

Persconferentie

Brussel, 23 juni 2011



neo

Het Heizelplateau : een strategische pool in de
internationale ontwikkeling van Brussel



www.neobrusseis.com





I. Inleiding : een visionair en realistisch stedenbouwkundig basismodel

Charles Picqué, Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Benoît Cereux, Brussels Minister van Economie en Tewerkstelling, Freddy Thielemans, Burgemeester van de Stad Brussel, Christian Ceux, Schepen van Stedenbouw en Philippe Close, Schepen van Toerisme, hebben het genoegen u een nieuwe essentiële fase van het NEO project voor te stellen.

Het stedenbouwkundig basismodel is immers een fundamenteel element bij het uittekenen van de toekomst van het Heizelplateau. Het is alvast geen architectuurpresentatie. Wat getoond wordt, zijn eigenlijk de puzzelstukken van een puzzel zonder afbeelding (een « Blank puzzle »). De activiteiten moeten op de juiste plaats komen in functie van de plaats die ze innemen, van wat ze met zich meebrengen en van de wijze waarop de site hierop reageert. Het is een stedenbouwkundige visie op de transformatie van een onsamenvangende site (onelegante gebouwen, openluchtparkings, braakliggende terreinen, sluiptwegen,...) tot een harmonische nieuwe wijk, ingebed in haar onmiddellijke omgeving (Brussels Expo, Atomium, omwonenden, enz.).

Brussel moet zijn toekomst veiligstellen aan de hand van zijn internationale uitstraling. Zonder internationale ontwikkeling is welke uitstraling dan ook onmogelijk.

Daarom wenste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering doorheen het PIO en in overleg met de Stad Brussel dat op de Heizel het toekomstig Internationaal Congrescentrum een plaats zou krijgen, een grote concert- en evenementenzaal en de handelsinfrastructuur die vandaag in het Noorden van Brussel ontbreekt.

Omdat het Heizelplateau zoveel aantrekkingskracht uitoefent en internationaal een sterke zichtbaarheid geniet, kan het gelden als modelproject voor Brussel.

Dit project, dat als NEO door het leven gaat, is een unieke kans voor Brussel en zijn inwoners, het biedt een uitzonderlijk potentieel voor een nieuwe economische en toeristische ontplooiing en voor nieuwe jobs. Het geheel wordt ontworpen in functie van welzijn, duurzame ontwikkeling, mobiliteit en de activiteitenmix.

Acht maanden geleden selecteerde een jury bestaande uit vertegenwoordigers van de politiek maar ook nationale en internationale deskundigen na een strikt georganiseerde prijsvraag voor ontwerpen het architectuur- en stedenbouwkantoor KCAP (Rotterdam) als Hoofdstedenbouwkundige voor het project. Na acht maanden teamwork kunnen de projectontwerpers voldaan zijn over de samenwerking en over



de weg die in deze korte tijd werd afgelegd. De aanpak van KCAP is pertinent en soepel, met een uitstekend inzicht in de uitdagingen die aan het project verbonden zijn. De hele benadering van KCAP is doordrongen van de ernst en ambitie die dit soort project vereist. Het zijn partners die even goed de vrij in te vullen vakken van de site als de strikte richtlijnen en de kwaliteitscriteria die men eraan verbonden heeft (duurzame ontwikkeling, mobiliteit, behoorlijk bestuur, omwonenden,...) vlot in hun benadering hebben verwerkt.

KCAP maakt optimaal gebruik van de specifieke kenmerken van de site en van zijn landschappen (Atomium, park, glooiingen,...). Het past zijn concepten aan het stadsweefsel aan door ze systematisch aan de belangen van de omwonenden af te toetsen. Het kantoor verwerkt op passende wijze de professionele activiteiten op de site met de aanwezigheid van Brussels Expo en met vrijetijdsactiviteiten.

Het was van meet af aan een gedurfde uitdaging. En dat geldt vandaag meer dan ooit. De wil en het enthousiasme van al de partners is opmerkelijk. Daarvoor verdienen zij onze dank.

Van in het begin staat NEO voor een ambitie en een methode. Met deze nieuwe fase krijgt het project concrete vorm en tekent zich haarscherp een nieuwe toekomst af voor de hoofdstad.



