

Bijzonder bestek

Openbare aanbesteding van diensten voor de uitwerking van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote'

Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking

Alle bijkomende inlichtingen over deze aanbesteding zijn verkrijgbaar bij:

Jan ACKENHAUSEN
02/435.43.59

Tom SANDERS
02/435.43.46

INHOUDSTAFEL

DEEL I ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	3
B. CONTRACTUELE BEPALINGEN	4
1. Aanbestedende overheid	4
2. Documenten van de aanbesteding.....	4
3. Doel van de opdracht	5
4. Duur van de opdracht.....	5
5. Gunningswijze	5
6. Toegangsrecht	6
7. Minimale vereisten.....	7
8. Prijsbepaling	7
9. Prijsherziening	8
10. Vergoeding van het offertedossier	8
11. Inhoud van de offerte	8
12. Vorm van de offerte	9
13. Ondertekening van de offerte.....	9
14. Indiening van de offertes (art. 90 e.v. KB 2011)	10
15. Geldigheidsduur van de offertes	10
16. Criteria voor de gunning van de opdracht (art. 25 wet 2006).....	10
17. Beoordeling van de offertes	11
18. Analyse van de offertes aan het adviescomité	11
19. Betalingswijze.....	11
20. Intrest voor laattijdige betaling	13
21. Leidinggevend ambtenaar	13
22. Uitvoerders van de opdracht	13
23. Onderaanneming	13
24. Intellectuele en industriële eigendomsrechten	13
25. Vertrouwelijkheid en discretie	14
26. Verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer	15
27. Actiemiddelen van de aanbestedende overheid	15
28. Geschillen	15
29. Bevoegde rechtbank en toepasselijk recht	15
DEEL II: FUNCTIONELE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	16
30. Doelstellingen van de opdracht.....	17
31. Studieperimeters	17
32. Territoriale context.....	19
33. Ontwikkelingstrends	24
34. Sleutelkwesties van het RVA 'Maximiliaan-Vergote'.....	32
35. Uitvoering van het richtplan van aanleg (RVA)	33
36. Ondersteuning aan de opdrachtgever	36
37. Communicatie met de opdrachtgever	37
38. Begeleiding van de opdracht.....	38
DEEL III: BIJLAGEN	40
A. BIJLAGE I: OFFERTEFORMULIER	41
B. BIJLAGE 2 : INVENTARIS VAN DE PRIJZEN	44
C. BIJLAGE 3 : NUTTIGE INFORMATIEBRONNEN.....	45

DEEL I
ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

A. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanbesteding is onderworpen aan de algemene regelgeving betreffende openbare aanbestedingen van werken, leveringen en diensten.

De volgende voorwaarden en bepalingen zijn van toepassing voor zover er niet expliciet van wordt afgeweken in de documenten die deze aanbesteding bepalen en met uitsluiting van alle andere contractuele bepalingen, zoals de algemene voorwaarden van de inschrijver.

1. De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van werknemers tijdens de uitvoering van hun werk, evenals latere wijzigingen;
2. De wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
3. De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor de aanneming van werken, leveringen en diensten;
4. Het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende de overheidsopdrachten in klassieke sectoren;
5. Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.

De elektronische versie van deze teksten kan worden geraadpleegd op www.publicprocurement.be

B. CONTRACTUELE BEPALINGEN

1. AANBESTEDENDE OVERHEID

(met verwijzing naar art. 11 van het K.B. van 14/01/2013)

De aanbestedende overheid (AO) van deze aanbesteding is het Brussels Planningsbureau. Als onderdeel van de reorganisatie van de bevoegde instanties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling werden het Brussels Planningsbureau (BPB) en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) opgericht door de ordonnantie van 29 juli 2015, die van kracht werd op 1 oktober 2016.

De AO heeft volgende personen aangeduid voor de administratieve en technische coördinatie van deze aanbesteding:

- Jan ACKENHAUSEN, projectverantwoordelijke (tel: 02/435.43.59; e-mail: jackenhausen@perspective.brussels)
- Tom SANDERS, directeur Territoriale strategie (tel: 02/435.43.46; e-mail: tsanders@perspective.brussels)

2. DOCUMENTEN VAN DE AANBESTEDING

De documenten van de aanbesteding zijn, met uitsluiting van alle andere:

- Dit bestek met bijlagen;
- De offerte van de inschrijver;
- Eventuele bijkomende documenten die tijdens de onderhandelingsfase zijn opgesteld. Indien de onderhandelingen de opstelling van een contract vereisen, dan strekt dit tot wet tussen de partijen.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en de Nederlandse versie van het voorliggende Bijzonder Bestek, is de Franse tekst het enige bindende document voor de opdrachthouder.

De opdrachtnemer wordt verondersteld om alle verplichtingen die voortvloeien uit de genoemde algemene teksten te kennen, evenals de bijzondere bepalingen die in dit bijzondere bestek worden uiteengezet.

De aandacht van de inschrijver wordt gevestigd op het feit dat zijn offerte geen algemene verkoopsvoorwaarden of verwijzingen daarnaar mag bevatten.

De voltooiing van een procedure impliceert geenszins de verplichting om de opdracht toe te kennen. De aanbestedende overheid kan ervan afzien om de opdracht te gunnen of de procedure overdoen, indien nodig op een andere wijze. De beëindiging van de procedure geeft de inschrijvers geen enkel recht op een vergoeding of op een andere vordering dan de betaling van de vergoeding voor het offertedossier, als en alleen als de procedure wordt beëindigd na de verzending door de aanbestedende overheid van de uitnodiging om een offerte in te dienen aan de kandidaten en als de offerte voldoet aan de voorwaarden van artikel 10.

3. DOEL VAN DE OPDRACHT

Deze opdracht betreft een aanbesteding van diensten van de categorie 12 van bijlage II van de wet van 2006 betreffende de ontwikkeling van een sector van het Kanaalgebied te Brussel (Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest): uitwerking van het strategisch en verordenend onderdeel van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' (uitgezonderd het milieu-effectenrapport).

De CPV-code is: 71000000.

De opdracht wordt in detail besproken in deel 2: Technische bepalingen.

4. DUUR VAN DE OPDRACHT

De uitvoeringstermijn van de opdracht start op de datum van de kennisgeving van het toekennen van de opdracht en loopt tot de definitieve goedkeuring van het Richtplan van Aanleg door de Regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest. De geschatte duur is 15 kalendermaanden. De uitvoeringstermijn van de verschillende fasen van deze opdracht staat beschreven in de functionele en technische bepalingen van dit bestek (hoofdstuk 35 "Uitvoering van het richtplan van aanleg (RVA)").

5. GUNNINGSWIJZE

De opdracht wordt gegund in de vorm van een **onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking**, in toepassing van artikel 26, §1, 1^o, a) van de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, aangezien het bedrag van de aanbesteding niet hoger is dan 85.000 euro excl. btw.

Deze onderhandelingsprocedure staat de aanbestedende overheid toe om tijdens het gehele gunningsproces te onderhandelen met de inschrijvers over de inhoud van de offerte en de voorwaarden voor de uitvoering van de opdracht.

De onderhandelingen zullen worden gevoerd op initiatief van de aanbestedende overheid, hetzij met alle inschrijvers, hetzij met enkelen van hen, hetzij met één enkele inschrijver, opeenvolgend of tegelijk, zonder dat deze keuze kan worden geïnterpreteerd als een voorteken van de uiteindelijke gunningsbeslissing, noch als een afwijzing van de inschrijvers met wie geen of niet onmiddellijk onderhandelingen zijn gestart.

Tijdens de onderhandeling verzekert de aanbestedende overheid de gelijke behandeling van alle inschrijvers. In het bijzonder geeft de AO geen informatie die op discriminerende wijze sommige inschrijvers kan bevoordelen ten opzichte van andere.

De onderhandelingsprocedure kan verlopen in opeenvolgende fasen om het aantal offertes waarover onderhandeld moet worden te beperken.

6. TOEGANGSRECHT

De onderstaande bepalingen zijn eveneens individueel van toepassing op alle deelnemers die als vereniging zonder rechtspersoonlijkheid gezamenlijk een offerte indienen en op derden waarop een inschrijver beroep doet (bijv. een onderaannemer) wanneer de capaciteit van deze derden bepalend is voor zijn selectie.

Enkel door het feit deel te nemen aan de gunningsprocedure van dit raamakkoord, verklaart de inschrijver **dat noch op hem, noch op de bovenstaande derden** uitsluitingsclausules van toepassing zijn zoals bedoeld in artikel 61 § 1 en 2 van 15 juli 2011 betreffende de gunning van overheidsopdrachten in de klassieke sectoren.

6.1 Werknemers in illegaal verblijf:

Op grond van artikel 20 §1/1 van de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, zal elke inschrijver, in welk stadium de procedure zich ook bevindt, in principe uitgesloten worden tot toegang van het raamakkoord en de deelopdrachten, waarvan wordt vastgesteld dat hij als werkgever illegaal verblijvende onderdanen van derde landen tewerkstelt volgens de wet van 11 februari 2013 die sancties en maatregelen voorziet voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen. Uitsluiting tot deelname aan raamakkoorden en aan opdrachten kan oplopen tot een periode van 5 jaar.

Enkel door het feit deel te aan de gunningsprocedure, **verklaart de inschrijver op eer** dat hij als werkgever illegaal verblijvende onderdanen van derde landen niet in dienst heeft en nooit in dienst zal hebben volgens de wet van 11 februari 2013 die sancties en maatregelen voorziet voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

In het stadium van indiening van de offertes moet er **duis geen enkel document bezorgd worden**.

6.2 Sociale en fiscale schuldvorderingen

Op grond van de artikels 60 en 62 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011, is de inschrijver met werknemers die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 herziet betreffende de sociale zekerheid van werknemers niet verplicht een RSZ-attest aan zijn offerte te voegen. Het attest betreft het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal voor de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

De aanbestedende overheid zal zelf via elektronische weg controleren of de inschrijver in regel is en via de toepassing Digiflow/Telemarc.

De inschrijver met werknemers **uit een andere lidstaat** van de Europese Unie voegt aan zijn offerte **een attest afgeleverd door de bevoegde overheidsinstantie** met vermelding dat, volgens de rekening opgemaakt voor de uiterste ontvangstdatum van de offertes, hij op die datum in regel is met zijn verplichtingen betreffende de betaling van sociale zekerheidsbijdragen volgens de wettelijke bepalingen van het land waarin hij gevestigd is.

Op grond van de artikels 60 en 63 van het koninklijk besluit van 15 juli 2001, voegt de inschrijver een **recent attest** toe waaruit blijkt dat hij in regel is met zijn fiscale verplichtingen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.

Het attest betreft de laatste afgelopen fiscale periode voor de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

Indien **de inschrijver Belgisch** is, dan is het attest verstrekt door de FOD Financiën en **zal de aanbestedende overheid zelf via de toepassing Digiflow/Telemarc controleren of de inschrijver in regel is.**

Elke inschrijver met sociale en fiscale schuldvorderingen hoger dan 3000 euro zal in orde beschouwd worden, indien hij, alvorens de beslissing tot gunning van het raamakkoord wordt genomen, aantoont dat hij op het einde van de bedoelde periode tegenover de aanbestedende overheid volgens artikel 2, 1^o van de wet of een overheidsbedrijf volgens artikel 2, 2^o van de wet, één of meer schuldvorderingen bezit, die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn en waarvan het bedrag op 3000 euro na, ten minste gelijk is aan de achterstallige betalingen.

Te dien einde is de inschrijver verplicht om rechtstreeks bij zijn offerte een bewijs van zulke schuldvorderingen te voegen, daar de aanbestedende overheid geen enkele verplichting heeft deze bewijzen op te vragen in het geval er sprake is van sociale en fiscale schuldvorderingen.

6.3 Andere uitsluitingsgevallen

De inschrijver moet **een uittreksel uit het strafregister** toevoegen, uitgereikt op een datum die niet ouder mag zijn dan 12 maanden voor de datum van indiening van de offertes of een gelijkwaardig document van een gerechtelijke of overheidsinstantie van het land van oorsprong of herkomst waaruit blijkt dat de betrokken inschrijver:

- niet veroordeeld is geweest bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan voor de deelname aan een criminele organisatie, corruptie, fraude of witwassen van kapitaal;
- niet in staat van faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- geen aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie geen procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is, of die niet het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- niet veroordeeld is geweest bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.

Bovendien moet de aanbestedende overheid er zich van vergewissen dat de inschrijver:

- op professioneel vlak, geen ernstige fout heeft begaan, naar behoren vastgesteld door ieder middel dat de aanbestedende overheid zal kunnen rechtvaardigen;
- zich niet heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen.

7. MINIMALE VEREISTEN

Technische vaardigheden: de minimale vereiste vaardigheden zijn:

- stedenbouw;
- landschapsontwerp;
- recht, met ervaring in stedenbouwkundig recht (jurist);
- bewonersexpertise.

In overeenstemming met artikel 74 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende de gunning van openbare aanbestedingen kan de inschrijver gebruikmaken van de capaciteiten van een derde om te voldoen aan de vereiste minima. In dat geval moet een document bij de offerte worden bijgevoegd waaruit de verbindtenis van deze derde blijkt om zijn capaciteit gedurende de hele loop van de opdracht ter beschikking te stellen aan de inschrijver.

8. PRIJSBEPALING

Deze aanbesteding betreft een opdracht voor een globale prijs. In een opdracht voor een globale prijs dekt een forfaitaire prijs alle diensten die binnen de opdracht vallen.

