

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2011-2012

7 JUNI 2012

---

**DEBAT**

**over het project Neo voor  
de herinrichting van het Heizelplateau**

---

**VERSLAG**

uitgebracht namens de commissie  
voor de Ruimtelijke Ordening,  
de Stedenbouw en het Grondbeleid

door de heer Mohamed AZZOUZI (F)

---

---

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

*Vaste leden* : de heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, mevr. Viviane Teitelbaum, mevr. Gisèle Mandaila, mevr. Els Ampe, mevr. Annemie Maes.

*Plaatsvervangers* : de heren Philippe Close, Aziz Albishari, mevr. Marion Lemesre, mevr. Bianca Debaets, mevr. Brigitte De Pauw.

*Andere leden* : mevr. Julie de Groote, mevr. Béatrice Fraiteur, de heer Freddy Thielemans.

**PARLEMENT DE LA REGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

---

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

7 JUIN 2012

---

**DÉBAT**

**relatif au projet Néo de  
réaménagement du plateau du Heysel**

---

**RAPPORT**

fait au nom de la commission  
de l'Aménagement du Territoire,  
de l'Urbanisme et de la Politique foncière

par M. Mohamed AZZOUZI (F)

---

---

Ont participé aux travaux de la commission :

*Membres effectifs* : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mohamed Ouriaghli, Alain Maron, Mmes Marie Nagy, Viviane Teitelbaum, Gisèle Mandaila, Els Ampe, Annemie Maes.

*Membres suppléants* : MM. Philippe Close, Aziz Albishari, Mmes Marion Lemesre, Bianca Debaets, Brigitte De Pauw.

*Autres membres* : Mmes Julie de Groote, Béatrice Fraiteur, M. Freddy Thielemans.



## I. Uiteenzetting van de heer Kees Christiaanse, architect-stedenbouwkundige bij KCAP, Architects & Planners

De heer Kees Christiaanse heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden (1) :

### « Inleiding

KCAP is de auteur van het masterplan voor de Heizel. Dit is een project voor een nieuwe zeer groene wijk rond het stadion en het Atomium, waarvan de sportinfrastructuur anders georganiseerd zou worden.

Thans omvat het plateau een grote parking tussen de ring en het Tentoonstellingspark. Voor Paleis 12 staat een gedeelte dat door Trade Mart gebruikt wordt en een ander gedeelte dat in het voorstel van KCAP heringericht wordt.

Het is duidelijk dat de huidige toestand niet kan blijven duren. Het is een grote chaos en het geheel wordt gedomineerd door asfalt : parkeerterreinen, wegen ... De periode na de Wereldtentoonstelling van 1958 (Expo 58) werd gekenmerkt door een chaotische ontwikkeling.

### Uitgangspunten

Het project is op vijf punten gebaseerd.

#### 1. Internationale uitstraling

Het Heizelplateau is reeds een toeristische trekpleister. Het Tentoonstellingspark oefent een economische en culturele aantrekkingskracht uit. Sport is ook belangrijk door de aanwezigheid van het Belgisch Olympisch en Interfederaal Comité (BOIC) en de KBVB (Koninklijke Belgische Voetbalbond). Het is een van de Belgische plaatsen die het meest bezocht worden door buitenlandse bezoekers en de meest bezochte plaats in de agglomeratie na het stadscentrum, maar voor de luchthaven.

#### 2. Een ontmoetingsplaats

Het Heizelplateau oefent natuurlijk een sterke aantrekkingskracht uit, maar ontbeert kwaliteit. Men moet dus een kwaliteitsvolle openbare ruimte creëren met aangepaste bestemmingen die bevorderlijk zijn voor het verblijf ter plaatse en de ontmoetingen. De plaats vormt ook een verbindingsteken tussen stad en platteland en tussen individueel en openbaar vervoer.

(1) De geprojecteerde documenten naar aanleiding van de uiteenzetting zijn beschikbaar op het secretariaat van de commissie.

## I. Exposé de M. Kees Christiaanse, architecte-urbaniste chez KCAP, Architects & Planners

M. Kees Christiaanse a tenu devant les commissaires le discours suivant (1) :

### « Introduction

KCAP est l'auteur du *masterplan* du Heysel. Ce projet imagine un nouveau quartier, très vert, autour du stade et de l'Atomium, dont les infrastructures sportives seraient réorganisées.

Actuellement, le plateau comporte un grand parking situé entre le ring et le Parc des Expositions. Devant le Palais 12, on distingue une partie occupée par le Trade Mart et une autre que KCAP propose de réaménager.

Il est clair que la situation actuelle ne peut perdurer. Elle est très chaotique et sa surface est dominée par l'asphalte : parkings, voiries, ... La période qui suit l'exposition universelle de 1958 (Expo 58) se caractérise par un développement anarchique.

### Points de départ

Le projet est développé au départ de cinq points.

#### 1. Un rayonnement international

Le plateau du Heysel constitue déjà une attraction touristique. Le Parc des Expositions exerce une attraction économique et culturelle. Le sport occupe également une place importante, avec la présence du Comité Olympique et Interfédéral Belge (COIB) et de l'Union Royale Belge des Sociétés de Football-Association (URBSFA). Il est l'une des principales places belges fréquentées par des visiteurs internationaux et, derrière le centre-ville mais devant l'aéroport, le lieu le plus visité dans l'agglomération.

#### 2. Un lieu de rencontre

Le plateau du Heysel exerce certes une forte attraction mais cette attractivité manque de qualité. Il importe donc de créer un espace public de qualité comportant des affectations adéquates qui suscitent l'envie de rester sur place et permettent la rencontre. Le lieu opère par ailleurs la jonction entre ville et campagne et entre transport individuel et transport public.

(1) Les documents projetés à l'occasion de l'exposé sont disponibles au secrétariat de la commission.

### 3. Een toegangspoort tot Brussel

Het Heizelplateau vormt een toegangspoort tot Brussel. Het moet een poort van de eenentwintigste eeuw zijn, een beetje zoals de poorten uit de middeleeuwen.

### 4. Een groene ruimte die een verbinding creëert

Het Heizelplateau is een groene long die zich via het koninklijk domein van Laken uitstrekt tot het kanaal. Het maakt ook deel uit van een opeenvolging van parken en zorgt voor continuïteit tussen de rand en het Vlaamse platteland enerzijds en het stadscentrum anderzijds.

### 5. Een groot project met een grootse geschiedenis

Het Heizelplateau heeft een rijk verleden, aangezien Expo 58 er plaatsgevonden heeft. Daar zijn nog enkele sporen van, die echter slecht bewaard zijn. De herinnering eraan zou versterkt kunnen worden, onder andere door een reproductie van het gebouw van de burgerlijke bouwkunde.

## Krachtlijnen

Om de doelstellingen te halen, moeten zes krachtlijnen uitgewerkt worden :

- een dichte en duurzame bebouwing;
- synergieën;
- groene netwerken (parken) en blauwe netwerken (water);
- aangepaste circuits voor fietsers en voetgangers;
- openbaar vervoer;
- toegang met de wagen (en de link tussen wagen en openbaar vervoer).

Het project strekt ertoe synergieën te creëren tussen de verschillende functies. Sport, handel, tentoonstellingen ... moeten als een geheel bekeken worden. Men moet dus kijken wat het profiel van de bezoekers is. Vanuit dat standpunt is het lokale publiek even of zelfs belangrijker dan de internationale bezoekers. Die synergieën komen op het terrein tot stand door het naast elkaar bestaan van verschillende functies in één blok : huisvesting, handel, kantoren, cultuur ... Het huizenblok zal moeten bestaan uit open straten eerder dan uit een commercieel centrum dat gesloten is, zodat de handelszaken van buiten toegankelijk zijn. De gemengdheid van de gebouwen moet ook bevorderd worden. Op de boulevard moet gestreefd worden naar huisvesting op de eerste, tweede en derde verdieping en andere activiteiten op de benedenverdieping.

### 3. Une porte d'entrée pour Bruxelles

Le plateau du Heysel est une porte d'entrée vers la ville. Il doit être une porte du vingt et unième siècle, un peu à l'image des portes médiévales.

### 4. Un espace vert majeur qui crée un lien

Le plateau du Heysel constitue un poumon vert qui, à travers le domaine royal de Laeken, s'étend jusqu'au canal. Il s'inscrit aussi dans une succession de parcs, assurant une continuité entre la périphérie et la campagne flamande d'une part et le centre-ville d'autre part.

### 5. Un grand projet avec une grande histoire

Le plateau du Heysel est chargé d'histoire puisqu'il a accueilli l'Expo 58. On en trouve encore quelques traces, quoique mal conservées, et son souvenir pourrait être ravivé, notamment par la reproduction du bâtiment du génie civil.