II. De Prijsvraag voor Ontwerpen

Het NEO project zag zo'n twee jaar geleden het levenslicht met de internationale prijsvraag voor ontwerpen, een waarborg voor geloofwaardigheid en een modern en objectief bestuur.

- De internationale prijsvraag werd uitgeschreven in maart 2009 met als doel een ervaren Hoofdstedenbouwkundige met een internationale reputatie te selecteren voor de studie, het uittekenen en de coördinatie van het NEO project.

Bij het opstellen van het reglement en de procedure verbonden aan het project werd systematisch toegezien op een totale objectiviteit, transparantie, nauwkeurigheid en efficiëntie.

Ook al kregen de kandidaten een noodzakelijke reeks infrastructures opgelegd, toch liet het reglement ook veel ruimte voor het bepalen van nuttige functies voor de ontwikkeling van de site, de inplanting hiervan en hun onderlinge verbondenheid.

Ook vandaag nog staat de Jury van de prijsvraag de projectontwerpers bij in de Kwaliteitsraad van Belgische en buitenlandse deskundigen. De Raad werd samengebracht om het stedenbouwkundig basismodel dat het kantoor KCAP voorstelt te onderzoeken.

- Het reglement van de prijsvraag voorzag in evaluatiecriteria voor de selectie van de kandidaten. In dienst van de globale samenhang zijn deze criteria gebruikt als ruggengraat voor het stedenbouwkundig basismodel.

Met als voornaamste grondslagen :

1. Het optimaliseren en inplanten van bestemmingen en functies

- Samenhang van de geografische indeling op de site ;
- Complementariteit tussen functies ;
- Opwaardering en ontwerp van openbare en groene ruimten ;
- Kwaliteit van het voorstel inzake woningen.

2. De stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit van het ontwerp en creativiteit

- Stedenbouwkundig gedeelte – originaliteit van het concept ;
- Landschapsintegratie.

3. De duurzame ontwikkeling en de mobiliteit

- Verplaatsingsbeleid binnen en naar de site ;
- Stimuleren van zachte verplaatsingsmodi op de site ;
- Rationalisering van het aantal parkeerplaatsen op de site ;
- Voorstellen die energiebesparingen mogelijk maken.

4. Het financieel realisme van het project in de bouw- en in de exploitatiefase

- Economische complementariteit van de verschillende bestemmingen ;
- Projectie van het financieel evenwicht van het project op termijn.

5. De kwaliteit van de voorgestelde fasering van het project

- Maximale beperking van het ontwikkelingsrisico ;
- Maximale beperking van de hinder voor omwonenden.

September 2010 : KCAP onderscheidt zich op een groot aantal punten bovenop de opgelegde criteria van het bestek en wordt aangesteld als Hoofdstedenbouwkundige.

1. De methode is bijzonder concreet. De intenties worden op een zeer overdachte wijze en efficiënt vertaald in handelingen. De methodologie geeft blijk van een duidelijke en waardevolle globale visie. KCAP blijkt de concrete uitvoering van dit soort complexe projecten uitstekend te beheersen, wat reële waarborgen biedt voor een goede verwezenlijking van de opdracht.
2. De verbeteringsvoorstellen van KCAP voor de overeenkomst met de Hoofdstedenbouwkundige zijn pragmatisch en ingrijpend. Dit uit zich onder meer in de voorstellen voor de menselijke en structurele begeleiding van de werkzaamheden en de relaties die met alle betrokken overheden moeten worden gelegd en uitgebouwd.
3. De beoogde financiële strategie toont tevens een bijzonder pragmatische benadering die verder gaat dan een eenvoudige theoretische beschrijving van de opdracht van de Hoofdstedenbouwkundige op dit punt.
4. De ontwikkeling van een gecoördineerd programma dat zorgt voor een betere integratie van het conceptueel werk in de planningsfase.
5. Voor zijn ervaring met dit type masterplan geniet KCAP internationale erkenning (cfr. de Haven van Hamburg).

III. Een nieuwe ontwikkelingspool voor economische, toeristische, vrijetijds-, culturele en samenlevingsactiviteiten : één ambitie, één samenhang.

De aanpak voor de heraanleg van de site, zoals deze door KCAP werd ontworpen, beoogt een concentratie van functies in het westelijke deel van de Heizelplateau. Deze stedenbouwkundige oplossing heeft als doel de interactie te versterken en een synergie tot stand te brengen tussen de verschillende activiteiten. De hergroepering en diversificering van activiteiten op de site biedt bovendien kansen om milieu-technisch een ambitieus project te verwezenlijken.

