Persconferentie

Brussel, 28 september 2010

Een nieuwe ambitie voor Brussel

Heraanleg van de strategische pool Noord van de Stad Brussel
Prijsvraag voor ontwerpen : aanstelling van een hoofdstedenbouwkundige

www.neobrussels.com

neo

I. NEO treedt in een essentiële fase voor de toekomst van Brussel

Charles Picqué, Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Freddy Thielemans, Burgemeester van de Stad Brussel, Christian Ceux, Schepen voor Stedenbouw en Philippe Close, Schepen van Toerisme, hebben het genoegen u de laureaat voor te stellen van de prijsvraag voor ontwerpen voor de heraanleg van de strategische pool Noord van de Stad Brussel.

Het stedenbouwkundig bureau KCAP uit Rotterdam.

In nauwe samenwerking met deze laureaat zullen de Stad Brussel en het Brussels Gewest dit prachtige project tot een goed einde brengen : het onsamenhangende Heizelplateau omvormen tot een nieuw stadsdeel. De ambitie bestaat erin met succes een ingrijpende stadsrenovatie door te voeren die ertoe bijdraagt dat Brussel de internationale dimensie krijgt die het verdient.

Dit project, dat onder de noemer 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. Onder meer de bouw van een congrescentrum van internationale dimensie nabij het Tentoonstellingenpark moet op de site een belangrijke troef worden om Brussel, zijn evenementen en zijn internationaal imago een nieuwe dynamiek te verlenen.

De laureaat is aangewezen na een strikte, anderhalf jaar durende procedure die in de grootste transparantie is verlopen. De jury, bestaande uit Belgische en buitenlandse deskundigen en verkozenen van de Stad Brussel, kon in de maand april twee laureaten aanwijzen. De onderhandelingsprocedure leidde er vervolgens toe dat het College van de Stad Brussel op 24 september het kantoor KCAP kon aanstellen als eindlaureaat.

KCAP werd gekozen om zijn internationale ervaring met projecten van deze omvang en voor zijn team. In de beslissing woog sterk door dat KCAP zeer sterk rekening houdt met de specifieke kenmerken van de site, met zijn landschappen (Atomium, park,…), met zijn stedelijk weefsel, met zijn omwonenden en met de lokale beroepsactiviteit verbonden aan de Tentoonstellingspaleizen enerzijds en de vrijetijdsbesteding anderzijds.

II. De prijsvraag voor ontwerpen

De internationale prijsvraag die in maart 2009 werd uitgeschreven, beoogde de selectie van een ervaren Hoofdstedenbouwkundige met een internationale reputatie 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 infrastructuren opgelegd, toch liet het reglement hen (ook nu nog) veel ruimte bij het bepalen van nuttige functies voor de ontwikkeling van de site, de inplanting hiervan en de onderlinge verbondenheid.

- Zo vereiste de prijsvraag :

  - een conventiecentrum van internationale dimensie (minstens 3.500 plaatsen bij voltallig gebruik) ;
  - een winkelcentrum van nationale dimensie (tot 100.000 m²) ;
  - een recreatie- en vrijetijdspool met een gewaarborgd toeristisch en sportaanbod (uitrusting van collectief belang of van openbare dienst) ;
  - een indoor evenementenzaal van 15.000 plaatsen (uitrusting van collectief belang of van openbare dienst) ;
  - groene/openbare ruimten ;
  - een multifunctioneel stadion van 60.000 plaatsen.

- Een aantal elementen was facultatief :

  - woningen ;
  - administratieve ruimten ;
  - een hotelcomplex ;
  - parkeerruimten.

De ernst waarmee dit grootschalige openbare project wordt aangepakt en de toegepaste methodologie en de ernstige aanpak konden de grootste internationale architectuur- en stedenbouwkantoren overtuigen om hun kandidatuur in te dienen. Niet minder dan 28 kantoren beantwoordden de oproep.

Acht kantoren voldeden ten volle aan de criteria waaraan de kandidatuur moest voldoen (administratieve informatie, financieel en economisch vermogen, technische bekwaamheid).

Het betreft :

- **AS. ARCHITECTURE-STUDIO;**
- **DPA-Dominique Perrault Architecture;**
- **Groepering De Architekten Cie.-Royal Haskoning;**
- **Groepering GREGOTTI ASSOCIATI INTERNATIONAL et RAMBOLL UK Ltd.;**
- **Groepering Sum Project – ARUP & Partners International Ltd – BDO Atrio nv;**
- **Ingeneria IDOM Internacional S.A. ;**
- **KCAP Architects & Planners;**
- **OMA Office for Metropolitan Architecture**

- Het reglement van de prijsvraag voorzag in evaluatiecriteria waarvan de juryleden gebruik moesten maken om de kandidaten te quoteren met het oog op een objectivering van de meningen.

Dit zijn de belangrijkste grondslagen van deze benadering :

1. 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. Stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit van het ontwerp en creativiteit
- Stedenbouwkundig gedeelte – originaliteit van het concept ;
- Landschapsintegratie.

