



## Projectoproep

*Tijdelijk gebruik van de site Léo Pétanque  
in Laken*



**Februari 2022**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*UO Planification et Développement • OE Planning en Ontwikkeling*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 30 20 – [urb.planif.developpement@brucity.be](mailto:urb.planif.developpement@brucity.be) - [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*

## Inhoud

I.	Algemene context van de oproep .....	3
A.	Beheerder van de oproep .....	3
B.	Voorwerp van de oproep.....	3
C.	Betrokken site .....	3
D.	Projectopvolging .....	7
1.	Rol en taken van de beheerder.....	7
2.	Rol en taken van de Stad .....	7
E.	Projectfinanciering en kader voor de vrijgaves .....	8
1.	Financiering.....	8
2.	Terbeschikkingstelling .....	8
F.	Looptijd .....	9
II.	Selectiemodaliteiten .....	9
A.	Verplicht bezoek .....	9
B.	In te dienen documenten.....	9
C.	Planning.....	10
D.	Adviescomité.....	11
E.	Mondelinge presentatie.....	11
F.	Termijn voor de geldigheid van de kandidatuur .....	12
G.	Selectiecriteria .....	12
III.	Algemeen.....	13
A.	Verzekeringen.....	13
B.	Onderaannemers .....	13
C.	Taalgebruik .....	13
D.	Wijziging van of aanhangsel bij de overeenkomsten .....	13
E.	Geschillen .....	13
F.	Documenten van de oproep .....	13

## **I. Algemene context van de oproep**

### *A. Beheerder van de oproep*

De beheerder van de projectoproep is de Stad Brussel, vertegenwoordigd door Shazna Syed, hoofd van de OE Planning en ontwikkeling van de dienst Stedenbouw.

Nadere informatie over de projectoproep kan worden verkregen bij:

Contactpersoon: Margot Brulard

Telefoon: +32 (0)2 279 31 19

E-mail: [margot.brulard@brucity.be](mailto:margot.brulard@brucity.be)

### *B. Voorwerp van de oproep*

De projectoproep betreft de ontwikkeling, de coördinatie en het beheer van een project voor tijdelijke gebruik van de site "Léo Pétanque", gelegen aan de Dikkelindelaan 2A.

Dit project kadert in de wens van de Stad om het tijdelijk gebruik te bevorderen "*van woningen in afwachting van renovatie/werken (op voorwaarde dat die woningen geen gevaar vormen voor de gebruikers) voor verenigingen en andere collectieve culturele evenementen, kantoren, pop-ups ...*", maar ook om "*een voorbeeldfunctie te vervullen als het gaat over niet leeg laten staan van hun panden/terreinen en er nieuwe invullingen aan te geven, liefst definitief en anders met tijdelijk gebruik*". (Meerderheidsakkoord 2018-2024 van de Stad Brussel, blz. 29, blz. 41, blz. 95).

In dit verband is het gebouw, een voormalige petanqueclub, gelegen aan de Dikkelindelaan 2A, en de aangrenzende buitenruimte (zie onderstaande plattegrond) aangemerkt als een pand met een groot potentieel voor een project voor tijdelijk gebruik.

De succesvolle kandidaat ontwikkelt, coördineert en beheert het project voor het tijdelijke gebruik.

### *C. Betrokken site*

De site is eigendom van de Stad Brussel en sinds 1963, de datum van de bouw, herbergt het de petanqueclub "Léo Pétanque" en een horecagelegenheid. Deze club is niet langer actief en het perceel moet een nieuwe sportbestemming krijgen in het kader van de toekomstige uitvoering van het Sportpark.

De site is gelegen op de punt tussen de Dikkelindelaan en de Boechoutlaan, in de Heizelwijk, niet ver van het Atomium. Hij is omringd door de talrijke bestaande sportinfrastructuren (Tennis en Hockey Primerose, Victoir Boinstadion, Koning Boudewijnstadion, enz.) die samen het Heizelplateau vormen.



### - Gebouw

Het gebouw bestaat uit een lichte metalen structuur uit 1963. Het heeft een vloeroppervlakte van 585 m<sup>2</sup>.

