



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2272273

VERTALING**Nr DO : 108****Ontwerp-Besluit - Raad van 09/09/2019**

Onderwerp : 19 PLAN TOPO.- Plan van desaffectatie en rooilijnplan van een nieuwe wegenis op het Heizelplateau.-
Definitieve aanneming.

De Gemeenteraad,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, en meer bepaald op artikelen 117, 123 en 135 ;

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 4 mei 2009 houdende goedkeuring van het uitschrijven van een beperkte ontwerpenwedstrijd met als voorwerp de ontwikkeling en de heraanleg van de Heizelvlakte, die gevolgd zou worden door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking bij de aanvang van de procedure met het oog op de aanstelling van een Hoofdstedenbouwkundige belast met de uitwerking van een Master plan voor de ontwikkeling en de heraanleg van de Heizelvlakte ;

Gelet op de beslissing van 24 september 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen houdende toewijzing van de opdracht m.b.t. de studie voor de ontwikkeling en de heraanleg van de Heizelvlakte aan het kantoor BV KCAP International, Piekstraat 27 te 3071 EL Rotterdam, aangeduid in de hoedanigheid van Hoofdstedenbouwkundige van het re-urbanisatieproject ;

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 7 mei 2012 tot goedkeuring van de lancering van een procedure van concurrentiedialoog met het oog op de aanstelling van een economische operator belast met de planning, het ontwerp, de financiering, de verwezenlijking, het beheer en de exploitatie van de eerste schijf van het heraanlegproject van het Heizelplateau met betrekking tot het commercieel centrum, woningen, administratieve ruimten, horeca-oppervlakten, recreatieruimten voor toeristische doeleinden en een eventuele bioscoop en de goedkeuring van de opdracht en de ambitiesnota die betrekking hebben op dit project;

Gelet op de ordonnantie van 27 februari 2014 betreffende de vennootschap NEO ;

Gelet op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 10 juli 2014 tot toewijzing van de opdracht, geïdentificeerd met de referentie « NEO eerste schijf » (2012/S 120-198953), aan de Groepering Unibail-Rodamco SE, Besix SA en CFE SA voor haar definitieve offerte B1;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 4 december 2014 tot goedkeuring van het ontwerp van contract met betrekking tot de toekenning van erfpachtrechten en van een recht van opstal met het oog op de verwezenlijking van een vastgoedcomplex « NEO eerste schijf – Commercieel centrum, woningen en aanverwante functies » op het Heizelplateau;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 15 december 2014 tot goedkeuring van het ontwerp van contract met betrekking tot de toekenning van erfpachtrechten en van een recht van opstal met het oog op de verwezenlijking van een vastgoedcomplex « NEO eerste schijf – Commercieel centrum, woningen en aanverwante functies » op het Heizelplateau;

Gelet op het contract met betrekking tot de toekenning van erfpachtrechten en van een recht van opstal met het oog op de verwezenlijking van een vastgoedcomplex « NEO eerste schijf – Commercieel centrum, woningen en aanverwante functies » op het Heizelplateau, afgesloten op 18 december 2014 tussen de Stad Brussel en de N.V. Mall of Europe de N.V. Europea Housing, verenigd in de tijdelijke vennootschap Mall – Europea;

Gelet op het plan genaamd desaffectatieplan en rooilijnplan nr. 7346 en hierbij gevoegd;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 6 november 2017 tot definitieve goedkeuring van het project tot afschaffing van

buurtweg nr. 8 tussen de Houba-de-Strooperlaan en het Sint-Lambertusplein, van buurtweg nr. 23, van buurtweg nr. 25 tussen het vroegere buurtpad nr. 47 en het Sint-Lambertusplein, en van buurtpad nr. 47 in de atlas van de buurtwegen van de voormalige gemeente Laken;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 februari 2018 betreffende de gedeeltelijke afschaffing van de buurtwegen nr. 8 en nr. 25, evenals de afschaffing van buurtweg nr. 23 en voetweg nr. 47 opgenomen in de atlas van de buurtwegen van de voormalige gemeente Laken;