3. Duurzame ontwikkeling en mobiliteit
- Verplaatsingsbeleid binnen en naar de site ;
- Stimuleren van zachte verplaatsingswijzen op de site ;
- Rationalisering van het aantal parkeerplaatsen op de site ;
- Voorstellen die energiebesparingen mogelijk maken.

4. 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. Kwaliteit van de voorgestelde fasering van het project
- Maximale beperking van het ontwikkelingsrisico ;
- Maximale beperking van de hinder voor omwonenden.

Zoals het NEO handvest uitdrukkelijk bepaalt en volgens de uitdrukkelijke wens van de Stad Brussel werden deze criteria opgesteld om het project te laten aansluiten bij de nieuwste ontwikkelingen inzake duurzame ontwikkeling.

Dit geldt zowel voor de architecturale, technologische en stedenbouwkundige aspecten als voor elementen die verband houden met de mobiliteit en het verplaatsingsbeleid.

neo

III. De Jury

De jury kwam samen op 18 en 19 april 2010 om de beste twee kandidaten aan te wijzen. De projecten werden anoniem onderzocht om iedere vooringenomenheid te vermijden.

- De jury werd voorgezeten door Mijnheer Kristaan Borret, Bouwmeester van Antwerpen, en bestond gedeeltelijk uit politieke mandatarissen maar vooral, en overwegend, uit Belgische en buitenlandse deskundigen wiens invalshoeken en analyses bijzonder waardevol zijn gebleken. De projectverantwoordelijken zijn dan ook bijzonder verheugd over de die keuze omdat de bijdrage en de ervaring van de deskundigen noodzakelijk zijn gebleken bij de beoordeling van de projecten. Zij danken hen hiervoor van harte.

- Samenstelling :

Voorzitter	
Kristiaan Borret, Voorzitter	Bouwmeester van Antwerpen
Beleidsverantwoordelijken	
Freddy Thielemans	Burgemeester van de Stad Brussel
Christian Ceux	Schepen van Stedenbouw
Philippe Close	Schepen van Toerisme
Bertin Mampaka	Schepen van groene Ruimten
Belgische en internationale deskundigen	
Olivier Bastin	Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Anne Geets	wnd. Directeur van de Directie Studies en Planning van het BROH – Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Albert Goffart	Gedelegeerd ambtenaar van het Brussels Gewest
Ariella Masboungi	Architecte urbaniste en Chef de l'Etat (France)
Christophe Pourtois	Directeur van het CIVA, Internationaal Centrum voor Stad, Architectuur en Landschap
Yves Rouyet	Aardrijkskundige en stedenbouwkundige
Pierre Tailhardat	Ingenieur - Studiebureau COMMENT (France)
Dirk Van Asbroek	Technisch Directeur van het Departement Stedenbouw

neo

IV. Unanimiteit voor twee kandidaten

Zoals de prijsvraag het vereist, moest de jury ten hoogste twee winnende kantoren aanwijzen om deze met elkaar in mededinging te brengen. Na een twee dagen durende beraadslaging kregen, twee projecten alle stemmen achter zich. De overige voorstellen waren van hoog niveau maar konden zich niet meten met de geselecteerde projecten.

Wat moet uit de beraadslaging onthouden worden over de twee weerhouden kandidaten ? De twee door de meerderheid gedragen projecten vertoonden onderling uiteraard verschillen, maar verwerkten in hun offerte elk een aantal essentiële elementen :

- Een pertinente stedenbouwkundige en strategische visie die aansluit bij de verwachtingen van de geraadpleegde stakeholders, waarbij ook de omwonenden;
- Een concrete en interessante visie op de verbindingen met de overige delen van de site;
- Een volmaakte aansluiting bij de Tentoonstellingspaleizen en het Atomium, zowel architecturaal als met betrekking tot de activiteiten;
- Integratie van de toekomstige site in een brede stedelijke context;
- Concentratie van het programma op het noordelijke deel;
- Het vrijhouden van open en groene ruimten op het zuidelijke deel van de site ;
- Integratie van de ruimten in een grootschalig « groen continuüm » dat de onderzochte site ver overstijgt ;
- Verwezenlijking van een West-Oost permeabiliteit die de site van het plateau uit zijn isolement haalt;
- Duurzame ontwikkeling, vooral in het waterbeheer;
- Projecten die kunnen evolueren in functie van de duur en de bijdrage van een groot aantal actoren;
- De kwaliteit van de aanleg;
- Een beheersing van de financiële haalbaarheid en een goed begrip van de aanwezige uitdagingen.

In vergelijking hiermee vertonen de overige projecten een veeleer starre en dus minder evolutieve strategische benadering. Ze waren in mindere mate in harmonie met de omgeving (ook met de onmiddellijke stedelijke omgeving) en gaan minder diep in op de mobiliteitsaspecten.

De juryleden hebben daarom gekozen voor deze twee kandidaten en formuleerden een aantal aanbevelingen voor de mededingingsfase, zoals de verwerking van de aspecten mobiliteit en duurzame ontwikkeling voorgesteld door de beide geselecteerde kandidaten ; deze uitdagingen zijn essentieel voor de toekomstige situatie van de site.