Het omvat de volgende ruimten (zie plan hieronder en fotoreportage in de bijlage):

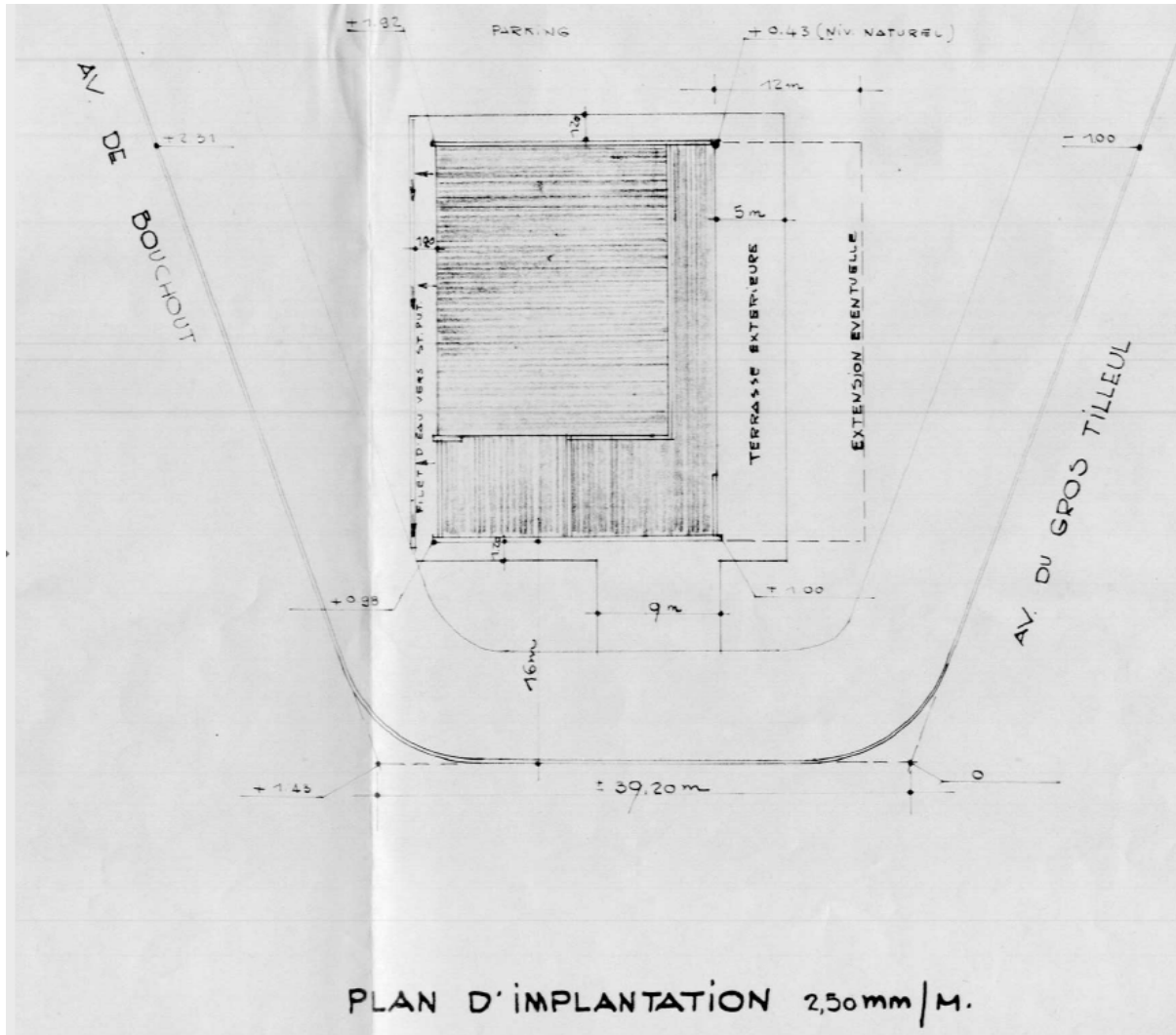
- overdekte petanquebanen
- een bar in een L-vorm aan weerszijden van de pistes
- technische ruimten
  - o functionele toiletten
  - o keuken
  - o opslagruimte

Sommige materialen hebben een laag gehalte aan asbest (niet brokkelig). Deze bevinden zich buiten bereik van de toekomstige gebruikers. Een nauwkeurige asbestinventaris werd opgemaakt en zal aan de gebruikers doorgegeven worden. Materialen die asbest bevatten mogen in geen geval worden aangeraakt of gewijzigd door de gebruikers.



- Buitenruimte

De ruimte rond het gebouw omvat een parkeerterrein dat toegankelijk is vanaf de Boechoutlaan, evenals 3 petanqueterreinen in openlucht, aangelegd in terrassen om het niveauverschil tussen de Boechoutlaan en de Dikkelindelaan op te vangen.



