



Ontwikkeling en herinrichting van de Heizel

I. Context

Al vele jaren streeft de Stad Brussel ernaar om de infrastructuur op de Heizel uit te breiden met een congrescentrum met internationale uitstraling.

De bouw van dat congrescentrum wordt beschouwd als een unieke kans om de Heizel nieuw leven in te blazen en een nieuwe dynamiek te verlenen. Men wil een stadsdeel creëren dat een positief beeld van het economische dynamisme en de nieuwe ambitie van Brussel uitdraagt en tegelijkertijd zijn internationale imago kracht bijzet.

Het project wil een treffend voorbeeld zijn van het goed bestuur en de duurzame ontwikkeling, waarnaar elk openbaar bestuur zou moeten streven. Wie het project gestalte geeft, moet zich schikken naar de eisen van integer bestuur, van economische en financiële discipline, van esthetiek en uitmuntendheid.

De reconversie van de Heizel moet immers een model voor stedelijk beleid worden. Ten slotte eist de Stad Brussel dat het project, zodra het verwezenlijkt is, in Europa tot voorbeeld strekt en de toekomstige generaties met een gevoel van trots vervult.





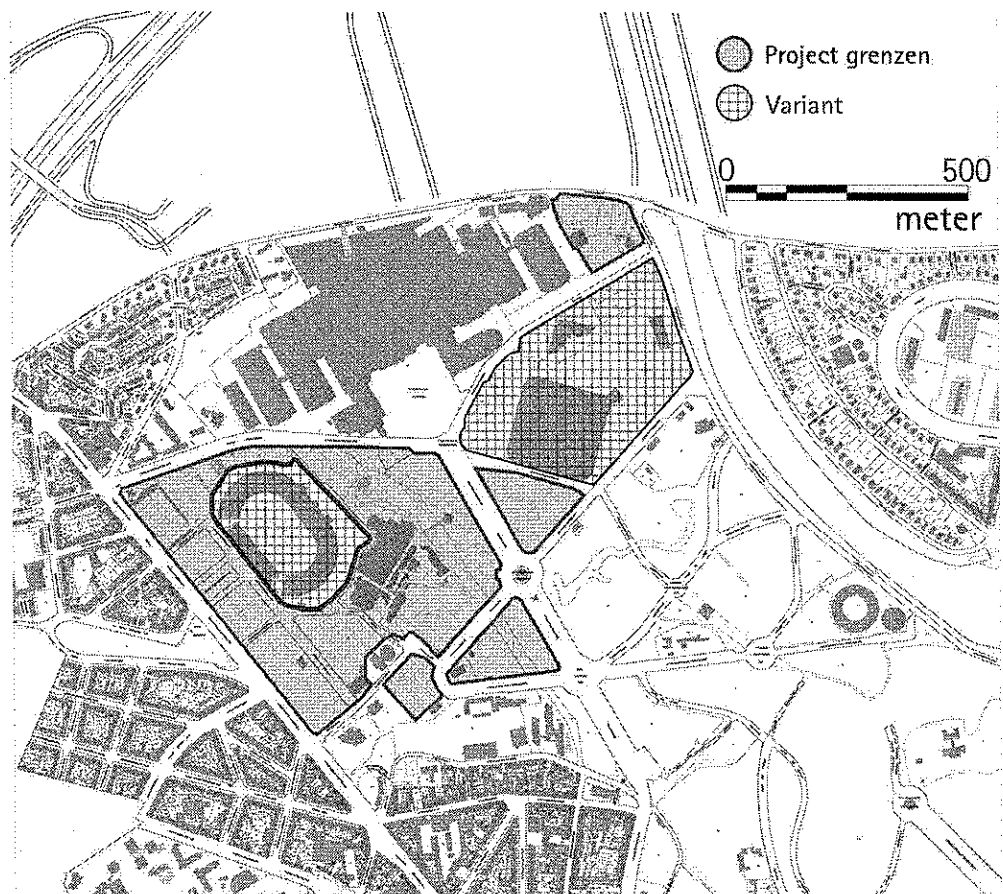
II. Site

Het voor de Heizel geplande re-urbanisatieproject beslaat 67 hectare. Momenteel is de Heizel vooral bekend om het Atomium, een van de toeristische topattracties van de hoofdstad in de onmiddellijke omgeving van de site, en om de activiteiten in het Tentoonstellingspark. Beurzen en tentoonstellingen wisselen elkaar met de regelmaat van de klok af in twaalf moderne paleizen. Ze maken volledig deel uit van het globale project dat de site nieuw leven wil inblazen.