De richtprijs van de opdracht is **85.000 euro excl. btw.**

In overeenstemming met artikel 19, § 3 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011, wordt de inschrijver verondersteld om in zijn prijzen alle diensten van het bijzonder bestek opgenomen te hebben, waaronder eveneens, zonder dat de onderstaande lijst volledig is:

- de elementen die worden genoemd in artikel 19, § 3 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011;
- de erelonen en lonen van het personeel dat (direct of indirect) betrokken is bij de uitvoering van deze opdracht;
- de kosten voor de voorbereiding en opvolging van de deelname aan het begeleidingscomité;
- de communicatie- en transportkosten;
- de kosten voor de vertaling (Frans-Nederlands) zoals voorzien in de technische bepalingen;

- de kosten voor de overdracht van de patrimoniale rechten die worden besproken onder punt 26.

Een overzichtstabel van de opsplitsing van de kosten moet bij de offerte gevoegd worden.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om, voorafgaand aan de gunning van de opdracht, aan de inschrijver alle inlichtingen te vragen waarmee de voorgestelde prijzen geverifieerd kunnen worden. Dit onderzoek kan bestaan uit de productie van boekhoudkundige stukken en de controle ter plaatse door ambtenaren die hiervoor worden afgevaardigd.

9. PRIJSHERZIENING

Voor deze opdracht is geen prijsherziening voorzien in overeenstemming met artikel 20, §2 van het koninklijk besluit van 15 juli 2011.

10. VERGOEDING VAN HET OFFERTEDOSSIER

Er wordt aan alle dienstverleners een forfaitaire vergoeding van 3.000 euro toegekend, op voorwaarde dat ze een ontvankelijke offerte hebben ingediend en minstens 50 procent van de punten van de gunningscriteria hebben gekregen. Aangezien dit een vergoeding betreft, is er geen btw van toepassing.

11. INHOUD VAN DE OFFERTE

De offerte bestaat uit de volgende elementen:

1. Het **offerteformulier** dat bij het bestek is gevoegd, naar behoren ingevuld en ondertekend (zie Bijlage 1). Inschrijvers wordt gevraagd om het bijgaande offerteformulier of alle andere documenten die conform dit formulier zijn te gebruiken.

2. Een dossier **samenstelling van het team**, bestaande uit de volgende elementen:

- De samenstelling van het team (max 2 dubbelzijdige A4-pagina's) dat de inschrijver voorstelt, de taakverdeling van elke partner (organogram) en de aanwezigheid van de verschillende vereiste vaardigheden, het type vereniging en de contractuele relaties tussen de partners (tijdelijke vereniging, gezamenlijke groep, hoofdelijk aansprakelijke groep, onderaanneming ...);
- Het curriculum vitae van elke vertegenwoordiger van elke competentie (max. 1 p. A4 per vertegenwoordiger);
- Indien de inschrijver een beroep doet op de capaciteit van derden, een document dat een bewijs levert van de verbintenis van deze derde om zijn capaciteit ter beschikking te stellen aan de inschrijver gedurende de gehele duur van de opdracht.

3. Een dossier met een **voorstudie**, bestaande uit de volgende elementen:

- Een **visienota** (in A3- of A4-formaat, maximaal het equivalent van 16 enkelzijdige A4-pagina's) waarin de inschrijvers hun inzicht in het gebied en in de opdracht aantonen met een presentatie door middel van teksten, schema's, schetsen en referenties van hun perceptie van deze site en de uitdagingen op lange termijn. Daarbij baseren ze zich op bestaande studies, die zij indien nodig in vraag stellen en zij integreren in dit onderzoek de projecten die in ontwikkeling zijn (zie bijgevoegde lijst). Ook laten zij zien welke aanpak ze voorstellen om deze uitdagingen te integreren in het nieuwe planningsinstrument dat het RVA is.
- Een **methodologische nota** (in A3- of A4-formaat, maximaal het equivalent van 8 enkelzijdige pagina's) bestaande uit:

- een beschrijving van de werkmethode om het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' binnen de gestelde termijn te realiseren, met onder meer een presentatie van het werkproces met de belangrijke actoren van het gebied, de opdrachtgever, het team dat het milieueffectenrapport van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' uitwerkt (voorwerp van een andere aanbesteding) en de voorgestelde interne organisatie tussen de leden van de groep tijdens de verschillende fasen van het project;
- een gedetailleerde planning van deze werkmethode.

4. Een overzichtstabel van de kosten per expertise en profiel (senior, junior) en per post en fase, volgens het model in Bijlage 2.

12. VORM VAN DE OFFERTE

De inschrijver mag slechts één offerte per aanbesteding indienen. De offerte moet opgesteld zijn in het Nederlands of het Frans volgens het offerteformulier dat bij dit bijzonder bestek is gevoegd.

De documenten worden geleverd in de volgende formaten:

- 1 origineel op papier;
- 1 exemplaar op UBS-stick.

Bij afwijkingen tussen het origineel en de geïnfomatiseerde versie is alleen het ondertekende papieren origineel geldig. De taal van de originele offerte en de bijlagen bepaalt de taal waarin het contract wordt geïnterpreteerd in de zin van artikel 53 van het KB van 2011.

Elke wijziging, verbetering of bijkomende of wijzigende aanvulling, zowel in de offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zou kunnen beïnvloeden – zoals de prijs, de termijn, enz. – moet in de marge van het document worden geparafeerd door de inschrijver of zijn vertegenwoordiger.

Om ervoor te zorgen dat de AO optimaal kennis kan nemen van de offerte gelden de volgende voorwaarden:

- de offerte moet een inhoudsopgave bevatten en is duidelijk opgebouwd;
- de offerte is gepagineerd (de bladzijden en bijlagen zijn genummerd).

13. ONDERTEKENING VAN DE OFFERTE

De offerte en de bijlagen moeten worden ondertekend door de persoon die bevoegd is om de dienstverlener te verbinden.

Onder 'persoon die bevoegd is om de dienstverlener te verbinden' moet worden verstaan de dienstverlener zelf wanneer het een natuurlijke persoon betreft (onverminderd een eventuele naar behoren opgestelde volmacht) of zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) wanneer het een rechtspersoon betreft.

Wanneer de dienstverlener een groep zonder rechtspersoonlijkheid is, wordt de offerte ondertekend door hetzij de vertegenwoordigers van alle leden van de groep, hetzij de vertegenwoordiger van de groep, wanneer deze beschikt over een volmacht hiertoe.

Om ervoor te zorgen dat de AO zich kan verzekeren van de bevoegdheid van de ondertekenaar van de offerte, voegt de dienstverlener bij zijn offerte de genoemde bewijsstukken (volmacht aan de vertegenwoordiger van de groep, uittreksel uit statuten en/of authentieke of onderhandse akte van de verschillende leden van de groep).

14. INDIENING VAN DE OFFERTES (ART. 90 e.v. KB 2011)

Alleen de inschrijver is verantwoordelijk voor de keuze van de indieningswijze en de tijdige indiening van zijn offerte.

De offertes moeten worden gericht aan:

Jan ACKENHAUSEN
Brussels Planningsbureau
Naamsestraat 59
1000 Brussel

De offertes moeten in een gesloten omslag worden gestoken, met daarop de vermelding:

- titel van de aanbesteding: OFFERTE voor de uitwerking van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote';
- datum van de indiening van de offerte;
- vermelding 'Niet openen'.

Deze eerste gesloten omslag moet in een tweede omslag worden gestoken, met daarop het genoemde adres en de vermelding: 'Offerte'.

De offertes worden naar keuze van de inschrijver op een van de volgende manieren ingediend:

- afgifte tegen ontvangstbewijs bij de aanbestedende overheid tussen 9 en 11.45 uur en tussen 14 en 16 uur;
- via een gewone zending, op voorwaarde dat de offerte voor de uiterlijke datum voor de indiening van offertes ontvangen wordt;
- via aangetekende zending.

De uiterste ontvangstdatum van de offertes is 10 juli 2017 om 11 uur.

15. GELDIGHEIDSDUUR VAN DE OFFERTES

De offertes zijn 90 kalenderdagen geldig. Deze termijn gaat in op de dag na de uiterste indieningsdatum van de offertes (voor de onderhandeling) of op de dag na de indieningsdatum voor nieuwe offertes die voortvloeien uit onderhandelingen.

Tijdens deze termijn blijven de inschrijvers verbonden aan hun offerte, die eventueel gewijzigd is na de onderhandelingen.

16. CRITERIA VOOR DE GUNNING VAN DE OPDRACHT (ART. 25 WET 2006)

De meest voordelige, regelmatige offerte wordt bepaald na een rangschikking van de offertes op basis van de volgende gunningscriteria:

Voor 50 punten: De kwaliteit van de visienota ten aanzien van de verwachtingen van de opdracht die zijn beschreven in de technische en functionele bepalingen.

Voor 25 punten: De kwaliteit van de methodologische nota ten aanzien van de verwachtingen van de opdracht die zijn beschreven in de technische en functionele bepalingen.

Voor 25 punten: De detaillering, de motivering en de gefundeerdheid van de prijszettinghoogte ten opzichte van de in de offerte voorgestelde visie en de methodologie en ten opzichte van het door de aanbestedende overheid geschatte bedrag voor de opdracht.

17. BEOORDELING VAN DE OFFERTES

De offertes van de inschrijvers worden beoordeeld in drie verschillende fasen:

- **Toegangsvoorwaarden**
- **Regelmatigheid** (naleving van de vormelijke regels en van de inhoud van de aanbestedingsdocumenten)
- **Gunningscriteria** (vergelijking van de regelmatige offertes op de gunningscriteria die zijn bepaald voor de aanbesteding)

18. ANALYSE VAN DE OFFERTES AAN HET ADVIESCOMITÉ

Er wordt een raadgevend adviescomité (AC) opgericht om de offertes te beoordelen op de gunningscriteria, dat bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende instanties:

- het Brussels Planningsbureau, de opdrachtgever die voorzitter is;
- de Bouwmeester;
- de Minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de Burgemeester van de Stad Brussel;
- de Schepen van Stedenbouw van de Stad Brussel;
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling, directie Stedenbouw;
- Brussel Mobiliteit, als toehoorder;
- Leefmilieu Brussel, als toehoorder;

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor een externe adviseur uit te nodigen voor het adviescomité.

Aan de inschrijvers wordt gevraagd om de voorstudie bij hun offerte mondeling toe te lichten aan het adviescomité. Deze presentatie gebeurt voorafgaand en onafhankelijk van de onderhandelingsfase. De ontwerpteams beschikken elk over 25 minuten om hun offerte toe te lichten. De presentatie door de geselecteerde inschrijver voor de beoordelingscommissie zal gevolgd worden door een vraag- en antwoordsessie (20 minuten + 5 minuten marge). De presentatie moet uiterlijk de dag voor de presentatie om 16 uur aan het BPB bezorgd worden, ter attentie van de projectverantwoordelijke.

19. BETALINGSWIJZE

De betaling zal worden uitgevoerd per uitvoeringsfase van de opdracht waarvan het bedrag evenredig is aan de voortgang van de uitvoering van de opdracht binnen de grens van 90 procent van het totale bedrag daarvoor. De overige 10 procent wordt betaald na oplevering: op het einde van fasen 1 en 2 (vermoedelijke duur: 2 maanden); op het einde van fase 3 (vermoedelijke duur: 3 maanden); en op het einde van fase 4 (vermoedelijke duur: 1 maand).

Er wordt geen enkel voorschot toegekend aan de opdrachtnemer.

Daartoe stuurt de opdrachtnemer een schuldvordering naar het Brussels Planningsbureau (BPB).

Na de goedkeuring van de schuldvordering zal de opdrachtgever overgaan tot de betaling van de facturen.

De schuldvordering wordt gestuurd naar:

Perspective.brussels
Brussels Planningsbureau – BPB
Dienst boekhouding
Naamsestraat 59
1000 Brussel

De verschillende facturen worden opgesteld inclusief btw.

Om goedgekeurd te worden, moeten de facturen gedateerd en ondertekend zijn en voorzien van de vermelding 'waar en oprecht verklaard voor de som van ...'.

Op de facturen staat de volgende vermelding: 'voor het Brussels Planningsbureau op de basisallocatie 02.002.08.01.1211, op visumnr. 2017/... ' (dat nummer wordt aan de opdrachtnemer meegedeeld bij de kennisgeving van het gunningsbesluit van de opdracht).

De facturen worden geverifieerd binnen een termijn van 30 dagen in overeenstemming met artikel 150 al. 3 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 waarin de algemene uitvoeringsregels van openbare aanbestedingen en concessies voor openbare werken zijn vastgesteld.

De betaling gebeurt volgens de betalingsmodaliteiten die zijn opgenomen in artikel 160 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013 binnen 30 kalenderdagen vanaf het verstrijken van de verificatietermijn van 30 dagen, op voorwaarde dat de aanbestedende overheid binnen de voorziene termijn in het bezit is gekomen van eventuele andere vereiste documenten.

In geval van de overdracht of in pandgeving van schuldvorderingen ten opzichte van de aanbestedende overheid, moet de opdrachtnemer de cessionaris op de hoogte brengen van de verplichting de overdracht of in pandgeving te betekenen, hetzij bij deurwaardersexploot, hetzij bij aangetekend schrijven, evenals van de verschillende bestemmelingen volgens de gekozen betekeniswijze.

In het geval van een aangetekend schrijven, moet dit verplicht gericht worden aan het volgende adres:

Perspective.brussels
Brussels Planningsbureau – BPB
Naamsestraat 59
1000 Brussel

Voor opdrachtnemers die zijn gevestigd in het buitenland, moet de factuur exclusief btw worden opgesteld en gericht aan hetzelfde adres.

De betalingen worden gestort op een bankrekening van de opdrachtnemer waarvan het nummer is vermeld op het offerteformulier dat is ingediend voor deze aanbesteding.