Verslag beschikbaar op www.neobrussels.com

V. Mededinging tussen de twee geselecteerde kandidaten

- Op grond van de beslissing van de jury werden de twee kandidaten in mededinging gebracht en gingen de onderhandelingen van start op grond van een welomschreven procedure en overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten en het reglement van de prijsvraag.

  Er werd een « Kwaliteitskring » in het leven geroepen bestaande uit alle leden van de jury. Dit gebeurde om de continuïteit en de samenhang van de benadering te waarborgen en om de voorstellen zo goed mogelijk te kunnen inschatten tijdens de vergadering waarop de kandidaten hun offerte voorstellen.

- Er vonden drie vergaderingen plaats met elke van de kandidaten. De coördinatoren van het NEO project verzochten hen een geconsolideerde versie van hun ontwerpovereenkomst van hoofdstedenbouwkundige met verbeteringsvoorstellen en een toelichting voor te leggen en verrichtten vervolgens een diepgaande analyse van de offertes en van de ontwerpovereenkomsten.

- Op 20 augustus werden de beide inschrijvers verzocht op dit document te reageren in de vorm van een « Best and Final Offer » (« BAFO »).

- De twee kandidaturen vertoonden sterk gelijkaardige kenmerken, maar dat van KCAP onderscheidde zich op grond van de volgende elementen :

  - De methode is concreter en de intenties zijn uitstekend vertaald in handelingen ; over de taakverdeling is goed nagedacht en is net zoals de financiële offerte goed uitgewerkt;

  - De methodologie geeft blijk van een duidelijke en waardevolle globale visie, samen met een goede taakverdeling ; hieruit blijkt een grote beheersing van de concrete uitvoering van dit soort complexe projecten, wat aanzienlijke waarborgen biedt voor een goede verwezenlijking van de opdracht;

- De ontwikkeling van een gecoördineerd programma dat zorgt voor een betere integratie van het conceptueel werk in de planningsfase;

- 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;

- De verbeteringsvoorstellen van KCAP voor de overeenkomst met de hoofdstedenbouwkundige zijn pragmatischer en ingrijpender. Dit uit zich onder meer in de voorstellen voor de menselijke en structurele begeleiding van de werkzaamheden en de relaties die moeten worden gelegd en uitgebouwd met alle betrokken overheden.

Dit kantoor vult goed de grote ruimte in die werd vrijgelaten en plooit zich tegelijk naar de opgelegde richtlijnen (duurzame ontwikkeling, mobiliteit, omwonenden, behoorlijk bestuur,…).

De keuze van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel kan worden teruggevoerd op de kwaliteit van dit bureau voor stedenbouw en het feit dat heel de aanpak van het gekozen team perfect aansluit bij de principes die aan de grondslag liggen van het NEO project.

VI. Voorstelling van de hoofdstedenbouwkundige

Introductie

Voor een masterplan van de schaal en betekenis als de herstructurering van het Heizelplateau is een multidisciplinair ontwerpteam nodig dat in staat is de meest belangrijke kwesties deskundig te beantwoorden, maar wel een omvang heeft die overzichtelijk is. Het winnende ontwerp voor NEO is gemaakt door KCAP Architects&Planners met de adviseurs ARUP en Fakton. Deze combinatie met de persoon Kees Christiaanse als hoofdstedenbouwkundige, presenteert zich als compact en integraal team met een gestructureerde en efficiënte rolverdeling.

Het team heeft een jarenlange ervaring in masterplanning, engineering en financiële strategie en is gespecialiseerd inflexibele maatwerkplannen. Deze zijn, in tegenstelling tot traditionele planningsinstrumenten, niet statisch en gedateerd wanneer zij worden geïmplementeerd. Het team kan variëren tussen alle schaalniveaus, maar houdt de focus op de grootschalige gebiedsontwikkeling. Om zo'n aanpak te coördineren is organisatie nodig.

Het team KCAP/Arup/Fakton heeft de benodigde ervaring om dit proces te organiseren. Zij beschikken over een tal van experts die kunnen worden ingezet afhankelijk van de projectfase, ervaring, speciale onderwerpen of lokaal specifieke zaken. De complementariteit van de teamleden, alsmede de grote expertise en de frequente samenwerkingen, maakt het team zeer geschikt voor de opgave.

KCAP

KCAPArchitects&Planners is een internationaal opererend Nederlands ontwerpbureau voor architectuur en stedenbouw. Sinds de oprichting in 1989 door Kees Christiaanse, is KCAP uitgegroeid tot een toonaangevend bureau op het gebied van architectuur en stedenbouw in Europa en Azië. Tegenwoordig heeft KCAP vestigingen in Rotterdam, Zurich en Beijing.