Daarnaast biedt de site ook ruimte voor sport en vrijetijdsbesteding (het Kinopolis-bioscoopcomplex, het openbare zwembad Océade, de toeristische attractie Mini-Europa).

De site telt ook heel wat braakliggende terreinen, immense openluchtparkings, allerm minst harmonieuze bouwwerken en een ongeordend wegennet.

(Begrenzing: in het westen, Houba-De Strooperlaan; in het oosten: Madridlaan; in het noorden: Romeinse Steenweg; in het zuiden, Jean Sobieskilaan, Eeuwfeestlaan, Atomiumlaan)





III. Neo-project

De internationalisering van Brussel is een van de belangrijkste uitdagingen voor de economische ontwikkeling van het Gewest. Dat staat vandaag vast en de congressector (MICE) speelt hierin een onmisbare rol. De economische functie zal, samen met andere functies, moeten worden gedefinieerd en gelokaliseerd in een globale reflectie, gevoerd rond thema's als welzijn, samenleven, esthetiek, mobiliteit, naburig stedelijk netwerk en duurzame ontwikkeling.

● **Congrescentrum met 3 500 plaatsen voor plenaire sessies en verschillende kleinere zalen**

In een dergelijk ontwikkelingsproject is een internationaal georiënteerd congrescentrum met 3500 plaatsen onontbeerlijk.

Bij de organisatie van tentoonstellingen en beurzen is de rol van de Heizel onmiskenbaar. Zowel uit economisch oogpunt als voor de aantrekkingskracht is de compatibiliteit tussen beide activiteiten essentieel.

● **Winkelcentrum met handelsoppervlakte tot 100 000 m2**

Met het oog op de ontwikkeling van een echt centrum voor zakentoeerisme moeten op maat van de zakentoeerist shoppingfaciliteiten met een nationale uitstraling worden aangeboden.

● **Recreatieve en vrijetijdspool: toeristisch aanbod en sportinfrastructuur voor iedereen (uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten)**

Het Atomium is met een miljoen bezoekers per jaar de belangrijkste toeristische attractie van Brussel. Het ligt dus voor de hand dat er in de omgeving van dat belangrijke monument een toeristisch aanbod moet worden uitgewerkt. Een hotelcomplex, waarvan de omvang nog moet worden bepaald, moet in de denkpijsten worden geïntegreerd.

De sportinfrastructuur moet voor iedereen toegankelijk zijn en tot het gastvrije karakter van de volledige site bijdragen. Een variant moet een multifunctioneel stadion met 60 000 plaatsen voor internationale voetbalwedstrijden en atletiekmeetings voorzien.

● **Concertzaal met 10 000 plaatsen**

De Heizel is de ideale plaats om Brussel te voorzien van een grote indoorconcertzaal, die momenteel ontbreekt.

● **Wooncomplex**

In het streven naar coherente ontwikkeling en het uitbouwen van een levendige stad is een omvangrijk woningbouwplan vereist. Er bestaat overigens een grote nood aan woningen in Brussel. Bij het uitwerken van de projecten moet worden rekening gehouden met de socio-economische context van de site: infrastructuur van collectief belang voor de bewoners met het oog op de verdere ontwikkeling van het noorden van Brussel.

● **Administratieve ruimtes in harmonie met de site**

Het logo van het project symboliseert de hergeboorte van de site, haar 'oprijzen' naar het licht en het inslaan van een nieuwe weg, met duurzame ontwikkeling en het algemene welzijn als kernobjectieven. De bolvorm doet denken aan een van de grote symbolen van de site, het Atomium.



neo



IV. Uitdagingen

- Schoonheid, nut en degelijkheid;
- Esthetisch, ethisch, duurzame ontwikkeling en algemeen welzijn;
- Competentie en enthousiasme.

Dit project is een ambitie voor Brussel en voor iedereen.

Heropbouwen betekent ook nieuw leven geven. Dit project wil een toonbeeld zijn van een geslaagd reconversieproces van een wijk van de hoofdstad.

Drie pijlers sturen deze ambitie – en het verwezenlijken ervan – gedurende de verschillende fases: schoonheid, degelijkheid en nut, volgens de principes van de grote architectuurhandboeken (Vitruvius, 1e eeuw v. Chr.).

Schoonheid, omdat esthetiek en welzijn dikwijls over het hoofd worden gezien.

Degelijkheid, omdat ethische principes van goed bestuur en duurzame ontwikkeling cruciaal zijn.

Nut, omdat de internationale ontwikkeling van Brussel op het spel staat; nut, omdat de Stad ook aan de economische heropleving wil meewerken; nut voor de tewerkstelling op de middellange en de lange termijn; er moet veel aandacht besteed worden aan een ruime waaier van activiteiten.