## Lignes de force

Pour parvenir à ces ambitions, il convient de travailler sur six lignes de force :

- un bâti dense et durable;
- des synergies;
- des maillages vert (parcs) et bleu (eau);
- des circuits adéquats pour les cyclistes et les piétons;
- le transport public;
- l'accès en voiture (et le lien entre la voiture et le transport public).

Le projet vise à créer des synergies entre les différentes fonctions. Sport, commerces, expositions, ... doivent être envisagés simultanément. Il est dès lors important de s'interroger sur le profil des visiteurs. De ce point de vue le public local est tout aussi, voire plus, important que les visiteurs internationaux. Ces synergies se traduisent sur le terrain par la cohabitation de différentes fonctions sur le même îlot : logement, commerce, bureaux, culture, ... L'îlot devra développer un système de rues ouvertes plutôt qu'un centre commercial clos, de sorte que les magasins soient accessibles de l'extérieur. La mixité des immeubles est également favorisée. Sur le boulevard, l'accent est mis sur le logement aux premier, deuxième et troisième étages et sur d'autres activités au rez-de-chaussée.

Het principe van het groene netwerk bestaat uit het leggen van een link tussen het kanaal en de rand door het park opnieuw groener te maken. Vandaag wordt het park verdeeld over paviljoenen, asfalt en sportvelden. Vanuit hydrologisch standpunt moeten de reeds aanwezige waterelementen verbonden worden met de vallei van de Molenbeek en het kanaal. Daarnaast moet gewerkt worden aan een duurzame inrichting en onderhoud.

Wat het openbaar vervoer betreft, verdient de huidige toestand onze aandacht. Verschillende lijnen bestaan naast elkaar en uit de discussies met de MIVB blijkt dat het mogelijk is om de efficiëntie ervan te verbeteren door de trajecten van tram 3, 7 en 51 met elkaar te verbinden door een ring langs de Romeinsesteenweg. Het zou ook de gelegenheid vormen om nieuwe haltes te creëren met name naast parkeerterrein C, tussen het Tentoonstellingspark en de ring, wat de overstap van de auto naar het openbaar vervoer zou vergemakkelijken. De overstap van tram naar metro zou ook vergemakkelijkt moeten worden.

Bovendien is het mogelijk om de capaciteit van het parkeerterrein van het Tentoonstellingspark te behouden en uit te breiden voor nieuwe bestemmingen. De meeste parkeerplaatsen zouden ondergronds komen en niet meer zichtbaar zijn. Nu worden besprekingen gevoerd met het oog op de bouw van een nieuw ondergronds tram- en metrodepot met een parkeergarage van circa 1.500 plaatsen door de MIVB.

In totaal kan men op het Heizelplateau ongeveer 5.800 plaatsen creëren door de overlappings te verminderen, een aantal plaatsen over te brengen naar parkeerterrein C (bereikbaar met de tram), 3.600 plaatsen toe te voegen en bestaande parkeerplaatsen te integreren.

De site is vooral bereikbaar met de wagen langs uitrit *7bis* van de ring en de snelweg A12. Een plan voorziet eveneens in een directere toegang naar de parkeerterreinen zonder door de wijk te rijden aan de westzijde van het plateau die wat hinder ondervindt bij grote evenementen.

\*  
\* \*

Het nieuwe plan zal ook het Planetarium ten goede komen.

Het project stelt voor om de kabelbaan van Expo 58 opnieuw aan te leggen. De baan zou parkeerterrein C verbinden met het blok rond het stadion langs het Tentoonstellingspark, in de buurt waarvan een hotel zou komen met een congrescentrum, en eventueel langs het Atomium om ook toeristen te lokken.

Rond het stadion zouden er handelszaken komen op de benedenverdieping en op de eerste verdieping aan de oostelijke zijde. De ruimte aan de ingang van het stadion zou behouden worden. Er is echter een discussie aan de gang

Le principe du maillage vert consiste à créer un lien entre canal et périphérie en reverdurisant le parc, pour l'instant partagé entre pavillons, asphalte et terrains de sport. Du point de vue de la structure hydrologique, il s'agit de coupler les points d'eau déjà présents avec la vallée du Molenbeek et le canal et, parallèlement, de développer un système d'aménagement et de maintenance durable.

Quant aux transports publics, la situation actuelle ne manque pas d'intérêt. Plusieurs lignes coexistent et de discussions menées avec la STIB, il ressort qu'il est possible d'en améliorer l'efficacité en reliant les parcours des trams 3, 7 et 51 par un anneau passant par la chaussée Romaine. Ce serait également l'occasion de créer de nouveaux arrêts, notamment à côté du parking C, entre le Parc des Expositions et le ring, qui favoriseraient dès lors la transition automobile – transport en commun. La transition tram – métro devrait également être facilitée.

Il est en outre possible de conserver la capacité de parking du Parc des Expositions et de l'augmenter pour les affectations nouvelles. La plupart des places de stationnement migreraient en sous-sol de sorte qu'elles ne soient plus visibles. Des discussions sont pour l'instant menées en vue de la construction d'un nouveau dépôt souterrain de trams et de métros avec un parking de 1.500 places, bâti par la STIB.

On peut au total créer sur le plateau du Heysel quelque 5.800 places en compressant les doubles emplois, en en déplaçant un certain nombre vers le parking C (accessible en tram), en ajoutant 3.600 places et en intégrant des parkings existants.

Le site est principalement accessible en voiture via la sortie *7bis* du ring et l'autoroute A12. Un plan prévoit également un accès plus direct vers les parkings sans devoir traverser le quartier situé à l'ouest du plateau et qui souffre un peu du trafic occasionné par les grands événements.

\*  
\* \*

Le nouveau plan entend encore redonner au Planétarium une place de choix.

Le projet suggère également de réintroduire le téléphérique de l'Expo 58. Il relierait le parking C à l'îlot prévu autour du stade en passant par le Parc des Expositions, à proximité duquel il est envisagé de créer un hôtel avec un centre de congrès, et éventuellement par l'Atomium pour attirer les touristes aussi.

Autour du stade, les commerces se situeraient au rez-de-chaussée et au premier étage et couvriraient le côté Est; la place à l'entrée du stade serait préservée. Une discussion porte toutefois sur le fait de savoir si l'on va construire un

over de vraag of er een nieuw stadion gebouwd wordt dan wel of het huidige stadion gerenoveerd wordt. Er was dus nood aan stedenbouwkundige plannen die werkbaar waren met of zonder stadion. Het plan bestaat er dus in het stadion te omringen met een winkelstraat, met eerst een nieuw gebouw. Een dergelijke configuratie zou het ook mogelijk maken het stadion te vervangen als het zou verdwijnen.

In het gedeelte van het blok bestemd voor vrije tijd zou de bioscoop verplaatst kunnen worden en zouden Mini-Europa en Oceadium er een plaats kunnen krijgen.

De benedenverdiepingen van alle gebouwen zouden actief gebruikt worden. Parkeerplaatsen en leveringen gaan ondergronds. Zo kan een stedelijke sfeer gecreeerd worden.

De woningen worden strategisch ingeplant, met zicht op het park. Hun profiel, met een hoogte van maximum drie vierde van de hoogte van het Atomium, zal niet in concurrentie treden met dat baken. Er komt ook een strook woningen langs de boulevard.

Het project wijzigt het sportieve landschap. De sportinfrastructuur beslaat nu een grote oppervlakte. Uit discussies blijkt dat de sportclubs open staan voor samenwerking en duurzame reorganisatie van het park en de sportvelden, waar soms overlappingsen bestaan.

Het project voorziet ook in open water om te zwemmen en voor andere wateractiviteiten, aansluitend of ter vervanging van Oceadium.

### Fasering

Het ontwikkelingskader moet flexibel zijn en uit verschillende fasen bestaan. De site moet gradueel veranderd kunnen worden en sommige elementen moeten aangepast kunnen worden aan de ontwikkeling van het project, om te kunnen inspelen op onvoorziene omstandigheden en de economische, culturele, politieke ... evoluties.

Het plateau is dus onderverdeeld in zones. De eerste fase voorziet in de verplaatsing van het voetbalveld naar de Marathonlaan. In de tweede fase zal de omgeving van het stadion bebouwd kunnen worden. In elke fase kan de planning van de werken besproken worden tot het geheel klaar is. Er is nood aan een ontwikkelingsconcept dat klaar is na elke fase. Die werkwijze moet voorkomen dat men geconfronteerd wordt met een grote zandwoestijn met alle mogelijke problemen (esthetisch, economisch ...) voor de wijk.

