

2. De toekomstvisie van de Heizel: een globaal beeld van Neo

2.1. Algemeen

De omvang, de toegankelijkheid en de bestaande functies in de zone geven de Heizelsite een heel groot ontwikkelingspotentieel.

Met de redactie van een Masterplan voor de site heeft de Stad Brussel deze ontwikkelingsmogelijkheid willen verduidelijken.

Dit Masterplan was de aanzet, op basis van een diagnose van de bestaande situatie, om de grote lijnen en de grote principes van een globaal herontwikkelingsprogramma van het Heizelplateau te tekenen.

De planningszone van het Masterplan heeft betrekking op +/- 67 hectare (op een totaal van +/- 139 hectare. De delen die niet in de planning zijn opgenomen, zijn hoofdzakelijk de delen die worden gebruikt door de Tentoonstellingspaleizen, de Trade Mart en Parking C.

De toekomstige projecten die worden ontwikkeld binnen de perimeter van Neo moeten de algemene oriëntaties van het Masterplan respecteren. Deze algemene oriëntaties mogen evenwel niet in de weg staan voor een zekere soepelheid die wordt toegekend aan de toekomstige ontwerpers van de verschillende projecten van Neo. Indien het om diverse redenen van technische, economische, commerciële... aard nodig of heel voordelig zou zijn om op redelijke wijze af te wijken van bepaalde opties van het Masterplan, dan hebben de ontwerpers de mogelijkheid om dit voor te stellen in de loop van de concurrentiegerichte dialoog.



fig 4. Impressie voorbeelduitwerking Neo, zicht vanuit het westen

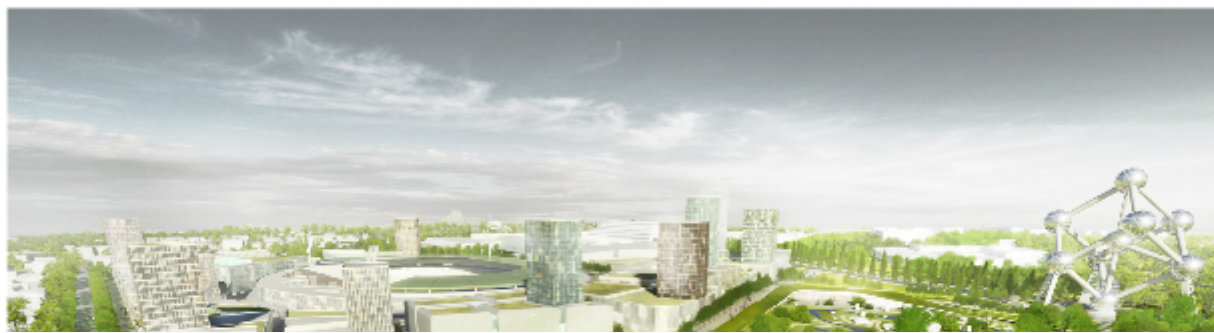




fig 3. Sport en leisurpark

2. De toekomstvisie van de Heizel: een globaal beeld van Neo

2.2. Diagnose

2.2.1. Te verbeteren aspecten



fig 6. Heizel plangebied, zicht vanaf Houba de Strooperlaan - Heizelstraat



fig 7. Heizel plangebied, zicht vanaf Atomium richting Expo

Er werd vastgesteld dat een zeker aantal aspecten van de site moet worden verbeterd in het kader van de herontwikkelingsoperaties van de site, waaronder meer bepaald:

- De globale fragmentering van de site en de heterogeniteit van de bestaande gebouwen;
- De behoefte om de toeristische aantrekkelijkheid van de site aan te vullen om een echte tweede toeristische pool in het noorden van Brussel te creëren;
- Het gebrek aan functionele synergieën tussen de verschillende activiteiten op de site;

- De bezetting van de beschikbare oppervlakten door bovengrondse parkings, meer bepaald ten nadele van de openbare ruimten;
- De tram,- en metrobundel in het hart van de site vormt een barrière;
- De - vrij goede - snelwegverbindingen die nog kunnen worden verbeterd om de zone van de Houba De Strooperlaan en de Verregatwijk te ontlasten.



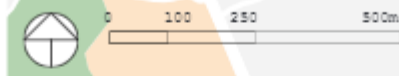


















fig 8. Bestaande situatie Heizel, knelpunten plangebied

	Bestaande gebouwen		Barriere metro en tramlijn		Parkeroverlast t.a.v. de buurt
	Sport programma		Slechte verbinding/relatie		Wateroverlast t.a.v. de buurt
	Themapark		Slechte toegankelijkheid		
	Parkerterrein		Grote hoogteverschillen		
	Open		Gebrek aan synergie		
	Park		Verwaarloosde inrichting openbare ruimte		
	Water		Hekwerken, fysieke en visuele barriere		

2. De toekomstvisie van de Heizel: een globaal beeld van Neo

2.3. Masterplan

2.3.1. Een ambitie



fig 13. Vijf vastrekpunten Neo

Het Masterplan steunt op de volgende oriëntaties:

- De wil om een bestemming met internationale uitstraling te creëren die een heuse etalage voor Brussel kan zijn;
- De wil om een "stuk stad" te creëren, ontmoetingsplaats tussen buitenlandse, Belgische en plaatselijke bezoekers; tussen werknemers, klanten, zakenlui, diplomaten, toeristen en inwoners;
- De wil om een echte toegangspoort naar Brussel te creëren, onder de vorm van een overgangsruijnte tussen het stadscentrum en zijn rand:

- De wil om de groene en recreatieve ruimten te valoriseren en meer bepaald de prachtige parken van Ossegem en Laken, alsook de koninklijke tuinen (door deze ruimten samen te voegen via de harmonieuze integratie van sportactiviteiten en recreatie);
- De wil om een "groot project" te ontwikkelen dat in de rijke geschiedenis van de plaats past en meer bepaald in het verlengde van de Wereldtentoonstellingen waaraan het zijn monumentale structuur te danken heeft.

2. De toekomstvisie van de Heizel: een globaal beeld van Neo

2.3 Masterplan

2.3.2. Een sterke oriëntatie: duurzame ontwikkeling

De ambities in termen van duurzame ontwikkeling steunen op zes grote verankeringspunten.

1. Compactheid

Het herontwikkelingsprogramma van de site is geconcentreerd op twee compacte stedelijke clusters. Het Westelijke cluster bevindt zich rond het stadion, terwijl het Oostelijke cluster rechts van de bestaande Trade Mart ligt.

Er werd in een eerste fase gekozen voor de ontwikkeling van het Westelijke cluster, omdat deze het best geschikt is om de band met de omliggende bewoonde wijken te bevorderen.

De compactheid van het beoogde programma wordt gemotiveerd door een doeltreffend gebruik van de ruimte, alsook door een hoog niveau van energieprestatie. Er kunnen ook milieutechnische synergies worden ontwikkeld tussen de verschillende functies om de globale ecologische voetafdruk van het project te verminderen.

2. Strategie water en groene ruimten

Het herontwikkelingsprogramma van de site voorziet een strategie water en groene ruimten. Dit impliceert de creatie van diverse groene ruimten, waaronder meer bepaald een vernieuwde parkzone in het westen van de site die de bestaande parken Ossegem en Laken verbindt.

De Stad en het Gewest hebben ook de ambitie om een globaal watersysteem in te richten dat de verbinding zou vormen met de Molenbeek en de kanaalzone. Het moet zorgvuldig worden ontworpen voor een beter waterbeheer, meer bepaald met de integratie van groendaken, retentiebekkens, inrichtingen die de doorsijpeling van regenwater bevorderen...

Al deze voorzieningen maken het mogelijk om een kwalitatief ecologisch raster op maat van de site en zijn omgeving te creëren.

4. Openbaar vervoer

Metro en tram worden geïntegreerd en gekoppeld om de capaciteit van het openbaar vervoer te verhogen en hun comfort te verbeteren.

Tramlijn 3 zal worden verlengd van de Esplanade tot de zone van het project Neo, wat de toegankelijkheid door middel van het openbaar vervoer, die al een van de beste van Brussel is, nog zal verbeteren.

Met de betere integratie van Parking C en de ontwikkeling van nieuwe overdekte parkings kan een aantrekkelijk parkeerpark en heuse toegangspoort tot de Stad, worden gecreëerd.

5. Bereikbaarheid met de auto

De verbindingen met de Ring (afrit 7bis) en de A12 worden verbeterd: de nieuwe parkings van het Westelijke cluster worden rechtstreeks aangesloten op de nieuwe afritten, zodat de druk op afrit 8 afneemt en de hele wijk en meer bepaald het kruispunt Magnoliëlaan/Houba de Strooperlaan wordt ontlast.

De bovengrondse parkeerterreinen en parkeerplaatsen langs de wegen worden weggehaald en vooral vervangen door ondergrondse parkings, waardoor de kwaliteit van de openbare ruimten zal verbeteren en de voetgangers zich deze opnieuw kunnen toe-eigenen.

6. Programmatische en functionele synergies

Op regionaal vlak moet de herontwikkeling een gemengd stedelijk programma met internationale uitstraling realiseren dat complementair is aan het centrum van Brussel en de op de site aanwezige functies.

Het project op zich moet de synergies qua bezoek, structuren en diensten tussen de verschillende functies op de site verbeteren: congrescentrum, hotels, commercieel centrum, bioscopen, horeca, recreatie met theaterische roeping, concertzaal.