De Brusselse overheden leggen (zichzelf) eisen van uitmuntendheid op in dit project dat heel wat enthousiasme teweegbrengt, op maat van onze hoofdstad en haar middelen.

V. Methode

1. Ethiek en transparantie

Brussel en tal van andere grote steden werden vaak geconfronteerd met stedenbouwkundige projecten waarvan het beheer en de visie te wensen overlieten. Daarom houden wij eraan de principes van goed bestuur strikt na te leven.

Volgens heel wat internationale spelers, actief op het vlak van stedenbouwkunde en architectuur, geniet België geen al te beste reputatie als het op grote infrastructuurprojecten aankomt.

Wij willen in dat verband een sterke boodschap uitdragen en ons distantiëren van wat er in het verleden gebeurd is: in de hele procedure wordt volledige transparantie als maatstaf genomen en al wie bij het project betrokken is, moet zich ertoe verbinden om een deontologisch charter strikt na te leven (cfr. infra).

De transparantie wordt gewaarborgd door het hanteren van objectieve procedures, door de strikte toepassing van de regels voor overheidsopdrachten – met inbegrip van architectuurwedstrijden – zodat er voor eerlijke concurrentie ruimte is.

Wie transparantie zegt, zegt uiteraard communicatie. In dat verband zal permanent en constructief met de omwonenden worden gecommuniceerd.

Het volledige verloop van het project zal ook worden toegelicht op een interactieve en voor iedereen toegankelijke website.

De site zal een parallel trekken tussen de typisch Brusselse kenmerken en de internationale dimensie.



2. Economisch model

Al wie aan dit project gestalte geeft, waakt erover om zo weinig mogelijk zijn toevlucht te zoeken tot overheidsgeld en om zo veel mogelijk het algemene belang te dienen, volgens een win-winschema. Hij zal de openbare site optimaal valoriseren om zo veel mogelijk positieve gevolgen te genereren voor de gemeenschap en de ondernemingen.

Voor bepaalde aspecten van de ontwikkeling moet er met privé-investeerders en ontwikkelaars worden samengewerkt. Zij worden vergoed naargelang van hun competenties.

3. Model van duurzame ontwikkeling

In het kader van de belangrijke uitdaging die de bescherming van het leefmilieu en de noodzakelijke beperking van het energieverbruik en van de uitstoot van broeikasgassen vormen, wil de Stad Brussel stelselmatig de voorkeur geven aan oplossingen die een duurzame ontwikkeling garanderen.

Ook aan het wegennet zal zo veel mogelijk aandacht worden besteed. Er moet eveneens voldoende ruimte voorzien worden voor natuurlijke elementen als water en bomen.

Het openbaar vervoer en de toegangswegen vormen vandaag al een belangrijke troef voor deze site (de metro brengt reizigers in tien minuten naar het stadscentrum, bus en grote en kleine ring). De mobiliteit zowel op als rond de site moet in het project een centrale plaats innemen en zal zo nodig aangepast worden.

Er wordt al een macrostudie uitgevoerd om te evalueren in welke mate de site zijn mobiliteit kan aanpassen met het oog op zijn toekomstige reconversie.

De mobiliteit moet systematisch bij het globale concept van het project betrokken worden.

4. Streven naar efficiëntie

Een project van een dergelijke omvang vergt het vertrouwen van alle partners. De kalender moet duidelijk worden opgesteld, toegelicht en nageleefd. Alles moet in het werk worden gesteld om het project binnen de kortst mogelijke termijn tot een goed einde te brengen. In dat verband moet uiteraard rekening worden gehouden met de dialoog met alle betrokken partijen.



VI. Neo-charter

De heropbouw en stimulering van de Heizel stoelen op sterke principes. De Stad Brussel heeft de richtlijnen die ze bij de uitbouw van de site vooropstelt, in een plechtig charter vastgelegd:

1. Ethisch handelen

De principes van goed bestuur zullen strikt worden nageleefd: objectieve en transparante procedures, organisatie van architectuurwedstrijden en een constructieve dialoog met de omwonenden.

2. Ruimte gebaseerd op duurzame ontwikkeling

In het kader van de belangrijke uitdaging die de bescherming van het leefmilieu en de noodzakelijke beperking van het energieverbruik en van de uitstoot van broeikasgassen vormen, zal dit project een toonbeeld van duurzame ontwikkeling worden. De mobiliteit rond en op de site zal een centraal aandachtspunt zijn.

3. Transparante communicatie

Informatie, transparantie en overleg dringen zich permanent op, voor al wie bij het project betrokken is.