### Conclusies

Samengevat kan men zeggen dat het project de stad groener maakt.

nouveau stade ou renouveler l'actuel. Il fallait donc établir des plans d'urbanisme qui puissent fonctionner avec ou sans stade. Il est dès lors prévu d'entourer le stade d'une rue commerçante et de le faire précéder d'un nouveau bâtiment; une telle configuration permettrait effectivement de remplacer le stade s'il venait à disparaître.

Quant à la partie de l'îlot consacrée aux loisirs, le cinéma pourrait y être déplacé et Mini-Europe et Océade pourraient s'y greffer.

Le rez-de-chaussée de l'ensemble des bâtiments sera actif. Tout ce qui est parking et livraison se fera en sous-sol. Cela permettra de développer une atmosphère urbaine.

Les logements seront placés de manière stratégique de sorte à avoir une vue sur le parc. Leur silhouette, avec une hauteur ne dépassant pas trois quarts de celle de l'Atomium, n'entrera pas en concurrence avec ce bâtiment phare. Une bande de logements se trouvera aussi sur le boulevard.

Le projet souhaite modifier le paysage sportif. Les infrastructures sportives couvrent actuellement une grande superficie. Des discussions, il apparaît que les clubs de sport sont ouverts à l'idée de collaborer et de réorganiser de manière durable le parc et les terrains de sport, dont certains font double emploi.

Le projet prévoit également un plan d'eau ouvert à la natation et à d'autres activités aquatiques, en prolongement ou en remplacement de l'Océade.

### Phasage

Il est important que le cadre de développement soit flexible et se déroule par phases. Il faut pouvoir modifier le site graduellement et en adapter certains éléments au fur et à mesure du développement du projet, de manière à faire face à l'imprévu et aux évolutions économique, culturelle, politique ...

Le plateau a donc été partagé en zones. La première phase prévoit le transfert du terrain de football de l'avenue du Marathon. Lors de la deuxième phase, les alentours du stade pourront être bâtis. A chaque phase, l'ordre des travaux peut être discuté, jusqu'à ce que l'ensemble soit réalisé. Il est important de conceptualiser un mode de développement qui soit prêt à l'issue de chaque phase. Cette manière de procéder permet d'éviter de se retrouver face à un grand désert de sable avec tous les problèmes (esthétiques, économiques, ...) que cela suppose pour le quartier.

### Conclusions

En synthétisant, on peut dire que le projet reverdurise la ville.

De architectuur maakt geen deel uit van het project van KCAP. Het is enkel de bedoeling om het volume en de kwaliteit van de ruimtes te bepalen, maar ook wat vrijheid te geven aan de architecten. ».

## II. Gedachtewisseling

Mevrouw Els Ampe bedankt de spreker voor zijn toelichting.

De heer Christiaanse wist te vertellen dat de site er zeer chaotisch uitzag en niet erg esthetisch. De volksvertegenwoordigster kan daarin komen. De parkeerterreinen zijn verspreid en de manier waarop de wegen georganiseerd zijn is inderdaad chaotisch en weinig aangepast aan de moderne tijden.

Volgens de volksvertegenwoordigster geldt dat echter vooral voor de infrastructuur beheerd door de stad Brussel. De niet-overdekking van de metro en de tram onderbreekt bijvoorbeeld de verbinding tussen het Atomium en Brupark. Het Victor Boin stadion en de wegen ernaartoe, het parkeerterrein van het Koning Boudewijnstadion ... worden niet onderhouden. De installaties beheerd door de private sector (Brupark, Mini-Europa, Oceadium en Kinépolis) worden wel goed onderhouden, ook al zouden ze vernieuwd moeten worden.

De volksvertegenwoordigster vraagt zich dan ook af waarom de auteur van het project niet begonnen is met wat slecht onderhouden wordt en met wat al bestaat en nog zal bestaan (Kinépolis heeft bijvoorbeeld een concessie tot 2023).

Mevrouw Ampe vraagt ook waarom bepaalde terreinen groen ingevuld worden in de plannen terwijl die dat in werkelijkheid niet zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval met binnensportterreinen of met het gebouw voor het onthaal van Mini-Europa op sommige beelden die vandaag geprojecteerd worden. Bovendien staan op de plannen nu eens een gewone vijver en dan weer een centraal gebouw omgeven met waterpartijen en verschillende ingangen. Hoe zit dat juist? Wat gebeurt er overigens met het gebouw van het Victor Boinstadion dat vandaag als kleedkamer gebruikt wordt?

Bovendien voorziet het project in de hergroepering van de sportclubs in een centraal gebouw, wat niet praktisch is voor de rolstoelgebruikers.

Het project riskeert overigens dezelfde situatie te creëren als bij het stadion van Anderlecht. Wie het stadion kent, weet dat een dergelijke infrastructuur weinig verenigbaar is met huisvesting, met name als gevolg van de lawaaihinder, vooral omdat men er grote evenementen organiseert die ongeveer 50.000 bezoekers kunnen aantrekken. Die hebben ook ruimte nodig om zich te verplaatsen van de metro naar het stadion.

L'architecture ne relève pas du projet de KCAP. Il s'agit simplement de déterminer le volume et la qualité des espaces mais également de laisser une certaine liberté aux architectes. ».

## II. Echange de vues

Mme Els Ampe remercie l'intervenant pour son exposé.

M. Christiaanse disait que le site avait l'air très chaotique et n'était pas très esthétique. La députée peut le concevoir. Les parkings sont disséminés et la manière dont les différents chemins sont organisés est effectivement anarchique et peu adaptée aux temps modernes.

Ceci dit, il semble à la députée que ce soit surtout le cas des infrastructures gérées par la Ville de Bruxelles. L'absence de recouvrement des rames de métro et de tram interrompt par exemple la liaison entre l'Atomium et Brupark. Le stade Victor Boin et les chemins qui y mènent, le parking du stade Roi Baudouin, ... manquent d'entretien. Les installations gérées par le secteur privé (Brupark, Mini-Europe, Océade et Kinépolis) sont correctement entretenues même si elles devraient être modernisées.

La députée se demande dès lors pourquoi l'auteur du projet n'est pas parti de l'idée de s'en prendre à ce qui est mal entretenu et de construire à partir de ce qui existe déjà et qui existera encore (Kinépolis a par exemple une concession jusqu'en 2023).

Mme Ampe se demande aussi pourquoi des terrains figurent en vert dans les plans alors qu'ils ne le sont pas dans la réalité. Ainsi par exemple de terrains de sport intérieurs ou du bâtiment d'accueil de Mini-Europe sur certaines images projetées ce jour. En outre, les plans figurent tantôt un simple étang tantôt un bâtiment central entouré d'eau avec plusieurs accès. Qu'en est-il exactement? Que devient par ailleurs le bâtiment du stade Victor Boin qui aujourd'hui fait notamment office de vestiaire?

En outre, le projet prévoit le regroupement des clubs de sport en un bâtiment central, ce qui n'est pas très pratique pour les personnes qui se déplacent en chaise roulante.

Par ailleurs, le projet risque de créer une situation similaire à celle du stade d'Anderlecht. Or, ceux qui la connaissent savent qu'une telle infrastructure est difficilement compatible avec le logement, notamment en raison du bruit qu'elle génère, et ce d'autant plus qu'on y organise de grands événements susceptibles d'attirer quelque 50.000 visiteurs. 50.000 visiteurs qui ont également besoin d'espace pour se déplacer de la station de métro au stade.

De volksvertegenwoordigster onderstreept ook de hydrologische problemen die nieuwe gebouwen kunnen veroorzaken, met name voor de lager gelegen gebieden, ondanks het plan dat opgesteld is. De spreekster vraagt welke middelen vrijgemaakt zullen worden voor het onderhoud van de riolen.

De heer Kees Christiaanse verklaarde dat de plaats gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer. De website van de MIVB vermeldt echter een verplaatsingstijd van 45 minuten van het Parlement tot daar (vertrek Lombardstraat om 15.04 uur en aankomst aan de Marathonlaan om 15.51 uur).

De plaats is ook moeilijk bereikbaar met de wagen. De wagens zouden rechtstreeks naar een ondergrondse parkeergarage geleid worden, wat op enthousiasme onthaald wordt door de volksvertegenwoordigster. Geldt dat ook voor de mensen die van de Houba de Strooperlaan komen? Zowat 80 % van de bezoekers van Kinépolis komen van Brussel en dus niet via de ring.

Nu wordt er een parkeerterrein voorbehouden voor de bussen van de scholen die het Planetarium bezoeken. Komt er in de toekomst eenzelfde toegang via de ondergrondse parkeergarage? Hoe zal daar rekening mee gehouden worden?