KCAP heeft een reputatie bijzondere concepten en aantrekkelijke ontwerpen te kunnen realiseren. Deze zijn enerzijds sterk en uitgesproken waardoor zij een sociale en ruimtelijke samenhang bieden. Anderzijds geven zij de nodige flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. KCAP is gespecialiseerd in het ontwikkelen van ontwerpstrategieën voor complexe projecten op de lange termijn. Hierbij wordt gezocht naar strategische samenwerkingsverbanden met experts uit verschillende disciplines.

Het werkveld van KCAP is breed en omvat grootschalige regionale, stedelijke en landschappelijke uitleg, complexe (binnen)stedelijke transformatie, gebouwontwerpen en interieurprojecten. Inmiddels zijn er meer dan 300 stedenbouwkundige plannen ontworpen, waarvan er meer dan 200 zijn vastgelegd en 250 gebouwen ontworpen waarvan er zeker 125 zijn opgeleverd. Naast Nederland beslaat het werkterrein van KCAP Europa met een focus op West-Europa en Rusland en Azië.

Het bureau werkt met een internationale staf bestaande uit ongeveer 90 medewerkers die op alle niveaus van stedenbouw en architectuur werkzaam zijn. De bureauorganisatie is horizontaal gestructureerd. Door de kruisbestuiving van verschillende culturen en aanwezige disciplines ontstaan nieuwe inzichten die hun uitstraling hebben op lokale processen. Hierdoor worden schaalniveaus overbrugd, belangen gecombineerd en ontstaat een diepgaande betrokkenheid gedurende het hele ontwerpproces.

Het team van KCAP voor het NEO project

Het College van Burgemeester en Schepenen kon het team dat KCAP voorstelt, en het voorstel van het bureau voor de toe te passen methodologie ten zeerste smaken.

KCAP stelt voor een multidisciplinair team op te richten waarin elke deskundige van de hoofdstedenbouwkundige per werkgebied een gesprekspartner vindt bij de diensten van de Stad Brussel met het oog op een optimale coördinatie van de communicatie tussen de hoofdstedenbouwkundige en de Bouwheer. Deze dubbelstructuur geldt uiteraard ook voor de overige openbare gesprekspartners, te beginnen bij de vertegenwoordigers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar voor de deskundigen van wie kan blijken dat ze een bijdrage kunnen leveren.
De organisatie van het team en de communicatie met de aanbestedende overheid berust daarmee op een dubbele cirkelstructuur : de binnencirkel staat daarbij voor het eigenlijke projectteam, waarvan de taken verdeeld zijn per vakgebied ; de buitencirkel verwijst naar de overeenstemmende gesprekspartners bij de diensten van de Stad, het Gewest en de eventuele andere consultants aangesteld door de aanbestedende overheid. Centraal in

het projectteam vertrekt een communicatie-as naar de Stad langsheen de coördinatoren van het project (NV EXCS).
Dit team van KCAP – bij de inschrijver – wordt gecontroleerd door een « Inhoudelijk Supervisor » in de persoon van Kees Christiaanse, oprichter van KCAP die beschikt over een uitzonderlijke ervaring inzake stedenbouw en planning en geniet een grote internationale uitstraling ter zake, zoals mag blijken uit zijn curriculum vitae.

Kees Christiaanse wordt dus de bouwmeester.

Kees Christiaanse, geboren 1953 in Amsterdam, studeerde architectuur en stedenbouw aan de TU Delft. Vanaf 1980 tot 1989 was hij betrokken bij het Office for Metropolitan Architecture (OMA) in Rotterdam, vanaf 1983 als partner. Kees Christiaanse richtte in 1989 zijn eigen bureau op in Rotterdam. Van 1996 tot 2003 was hij professor voor Architectuur en Stedenbouw aan de TU Berlijn; sinds 2003 doceert Kees Christiaanse als professor aan de ETH in Zürich. In 2009 was Kees Christiaanse curator van de Internationale Architectuur Biennale Rotterdam (IABR) met als thema „Open City – Designing Coexistence“. Kees Christiaanse richt zich naast zijn werkzaamheden als architect op stedenbouwkundige opgaven in complexe urbane situaties en op het aansturen van urbane processen. Hij is expert in de ontwikkeling van universiteitscampus gebieden, waterfronten en in de revitalisering van voormalige industrie, spoor- en havengebieden en supervisor van talrijke stedenbouwkundige projecten.

Op vraag van de aanbestedende overheid werd de persoonlijke betrokkenheid van de heer K. Christiaanse sterk verhoogd in het BAFO van KCAP. Het contract van hoofdstedenbouwkundige vereist immers enige verpersoonlijking van de opdracht in één enkele gepsrekspartner die het project kan ondersteunen en vertegenwoordigen, zowel bij de Bouwheer als bij derde overheden, andere betrokkenen of het brede publiek. Deze verhoogde betrokkenheid bleek dus essentieel voor de goede werking van het project.

Voor het teambeheer richt de inschrijver een « stuurgroep » op waarin de directeurs van KCAP zetelen samen met de onderaannemers die aan het team worden toegevoegd.