Bij de opening van een bankrekening of de wijziging van de bankgegevens, moet een schriftelijk attest van de begunstigde met een afzonderlijke zending worden verstuurd naar het volgende adres:

Perspective.brussels
Brussels Planningsbureau – BPB
Naamsestraat 59
1000 Brussel

20. INTREST VOOR LAATTIJDIGE BETALING

(met verwijzing naar art. 69 van het K.B. van 14/01/2013)

Deze overeenkomst wijkt af van artikel 1254 van het Burgerlijk Wetboek over de toerekening van betalingen. Elke betaling moet dus bij voorrang besteed worden aan de kwijting van de hoofdsom.

21. LEIDINGGEVEND AMBTENAAR

Leidinggevend ambtenaar:

De heer Christophe SOIL
Directeur-generaal
Perspective.brussels
Brussels Planningsbureau – BPB
Naamsestraat 59
1000 Brussel

De opdracht van de leidinggevend ambtenaar bestaat uit de technische en administratieve opvolging van de opdracht, het nazien van de vorderingsstaten en het toezicht op de opdracht. De opdrachtnemer moet de instructies van de leidinggevend ambtenaar in het kader van de huidige opdracht opvolgen. De niet-naleving van deze instructies wordt beschouwd als een inbreuk op de bepalingen van het contract.

Voor de technische en administratieve opvolging wordt de leidinggevend ambtenaar vertegenwoordigd door:

- Jan ACKENHAUSEN, projectverantwoordelijke (tel: 02/435.43.59; e-mail: jackenhausen@perspective.brussels)
- Tom SANDERS, directeur departement Territoriale strategie (tel: 02/435.43.46; e-mail: tsanders@perspective.brussels)

22. UITVOERDERS VAN DE OPDRACHT

De inschrijver moet de identiteit en de titel van de persoon die de uitvoering van de opdracht zal coördineren doorgeven. Tijdens de duur van het contract mag deze persoon niet vervangen worden op het initiatief van de opdrachtnemer, tenzij in een geval van overmacht. Deze vervanging moet gebeuren binnen 7 kalenderdagen. Binnen dezelfde termijn moet een gedetailleerde beschrijving van de overmacht, evenals de identiteit en de titel van de vervanger, met aangetekende zending worden bezorgd aan de aanbestedende overheid.

23. ONDERAANNEMING

Onderaanneming is toegestaan. In het geval van onderaanneming voegt de inschrijver bij de offerte het engagement van deelname van de onderaannemer(s). In alle gevallen erkent de aanbestedende overheid geen enkele contractuele verbintenis met de onderaannemer.

24. INTELLECTUELE EN INDUSTRIËLE EIGENDOMSRECHTEN

Overdracht van patrimoniale rechten die gecreëerd zijn bij de uitvoering van deze aanbesteding

Louter door de indiening van zijn offerte stemt de inschrijver in met de overdracht aan de aanbestedende overheid van alle patrimoniale rechten die verbonden zijn aan de auteursrechten over alle werken die

deel uitmaken van de opdracht (met inbegrip van teksten, studies, gegevens, foto's, logo's, slogans, documenten, gidsen, brochures, erbij gevoegde of erin opgenomen grafische voorstellingen, alle voorbereidende werken, enz.), die van zijn hand of die van zijn team zijn. Indien ze het werk van derden zijn, garandeert de inschrijver dat hij exclusief de integrale rechten heeft verworven en dat hij deze kan overdragen aan de aanbestedende overheid.

De kosten voor de overdracht van deze rechten voor alle overgedragen wijzen en vormen en gebruikt zijn integraal inbegrepen in de prijs van de opdracht.

Deze overdracht wordt exclusief gegeven voor alle landen en voor de gehele wettelijke beschermingstijd en dit voor elke vorm van exploitatie, of het nu gaat over het reproductierecht op elke drager, zowel grafisch als digitaal of overig, het recht op communicatie aan het publiek of het recht op aanpassing en alle daarvan afgeleide rechten.

Met name de volgende rechten worden overgedragen:

- het exclusieve recht om te bepalen wanneer en op welke manier de werken worden gebruikt in hun geheel of gedeeltelijk of zelfs of ze zullen worden gebruikt;
- het exclusieve recht om de werken te (laten) wijzigen en te (laten) aanpassen (door derden van eigen keuze) in die mate die de aanbestedende overheid nodig acht, onverminderd het recht van de eigenaar om zich te verzetten tegen elke vervorming, verminking of wijziging of elke andere beschadiging daarvan, maar uitsluitend indien deze nadelig zijn voor zijn eer of reputatie;
- het exclusieve recht om ze te reproduceren, met inbegrip van het exclusieve recht om de aanpassing (met name in 3D) te autoriseren of de vertaling, op welke manier en in welke vorm dan ook, op alle dragers, zoals papier, internet, nieuwsbrieven, dvd en elke elektronische vorm en dat met name in het kader van elke publicatie of commercieel of overig gebruik;
- het exclusieve recht om ze te communiceren en om de toestemming te geven om ze te communiceren naar het publiek;
- het exclusieve recht om ze openbaar te maken, te publiceren en te distribueren aan het publiek;
- enz.

De aanbestedende overheid behoudt de genoemde overgedragen rechten zelfs in het geval dat elementen van alle of een gedeelte van de werken die verbonden zijn met de uitvoering van de opdracht niet worden gebruikt of verspreid. De aanbestedende overheid kan deze naar eigen goeddunken overdragen aan een derde van eigen keuze.

De inschrijver waarborgt de aanbestedende overheid tegen alle eisen van derden over de uitoefening van hun literaire of artistieke eigendomsrechten bij de uitvoering van de diensten en het gebruik van hun resultaten, zoals deze rechten zijn overgedragen aan de aanbestedende overheid, met name voor de uitoefening van het recht op reproductie en communicatie.

De genoemde overdracht van rechten is van toepassing op alle documenten die in het kader van deze aanbesteding worden opgeleverd.

25. VERTROUWELIJKHEID EN DISCRETIE

De opdrachtnemer, met inbegrip van zijn eventuele onderaannemers, verbindt zich ertoe om de regels inzake deontologie en het beroepsgeheim te respecteren met betrekking tot de informatie die met het oog op of toevallig tijdens de uitvoering van de opdracht wordt verkregen.

De opdrachtnemer zorgt er te allen tijde voor dat geen handelingen worden verricht die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden. Hij brengt zijn werknemers en zijn onderaannemers op de hoogte van die verplichting en ziet erop toe dat ze wordt nageleefd.

Wat de doelstellingen van de opdracht betreft, zal de opdrachtnemer de aanbestedende overheid informeren over de initiatieven die hij van plan is te ondernemen bij de gesprekspartners. De overheid kan beslissen om de opdrachtnemer te vergezellen.

Voorts blijven alle werkdocumenten en alle informatie over de opdracht vertrouwelijk zolang de opdrachtgever geen toestemming geeft om ze te verspreiden.

26. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE OPDRACHTNEMER

De opdrachtnemer draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de fouten en gebreken die voorkomen in de geleverde diensten, met name in de studies, adviezen of alle andere stukken die hij heeft ingediend in uitvoering van de opdracht.

Daarnaast behoedt de opdrachtnemer de aanbestedende overheid voor elke schadevergoeding die deze eventueel verschuldigd zou zijn aan derden op grond van zijn vertraging bij de uitvoering van de opdracht of gebreken bij de uitvoering door de opdrachtnemer.

27. ACTIEMIDDELEN VAN DE AANBESTEDENDE OVERHEID

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om de actiemiddelen toe te passen die zijn bepaald in het koninklijk besluit van 14 januari 2013, met name artikels 44 tot 49 en 154 tot 155. Deze artikelen bepalen onder meer dat wordt overgegaan tot de toepassing van vertragingsboetes indien de opdrachtnemer de opdracht niet uitvoert binnen de vastgelegde termijn, in overeenstemming met de bepalingen van artikels 46 en 154 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013. De boetes worden als forfaitaire vergoeding geheven voor vertraging in de oplevering. Ze zijn eisbaar zonder ingebrekestelling voor het eenvoudig verstrijken van de uitvoeringstermijn zonder opstelling van een proces-verbaal en worden van rechtswege toegepast voor het totale aantal dagen vertraging.

28. GESCHILLEN

(met verwijzing naar art. 73 van het K.B. van 14/01/2013)

De partijen verbinden zich ertoe om alle geschillen over de interpretatie of uitvoering van de opdracht minnelijk te schikken en verbieden elkaar te dagvaarden zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Bij het uitblijven van een minnelijke schikking vallen alle geschillen over de uitvoering van deze opdracht uitsluitend onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel. De voertaal is Nederlands of Frans.

De aanbestedende overheid is in geen enkel geval verantwoordelijk voor de schade die wordt veroorzaakt aan personen of goederen, die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit activiteiten die te maken hebben met de uitvoering van deze opdracht.

29. BEVOEGDE RECHTBANK EN TOEPASSELIJK RECHT

Elk geschil met betrekking tot de gunning van deze aanbesteding valt onder de bevoegdheid van de Raad van State van België.

Elk geschil met betrekking tot de uitvoeringsfase van deze aanbesteding valt onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel.

DEEL II: FUNCTIONELE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

30. DOELSTELLINGEN VAN DE OPDRACHT

De opdracht omvat het opstellen van het strategische en verordenend luik van het Richtplan van Aanleg (RVA) voor het gebied "Maximiliaan-Vergote". Het RVA integreert de ambities van het Kanaalplan, het Stadsrenovatiecontract "Citroën-Vergote", en het GGB1 in een coherente territoriale visie. Dit gebied is een proefsituatie van het Kanaalplan waar de principes van functiemix, stedelijke integratie en dichtheid de basis moeten vormen van elke reflectie en elk initiatief.

Het RVA moet begrepen worden als het document dat de strategische doelstellingen en hun uitvoering omzet naar grafische en tekstuele voorschriften voor het betrokken gebied. Het definieert een kader voor de ontwikkeling van het betrokken gebied dat de bevoegde instantie toelaat om de opportuniteit van de ontwikkelde projecten te beoordelen. De opdrachthouder wordt onder meer geacht om:

1. een territoriale totaalvisie uit te werken op basis van de krachtlijnen van het SVC1, het Kanaalplan, en het GGB1;
2. de elementen van de territoriale visie die een verordenend kader vergen te identificeren;
3. analyseren en, indien nodig, het vervangen en aanvullen van het bestaande verordenend kader, zowel voor de bestaande verordeningen als voor de verordeningen die impliciet zullen worden opgeheven door het RVA (de BBP's).

Het richtplan van aanleg bevat een strategisch deel en een verordenend deel. Het gehele document moet beknopt en nauwkeurig zijn. Voor het strategische deel wordt een beperkt aantal strategische doelstellingen verwacht, die ruimtelijk worden vertaald, enerzijds via didactische kaarten en begeleidende teksten, anderzijds voor de strategische elementen die niet lokaliseerbaar zijn. Van het verordenende deel wordt verwacht dat het aandacht besteedt aan de essentiële elementen en een beperkt aantal tekstuele en grafische voorschriften bevat. Het bevat de voorschriften en de grafische documenten die op een relevante schaal een beschrijving geven van de invariante elementen waaraan het Gewest een verplicht karakter wil geven om de strategische samenhang van de ontwikkeling te garanderen.

Het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' wordt iteratief ontwikkeld met het milieueffectenrapport (MER) van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' en met de lopende projectstudies, zodat het RVA de grote lijnen van de lopende projecten kan integreren en omgekeerd om de lopende projecten de mogelijkheid te geven de strategische en verordenende richtlijnen van het RVA te integreren. Dit is vooral het geval voor de voorstudie over de openlegging van de Zenne in het Maximiliaanpark (Leefmilieu Brussel).

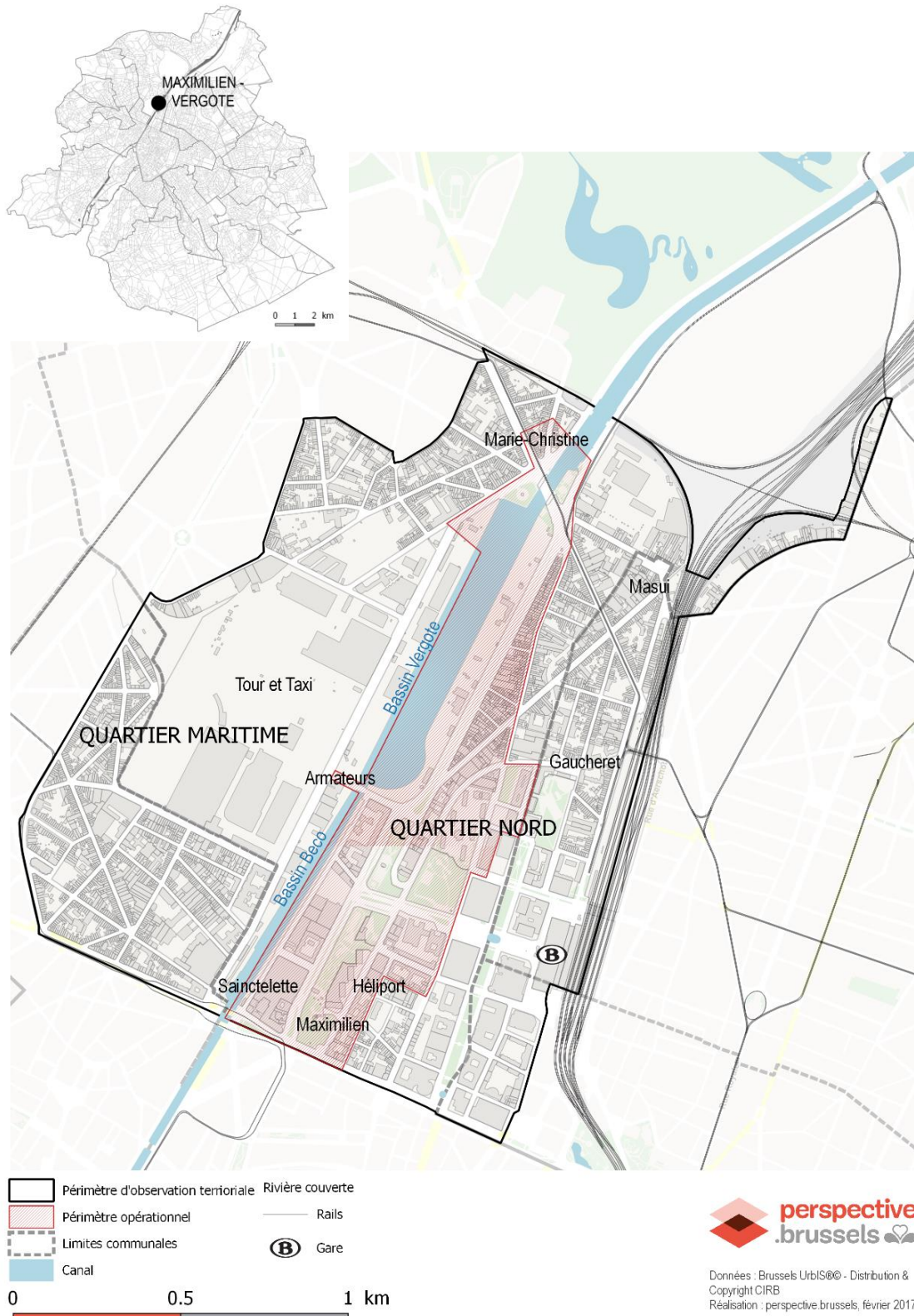
Het richtplan zal worden uitgewerkt vanuit het principe van duurzame ontwikkeling en kwaliteit van de leefomgeving. Dit principe moet geïntegreerd zijn in alle onderdelen van het ontwerp, zodat de impact op het milieu wordt beperkt en een levenskwaliteit van hoog niveau wordt verkregen.