De volksvertegenwoordigster vraagt ook of het in het midden van de A12 geplande parkeerterrein integraal deel uitmaakt van het masterplan.

Gedurende de eerste fase zou het Victor Boin stadion plaats moeten maken voor woningen terwijl een nieuw atletiekstadion er pas zou komen tijdens de vierde fase. Betekent zulks dat de 450 atleten die wekelijks komen trainen ondertussen geen terrein meer hebben? Waar gaan die naartoe?

Een van de vragen die de Brusselaars zich stellen is of er animatie in het park komt: avonturenpark, kinderboerderij, speelterrein, brasserie... In crisisperiode zou de plaats op die manier aantrekkelijker zijn dan alleen maar met winkels.

Vallen het Amerikaans Theater en de VRT onder hetzelfde project?

De heer Kees Christiaanse herinnert eraan dat het project een strategisch masterplan is dat niet alle details bevat. Het is een soort ontwerp dat sommige ontwikkelingen mogelijk maakt. Enkele problematieken zijn nog niet opgelost maar kunnen opgelost worden op voorwaarde dat die in duurzame structuren passen.

Voor Kinépolis is het masterplan voldoende flexibel om de bioscoop in de huidige configuratie enkele jaren te laten voortbestaan. Wanneer de exploitant de plaats zal verlaten, kan een nieuwe fase ingaan: ofwel verlaat hij het plateau

La députée souligne également les difficultés hydrologiques que la construction de nouveaux bâtiments risque de poser, notamment pour les terrains situés le plus bas, et ce en dépit du plan qui a été établi. L'oratrice se demande en particulier quels seront les moyens alloués à l'entretien des égouts.

M. Kees Christiaanse déclarait que le lieu était très facilement accessible en transports en commun. Or, le site internet de la STIB renseigne un temps de parcours depuis le Parlement de quarante-sept minutes (départ rue du Lombard à 15h04, arrivée à l'avenue du Marathon à 15h51).

L'endroit est également difficilement accessible en voiture. Les voitures seraient directement dirigées vers un parking souterrain – ce que la députée accueille avec enthousiasme. Est-ce valable aussi pour les gens qui viennent de l'avenue Houba de Strooper? 80 % des clients de Kinépolis viennent de Bruxelles et n'arrivent donc pas via la ring.

Un parking est pour l'instant réservé aux cars des écoles qui visitent le Planétarium. Un même accès sera-t-il garanti à l'avenir depuis le parking souterrain? Comment cela sera-t-il pris en compte?

La députée se demande aussi si le parking prévu au milieu de l'A12 est partie intégrante du *masterplan*.

Par ailleurs, durant la première phase, le stade Victor Boin devrait faire place à des habitations alors qu'un nouveau stade d'athlétisme n'apparaîtrait que lors de la quatrième phase. Cela veut-il dire qu'entre-temps, les 450 athlètes qui s'entraînent toutes les semaines dans le stade n'auront plus de terrain? Où vont-ils aller?

Une des grandes questions que se posent les Bruxellois est de savoir si une animation sera prévue dans le parc: parc aventures, ferme pour enfants, plaine de jeux, brasserie... En période de crise économique, cela rendrait peut-être le lieu plus attractif que les seuls magasins.

Enfin, le théâtre américain et la VRT relèvent-ils du même projet?

M. Kees Christiaanse rappelle que le projet est un *masterplan* stratégique qui ne rentre pas dans tous les détails. Il est une sorte de canevas dans le cadre duquel certains développements sont possibles. Certaines problématiques ne sont pas encore résolues mais pourront l'être pour autant qu'elles s'inscrivent dans des structures durables.

Pour ce qui concerne Kinépolis, le *masterplan* est suffisamment flexible pour se développer tout en maintenant le cinéma dans sa configuration actuelle pendant plusieurs années. Lorsque l'exploitant videra les lieux, une nouvelle



ofwel zet hij een nieuw gebouw. Er worden reeds onderhandelingen gevoerd, met name over de termijnen. De plaats waar Kinopolis zich vandaag bevindt is uitstekend geschikt voor cinema, of het nu over Kinopolis gaat of niet. Dat voorbeeld toont goed aan hoe flexibiliteit mogelijk is zonder de ontwikkeling te verhinderen.

Hetzelfde geldt voor het park. Sommige beelden die vandaag getoond worden zijn zeer groen. Die stemmen overeen met de perspectieven van het masterplan. Andere tekeningen zijn bestemd voor de workshops met de sportclubs om na te gaan of die visie mogelijk is. Het gaat dus niet over een totaal afgewerkt product maar om een visie gegoten in een masterplan, waarvan vervolgens stukken ontwikkeld worden.

Het is nieuwe manier van werken in de stedenbouw. De plannen uit het verleden maakten het niet mogelijk om progressief te werken en zich aan bepaalde omstandigheden aan te passen. De kwaliteit vaart er wel bij.

De gehandicapten zullen een voorbehouden parking krijgen en een directe toegang tot de sportclubs vanuit de ondergrondse parking.

Er wordt nog onderhandeld over de parkeerplaatsen voor schoolbussen bij het Planetarium. Verschillende oplossingen zijn mogelijk. Specifieke plaatsen onder de grond lijken niet realistisch gelet op de hoge investeringkosten. Er zou wel een zoenzone kunnen komen langs de Houba de Strooperlaan of een plaats op parkeerterrein C op voorwaarde dat het openbaar vervoer en de kabelbaan tot daar gaan. Dergelijke details kunnen nog veranderd worden zonder te raken aan het concept van het masterplan.

Het geheel van het programma van de bouw- en investeringsvolumes is onderzocht. Er is overwogen of er een culturele of commerciële activiteit of huisvesting ... rond het stadion kon komen om vervolgens de investeringen vrij te maken voor het park, de parking enzovoort. Het masterplan is opgesteld vanuit het idee dat een dergelijke densiteit bereikt zou kunnen worden.

Er is ook begonnen met besprekingen met de politie over de manier waarop bepaalde grote evenementen in het stadion georganiseerd kunnen worden.

De spreker gelooft uiteindelijk in de gemengdheid van de functies en pleit ervoor dat die georganiseerd wordt zoals hierboven beschreven.

Mevrouw Annemie Maes onderstreept het belang van de hydrologie, vooral omdat het probleem vandaag al bestaat in de laagst gelegen gedeeltes van Laken en Jette omdat de vallei van de Molenbeek die hoeveelheid water niet kan slikken.

étape pourra être franchie : soit il quittera le plateau, soit il fera construire un nouveau bâtiment. Des négociations ont déjà été menées, notamment sur les délais. L'endroit où se trouve Kinépolis aujourd'hui convient parfaitement au cinéma, qu'il s'agisse ou non de Kinépolis. Cet exemple illustre en tous cas très bien la manière d'introduire de la flexibilité sans empêcher le développement.

Cela vaut aussi pour le parc. Certaines images projetées ce jour sont particulièrement vertes; elles correspondent aux perspectives dressées lors du développement de la vision du *masterplan*. D'autres dessins sont destinés aux ateliers menés avec des clubs de sport pour voir si cette vision est possible. Il ne s'agit pas d'un produit totalement fini mais d'une vision traduite dans un *masterplan*, dont des pans seront ensuite développés.

Il s'agit d'une nouvelle manière de fonctionner de l'urbanisme. Les plans développés par le passé ne permettraient pas ce développement progressif et cette adaptation à certaines circonstances. On gagne en qualité.

Les invalides bénéficieront quant à eux d'un parking réservé et d'un accès direct vers les clubs de sport depuis le sous-sol.

Les négociations sont encore en cours pour ce qui concerne le stationnement des bus scolaires au Planétarium. Plusieurs solutions sont possibles. Prévoir une place spécifique en sous-sol ne semble cependant pas réaliste en raison des coûts d'investissement que cela suppose. On pourrait par contre envisager une espèce de *kiss and ride* le long de l'avenue Houba de Strooper ou une place sur le parking C pourvu que les transports en commun et le téléphérique y accèdent. De tels détails peuvent encore être travaillés sans modifier le concept du *masterplan*.

Par ailleurs, l'ensemble de la palette programmatique sur les volumes de construction et d'investissement a été mise en balance. La question a été posée de l'adjonction d'une activité culturelle, commerciale, de logement, ... autour du stade pour ensuite libérer les investissements destinés au parc, au parking, etc. Le *masterplan* a été conçu en partant du point de vue qu'on pourrait créer une telle densité.

Des discussions ont en outre été entamées avec la police sur la manière dont certains grands événements pourraient avoir lieu dans le stade.

