logistiek, maakindustrie, diensten, KMO, ...) en waarom, ...? Welke andere functies worden beoogd? Worden er specifieke doelgroepen beoogd? Wordt met de herontwikkeling ingespeeld op een bestaande behoefte, ...?

Op vandaag is er slechts beperkte kwalitatieve publieke ruimte in het centrum van Ruisbroek aanwezig. Met een nieuwe openbare en publieke ruimte moet dit project het aanzien van Ruisbroek helemaal veranderen. Het industriële bestaande karakter en de groene omgeving in het bouwblok worden de dragers van de nieuwe ontwikkeling. De groene bomen in het hartje van het bouwblok worden behouden en versterkt met de aanleg van een kleinschalig parkgebied. We maken deze groene ruimte publiek toegankelijk en voorzien er woningen met hun voordeur naar het park. Wat vroeger 'achterliggend' groen was, wordt nu een beleefbare groene corridor in het centrum. We gaan op zoek naar manieren om elementen uit het verleden ook te integreren in die publieke ruimte. Zoals het recupereren van portieken, de loopbruggen van de hallen, etc.

Zoals vastgelegd in het BPA zal de hoofdfocus liggen op een residentieel woningaanbod. We streven naar een groene, inclusieve buurt, een buurt waarin een breed spectrum aan gezinnen een thuis kan vinden. Inclusie impliceert niet enkel een gediversifieerd woningaanbod (eengezinswoningen, appartementen, schakelwoningen, duplexen, atelierwoningen, cohousing, groeiwoningen, zorgentiteiten, sociale huisvesting, aanpasbare woningen...) waarin zowel starters als groeiers, alleenstaanden als grote gezinnen, hulpbehoevenden, young urban professionals als ouderen een woning op maat van hun behoeften en op maat van hun portefeuille vinden, maar evengoed een aanvulling met buurtondersteunende voorzieningen.

Gezien gezinsvriendelijkheid voorop staat, hechten we veel belang aan het creëren van ruime woningen die beschikken over een voldoende grote privatieve buitenruimte of collectieve tuin.

De ACV site moet een wijk voor gezinnen worden, breed gedragen en inspelend op maatschappelijke tendensen zoals gezinsverdunding en -verbreding (bv. nieuw-samengestelde gezinnen). Een wijk die beantwoordt aan de noden van vandaag en de behoeften van morgen.

Uiteraard wordt de leefbaarheid en dynamiek in een wijk pas versterkt door deze aan te vullen en te verweven met buurtondersteunende functies. Voornamelijk op de gelijkvloersen aan de twee nieuwe stedelijke pleinen beogen we onder andere voorzieningen en centrumactiviteiten zoals ruimtes voor vrije beroepen of medisch centrum, atelierruimtes, een horecafunctie, een speciaalzaak of buurtwinkel, ruimtes voor socio-culturele activiteiten en de gemeenschap etc.

Tot slot, zal de nieuwe ontwikkeling ook voorzien in de vraag van de gemeente voor een extra publieke parking ten dienste van de Ruisbroekenaars en treinpendelaars.

De bestaande gebouwen zijn van laagwaardige kwaliteit en dienen dus eerst gesloopt te worden alvorens nieuwe gebouwen opgetrokken kunnen worden. Niettegenstaande gaan we voor een maximale recuperatie en integratie van de sloopmaterialen in het publiek domein.

Dankzij de herontwikkeling van de site wordt een stadskanker aangepakt. Revive zal het herontwikkelingsplan afstemmen op de sanering, en vice versa, zodat een geïntegreerde aanpak ontstaat.

Daarnaast zullen we ook focussen op een hoge kwaliteit en duurzaamheidsambities. Revive wil een toekomstgericht project neerpoten die rekening houdt met verregaande duurzaamheidsprincipes. Zo zullen we volop inzetten op hernieuwbare energiebronnen, innovatie energiesystemen, delen van ruimtes en materialen, recuperatie van sloopmaterialen, gebruik van duurzame materialen, circulair bouwen, duurzame mobiliteit etc.

2.2. AMBITIENIVEAU

Geef aan in welke mate het project uitvoering geeft aan beleidsdoelstellingen op Vlaams niveau en zo een meerwaarde levert of voorbeeldfunctie heeft ter verantwoording van de inzet van het instrument Brownfieldconvenant (klimaatbestendigheid, innovatief karakter, verhoogde tewerkstelling, versterking attractiviteit kernen, langetermijnbeheer,...)

Met de herontwikkeling van de ACV site willen we een voorbeeldproject realiseren, dat:

- Met een betaalbaar en gevarieerd woningaanbod inspeelt op de grote diversiteit gezinnen en huishoudtypes;
- De stedelijke kern van Ruisbroek versterkt door de aanleg van 2 nieuwe stedelijke pleinen die fungeren als centrale en dynamische ontmoetingsplek;
- Een doorgedreven duurzaamheid nastreeft, klimaatbestendig is en zo sterk toekomstgericht is;
- Plaatsmaakt voor innovatie en eventuele nieuwe business modellen

2.3. AFSTEMMING OP LIGGING

Geef aan dat het project is afgestemd op de ligging van het projectgebied en geef aan hoe het project een kwaliteitsvolle bijdrage levert aan de ontwikkeling van de site, rekening houdend met de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau.

De permanente opstopping van de grote verkeerswegen die naar de hoofdstad leiden, is een probleem waar we niet omheen kunnen. Daarom legden we een focus op openbaar vervoer door de kwalitatieve verdichting van de woonzones rond de belangrijkste assen. Een duurzame manier van vastgoedontwikkeling, dus. De ACV biedt een duidelijk antwoord op de huidige mobiliteitsuitdagingen. De site is immers heel strategisch gelegen vlak naast het station van Ruisbroek en nabij het op- en afrit complex van de E19. Zowel met het openbaar vervoer als de wagen is de site dus heel vlot bereikbaar. Het is een gewilde plek voor mensen die in de rustige, groene rand van Brussel willen wonen en voor hun werk pendelen naar het centrum van Brussel.

Qua micro ligging is de site wat ingesloten in een binnengebied omgeven door eengezinswoningen. Het is dus van belang om een rustig karakter te behouden om de bestaande buurt niet te bruuskeren. Logistieke of milieubelastende functies zijn hier dus absoluut uit den boze. Gezien de grote vraag naar ruime, betaalbare woningen lijkt ons een hoofdzakelijk residentiële ontwikkeling meest aangewezen op deze locatie. Er zal een heel gevarieerd aanbod voorzien worden om optimaal in te spelen op de diversiteit in het type huishoudens en de huidige manieren van wonen. We denken hierbij onder meer aan klassieke eengezinswoningen, schakelwoningen, atelierwoningen, appartementen, een cohousing, sociale huisvesting, eventueel enkele zorgentiteiten etc. Uiteraard zal het woonprogramma verder aangevuld worden met buurtondersteunende functies (bv. horecazaak, buurtwinkel, ruimtes voor vrije beroepen, werkplekken, diensten, ateliers etc.) om de leefbaarheid en dynamiek op de site te maximaliseren.

In de nieuwe buurt zullen ook 2 stedelijke pleinen zorgvuldig ingeplant worden waarrond meergezinswoningen zorgen voor een verhoogde dichtheid. Bij het ene plein zal de focus eerder liggen op sport en spel waarbij bij het andere plein vooral ingezet zal worden op verblijfskwaliteit door het plein op te laden met actieve plinten (waar bijvoorbeeld gezellig iets kan gegeten en gedronken worden).

De kern van Ruisbroek voorziet vandaag slechts in beperkte groenruimte. De herontwikkeling van de ACV site zal bijdragen in de vergroening van de gemeente door een groot stuk van de site gaan ontharden en aan te leggen met nieuwe groenstructuren en een stukje nieuw park.

2.4. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Geef aan welke engagementen worden genomen op vlak van duurzaamheid, maximaal inspelend op de potenties van de site en haar omgeving. Op welke manier sluit het project aan bij de 10 kernkwaliteiten uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen?

Welke tool wordt geselecteerd op basis waarvan een optimalisatietraject kan uitgezet worden op maat van het project?

De indiener dient zich ervan bewust te zijn dat de engagementen op vlak van duurzaamheid doorheen het gehele herontwikkelingsproces verder kunnen worden vormgegeven.

Bij Revive hebben we een heel concrete visie op duurzaam ondernemen; positieve impact creëren voor de planeet en haar bewoners. Als “Positieve Impact Creators” laten wij ons leiden door SDG’s, of Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. (www.sdgs.be/nl)

In deze universele en internationale leidraad die ons gefocust en met gebundelde krachten op de prioritaire objectieven laat werken, hebben wij als projectontwikkelaar en “community builder” **SDG 11 “Duurzame steden en Gemeenschappen” en SDG 15 “Leven op het land”** als onze Noordster benoemd. Deze ambitie maken wij al 13 jaar waar door enkel en alleen brownfield herontwikkeling te gebruiken als platform voor het bouwen van nieuwe binnenstedelijke leefruimte, iets wat uniek is in Vlaanderen. Daarnaast leggen we extra focus op het bouwen van veerkrachtige infrastructuur, en betaalbare en duurzame energie. Deze overkoepelende visie is in een interne strategie vertaald, waar kernwaarden “gebruiksgemak, gezondheid, milieuvriendelijkheid, inclusiviteit en transparantie” in elke stap van onze waarde(n)creatie aanwezig moeten zijn. Om dit verder dan holle slogans op een corporate website te brengen, hebben we ons zelf een “**BMI-index**”, oftewel “Build Massive Impact-index” voluit, opgelegd. Deze index meet onze maatschappelijke impact, en gaat verder dan energie, materialen en milieu. Ook betaalbaar wonen, rust, (open) ruimte, groen, gezelligheid, gezonde mobiliteit, toegankelijkheid, aanpasbaarheid, gedeelde ruimte etc. worden als criteria meegenomen. Elk bouwproject wordt in totaal op 48 duurzaamheidsdoelstellingen beoordeeld. Zo bepalen we de gradatie van duurzaamheid en kennen we een duurzaamheidsscore toe: de Revive BMI-score. Deze score geeft aan in hoeverre we in onze opzet slagen en welke punten voor verbetering vatbaar zijn. Deze vorm van interne bijsturing zorgt voor een continu en positief verbeteren van onze processen en projecten, en draagt zo bij tot het bereiken van de algemene doelstellingen in de “Agenda 2030” van de Verenigde Naties. Het doel van onze BMI-score is dubbel. Intern bewaken we de kwaliteit van elk project en zorgen we ervoor dat het ons duurzame Revive-DNA ademt. Maar ook extern garanderen we transparantie over al onze projecten.

Ook de 10 kernkwaliteiten uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden allen impliciet of expliciet mee beoordeeld in onze eigen BMI-index. Voor de ACV site hebben we alvast volgende ambities:

- Economische vitaliteit:
 - Focus op betaalbare woningen

- Kleinschalige, niet-hinderlijke bedrijvigheid; gevarieerd aanbod aan ruimtes voor diensten en vrije beroepen, gedeelde werkplekken, ateliers etc.
- Revive zet in al haar projecten in op innovatie (bv. energy service company, water service company etc.) en circulariteit. We bekijken steeds de nieuwste technieken en gaan de haalbaarheid ervan na. We deinzen er tevens niet van terug om nieuwe concepten op de markt te implementeren.
- Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik:
 - om woningen betaalbaar te houden wordt er soms voor geopteerd om de woning zelf wat compacter te maken maar dit volop te compenseren door het aanbieden van gedeelde ruimtes (bv atelier, gedeelde (dak)tuin, gedeelde werkplekken, gedeelde buurt ruimte etc.)
 - in vele van onze projecten integreren we een “buurtschuur” die ter beschikking kan worden gesteld aan de bewoners en buurtbewoners voor het organiseren van buurt evenementen, een familie feestje, een spelletjes namiddag, een workshop etc.
 - ook de parking zal gedeeld worden in een rotatiesysteem gezien er zowel publieke als private parkeerplaatsen komen
 - we zetten tevens in op verweving van functies waarbij op het gelijkvloers ondersteunende functies komen met op de bovenste verdiepingen eerder woonfuncties
 - gezamenlijke fietsenstallingen en sorteerstraatjes
- Robuustheid en aanpasbaarheid
 - We leven in een transitietijd en zowel noden als oplossingen omtrent alle aspecten van duurzaamheid zullen in de komende jaren nog sterk evolueren. Net daarom is het van uiterst belang om een flexibel project te creëren dat vandaag sterk inzet op de kennis en mogelijkheden die we momenteel hebben, maar dat ook klaar is om mee te evolueren tijdens de levensloop en gedurende de gebruiksfase van het project.
- Herkenbaarheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid
 - We willen de voormalige ACV site terug openstellen naar de buurt en opnieuw een gezicht geven.
 - Duidelijke circulatiestromen voor zacht verkeer lopen als dragers van de doorwaadbaarheid van de gehele site
 - Er komen 2 nieuwe stedelijke, verkeersvrije pleinen waarbij het ene plein voornamelijk dienst zal doen voor sport en spel, en het andere plein een actieve verblijfsruimte wordt waar je bijvoorbeeld gezellig iets kan eten en drinken. Aan de pleinen zal ook iets meer densiteit opgezocht worden om de randen van deze pleinen te accentueren.
 - Parkeren gebeurt voornamelijk ondergronds. De ondergrondse parking voorziet in de quasi volledige parkeerbehoefte. Daarnaast zullen er ook een groot aantal parkeerplaatsen opgenomen worden in een publieke parking, welke beschikbaar zullen zijn voor alle Ruisbroekenaren.
 - Er zal op de volledige site ook een beeldkwaliteitsplan (bv op vlak van kleur- en materiaalgebruik) opgemaakt worden zodat de architectuur van de verschillende gebouwen en het landschapsontwerp maximaal op elkaar afgestemd worden en een kwalitatief geheel vormen.
- Erfgoed en landschappen
 - Er is geen erfgoed op de site aanwezig maar we willen alvast onderzoeken of een deel van de structuur van de bestaande loodsen kan behouden blijven en mee geïntegreerd worden in het openbaar domein.
 - De site is vandaag hier en daar wat overwoekerd met groenstructuren maar beschikt ook over een aantal waardevolle oude bomen. We gaan dus tevens verifiëren welke bomen best in aanmerking komen om zeker te behouden zodat we die integraal mee deel kunnen laten uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.

- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
 - Op vandaag is de site belast met een historische verontreiniging. We zullen bijgevolg de site saneren om de bodemkwaliteit opnieuw te kunnen garanderen.
 - In de bestaande gebouwen zijn op verschillende plaatsen en in verschillende toepassingen asbest aanwezig. De gebouwen zullen gesloopt worden en de asbest zal veilig verwijderd worden.
 - Bij de keuze van de planten wordt rekening gehouden met soorten die droogteresistent zijn en kunnen omgaan met periodes van intense regenval en vochtige condities.
 - Voor de aanplanting van nieuwe bomen zal er gekozen worden voor bomen die extremere klimaatcondities kunnen verdragen en bomen die tevens een ecologische meerwaarde hebben.
 - Er zullen ook voldoende nectar- en waardplanten voorzien worden voor bijen, vlinders en insecten. Ook insectenhôtels zullen geïntegreerd worden.
- Energetische aspecten
 - We gaan resoluut voor een klimaatneutrale en fossielvrije ontwikkeling. In een eerste stap gaan we de energiebehoefte zo veel mogelijk reduceren door bv. een slimme oriëntatie, compacte woningen, goede isolatie... Daar waar alsnog energiebehoefte is, willen we maximaal de kaart van hernieuwbare energie (bv. PV panelen, warmtenet, geothermie...) trekken.
- Klimaatbestendigheid
 - De nodige aandacht zal besteed worden aan de creatie van voldoende schaduwplekken om hitte-eilandeffecten tegen te gaan. In het ontwerp zullen dus voldoende bomen voorzien worden om hieraan tegemoet te komen, om uitdroging van de bodem tegen te gaan en om voor verkoeling te zorgen in de zomer.
 - De bestaande verharding wordt zo veel mogelijk weggenomen opdat een optimale infiltratie en waterbuffering mogelijk wordt gemaakt.
 - In het parkontwerp zal gekozen worden voor enkele klimaatbomen die meer extreme weersituaties kunnen verdragen.
- Gezondheid
 - Stimuleren van fietsgebruik, autoluw karakter
 - Voorzien van aangename buitenruimte
 - Integratie van buurtondersteunende functies zoals bv een dokterspraktijk, kinesist, tandarts etc.
- Inclusief samenleven
 - Gezien de site omsloten is door bestaande woningen zullen we bekijken of de buurtbewoners een tuinpoortje kunnen plaatsen dat toegang geeft tot de nieuwe woonbuurt.
 - Creëren van een veilige woonomgeving.
 - Publiek toegankelijk groen en twee stedelijke pleinen die dienst doen als centrale ontmoetingsplaats
 - Aantrekken van verschillende doelgroepen door een gevarieerd woningaanbod te voorzien (verschillende types en groottes, sociale woningen, zorgentiteiten etc.)
 - Basisvoorzieningen binnen wandelbereik

Duurzame ontwikkeling is voor Revive geen modewoord of een recente ambitie opgedrongen door de belangengroepen; het is ons business model en zit in elke vezel, bij elke medewerker, in elke realisatie verweven sinds de oprichting van het bedrijf. Ook voor de herontwikkeling de ACV site streven we met het ganse projectteam naar een geïntegreerd en integraal duurzaam ontwerp. Duurzaamheid is ook hier geen sub-discipline, maar een overkoepelend thema waarmee alle ontwerpers en experts binnen het

team, elk vanuit hun vakgebied en expertise, gedurende het ganse proces mee aan de slag zullen gaan. Het DNA en de visie voor de ACV site bieden meerdere opportuniteiten om dit project in te zetten als een exemplarische ontwikkeling op vlak van duurzaamheid. De basis hiertoe wordt reeds gelegd in het architectuur- en omgevingsontwerp. Duurzaamheid wordt hier immers niet beperkt tot louter technische aspecten, maar focust op alle aspecten die onze ontwikkeling en de relatie van de site tot zijn omgeving genereus, inclusief, milieu- en maatschappij-ondersteunend en toekomst robuust maken. Bovenal willen we een leefbare wijk creëren, waar het goed wonen en vertoeven is, en waarin het gemeenschapsleven van gezinnen centraal staat. Om de integrale duurzaamheid van het project te bewaken hanteren we, naast de interne “BMI-index” tool van Revive, ook de externe tool **Duurzaamheidsmeter Wijken** als toetsingsinstrument om onze ambities te bewaken doorheen het proces.

De Project Developer van Revive die de verdere uitwerking en realisatie van de ACV site op zich neemt, wordt tevens verantwoordelijk gesteld voor de opvolging en bewaking van de duurzaamheidsambities tijdens het volledige bouwproces. Duurzaamheid, tot slot, stopt voor ons niet bij het ontwerp en de uitvoering van het project.

De bijlage met betrekking tot de duurzaamheidsmeter zal later nog aangeleverd worden.

2.5. STORTPLAATSEN – enkel indien van toepassing

Toon aan dat bij de realisatie rekening wordt gehouden met de stortinhoud, het stortoppervlak, de stortomgeving en de algemene beleidsstrategie.

Niet van toepassing

2.6. BEHEER (TIJDELIJK EN LANGE TERMIJN)

Geef aan op welke manier een kwalitatief lange termijnbeheer zal gewaarborgd worden (op vlak van onderhoud, fondsvorming, uitgifte, ...).

In de eerste plaats is het Revive's uitgesproken ambitie om een klimaatneutraal, toekomstgericht project te realiseren. Bij de herontwikkeling zal Revive dus reeds rekening houden met normen die de standaard vandaag overstijgen. Hierdoor zullen de toekomstige bewoners en gebruikers genieten van een laag energieverbruik en dienen ze de eerste tientallen jaren geen investeringen te doen om te voldoen aan strengere duurzaamheidseisen.

Daarnaast zal Revive inzetten op een flexibel, toekomstbestendig ruimtegebruik dat eenvoudig kan aangepast worden indien de noden van de maatschappij en/of de bewoners en gebruikers veranderen. Dit kunnen we realiseren door bijvoorbeeld al van bij de start in het ontwerp rekening te houden met strategische doordachte verdiepingshoogtes, draag- en kolommenstructuren van de gebouwen en parking.

Verder zal bij het ontwerp en de architectuur van de gebouwen alsook de inrichting van het openbaar domein aandacht besteed worden aan het gebruik van materialen die eenvoudig in gebruik en onderhoud zijn. Wat betreft het onderhoud en de veiligheid van het openbaar domein is Revive tevens voorstander om de publieke ruimte overdragen naar de gemeente waardoor het onderhoud in de toekomst ten laste van de gemeente komt en de politie kan optreden indien er eventueel overlast zou ontstaan.

Bij de uitgifte van het project zal Revive uiteraard rekening houden met de marktvraag, en de bouw en verkoop van het project faseren in de tijd. Elke fase zal een gevarieerd aanbod omvatten dat inspeelt op de vraag van verscheidene doelgroepen. Normaliter

zullen er tevens enkele woongelegenheden voorzien worden ten behoeve van sociale huisvesting. De voorziene percelen hiervoor zullen doorgeplaatst worden naar een professionele partij.

De financiële middelen voor de aankoop en volledige ontwikkeling van het project zijn reeds gereserveerd bij Revive's meest recente investeringsfonds The Good Life Development Fund II.

Welke tijdelijke invulling / tijdelijk gebruik is voorzien in afwachting van de definitieve invulling?

Momenteel is de site tijdelijk verhuurd aan verschillende bezetters, onder andere voor de opslag van bouwmaterialen en auto's (voor de export). Dankzij deze bezetting is de site vandaag minder onderhevig aan inbraken en samenscholing van jongeren die zelfs op een bepaald moment resulteerden in een brand.

Gezien het feit dat er op heden leegstandsheffingen dienen betaald te worden en dat sommige gebouwen in heel erbarmelijke staat zijn, wensen we de bestaande gebouwen zo snel mogelijk te slopen (met uitzondering van eventuele delen die mee kunnen geïntegreerd worden in het openbaar domein). Hiervoor zullen bijgevolg de bestaande preciaire gebruiksovereenkomsten dienen opgezegd te worden, uiteraard mits het respecteren van de opzeggingstermijn.

Niettegenstaande acht Revive een nieuwe, toekomstige tijdelijke invulling na de sloopwerken heel waardevol. Een tijdelijke invulling is voor Revive immers een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het is een plek waar er ruimte is voor sport en spel, voor kunst, voor workshops, om iets te eten en te drinken, om lekker te genieten... de mogelijkheden zijn eindeloos. De activiteiten zijn heel divers maar moeten wel steeds aansluiten bij het toekomstige karakter van de site en passen in het eco-systeem van de omgeving.

Ook op de voormalige ACV site willen we buurt-verbindende activiteiten opzetten in samenspraak met de buurt en de site terug openstellen. De bestaande buurt kan op deze manier kennis maken met die plek en zelfs al met eventuele toekomstige bewoners. Op die manier wordt onze leefbuurt geen "nieuwe wijk", maar een uitbreiding van de bestaande wijk. Hiertoe zullen we nagaan welke bestaande initiatieven en vzw's er reeds in de buurt aanwezig zijn en waar de buurt vandaag concreet meest nood aan heeft.

Op tal van onze sites hebben we reeds tijdelijke invullingen georganiseerd, enkele voorbeelden:

- *Vynckier, Gent:*

Tijdens de afgelopen zomermaanden bood onze Vynckier site in Gent plaats aan de openlucht cinema HOFF. Daarnaast was er ook een future mobility expo waarbij verschillende partners een tentoonstelling organiseerden omtrent de toekomst van mobiliteit. Bijzonder op deze expo was de unieke collectie oldtimers van de familie Mahy als één van de grootste ter wereld.



- Komet, Mechelen: Lab Zorro

In afwachting van de bouw van onze Komet site in Mechelen, werd Lab Zorro er gelanceerd als tijdelijke invulling. Vanaf de zomer van 2016 gingen we samen met Stad Mechelen op zoek naar partners voor de tijdelijke invulling. De focus van de activiteiten moest liggen op sport, spel en ontmoeting. Na een info-moment verzamelden zich allerlei toffe, leuke en sportieve initiatieven zich op onze site: de zomerbar Komeet waar je kon genieten van drankjes, brunch-zondagen, kubd-tornooien, optredens, platenbeurzen, beachtornooien...; Arsenal Padel Club; Velt Mechelen, een ecologisch zakkenmoestuין project; The Box, een uniek outdoor workout concept...

Ook hier waren de gebouwen reeds gesloopt maar dat hield ons zeker niet tegen om tal van toffe, buurtgerichte activiteiten te organiseren.



- Ray, Jette: Entrakt en Jam'in Jette

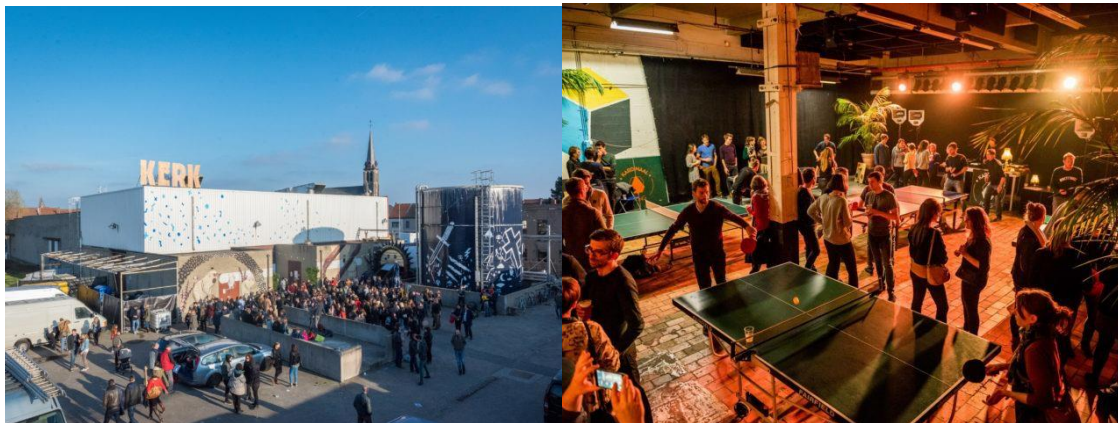
Tussen mei 2021 en september 2022 voorziet Entrakt een mix van ambachtelijke ateliers, cargo-bikes en creatieve diensten etc. op de site.