1. Waarom een Convention Center ?

Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel identificeerde een aantal tekorten in de aanwezige infrastructuur die een handicap zijn voor zijn statuut van internationale hoofdstad. En dat is jammer omdat Brussel dit statuut precies wil versterken en zoveel mogelijk faciliteiten bieden aan de instellingen op zijn grondgebied.

In die context bleek de behoefte aan een convention center met internationale dimensie (op VN-niveau).

Vandaag al is het zakentoeerisme een essentieel deel van de economische activiteit van het Brussels Gewest. Dit is een troef die verder moet worden uitgebouwd !

De bouw van een convention center met een minimumcapaciteit van 3.500 plaatsen is een ingreep die de Brusselse dynamiek in het zakentoeerisme duidelijk illustreert. De nabijheid van Brussels Expo en de ontwikkeling van een toeristische, handels- en vrijetijdspool in de onmiddellijke omgeving zorgen voor een ideale synergie en verhogen aanzienlijk de toegevoegde waarde van de verschillende bestemmingen.

De aanwezigheid van dit convention center op het Heizelplateau wordt zonder twijfel een sterke troef in de identiteit van deze stedelijke pool in het Noorden van Brussel.

2. Waarom een handelswijk ?

Het noordelijke gebied van Brussel blijft inzake handelsoppervlakte aanzienlijk achter op het Belgisch, maar vooral op het Europees gemiddelde.

Uit het schema voor handelsontwikkeling dat Minister-President Charles Picqué in 2006 bestelde, bleken al grote tekorten in deze zone. In de aanbevelingen van het document opperde men er de vestiging van één of meerdere winkelcentra. Volgens Professor Grimaud (aardrijkskunde-stedelijke sociologie ULB) heeft Brussel een potentieel van 233.000 m² voor bijkomende winkeloppervlakte, alleen al als inhaalbeweging op het gemiddelde van de grote Belgische steden.

Wij zijn van mening dat de handelswijk in dit ontwerp perfect bij deze logica aansluit en een bijkomende troef wordt in de herontwikkeling van de site. Hiermee krijgt de handelswijk op de Heizel een dimensie die het gewestelijk niveau overstijgt, zonder daarom de vorm aan te nemen van een monoliet zoals de shopping centers van weleer. Er moet een kritische oppervlakte worden bereikt die niet in concurrentie treedt met de kleinere gewestelijke winkelcentra maar wel een aantrekkelijke winkeldimensie bijbrengt die complementair is aan de overige bestemmingen op de site.

Het feit dat de nieuwe handelswijk op de Heizel wordt gevestigd, is bovendien ideaal voor de mobiliteit. Dank zij de bestaande infrastructuur die verder wordt versterkt en nieuwe mobiliteitsprojecten wordt de handelswijk zowel met het openbaar vervoer als met de auto vlot toegankelijk, in tegenstelling tot grootschalige projecten buiten Brussel, die ver van enig openbaar vervoer zijn verwijderd en minder goed gelegen zijn ten opzichte van het autowegennet.

Een aanzienlijk deel van het cliënteel krijgt ook toegang tot de toekomstige winkelwijk via zachte mobiliteitsmodi, terwijl 100% van de klanten van de winkelcentra in de rand zich verplicht ziet de auto te nemen, zonder enige mogelijkheid om vanuit de hoofdstad gebruik te maken van het openbaar vervoer.

De Heizelsite is bovendien uitstekend gelegen aangezien de huidige activiteiten er al grote aantallen bezoekers aantrekken. Zo lokken het Atomium, Brussels Expo, de Trade Mart en de toeristische infrastructuur vandaag jaarlijks al ruim 1.500.000 personen naar de Heizel.

Het winkelcentrum heeft een uniek voordeel op andere vergelijkbare grote infrastructuren : het is gelegen in een toeristisch gebied, één van de meest bezochte zones van België.



3. Waarom een nieuwe economische dynamiek ?

De kracht van het NEO project ligt onder meer in het feit dat het Heizelplateau vandaag al meer dan 1.500.000 bezoekers aantrekt per jaar.