## *D. Projectopvolging*

### **1. Rol en taken van de beheerder**

Op projectniveau:

- activiteiten selecteren en/of ontwikkelen om de site tijdelijk te gebruiken;
- de activiteiten coördineren en het gebouw op een verantwoordelijke manier gebruiken;
- zorgen voor een continu gebruik van het gebouw gedurende de periode van het gebruik;
- een plaats ontwikkelen die gemakkelijk toegankelijk is en openstaat voor iedereen;
- zorgen voor een project met financiële haalbaarheid (zie punt financiering);
- zorgen voor een halfjaarlijkse follow-up met de Stad en het opvolgingscomité.

Op technisch vlak:

- de nodige aanpassingen in de ontwikkeling van het project aanbrenen;
- zorgen voor een goed onderhoud van de buitenruimten met behoud van de bestaande beplanting;
- ervoor zorgen dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de buurtbewoners;
- zorgen voor de algemene veiligheid van de site en de gebruikers ervan, in het bijzonder met betrekking tot de voorschriften van de DBDMH;
- ervoor zorgen dat oplossingen worden gevonden voor dagelijkse problemen die zich kunnen voordoen;
- de opvolging van de overeenkomsten verzekeren;
- zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van de site en het gebruik ervan;
- zorgen voor een continue communicatie van de staat van de gebouwen ten aanzien van de Stad.

### **2. Rol en taken van de Stad**

De Stad zet zich in om een partner en facilitator te zijn. Zij verbindt zich er tevens toe een Opvolgingscomité op te richten (bestaande uit ten minste de geselecteerde beheerder en een of meer gemeentelijke vertegenwoordigers van de dienst sport en de organisatorische eenheid Planning en Ontwikkeling, politieke vertegenwoordigers van de schepenenambten van sport en tijdelijk gebruik).

Zij zorgt voor een technische en administratieve opvolging.

Op technisch vlak:

- de nodige werkzaamheden uitvoeren om de levensvatbaarheid van het gebied te waarborgen;

Op administratief vlak:

- de administratieve procedures faciliteren om de beheerder te helpen snel te openen;
- de beheerder ondersteunen bij alle stappen met betrekking tot de opstart en opvolging van het tijdelijke gebruiksproject;
- de behoeften en verwachtingen van de wijk bespreken.

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om een of andere occasionele activiteit te organiseren op de data van de evenementen (wijkfeest, enz.) in overleg met de beheerder.

## *E. Projectfinanciering en kader voor de vrijgaves*

### **1. Financiering**

De Stad zou eventueel een startbudget kunnen subsidiëren om de infrastructuur te financieren die nodig is voor het geselecteerde project, volgens een gedetailleerde projectraming van de gebruiker. Deze subsidie dekt alleen de investeringskosten (uitrusting, werken, enz.). Voor elke interventie zal een gedetailleerd plan van de installaties worden gevraagd en ter goedkeuring aan de Stad Brussel worden voorgelegd.

De kosten voor de naleving van de door de diensten van de DBDMH opgelegde normen voor het voorgestelde project en de werken maken dus deel uit van de subsidiabele kosten in het kader van de toegekende subsidie.

Het project zal financieel autonoom moeten worden in zijn dagelijks beheer, onafhankelijk van enige vorm van subsidie van de Stad.

De vereniging zal dus moeten voorzien in haar eigen behoeften op het gebied van onderhoud en personeel, alsmede in haar water- en elektriciteitsverbruik.

Zodra de projectleider is geselecteerd, zal hij worden uitgenodigd om een subsidieovereenkomst te ondertekenen om van deze subsidie te kunnen genieten.

De heffingen die samenhangen met de eigendom (bv. de onroerende voorheffing) worden gedragen door de eigenaars van het onroerend goed.

De verzekeringen in verband met de activiteiten vallen onder de verantwoordelijkheid van de geselecteerde beheerder.

De overeenkomst zal ter goedkeuring aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Deze zal de wijze van betaling van de subsidie en de duur van de subsidie vaststellen in overeenstemming met het geselecteerde project. De operationalisering van deze financiële steun is gepland via een systeem van regelmatige gebruiksverslagen en de indiening van bewijsstukken volgens een voorlopig plan dat in de subsidieovereenkomst moet worden opgenomen.