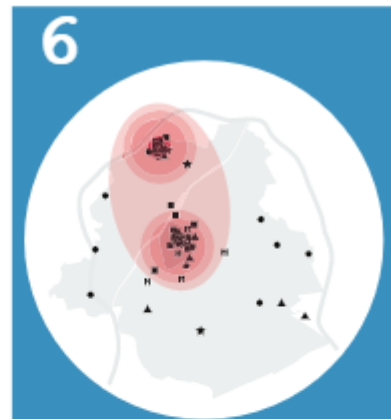
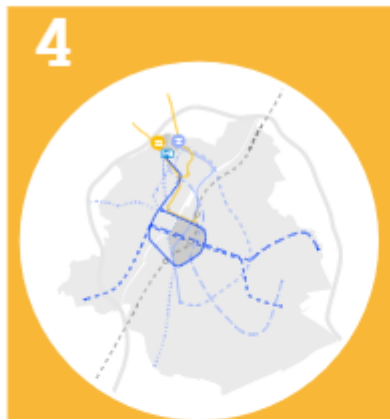
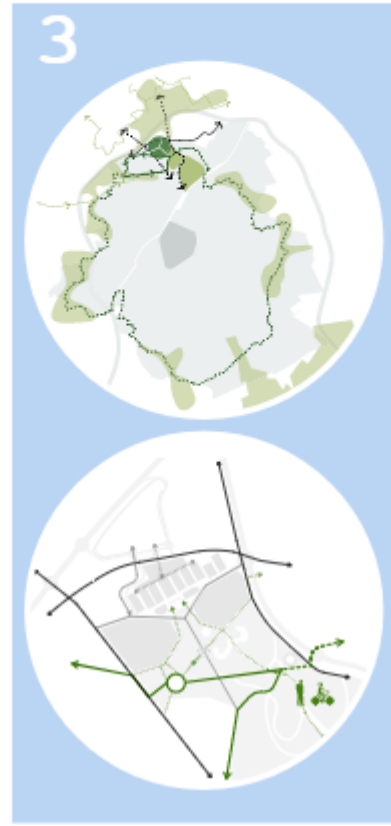
3. Langzaam verkeer

Het herontwikkelingsprogramma wil een optimale bereikbaarheid voor het langzaam verkeer bereiken om het recreatieve potentieel van de site ten volle te benutten.

Fietspaden zullen door en rond de site lopen. De "Grande Verte" wordt in het park verlengd door de "Petite Verte".

De Stad en het Gewest willen de verbinding tussen Parking C en de site optimaliseren via de creatie van voetgangersbruggen, door het terugbrengen van een kabelbaan en het plaatsen van een tramhalte aan de Romeinsesteenweg ter hoogte van de ingang van Brussels Expo.

activiteit met onder andere loopfiets, concertzaal, tentoonstellingspaleizen, stadion...



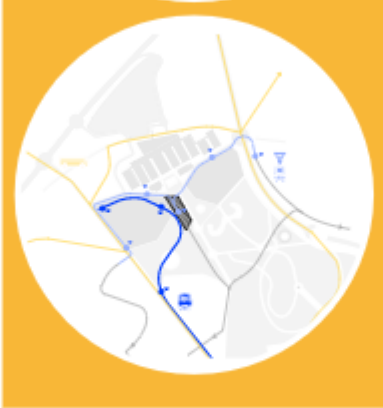


fig 14. De pijlers

2. De toekomstvisie van de Heizel: een globaal beeld van Neo

2.3 Masterplan

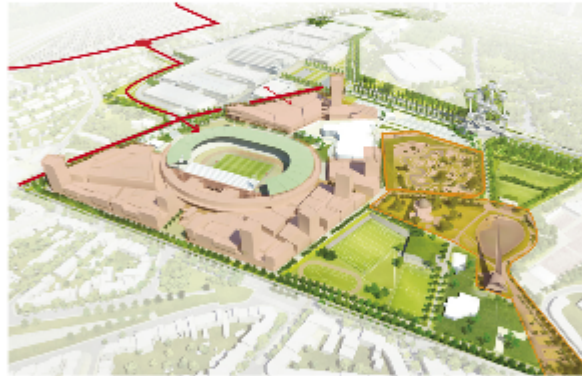
2.3.3. De geplande fasering voor de uitvoering van het project Neo

De context van het project Neo biedt de mogelijkheid tot het faseren van het project, zowel voor het gebouwd programma, als voor de infrastructuur of de openbare ruimten.

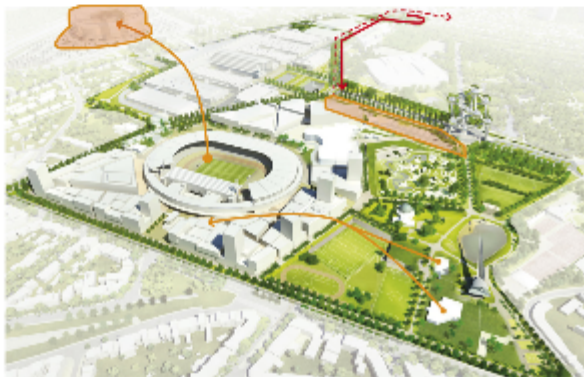
Het huidige grondbeheer van het grootste deel van de site en de geplande uitdoving van bepaalde rechten op andere delen van de site laat een progressieve ontwikkeling van het project Neo toe met eventueel de verplaatsing of integratie van bestaande activiteiten.



Face 1



Face 2



Face 3



Face 4





Fase 5

fig 15. Globale fasering van het project Neo