Jam'in Jette is een coöperatieve en zal op haar beurt met 13 vzw's uit Jette samenwerken. Tussen juni 2021 en januari 2023 vind je er een mix van atelierruimte, ontmoetingsplaats, fietshersteldienst, dansles, taallessen...



- Rute, Gentbrugge: Kerk

KERK was een ontmoetingsplek waar mensen vrijheid vonden. KERK wou ruimte bieden voor idee, creatie, plezier en feest. Ze openden hun deuren voor iedereen: jong, oud, alleen of in groep. KERK was een stadstuin, expositieruimte, atelier, bar of workshop. Verschillende vzw's, ateliers en buurtverenigingen kregen hier onderdak. Qua activiteiten werden er foodtruck festivals, roller disco's, voetbalwedstrijden op groot scherm, markten en Kardinaal Pong georganiseerd.



- Saffrou, Oudenaarde: STOOM

In oktober 2017 kregen we bezoek van het paardentheatercollectief Cirque Frère Frère dat talrijke voorstellingen uitverkocht!

Ook de organisatie Spel en socialisatie vzw, een vzw o.a. ter bevordering van de opvoeding en het gedrag van honden, maakte deel uit van de tijdelijke invulling. Op die manier konden ook onze geliefde viervoeters genieten van het overschot aan plaats die we hadden op de site.

Daarnaast kon je ook bij Febe terecht in haar zaak : Sport, Health & Style. Febe haar doel is ervoor zorgen dat mensen zich goed in hun vel voelen, dit door middel van sport en gezonde voeding op basis van persoonlijk advies.

Tijdens de zomer van 2018 had STOOM veel in petto. Je kon er oa skaten in het indoor skatepark De Loods of een bezoekje brengen aan de expositieruimte. Als kers op de taart opende op zaterdag 2 juni de zomerbar 't Pleintje.



III. HAALBAARHEID

3.1. FINANCIHEEL

De financiële haalbaarheid van het project wordt aangetoond d.m.v. een financieel plan (verplichte bijlage) waarop de haalbaarheid van het project kan worden beoordeeld. Indien gewenst kan voor het financieel projectoverzicht gebruik gemaakt worden van het sjabloon op www.vlaio.be/brownfieldconvenanten

Geef hieronder eventuele toelichting bij het financieel plan:

Zie bijlage “financieel plan” voor een overzicht van de kosten en opbrengsten verbonden aan het project.

Wordt gebruik gemaakt van externe financiering? ☒ ja ☒ neen

Voor de aankoop van de aandelen van RKL zal beroep gedaan worden op de eigen middelen van Revive haar investeringsfonds The Good Life Development Fund II. Voor de effectieve realisatie van het beoogde project zal gewerkt worden met een combinatie van eigen middelen van The Good Life Development Fund II en van een externe projectfinanciering via de bank.

Van welke financiële ondersteuning wenst men (al dan niet i.k.v. de Brownfieldconvenanten) gebruik te maken:

- ☐ Subsidies bedrijventerreinen
 - ☐ Voortraject
 - ☐ Infrastructuuraanleg
- ☐ Vrijstelling planbatenheffing
- ☒ Vrijstelling leegstandsheffing
- ☐ Vrijstelling verkooprechten
- ☐ Vrijstelling financiële zekerheid saneringsproject
- ☐

3.2. ORGANISATIESTRUCTUUR

Geef een omschrijving van de beoogde organisatiestructuur (wie treedt op als ontwikkelaar, investeerder, ...). Geef drie relevante referentieprojecten op met vermelding van de samenstelling en de expertise van de betrokken projectteams.

De kredietwaardigheid van de betrokken actoren en projectontwikkelaar(s) dient te worden aangetoond door toevoeging van de neergelegde jaarrekeningen van de voorbije 3 jaar.

Organisatiestructuur

Revive heeft sinds haar ontstaan in 2009 reeds vijf verschillende private equity investeringsfondsen opgericht ter financiering van haar projecten: Re-Vive Brownfield Fund I cvba (RBF I), Re-Vive Brownfield Fund II cvba (RBF II), The Good Life Development Fund CV, The Good Life Investment Fund CV en The Good Life Development Fund II CommV. Samen zijn deze fondsen goed voor een totaal toegezegd eigen vermogen van iets meer dan 260 mEUR. Het kapitaal van RBF I (20 mEUR), RBF II (45 mEUR), GLDF (55,2 mEUR) en GLIF (36,8 mEUR) is ondertussen volledig gealloceerd aan verscheidene projecten. The Good Life Development Fund II beschikt daarentegen wel nog over voldoende financiële draagkracht om te investeren in nieuwe projecten en zal dus instaan voor het benodigde kapitaal ter aankoop en realisatie van het project.

The Good Life Development Fund II is opgericht met als doel om (veelal vervuilde) sites te verwerven om deze te (her)ontwikkelen op korte tot middellange termijn. GLDF II neemt met andere woorden het ontwikkelingsrisico over wat betreft de sloop, sanering, herbestemming, het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen etc. Het fonds vertegenwoordigt enkele impact investors: het zijn private en institutionele kapitaalverschaffers die wensen bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling waarbij de triple bottom line “people, planet, profit” gehanteerd wordt.

Voor elk van de investeringsfondsen treedt Revive op als Fund Manager. Daarnaast is Revive met haar kennis en technische bekwaamheid ook verantwoordelijk voor het dagelijkse project management van de verschillende onderliggende projecten waarin wordt geïnvesteerd door de investeringsfondsen.

Voor wat betreft de ACV site, zal Revive de bestaande grondvennootschap Ruisbroek Kern Land overnemen die op haar beurt dan een dochtervennootschap wordt van the GLDF II. Er zal tevens een nieuwe projectvennootschap (constructie SPV) opgericht worden voor de realisatie van het project. Ook deze vennootschap zal een dochter zijn van the GLDF II.

Expertise Revive

Revive investeert in de duurzame herontwikkeling van verlaten en veelal vervuilde bedrijfssites, met als doelstelling meerwaarde te creëren voor zowel het milieu als de samenleving in haar geheel. Revive focus zich in hoofdzaak op de herontwikkeling van brownfields in stedelijke gebieden en verzet zich tegen het aansnijden van onontgonnen gebieden. Hiermee willen we ons inschrijven voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Door een doordacht en duurzaam ontwerp, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, innovatieve technieken, hergebruik van afvalstromen en shared services samen te brengen, wil Revive bijdragen tot het terugdringen van de ecologische voetafdruk en het stimuleren van sociale cohesie. Vandaar onze tagline: “we build society, not real estate”.

Met een 25-tal projecten in België, Polen en Portugal die samen meer dan 6.000 wooneenheden vertegenwoordigen beschikt Revive over een bewezen track record in de reconversie van brownfields. Bovendien is Revive marktleider in het bekomen van brownfieldconvenanten aangezien Revive reeds actor is in een 14-tal verkregen of lopende brownfieldconvenantaanvragen.

Revive is verticaal geïntegreerd teneinde de complexiteit die gepaard gaat met de herontwikkeling van brownfields op de meest efficiënte wijze te kunnen ondervangen. Een team van 65 experts beschikt over alle skills die vereist zijn in elke fase van het investerings- en projectontwikkelingsproces: investeringsanalyse, sloop, sanering, masterplanning, aanbesteding, bouwopvolging en commercialisatie.

Kredietwaardigheid

Graag maken we vermelding van het feit dat de jaarrekeningen van Revive alsook die van The Good Life Development Fund II een vertekend beeld geven van de financiële toestand van beide vennootschappen.

De boekhoudkundige omzetcijfers van Revive geven slechts een beeld van de inkomsten in hoofde van Revive voor de uitvoering van het project management voor de projecten van RBF I, RBF II, The GLDF, The GLIF en The GLDF II.

The Good Life Development Fund II is opgericht op 13 september 2019 en beschikt over een totaal toegezegd vermogen van ca. 109 miljoen euro, onderschreven door een beperkt aantal private en institutionele beleggers. Vanwege de recente oprichting kunnen enkel cijfers van 2020 voorgelegd worden.

Er kunnen geen boekhoudkundige omzetcijfers van The Good Life Development Fund II voorgelegd worden vermits dit fonds een investeringsvennootschap is die participaties neemt in verscheidene onderliggende projectvennootschappen. De omzet wordt gerealiseerd in de diverse onderliggende projectvennootschappen en deze laatste keren de winsten slechts uit aan The Good Life Development Fund II a rato dat de projecten voltooid worden.

3 relevante referentieprojecten

1. Minerve - Edegem/Mortsel

Locatie	Fort V-straat, Edegem/Mortsel (Antwerpen)
Voormalig gebruik en voormalige eigenaar	Chemische industrie - Agfa Gevaert
Oppervlakte site	6 ha
Verontreiniging	Volatiele aromaten (BTEX, minerale olie)
Saneringsbudget	650 kEUR
Ontwikkelingspotentieel	40.000 m ² BVO
Programma	- 350 woonentiteiten, waaronder appartementen en grondgebonden woningen alsook cohousing, sociale woningen en assistentiewoningen - buurondersteunende functies
Status	Fase 1 opgeleverd, fase 2 in verkoop en aanbesteed
Projectteam	Revive treedt op als project manager van het volledige project. Revive's investeringsfonds Re-Vive Brownfield Fund II verleent de noodzakelijke financiële middelen ter realisatie van het project.



2. Komet - Mechelen

Locatie

Koningin Astridlaan - Auwegemvaart,
Mechelen

Voormalig gebruik en voormalige eigenaar

Biervatenfabriek Comet

Oppervlakte site

4 ha

Verontreiniging

Minerale olie, VOC's, asbest, cyaniden,
zware metalen, PCB...

Saneringsbudget
Ontwikkelingspotentieel
Programma

2,6 M EUR
Ca. 40.500 m² BVO
- 314 appartementen,
assistentiewoningen, eengezinswoningen
- diensten en kantoren
- park

Status

1^e fase in verkoop en aanbouw, 2^e fase in
verkoop en aanbesteding

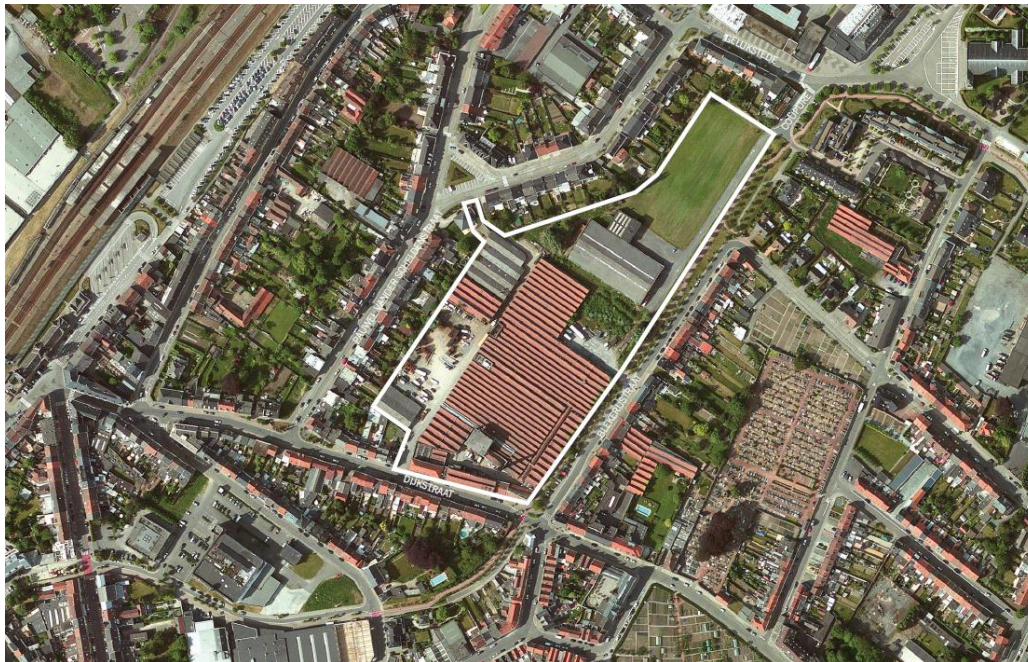
Projectteam

Revive treedt op als project manager van
het volledige project. Revive's
investeringsfonds Re-Vive Brownfield
Fund II verleent de noodzakelijke
financiële middelen ter realisatie van het
project.



3. Saffrou - Oudenaarde

Locatie	Dijkstraat - Blekerijstraat, Oudenaarde
Voormalig gebruik en voormalige eigenaar	Textielfabriek Saffre Frères
Oppervlakte site	4,1 ha
Verontreiniging	Minerale olie, benzeen, zware metalen, PAKs
Saneringsbudget	1 M EUR
Ontwikkelingspotentieel	Ca. 34.000 m ² BVO
Programma	- Ca. 265 woonentiteiten, bestaande uit eensgezinswoningen, appartementen en sociale woningen - woonzorgcentrum - renovatie van waardevolle gebouwen - ondernemershub - lokale voorzieningen
Status	1 ^e fase in verkoop en aanbouw, 2 ^e fase in verkoop en aanbesteding
Projectteam	Revive treedt op als project manager van het volledige project. Revive's investeringsfonds Re-Vive Brownfield Fund II verleent de noodzakelijke financiële middelen ter realisatie van het project.