Dat team beschikt overigens over een « Projectverantwoordelijke ». Deze geldt als dagelijks contactpunt voor het projectteam. Hij vervult een algemene superviserende opdracht voor de werkzaamheden van het team en coördineert de competenties. Hij staat de Bouwheer bij voor de organisatie van vergaderingen en van het besluitvormingsproces met het oog op een maximaal rendement van de overlegmomenten. Deze rol wordt toevertrouwd aan Frank Werner. De heer Werner beschikt over een zeer brede ervaring met ontwerp en coördinatie van stedenbouwkundige plannen en masterplannen.

Het deskundigenteam is opgedeeld in functie van de volgende specialismen :

- Kader en sub-projecten ;
- Landschap en geologie ;
- Financiële strategie ;
- Verkeer en mobiliteit ;
- Energie en water ;
- Stedenbouw en juridische aspecten.

KCAP partners voor het NEO project

Arup is een wereldwijd opererend ontwerp- en adviesbureau gespecialiseerd in engineering, planning en advies op alle gebieden die samenhangen met de gebouwde omgeving. Opgericht in 1946 heeft Arup op dit moment meer dan 10.000 mensen in dienst in meer dan 90 vestigingen in meer dan 30 landen. Het bedrijf heeft projecten uitgevoerd in meer dan 100 landen. Het project NEO zal gestuurd worden vanuit de Arup vestiging in Amsterdam. Arup werkt in multidisciplinaire teams om zoveel mogelijk gecoördineerd werk te verrichten. Om dat te bereiken worden formele kwaliteitsmanagement systemen gebruikt en worden teams altijd specifiek voor een opgave samengesteld. Binnen deze teams bestaan duidelijke verantwoordelijkheden met betrekking tot inhoud en communicatie met bouwheer en andere adviseurs. Hierdoor voegt Arup waarde toe aan projecten en is in staat hoogst mogelijke kwaliteit te bereiken. Voor het NEO project zal Arup betrokken zijn bij Verkeer & mobiliteit, civiele techniek, energie en water en duurzaamheid. Andere relevante specialismen die binnen Arup beschikbaar zijn voor dit project zijn: geotechniek, crowd simulation, akoestiek, luchtkwaliteit en constructietechniek. Aan het NEO project zal gewerkt worden vanuit de Arup vestiging in Amsterdam.

Fakton is een internationaal opererend financieel vastgoedadviesbureau. Fakton is gespecialiseerd in het structureren en superviseren van integrale business cases voor grootschalige gebiedsontwikkelingen. Het bureau is opgericht in 1981 en werkt met circa 50 personen overwegend vanuit haar hoofdkantoor in Rotterdam. Bij Fakton financiële vastgoedregisseurs werken professionals die de meest ingewikkelde ruimtelijke opgaven tot een voor alle share- en stakeholders optimaal resultaat weten te smeden. Het bureau kenmerkt zich door een grote financiële expertise, gedegen projectonderbouwing en ruime ervaring. Deze competentie is in de afgelopen 30 jaar onder meer opgebouwd door de vastgoedwaardeketen te vertalen in correcte financiële modellen en financieringsconstructies. Mede door betrouwbare analyse- en rekenmethoden wordt Fakton financiële vastgoedregisseurs door vrijwel alle gerenommeerde partijen op het brede terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling (beleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties, vastgoedeigenaren, gemeenten, provincies en Rijk) ingeschakeld om hen te ondersteunen bij het realiseren van hun projecten.
De rol van Fakton in het project NEO is het ontwikkelen en superviseren van de integrale business case voor het hele gebied. Hierbij vindt veel interactie plaats vanuit het principe van rekenen en tekenen. Dit wil zeggen dat Fakton vanuit haar expertise van marktafzet, waardecreatie, kruisfinanciering, risicobeheersing en publiek-private samenwerkingsmodellen continu in dialoog zal zijn met zowel KCAP als Arup. Mits gewenst zal Fakton ook haar specifieke aanbestedingsexpertise inzetten bij het aanbesteden van de verschillende deelprojecten.

VII. Verwezenlijkingen van KCAP

- **Hafencity Hamburg (DE)**

  KCAP : masterplanner en supervisor, i.s.m. ASTOC Architects & Planners, Keulen

  Omvang terrein : 153 ha

  Tijd : 2000 – present

  In Hamburg wordt het voormalige havengebied aan de Elbe getransformeerd tot een levendige stedelijke zone met een gemengd programma voor wonen, werken, winkels, horeca etc.. In de praktijk is gebleken dat traditionele planningsinstrumenten ongeschikt zijn om herstructureringsprojecten van deze omvang te sturen. Daarom is hier gekozen voor een combinatie van vaste uitgangspunten en operationeel hanteerbare regels. Tijdens het ontwerpproces is getest hoe wisselende combinaties van uitgangspunten en regels zouden reageren op verschillende stedenbouwkundige structuren, programma's, dichtheden en groeiprognoses. De uitkomsten boden een schat aan informatie voor de ontwikkeling van concrete ruimtelijke ontwerpen.