### **2. Terbeschikkingstelling**

De locatie wordt gratis ter beschikking gesteld. Er zal een bruikleenovereenkomst worden opgesteld tussen de Stad Brussel en de in het kader van deze projectoproep geselecteerde projectleider.

In de bruikleenovereenkomst worden de voorwaarden van de terbeschikkingstelling, de voorwaarden met betrekking tot de werken, de veiligheid, de verzekeringen en alle vragen met betrekking tot het gebruik beschreven. Deze tijdelijke gebruiksovereenkomst zal door de Gemeenteraad moeten worden goedgekeurd om effectief te zijn.



## *F. Looptijd*

De oproep tot het indienen van projecten heeft betrekking op een geschatte periode van 3 jaar vanaf de goedkeuring van de tijdelijke gebruiksovereenkomst door de Gemeenteraad.

Momenteel is de selectie van het project gepland **voor 9 mei 2022**. Deze datum is indicatief en de voorlopige planning zal waarschijnlijk veranderen en de tijdelijke gebruikperiode kan dienovereenkomstig worden verkort.

Het gebruik kan ingaan vanaf het voorjaar van 2022 en zal drie jaar duren, en kan jaarlijks vanaf het derde jaar worden verlengd op basis van een evaluatie.

## **II. Selectiemodaliteiten**

### *A. Verplicht bezoek*

Om te kunnen reageren op de oproep tot het indienen van projecten is een door de beheerder van de oproep georganiseerd bezoek ter plaatse verplicht. Een certificaat van dit bezoek moet worden opgenomen in de documenten die door de geïnteresseerde kandidaten worden ingediend.

Het bezoek wordt dan gevolgd door een vraag- en antwoordsessie. Een samenvatting van de gestelde vragen en de gegeven antwoorden worden per e-mail naar geïnteresseerde structuren gestuurd. Alleen de schriftelijke antwoorden zullen een aanvulling vormen op deze projectoproep.

### *B. In te dienen documenten*

De selectie van het project wordt gemaakt op basis van het binnen de termijn ingediende dossier, dat de volgende documenten moet bevatten:

#### **DOCUMENT 1:** Kandidatuurformulier

Met vermelding van de naam van het project, de identiteit van de kandidaat, de verklaring op erewoord en de partners.

(Bijlage 3 - bij de kandidatuur te voegen formulier)

#### **DOCUMENT 2:**

Een gedetailleerde presentatie (max. 3 A4-pagina's recto per referentie) van 2 referenties van uitwerking, coördinatie en beheer van sportactiviteiten en hun infrastructuur die in de afgelopen vijf jaar zijn uitgevoerd, met vermelding van de data van uitvoering, of het project is uitgevoerd in het kader van een openbare dienst of een privé-dienst, de ontwikkelde programma's, de menselijke, materiële, technische en financiële middelen die aan het project zijn toegewezen en op welke manier deze referenties als relevant voor onderhavige opdracht kunnen worden beschouwd.

De beheerder moet ten minste

- één tijdelijk gebruiksproject hebben ontwikkeld op een terrein en/of gebouw voor een periode van ten minste 6 maanden.

En/of

- één recreatief animatieproject hebben ontwikkeld met een sterke lokale verankering en een complementariteit tussen verschillende functies (bv. sport, cultuur, collectieve voorziening, ontmoeting, workshops, ...).

Opmerking: een referentie kan meerdere criteria tegelijk bevatten.

### **DOCUMENT 3:**

De gedetailleerde cv's van de teamleden die daadwerkelijk bij onderhavige opdracht betrokken zullen zijn. De cv's moeten duidelijk het aantal jaren ervaring in verband met onderhavige opdracht weergeven en aantonen dat de volgende competenties door de teamleden worden gedekt: veelzijdigheid, technische vaardigheden voor de uitvoering van veiligheidswerken, dynamiek, zin voor initiatief, public relations- en communicatievaardigheden.

Het team moet worden geleid door een persoon met ten minste drie jaar relevante beroepservaring in verband met het onderwerp van deze oproep.