3.3. TIJDSKADER

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

Er dient nog een uitgebreid overlegtraject afgelegd te worden met verscheidene gemeentediensten (mobiliteit, stedenbouw, economie, groendienst...) van Sint-Pieters-Leeuw alvorens een definitief tijds kader kan opgesteld worden. Indicatief stelt Revive volgende timing voor:

- Sloopwerken: eind 2022 (ter vermijding van toekomstige leegstandsheffingen)
- Overdracht aandelen van Ruisbroek Kern Land naar Revive: Q4 2022
- Gedragen masterplan: eind 2023
- In afwachting van de definitieve invulling zal Revive reeds trachten om tijdelijke invullingen op de site te organiseren
- Ontwikkeling in fasen (2025 – 2029):
 - Fase 1
 - Vergunning: Q4 2024
 - Start bouwwerken: Q1 2025
 - Oplevering: eind 2026
 - Vervolgfasen nog te bepalen (2026 – 2029)

Revive veronderstelt hier dus bij dat de doorlooptijd van het volledige project een 7 à 8-tal jaar zal bedragen. Algemeen geldt dat de ontwikkeling zo vlot mogelijk zal worden gerealiseerd door de verscheidene fasen deels overlappend of aansluitend te organiseren.

3.4. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN

Geef aan welke vergunningen, machtigingen, planningsprocessen,... nodig zijn voor de realisatie van het project (opmaak RUP, omgevingsvergunning, boscompensatie, onteigening,...).

Volgende vergunningen en/of goedkeuringen zijn vereist om het project te kunnen realiseren:

- Sloopvergunning: deze werd reeds bekomen in 2019 en is nog steeds geldig
- Verkavelingsvergunning
- Een of meerdere omgevingsvergunningen ter verrichting van stedenbouwkundige handelingen voor de gefaseerde realisatie van het project

- Eventueel zuiverings- en lozingsvergunningen voor bemalingen
- Publieke infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen dienen te worden geaffecteerd binnen het openbaar domein. Hiervoor moet een akkoord bekomen worden aangaande diverse infrastructurele uitdagingen zoals onder meer ontsluiting en parkeren (dienst mobiliteit), de aanleg van openbaar domein (groendienst), de aanleg van nutinfrastructuur etc.
- Gezien de site gelegen is in een binnengebied en dus beperkt grenst aan de straat, zijn een aantal onteigeningen en/of vestigingen van een recht van doorgang vereist om een project conform het BPA te kunnen realiseren.

3.5. LOKAAL DRAAGVLAK

Bij de aanvraag wordt een bijlage gevoegd welke de kennisname door het lokale bestuur van de projectaanvraag aantoont, en de mate van bereidwilligheid tot medewerking aan de totstandkoming van het project.

Geef aan in welke mate de (her)ontwikkeling past binnen de ruimtelijke visie van het lokaal bestuur. Zijn er belemmerende factoren m.b.t. het lokaal draagvlak voor de realisatie van het project?

Gezien de ligging van de projectsite, vlak aan het Kerkplein en het station van Ruisbroek, zal de herontwikkeling van de voormalige ACV site een belangrijke rol spelen in de herwaardering en versterking van de stedelijke kern van Ruisbroek. Daarnaast zal de nieuwe buurt ook voorzien in de aanleg van twee nieuwe stedelijke pleinen met een sterke ruimtelijke kwaliteit die zullen functioneren als verbindende ontmoetingsplek. Samen met de herontwikkeling van de stationsomgeving (intussen werd er reeds een projectteam geselecteerd voor de opmaak van het masterplan) zal de ACV site een nieuwe dynamiek creëren in Ruisbroek en vormt ze een belangrijke schakel in het beoogde opwaarderingstraject van de gemeente. Het project moet Ruisbroek onder andere ook veel groener en duurzamer maken.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wordt, zoals vele steden, geconfronteerd met beperkte beschikbare ruimte, een stijgend aantal inwoners, de nood aan betaalbare woningen en veranderende gezinsvormen. Een nieuw aanbod van kwalitatieve, betaalbare en duurzame woningen is dus meer dan welkom in de gemeente.

Voor de verbetering van de leef- en woonkwaliteit in Ruisbroek is een vergroening van het stedelijk weefsel noodzakelijk. Op de site vandaag staan heel wat bomen. We zullen bijgevolg onderzoek verrichten naar welke bomen het meest waardevol zijn opdat we die kunnen behouden en integreren in het masterplan. In vergelijking met de huidige toestand zal de site ook significant onthard worden zodat er plaats vrijkomt voor de aanleg van een nieuw parkdeel met wadi en de infiltratiemogelijkheden verbeterd worden. De plannen voor de ACV site zullen tevens voorzien in de aanleg van een groene, ecologisch waardevolle dooradering met verbindingen naar het kerkplein en de stationsomgeving. De site wordt zo veel mogelijk autovrij (de wagen gaat zo snel mogelijk ondergronds) zodat de veiligheid van fietsers en voetgangers gevrijwaard wordt. Op die manier beogen we een echt leefbaar en toegankelijk binnengebied met een heel kwalitatieve open ruimte.

De gemeente hecht veel belang aan het behoud van het historische karakter van Ruisbroek. Om die reden zullen we onderzoeken of eventueel een deel van de bestaande loodsen kan behouden blijven en mee geïntegreerd worden in het publiek domein.

Bovendien gaan we samen met de gemeente op zoek naar een slimme parkeeroplossing. Op de site zullen publieke parkeerplaatsen in een rotatieparking voorzien worden die via een professioneel uitbatingssysteem beheerd zullen worden. Zo kunnen mensen die de

trein willen nemen naar hun werk of voor een daguitstap, hun auto veilig achter laten in de bewaakte parking.

IV. INVENTARIS

4.1. VERPLICHTE BIJLAGEN

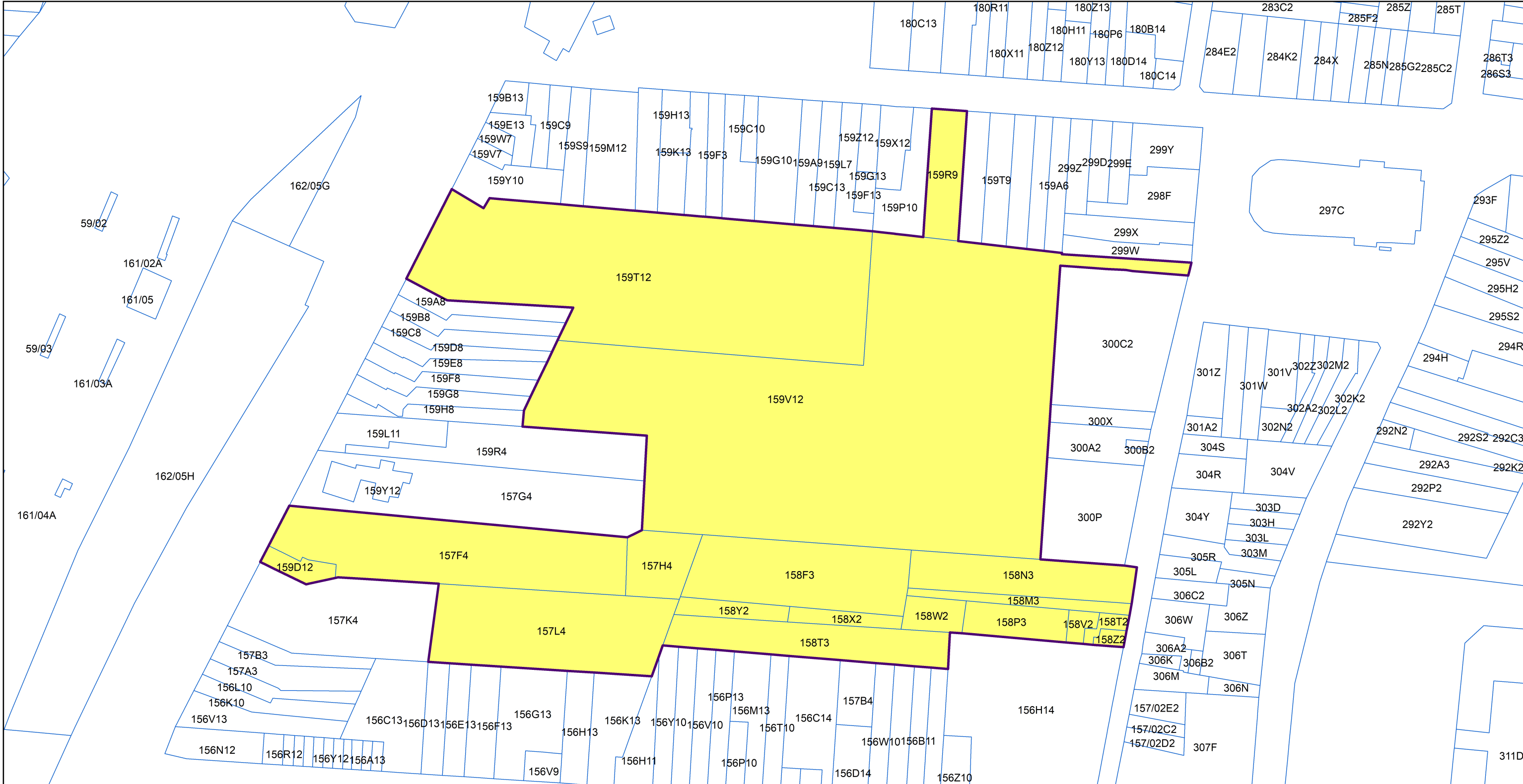
- ☐ Kaart projectgebied op basis van kadastrale percelen
- ☐ Kadastraal plan en legger van alle (delen van) percelen gelegen in het projectgebied
- ☐ Financieel plan
- ☐ Verklaring lokaal bestuur
- ☐ Bewijs kredietwaardigheid
- ☐ Powerpoint presentatie project
- ☐ Nota duurzaamheid ahv 10 ruimtelijke kernkwaliteiten of duurzaamheidsmeter

4.2. OPTIONELE BIJLAGEN

- ☐ Conclusies rapporten bodemonderzoeken
- ☐ Registratieattest leegstand
- ☐ Fotoreportage
- ☐

Bijlage 2 – Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant

Sint-Pieters-Leeuw, ACV-site Ruisbroek - nr.251



LEGENDE:  In eigendom van aanvragers  Niet in eigendom van aanvragers  Projectgebied  Grootchalig Referentiebestand (GRB), Administratieve Perceelsgrenzen

Versie 06-02-2024

© Agentschap Innoveren & Ondernemen
www.vlaio.be - info@vlaio.be

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen streeft correctheid en juistheid van de ter beschikking gestelde gegevens ten allen tijde na doch kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolledigheden of verkeerde informatie.



Vlaanderen is ondernemen

VLAIO

Bijlage 3 – Nota OVAM ‘Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij
Brownfieldconvenanten

Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten



Datum: 12 november 2012

Deze nota wordt als bijlage toegevoegd aan de brownfieldconvenanten en legt de voorwaarden en principes vast om vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid overeenkomstig het bodemdecreet. Onderhavige nota vervangt de nota van 9 maart 2009 en zal toegevoegd worden aan brownfieldconvenanten die afgesloten worden vanaf 1 december 2012.

1 Inleiding.

In kader van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten ("Brownfielddecreet") is een systematiek ontwikkeld waarbij investeerders, projectontwikkelaars, eigenaars, zakelijk gerechtigden, lokale actoren en regisseurs,... een convenant kunnen sluiten met de Vlaamse Regering. Het sluiten van een dergelijk convenant doet rechten ontstaan op een aantal faciliterende maatregelen.

Eén van deze faciliterende maatregelen is de **vrijstelling** van de verplichting om bij de overdracht van risico-gronden een **financiële zekerheid** te stellen overeenkomstig het bodemdecreet. Deze nota legt de voorwaarden en principes vast waaraan voldaan moet zijn om deze vrijstelling te kunnen toepassen.

2 Wettelijk kader.

De wettelijke basis volgt uit artikel 15 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten dat als volgt luidt:

*"Voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant, **kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vrijstelling verlenen** van de door de decreetgeving op de bodemsanering voorgeschreven plicht tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van risicogronden waarvoor de bodemsaneringsnormen overschreden zijn of overschreden dreigen te worden of die aangetast zijn door een ernstige historische bodemverontreiniging.*

Als voorwaarde voor de in het eerste lid bedoelde vrijstelling geldt dat het Brownfieldconvenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

3 Voorwaarden.

3.1 De overdracht kadert in een brownfieldconvenant.

De vrijstelling op basis van artikel 15 van het Brownfielddecreet kan enkel verleend worden voor een overdracht van een projectgrond die kadert in een brownfieldconvenant.