4. Menselijk project

Dit nieuwe stadsdeel van Brussel moet eerst een vooral een plek worden waar een hoog welzijnsgevoel heerst, waar goed samengeleefd wordt, waar ideeën gemakkelijk uitgewisseld worden en waar gezelligheid heerst.

5. Esthetisch project

Het project is gebaseerd op een moderne opvatting over Brussel en op architecturale ambitie. Het project moet langer bestaan dan wie het gestalte geeft. Alles wordt in het werk gesteld om ook toekomstige generaties met een gevoel van trots te vervullen. Alle vakgebieden uit de kunstwereld kunnen tot de esthetiek van het project bijdragen.

6. Moderne visie voor het algemene welzijn

Het verwezenlijken van onze ambities wordt door de betrokkenheid van alle partijen gewaarborgd. Het welzijn van de bewoners en van alle begunstigen van dit unieke kader moet een voortdurende bezorgdheid zijn.

7. Economisch model

Het project vormt een troef voor de economische ontwikkeling van Brussel en draagt bij tot de economische heropleving. Het voorgestelde economische model moet betrouwbaar zijn, minimaal overheidsmiddelen gebruiken en voor evenwichtige partnerships zorgen.

8. Tewerkstellingspool

Dit project bezorgt Brussel nieuwe ambities voor tewerkstelling op middellange en lange termijn. Het project is niet alleen een belangrijke economische groeipool, maar moet ook zorgen voor talrijke banen, in zowel de opbouwfase als de operationele fase.

9. Dynamisch, harmonieus, Brussels en internationaal stadsdeel

Het nieuwe stadsdeel belichaamt het positieve imago van Brussel en zijn internationale bestemming. De harmonie van het stimuleringsproject wordt gewaarborgd door de gezamenlijke aanpak van de woonthematiek, de economische ontwikkeling en de toeristische en vrijetijdscategorieën.

10. Eis van uitmuntendheid

Niet alleen het enthousiasme maar ook de competenties van alle medewerkers van het project zijn gericht op professionele uitmuntendheid, het naleven van oplevertermijn en de prestaties van de betrokken partijen.

Het eindresultaat wil in Europa model staan.



VII. Procedurele fases die leiden tot het aanduiden van een bouwmeester en tot het uitvoeren van de opdracht van bouwmeester

Om in het kader van de re-urbanisatie van de strategische Noord-Heizel-pool de creativiteit zo veel mogelijk te stimuleren heeft de Stad Brussel haar toevlucht gezocht tot een beperkte ontwerpenwedstrijd, gevolgd door een onderhandelde procedure zonder bekendmaking voor het uitvoeren van de begeleidende opdracht van de reurbanisatie (opdracht van een bouwmeester).

a) Ontwerpenwedstrijd

In het Publicatieblad van de Europese Unie van 12 mei 2009 en in het Bulletin der Aanbestedingen van 15 mei 2009 werd de beperkte ontwerpenwedstrijd over de re-urbanisatie van de strategische Noord-Heizel-pool van de Stad Brussel bekendgemaakt.

- De wedstrijd bestaat uit twee fases:
 - De eerste fase bestaat uit de selectie van minimum drie en maximum acht kandidaten op basis van de in de aankondiging vermelde selectiecriteria. Naast de eigenlijke uitsluitende criteria heeft ze betrekking op de economische, de financiële en de technische capaciteit van de kandidaten om de wedstrijd tot een goed einde te brengen.
 - Na die selectieronde ontvangen de geselecteerde kandidaten een kopie van het speciale lastenboek en moeten ze een globaal project voor de ontwikkeling en de herinrichting van de strategische Noord-Heizel-pool uitwerken. De projecten worden anoniem voorgelegd aan de jury, die ze op basis van de evaluatiecriteria in het speciale lastenboek beoordeelt. Dat oordeel van de jury is bindend voor de Stad Brussel, die de twee laureaten van de wedstrijd zal aanduiden.

b) Onderhandelde procedure zonder bekendmaking

Met de twee laureaten van de ontwerpenwedstrijd wordt vervolgens een onderhandelde procedure zonder bekendmaking opgestart. Het doel van die procedure bestaat erin aan het einde van de onderhandelingen waarin onder meer gestreefd wordt naar het verfijnen van het project van elk van beide laureaten, de overheidsopdracht voor diensten betreffende de begeleiding van de re-urbanisatie van de Heizelsite op basis van de specifieke toewijzingscriteria aan een van beiden toe te wijzen, conform het door hem voorgestelde project (= opdracht van bouwmeester).