### **DOCUMENT 4:** Intentienota (max. 6 A4-pagina's recto)

Deze omvat minstens:

- de visie van het project, waarin de algemene filosofie en de belangrijkste ideeën met betrekking tot de geformuleerde ambities en de lokale context worden gepresenteerd;
- de duurzaamheid van het project in de breedste zin van het woord: mens, economie en milieu;
- de budgettaire aanpak van het project, de begrotingsraming en de methode die is gebruikt om deze vast te stellen en de methode die is voorgesteld om de begrotingscontrole gedurende het hele studie- en uitvoeringsproces te waarborgen;
- de voorlopige planning, het volledige en realistische karakter ervan en de voorgestelde methodologie om deze planning te respecteren tijdens de duur van de studies en de uitvoering;
- de voorgestelde methodologie om het project te evalueren en de lokale behoeften te belichten waarin het definitieve projectprogramma kan voorzien;
- elk grafisch document (schetsen, schema's, enz.) dat het team relevant acht voor een goed begrip van het project.

De indiening van een dossier impliceert voor deze laatste de verbintenis om de clausules van deze oproep tot het indienen van projecten te respecteren. De inhoud van zijn dossier zal integraal deel uitmaken van de overeenkomsten die later zullen worden opgesteld, evenals de gegevens die hij zal verstrekken in antwoord op eventuele verzoeken om verduidelijking die aan hem worden gericht.

## *C. Planning*

De kandidaten moeten hun projectdossier uiterlijk op **dinsdag 19 april om 09:00 uur** bij de beheerder van de oproep indienen.

Het bezoek zal naar verwachting plaatsvinden in de week van 28 maart (om aan het bezoek deel te nemen, moet voor 25 maart 2022 uiterlijk een e-mail worden gestuurd naar [urb.planning.ontwikkeling@brucity.be](mailto:urb.planning.ontwikkeling@brucity.be)).

De dossiers die laattijdig aankomen, worden niet in beschouwing genomen.

Het dossier wordt elektronisch verzonden als twee bestanden, een in word-formaat en een in pdf-formaat, naar [urb.planning.ontwikkeling@brucity.be](mailto:urb.planning.ontwikkeling@brucity.be)

### *D. Adviescomité*

Bij de analyse van de projecten zal de Stad Brussel een beroep doen op een adviescomité om haar bij te staan bij de keuze van het project dat het best beantwoordt aan de in deze oproep beschreven criteria. Dit comité is belast met het onderzoek van de kwaliteit van de ingediende projecten en het opstellen van een rangschikking op basis van een gemotiveerd advies.

Dit comité bestaat uit:

- een referentiepersoon bij de Stad voor de dienst sport;
- referentiepersonen bij de Stad voor het tijdelijk gebruik;
- politieke vertegenwoordigers met bevoegdheid op sportgebied;
- politieke vertegenwoordigers met bevoegdheid voor tijdelijk gebruik;
- elke andere persoon die een meerwaarde kan bieden voor het gemotiveerde advies.

De uiteindelijke, gemotiveerde beslissing over de toekenning van de oproep tot het indienen van projecten ligt bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel.

### *E. Mondelinge presentatie*

De Stad behoudt zich het recht voor om een mondelinge presentatie te organiseren door alle kandidaten die een project hebben ingediend. Deze presentatie moet de informatie bevatten die is opgenomen in de documenten die in het kader van deze oproep worden ingediend. Kandidaten zijn bereid vragen van het adviescomité te beantwoorden.

Als de mondelinge presentatie wordt georganiseerd, wordt een presentatie in .PPTX- of .PDF-formaat de dag voor de mondelinge presentatie vóór 17.00 uur in elektronische vorm naar [urb.planning.ontwikkeling@brucity.be](mailto:urb.planning.ontwikkeling@brucity.be) gestuurd.

De mondelinge presentatie van de projecten biedt het adviescomité en de beheerder van de oproep de gelegenheid om alle details en verduidelijkingen te ontvangen die nodig zijn voor een goed begrip van de ingediende projecten.

Dit adviescomité is op 20 april vastgesteld. Aan de kandidaten die een project hebben ingediend, wordt per e-mail een bevestiging gestuurd met vermelding van de dag, het tijdstip, de locatie/het formaat van het adviescomité.

## *F. Termijn voor de geldigheid van de kandidatuur*

De termijn voor de geldigheid van de kandidaturen is 120 kalenderdagen vanaf de datum van indiening van de dossiers.