Het Atomium, Brussels Expo, de Trade Mart en de bioscoopzalen zijn sterke troeven die wij verder willen uitbouwen.

De overheid heeft duidelijk haar intentie kenbaar gemaakt om nieuwe elementen aan te brengen (Convention Center, handelswijk, woningen, groene ruimten, ...) en tegelijk de bestaande activiteiten te ondersteunen.

Het NEO project voorziet in de ontwikkeling van nieuwe activiteiten maar wil tevens alles in het werk stellen om de aanwezige economische pijlers optimaal uit te bouwen. Het gaat daarbij specifiek om Brussels Expo en de Trade Mart.

Zo komt aan het kruispunt van de Madridlaan en de Miramarlaan een nieuw Tentoonstellingspaleis met een moderne architectuur. In deze nieuwe infrastructuur kan Brussels Expo zijn cliënteel een gemoderniseerde ruimte bieden die voorzien is van alle hoogtechnologische voorzieningen die bij de organisatie van de meest performante tentoonstellingen komen kijken.

Ter ondersteuning van de activiteit van de Trade Mart zullen de geldende stedenbouwkundige regels zodanig evolueren dat zij kan uitbreiden en nog meer dan vandaag de beste service verlenen aan haar standhouders en klanten.

Als orgelpunt van deze nieuwe economische dynamiek is voorzien in minstens 500 hotelkamers. Zo kan niet alleen het publiek van het Convention Center ter plaatse worden opgevangen, maar ook de bezoekers van Brussels Expo.

En tenslotte wordt ook het horeca-aanbod versterkt, zowel in de nabijheid van de handelswijk als tegenover het Atomium, langs de woningen aan het nieuwe park.

Alleen al voor de handelswijk ramen wij het aantal rechtstreekse arbeidsplaatsen op ongeveer 2 300. Heel het project zorgt doorheen de uitwerking, de verwezenlijking en de exploitatie voor meerdere duizenden arbeidsplaatsen. Maar ook de winkelactiviteit in het stadscentrum wordt niet vergeten : nog vóór het einde van het jaar wordt een plan voorgesteld om de attractiviteit van deze zone te versterken.

Het project sluit bovendien aan bij een bredere dynamiek in de ontwikkeling van het toerisme binnen het Gewest als voornaamste Brusselse werkscheppende vector. Studies ramen een Brussels potentieel van 45 000 rechtstreekse en onrechtstreekse nieuwe jobs in deze sector over de volgende tien jaar.



4. Waarom bijkomende woningen ?

Het is onze ambitie om minstens 750 woningen te produceren. En deze zijn nodig ! Want vandaag staat er op heel de site geen enkele.

In de eerste plaats is huisvesting voor ons een bestemming die perfect complementair is met de rest van het project. We moeten gebruik maken van de re-urbanisatie van het Heizelplateau om een nieuwe wijk neer te zetten, met een gezonde mix van bestemmingen, diverse activiteiten, maar ook met bewoners die zich de nieuwe ruimte eigen maken !

Deze woningen moeten ook bijdragen tot de economische dynamiek van het Heizelplateau en van heel Brussel. Het is kwalitatief een bijzonder hoogwaardige site in de onmiddellijke nabijheid van parken, winkels en al de nieuwe bestemmingen, waardoor de woonfunctie de sociale mix in deze nieuwe wijk zal stimuleren.

5. Waarom een nieuw vrijetijdsaanbod ?

Het is belangrijk dat de site ook een aangenaam karakter krijgt om meer nog dan vandaag een « dagbestemming » te worden voor gezinnen, toeristen en nieuwsgierigen.

Vandaag is het Atomium al een grote publiekstrekker voor het Heizelplateau. Maar wij wensen de attractiviteit van de site verder uit te bouwen, onder meer met een ruime concertzaal en een groot museum.

De concertzaal met een capaciteit van 15 000 plaatsen moet het mogelijk maken om in Brussel cultuur- en sportevenementen te organiseren die vandaag aan ons voorbijgaan. Een groot museum, bijvoorbeeld het Museum voor Moderne Kunst, verleent de locatie en een culturele dimensie. Hiermee positioneren wij het Heizelplateau verder als “daguitstap”. Een Museum voor Moderne Kunst op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is van grote waarde, wat vereist dat de mogelijke inplanting van dit soort instelling op het Heizelplateau bestudeerd moet worden in overleg met de Federale Staat.