31. STUDIEPERIMETERS

De **operationele perimeter** van het RVA 'Maximiliaan-Vergote' (65 ha) is de zone waarin de openbare en private operaties plaatsvinden die de belangrijkste hefboomen vormen voor de ontwikkeling en de herstructurering van het grondgebied. De operationele perimeter kan in functie van de opdracht minimaal gewijzigd worden op voorstel van het studiebureau en/of van de opdrachtgever, mits de nodige motivering.

De **territoriale observatieperimeter (TOP)** is de zone die gebruikt wordt voor de analyse van het gebied, de behoeften van het gebied en de identificatie van de uitdagingen. Deze is uitgestrekter

dan de operationele perimeter om een algemenere context te scheppen: het geografisch kader waar van de operationele perimeter en de behoeften van de lokale bevolking en van de gebruikers. Om gemakkelijker toegang te krijgen tot de gegevens werd de TOP gedefinieerd in functie van de statistische sectoren, rekening houdend met hun nabijheid bij de operationele sites en de aanwezigheid van structurerende elementen.



Figuur 1: De territoriale observatieperimeter en de operationele perimeter

32. TERRITORIALE CONTEXT

In dit hoofdstuk presenteren we de relevante aspecten van de territoriale diagnostiek voor de zone 'Maximiliaan-Vergote'. **Een volledige territoriale diagnostiek bevindt zich in bijlage en maakt integraal deel uit van dit bijzonder bestek. De opdrachthouder verbindt zich ertoe om, in de uitvoering van de taken beschreven in dit bijzonder bestek, zich te baseren en te inspireren op de gegevens en visies die in de diagnostiek staan vermeld en in het bijzonder antwoorden te formuleren op de sleutelkwesties die erin zijn geformuleerd.**

32.1. Geografisch kader

Het beoogde gebied van deze opdracht strekt zich uit tussen de Jules De Troozsquare en de Kleine Ring, afgebakend aan een kant door het Kanaal en aan de andere kant door de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan. Het is een scharnierpunt tussen grote monofunctionele gebieden: de kantoorwijken van de Noordwijk, de havenactiviteiten van de Vergotedok en de omliggende woonwijken. Het is aldus een complex gebied gekenmerkt door een diepe morfologische, sociale en economische asymmetrie.

Het gebied is gestructureerd door drie overheersende ruimtelijke elementen:

1. Het gebied werd getekend door **de Zenne en haar vallei**; "de topografie is extreem leesbaar, met haar ruggen ten westen van het kanaal [...] die, zoals natuurlijke terrassen, toelaten zichtpunten op de andere kant van de stad te creëren"*. De hernieuwde interesse voor de Zenne in haar stedelijk landschap is een van de belangrijkste uitdagingen van meerdere geprogrammeerde en lopende projecten, zoals de aanleg van het Zennepark, en de ambitie om de Zenne open te leggen in het Maximiliaanpark. "De uitdagingen verbonden aan deze vaststelling zijn het heruitvinden van de rol van de Zenne als ecologisch object, het dwarse oversteken van de vallei, en het in scène zetten van de stad zelf"*.
2. De sterke aanwezigheid van het **kanaal** – met zijn economische rol, de huidige evoluties en de vastgoeddruk door de nabijheid van het stadscentrum – "heeft unieke omstandigheden gegenereerd in vergelijking met de rest van de hoofdstad: enerzijds is er de aanwezigheid van grote monofunctionele industriële vlaktes (waarvan bepaalde activiteiten vandaag aan het verdwijnen zijn), anderzijds is er een gemengd weefsel waar het wonen zich vermengt met kleine productie- en logistieke loodsen"*. Het kanaal is dus een structureel element dat unieke omstandigheden genereert voor de economische evolutie die we ook in de omliggende wijken terugvinden.
3. De dominante aanwezigheid van het kanaal wordt op een meer algemene manier gereproduceerd door de **overheersende weginfrastructuur** die parallel loopt met het kanaal. Dit domineert de structuur en de morfologie van het grondgebied, en draagt bij tot de fragmentatie van het gebied, en fenomenen van insluiting en isolement. Enerzijds geeft de oriëntatie van deze overheersende wegen de richting aan voor de belangrijkste mobiliteitsinfrastructuur die het grondgebied doorkruist: de Groendreef en de Willebroekkaai, de Antwerpsesteenweg, de Helihavenlaan, de Gaucheretstraat en de Vooruitgangstraat. Anderzijds zijn deze assen lineaire continuïteiten de belangrijkste ontwikkelingsassen voor publieke en private stadsprojecten.

Het grondgebied wordt sterk gekenmerkt door een stedelijke asymmetrie op socio-economisch, demografisch en morfologisch vlak.

* Studio 016 Paola Vigano & CityTools : CRU Citroën – Vergote, 2017

Zo onderscheidt het noordelijke deel zich door zijn historisch dicht stedelijk weefsel, voornamelijk samengesteld uit rijwoningen die in de 19de en 20ste eeuw tussen en in de nabijheid van de industriële en havenactiviteiten gebouwd werden. De perceelstructuur is er zeer gevarieerd en voornamelijk gekenmerkt door grote, minder toegankelijke stratenblokken met daarin vaak grote binnenplaatsen met productie- en logistieke activiteiten. De structuur verwijst enerzijds naar het oude traject van de Zenne dat nu wordt aangelegd als park (het Zennepark) en anderzijds naar het traject van de spoorlijn die het voormalige station aan de Groendreef, de havenbedrijven aan het Beco- en Vergotedok en het oude goederenstation aan de Helihavenlaan bediende. De Groendreef is echter een belangrijke breuklijn ten opzichte van dit stadsweefsel en de grens met de grootschalige havenactiviteiten aan het Vergotedok.



Figuur 2: De morfologische asymmetrie van de perimeter

Het zuidelijk deel wordt gekenmerkt door **architecturale objecten en grote geïsoleerde elementen**. Enerzijds zien we er de grote objecten, zoals de Citroëngarage, de Ferme des Boues, de Up-sitetoren en de woonprojecten tussen de Akenkaai en de Willebroekkaai, evenals de woontorens aan de Helihavenlaan en van de Lakense Haard. Anderzijds is er een aaneenschakeling van groenvoorzieningen tussen de gebouwen, het Maximiliaanpark.

De vaak contradictorische socio-economische dynamiek van de perimeter wordt gekenmerkt door de objectieve gegevens over de gemiddelde inkomens en de werkloosheidsgraad van de bevolking, maar ook door de rechtstreekse observatie van de omgeving. We bevinden ons in het meest kansarme deel van de Brusselse grootstad, maar ook in het meest dynamische en cultureel gevarieerde deel.

32.2. Planologische context

De complexiteit van het grondgebied weerspiegelt zich in de veelheid aan visies en ambities die leiden tot plannen en stedelijke programma's voor dit gebied. De hoofddoelstelling van het RVA is om de economische, sociale en morfologische evoluties te omkaderen met een coherente territoriale visie.

32.2.1. Het GewOP en het GPDO

Het **Gewestelijk Ontwikkelingsplan** (2002) concentreert een groot aantal van de publieke middelen in de perimeter met als doel de publieke actie te versterken op het gebied van de verbetering van de leefomgeving, de economie en de stadsrenovatie. Deze ambities worden in het **Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling** (dat nu in goedkeuring is) besvestigd en versterkt door het Becodok en het Vergotedok te definiëren als prioritair gebied binnen het Kanaalgebied, met de volgende ontwikkelingsdoelstellingen:

- Perimeter voor de inplanting van twee gebundelde iconische torens;
- Versterkte stedelijke renovatie door de perimeter op te nemen in een stadsvernieuwingsgebied (SVG, vervangt de RVOHR) en in een perimeter voor de verfraaiing en de herwaardering van het patrimonium en door de Jules de Troozsquare te identificeren als een te creëren lokale identiteitskern;
- Omkadering van de lopende ontwikkelingen door nieuwe voorzieningen, met de aanleg van een recreatiegebied op gewestelijk niveau (Park aan de Materialenkaai) en door de nieuwe voorzieningen met internationale uitstraling (Citraënmuseum);
- Omkadering van de lopende ontwikkelingen door een herwaardering van de openbare ruimte, met name door de Vijfhoek en de eerste kroon op te nemen in het vergroeningsgebied en in een gebied voor de herwaardering en de stedelijke integratie van de Zenne.
- Ontsluiting van de perimeter door een nieuwe metrolijn die de perimeter doorkruist van oost naar west (tegen 2040, traject ter studie);
- Concentratie van de middelen voor de economische ontwikkeling door de perimeter op te nemen in een economische ontwikkelingsas en door het Vergotedok te bevestigen als gebied voor havenactiviteiten en vervoer.



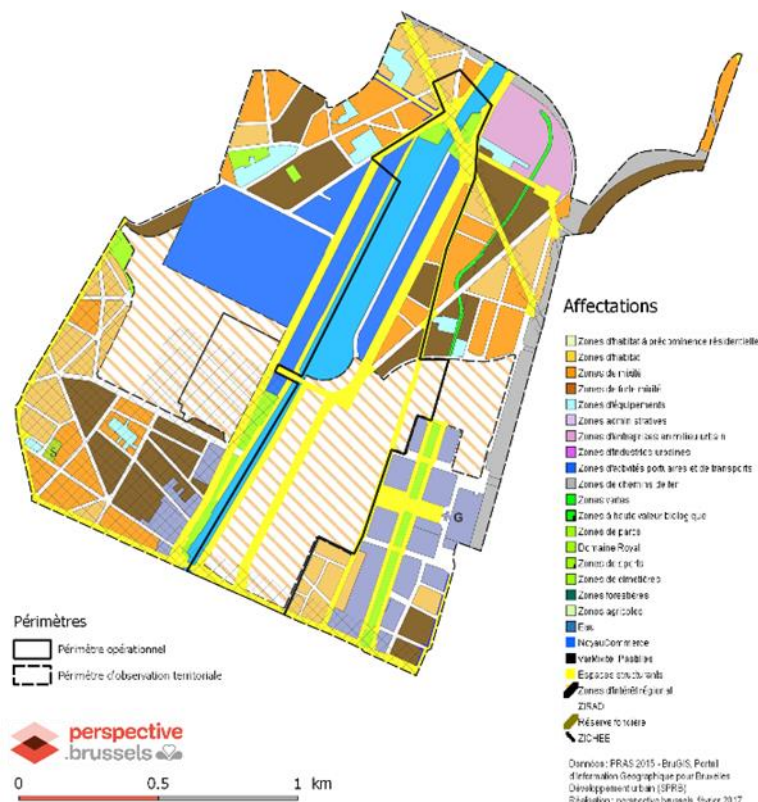
Figuur 3: Uittreksel uit het GPDO

32.2.2. Het GBP

In het Gewestelijk Bestemmingsplan (2013) worden voor de operationele perimeter drie dominante bestemmingen aangeduid: het gebied voor havenactiviteiten en verover (GHAV), de gemengde en sterk gemengde gebieden, en het gebied van gewestelijk belang (GGB1). Voor dit laatste definieert het GBP de volgende prioriteiten:

- Dit gebied is voornamelijk bestemd voor huisvesting;
- Het kan bestemd worden voor handelszaken, kantoren, productieactiviteiten, voorzieningen van openbaar nut of openbare diensten, hotels en groenvoorzieningen;
- De toename van het vloeroppervlak voor kantoren ten opzichte van de bestaande kantooruimte bij aanvang van dit plan dat werd goedgekeurd op 3 mei 2001 wordt beperkt tot 150.000 m²;
- De oppervlakte voor groenvoorzieningen is 8 ha, exclusief de begroeiing op de oevers van het kanaal;
- De stedelijke compositie van het geheel streeft naar de heropbouw van een gemengde wijk waarvan het centrum zich zal situeren tussen de Willebroekkaai en de Antwerpsesteenweg;
- De voorbehouden plaats voor het openbaar vervoer per spoor moet in overleg met de betrokken administraties worden voorzien.