c) Stedenbouwkundig kader waarin de opdracht van de bouwmeester vorm krijgt

Om uit het oogpunt van het ruimtelijke-ordeningsrecht en het stedenbouwkundige recht het re-urbanisatieproject van de Heizelsite tot een goed einde te brengen, moeten verschillende fases worden voltooid. Enerzijds moet voorschrift 8.3 van het GBP toegepast worden waarin de mogelijkheid voorzien wordt om, in één zone voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten, de voorschriften voor een sterk gemengd gebied toe te passen, met verplichte motivering van economische en sociale redenen en met een BBP. Er moet dus niet alleen een BBP worden aangenomen, maar er moet ook (en vooral) over gewaakt worden dat het BBP – dat op die basis aangenomen is – een afwijkend BBP is, in de zin van het artikel 42 van het BWRO. Zo kunnen de geplande bestemmingen verwezenlijkt worden, meer bepaald de bouw van ca. 100.000 m² kantoorruimte en van een groot winkelcentrum.

Als alternatief zou een wijziging van het GBP kunnen worden overwogen, (ook) met het oog op het tot een goed einde brengen van het re-urbanisatieproject van de Heizelsite.

Anderzijds worden, op basis van het afwijkende BBP en/of de beslissing om het GBP te wijzigen (BWRO art. 188, al. 3), en/of het gewijzigde GBP, de verschillende aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen (en, zo nodig, milieuvergunningen), noodzakelijk voor de re-urbanisatie van de Heizelsite, ingediend.

In de mate waarin het toekomstige BBP wordt uitgewerkt op basis van het project dat door de bouwmeester werd voorgesteld en waarvoor hij werd aangesteld, zal de bouwmeester actief deelnemen aan het uitwerken van dat afwijkende BBP en het opstellen van een milieueffectenrapport dat ermee verband houdt. Hij zou ook een gelijkaardige rol kunnen vertolken in het kader van een wijziging van het GBP voor de Heizelsite, als de nieuwe Brusselse regering het GBP gedeeltelijk zou willen herzien.

De aanvragen voor bouwvergunningen en eventueel milieuvergunningen maken daarentegen het voorwerp uit van afzonderlijke, hierna beschreven procedures voor overheidsopdrachten.



VIII. Ontwerp en uitvoering van de werken

De concrete implementatie van het re-urbanisatieproject van de Heizelsite in zijn verschillende bestemmingen (ontwerp en uitvoering van de werken) zal het voorwerp uitmaken van afzonderlijke gunningsprocedures voor overheidsopdrachten. Die laatste verschillen grondig van de procedures voor de uitvoering van de opdracht van bouwmeester. Het volgende onderscheid moet daarbij worden gemaakt:

- **Voor de delen van het project waarvan het ontwerp en de opvolging van de uitvoering van de werken zouden worden toevertrouwd aan auteurs (van een ontwerp), los van de uitvoering zelf van de werken en hun financiering, zouden een of meerdere ontwerpenwedstrijden worden uitgeschreven.**

Aan het einde van die wedstrijd(en) en voor elke wedstrijd afzonderlijk zouden één of meerdere laureaten worden aangeduid.

Vervolgens zou elke wedstrijd worden gevolgd door een onderhandelde procedure zonder bekendmaking. Hierin zou een van de laureaten een gedeeltelijke of volledige opdracht als auteur van een ontwerp toegewezen krijgen. In het geval van een gedeeltelijke opdracht zijn de uitvoering en de uitwerking van de plannen aan de orde; bij een volledige opdracht is ook de controle over de werken inbegrepen.

Overigens zouden overheidsopdrachten die verschillen van overheidsopdrachten voor diensten van een auteur van een ontwerp, het voorwerp uitmaken, naargelang van het geval, van een of meerdere offerteaanvragen, aanbestedingen en/of onderhandelde procedures.

- **Voor de delen van het project waarvan enerzijds het ontwerp en de opvolging van de uitvoering en anderzijds de uitvoering van de werken en hun eventuele financiering gezamenlijk zouden moeten worden toevertrouwd aan een geïntegreerd team, zou er een beroep gedaan worden op een of meerdere aanbestedingen / wedstrijden inzake overheidsopdrachten voor werken of desgevallend overheidsopdrachten volgens een promotieovereenkomst.**

Met andere woorden: in plaats van de specifieke kenmerken van het beschouwde werk vast te stellen, zou de Stad Brussel zich in dat geval beperken tot het verduidelijken van haar behoeften in een programma en nodigt ze geïnteresseerde kandidaten uit om het zowel het project te ontwerpen als het te verwezenlijken, eventueel zelfs te financieren, als zij de grote lijnen van het programma in kwestie respecteren.