De ontwikkeling van groene ruimten en de vestiging van sportinfrastructuur dragen eveneens bij tot deze evolutie. Hierop komen wij nadien terug.



6. Waarom bijkomende groene ruimten ?

Van bij de aanvang heeft het NEO project duidelijk aangegeven dat het maximaal goede praktijken wenst toe te passen inzake duurzame ontwikkeling. Dit engagement draagt uiteraard bij tot de uitbreiding van de groene ruimten op de site.

Een brede groene strook zal de Madridlaan verbinden met de Houba de Strooperlaan. Hiermee neemt de wandel-, sport- en ontspanningsoppervlakte aanzienlijk toe.

Sportvelden (tennis, atletiek, rugby, voetbal, ...) worden in de nieuwe groene ruimten ingebed.

Deze nieuwe groene long draagt als wandel- en sportlocatie uiteraard bij tot de globale dynamiek van de vernieuwing die het Heizelplateau ondergaat.

Naast de nieuwe verwezenlijkingen inzake groene ruimten zullen de toekomstige evoluties op de site, en zeer zeker de architectuurprojecten en de gemeenschapsuitrustingen, uiteraard de engagementen naleven die de promotoren van NEO zijn aangegaan, met zeer strikte voorwaarden gericht op duurzame ontwikkeling.

7. Waarom wordt de mobiliteit verbeterd ?

Nauw aansluitend bij onze zorg voor de duurzame ontwikkeling was het voor ons belangrijk dat de mobiliteit op en rond de site zou evolueren.

Zowel de zachte mobiliteitsmodi als het openbaar vervoer en de auto werden hiervoor onder de loep genomen.

Om af te rekenen met de massale aanwezigheid van geparkeerde auto's op straat en een aangename ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers is beslist om het parkeren op straat eenvoudig af te schaffen en deze ruimte voor te behouden voor brede voetgangerslanen en fietspaden.

Wat het openbaar vervoer betreft, bestaat er een perfecte samenwerking met de MIVB. Er wordt een nieuwe tramstelplaats gevestigd op de site.

De tramlijnen 4, 23, 51 en 94 worden verlengd tot aan een gemeenschappelijke eindhalte op de Romeinse Steenweg, ter hoogte van parking C die kan uitgroeien tot ontradingsparking.

In combinatie met het opzienbarende openbaar-vervoersaanbod en een betere bereikbaarheid van de site voor auto's waarborgt het Heizelplateau, met zijn vrijetijdsruimte en zijn winkels, een vlotte toegankelijkheid die geen enkele andere locatie in Brussel ooit kan evenaren.

De toegang tot de nieuwe ondergrondse parking van de site wordt verbeterd vanaf de A12 autosnelweg.

Daarnaast zijn er momenteel gesprekken met het Vlaams Gewest om samen oplossingen te vinden voor een vlottere toegang vanaf de ring.

Dank zij een oordeelkundig mechanisme van gemengde benutting (bijvoorbeeld winkels-woningen) ligt het aantal parkeerplaatsen waarin het NEO project voorziet heel wat lager dan wat men zou kunnen verwachten in functie van de dichtheid van de geplande nieuwe bestemmingen op de site.

Hiervoor volgt NEO strikt de goede praktijken voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

Het project waarborgt uiteraard een comfortabele en ideale opvang zowel voor de klanten van de toekomstige handelswijk en de bezoekers van Brussels Expo en van de vrijetijdssites, als voor de nieuwe bewoners van de wijk.

8. Het stadion

Het Neo project is geslaagd in de moeilijke opdracht om een heraanleg van het Heizelplateau voor te stellen die het mogelijk maakt alle functies rond het Koning Boudewijnstadion te ontwikkelen en daarmee de exploitatie van het huidige stadion te waarborgen tot in samenwerking met de Federale Staat een project voor een groot nationaal stadion kan worden afgerond in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



IV. Stedenbouwkundig basismodel (KCAP)

1. NEO Brussel, de plek waar europa samenkomt !

De Heizelsite is één van de meest strategische locaties in de Brusselse metropool. De site functioneert niet alleen als ruimtelijk geheel, maar ook als functioneel complex. Het heeft een belangrijke sociale, culturele en economische betekenis voor heel België en ver daarbuiten. De Heizel is na het stadscentrum de belangrijkste centraliteit in de agglomeratie, door de aanwezigheid van belangrijke functies als Brussels Expo, het Stadion, het Atomium en andere toeristische attracties.