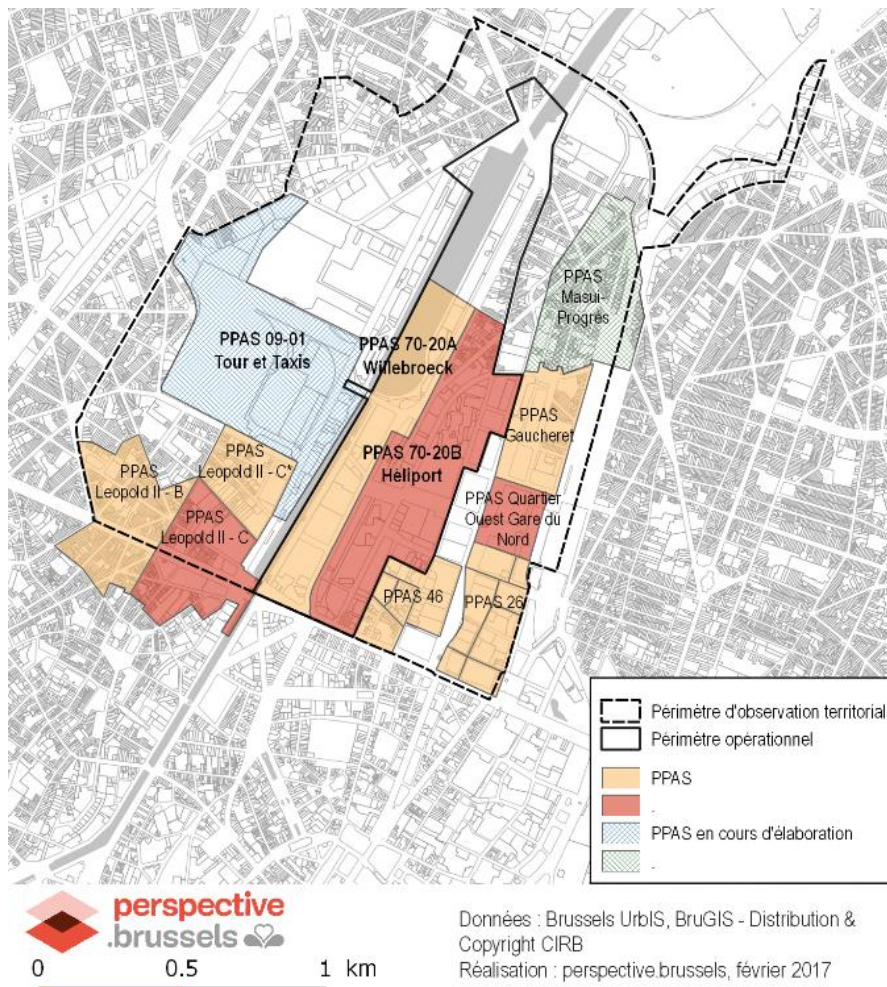
Het SVC moet de ruimtelijke randvoorwaarden van het GHAV verduidelijken, onder meer voor wat betreft de bebouwbaarheid, de dichtheid en de bestemmingen van de bebouwbare zones.



Figuur 4: Uittreksel uit het GBP (2013)

32.2.3. De BBP's

Meerdere Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) zijn van toepassing binnen de operationele perimeter:



Figuur 5: Bestaande BBP's binnen de TOP en de OP.

BBP 70-20A 'Willebroeck'

Het BBP Willebroeck betreft de omzetting van de doelstellingen van het GGB1 en zet de krachtlijnen uit van de transformatie van de rechteroever van het Becodok en de bouw van de Picardbrug. Het bepaalt de bestemming van nieuwe constructies, hun bouwvolumes en dichtheden, en de aan te houden of te wijzigen rooilijnen. De huisvestingsfunctie overheerst het BBP. Voor het Vergotedok behoudt het BBP grotendeels de algemene voorschriften van het GHAV zoals deze in het GBP zijn beschreven. Het voorziet desalniettemin een transitiegebied tussen de havenactiviteiten en de huisvestingsgebieden van het Becodok, met een nieuw park en een bouwgebied op het zuidoostelijke punt van het Vergotedok. De perimeter van het BBP is volledig opgenomen in de perimeter van het RVA.

BBP 70-20B 'Helihaven'

Het BBP Helihaven betreft de omzetting van de doelstellingen van het GGB1 en de afstemming tussen de administratieve en residentiële delen van de Noordwijk. De huisvestingsfunctie en openbare voorzieningen overheersen het BBP. Het plan beoogt het herstellen van het stedelijk weefsel op wijkniveau door een reeks bouwgebieden binnen het Maximiliaanpark en de versmalling van de Simon Bolivarlaan te voorzien. Verschillende bepalingen van dit BBP vereisen een actualisering met betrekking tot de bouwgebieden in het Maximiliaanpark, de rooilijnen en de breedte van de Simon Bolivarlaan om de huidige gebiedsvisie van onder meer het Stadsrenovatiecontract Citroën-Vergote en de heraanleg van de Simon Bolivarlaan mogelijk te maken.

De perimeter van het BBP is volledig opgenomen in de perimeter van het RVA.

BBP 09-01 'Thurn en Taxis'

Het grootste deel van het BBP Thurn en Taxis situeert zich buiten de perimeter van het RVA, met uitzondering van een deel van het Redersplein.

33. ONTWIKKELINGSTRENDS

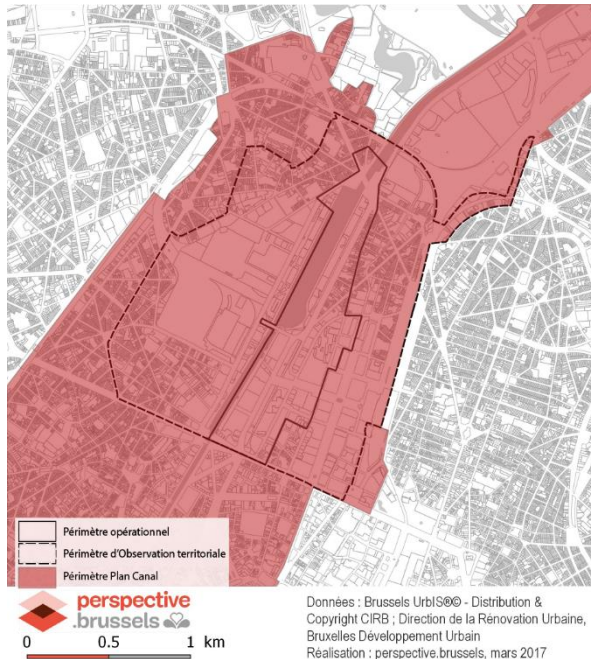
33.1. Krachtlijnen van de territoriale visie

De bevestiging door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van het Kanaal als prioritair ontwikkelingsgebied heeft gezorgd voor een intensievere ontwikkeling. In eerste instantie was de ontwikkeling voornamelijk gericht op de bouw van woningen door de privésector. Het Up-sitecomplex is daar een voorbeeld van.

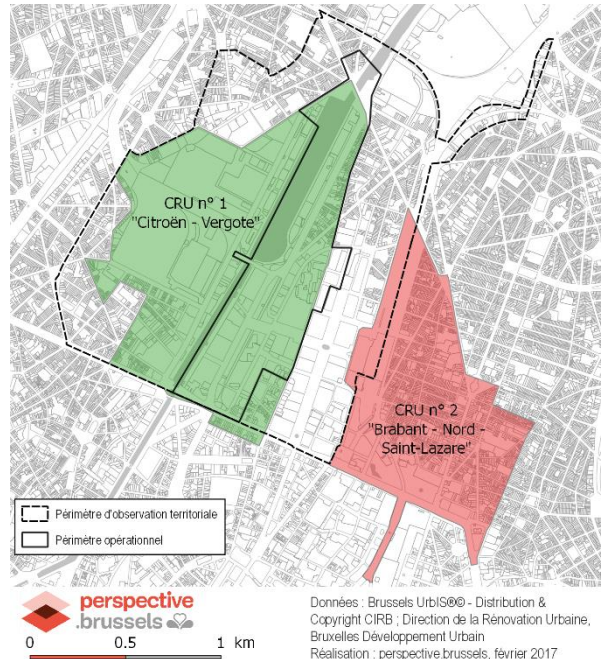
Om deze hernieuwing van het kanaalgebied te omkaderen en om het stedelijk en economisch potentieel te benutten, doet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beroep op twee instrumenten die de basis vormen van de territoriale visie op de perimeter waarover deze opdracht gaat:

1. Het **Kanaalplan** is een evolutieve leidraad voor het geheel van het Kanaalgebied. Het voorziet een co-constructie van projecten tussen de openbare en privésector, en een ondersteuning van projecten, vanaf definitie tot uitvoering. Een speciaal team zorgt voor de uitvoering van het Kanaalplan en is samengesteld uit de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn 'Research by Design' team, het Brussels Planningsbureau (perspective.brussels), een team 'Kanaalplan' van de directie Stedenbouw van het Brussels Gewest, en een team van projectleiders van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI). Het Kanaalplan beoogt met name:
 - behoud van de economische activiteit in de stad, werk- en woonplaats dichterbij brengen;
 - bouw van woningen die beantwoorden aan de behoeften die voortvloeien uit de bevolkingsgroei en tegemoetkomen aan de middelen van alle profielen van huishoudens;
 - aanleg van een gebruiksvriendelijke en verbindende openbare ruimte door de herwaardering van de Kanaalas, de openlegging van de Zenne en de overbruggingen van het Kanaal te benutten als verbindend element tussen de wijken;
 - scheppen van de voorwaarden voor een open stad (voor verschillende functies, verschillende bevolkingsgroepen, enz.) in een gebied dat wordt gekenmerkt als de plaats waar nieuwkomers in het Brussels Gewest zich vestigen.
2. Het **Stadsvernieuwingscontract** 'Citroën-Vergote' (SVC 1) is een stadsvernieuwingsinstrument dat over de gemeentegrenzen heen reikt. Het bestaat uit een combinatie van stadsvernieuwingsoperaties op vlak van vastgoed, socio-economische factoren, openbare ruimte en groenvoorzieningen, die gedragen worden door zowel gewestelijke als gemeentelijke operatoren binnen het Stadsvernieuwingsgebied (SVG) en dat de grenzen van twee gemeenten overschrijdt: Brussel-Stad en Sint-Jans-Molenbeek.

Het voorlopige programma van het SVC1 is bijgevoegd en maakt integraal deel uit van dit bijzonder bestek. De opdrachthouder verbindt zich ertoe zich te baseren op deze territoriale visie van het SVC1 voor de goede uitvoering van de opdracht en voor het bieden van een antwoord op de uitdagingen die eruit voortvloeien.



Figuur 6: Het kanaalgebied



Figuur 7: De perimeters van SVC1 en 2

33.2. Programmatorisch en stedenbouwkundig raamwerk

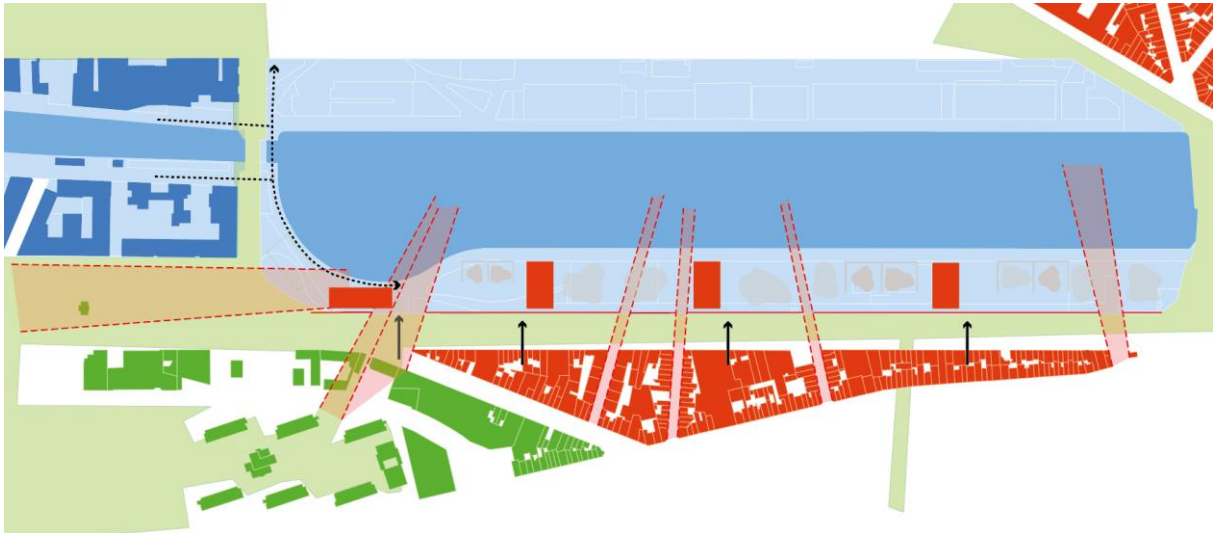
Het Kanaalplan en het SVC1 zetten samen de krijtlijnen uit van de territoriale visie waarvan de ontwikkeling een van de doelstellingen is van deze opdracht.

Het Kanaal als nieuwe centraliteit

“Het kanaal heeft unieke omstandigheden gegenereerd in vergelijking met de rest van de hoofdstad: enerzijds is er de aanwezigheid van grote monofunctionele industriële vlaktes (waarvan bepaalde activiteiten vandaag aan het verdwijnen zijn), anderzijds is er een gemengd weefsel waar het wonen zich vermengt met kleine productie- en logistieke loodsen”*. Door de nabijheid van het stadscentrum spelen het Becodok en het Vergotedok een strategische rol in het samenvoegen van havenactiviteiten en andere stedelijke functies zonder de economische rol van het kanaal te ondermijnen. Voor de betrokken perimeter gelden twee basisprincipes:

1. De concentratie van de culturele, recreatieve en residentiële programma's rond het **Becodok**, met name door de oprichting van een Museum voor Moderne en Hedendaagse Kunst in het Citroëngebouw en de inrichting van een gewestelijk recreatief park op de Materialenkaai (buiten de perimeter);
2. De bevestiging van de economische en de havenfuncties van het **Vergotedok** door hun landschappelijke integratie in het stedelijke weefsel aan de hand van punctuele interventies:
 - De aanleg van twee openbare 'terrassen' die uitkijken over het Vergotedok: het Jules De Troozpark bij het Monument voor de Arbeid en het Havenpark, respectievelijk gelegen op het noordelijk en het zuidelijk punt van het Vergotedok;
 - Het creëren van visuele openingen op het Vergotedok in het verlengde van de zijstraten die op de Groendreef uitkomen;
 - Het creëren van een functionele mix in het GHAV door een punctuele bundeling van de infrastructuur voor economische en havenactiviteiten en voor openbare voorzieningen.