Olympic Legacy Masterplan Framework London (UK)
KCAP : masterplanner,
Arup : engineering van het plan voor de Olympische site
Omvang terrein : 170 ha
Tijd : 2007 - present

Het Olympic Legacy Masterplan kan worden beschouwd als een van Londens grootste herontwikkelingsprojecten van de laatste decennia. Het bestaat uit de herontwikkeling van het Olympisch Park en de Lea Vallei na de Olympische Spelen van 2012. KCAP's visie voor deze "legacy" is gebaseerd op een stedelijke structuur als mozaïek wat zich kan ontwikkelen op een flexibele manier. Het mozaïek verwordt tot een organisme, concentraties van sociale groepen en functionele verschillen, als een archipelago of eilandengroep van sociale en stedelijke eilanden. De "open stad" zal zich ontwikkelen door middel van interactie, kruisbestuiving en frictie tussen deze groepen en netwerken. Deze ontwikkeling zal leiden tot nieuwe architectuur, netwerken en stedelijke culturen.

Perm Strategic Masterplan (RU)
KCAP : masterplanner en lead desiger
Fakton : advisor urban economy
Omvang terrein : 840 km2
Tijd : 2008 - present

Perm, hoofdstad van de provincie Krai, is een grote industriële stad gelegen aan de Kama rivier, op een afstand van ongeveer 1.400 km van Moskou en de Europese stad ten westen van het Oeral gebergte. Het Strategisch Masterplan voor Perm omvat een algemene structuur visie voor de komende 20-50 jaar. Gebaseerd op specifieke lokale condities worden de ontwikkelingspotenties, de kwaliteiten en de beperkingen geïnventariseerd. De hieruit voortvloeiende stedenbouwkundige randvoorwaarden en richtlijnen moeten vervolgens leiden tot een duurzame transformatie van de stad.

Gebiedsvisie Stadionpark (NL)
KCAP : masterplanner i.s.m. Gemeente Rotterdam, dS+V
Omvang terrein : 160 ha
Tijd : 2009 – present

De Gebiedsvisie Stadionpark voorziet in de ontwikkeling van een sportcampus in de periode 2009-2028. Hierin krijgt de nieuwe Kuip een plaats aan de rivier en zorgt een OV-knooppunt voor een goede bereikbaarheid. Voor de sportcampus is een nieuw ruimtelijk en programmatisch concept ontwikkeld, bestaande uit een netwerk van functies en voorzieningen. Door zorgvuldige aansluitingen op de stad en andere faciliteiten, is de campus op zijn beurt aangetakt op het grotere netwerk van Zuid, Rotterdam en de Randstad. Door het verweven van diverse functies in het gebied zal de sportcampus Stadionpark zich ontwikkelen tot een nieuw fenomeen.

GWL Terrein Amsterdam (NL)
KCAP : masterplanner en architect
Omvang terrein : 6 ha
Tijd : 1993 – 1998

Op het voormalige terrein van het gemeentelijke drinkwaterleidingbedrijf in Amsterdam is een milieuvriendelijke en autovrije woonwijk gerealiseerd. Door zijn grote samenhang en dichtheid manifesteert het GWL-terrein zich als één grootschalig stedelijk element in zijn omgeving. Tegelijkertijd is het een open zone met bouwblokken in het groen, een oase van rust in de hoofdstedelijke chaos.

Müllerpier Rotterdam (NL)
KCAP : masterplanner, supervisor en architect van 2 gebouwen
Omvang terrein : 6 ha
Tijd : 1998 - present

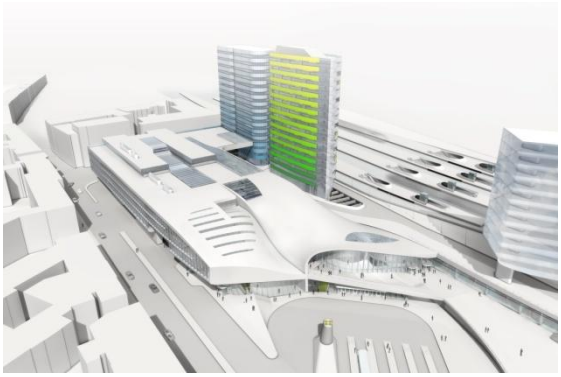
Het masterplan voor Müllerpier presenteert de herontwikkeling van een voor havendoeleinden overbodig geworden pier. Het stedenbouwkundig plan werkt met gebouwen als autonome objecten die door een zorgvuldige onderlinge plaatsing een stedelijk ensemble vormen. Van een afstand bezien, oogt de Müllerpier als een havenstad op een schiereiland, van dichtbij domineert het beeld van een intiem, stedelijk labyrint dat contrasteert met het weidse water.