Gedurende de laatste negen decennia is de Heizel de achtergrond geweest van historische gebeurtenissen. De site heeft talrijke grote nationale evenementen en programma's gehuisvest, waardoor een eindeloos proces van bouwen, afbreken, toevoegen en weghalen zijn beloop heeft gekregen. Het resultaat is een site van groei en verval.

Nu, aan het begin van de 21e eeuw, is de tijd gekomen om na te denken over een meer vastomlijnde en duurzame toekomst voor de plek. Voor het eerst sinds de wereldtentoonstelling van 1958 wordt voor de Heizel een Masterplan gemaakt. Dit vraagt om een sterke visie die Brussel, België en Europa op één plek integreert.

De voorliggende visie voor NEO heeft tot doel een basis te scheppen om de betekenis van de Heizel te versterken, te kwalificeren en een duurzaam ontwikkelingskader te verlenen.

2. Een heterogene en uiteengevallen site



De Heizel heeft een geschiedenis die het openbaar belang combineert met vrijetijdsbesteding. Hier bevinden zich nationale iconen zoals het Atomium, Brussels Expo en het Koning Boudewijnstadion.

Op dit moment is de site echter sterk gefragmenteerd en slecht in zijn context ingebed. Er ontbreekt een duidelijke verbinding met de ring; ook zijn er geen goede toegangen vanaf de oost- en westzijde. Het plateau zelf wordt gedomineerd door uitgestrekte geasfalteerde parkeerterreinen die het parkachtige karakter van de openbare ruimte vernietigd hebben.

De tram,- en metrobundel in het hart van de site vormt een barrière. Ook de verbinding van het park met de Houba de Strooperlaan en omgeving is slecht. Hierdoor wordt het potentieel van de metrostations Houba-Brugmann en Koning Boudewijn niet volledig benut. Het aanwezige programma bestaat grotendeels uit heteroog verspreide bouwsels en er ontbreekt functionele synergie.



3. Ambitie NEO



NEO streeft naar een integrale gebiedsontwikkeling vanuit verschillende perspectieven. NEO dient de internationale uitstraling te versterken, en een ontmoetingsplek te scheppen voor mensen uit Brussel, België, Europa en de wereld. NEO vormt een vernieuwde toegangspoort tot Brussel, een “transferium” tussen openbaar vervoer en autoverkeer met centrale stedelijke voorzieningen.

De locatie biedt de kans om een stedelijke centraliteit met een afgewogen diversiteit te creëren : een gemengd stedelijk milieu met internationale congressen, nationale evenementen, bedrijvigheid, wonen, winkelen, recreatie en cultuur. De bestaande programma's en hun ruimtelijke behuizingen dienen daarom beter op elkaar te worden afgestemd.

NEO is een park, een krachtige, groene ruimte die verbindt en toegankelijk is voor alle bezoekers en omwonenden. Voor de stad en de buurt dient de Heizel onderdeel van de groene long te worden. Deze loopt vanuit de kanaalzone, via het Park van Laken en het Park Osseghem, naar het noordelijke landschap. Deze groene hoofdstructuur biedt sport, fiets- en wandelmogelijkheden.

Bovenal is NEO een 'Grand Projet' met de structuur van een rijke historie. De architectuur en de openbare ruimte moeten het optimisme en de toekomstgerichtheid van de wereldtentoonstellingen reflecteren.

4. Duurzame ontwikkeling

Het project heeft een duurzaamheidsstrategie voor de thema's mobiliteit, energie en water. De integrale benadering voor de thema's is reductie van de vraag, verbetering en verduurzaming van de toevoer en een efficiënter gebruik van de resterende vraag.

Het gehele terrein wordt groener met waterabsorberende oppervlakken, de nieuwbouwprojecten zullen aan de nieuwste lage emissiestandaard voldoen en een uitgekiende hergebruikstrategie zal worden ingevoerd.