* Studio 016 Paola Vigano & CityTools : CRU Citroën – Vergote, 2017



Figuur 8: De landschapsintegratieprincipes van het Vergotepadok (Research by Design team, bouwmeester)

Continuïteiten en nieuwe landschappen: een grootstedelijk park rond de Zenne

“Een eerste principe beoogt een nieuwe continuïteit van groene ruimtes uit te bouwen tussen het stadscentrum en de andere grootstedelijke centraliteiten. In feite stelt het project een traject voor dat, vanuit de Handelskaai en het Klein Kasteeltje, in het Maximiliaanpark dringt en vertakt rond de Bolivarlaan: aan de ene kant verbindt het zich met het park van de Zenne door middel van een sequentie van open ruimtes; aan de andere kant loopt het verder rechtdoor langs de Groendreef, eindigend in een publieke ruimte, in verbinding staand met het water, dat de twee kanten van het dok linkt ter hoogte van het Monument voor De Arbeid; min of meer in het midden van het traject vertakt het richting het Redersplein en het park van T&T.

Het komt erop aan het idee van het park te herformuleren rond deze «noord-zuid» continuïteit, die de huidige breukelementen oplost, maar ook rond de noodzaak om tegelijkertijd de «oost-west» oversteken te bevorderen op de schaal van de wijk, om op die manier via deze nieuwe groene ruimte de bewoonde wijken toe te laten zich te verankeren aan de aanwezige dynamieken van het Beco- en Vergotepadok.

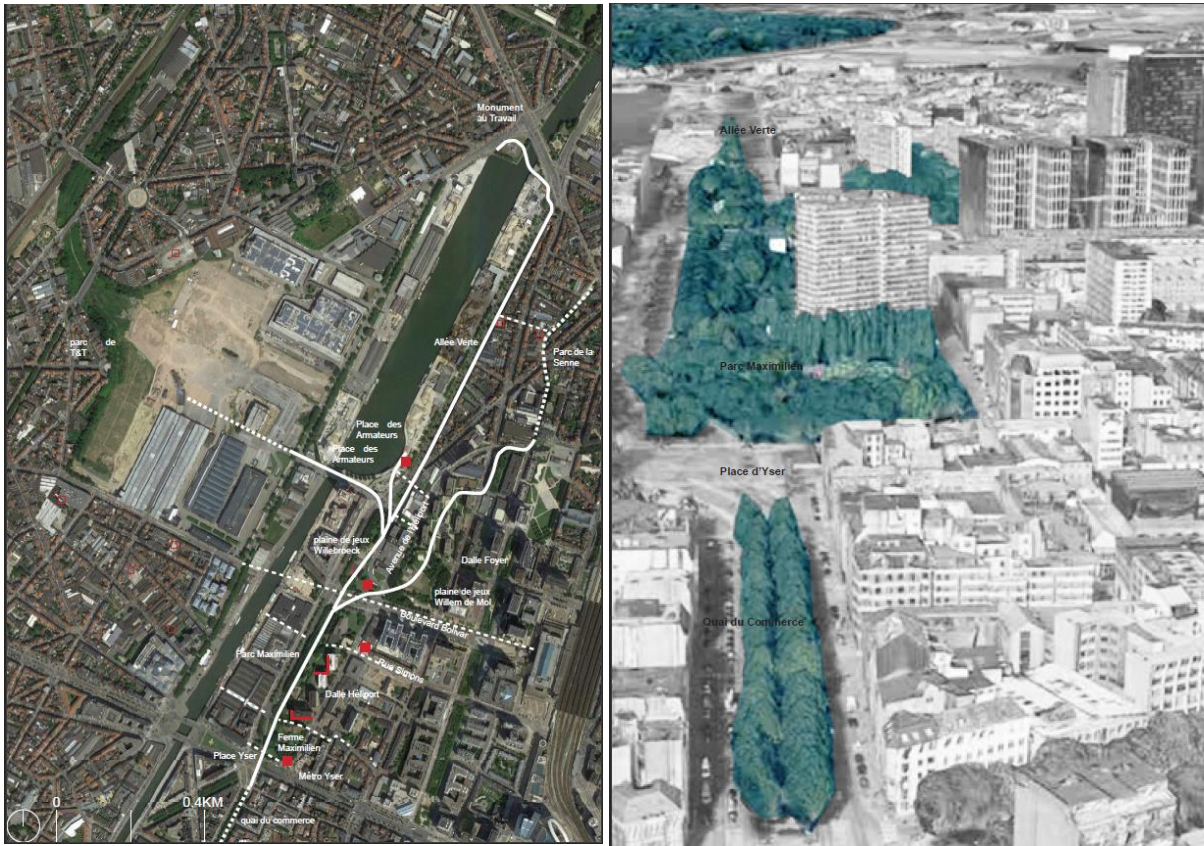
Het betreft ook het meer leesbaar maken van de sequentie van de ruimtes door middel van een reflectie op de aanwezige wegeninfrastructuur, de plateau-stedenbouw van de jaren '70, en de bestaande havenactiviteiten.

Bovenal betreft het de constructie van een grote groene ruimte naast het stadscentrum, een park waar het water van de Zenne terug zichtbaar wordt en waar het deelneemt aan de landschapsinrichting en aan de herwaardering van de biodiversiteit.”*

Het gemengde karakter en nieuwe praktijken

“Het park en de sequentie van publieke ruimtes zal de ondersteuning vormen voor nieuwe gemengde programma's en nieuwe functies. De hier voorgestelde stedelijke vorm laat tegelijkertijd een ambitieus programma toe in termen van aantal woningen, en een sterke valorisatie van de groene ruimtes”*.

* Studio 016 Paola Vigano & CityTools : CRU Citroën – Vergote, 2017



Figuur 9: Een structurele groene strook *

31.3. Lopende en toekomstige projecten

Binnen de perimeter van deze studie wordt momenteel een groot aantal projecten uitgevoerd. De onderstaande niet-limitatieve lijst bevat de projecten binnen de operationele perimeter die een bijzondere uitdaging vormen in het kader van deze opdracht. Een inventaris met alle lopende opdrachten in de territoriale observatieperimeter is opgenomen in de bijgaande territoriale diagnostiek.

Openbare voorzieningen:

SPORTTOREN (16)

Projecthouder: MSI

Programma: Ontwikkeling van sportvoorzieningen (5.000m²) van gewestelijke omvang.

Status: SVC-project, voorlopig programma en budget goedgekeurd.

Sleutelkwesties: De site moet ontsloten worden ten opzichte van de omliggende wijken, onder meer door de oversteekbaarheid van de Groendreef en het Redersplein aan te pakken.

CITROENMUSEUM (17)

Projecthouder: MSI

Programma: Centrum voor hedendaagse kunst en architectuur (35.000 m²) met grootstedelijke omvang. De bouw van een toren wordt voorgesteld op de site.

Status: architectuurwedstrijd lopend.

Sleutelkwesties: Vergt nader onderzoek en eventuele wijziging van het verordenend kader in functie van het project, evenals de bepaling van de bouwprofielen en de voorwaarden daarvan in de omringende stedelijke omgeving.

KLEIN KASTEELTJE (buiten de perimeter)

Projecthouder: te bepalen

Programma: Met het oog op de geplande ontruiming van het 'Klein Kasteeltje' werkt perspective.brussels een visie uit voor de toekomst van het gebouw. Hoewel deze visie geen deel uitmaakt van deze opdracht, kan de opdrachthouder elementen aanbrengen die hij relevant vindt voor deze visie. Perspective.brussels (departement strategie) zal het initiatief nemen voor een werkgroep rond dit thema, met name om de coherentie tussen dit project en de uitwerking van het RVA te garanderen.

Status: te initiëren project.

Woningen en verweving van programma's:

FERME DES BOUES (19)

Projecthouder: Brussel-Stad

Programma: Herbestemming voorzien na de geplande verhuis van de dienst Wegenis van Brussel-Stad. Het BBP70-20A laat de ontwikkeling van 10.000 m² woonruimte toe in het niet-beschermd gedeelte van het gebouw.

Status: te initiëren project.

Sleutelkwesaties: bepaling en eventuele wijziging van het geldende verordenend kader.

GEBOUW "IJZER" (20)

Projecthouder: Regie van de Stad Brussel

Programma: Nieuwbouw voorzien bovenop de uitgang van metrostation IJzer, met een programma van 4.375m² publieke woningen en handelszaken op het gelijkvloers.

Status: geassocieerd SVC-project: financiering en realisatie te initiëren.

Sleutelkwesaties: Deze operatie vergt een verduidelijking van de typologie, het programma en de dichtheid en een eventuele wijziging van het verordenend kader.

GEBOUW "HELIHAVEN/SIMONS" (21)

Projecthouder: Regie van de Stad Brussel

Programma: Nieuwbouw voorzien voor 6.405 m² publieke woningen en een crèche op het gelijkvloers.

Status: geassocieerd SVC-project: financiering en realisatie te initiëren.

Sleutelkwesaties: Deze operatie vergt een verduidelijking van de typologie, het programma en de dichtheid en een eventuele wijziging van het verordenend kader.

GEBOUW "BOLIVAR" (22)

Projecthouder: Regie van de Stad Brussel

Programma: Nieuwbouw voorzien voor 19.600 m² publieke woningen en 4.800m² publieke voorzieningen. Het gelijkvloers blijft toegankelijk voor de voetgangersstroom tussen de verschillende delen van het Maximiliaanpark.

Status: te initiëren project.

Sleutelkwesaties: Deze operatie vergt een verduidelijking van de typologie, het programma en de dichtheid en een eventuele wijziging van het verordenend kader.

GROENDREEF 63 (23)

Projecthouder:

Programma: Bebouwing van een terrein momenteel in gebruik als bedrijfsparking.

Status: te initiëren project.

Sleutelkwesaties: Het verordenend kader vergt verduidelijking.

REDERSKAAI (24)

Projecthouder: Haven van Brussel/MSI

Programma: Openen van zichten op het Vergotiedok in het verlengde van de zijstraten van de Groendreef, en bundeling van de infrastructuur ten voordele van de publieke activiteiten en havenactiviteiten.

Status: te concretiseren ambitie.

Sleutelkwesaties: De bouwkundige staat van de site vergt verduidelijking.

KONINGINNELAAN 237 (25)

Projecthouder:

Programma: Nieuwbouw met een nog te bepalen programma.

Status: te initiëren project.

Sleutelkwesaties: Het perceel moet nog gecreëerd worden in het kadaster en vergt een reglementaire bestemming.

Openbare ruimte en mobiliteit:

MAXIMILIAANPARK (1)

Projecthouder: Leefmilieu Brussel/Stad Brussel

Programma: Heraanleg van het Maximiliaanpark (integratie van de Maximiliaanboerderij, vermindering van de breuklijnen, integratie van nieuwe functies, ambitie om de Zenne te heropenen over een lengte van 700 m, enz.)

Status: SVC-project, voorlopig programma en budget goedgekeurd.

Sleutelkwesaties: Het RVA moet de structurele voorwaarden van het project preciseren.

HAVENPARK (2)

Projecthouder: Leefmilieu Brussel

Programma: Aanleg van een park in de zwenkcom van het Vergotiedok om de continuïteit met het Maximiliaanpark en de site van Thurn & Taxis te garanderen. Dit project sluit aan bij het project voor het Maximiliaanpark (project 1). Het bestek omvat de aanleg van de twee parken.

Status: SVC-project, voorlopig programma en budget goedgekeurd.

Sleutelkwesaties: Het RVA moet de structurele voorwaarden van het project preciseren, evenals de continuïteit tussen Thurn & Taxis en het Maximiliaanpark via het Havenpark.

REDERSPLEIN (3)

Projecthouder: Brussel Mobiliteit

Programma: Verwijdering van de centrale bermen en heraanleg van het kruispunt om het oversteken voor voetgangers gemakkelijker en veiliger te maken.

Status: in afwachting van een globale visie opgesteld door het RVA.

Sleutelkwesaties: Een vereenvoudiging van het kruispunt is te overwegen voor het oversteken van de Groendreef en de Willebroekkaai naar het Havenpark met de geplande Sporttoren en Thurn & Taxis.

IJZERPLEIN/SAINCTELETTESQUARE (4)

Projecthouder: Brussel Mobiliteit

Programma: Heraanleg van het plein om een betere leesbaarheid van de ruimte in beide richtingen (noord-zuid en oost-west) te garanderen, om de plaats van de wegen te verminderen en om het voetpad tussen de metro en het toekomstige museum te verbreden.

Status: Ontwerpwedstrijd in voorbereiding.

Sleutelkwesaties: Deze operatie vergt een wijziging van het verordenend kader.

DOORSTEEK HELIHAVEN – GROENDREEF (5)

Projecthouder: Brussel-Stad

Programma: Aanleg van een voetgangersdoorgang met een breedte van 8 meter langsheen de school 'Klavertje '4', tussen de Helihavenlaan en de Groendreef.

Status: Werken gepland.

Sleutelkwesaties: Deze operatie vergt een vermsalling van de weg in het BBP 'Helihaven'.