L'orateur croit en définitive à la mixité des fonctions et plaide pour qu'elle soit organisée de la manière décrite ci-avant.

Mme Annemie Maes insiste sur la question hydrologique, d'autant plus que le problème se pose déjà aujourd'hui dans les parties les plus basses de Laeken et de Jette en raison justement du fait que la vallée du Molenbeek ne peut absorber cette quantité d'eau.

Kan de heer Christiaanse voorbeelden uit andere landen geven waar men in de buurt van een stadion winkelstraten vindt met bewoning op de verdiepingen ? De volksvertegenwoordigster vreest dat sommige mensen daar niet willen wonen als gevolg van de overlast : lawaai, meer verkeer op sommige momenten ...

Hoe trouwens die verkeerspieken opvangen ? Een groot artiest zal zeker een grote massa lokken die nog bij de toeristen en de klanten opgeteld moet worden. Het project voorziet in ondergrondse parkeerterreinen en in een rechtstreekse verbinding. Technisch is alles mogelijk maar een tunnel is duurder dan een toegang in open lucht.

De volksvertegenwoordigster vraagt zich tot slot af waar de concertzalen zullen komen ? Buiten het stadion lijkt er maar één zaal te komen. Wat wordt het aandeel van de Brusselaars en niet-Brusselaars in het publiek ? Te vrezen valt dat veel mensen van buiten Brussel met de auto komen, ondanks efficiënt openbaar vervoer.

Wat is de visie van het masterplan op de handelszaken en de horeca, met name ten aanzien van Uplace ?

De heer Kees Christiaanse legt uit dat het verschil tussen Neo en Uplace onder andere te maken heeft met hun geografische ligging en dus hun bereikbaarheid. De creatie van Uplace zal inderdaad tot meer autoverkeer leiden terwijl de Heizel gemakkelijker bereikbaar is met het openbaar vervoer.

De spreker herinnert er ook aan dat er parkeerplaatsen zullen zijn op parkeerterrein C en ondergronds. Er zullen dus geen wagens meer te zien zijn in het park met uitzondering van bepaalde plaatsen zoals voor de gehandicapte personen.

Het verschil met een klassiek winkelcentrum zit in de ontwikkeling en de stimulering van nieuwe handelszaken zoals bijvoorbeeld in Nijmegen het geval is, die van buiten toegankelijk zullen zijn. Het is niet de bedoeling een atrium te maken met roltrappen en dergelijke.

Een tunnel kost natuurlijk geld maar wordt betaalbaar door het bouwvolume. De leveringen zullen op die manier gebeuren.

De heer Christiaanse preciseert ook dat de huisvesting niet aan de kant van het stadion komt maar aan de andere kant. Er is een afstand van 100 meter van de metro tot het stadion. De woningen zullen ook niet gebouwd worden aan de kant van de drie corridors van de toegang tot de grote evenementen. Andere stadions zoals dat van Arsenal in Londen, bevinden zich ook in de stad.

De spreker preciseert ook dat het beheer van het autoverkeer niet tot de opdrachten van KCAP behoort maar dat in

M. Christiaanse peut-il citer des exemples connus dans d'autres pays où l'on retrouve, à proximité d'un stade, un complexe de rues commerçantes avec des logements aux étages ? La députée craint que certaines personnes ne veuillent vivre à un tel endroit en raison des charges que cela implique : bruit, mobilité accrue à certains moments, ...

Comment d'ailleurs absorber ces afflux ponctuels de mobilité ? La prestation d'un grand artiste attirera sans doute les foules, qui s'ajouteront aux touristes et aux chalandes. Le projet envisage des parkings souterrains et une connexion directe. Tout est techniquement possible mais un tunnel coûte plus cher qu'un accès à ciel ouvert.

La députée se demande enfin où seront disposées les salles de concert. Il semble qu'en dehors du stade, un bâtiment soit prévu à cet effet. Quelle sera la part des Bruxellois et des non-Bruxellois parmi le public ? On peut craindre que de nombreuses personnes qui n'habitent pas Bruxelles viennent en voiture, en dépit de transports en commun efficaces.

Enfin, quelle est la vision du *masterplan* en termes de commerces et d'HoReCa, notamment vis-à-vis de Uplace ?

M. Kees Christiaanse explique que la différence entre Néo et Uplace tient notamment à leur situation géographique et donc à leur accessibilité. La création de Uplace suscitera effectivement une hausse du trafic automobile alors que le Heizel est facilement accessible en transport en commun.

L'orateur rappelle également que les places de stationnement se situeront sur le parking C ainsi qu'en souterrain. On ne verra donc plus de voitures dans le parc à l'exception de certains emplacements comme ceux prévus pour les invalides.

La différence avec un centre commercial classique repose sur le développement et la promotion de nouvelles enseignes, comme c'est le cas à Nimègue par exemple, et qui seront accessibles depuis l'extérieur. Il ne s'agit pas de faire une sorte d'atrium avec des escalators, etc.

Un tunnel est évidemment coûteux mais devient payable du fait du volume de construction. Les livraisons se feront par ce biais.

M. Christiaanse précise encore que les logements ne seront pas situés du côté du stade mais de l'autre. Il y a une distance de 100 mètres du métro au stade. Les habitations ne seront pas non plus situées du côté des trois corridors réservés pour l'accès aux grands événements. D'autres stades existent en ville, celui d'Arsenal à Londres par exemple.

L'intervenant précise également que la gestion de la pression automobile ne relève pas de la mission de KCAP

andere grootsteden maatregelen genomen worden die verkeerspieken tijdens grote evenementen opvangen, wanneer die zich nog voegen bij de normale verkeersstromen van bewoners, toeristen ... De auteur van het project kan echter wel voorstellen doen over de manier waarop het openbaar vervoer geïntegreerd kan worden in het domein maar niet over de trajecten vanuit het stadscentrum van Brussel of van buiten uit.

Hetzelfde kan gezegd worden over het water. De ecologische voetafdruk moet zoveel mogelijk beperkt worden en dat is de reden waarom een compact stadsmodel voorgesteld is. Voor de rest is het waterbeheer een zaak voor de ingenieurs.

De concertzaal wordt gebouwd aan beide zijden van Palais 12. Een van de twee zijden is vrij; aan de andere zijde zal het bestaande gebouw gesloopt moeten worden.

Mevrouw Béatrice Fraiteur stelt de bestaande chaos en de alomtegenwoordigheid van parkeerplaatsen vast. Zij is tevreden dat een project voorgesteld wordt om de site groener te maken.

De volksvertegenwoordigster betwijfelt evenwel of de realiteit wel zo groen wordt als de voorgestelde beelden.

Mevrouw Fraiteur herinnert er ook aan dat Uplace voortaan een milieuvergunning heeft en dus tot stand zal komen ten nadele van Neo. Bovendien bestaan er al drie projecten voor winkelcentra op het grondgebied van de stad Brussel : Neo, Just under the Sky en Thurn und Taxis. De Vlaamse en de Franstalige middenstandverenigingen en de federatie voor de handel en de diensten (Comeos, ex-Fedis) menen dat er maar één winkelcentrum in het noorden van Brussel nodig is.

De voorzitter herinnert eraan dat het debat vandaag enkel gaat over het project Neo.

Mevrouw Béatrice Fraiteur heeft begrepen dat Mini-Europa een plaats zou kunnen krijgen, maar stelt vast dat de toekomst van Oceadium vager is. Mini-Europa en Oceadium kunnen echter niet gescheiden worden. Samen hebben zij een aanzienlijke omzet en trekken zij 600.000 bezoekers per jaar. Zij moeten dus blijven bestaan. Wat wordt daarvoor gedaan ?

In verband met de infrastructuur en de mobiliteit wijst de volksvertegenwoordigster erop dat Touring enkel en alleen door Uplace vier extra kilometer file verwacht.

De heer Kees Christiaanse meent dat de discussie zeer interessant is en een dilemma voor de stedenbouwkundige betekent wanneer hij aan een groot project werkt. De economische tendensen zijn moeilijk te voorspellen door de politicus en de stedenbouwkundige. De stad beslist en de stedenbouwkundige moet zoeken langs welke weg hij invloed kan uitoefenen.

mais que des mesures sont prises dans d'autres grandes villes, qui permettent de réguler un pic ponctuel de circulation engendré par un grand événement et qui s'ajoute au flux habituels des habitants, des touristes, ... L'auteur du projet peut néanmoins émettre des propositions sur la manière d'intégrer le transport public au domaine concerné mais pas sur les trajets depuis le centre de Bruxelles ou depuis l'extérieur.