5. Eén raamwerk

Het Masterplan bestaat uit één stedenbouwkundig raamwerk, waarbinnen de volgende zes ankerpunten worden geïdentificeerd:

1. “CompactXL”: de ontwikkeling van twee compacte stedelijke clusters links en rechts van de Eeuwfeestlaan, gekoppeld aan Brussels Expo. Deze twee clusters rond het Stadion en rond de Trade Mart bevatten een gemengd stedelijk programma met een hoogwaardige architectonische uitstraling. Zij vormen een duidelijk afgebakende contour met een silhouet naar het park, dat door de wigvormige bebouwing wordt ingesloten.
2. “Groen-Blauw Raamwerk”: een robuuste, ecologische, groen-blauwe structuur op lokaal en stedelijk niveau. Een vernieuwde parkzone in het westen van de site verbindt de bestaande parken Osseghem en Laken. Een integraal watersysteem voorziet in de koppeling met de Molenbeek en de Kanaalzone.
3. “Ruim baan voor langzaam verkeer”: optimale bereikbaarheid van recreatief potentieel voor langzaam verkeer. Bestaande fietsroutes worden door en langs de site geleid. De ‘Grande Verte’ wordt in het park uitgebreid met de ‘Petite Verte’. En de verbinding tussen Parking C en de site wordt geoptimaliseerd, mogelijk door het terugbrengen van een kabelbaan en het plaatsen van een tramhalte aan de Romeinse Steenweg ter hoogte van de achteringang van Brussels Expo.
4. “Een hoogwaardig openbaar vervoerknooppunt”: de capaciteit en het comfort van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt sterk verbeterd door metro en tram te integreren en te koppelen, in combinatie met parkeervoorzieningen.



5. “Goed bereikbaar voor de auto”: de verbindingen met R0 7bis en A12 worden verbeterd. De nieuwe garages in het westelijke cluster worden direct aangetakt op deze afritten. Hierdoor neemt de druk op afrit 8 af, en wordt het kruispunt Magnolialaan/Houba de Strooperlaan ontlast. De bestaande parkeerterreinen en parkeerplaatsen langs de wegen worden weggehaald en in het plan deels ondergronds geïntegreerd.

6. “Programmatische synergie”: een gemengd stedelijk programma met internationale uitstraling, dat complementair is aan het centrum van Brussel en op de site aanwezige functies. NEO versterkt haar positie als internationale toeristische pool en als regionaal recreatie- en winkelgebied.

6. Programma

Naast een groene parkruimte met plaats voor sport en recreatie, bevat NEO Brussel de volgende programmaonderdelen in een netwerk van hoogwaardige openbare ruimten:

- Een internationaal congrescentrum met minstens 3.500 plaatsen. Dit wordt gesitueerd bovenop het huidige metrostation Heizel, en gekoppeld via een passerelle aan Brussels Expo. Het congrescentrum kan worden geflankeerd door één of twee nieuwe hotels, die plaats bieden aan zowel internationale congresgangers als toeristen.
- Een museum of gelijkaardige grootstedelijke culturele attractie. Dit wordt gesitueerd op een markante plek naast het congrescentrum, met uitzicht op het park en het Atomium.
- Een evenementenzaal voor ca. 15.000 bezoekers, op de plaats van de huidige meest westelijke Expo-hal. Deze ingreep gaat samen met het verbeteren van de “backbone” die parking C, Brussels Expo en de nieuwe ontwikkelingen met elkaar verbindt.
- Een openlucht thema-attractiepark. Dit is gesitueerd aan de zuidzijde van het westelijk cluster. Dit park kan ontsloten worden aan de nieuwe as die loopt van het stadion naar het Atomium.
- Een indoor vrijetijds- en leisurecomplex, mogelijk inclusief waterspeelpark, zwembad en wellness. Dit is ook gesitueerd aan de zuidzijde van het westelijk cluster, waardoor synergie met het sportpark mogelijk wordt.