DOORSTEEK MASUISTRAAT (6)

Projecthouder: te bepalen

Programma: aanleg van een passage voor voetgangers tussen de Helihavenlaan en de Masuistraat.

Status: SVC-project, voorlopig programma en budget goedgekeurd.

Sleutelkwesaties: De uitvoering vereist een onteigening.

MONUMENT VOOR DE ARBEID (7)

Projecthouder:

Programma: Herbestemming van de openbare ruimte. Het SVC 1 voorziet in de uitbreiding van het park op het perceel 421Y8 dat het GBP bestemt als GHAV.

Status: SVC-project, voorlopig programma en budget goedgekeurd.

Sleutelkwesities: Vergt nader onderzoek en eventuele wijziging van het verordenend kader in functie van het project.

SIMON BOLIVARLAAN (27)

Projecthouder: Brussel Mobiliteit

Programma: Herinrichting tot stadsboulevard met bus/trambeddingen, fietspaden en een schrapping van de laterale wegen.

Status: in afwachting van een globale visie opgesteld door het RVA.

Sleutelkwesities: Deze operatie vergt een wijziging van het verordenend kader dat de breedte van de laan beperkt tot 30m.

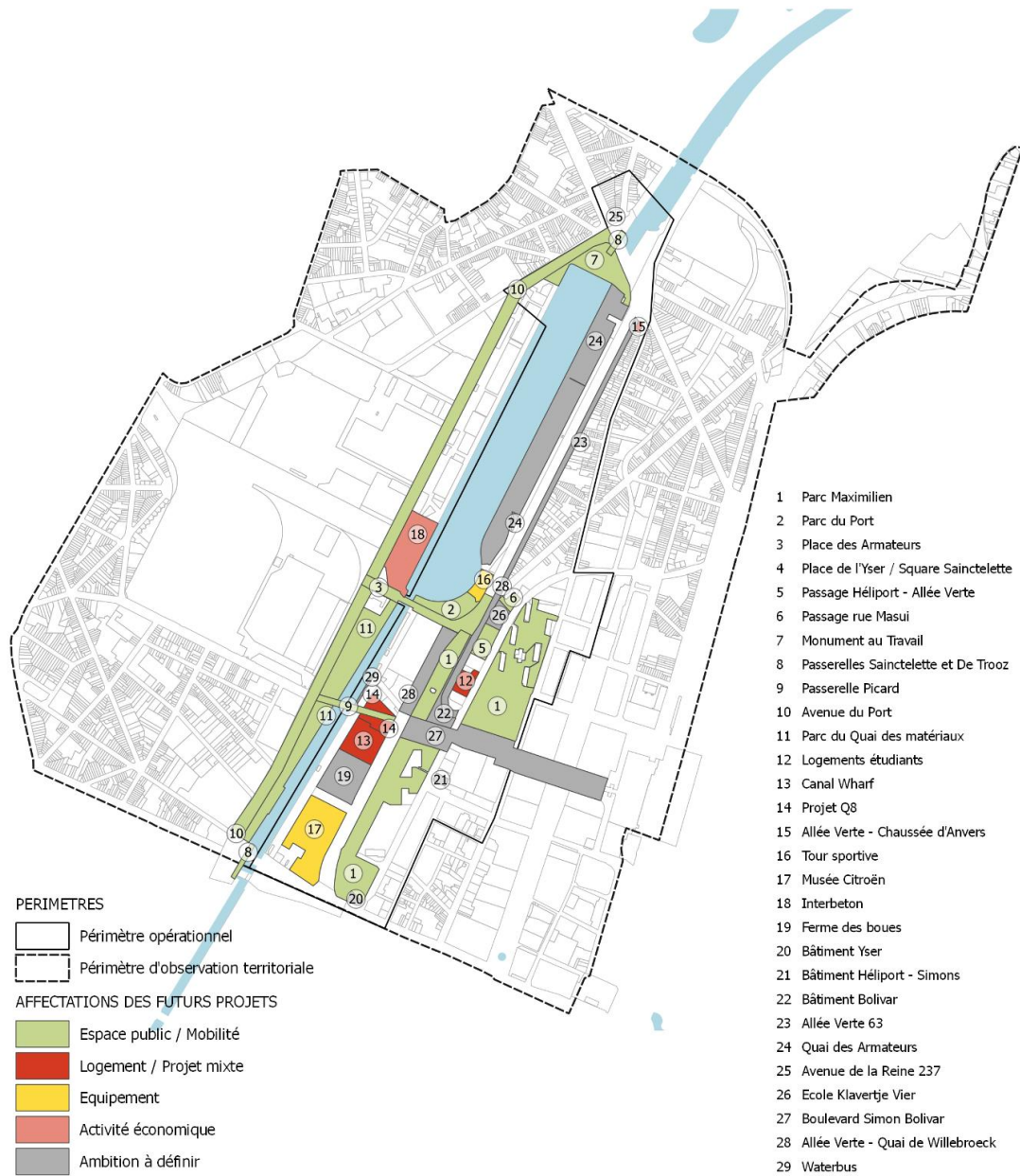
GROENDREEF/WILLEBROEKKAAI (28)

Projecthouder: Brussel Mobiliteit

Programma: Herinrichting tot bus- en zachte vervoersweg van het deel van de Groendreef tussen de Masuistraat en de Helihavenlaan.

Status: in afwachting van een globale visie opgesteld door het RVA.

Sleutelkwesities: Deze operatie vergt een wijziging van het rooiplan.



Données : Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
 Réalisation : perspective.brussels, mars 2017

Figuur 10: Projecten in uitvoering

34. SLEUTELKWESTIES VAN HET RVA 'MAXIMILIAAN-VERGOTE'

Gezien de lopende en gewenste dynamieken en transformaties moet een antwoord bieden op de volgende stedenbouwkundige sleutelkwesties; deze lijst kan gewijzigd of aangevuld worden op voorstel van het studie bureau en/of de opdrachtgever:

1. Het stads- en havenlandschap

Het streven is om de transformaties van de perimeter te kaderen in een sterke landschappelijke benadering, die aansluit op de grote lineaire groenvoorzieningen van het stadscentrum en van Thurn & Taxis, met de bedoeling om de fysieke en stedenbouwkundige samenhang te versterken tussen de woonwijken en de grote stedelijke vormen zoals het Becodok en het Vergotedok.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- definitie van een landschapskader;
- porositeit, toegankelijkheid en zichtbaarheid van de openbare ruimte, de voorzieningen en de grote stedelijke aangezichten;
- statuut en programmatie van de openbare ruimte;
- aanpak van de passages en de omgeving van de openbare plaatsen met een verschillend statuut;
- profiel van de verschillende soorten openbare ruimte.

2. De plaats van de voorzieningen in de evolutie van het gebied en de bevolking

Het streven is om de transformaties van het gebied en de opeenvolging van projecten op lange termijn te anticiperen en te omkaderen en om meer duidelijkheid te creëren over de programmatie van openbare voorzieningen die een antwoord kunnen bieden op de plaatselijke behoeften op korte, middellange en lange termijn. Deze dragen deels bij tot de slaagkansen van de globale transformatie van de rechteroever van het Becodok en het Vergotedok, rekening houdend met de socio-economische kwetsbaarheid van het gebied.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- behoeften en toegankelijkheid van lokale openbare voorzieningen;
- spanningen onder de bevolking en het concept van "samen-leven";
- fasering en de voorwaarden voor succes van projecten;
- overgangsbeheer gezien de evoluties op korte, middellange en lange termijn.

3. De intensiteit en de verweving van programma's

Het streven is om de programma's, hun intensiteit en hun stedelijke integratie te identificeren en te verduidelijken, in de zin van de functionele verweving zoals bedoeld in het Kanaalplan. Het RVA moet onder meer de bouwzones en over hun programma's verduidelijken, evenals hun dichtheden en typologieën, die voldoen aan de behoeften inzake huisvesting, openbare voorzieningen, werkgelegenheid, commerciële en economische ruimte en aan de doelstellingen van het GGB1. De voorgestelde benadering moet de voorwaarden scheppen voor het naast elkaar bestaan van de programma's en vooral het economisch lokaal potentieel activeren, de verdichting van het havengebied bevorderen met gemengde programma's en de fysieke toegankelijkheid van het water van het Vergotedok garanderen.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- stedelijk landschap en havenlandschap (perspectieven, plaats en oppervlakte, constructies, enz.);
- commerciële en economische activiteiten;
- onderwijs en professionele inschakeling;
- noodopvang van kwetsbare bevolkingsgroepen;
- verticale en horizontale verweving van programma's;
- statuut en toegankelijkheid van private en semi-private ruimten (erfdienstbaarheden, binnentuinen).

4. De kwaliteit en de programmatie van de openbare ruimte

Het streven is om de kwalitatieve richtlijnen voor de openbare ruimte en hun afstemming op de omringende ruimten met verschillende (private en semi-private) statuten te verduidelijken op het vlak van programmatie en fysieke inrichting.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- statuut van de gelijkvloerse verdiepingen en sokkels (functies, variaties van functiemixen aan de randen) en de omliggende openbare ruimten;
- ruimtelijke aanpak van de grenzen (scheidingswanden, enz.);
- toe-eigening (en haar temporaliteit) van de openbare en semiopenbare ruimte door verschillende gebruikers (bewoners, passanten, daklozen);
- concept 'lokaal knooppunt' in samenhang met de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte;
- behandeling van de technische constructies (trappen, leuningen, enz.);
- ruimtebeslag en statuut van verschillende types van het openbaar domein.

5. Het beheer van de hinder en van het milieu

Het streven is om het leefmilieu en de leefomgeving van de bewoners en gebruikers van het grondgebied te verbeteren.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- duurzaam regenwaterbeheer;
- geluidshinder (zwaar wegverkeer, haven, enz.);
- stof (zwaar wegverkeer, haven, enz.);
- rekening houden met de ondoordringbaarheid van de grond;
- netheid en problematiek van illegaal afvalstorten;
- parkeren.

35. UITVOERING VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG (RVA)

Het uitwerken van het strategisch en verordenend luik van het Richtplan van Aanleg vergt onder meer een toeëigening van voorafgaande studies, verworvenheden, sleutelkwesties en krachtlijnen van het gebied (diagnostiek, persartikelen, studies, diverse expertise, enz.); de kapitalisatie van de bewonersexpertise; de uitwerking van een visie voor dit gebied; de integratie van de resultaten van het milieueffectenrapport (MER); de overbrenging van de visie in strategische documenten op grafische en tekstuele wijze; de overbrenging van de relevante elementen van de strategie voor de inrichting van de site in grafische en tekstuele reglementaire documenten; aanbevelingen op korte termijn (operationalisering van de visie, begeleiding van actoren, overgangsbeheer, enz.), op middellange en op lange termijn (beheer van het stadsproject, levenscyclus van het stadsproject, begeleiding, enz.).

De opdracht wordt in 4 fasen uitgevoerd:

Fase 1: Ontwikkeling van de methode (0,5 maanden)

Op basis van de indicaties in dit bestek en het advies van het stuurcomité over de methodologische nota van de offerte, zal de opdrachthouder de uitwerking van de methode preciseren en een nauwkeurige planning opstellen van de fasen van het onderzoek, met name gericht op de vereiste goedkeuringen en de noodzakelijke interactie met de uitwerking van het MER, en van de studies en projecten die een rechtstreekse impact hebben op de betrokken perimeter, met name de heraanleg van het Saintelettesquare en de studie naar de openlegging van de Zenne in het Maximiliaanpark.

Tijdens deze fase van de opdracht worden volgende vaardigheden verwacht:

- verwerking van alle voorafgaande studies (met name de diagnostiek van het Stadsvernieuwingscontract Citroën-Vergote; zie lijst van relevante studies in bijlage) en de projecten die worden onderzocht en de integratie daarvan in het planningsproces;
- een duidelijk inzicht in de mogelijke interacties tussen de verschillende actoren van het planningsproces;
- een duidelijk inzicht in de communicatie met de lokale actoren tijdens de ontwikkeling van het RVA;
- een duidelijke beoordeling van de timing van het planningsproces.

Aan het einde van deze fase van de opdracht worden volgende documenten verwacht:

- een gedetailleerd overzicht van de verschillende onderzoeksfases met vermelding van de verwachte goedkeuringen en documenten;
- een algemene methode die onder meer de interactie met de uitwerking van het MER en de doelstellingen van elke fase beschrijft;
- een ontwerpplan voor de communicatie naar de lokale actoren met de momenten en de middelen van de communicatie.

Fase 2: Prospectie (1,5 maanden)

Op basis van een analyse van documenten en een gevarieerde expertise zal de opdrachthouder een prospectieve methode voor de uitwerking van een visie voor de perimeter 'Maximiliaan-Vergote' voorstellen. Deze methode moet de bewonersexpertise (breed begrip dat de integratie van een bepaalde vorm van participatie impliceert), de bestaande visies en de politieke doelstellingen voor de transformatie van het gebied integreren. De opdrachthouder kan bijvoorbeeld voorstellen om uiteenlopende scenario's voor de evolutie van de wijk te co-construeren, zodat een breed spectrum van 'scenario's' wordt ontwikkeld, waaruit de doelstellingen op lange termijn gedistilleerd kunnen worden. Deze uitwerking kan op een inclusieve manier gebeuren, rekening houdend met de belangrijke actoren van het gebied, zoals de gebruikers en de bewoners.

Het rekening houden met de lopende projecten voor sommige percelen staat daarbij centraal. Op dezelfde manier moet de voorgestelde methode een antwoord kunnen bieden op de vragen van Brusselaars over de verwachte transformatie van het gebied. Ook moet de methode een algemene beoordeling van de doelstellingen kunnen integreren en tijdens het hele proces rekening kunnen houden met verschillende schalen en timings (identificatie van lokale, gewestelijke en globale doelstellingen en identificatie van de doelstellingen op korte, middellange en lange termijn). De opdrachtgever zal een maquette ter beschikking stellen voor de vergaderingen en de werkgroepen.