La même remarque vaut pour l'eau. Il s'agit évidemment de réduire au maximum l'empreinte écologique et c'est la raison pour laquelle un modèle de ville compacte a été proposé. Du reste, le traitement des eaux est une mission d'ingénieurs.

Enfin, la salle de concert sera construite de part et d'autre du Palais 12. L'un des deux côtés est disponible; de l'autre, le bâtiment existant devra être détruit.

Mme Béatrice Fraiteur constate le chaos de la situation actuelle et l'omniprésence des places de parking et se réjouit donc qu'on y pallie par un projet adaptatif qui envisage une verdurisation du site.

La députée doute toutefois que la réalité soit aussi verte que le montrent les images projetées ce jour.

Mme Fraiteur rappelle aussi que Uplace bénéficie désormais d'un permis d'environnement et se concrétisera donc au détriment du projet Néo. En outre, trois projets de centres commerciaux coexistent sur le territoire de la Ville de Bruxelles : Néo, Just under the Sky et Tour et Taxis. Les associations flamande et francophone de défense des classes moyennes et la Fédération du commerce et des services (Comeos, ex-Fedis) estiment pourtant qu'il ne faut qu'un seul centre commercial au nord de Bruxelles.

La présidente rappelle que le débat de ce jour porte sur le seul projet Néo.

Mme Béatrice Fraiteur a bien entendu qu'un emplacement pourrait être réservé à Mini-Europe mais constate que l'avenir d'Océade est plus flou. Mini-Europe et Océade sont toutefois indissociables. Ils engrangent ensemble un chiffre d'affaires important et attirent 600.000 visiteurs par an. Ils doivent dès lors être maintenus. Que fait-on en ce sens ?

Au niveau des infrastructures et de la mobilité, la députée relève que Touring estimait que le seul Uplace entraînerait quatre kilomètres d'embouteillages supplémentaires.

M. Kees Christiaanse estime que la discussion est très intéressante et représente un dilemme pour l'urbaniste quand il travaille à un projet important. Les tendances économiques sont difficilement cernables tant par le politicien que par l'urbaniste. La Ville décide et l'urbaniste doit chercher où il peut avoir de l'influence.

De spreker is zelf geen voorstander van winkelcentra. Men weet ook dat als men de markt laat doen, er kannibalisme kan ontstaan. Dat kan reeds vastgesteld worden tussen Uplace en de Heizel omdat de promotoren van Uplace weten dat de Heizel een betere site is.

Bij het ontwerpen van een winkelcentrum of van grote monofunctionele kantoorcomplexen moet de stedenbouwkundige voortdurend wijzen op de volumes of de gemengdheid van de functies. Het is de enige manier om kwaliteit te krijgen. Met 60.000 m<sup>2</sup> handelszaken krijgt men een aanvaardbaar evenwicht.

KCAP wil ook geen stelling nemen in de discussies tussen stad en de twee attracties Océadium en Mini-Europa. Die laatste kan behouden worden, maar moet verbeterd worden. De omgeving en de toegangsgebouwen zijn in bijzonder slechte staat. Er ontbreekt een overgang tussen Mini-Europa en de rest van het park, maar dat kan bijvoorbeeld opgelost worden door een kanaal. De stad en Mini-Europa moeten een compromis vinden. Hetzelfde geldt voor Océadium dat een nieuwe adem moet vinden en dan al dan niet op dezelfde plaats kan blijven afhankelijk van het akkoord dat de stad met de exploitant sluit.

Mevrouw Brigitte De Pauw heeft vragen bij de criteria bij de toewijzing van de oppervlaktes voor de verschillende functies.

De spreker legde ook uit dat het ging om een flexibel masterplan. Zowat 20.000 m<sup>2</sup> gaat naar kantoren. Die oppervlakte is niet enorm maar het teveel aan kantoren is groot in Brussel. Kunnen andere functies een plaats krijgen in de voorgestelde plannen? Dezelve vraag rijst voor het Rijksadministratief Centrum waar kantoren omgevormd zouden kunnen worden tot woningen.

De volksvertegenwoordigster vraagt of zij goed begrepen heeft dat de woningcomplexen enkel voor huisvesting bestemd zullen worden, zonder andere functies, en dat de kantoren zouden aansluiten bij het aanbod aan winkels.

De heer Christiaanse legt uit dat de stad een programma heeft en dat de architect-stedenbouwkundige daarop slechts een beperkte invloed kan hebben, op basis van zijn ervaring.

De strategie bestond erin zo weinig mogelijk kantoren te voorzien en die aan de ingang van het stadion te plaatsen. Ze moeten allemaal een functie hebben die verband houdt met het gebied in kwestie (BOIC, KBVB ...).

Er moeten ook zoveel mogelijk woningen komen omdat die zorgen voor leven, waar nood aan is. De woningen zullen onderscheiden worden van de andere functies en zullen gebouwd worden aan de Houba de Strooperlaan, de hoeken van het blok en langs het park.

L'orateur n'est lui-même pas un grand amateur de centres commerciaux. On sait aussi que quand on laisse faire le marché, parfois il se cannibalise. On peut déjà le constater entre Uplace et le Heysel parce que les promoteurs de Uplace savent que le Heysel est un meilleur site.

Travailler sur un centre commercial, ou sur des grands ensembles mono-fonctionnels de bureaux, exige de l'urbaniste de discuter sans cesse des volumes ou de la mixité des fonctions. C'est la seule manière d'atteindre la qualité. Avec 60.000 mètres carrés de commerces, on arrive à une balance acceptable.

KCAP ne veut pas non plus prendre parti dans les discussions entre la Ville et les deux attractions que sont Océade et Mini-Europe. Cette dernière peut être conservée mais doit être améliorée. Les abords et les bâtiments d'accès sont particulièrement mal en point. Il manque une transition entre Mini-Europe et le reste du parc mais cela pourrait par exemple être résolu par la création d'un canal. Il faut que la Ville et Mini-Europe parviennent à un compromis. Il en va de même pour Océade, qui, à condition d'être revitalisé, pourrait être maintenu au même endroit ou non en fonction de l'accord que la Ville conclura avec l'exploitant.

Mme Brigitte De Pauw s'interroge sur les critères qui ont présidé à l'attribution des superficies aux différentes fonctions.

L'intervenant expliquait aussi qu'il s'agissait d'un *masterplan* flexible. 20.000 mètres carrés sont ainsi dédiés aux bureaux. Cette surface n'est pas énorme mais l'excédent de bureaux est important à Bruxelles. Dans les plans proposés, d'autres fonctions peuvent-elles s'y implanter? La même question se pose à la Cité administrative où la transformation d'espaces de bureaux pourrait par exemple se faire au profit du logement.

La députée se demande aussi si elle a bien compris que les immeubles d'habitation seraient exclusivement destinés au logement, sans que d'autres fonctions y soient jointes et que les bureaux seraient adjoints à l'offre de commerces.

M. Kees Christiaanse explique que la Ville a un programme et que l'architecte-urbaniste ne peut l'influencer que de manière limitée, à partir de son expérience.

La stratégie était de prévoir le moins de bureaux possibles et de les situer à l'entrée du stade. Ils sont tous destinés à remplir une fonction en lien avec le territoire concerné (COIB, URBSFA, ...).

Il s'agissait aussi de maximiser l'habitat, qui crée de la vie et dont on a besoin. Les logements seront distincts des autres fonctions et seront situés sur l'avenue Houba de Strooper ainsi qu'aux coins de l'îlot et le long du parc.

Er is ook gesproken over de typologie van de handelszaken en de oppervlakte die zij krijgen. De oppervlakte is uiteindelijk vastgesteld op 72.000 m<sup>2</sup>, gespreid over één blok bestaande uit open straten.

De vrijetijdsinfrastructuur zoals Kinopolis en Oceadium of andere toeristische attracties komen aan de rand van het park.

Achteraan het stadion komt een congrescentrum, een hotel en een cultuurgebouw. De concertzaal komt hogerop.

Men probeert dus de bestaande vitale functies te behouden en indien nodig aan te passen aan de smaak van de dag en optimale oppervlakte te definiëren voor elk van de functies. De gemengdheid moet bijzondere aandacht krijgen. Het is belangrijk dat er een congrescentrum komt om te voorkomen dat de Heizelvlakte enkel een winkelcentrum wordt.

Mevrouw Marion Lemesre herinnert eraan dat het masterplan, ook al moet dat nog duidelijker ingevuld worden, reeds het voorwerp uitgemaakt heeft van een precieze openbare oproep door de stad Brussel. De ambitienota wou al even precies zijn op vlak van parkeermogelijkheden.