- Een bioscoopcomplex, cafés, restaurants en nightlife. Deze zijn strategisch gesitueerd aan de zuidzijde van het westelijk cluster, en vormen de schakel tussen het westelijk gelegen winkelgebied, en het oostelijk gelegen congres- en museumgebied.
- Een winkelgebied met supra-regionale aantrekkingskracht. Dit is gesitueerd aan de westzijde van het cluster, tussen de Houba de Strooperlaan en het stadion. Dit winkelcentrum wordt goed aangesloten op de omgeving, met parkeren onder de winkels en actieve plinten, zowel aan de Houba de Strooperlaan als langs de interne winkelstraten. Hier bevinden zich ook restaurants en bars, geconcentreerd rondom het nieuwe marktplein.
- Ondersteunende bedrijvigheid. Deze bevindt zich op en naast het winkelcentrum en is bedoeld als kantoorhuisvesting voor winkels, sportverenigingen en overige diensten in het gebied.
- Wonen met uitzicht over het park, Atomium en de skyline van Brussel. Op de hoeken van blokken worden appartementen geplaatst, die met hun plinten de openbare ruimte activeren. Er komen tussen de 500 en 750 woningen in het gebied.
- Het parkeren wordt behoudens het parkeerterrein langs de ring, voornamelijk ondergronds aangelegd ten gunste van het park.

In de programmering worden nieuwe en bestaande functies als Mini-Europa, bioscoop, Oceade, planetarium, Atomium en andere attracties met elkaar in synergie en in scene gezet.



7. Fasering

Het raamwerk biedt de mogelijkheid tot het faseren van gebouwd programma, openbare ruimte en infrastructuur. De fasering van het plan volgt 5-6 stappen met de mogelijkheid van sub-fasering. Deze fasering houdt rekening met lopende concessies binnen het gebied en de mogelijkheid om bestaande programma's te herontwikkelen of uit te plaatsen.

In de verschillende stappen wordt het parkeren gaandeweg verplaatst uit de openbare ruimte naar nieuwe garages. Het park en overige openbare ruimtes worden stapsgewijs aangelegd.

De herontwikkeling van het stadion gebeurt op de lange termijn. Het plan functioneert met tijdelijk behoud van het Koning Boudewijnstadion en voorziet in een nieuwe invulling van de locatie op het moment dat het stadion weggaat. Hierdoor worden onderlinge afhankelijkheden en mogelijke ontwikkelingsvertragingen vermeden.

Voor de Trade Mart locatie voorziet het Masterplan in een intensiveringsvisie, hoewel op korte termijn geen ontwikkeling is voorzien. De stadspoort aan de A12 daarentegen kan desgewenst wel op korte termijn worden ontwikkeld. Dit geldt ook voor de koppen en de achterzijde van Brussels Expo.

Voorbeeld, ontwikkelingsperspectieven



Geraamde oppervlakte en afmetingen: convention center 3.500 plaatsen - evenementenhal 15.000 pers. - vrije tijd 16.000 m² - 750 woningen - winkels ongeveer 60.000 tot 70.000 m² - horeca ongeveer 9.000 m² - bioscoop 5.000 plaatsen.





V. Conclusie

Het NEO project treedt in een belangrijke nieuwe fase en gaat verder op de ingeslagen weg.

Het verdient vermelding dat het gunstig onderzoek en de presentatie van het basismodel, een echt Masterplan, verscheidene maanden voorligt op het schema dat is overeengekomen in het contract tussen de Stad Brussel en KCAP.

De voorbereiding van de volgende fases is aangevat. Er zijn al vergevorderde raadplegingen die ertoe moeten leiden dat we de komende maanden de bestekken voor de eerste fases (waaronder de handel en het Convention Center) kunnen voorleggen.

Op verordenend vlak gaat de aanpassingsprocedure van het Gewestelijk Bestemmingsplan parallel met de voorbereiding van de verschillende bestekken verder. Sinds de beslissing om de aanpassingsprocedure in te zetten, is de voorbereiding van het dossier in zoverre gevorderd dat het ontwerp van nieuw GBP vóór het einde van het jaar zal worden goedgekeurd, zodat de definitieve goedkeuring van het GBP geprogrammeerd kan worden tegen het einde van het eerste semester 2012.

Dank zij het vereenvoudigd mechanisme ingesteld door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening kunnen vergunningsaanvragen vervolgens onmiddellijk worden ingediend.

Kortom, alle partijen die rechtstreeks bij NEO betrokken zijn, hebben zich zonder weerga ingezet om het project snel te laten vorderen, met een zeer duidelijke, zeer pragmatische visie en volledig in lijn met de veeleisende krachtlijnen die van in het begin aan het initiatief verbonden zijn.

De nieuwe uitstraling van Brussel, de nieuwe ambitie voor de hoofdstad en zijn inwoners zijn vandaag in de concrete uitvoeringsfase getreden.