- **Zuidas Amsterdam** (NL)
  Arup : transport en de logistieke planning

  Zuidas Amsterdam is gelegen aan de A10 Zuid ringweg met in het hart van de ontwikkeling Station Zuid met grote metro-, trein- en tram lijnen. Het ontwerp voor de Zuidas omvat het mogelijk overkappen van de A10, waardoor een verbinding ontstaat tussen beide zijden van de Zuidas. Tegelijkertijd wordt de transport hub uitgebreid tot een station van formaat. De PPS omvat de aanlegging van de infrastructuur, waarop ontwikkelingen mogelijk worden en waarmee het zuiden van de stad verbonden wordt met het centrum.

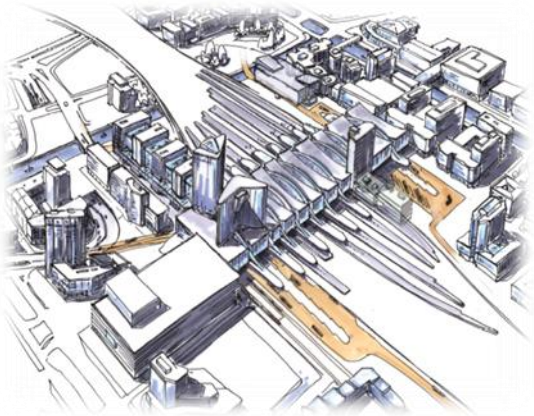
- **Arnhem Centraal Station** (NL)
  Arup : masterplan en constructief ontwerp

Om de verwachte groei van het reizigersverkeer (in 2010 een verdubbeling van het aantal reizigers-kilometers ten opzichte van 1988) te kunnen verwerken, vernieuwt NS 70 stations in het hele land. In Arnhem zal het verouderde, na-oorlogse station worden vervangen door een nieuwe, grote, centrale transferhal. Het Arnhemse stationsgebied is een knooppunt van diverse voorzieningen voor openbaar vervoer, zoals de trein, bussen, trolleybussen en taxi. De transferhal is dusdanig gepositioneerd dat overstappen snel en gemakkelijk kan gebeuren. Door het grote programma vorm te geven op het geringe oppervlakte is veelvuldig uitgegaan van dubbel grondgebruik die heeft o.a. geleid tot een unieke vormgeving van Arup's constructief ontwerp.



- **Nationaal Sleutelproject Utrecht** (NL)
  Fakton : Financiële regierol en onderhandelaar

  Voor de gemeente Utrecht heeft Fakton opgetreden als gemandateerd onderhandelaar voor een periode van 7 jaar. Ontwikkeling van een gedegen businesscase en onderhandelingen met Corio (belegger in winkelvastgoed), Nederlandse Spoorwegen en de Jaarbeurs hebben geleid tot verschillende bilaterale ontwikkelovereenkomsten met deze partijen. Iedere partij heeft de mogelijkheid gekregen om vastgoedontwikkelingen tot stand te brengen binnen het stationsgebied waarbij de gemeente een regie rol heeft ten aanzien van de ontwikkeling van de openbare ruimte en bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. De grondopbrengsten uit de verschillende vastgoedontwikkelingen worden gebruikt om de gemeentelijke projecten te financieren. Fakton heeft hierbij gebruik gemaakt van haar financiële expertise en de inzet van berekeningsmethodieken die uiteindelijk hebben geleid tot een meerwaarde in de opbrengsten.



- **Kazerneterreinen Ede** (NL)
  Fakton: Financiële supervisie

  Na de terugkomst van het Nederlandse leger uit Afghanistan zal er in Ede 104 hectare defensieterrein beschikbaar komen voor herontwikkeling. Fakton heeft bij dit project vanuit haar financiële expertise geadviseerd over de projectrisico's, de mogelijke samenwerkingsmodellen met de markt, de marketingstrategie, de ontwikkelstrategie, de projectorganisatie en de overall business-case. Momenteel fungeert Fakton als financieel supervisor.

VIII. Opdrachten van de hoofdstedenbouwkundige en volgende fases van het project

- De hoofdstedenbouwkundige wordt de bezieler van het heraanlegontwerp voor de site en zal tegelijk een rol spelen bij de ondersteuning van de besluitvorming tijdens de verschillende fases van het NEO proces. Het is niet de bedoeling dat hij in de plaats treedt van de overheid of verantwoordelijkheden uitholt. In tegendeel. Het doel van de opdracht die wordt toevertrouwd aan de Hoofdstedenbouwkundige is met zijn deskundigheid en adviezen de overheid bij te staan in de besluitvorming en wanneer dat aangewezen is zijn netwerk en ervaring ten gelde te maken.

- In de volgende fase van het NEO wordt een Definitief Programma vastgelegd dat in 2011 ter goedkeuring moet worden voorgelegd.

  De eerste opdracht van de Hoofdstedenbouwkundige zal erin bestaan het vastleggen van het definitieve programma, die cruciale fase van het project, te begeleiden. Dit wordt een gezamenlijke inspanning waarbij de betrokken overheden en de Hoofdstedenbouwkundige de planning voor de toekomstige site gaan verfijnen. De basisvereisten van de Stad Brussel en van het Gewest zijn bekend. Ze stonden reeds in het bestek. In functie van het dossier ingediend door de Hoofdstedenbouwkundige en aan de hand van een welomlijnde methodologie moet nu een volgende belangrijke stap worden gezet : er moet worden vastgelegd waar de verschillende elementen worden ingeplant, waarbij niet alleen de ligging van groot belang is, maar ook de hele bijhorende denkoefening over de gevolgen die deze heeft op de mobiliteit, de openbare en collectieve ruimten, de leefbaarheid van de site en het economisch evenwicht van het project.