De volksvertegenwoordigster is helemaal niet gerustgesteld door de antwoorden die daarop gegeven zijn. De opdracht voor het congrescentrum voorziet slechts in 20 parkeerplaatsen, waarbij de 15 plaatsen geteld moeten worden voor de VIP's en de klanten. De andere opdracht voorziet slechts in 3.700 plaatsen voor de behoeften van het winkelcentrum, de horeca en de woningen, en in 1.200 plaatsen voor de vrijetijdsinfrastructuur (toerisme en cinema).

De volksvertegenwoordigster maakt zich zorgen over de toestand van de parking van het congrescentrum. Waar bevindt die zich? Wat is de geraamde capaciteit, wetende dat het centrum 5.000 personen kan ontvangen en er een hotel van 250 personen komt in een wijk die reeds verzadigd is?

Op het vlak van het toeristisch aanbod, is er niets geregeld voor het parkeren van de autocars terwijl het toerisme vooral een zaak is van wagens en bussen (80 % van de Belgen en 40 % van de buitenlanders opteren voor het autoerisme). In dat verband bestaat het gevaar dat het aanbod van parkeerplaatsen voor autocars, laadterreinen en parkeerplaatsen voor gehandicapte personen een domper zet op de toeristische ontwikkeling.

Mevrouw Lemesre wenst ook meer informatie over het bestek voor die toeristische activiteiten die als bijkomstig bestempeld worden in de projectoproep die het heeft over een eventueel project voor vrijetijdsactiviteiten met toeristische inslag outdoor, op perceel C. Er wordt maar weinig gezegd over de ruimte die voorbehouden wordt en die ongeveer 10 % van het gebied in kwestie moet bestrijken. Het lijkt allemaal facultatief te zijn en zeer wazig, vooral

Il a également été discuté de la typologie des commerces et de la superficie leur dédiée, finalement fixée à 72.000 mètres carrés. Ils seront dispersés sur un bloc fait de rues ouvertes.

Les infrastructures dédiées aux loisirs, comme Kinopolis ou Océade et d'autres attractions touristiques, seront situées à la lisière du parc.

A l'arrière du stade se trouvera un centre de congrès, un hôtel et un bâtiment à vocation culturelle. La salle de concert se situera plus haut.

On tend donc à préserver les fonctions existantes vitales, quitte à les remettre au goût du jour et à définir des superficies optimales pour chacune des nouvelles fonctions, tout en privilégiant la mixité. Il est en particulier important qu'un centre de congrès s'installe afin d'éviter que le plateau du Heysel ne devienne finalement qu'un centre commercial.

Mme Marion Lemesre rappelle que le *masterplan*, même si ses contours doivent être définis, a déjà fait l'objet d'un appel public très précis lancé par la Ville de Bruxelles et dont la note d'ambition se voulait tout aussi précise en matière de parking notamment.

La députée n'est hélas pas rassurée par les réponses apportées à ce sujet. Le marché relatif au centre de convention ne prévoit que vingt places de stationnement, auxquelles il faut toutefois ajouter quinze places destinées aux clients et aux VIP. L'autre marché ne prévoit que 3.700 places pour couvrir les besoins du centre commercial, de l'HoReCa et des logements et 1.200 places pour l'infrastructure de loisir (tourisme et cinéma).

La députée s'inquiète de la situation du parking du centre de convention. Où se situe-t-il? A combien sa capacité est-elle estimée, sachant que le centre est susceptible d'accueillir 5.000 personnes et un hôtel de 250 chambres, dans un quartier déjà saturé?

Au niveau de l'offre touristique, rien n'est prévu pour le stationnement des autocars alors que le tourisme se fait majoritairement en voiture et en bus (le tourisme en voiture concerne 80 % des Belges et 40 % des étrangers). Dans ce contexte, l'offre de stationnement pour bus, d'aires de chargement et de parkings pour personnes handicapées risque d'empêcher un bon développement de l'offre touristique.

Mme Lemesre souhaiterait également obtenir davantage d'informations concernant le cahier des charges relatif à cette même activité touristique, présentée comme accessoire dans l'appel à projets qui parle « le cas échéant, [d']un projet d'activités de loisir à vocation touristique *outdoor* » sur la parcelle C. Rien n'est très expliqué quant à l'espace réservé qui doit couvrir environ 10 % du territoire concerné. Cela semble facultatif et reste nébuleux, surtout

wanneer het over de oppervlakte gaat. Mini-Europa heeft nu 24.000 m<sup>2</sup> bodemoppervlakte, waarbij de kantoorverdieping geteld moet worden. Oceadium heeft 1.700 m<sup>2</sup> bodemoppervlakte en 4.000 m<sup>2</sup> op drie verdiepingen zonder de glijbanen, met andere woorden 31.100 m<sup>2</sup> en dus meer dan het totaal van 15.000 m<sup>2</sup> vermeld in de oproep voor het toeristische aanbod. Hoe wordt het toeristische aanbod op die beperkte ruimte gedefinieerd ?

De as tussen Mini-Europa en Oceadium wordt wel precies gedefinieerd in de ambitienota die de as van essentieel belang acht. Die doorgang impliceert echter wel de afbraak van alle glijbanen, de buitenzwembaden en de toegang, wat betekent dat het ganse park anders georganiseerd moet worden.

De volksvertegenwoordigster heeft moeite met de werkwijze van de tabula rasa en vraagt zich uiteindelijk af in welke mate de zogeheten flexibiliteit van het masterplan die twee toeristische attracties, die jaarlijks 600.000 bezoekers trekken en ongeveer 400.000 euro belasting opbrengen voor de stad, zal kunnen behouden.

Kan de spreker met betrekking tot de sportinfrastructuur bevestigen of de eerste fase inderdaad zal leiden tot de sloop van bijgebouw 2 van het kleine stadion, de synthetische ruimte en het atletiekstadion Victor Boin, het voetbalveld (bijgebouw 5), de omnisportzaal voor gehandicapte personen (gebouw dat in 2003 2,5 miljoen euro gekost heeft) ... ?

Is het idee van een groot centraal gebouw met de bar en de kleedkamers van alle sportclubs herzien ? Een dergelijk perspectief riskeert immers de werking van de sportclubs op de helling te zetten, vooral omdat de bars voor een groot deel bijdragen tot hun financiering.

De heer Kees Christiaanse antwoordt dat hij de wagen niet veel gebruikt.

Het parkeerprobleem bestaat niet. De verdubbeling van de capaciteit van parkeerterrein C (opgevoerd tot 12.000 plaatsen) biedt een kwantitatief en kwalitatief antwoord op het probleem. De gebouwde wijk omvat overigens de funderingen. Het idee bestaat erin de ondergrond te combineren met een parkeergarage voor het geheel van de functies. Er bestaat ook een parkeermogelijkheid onder het park tussen het Atomium en Paleis 12. Zo bereikt men een aanvaardbare parkeercapaciteit gelet op de verschillende functies op de site, zowel 's nachts als overdag.

Mevrouw Marion Lemesre heeft vragen bij het aantal parkeerplaatsen voor de 750 woningen.

De heer Kees Christiaanse antwoordt dat men ongeveer één parkeerplaats per appartement van 100 m<sup>2</sup> aanbiedt; het is een bijkomend aanbod.

en termes de superficie. Mini-Europe occupe actuellement 24.000 mètres carrés au sol, auxquels il fait ajouter l'étage de bureaux, Océade occupe 1.700 mètres carrés au sol et 4.000 mètres carrés pour les trois étages hors toboggans, soit au total 31.100 mètres carrés et donc plus que les 15.000 carrés totaux mentionnés dans l'appel pour l'offre touristique. Comment l'offre touristique, qui doit tenir sur cet espace réduit, est-elle définie ?

Par ailleurs, l'axe « Orée du Parc », soit la coulée entre Mini-Europe et Océade, est décrite assez précisément dans la note d'ambition qui la juge essentielle. Or, ce passage implique la destruction de tous les toboggans, des piscines extérieures et de l'entrée, ce qui implique de réorganiser tout le parc.

Au final, la députée, qui peine à comprendre la démarche de la table rase, se demande dans quelle mesure la prétendue flexibilité du *masterplan* permettra de maintenir ces deux offres touristiques qui attirent 600.000 personnes par an et procurent à la Ville quelque 400.000 euros de taxes.

Quant aux infrastructures sportives, l'intervenant peut-il confirmer si la première phase aboutira effectivement à la démolition de l'annexe 2 du petit stade, de l'espace synthétique et du stade d'athlétisme Victor Boin, du terrain de football (annexe 5), de la salle omnisports pour personnes handicapées (bâtiment qui avait coûté 2,5 millions d'euros en 2003), ... ?