Dit impliceert volgende voorwaarden:

- de vrijstelling kan enkel verleend worden aan actoren uit het brownfieldconvenant nadat dit convenant werd afgesloten en door alle partijen ondertekend;
- de projectgrond maakt deel uit van het projectgebied en de overdracht draagt bij tot de realisatie van het brownfieldproject zoals omschreven in het brownfieldconvenant.

3.2 Het brownfieldconvenant voorziet in voldoende waarborgen.

De vrijstelling op basis van artikel 15 kan enkel verleend worden indien het brownfieldconvenant in “voldoende waarborgen” voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt.

Zowel in het decreet als in de de memorie van toelichting wordt niet verder verduidelijkt welke waarborgen het brownfieldconvenant moet voorzien. In onderhavige nota worden de voorwaarden en principes vastgelegd om een concrete invulling te geven aan het begrip “voldoende waarborgen”. Deze voorwaarden en principes moeten als richtlijn gehanteerd worden.

In geval het brownfieldconvenant of het realisatieconvenant op andere wijze voldoende waarborg kan geven kan in specifieke gevallen van deze richtlijnen afgeweken worden.

3.2.1 Financiële haalbaarheid van het brownfieldproject.

Op basis van de globale context en in het bijzonder artikel 7 van het brownfielddecreet kan afgeleid worden dat de financiële haalbaarheid van het brownfieldproject een essentiële voorwaarde is. Artikel 7 stelt immers dat de Vlaamse Regering slechts een brownfieldconvenant sluit indien de betrokken actoren de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd en dit onder andere door middel van een financieel plan.

Het is dan ook een vereiste dat uit de omschrijving van het brownfieldproject en het financieel plan moet blijken dat de bodemsanering integraal deel uitmaakt van het brownfieldproject en de hieraan verbonden saneringskosten de rentabiliteit van het brownfieldproject niet in het gedrang zullen brengen.

Een brownfieldproject kan betrekking hebben op een projectgebied met meerdere projectgronden waarbij niet alle projectgronden te saneren gronden zijn. In geval de bodemsaneringskost op een deel van de projectgronden dermate hoog is dat de ontwikkeling van enkel deze gronden onvoldoende rendabel zou zijn kan toch nog een vrijstelling verleend worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het brownfieldproject over het ruimere projectgebied een rendabele ontwikkeling toelaat. Dit betekent dat in dergelijke gevallen de vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid gekoppeld zal worden aan de realisatie van een rendabele zone binnen het projectgebied.

3.2.2 Doel van de overdracht.

In kader van de herontwikkeling van een brownfield kan een projectgrond meerdere malen overgedragen worden. Zolang de grond niet wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie na herontwikkeling kan vrijstelling van de financiële zekerheid verleend worden

voor zover de overdrachten kaderen in de realisatie van het brownfieldproject en voldaan wordt aan de andere voorwaarden opgenomen in deze nota.

3.2.3 Saneringsplicht in relatie tot eigendomsrecht.

Om in voldoende waarborgen te voorzien wordt naast de financiële haalbaarheid van het totale brownfieldproject en het doel van de overdracht de voorwaarde gesteld dat de vrijstelling van het stellen van een financiële zekerheid enkel van toepassing is voor zover eigendomsrecht en saneringsplicht bij dezelfde persoon rusten.

Met andere woorden, vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid kan enkel verleend worden bij overdrachten waarbij na de geplande overdracht eigenaar en saneringsplichtige identiek zijn.

3.2.4 Voorbeelden

Ter verduidelijking van de vermelde voorwaarden worden twee mogelijke scenario's toegelicht.

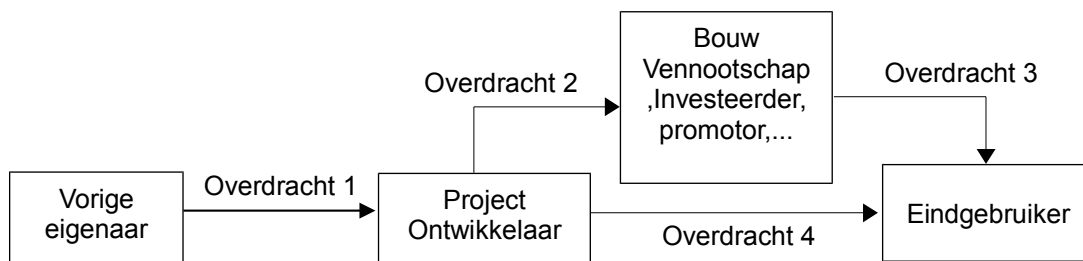
Scenario 1.



De “projectontwikkelaar” verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) en neemt daarbij de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de “projectontwikkelaar” eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. Daarna zal de grond doorverkocht worden aan een toekomstige eindgebruiker (overdracht 2). In geval er op het ogenblik van deze tweede overdracht nog saneringsverplichtingen bestaan (bijvoorbeeld een grondwatersanering op langere termijn) zal waarschijnlijk de “projectontwikkelaar” deze verplichting bij zich houden.

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond én de saneringsplicht overneemt en deze overdracht kadert in de herontwikkeling.
- Voor de tweede overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.

Scenario 2.



De “projectontwikkelaar” verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) en neemt de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de “projectontwikkelaar” eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. In kader van de ontwikkeling van het terrein geeft de “projectontwikkelaar” een opstalrecht (overdracht 2) aan een bouwvennootschap die de opstallen zal bouwen. Op het ogenblik dat de gebouwen klaar zijn draagt deze de gebouwen over aan de eindgebruiker (overdracht 3) en zal de “projectontwikkelaar” het aandeel in de grond mee overdragen aan de eindgebruiker (overdracht 4).

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond en de saneringsplicht overneemt.
- Voor de tweede overdracht – het verlenen van het opstalrecht - wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor zover de saneringsplicht bij de “projectontwikkelaar” (eigenaar van de grond) blijft en duidelijk kan vastgesteld worden dat de bouwvennootschap niet als eindgebruiker kan beschouwd worden. De “projectontwikkelaar” moet er zich toe verbinden dat op het ogenblik dat de opgerichte opstallen vervreemd zullen worden aan een eindgebruiker er opnieuw een financiële zekerheid zal gesteld moeten worden voor de resterende saneringsverplichtingen.
- Voor de derde en de vierde overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond en de opstallen worden overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.
- In geval de bouwvennootschap de opstallen zou verhuren aan een eindgebruiker zal op het ogenblik van het aangaan van deze verhuur de projectontwikkelaar als saneringsplichtige eigenaar van de grond de financiële zekerheid moeten stellen.

3.2.5 Overdracht van delen van de projectgronden aan eindgebruikers.

Op het ogenblik dat projectgronden worden overgedragen aan eindgebruikers (met het oog op de finale functie na herontwikkeling) of de opgerichte opstallen worden vervreemd aan eindgebruikers zullen financiële zekerheden gesteld moeten worden voor de resterende saneringslast.

In geval slechts een deel van de projectgronden wordt overgedragen aan een eindgebruiker of slechts een deel van de opgerichte opstallen wordt vervreemd aan een eindgebruiker en de saneringsplichtige “projectontwikkelaar” houdt de resterende projectgronden of de projectgronden waarop de nog te vervreemden opstallen zich bevinden in eigendom dan wordt het bedrag van de financiële zekerheid als volgt bepaald:

$$FZ = \text{Max} \left(\frac{W_{\text{deel}}}{W_{\text{totaal}}}, \frac{S_{\text{deel}}}{S_{\text{totaal}}} \right) \times S_{\text{totaal}}$$

waarbij:

- FZ: het bedrag van de financiële zekerheid bij overdracht van een deel van de projectgrond of het vervreemden van een deel van de opstal naar een eindgebruiker;
- W_{deel} : realiseerbare waarde van het over te dragen of te vervreemden deel en de reeds overgedragen of vervreemde delen;
- W_{totaal} : realiseerbare waarde over een “rendabele zone” van het projectgebied;
- S_{deel} : saneringslast op het over te dragen deel en de reeds overgedragen delen van de projectgronden of op het deel van de projectgronden waarop de te vervreemden opstallen en de reeds vervreemde opstallen zich bevinden ;
- S_{totaal} : saneringslast op de “rendabele zone” van het projectgebied.

De “rendabele zone” zal in het realisatieconvenant gedefinieerd moeten worden waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkeling binnen de zone de saneringslast moet kunnen financieren. Het bedrag van de te stellen financiële zekerheid als garantie voor de volledige resterende saneringslast wordt dan bepaald aan de hand van de realisatiegraad van het brownfieldproject binnen de afgebakende “rendabele zone” en de specifieke saneringslast op de overgedragen delen.

3.2.6 Reeds gerealiseerde overdrachten vóór het afsluiten van een brownfieldconvenant.

Artikel 15 bepaalt dat de vrijstelling kan verleend worden voor een overdracht van projectgronden die kadert in een brownfieldconvenant.

Artikel 15 geeft geen nadere bepalingen omtrent het tijdstip van de overdrachten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling. Er kan geoordeeld worden dat voor overdrachten die plaatsvonden voor het sluiten van een brownfieldconvenant de reeds gestelde financiële zekerheid alsnog geheel of gedeeltelijk kan vrijgegeven worden op voorwaarde dat uit het brownfieldconvenant blijkt dat de reeds plaatsgevonden overdracht kadert in de realisatie van het brownfieldproject. Eventuele vrijgave van de reeds gestelde financiële zekerheden gebeurt volgens dezelfde principes als voor overdrachten die plaatsvinden na het sluiten van een brownfieldconvenant.

4 Verval van de vrijstelling.

De eventueel toegekende vrijstelling (of vrijgave) van financiële zekerheden in kader van een brownfieldconvenant vervalt wanneer de actor die de vrijstelling (of vrijgave) bekomen had uittreedt uit het brownfieldconvenant, bij stopzetting wegens overmacht, bij ontbinding van het convenant of bij het verstrijken van de duur van het convenant.

5 Werkwijze

In het brownfieldconvenant wordt een bepaling opgenomen die stelt dat de OVAM vrijstelling van de financiële zekerheid verleent op voorwaarde dat er met de betrokken actor een realisatieconvenant afgesloten wordt waarbij tussen de OVAM en de actor afspraken worden vastgelegd gebaseerd op de voorwaarden en principes uit onderhavige nota.

Voor verbintenissen tot bodemsanering die reeds werden afgesloten naar aanleiding van overdrachten plaatsgevonden vóór het sluiten van het brownfieldconvenant wordt een aangepaste verbintenis opgesteld. Na ondertekening van deze aangepaste verbintenis kan de reeds gestelde financiële zekerheid aangepast worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Voor nieuwe overdrachten zal bij het sluiten van nieuwe verbintenissen tot bodemsanering de financiële zekerheid gesteld worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Om te kunnen toetsen in welke mate bij een overdracht van een projectgrond voldaan is aan de voorwaarden tot vrijstelling van een financiële zekerheid kunnen volgende elementen noodzakelijk zijn:

- identificatie van de over te dragen gronden;
- type van overdracht: overdracht van het eigendomsrecht, vestigen van een opstalrecht, aangaan van een concessie,...
- identificatie van de overdrager en de verwerver;
- tijdstip van de overdracht (bijvoorbeeld in functie van het verloop van de saneringswerken)
- bepalen wie bij de overdracht de saneringsplicht op zich neemt en bijgevolg de verbintenis tot bodemsanering aangaat;
- te volgen overdrachtsprocedure in kader van het bodemdecreet: normale procedure, versnelde overdrachtsprocedure (art. 115), afwijking op basis van artikel 164
- etc...

Deze elementen zullen dan ook moeten aangeleverd worden naar aanleiding van overdrachten van de projectgronden.

Bijlage 4 - Duurzaamheidsnota

DUURZAAMHEIDSNOTA

In wat volgt kan u een detail terugvinden van de engagementen die Ruisbroek Development bv wenst te nemen op vlak van duurzaamheid bij de herontwikkeling van de ACV site te Ruisbroek. In al onze projecten streven we naar heel hoge duurzaamheidsambities en proberen we beter te doen dan de wettelijk bepaalde normen. Ook voor de ACV site zal dit zeker het geval zijn.

1. Duurzaamheidsmeter

1.1. Duurzaamheidsmeter Wijken

De duurzaamheidsmeter (“DZM Wijken”) is ontwikkeld door de Vlaamse Overheid. Het is een objectief meetinstrument voor duurzaamheid en kwaliteit in stadsontwikkelingsprojecten. De duurzaamheidsmeter is een integrale tool gezien het focust op duurzaamheid in het hele proces, van locatiekeuze over ontwerp en realisatie tot beheer. Ruisbroek Development bv zal deze duurzaamheidsmeter als leidraad gebruiken in de verdere uitwerking en realisatie van het beoogde project op de voormalige ACV site.