## *G. Selectiecriteria*

De door de kandidaten ingediende projecten zullen door het adviescomité worden beoordeeld op basis van de volgende criteria. Deze criteria worden beoordeeld en geïnterpreteerd in het licht van de verwachtingen en ambities van de beheerder van de oproep, die in onderhavig document door de beheerder worden toegelicht en beschreven:

Begrip van de projectoproep (50%)

- Het invoegen van het project in zijn context;

De programmering moet coherent zijn met de talrijke sportinfrastructuren die op het Heizelplateau naast elkaar bestaan en met het grote aantal sportverenigingen. De ontwikkelde activiteiten moeten een aanvulling vormen op en in wisselwerking staan met de verschillende verenigingen die reeds op het terrein actief zijn. Het programma zou bijvoorbeeld bestaande sportactiviteiten kunnen ontwikkelen (renovatie van petanqueterreinen, enz.), maar ook nieuwe tijdelijke sportactiviteiten kunnen voorstellen.

- De menselijke relaties die door het project en de lokale verankering worden gegenereerd:

Het nieuwe gebruik moet niet alleen een sportieve invloed hebben, maar ook een positieve invloed op de wijk, door bij te dragen tot de dynamiek ervan. Er moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan de zichtbaarheid van de site ten opzichte van de Dikkelindelaan om ervoor te zorgen dat er een positieve interactie kan plaatsvinden langs dit voetgangers-fietserspad. Wat openheid en toegankelijkheid betreft, moet de site zo lang mogelijk voor een zo groot mogelijk aantal mensen zonder discriminatie toegankelijk zijn.

- De gehele toegevoegde waarde van het project voor de omgeving;

De ontwikkeling van de site moet ruimte bieden voor de ontwikkeling van de biodiversiteit met behoud van de bestaande aanplantingen. Bovendien zal aandacht worden besteed aan de beperking van de milieueffecten van de activiteiten (vermindering/beperking van afval, gebruik of productie van groene energie, gebruik van ecologische en/of gerecycleerde materialen, terugwinning van regenwater, enz.).

De methodologie en de professionele en organisatorische capaciteit om het project uit te voeren en in goede banen te leiden (50 %)

- De geloofwaardigheid van de planning met betrekking tot het concept en de uitvoering van het project;
- De technische haalbaarheid van het project.
- De technische beheersing, de voorgestelde materialen en installaties in het licht van het ontwerp en hun bijdrage op het vlak van duurzaamheid.

### **III. Algemeen**

#### *A. Verzekeringen*

De geselecteerde kandidaat zal de vereiste verzekeringen afsluiten om zijn aansprakelijkheid in verband met de voltooiing van het project en de aansprakelijkheid in verband met de precaire gebruiksovereenkomst te dekken. De modaliteiten voor het overleggen van het verzekeringsbewijs zullen ook worden vastgelegd in de op te stellen overeenkomst.

#### *B. Onderaannemers*

De aanvrager kan gebruik maken van onderaannemers of andere entiteiten, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid voor eender welke opdracht. In dit geval vermeldt hij dit in zijn organisatorische nota.

#### *C. Taalgebruik*

De beheerder moet in staat zijn om tweetalige (Frans/Nederlands) externe communicatie te verzorgen. De beheerder blijft de belangrijkste gesprekspartner ten aanzien van de Stad Brussel en erkent dat hij het Frans en/of Nederlands beheerst.

#### *D. Wijziging van of aanhangsel bij de overeenkomsten*

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om tijdens de opdracht of in de loop van het project wijzigingen/verduidelijkingen in de inhoud van de opdracht aan te brengen, dit in overleg met de beheerder en indien en alleen indien deze wijzigingen/verduidelijkingen in overeenstemming zijn met de hieronder vermelde criteria en geen afbreuk doen aan de twee overeenkomsten die na de selectie van het project zijn gesloten:

- De wijziging zal altijd het algemene kader van de opdracht en de filosofie van het project respecteren
- De wijziging respecteert de beginselen van deze projectoproep
- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of omdat het waarschijnlijk is dat deze een toegevoegde waarde heeft voor het oorspronkelijke project
- De wijziging kon niet worden voorzien in het presentatiedossier omdat bepaalde elementen ontbraken
- Met deze wijziging wordt een groot nadeel bij de uitvoering van de opdracht of een aanzienlijke verhoging van de kosten voor de subsidiërende macht weggenomen.

#### *E. Geschillen*

Elk geschil dat voortvloeit uit onderhavig reglement zal worden beslecht door de bevoegde rechtbanken en hoven van Brussel

#### *F. Documenten van de oproep*

Bijlage 1 - Plannen en foto's van de site

Bijlage 2 –Kandidatuurformulier

Al deze documenten zijn op aanvraag beschikbaar via e-mail aan [urb.planning.ontwikkeling@brucity.be](mailto:urb.planning.ontwikkeling@brucity.be) .