  Kortom, de beginselen die tot nog toe ten grondslag lagen aan het project moeten nu worden uitgediept en waar nodig geactualiseerd. De hiermee omschreven elementen worden vervolgens samengebracht in een geheel als basis voor samenhangende globale benadering gericht op welzijn.

- Van zodra de verregaande omschrijving van het project rond is, moet werk gemaakt worden van de aanpassing van de stedenbouwkundige en dan vooral reglementaire instrumenten. Ook daarbij zal de Hoofdstedenbouwkundige een belangrijke rol spelen in een ondersteunende rol voor de overheid.

  Vanuit zijn perfecte kennis van het net daarvoor goedgekeurde « definitief programma » en gesterkt door zijn ervaring zal de Hoofdstedenbouwkundige de overheid bijstaan en adviseren om de toekomstige plannen naadloos te laten aansluiten bij de ambities van het NEO project volgens de principes van het behoorlijk bestuur en de duurzame en rationale stedenbouwkundige ontwikkeling.

- Ook op het moment waarop de verschillende verwezenlijkingen die het NEO project uittekent ten uitvoer worden gebracht, zal de rol van de Hoofdstedenbouwkundige van doorslaggevende betekenis zijn.
  Als actor in alle uitwerkingsfases van het heraanlegproces zal hij nauw worden betrokken bij de operationele fase van het project.

  Op economisch vlak treedt hij alvast op als adviesorgaan en denktank. Hij geldt tevens als generator van voorstellen voor de economische aspecten van de uitvoeringsfase. De overheid zal erop toezien dat hij deze rol zowel op « macro-niveau » (globaal evenwicht van de site) als op « micro-niveau » (uitvoering per individuele verwezenlijking) vervult.

  De Hoofdstedenbouwkundige zal eveneens betrokken worden bij de voorbereiding van alle mededingingsprocedures die moeten leiden tot de verwezenlijking van de plannen voor de voorziene operaties. Hij maakt deel uit van alle jury's die opdrachten toewijzen verbonden aan de uitvoering van het project.

  Ook levert de Hoofdstedenbouwkundige een bijdrage aan alle handelingen die verband houden met de heromschrijving van de openbare ruimten, groene ruimten en wegen, waarmee hij optreedt als garant voor de samenhang van het project

IX. Conclusie

- **Een dossier dat opschiet**

  Ondanks het complex karakter van het dossier en het feit dat de kandidaten vaak om preciseringen werden verzocht, is het vooropgestelde tijdsschema van het project gerespecteerd.

  Dank zij de efficiëntie van alle betrokkenen, hun professionalisme en hun enthousiasme, kon het project zich houden aan het ritme dat de auteurs zichzelf hadden opgelegd maar ook aan de doelstellingen die vooropstonden. Het is evident dat op deze wijze moet worden verdergewerkt.

- **Nagekomen verbintenissen :**

  - De concrete verwezenlijking van de duidelijke wil van de Burgemeester van de Stad Brussel en van het Brussels Gewest om de strategische pool Noord, het Heizelplateau, te ontwikkelen en een nieuwe aanleg te geven;
  - Transparantie, overleg, ethiek en behoorlijk bestuur, zoals mag blijken uit het hele proces van de Prijsvraag;
  - Naleving van de evaluatie- en selectiecriteria, respect voor de omwonenden en het bestaande stadsweefsel, duurzame ontwikkeling en mobiliteit, openbaar belang, financieel realisme en stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit;
  - De vastberadenheid om het international statuut van Brussel een nieuwe dynamiek te verlenen door de keuze voor het bureau KCAP, door de synergieën tussen het Tentoonstellingenpark en het nieuwe Congrescentrum, door de optimalisering van functies en inplanting van bestemmingen.

- **Een oordeelkundige keuze :**

NEO had behoefte aan een Hoofdstedenbouwkundige die het project kan laten opschieten, maar dan binnen de perken van zijn Handvest en met alle respect voor de omwonenden en het ontwikkelingspotentieel dat het Heizelplateau in zich draagt.

Als internationaal gerenommeerd bureau voor stedenbouw met ervaring met projecten van de schaal van NEO, dat een team en een methodologie aanbrengt van uitzonderlijke kwaliteit heeft KCAP de jury van NEO en het College van de Stad Brussel kunnen overtuigen. De keuze voor dit bureau bij een project dat zo belangrijk is voor de economische en internationale toekomst van Brussel en voor het welzijn van de Brusselaars is een reuzenstap vooruit.

*****

Begrenzing van de site voor de heraanleg van de strategische pool Noord (Heizel) van de Stad Brussel

******