Duurzaamheid wordt bekomen door een veelheid van kwaliteiten geïntegreerd na te streven. Hiertoe werden 8 thema's opgesteld:

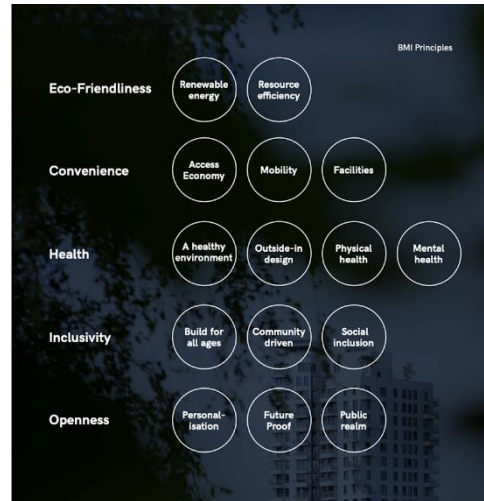
KWA		Kwaliteitsbewaking
W&W		Welzijn & Welvaart
MOB		Mobiliteit
FYS		Fysisch Milieu
GN		Groen & Natuurontwikkeling
WAT		Water
MAT		Materialen & Afval
ENE		Energie

Bovenop deze 8 thema's kan nog een 9^e pijler toegevoegd worden, namelijk innovatie. Ruisbroek Development bv zal, waar mogelijk, trachten een koploper te zijn en te innoveren op elk van deze 8 thema's.

1.2. BMI-index

Revive heeft tevens een eigen, interne tool ontwikkeld om al onze projecten te monitoren en waar nodig tijdig bij te sturen. Deze tool heet de BMI-index en vertrekt vanuit onze 5 bedrijfswaarden:

- ecologische impact
- woongemak en praktische uitrusting
- gezondheid
- inclusiviteit
- openheid



Deze bedrijfswaarden linken we aan de 12 Sustainable Development Goals (SDG's) waaraan Revive actief bijdraagt. Op basis van die 12 SDG's, maar ook van bestaande frameworks, duurzaamheidsmeters en certificeringsmethodes voor duurzame gebouwen formuleerden we 48 duurzaamheidsdoelstellingen of KPI's.

Voor elk nieuw project toetst de projectverantwoordelijke alle 48 concrete doelstellingen aan onze BMI-index en geeft ze een afzonderlijke, objectieve score. Want duurzaamheid, die kent vele vormen. We raten dus niet enkel de gebouwen, maar ook de publieke ruimte, onze impact op de gezondheid van de bewoners, toegang tot mobiliteit, samenwerkingen met lokale handelaars, het percentage dat per project beschikbaar is voor sociale woningen... Onderstaand kan u een voorbeeld van zo een BMI score van ons project Minerve in Edegem terugvinden:



Het doel van de BMI-score is dubbel. Intern bewaken we de kwaliteit van elke project en zorgen we ervoor dat het ons duurzame Revive-DNA ademt. Maar ook extern garanderen we transparantie over al onze projecten. Want duurzaamheid is nooit helemaal af. Ontwikkelingen en evoluties in materialen, bouwmethodes, energievoorzieningen... zijn non-stop in beweging en doen ons streven naar meer, naar beter. Samen gaan we telkens opnieuw voor maximale duurzaamheid en maken we van onze BMI-index een echte Revive standaard.

2. Duurzaamheidsmeter Wijken

2.1. Kwaliteitsbewaking

2.1.1. Visie

De herontwikkeling van de ACV site zal, zoals dat bij alle projecten van Revive het geval is, geschoeid zijn op een triple bottom line-principe waarbij we evenveel willen inzetten op “people, planet en profit”. We willen een duurzame buurt creëren, die het welzijn van de maatschappij, het milieu en de economie veilig stelt.

PEOPLE	PLANET	PROFIT
○ Pas door een mix van functies te combineren kan een levendige buurt ontstaan; ○ Gevarieerd aanbod van woningen om maximaal in te spelen op de grote verscheidenheid in type gezinnen, voor elke levensfase; ○ We zetten volop in op communicatie en participatie: stakeholders worden van bij de start af aan betrokken; ○ Er zal grote aandacht uitgaan naar de kwaliteit van wonen, werken en buitenruimte; ○ We streven naar een project waarbij sociale cohesie gestimuleerd wordt; ○ Inzetten op sociale uitdagingen vandaag: tewerkstelling, kwalitatief en betaalbaar wonen, sociale huisvesting...; ○ Mensen samenbrengen waardoor men kan leren van elkaar; ○ Stimuleren van fietsgebruik; ○...	○ De ACV site moet een CO2-neutrale en fossielvrije buurt worden dankzij de implementatie van hernieuwbare energie; ○ Autoluw karakter: prioriteit ligt op de voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer; ○ Hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen; ○ Investeren in de transformatie van een brownfield in plaats van een greenfield; ○ Recyclage van afvalstromen; ○ Voldoende infiltratie en waterbufferingsmogelijkheden voorzien; ○ Klimaatbestendig en biodivers ontwerp van het openbaar domein; ○ Behoud van waardevolle bomen; ○...	○ Toekomstgericht project dat ruimte biedt voor innovatie en nieuwe business modellen; ○ De verregaande energie-efficiëntie en dus lager verbruik heeft een positieve impact op de portemonnee van de gebruikers en inwoners; ○ Voorzien van gedeelde diensten (bv. auto- en fietsdelen, moestuin, verwarming...) waardoor investeringen gedeeld kunnen worden; ○ De herontwikkeling van de site zal ook een heropwaardering van de onmiddellijke omgeving met zich meebrengen; ○...

Revive wil voor alles een eerlijk en respectvol antwoord bieden op de toekomst van wonen en werken. Bij de herontwikkeling van de ACV site kiezen we bewust voor een duurzame totaalaanpak. Uiteraard denken we daarbij meteen aan energievriendelijke gebouwen. Maar het is meer dan dat. We

ontwikkelen telkens een doorgedreven visie op mobiliteit, we zetten in op de creatie van sociale dynamiek, we opteren voor hoogstaande en tijdloze architectuur, en we geven prioriteit aan open ruimte en groenzones. Met dit project willen we werkelijk een plek maken waarin nieuwe manieren van leven, werken en interactie mogelijk worden. Deze visie om het bestaande centrum van Ruisbroek te versterken en functies te verweven tot een bruisende buurt strookt helemaal met de ambities van de gemeente.

We willen niet alleen een goed doordacht project realiseren waar het tof verblijven is. Meer nog, we willen een project maken die bovenal een positieve impact heeft op zowel haar onmiddellijke alsook ruimere omgeving.

2.1.2. Beeld- en ruimtelijke kwaliteiten

Een kritisch onderzoek van het programma van eisen legt het fundament voor het streven naar kwaliteit. Ook de manier waarop de architectuur zich verhoudt tot zijn omgeving en de kadering binnen de bestaande ruimtelijke en functionele context is cruciaal. Hiervoor zal uiteraard een beeldkwaliteitsplan opgemaakt worden zodat er wordt toegezien op een coherente samenhang van de gebouwen en aansluiting op het openbaar domein.

Bij het opstellen van een masterplan voor de ACV site zullen de hoofdlijnen van het volledige programma gedefinieerd worden. Deze principes worden in verschillende fases verder uitgewerkt. Het streven naar ruimtelijke en architectonische kwaliteit vormt de basishouding om een functioneel, aantrekkelijk en duurzaam project te realiseren. We zetten niet in op een standaardaanpak, maar trachten te innoveren. Daarom zullen we onze architecten een visienota meegeven en vooral geen lastenboek met constructieve onderdelen en standaardmaten.

2.1.3. Draagvlak

Als ontwikkelaar kan je een buurt en gebouwen top-down ontwerpen en bouwen volgens een bepaalde visie en overtuiging, maar de uiteindelijke beleving, harmonie en invulling moet volgens ons bottom-up gedragen worden. We vinden het dan ook vanzelfsprekend dat het uitwerken van een nieuwe invulling op de site voorafgegaan wordt door een uitgebreide analyse van het bestaande. We willen immers onze nieuwe wijk een uitbreiding laten vormen op de bestaande buurt en dus ook laten inpassen in het bestaande weefsel.

In eerste instantie willen we met onze ontwikkeling ook een meerwaarde voor buurtbewoners creëren. Door binnen het masterplan de aansluiting tussen de bestaande woningen en nieuwe ontwikkeling fysiek toe te laten, vormt ons project geen woonwijk op zich, maar worden de eerste kruitlijnen gezet om het deel te laten uitmaken van een uitbreiding op de bestaande wijk. Zo gaan we eventueel nagaan of er eventueel interesse is van de omliggende bewoners om, waar mogelijk, een tuinpoortje te laten uitkomen op het nieuwe publieke domein.

Ruisbroek Development bv gelooft sterk in participatie en informatie. We zullen voor de ACV site zoeken naar de optimale functievermenging en diversiteit in doelgroepen. Hierbij respecteren we de eigenheid van de buurt en de geschiedenis van de site. Heel belangrijk zal zijn om een overlegtraject af te leggen met de buurt zodat een project wordt neergepoot die de huidige burens niet hindert.

Hiertoe zullen ook de nodige buurtinformatiemomenten georganiseerd worden waarop de plannen tijdig toegelicht kunnen worden en waarbij de feedback van de buurt kan verzameld zodat de plannen wat kunnen bijgestuurd worden waar nodig. Ook bij de aanvang van de bouwwerken wordt sowieso een buurtvergadering georganiseerd waarop het werfinrichtingsplan en het verloop van de werken toegelicht wordt. Onze social impact managers Susanne en Laila spelen hierin een sleutelrol. Daarnaast zijn zij ook verantwoordelijk voor de buurtactivatie (bijvoorbeeld door het opzetten van een tijdelijke invulling) en het opzetten van een buurtwerking, zelfs na de oplevering van het project. Onze social impact developers brengen naast de bestaande burens ook de nieuwe bewoners en gebruikers bijeen en zal hen samen helpen om een levendige wijk te faciliteren. Hun rol is onder meer om samen de buurtfuncties te helpen uitwerken waar nodig; een huisreglement te helpen opstellen; of nieuwe kleinschalige initiatieven zoals een deelplatform of een gedeelde moestuin uit de grond te stampen.

Vanuit ons sterke geloof in de integratie in het lokale weefsel, trachten we ook steeds lokale organisaties, handelaars en andere lokale veranderde partijen te betrekken.



Naast de burens zijn er ook tal van andere stakeholders die een rol spelen in de herontwikkeling van de site. Deze stakeholders zijn onder andere verscheidene gemeentelijke departementen, hogere overheden, OVAM, Vlabinvest, potentiële toekomstige gebruikers... Om die reden lijkt het ons een goed idee om een stuurgroep op te richten waarin de betrokken partijen hun suggesties en/of bezorgdheden omtrent het project tijdig kunnen delen.

2.1.4. Projectbeheer

Revive is verticaal geïntegreerd, teneinde de complexiteit die gepaard gaat met de herontwikkeling van brownfields op de meest efficiënte wijze te kunnen ondervangen. Een team van 65 experts beschikt over alle skills die vereist zijn in elke fase van het investerings- en projectontwikkelingsproces: investerings-analyse, sloop, sanering, masterplanning, aanbesteding, bouwopvolging en commercialisatie.

Voor de ontwikkeling van de ACV site zal een project developer van Revive aangesteld worden die zal fungeren als centrale project manager die het interne ontwikkelingsteam, bestaande uit een environment manager, construction manager, marketing manager, business controller, accountant, legal counsel etc. aanstuurt. Deze project developer zal ook verantwoordelijk worden gesteld voor het opvolgen van de duurzaamheidsmeter wijken.

Al van bij de start wordt een projectplanning opgemaakt, die als kapstok voor de herontwikkeling dienst zal doen. Het project zal gefaseerd ontwikkeld en gecommmercialiseerd worden om maximaal te kunnen inspelen op de marktvraag.



2.1.5. Adaptief vermogen

Om toekomstige evoluties van de gebouwen mogelijk te maken, zullen we de woningen en ruimtes voor ondersteunende functies zo flexibel mogelijk maken. In heel wat woningen moet een evolutie van de plan lay-out doorheen de tijd mogelijk zijn door het herschikken van (niet-dragende) binnenwanden. De plattegrond wordt zo moduleerbaar in functie van een extra slaapkamer, hobbyruimte, thuiswerkbureau... Door een dergelijke evolutie mogelijk te maken, kan de levensduur van het project aanzienlijk verlengd worden.

Ook in de aanleg van het openbaar domein zal rekening gehouden worden met de keuze van klimaatbestendige planten- en boomsoorten en de integratie van voldoende waterbufferingcapaciteit.

2.2. Welzijn en welvaart

2.2.1. Levendige wijk

Qua micro ligging is de site wat ingesloten in een binnengebied omgeven door eengezinswoningen. Het is dus van belang om een invulling te voorzien die de bestaande buurt niet hindert.

Zoals vastgelegd in het BPA zal de hoofdfocus liggen op een residentieel woningaanbod. We streven naar een groene, inclusieve buurt, een buurt waarin een breed spectrum aan gezinnen een thuis kan vinden. Inclusie impliceert niet enkel een gediversifieerd woningaanbod (eengezinswoningen, appartementen, schakelwoningen, duplexen, atelierwoningen, cohousing, groeiwoningen,

zorgentiteiten, sociale huisvesting, aanpasbare woningen...) waarin zowel starters als groeiers, alleenstaanden als grote gezinnen, hulpbehoevenden, young urban professionals als ouderen een woning op maat van hun behoeften en op maat van hun portefeuille vinden.

Gezien gezinsvriendelijkheid en leefkwaliteit voorop staan, hechten we veel belang aan het creëren van ruime woningen die beschikken over een voldoende grote privatieve en/of collectieve buitenruimte waar het aangenaam vertoeven is.