L'idée d'un grand bâtiment central qui abriterait la buvette et les vestiaires de l'ensemble des clubs sportifs a-t-elle été revue ? Une telle perspective risque en effet de pénaliser le fonctionnement des clubs sportifs et ce d'autant que les buvettes contribuent grandement à leur financement.

M. Kees Christiaanse répond qu'il n'utilise pas beaucoup la voiture.

Le problème de parking ne se pose pas. Le doublement de capacité du parking C (qu'on porte à 12.000 places), répond quantitativement et qualitativement au problème. Le quartier bâti comprend par ailleurs des fondations. L'idée est de combiner le sous-sol avec un parking destiné à l'ensemble des fonctions. Il existe également une possibilité de parking sous le parc entre l'Atomium et le Palais 12. De la sorte, on atteint une capacité de parking acceptable au vu des différentes fonctions présentes sur le site, de jour comme de nuit.

Mme Marion Lemesre s'interroge sur le nombre de parkings prévus pour les 750 logements.

M. Kees Christiaanse répond qu'on comptera environ un parking par appartement de 100 mètres carrés; il s'agira d'une offre additionnelle.

KCAP realiseert thans in het centrum van Zurich een groot project van 250.000 m<sup>2</sup> met meer dan 500 woningen. Er zal maar 0,3 parkeerplaats per appartement zijn. De overheid meent immers dat het bezit van een wagen in de stad beperkt moet worden. Dat is een beleidskeuze.

De spreker herinnert er nog aan dat het mogelijk is Mini-Europa, Oceadium en Kinopolis te behouden, maar dat het nodig is ze te renoveren. De stad heeft verklaard het aanbod te willen houden zonder daar een invulling aan te geven. In ieder geval moet de Heizel aantrekkelijker gemaakt worden.

Mevrouw Bianca Debaets meent dat het tijd was om voor de lang verwaarloosde Heizelvlakte een project te ontwerpen. De volksvertegenwoordigster is blij dat met deze kans van stedelijke ontwikkeling en dit architecturaal hoogstandje. Er is meer dan 60 jaar verlopen sinds de bouw van het Atomium, het laatste grote opmerkelijke gebouw van Brussel, en het is net op die plaats dat men ambitie mag hebben.

De volksvertegenwoordigster onderstreept ook dat Brussel de 17<sup>de</sup> congresstad in de wereld is. Dat is goed maar niet goed genoeg. Er is nood aan infrastructuur.

De demografische groei (meer dan 200.000 personen op acht jaar) vraagt ook om meer huisvestingsmogelijkheden. De spreker had het over 500 tot 750 nieuwe eenheden. Wat is het exacte cijfer? Over welk soort huisvesting gaat het? Wetende dat er zeven torens zullen zijn, kan men veronderstellen dat het om appartementen zal gaan en niet om eengezinswoningen. Wat is het profiel van de mensen die men wil aantrekken? De volksvertegenwoordigster pleit voor het behoud van de middenklasse in de stad. Kan men daartoe samenwerken met de GOMB die probeert om woningen aan te bieden tegen een concurrentiële prijs?

De volksvertegenwoordigster is niet gekant tegen torengebouwen. Het Gewest heeft geen andere keuze. Ze kunnen echter slechts een succes worden als het kwaliteitsvolle openbare ruimten worden. Kunnen er tamelijk recente concepten zoals de stadsboerderij daarin geïntegreerd worden?

Vorst-Nationaal is tot slot van plan uit te breiden. Is er plaats in Brussel voor twee grote concertzalen (9.000 plaatsen in Vorst-Nationaal en 15.000 plaatsen op de Heizel)? Zal er geen concurrentie ontstaan tussen die twee?

De heer Kees Christiaanse legt uit dat er geen eengezinswoningen komen aangezien de woningen zich op de verdieping boven de winkels bevinden. Op het vlak van de omvang kan echter nog alles veranderd worden. Enkel de plaats, het profiel en de hoogtes zijn bepaald opdat de constructies niet te hoog worden (maximum 40 tot 50 meter)

KCAP réalise actuellement dans le centre de Zurich un grand projet de 250.000 mètres carrés comportant plus de 500 logements. On y comptera seulement 0,3 parking par appartement. Les autorités y considèrent en effet que la propriété d'une voiture doit être réduite en milieu urbain. C'est une question politique.

L'orateur rappelle encore qu'il est possible de maintenir Mini-Europe, Océade et Kinépolis mais qu'il est nécessaire de les rénover. La Ville a déclaré souhaiter augmenter l'offre sans pour autant la définir; il convient en tous cas d'augmenter l'attractivité du Heysel.

Mme Bianca Debaets pense qu'il était temps que le plateau du Heysel, trop longtemps négligé, fasse l'objet d'un projet. La députée se réjouit de cette opportunité de développement urbain et de promotion d'une architecture de qualité. Il s'est passé plus de soixante ans depuis la construction de l'Atomium, dernier grand bâtiment phare de Bruxelles, et c'est précisément à cet endroit qu'on doit faire preuve d'ambition.

La députée souligne encore que Bruxelles est la dix-septième ville de congrès au monde. C'est bien mais ce n'est pas assez; il faut des infrastructures.

La croissance démographique (plus de 200.000 personnes en huit ans) engendre également des besoins en logement. L'orateur parlait de 500 à 750 nouvelles unités. Quel est le chiffre exact? De quel type de logement est-il question? Sachant qu'il y aura sept tours, on peut supposer qu'il ne s'agira que d'appartements et pas de maisons unifamiliales. Quel est le profil des personnes que l'on souhaite attirer? La députée plaide pour le maintien des classes moyennes en ville. A cette fin, une coopération avec la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) qui tente d'offrir des habitations à un prix concurrentiel, peut-elle s'envisager?

La députée ne s'oppose pas non plus aux tours, la Région n'a pas d'autre choix. Toutefois, elles ne peuvent être une réussite qu'à condition d'avoir des espaces publics de qualité. Des concepts assez récents comme celui de la ferme urbaine peuvent-ils être intégrés?

Enfin, Forest National prévoit de s'étendre. Y a-t-il de l'espace à Bruxelles pour deux grandes salles de concert (9.000 places à Forest National et 15.000 places au Heysel)? Ne risque-t-il pas d'y avoir une concurrence entre les deux infrastructures?

M. Kees Christiaanse explique qu'il n'y aura pas d'habitations unifamiliales puisque les logements se trouvent à l'étage au-dessus des magasins. Tout peut cependant encore être modifié au niveau de la taille. Seuls l'emplacement, le gabarit et les hauteurs ont été fixées afin que les constructions ne soient pas trop élevées (maximum quarante à cin-

en goed gesitueerd zouden zijn. De overheid kan beslissen dat een deel van de woningen sociale huisvesting wordt of dat een deel voorbehouden wordt voor bejaarden. Men kan ook lofts ontwerpen van 60 tot 120 m<sup>2</sup>.

In het algemeen wordt geprobeerd om zoveel mogelijk woningen in het geheel te integreren en ervoor te zorgen dat elke woning rechtstreeks toegankelijk is via de openbare ruimte. Het is te vroeg om definitief het type huisvesting te bepalen maar KCAP probeert voor elk project betaalbare woningen te integreren.

De exploitant zal samen met de stad Brussel de grootte en het profiel van de congreszaal bepalen.

De kwestie van het al dan niet centraliseren van bepaalde sportinfrastructuur moet door de clubs opgelost worden; de auteur van het masterplan beslist daar niet over.

### III. Einde van de debatten

De commissie beslist om de gedachtewisseling te sluiten en een verslag te maken.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

*De Rapporteur,*

Mohamed AZZOUZI

*De Voorzitter,*

Marie NAGY

quante mètres) et qu'elles soient correctement situées. Le politique pourra décider de consacrer une partie des habitations au logement social ou d'en réserver une autre aux personnes âgées. On pourra également concevoir des lofts dont la taille pourrait varier de soixante à cent vingt mètres.

De manière générale, on essaie d'intégrer un maximum de logements au contexte et de faire en sorte que chaque habitation ait un accès direct au domaine public. Il est trop tôt pour fixer définitivement le type de logement mais KCAP essaie dans chacun de ses projets d'intégrer des logements abordables.

L'exploitant, en rapport avec la Ville de Bruxelles, fixera taille et gabarit de la salle de congrès.

Quant à la question de la centralisation ou non de certaines infrastructures sportives, elle est tranchée par les clubs; l'auteur du *masterplan* ne décide pas en la matière.

### III. Clôture des débats

La commission décide de clore l'échange de vues et de publier un rapport.

– *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

*Le Rapporteur,*

Mohamed AZZOUZI

*La Présidente,*

Marie NAGY