Overwegende dat de Gemeenteraad, in zitting van 4 mei 2009, beslist heeft tot het uitschrijven van een beperkte ontwerpenwedstrijd met als voorwerp de ontwikkeling en de heraanleg van de Heizelvlakte, die gevolgd zou worden door een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking bij de aanvang van de procedure overeenkomstig artikel 17, §2, 4° van de Wet van 24 december 1993;

Dat deze wedstrijd heeft geleid tot de aanduiding van twee laureaten en, middels de beslissing van de Gemeenteraad van 17 mei 2010, tot de aanvang van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (artikel 17, §2, 4° van de Wet van 24 december 1993), met het oog op de aanduiding, onder die twee laureaten, van een Hoofdstedenbouwkundige voor de verwezenlijking van het re-urbanisatieproject van de Heizelvlakte;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen, bij beslissing van 24 september 2010, heeft beslist de opdracht m.b.t. de studie voor de ontwikkeling en de heraanleg van de Heizelvlakte te gunnen aan het bureau BV KCAP International, Piekstraat 27 te 3071 EL Rotterdam, aangeduid in de hoedanigheid van Hoofdstedenbouwkundige van het re-urbanisatieproject;

Overwegende dat de hoofdstedenbouwkundige in uitvoering van deze lopende opdracht een Master plan heeft opgesteld voor de re-urbanisatie van het Heizelplateau, dat op de projectsite inzonderheid inhoudt dat een reeks nieuwe functies ontplooid wordt (winkelcentrum met een internationale dimensie, woningen, administratieve ruimten, Congrescentrum met internationale dimensie, luxehotel, Horecaruimten, recreatieruimten met een toeristisch doel, bioscoop, voorzieningen en ondergrondse parkings) en dat nieuwe wegen en verkeersverbindingen worden aangelegd (hierna het «NEO project»);

Dat de daarmee beoogde functies en bestemmingen beantwoorden aan het programma van het GGB nr. 15 Heizel, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juli 2017 tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd goedgekeurd betreffende de Heizelvlakte;

Overwegende dat met het oog op de uitvoering van het voormelde contract van 18 december 2014 de tijdelijke vennootschap Mall-Europea op 14 november 2018 een stedenbouwkundig attest heeft aangevraagd en gekregen voor de verwezenlijking van het project «NEO eerste schijf», dat voorziet in de «aanleg van woningen, handelszaken, kantoren, voorzieningen van algemeen belang of openbaar nut (twee kinderdagverblijven) en parkeer gelegenheid voor deze functies, inrichting van de directe omgeving (met inbegrip van het vellen van hoogstammige bomen) en van de openbare ruimte, sloop, aanleg/wijzigingen/afbraak van het wegennet»;

Dat de vennootschap NEO cvba, waarvan de Stad samen met het Tentoonstellingspark van Brussel voor 50 % aandeelhouder is in partnerschap met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die in hoofdzaak als maatschappelijk doel heeft toe te zien op de effectieve verwezenlijking van het NEO project, in het voorjaar 2018 daarnaast eveneens een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft ingediend voor de aanleg van een sportpark gelegen tussen de Houba de Strooperlaan en de Eeuwfeestlaan, wat een reorganisatie en een uitbreiding van de reeds bestaande sportinfrastructuur op het Heizelplateau met zich meebrengt als deel van een recreatiepark;

Dat deze beide projecten overeenkomstig het NEO project beogen zich te vestigen aan weerszijden van de nieuwe weg, waarvan de naam die heden beoogd wordt «Parkrand» luidt;

Dat deze toekomstige openbare weg in principe zal zijn voorbehouden aan voetgangers en fietsers; dat deze evenwel berijdbaar zal zijn met het oog op een vlotte doortocht van de voertuigen van hulpdiensten;

Dat de aanleg van deze weg, die voorzien is in het master plan NEO, aansluit bij het re-urbanisatieproject van het Heizelplateau, een belangrijk project voor de Stad Brussel;

Dat deze bedoeld is om momenteel te voorzien in de toegankelijkheid van de voorzieningen van collectief belang (het sportpark) en een groot deel van de woongebouwen die deel uitmaken van het NEO1 project, alsook van de recreatievoorzieningen in open lucht, en op termijn de woningen en/of voorzieningen die de huidige gebouwen van de bioscoop Kinopolis moeten vervangen zodra deze deel is van het NEO1 project;