Uiteraard zal het woonprogramma verder aangevuld worden met buurtondersteunende functies (bv. horecazaak, buurtwinkel, ruimtes voor vrije beroepen, werkplekken, diensten, ateliers etc.) om de leefbaarheid en dynamiek op de site te maximaliseren.

2.2.2. Inclusieve wijk

Door verschillende functies te gaan vermengen, kunnen verschillende doelgroepen hun gading vinden en zal een sociale verscheidenheid ontstaan. We willen werkelijk een plek creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kunnen leren van elkaar, waar er iets te beleven valt, waar er kan geproefd worden van vernieuwende concepten, waar men kan ondernemen en groeien, maar waar men ook evengoed tot rust kan komen en ontspannen.

Met de herontwikkeling van de ACV site wil Ruisbroek Development bv resoluut gaan voor de creatie van een vitaal en inclusief project waar mensen gelukkig en zorgeloos kunnen wonen en werken. Een project dat dynamisch is dankzij haar diversiteit, en dat inspeelt op huidige maatschappelijke thema's.

Een groot aandeel van de woningen wordt zodanig aanpasbaar ontwerpen zodat ze toegankelijk kunnen blijven voor minder mobiele personen. Ook bij de aanleg van het openbaar domein zal er uiteraard rekening mee gehouden worden dat er geen grote hoogteverschillen zijn en dat alle gebouwen eenvoudig toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers.

In de nieuwe buurt zullen ook 2 centrumpleinen zorgvuldig ingeplant worden die zullen fungeren als centrale ontmoetingsplek. Bij het ene plein zal de focus eerder liggen op sport en spel waarbij bij het andere plein vooral ingezet zal worden op verblijfskwaliteit.

2.2.3. Bedrijvige wijk

Het geldende BPA heeft reeds de klijtlijnen voor de toekomstige ontwikkeling uitgetekend. Hierbij ligt de hoofdfocus op wonen. Uiteraard wordt de leefbaarheid en dynamiek in een wijk pas versterkt door deze aan te vullen en te verweven met buurtondersteunende functies. Voornamelijk op de gelijkvloerse verdiepingen aan de twee nieuwe centrumpleinen beogen we onder andere voorzieningen en centrumactiviteiten zoals ruimtes voor vrije beroepen of medisch centrum, atelierruimtes, een horecafunctie, een speciaalzaak of buurtwinkel, ruimtes voor socio-culturele activiteiten en de gemeenschap, bureauruimte voor diensten etc.

2.2.4. Tijdelijke invulling

Wanneer Revive een oude industriële site aankoopt om op termijn te herontwikkelen, gaat dat vaak gepaard met een lang voorafgaand proces voor de opmaak van het masterplan en de aanvraag van de nodige vergunningen. Gedurende deze periode staan die sites vaak leeg en zijn ze niet toegankelijk voor het publiek. Revive wil dit net vermijden en de sites terug openstellen voor de buurt. Dit hebben we reeds gedaan voor tal van sites door telkens een tijdelijke invulling te organiseren, gaande van sportactiviteiten, zomerbar, skatepark, moestuin, voorstellingen, eventlocatie tot maakateliers,

Op de ACV site zijn vandaag al een aantal preciaire gebruiksovereenkomsten afgesloten, voornamelijk voor de opslag van wagens en bouwmaterialen. Deze activiteiten hadden eerder tot doel om ongewenste bezoekers die schade toebrachten aan de gebouwen weg te houden. De huidige tijdelijke invulling is dus niet afgestemd op de noden en wensen van de buurt, en vormt geen ontmoetingsplaats. Gezien deze huidige invulling dus niet veel meerwaarde biedt voor de toekomstige ontwikkeling en ze de site eerder afsluit van de omgeving dan ze open te stellen voor de buurt, zijn we eerder geneigd om de huidige activiteiten uit te doven en een nieuwe tijdelijke invulling te lanceren, in samenspraak met de buurt en eventueel reeds bestaande organisaties en vzw's.

Een tijdelijke invulling is voor Revive immers een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het is een plek waar er ruimte is voor sport en spel, voor kunst, voor workshops, om iets te eten en te drinken, om lekker te genieten...de mogelijkheden zijn oneindig! Een tijdelijke invulling kan heel divers zijn, maar moet wel steeds aansluiten bij het toekomstige karakter van de site en passen in het ecosysteem van de omgeving. Revive ondersteunt graag initiatieven die zorgen voor een positieve dialoog met de burens en lokale overheden.



2.3. Mobiliteit

De ACV site is uitstekend gelegen nabij het station van Ruisbroek en het knooppunt van de E19. Alle basis voorzieningen zijn binnen handbereik in het centrum van Ruisbroek aanwezig.

Zachte mobiliteit (fietsen en wandelen) en een autoluwe inrichting van de buurt staan absoluut voorop. Ruisbroek Development bv zal ernaar streven om de site maximaal doorwaadbaar te maken

voor voetgangers en fietsers. De ACV site moeten optimaal aantakken op het bestaande netwerk van fiets- en voetpaden. Bovendien zullen ruim voldoende fietsenstallingen verspreid over de site voorzien worden zodat fietsgebruik optimaal gestimuleerd wordt.

Auto's kunnen echter niet helemaal gemeden worden. Toch willen we auto's zo veel mogelijk op de achtergrond plaatsen door ze waar mogelijk ondergronds te organiseren of door alternatieve deelsystemen te voorzien. De inritten van de ondergrondse parkings zullen zo dicht mogelijk tegen de omliggende straten gelegd worden zodat gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot de randen van het project. Daarnaast zullen ook ruim voldoende laadpalen voorzien worden voor elektrische wagens en fietsen.

Op de site zal in de toekomst ook een publieke parking ingericht worden ten behoeve van de Ruisbroekenaars en pendelaars die met de trein naar het werk gaan.

2.4. Fysisch milieu

Het ruimtelijk beleid Vlaanderen focust op het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden om maatschappelijke behoeften een plaats te geven. De herontwikkeling van de ACV site valt hier volledig onder. Het ACV project zal namelijk voorzien in een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement door een gerichte combinatie van intensivering, verweving, meervoudig en tijdelijk ruimtegebruik. Uiteindelijk zal dit resulteren in een beter en hernieuwd gebruik van al in gebruik genomen ruimte en zal er dus geen bijkomende versnippering ontstaan.

Bovenop het feit dat het om een binnenstedelijke herontwikkeling gaat, investeert Ruisbroek Development bv in de duurzame transformatie van een oude industriële site. Meer bepaald gaan we deze voormalige fabriek transformeren naar een frisse en duurzame omgeving om te wonen en te werken, met maatschappelijk en ecologisch rendement.

De site is door de historische activiteiten belast met een bodem- en grondwaterproblematiek. We zullen bijgevolg de site saneren om de bodemkwaliteit opnieuw te kunnen garanderen. In de bestaande gebouwen zijn op verschillende plaatsen en in verschillende toepassingen asbest aanwezig. De gebouwen zullen gesloopt worden en de asbest zal veilig verwijderd worden.

In de toekomstige ontwikkeling zal er geen hoogbouw voorkomen waardoor er geen windhinder kan ontstaan.

Bij de inrichting van het nieuw project zal de nodige focus tevens liggen op klimaatbestendigheid. Er zal voldoende groenruimte aangelegd worden met de aanplanting van klimaatbomen die zorgen voor de nodige schaduw en uitdroging van de grond tegengaan.

Om de leefkwaliteit in de woningen te optimaliseren zullen de bouwblokken doordacht ingeplant worden om een optimale daglichttoetreding in de woningen toe te laten.

2.5. Groen- en natuurontwikkeling

De ultieme droom van Revive is elke inwoner of gebruiker van onze projecten meer levenskwaliteit en -vreugde schenken. Elk project is een uitnodiging om beter en gelukkiger te leven en/of te werken. In

al onze projecten wordt een groot deel van de site ingericht als publieke groene ruimte om voluit te genieten. Het landschap vormt dan ook steeds een belangrijke drager voor de ontwikkeling van de site, waarbij een groot deel openbaar domein wordt.

Het complex van ACV is vandaag grotendeels verhard en/of bebouwd. We gaan volop inzetten op ontharding en vergroening om onder andere een optimale infiltratie en buffering van regenwater mogelijk te maken. Bij de keuze van de planten wordt rekening gehouden met soorten die droogteresistent zijn en kunnen omgaan met periodes van intense regenval en vochtige condities. Daarnaast zetten we ook in op biodiversiteit door het voorzien van een divers aanbod van nectar- en waardplanten die bijen, vlinders en insecten aantrekken. Ook insectenhôtels zullen geïntegreerd worden.

Er is vandaag ook reeds een groenzone op de site aanwezig die momenteel eerder een overwoekerde indruk nalaat. Echter, doorheen de jaren hebben een aantal bomen de kans gekregen om uit te groeien tot volwaardige en waardevolle exemplaren. We gaan deze bomen in kaart brengen zodat die mee geïntegreerd kunnen worden in het masterplan. Ook klimaatbestendigheid is vandaag een belangrijk thema waar voldoende aandacht aan besteed moet worden. We zullen dus voldoende klimaatbomen aanplanten die extremere klimaatcondities kunnen verdragen en die tevens een ecologische meerwaarde hebben. Deze bomen hebben als voordeel dat ze uitdroging van de bodem tegengaan en zorgen voor voldoende schaduwplekken als verkoeling in de zomer.

Waar mogelijk zullen we ook de daken trachten in te zetten voor vergroening en eventueel de aanleg van een daktuin.

Wat betreft het beheer, wenst Ruisbroek Development bv het toekomstige openbaar domein over te dragen naar de gemeente opdat een maximale veiligheid en optimaal onderhoud gegarandeerd kan worden. Bij de keuze van de planten en groenaanleg zal uiteraard rekening gehouden worden dat er soorten worden gekozen die eenvoudig te onderhouden zijn. Hier en daar wordt ook ruimte gelaten voor een groenzone die bewust een spontane ontwikkeling van fauna en flora toelaat. Maar bovenal willen we dit nieuw stukje groen in het centrum uiteraard ook openstellen naar de buurt zodat iedereen hier mee kan van profiteren.

2.6. Water

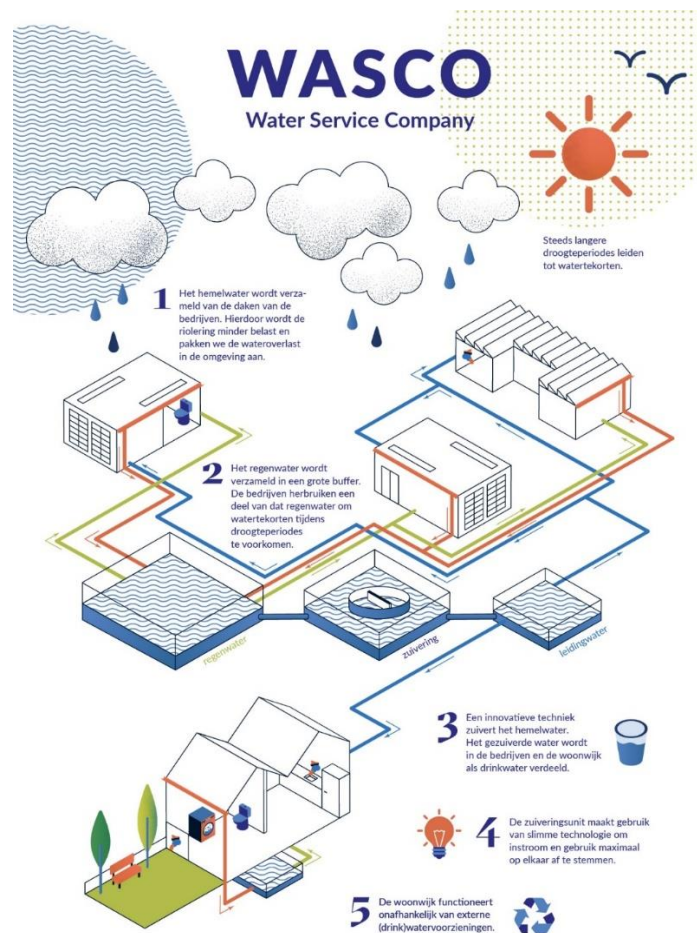
Vooreerst is de ACV site niet gelegen in een overstromingsgebied.

Binnen ons project wensen we op verschillende schaalniveaus op een bedachtzame en toekomstgerichte wijze om te gaan met drink- en hemelwater, alsook met grijs water. In eerste instantie wordt ingezet op een significante reductie van de behoefte aan drinkwater door het gebruik van technische waterbesparende oplossingen. Daarnaast trachten we het gebruik van duurzame waterbronnen te maximaliseren. Tot slot, is het van belang om het watersysteem duurzaam te ontwerpen en te gebruiken.

Gezien water steeds meer een kostbaar goed wordt, willen we de nood aan stadswater zoveel mogelijk beperken. In de eerste plaats zorgen we ervoor dat de algemene watervraag beperkt wordt door het gebruik van spaartoetsen, debietbegrenzers of eventueel een lekdetectie. Daarnaast zullen we de nieuwe bewoners en gebruikers van de site zo veel mogelijk adviseren om waterbesparende toiletten, douches en kranen te kiezen voor hun woning.

In een tweede stap zullen we nagaan waar regenwater of grijs water kan gerecupereerd worden. Zo zullen we onderzoeken welke dakoppervlakken in aanmerking komen en voldoende groot zijn ten opzichte van het aantal bewoners dat onder die daken leeft om te voorzien in regenwater voor de spoeling van toiletten, de wasmachine en onderhoud van het groen. Het grijze water afkomstig van douches, baden en wastafels wensen we op te vangen in een opvangtank. Op basis van een biologische zuivering, reiniging en filtering kan dit water nadien opgeslagen worden in een schoonwatertank. Vanuit deze schoonwatertank kan het water opnieuw via een pomp voor toiletten en wasmachines gebruikt worden. Indien de tank leeg zou zijn, wordt een buffertank bijgevuld met regenwater. Pas in een eventuele laatste stap kan de resterende nood opgevangen worden met drinkwater.

Revive heeft reeds ervaring met het opzetten van een circulair watersysteem, WASCO genaamd. In het project Minerve te Edegem wordt dit vandaag reeds toegepast.



Het voorzien van de nodige buffer- en infiltratievolumes zal een belangrijke uitdaging vormen bij de herontwikkeling van de site gelet op de beperkte beschikbare ruimte door onder andere de aanleg van twee nieuwe centrumpleinen en het bouwprogramma. Desondanks zetten we maximaal in op het voorzien van waterdoorlatende oppervlaktes en kleine wadi's naast paden zodat regenwater maximaal naast en onder verhardingen kan infiltreren.

We trachten te ontharden ten gunste van de infiltratiemogelijkheden op de site door enerzijds de aanleg van een extra wijkpark en de footprints van de nieuwe gebouwen en ondergrondse parkings zo compact mogelijk te houden.

In samenwerking met “werfwater.be” zullen we het grondwater dat vrijkomt door de bemaling voor de ondergrondse parkings gratis ter beschikking stellen in plaats van dit, zoals vaak, te laten verdwijnen in een riool. Revive heeft hier de voorbije jaren binnen diverse projecten reeds een oplossing voor uitgewerkt (cf. Saffrou in Oudenaarde). Het water wordt in eerste instantie ter plaatse opgeslagen in een container. Uit deze opslag kan water opgepompt worden door landbouwers, buurtbewoners... Er kan eveneens een regenwaterpomp worden aangesloten voor kraantjes waar de buurtbewoners water kunnen komen aftappen.

2.7. Materialen en afval

Het inzetten op een CO₂-neutrale woonwijk is een ambitie die pas sterk gemaakt kan worden wanneer we die ook in de bouwfase trachten door te trekken. Een aanzienlijk deel van de CO₂-uitstoot van een project wordt immers tijdens deze bouwfase gerealiseerd. Naast het globale technische concept, zullen we ook alle keuzes inzake materiaalgebruik en bouwmethode afwegen op basis van hun CO₂-uitstoot. Voor de ACV site willen we breed onderzoeken hoe we emissie en ontginning van nieuwe materialen maximaal kunnen vermijden, en hoe we kringlopen verder kunnen sluiten, zowel vandaag als over de volledige levensduur van het project. We willen maximaal inzetten op een circulair economisch model via een doordachte materiaalkeuze en -assemblage.

Beperk de vraag naar materialen

Ieder materiaal dat niet moet ingezet worden, dient de duurzaamheid. Voor de ACV site willen we daarom in eerste instantie de vraag naar materialen zo sterk mogelijk beperken door constructies zo compact en licht mogelijk te maken, door zoveel mogelijk te voorzien in onderhoudsgemak en door flexibiliteit toe te laten.

Door het merendeel van de wooneenheden te combineren in grote bouwvolumes, kunnen we de compactheid van de site sterk verhogen ten opzichte van een traditionele woonwijk. Daardoor wordt de oppervlakte-volumeverhouding, dus het gebruik van materialen, lager. Dat heeft als voordeel dat ook de energieconsumptie lager wordt.

Bij de realisatie van de gebouwen willen we kiezen voor rationele en logische draagstructuren zodat de bouwmaterialen op efficiënte wijze ingezet kunnen worden. Tegelijk zal de draagstructuur voldoende zwaar gedimensioneerd worden om toekomstbestendig te zijn in functie van een wijzigende invulling doorheen de tijd. Binnen de circulaire gedachte worden de daken voldoende zwaar gedimensioneerd om een toekomstige ingebruikname met een groendak of een (individuele of collectieve) PV-installatie mogelijk te maken.

De buitengevels zullen robuust, duurzaam en onderhoudsarm afgewerkt worden door middel van voornamelijk gevelmetselwerk. Dit sluit aan bij de omgeving en draagt bij tot een genuanceerde architecturale expressie. Hiermee zetten we specifiek in op toekomstbestendigheid voor de lange termijn, eerder dan te kiezen voor eenvoudige demontage of vervangbaarheid van een materiaal met een kortere levensduur. Door te kiezen voor onderhoudsarme materialen, kan er geen vroegtijdige waardevermindering optreden indien het nodige onderhoud achterwege blijft.

(Her)gebruik van streekeigen, gerecycleerde en gecertificeerde materialen

Rekening houdend met de huidige staat en waarde van de gebouwen dient het gros van de gebouwen gesloopt te worden om een duurzame en energie-efficiënte nieuwbouw ontwikkeling mogelijk te maken. We zullen echter onderzoeken of een deel van de structuur van de bestaande loodsen kan behouden blijven en mee geïntegreerd worden in het ontwerp van het openbaar domein. De afbraakwerken zullen op een duurzame wijze en met het oog op een circulaire sloop benaderd worden waarbij er maximaal wordt gezocht naar manieren om de sloopmaterialen te hergebruiken zodat ze nuttig kunnen worden ingezet onder de vorm van een ander product. De oude bakstenen kunnen bijvoorbeeld gekuist en hergebruikt worden in de toekomstige ontwikkeling.

Verder is er op vandaag ook veel beton op de ACV site aanwezig. Na een deel van de sloopwerken zullen we deze beton downgraden en hergebruiken als funderingsmateriaal, en als steenkorven en puinborders in het publiek domein. Het ultieme doel is om het sloopafval te beperken zodat we de impact op het milieu kunnen reduceren. Anderzijds zullen we onderzoeken of we beton kunnen upcyclen door cement, zand en granulaten te onttrekken.

Revive wil voor circulair materiaalgebruik verder gaan dan enkel het recupereren van sloopmaterialen. Bijkomend zal Ruisbroek Development bv trachten om de buitenmuren van de nieuwbouwdelen circulair te maken en materiaalpaspoorten op te maken. In eerste instantie kunnen we dit doen door gebruik te maken van de juiste gevel- en isolatiematerialen. We kunnen bijvoorbeeld nagaan of we PUR kunnen vervangen door nagroeibare materialen (bv. papiervlokken of cellulose-isolatie) en/of minerale materialen (bv. rotswol, glaswol). De grootste uitdaging zal zijn om dit te realiseren binnen een gemiddeld bouwbudget.

Bij de heropbouw van de site zal veel aandacht besteed worden aan het gebruik van materialen die eenvoudig in onderhoud zijn en bovendien een lange levensduur hebben.

De bedoeling is om het volledige project uit te werken als BIM-model. Deze BIM-aanpak zorgt voor een efficiënter plannings- en bouwtraject, en voor een reductie van de faalkosten. Het BIM-model krijgt echter ook een belangrijke rol als as-built document. Het wordt een 'digital twin' van het reële project: een digitale kloon die alle informatie bevat inzake materiaalgebruik. Dit model kan gebruikt worden voor onderhoud, vervanging, hergebruik en recyclage. Een dergelijk materialenpaspoort vereenvoudigt toekomstig hergebruik.

Gebruik eindige materialen zo efficiënt en effectief mogelijk en reduceer de afvalberg

In het kader van de herontwikkeling wordt gestreefd naar een maximaal hergebruik van gronden ter plaatse om zo de afvoer van grond te beperken.

Ook tijdens de werffase zal het verbruik van elektriciteit, water en andere grondstoffen gemonitord worden zodat hier kort op de bal kan bijgestuurd worden.

Gescheiden inzameling van restafval, PMD, glas en papier en karton wordt georganiseerd volgens de afspraken met de betrokken instanties (Intradura). Hiertoe zullen we een goed geplaatst, collectief afvalverzamelpunt met ondergrondse containers voorzien.

2.8. Energie

Adieu CO2, welkom hernieuwbare energie en slimme technologieën! Van meet af aan was het voor ons duidelijk dat elk gebouw die we maken 100% toekomstgericht gebouwd zou worden.

Elke vorm van fossiele brandstof zal maximaal vermeden worden bij de herontwikkeling van de ACV site. We willen in de plaats maximaal de kaart trekken van hernieuwbare energie, onder meer door het gebruik van warmtepompen, geothermie en zonnepanelen. Daarnaast zullen we de mogelijkheid onderzoeken om aan te takken op een eventueel bestaand warmtenet of om de site zelf van een warmtenet te voorzien.

Gezien groene energie helaas niet onbeperkt beschikbaar is, is het in eerste instantie noodzakelijk om het gebruik van energie zo sterk mogelijk te reduceren, en dit voor zowel ruimteverwarming, sanitair warm water, huishoudtoestellen, verlichting, hulpenergie (pompen en ventilatoren)...

Van plan af aan probeert Revive telkens een zo rationeel mogelijk energiebeheer te bekomen. Dit kunnen we onder andere bewerkstelligen door de gebouwen van een optimale oriëntatie te laten genieten, door compacte en luchtdichte gebouwen neer te poten en door die gebouwen vervolgens goed te isoleren. Bovenop compactheid en materialisatie gaat bijzondere aandacht naar de beglazing en dakoppervlaktes gezien deze steeds de grootste transmissieverliezen vertegenwoordigen. Oververhitting vermijden we, waar nodig, door toepassing van (passieve) zonwering. We streven naar een goed evenwicht tussen gesloten en open geveloppervlaktes en spelen hierbij in op de oriëntatie. Zo profiteert men van zonnewinsten en een aangename lichttoetreding in het tussenseizoen. Al deze initiatieven leiden uiteindelijk tot een lager energieverbruik wat ook de totale kost voor het energieverbruik sterk reduceert.

Eens de ruimte vraag voor ruimteverwarming beperkt is tot een minimum, wordt het concept van een energiesysteem sterk mee bepaald door de opwekking van sanitair warm water. Het is dus een belangrijk aandachtspunt om ook hier eerst de energiebehoefte te beperken, wat we voorzien door een standaardinstallatie van spaardouchekoppen en spaarkranen in de keuken en badkamer.

In ons huidig klimaat ontstaat er, bovenop een warmtevraag, ook steeds meer vraag naar koeling. Enkele eenvoudige ingrepen kunnen deze vraag sterk beperken. Zo voorzien we waar mogelijk groendaken en passen we maximaal vaste, onderhoudsarme structuren toe als passieve zonwering. Het gebruik van materialen met hoge thermische inertie zorgt bovendien voor een stabiele temperatuur in de winter, de zomer en de tussenseizoenen.

Door te kiezen voor als deze duurzame ingrepen, willen we gebouwen neerzetten die BEN zijn of alleszins een e-peil hebben dat onder het wettelijk voorgeschreven niveau ligt.

2.9. Innovatie

Innovatie kunnen we inschrijven in elk van de 8 pijlers. Wij hebben intern bij Revive een burgerlijk ingenieur aangesteld als innovatie manager, met name Lander Victor. Hij staat in voor onderzoek naar innovatie op verschillende aspecten. Hierbij alvast enkele toepassingsgebieden:

- Onderzoek naar smart systems waarbij gebouwen “slimmer” worden. Het gebouw wordt niet enkel op zich bekeken, maar het energieproces op wijkniveau wordt uitgespit. Het onderzoek naar synergiën met eventuele naastgelegen energieproductiesites of restwarmte worden bij al onze projecten onderzocht.
- Modulair bouwen dat bijdraagt aan een efficiënter bouwproces en dus minder CO² uitstoot en optimalisatie van materiaalgebruik.
- Het gebruik van CLT of houtskeletbouw in plaats van traditionele bouwmethoden om de bouwtijd van het project sterk te reduceren.
- Circulair materiaalgebruik
- ...

3. Ruisbroek Development bv en haar ambities voor de ACV site

Zoals hierboven reeds bij alle negen pijlers aangehaald, wenst Ruisbroek Development bv een hoog duurzaamheidsniveau bij de herontwikkeling van de ACV site te bereiken. Ruisbroek Development bv zal ernaar streven om een totaalscore van minimaal 70% op de DZM Wijken te behalen, wat neerkomt op een “excellent” beoordeling.

Wij geloven, alvast uit ervaring met onze voormalige reeds gerealiseerde brownfieldprojecten, dat het brownfield covenant een absolute meerwaarde betekent voor ons project. De herontwikkeling van deze oude industriële site tot sociaal maatschappelijk verantwoorde site, is van belang voor de hele maatschappij. De op heden onderbenutte ACV site zal nieuw leven ingeblazen worden en zal de sociale cohesie bevorderen.

Bijlage 5 – Indicatieve schets