Overwegende dat het principe van de opening van deze nieuwe weg als gemeentelijke openbare weg, het tracé en het rooilijnplan om de grens tussen het openbaar domein en het privaat domein van de Stad te kunnen vastleggen, voorlopig goedgekeurd werden door de Gemeenteraad tijdens zijn beraadslaging van 11 februari 2019;



Dat de afbakening van het tracé en de rooilijn van de weg bovendien vereist dat een deel van het domein van de Stad waarop de weg moet worden gevestigd, bestemd moet worden als openbare weg en dat andere zones, hetzij een strook van 3 meter breed die de vast te stellen rooilijn scheidt van de grens van de percelen langsheen de noordkant van de nieuwe weg, herbestemd dienen te worden en toegevoegd aan het privaat domein van de Stad als achteruitbouw- en vrijwaringsstrook ten opzichte van de toekomstige gebouwen die op deze plaats verwezenlijkt moeten worden in het kader van het NEO project ;

Dat deze terreinstrook langsheen de grondinname van de weg het voorwerp zal uitmaken van een erfdienstbaarheid van doorgang op private grond ten gunste van de gebruikers van de toekomstige weg en van de toekomstige gebouwen langs deze weg ;

Dat ten slotte, indien het ontwerp van rooilijnplan bevestiging vindt na de te nemen adequate maatregelen van openbaarmaking, de bestemming als openbare weg van de grondinname van de toekomstige weg eveneens de gedeeltelijke ontbinding vereist van de concessie toegekend aan het Tentoonstellingspark van Brussel op het wegvak waarop zich vandaag een deel van de terreinen bevindt die hebben gediend voor de vestiging van Océade en van Bruparck, die ondertussen beide zijn afgebroken ;

Overwegende dat de rooilijnen van rechtswege die zijn vastgesteld in de algemene rooilijnplannen van 24 september 1931 en van 9 maart 1933 gedeeltelijk de vestigingszone van de hogeromschreven toekomstige weg bezwaren ; dat deze rooilijnen van rechtswege vermeld staan op het plan nr. 7346 dat aan deze beslissing is aangehecht ;

Overwegende dat deze vestigingszone eveneens met feitelijke rooilijnen bezwaard is ;

Overwegende dat deze zone met het oog op de rechtszekerheid van het statuut van de nieuwe weg en van zijn tracé – om dezelfde redenen overeenkomstig het algemeen belang als hogervermeld – bevrijd dient te worden van de verschillende feitelijke rooilijnen en rooilijnen van rechtswege die zijn vastgesteld door de voormelde rooilijnplannen ;

Overwegende dat geen enkele wettelijke bepaling de goedkeuring van rooilijnplannen regelt ;

Dat behoudens de afbakening van respectievelijk het openbaar en het privaat domein van de Stad ter hoogte van deze nieuwe weg het nieuwe rooilijnplan geen weerslag heeft op enigerlei ander eigendom ;

Overwegende dat het openbaar onderzoek van 20 februari 2019 tot 21 maart 2019, aanleiding gaf tot twee reacties: een verzoek om de overlegcommissie te mogen bijwonen en een reactie met vraag naar info en opmerkingen betreffende de aanleg van de weg en deontwikkeling van de naastgelegen projecten; deze opmerkingen hebben geen betrekking met het tracé zelf ;

Gelet op het gunstig advies van de Overlegcommissie uitgebracht op 3 april 2019;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1 :

Worden goedgekeurd het rooilijnplan van de nieuwe openbare weg die moet worden aangelegd op het Heizelplateau alsook de hieruit volgende desaffectatie van het openbaar domein van een terreinstrook van 3 meter breed, bestemd om toegevoegd te worden aan het privaat domein van de Stad, langsheen deze weg (zoals deze verschillende elementen staan aangegeven op het plan die als bijlage aan deze beraadslaging is toegevoegd).

Artikel 2 :

De feitelijke rooilijnen en de rooilijnen van rechtswege, vastgesteld in de rooilijnplannen van 24 september 1931 en 9 maart 1933, gelegen op het tracé van de nieuwe weg, zoals geïdentificeerd in het bijgaande plan 7346, worden definitief afgeschaft.

Bijlagen :

[Plan nr.7346 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