De methode die het studiebureau voorstelt voor deze fase moet passen in de voorgelegde agenda. In die zin is het belangrijk om de doelgroep(en) zo snel mogelijk te kunnen identificeren in de uitwerking van de methode, zodat de werkzaamheden op een vlotte manier kunnen worden georganiseerd. De opdrachtgever zal het studiebureau assisteren bij de organisatie. Het studiebureau kan aanpassingen aan de agenda voorstellen op voorwaarde dat deze passen in de globale duur van de opdracht.

Tijdens deze fase van de opdracht worden de volgende vaardigheden verwacht:

- duidelijke beoordeling van de inzet van dit gebied voor de huidige en potentiële actoren;
- duidelijke beoordeling van de mogelijke blokkerende en remmende elementen voor de methode en het vermogen om binnen de opgelegde termijn te komen met levensvatbare methodologische alternatieven;
- duidelijke communicatie en inclusie van de opdrachtgever in de verschillende aspecten van de voorgestelde methode;
- specifieke competenties in het leiden van groepen, participatie, conflictbeheersing of vergelijkbare vaardigheden;
- specifieke competenties op het gebied van prospectieve methodologieën.

Aan het einde van deze fase van de opdracht worden de volgende resultaten verwacht:

- een rapport van de gebruikte **methodologie** voor de uitwerking van het RVA 'Maximiliaan-Vergote' en de **resultaten** daarvan;
- een *PowerPoint* voor de uiteenzetting van de resultaten;
- de nodige communicatie-elementen (punt 37) voor deze fase van de opdracht.

Fase 3: Ontwikkeling (3 maanden)

In overeenstemming met de werkmethode die is bepaald in fase 1 en op basis van de resultaten van fase 2 zal de opdrachthouder de vereiste werkzaamheden realiseren voor de uitwerking van het richtplan van aanleg voor de perimeter 'Maximiliaan-Vergote'.

Deze fase wordt op een iteratieve manier met de opstelling van het Milieueffectenrapport (MER) gerealiseerd, dat het onderwerp is van een aparte aanbestedingsprocedure. De contacten tussen de twee opdrachthouders voor de uitwerking van het RVA en het MER zal door de opdrachtgever gecoördineerd worden. Deze fase heeft als doel om een document te verkrijgen dat in overeenstemming is met de voorschriften uit dit bestek. Het geheel zal worden gevalideerd door een MER dat beantwoordt aan de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Tijdens deze fase van de opdracht worden de volgende vaardigheden verwacht: een maximale inschakeling van de redactionele en grafische competenties van het studie bureau om een didactisch, synthetisch en reglementair instrument voor de ruimtelijke ordening van het gebied te verkrijgen, dat in overeenstemming is met de voorschriften van het BWRO.

Aan het einde van deze fase worden de volgende materiële elementen verwacht:

- een of meerdere **synthesekaarten van de bestaande situatie**;
- uitwerking van het **strategische deel** van het richtplan van aanleg, bestaande uit:
 - een presentatienota van de strategische visie voor het gebied;
 - een geheel van kaarten of schema's die deze strategische visie vertalen (programmatie, landschapsontwerp, openbare ruimte, enz.). De exacte samenstelling van deze schema's zal worden gedefinieerd tijdens de eerste begeleidende vergaderingen van de opdracht;
 - een syntheseschema;
 - begeleidende teksten bij deze schema's;
 - teksten over de strategische elementen die niet ruimtelijk definieerbaar zijn;
 - technische aanbevelingen op het vlak van duurzame ontwikkeling;
 - elk ander plan waarvan de realisatie tijdens het onderzoek relevant wordt geacht;
- uitwerking van het **verordenende deel** van het richtplan van aanleg, bestaande uit:
 - de begeleiding van de opdrachtgever bij de redactie van het ontwerpbesluit dat het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' tot stand brengt;
 - een kaart (op een relevante schaal) van de perimeter van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' en de lokalisatie binnen het gewestelijk grondgebied;
 - een geheel van kaarten die de reglementaire voorschriften van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote' weergeven; de exacte samenstelling van deze kaarten zal worden gedefinieerd tijdens de eerste begeleidende vergaderingen van de opdracht;
 - tekstuele weergave van de voorschriften die op de kaarten staan;
 - tekstuele weergave van voorschriften die niet ruimtelijk definieerbaar zijn;
 - beknopte weergave van andere reglementaire bepalingen die in het verleden zijn aangenomen;

- een nota over de reglementaire integratie van het nieuwe PVA 'Maximiliaan-Vergote' in de cartografische en tekstuele omgeving;
- een **nota met aanbevelingen** op korte termijn (operationalisering van de visie, begeleiding van actoren, overgangsbeheer, enz.), op middellange en op lange termijn (beheer van het stadsproject, levenscyclus van het stadsproject, begeleiding, enz.). Deze nota kan bijvoorbeeld aanbevelingen bevatten voor het opzetten van 'structuren' die de continuïteit van de visie op lange termijn garanderen (wijkverenigingen, adequate documenten, ontwikkelingscontracten, enz.).
- een **plan voor overgangsbeheer** dat gericht is op het bevorderen van projecten voor tijdelijk gebruik. Het overgangsbeheersplan ontwerpt en schetst de voorwaarden voor het gebruik en het beheer van de site en maakt het mogelijk om alle acties op het terrein te volgen, zodat gegarandeerd kan worden dat het stadsproject in de loop van de tijd op een coherente wijze ontwikkeld wordt: zuivering, sanering, grondverzet, bouwrijp maken, routes, straatmeubilair, tijdelijk gebruik van een deel van de site, aanplantingen, opstart van een bouwwerf, enz. De projecten voor tijdelijk gebruik moeten eerst worden beoordeeld op hun relevantie voor het richtplan.
Ten opzichte van het richtplan van aanleg, maar ook van de bodemonderzoeken beschikbaar bij Leefmilieu Brussel, zal het overgangsbeheersplan de opdrachtgever helpen om de plaatsing, vestiging, duur en het naast elkaar bestaan van tijdelijke projecten te bepalen. In sommige gevallen kan dit plan van het richtplan van aanleg afwijken, wanneer bijvoorbeeld een tijdelijk gebruik wordt beschouwd als een experiment voor het globale plan.
- De vereiste communicatie-elementen (punt 37) voor deze fase van de opdracht.

Fase 4: Aanpassingen aan het RVA voorafgaand aan de goedkeuring van het richtplan van aanleg door de regering (1 maand)

Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd door de opdrachtgever (duur van het openbaar onderzoek: 30 dagen). Met de steun van de opdrachtgever analyseert de opdrachthouder alle bezwaren/opmerkingen die worden ingediend tijdens het onderzoek, de opmerkingen van Leefmilieu Brussel, de gemeenteraden en de instanties die zijn aangeduid door de regering, evenals het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie en stelt aan de stuurgroep voor, na goedkeuring door het begeleidingscomité, welke aanpassingen doorgevoerd kunnen worden in het richtplan van aanleg. Op basis van de beslissingen van de opdrachtgever en na politieke goedkeuring wordt het richtplan van aanleg aangepast en afgewerkt.

Verwacht resultaat:

- het afgewerkte richtplan van aanleg met bijlagen;
- de vereiste communicatie-elementen (punt 36).

36. ONDERSTEUNING AAN DE OPDRACHTGEVER

Tijdens alle stadia van de missie zal de opdrachthouder zijn medewerking verlenen en ondersteuning geven aan de opdrachtgever bij de communicatie en het overleg met het publiek, deskundigen, politici, verenigingen ...

Deze ondersteuning vindt plaats:

- bij de voorbereiding van vergaderingen;
- bij de voorbereiding van de communicatie: op basis van de documenten die zijn uitgewerkt tijdens de verschillende opdrachten zal de opdrachthouder aangepaste communicatie voorbereiden om de bespreking te ondersteunen;
- tijdens de vergadering: presentatie van het project, antwoorden op vragen.

37. COMMUNICATIE MET DE OPDRACHTGEVER

- Relatie tussen de opdrachthouder en de opdrachtgever:
 - De vertegenwoordiger van de opdrachtgever in het dagelijks beheer van de opdracht is het BPB.
 - De opdrachthouder moet regelmatig een stand van zaken geven van de vorderingen van zijn werkzaamheden en zijn voorstellen en analyses presenteren aan de opdrachtgever en de technische comités.
 - Belangrijke beslissingen over de resultaten van deze opdracht (goedkeuring van voorstellen ...) worden genomen door de opdrachtgever met advies van de Brusselse bouwmeester.

- Relatie tussen de opdrachthouder en de opdrachtgever: De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om:
 - een schriftelijke en/of grafische synthesesdocumenten (tabellen, grafieken, schema's) te vragen die de voorstellen of adviezen van de opdrachthouder relateren aan alle onderwerpen die te maken hebben met de beschreven opdrachten in dit bestek, op het einde van elke fase, voor de verspreiding onder de partners of de analyse door de opdrachtgever;
 - de opdrachthouder uit te nodigen voor werk- of coördinatievergadering voor deze opdracht;
 - het advies en de expertise van de opdrachthouder te vragen per telefoon, naargelang van de behoefte, buiten de geplande vergaderingen en termijnen om.

- Communicatiemiddelen:

De algemene communicatiestrategie van het project zal voorafgaand aan het project worden gedefinieerd door de opdrachtgever en door de stuurgroep/het begeleidingscomité.

Aan het einde van elke grote besluitvormingsfase zal de opdrachthouder de relevante elementen voor de communicatie over het project leveren. Deze documenten moeten door de opdrachthouder worden geleverd in een professioneel formaat voor gebruik in communicatie (brochure, kaart, expo, video, website ...). Ze worden verstuurd naar de personen die verantwoordelijk zijn voor de communicatie bij de opdrachtgever, die deze vervolgens zal verwerken in het kader van zijn communicatiestrategie.

De opdrachthouder zal de volgende elementen verstrekken, per fase:

- tussen 10 en 20 illustraties die representatief zijn voor het project (afbeeldingen, projecties, kaarten, plannen, doorsneden, schema's, foto's ...) in een professioneel formaat van hoge kwaliteit (.eps, .jpeg...) en lage kwaliteit (.jpeg...). Om gebruik in meerdere talen mogelijk te maken, mogen deze illustraties geen tekstelementen bevatten;
- documenten (schetsen, voorontwerpen, definitieve ontwerpen, syntheses ...), al dan niet geïllustreerd, in de werktalen en in een tekstformaat (.doc) en pdf-formaat (druk- en webkwaliteit).

De ingediende elementen worden de volledige eigendom van de opdrachtgever, zonder een beperking van de morele of patrimoniale rechten. Ze kunnen onder meer worden gebruikt door een webagentschap of grafisch bureau dat de opdrachtgever bijstaat bij de communicatie van het project.

- Verplichtingen van de opdrachthouder:
 - Tenzij anders vermeld door de opdrachtgever, zal de opdrachthouder de verslagen redigeren van alle technische vergaderingen waaraan hij deelneemt.
 - Bij alle contacten met derden die nodig zijn voor het goede verloop van de opdracht neemt de opdrachthouder eerst contact op met de opdrachtgever om zijn instemming te verkrijgen.
 - Op vraag van de opdrachtgever moet elk ander document geproduceerd kunnen worden in het Nederlands en in het Frans. De productie van deze documenten in een van beide talen mag op geen enkele manier leiden tot vertraging bij de indiening of tot een vermindering van kwaliteit.

38. BEGELEIDING VAN DE OPDRACHT

Het Brussels hoofdstedelijk Gewest is de opdrachtgever en wordt vertegenwoordigd door het BPB.

Het **stuurcomité** bestaat uit vertegenwoordigers van:

- de Minister verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw;
- het BPB (opdrachtgever);
- de Burgemeester van Brussel-Stad;
- de Schepenen van Stedenbouw van Brussel-Stad.

Het stuurcomité heeft de taak om de verschillende fasen van de opdracht te valideren op basis van de voorstellen van de technische comités en samengevat door het projectteam. De stuurgroep komt samen aan het begin van de opdracht en aan het einde van elke fase, dat wil zeggen vijf keer tijdens de ontwikkeling van het RVA.

Het BPB stelt een **projectteam** samen. Dit team omkadert het werk van de opdrachthouder en laat dat evolueren volgens de verwachtingen van de opdrachtgever, en verzekert daarbij de transversaliteit van de studie. Het projectteam bestaat uit vertegenwoordigers van het stedelijk platform van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest:

- de projectverantwoordelijke van het departement Strategie van het Brussels Planningsbureau (BPB), (voorzitter);
- het departement Kennis van het Brussels Planningsbureau (BPB);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- de Bouwmeester (bMa);

aangevuld met vertegenwoordigers van:

- Brussel Stedelijke Ontwikkeling – Directie Stedenbouw Directie, als toehoorder;
- De Dienst Stedenbouw – cel Planning van de Stad Brussel, als toehoorder.

De technische validatie van de belangrijkste stappen in de uitwerking van het RVA wordt verzekerd door een **technisch comité** bestaande uit vertegenwoordigers van:

- het departement Territoriale Strategie van het Brussels Planningsbureau (BPB), (voorzitter);
- het departement Territoriale Kennis van het Brussels Planningsbureau (BPB);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- de Bouwmeester (bMa);
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling – Directie Stedenbouw en Directie Stadsvernieuwing;
- de Dienst Stedenbouw van de Stad Brussel;

- Leefmilieu Brussel;
- Brussel Mobiliteit;
- CityDev;
- de Haven van Brussel;

Het technisch comité:

- werpt een technische blik op de voorstellen van de opdrachtgever, geeft input en stuurt indien nodig de voorstellen bij;
- consulteert tijdig elke andere (publieke of private) actor die bij de uitwerking van het RVA betrokken zou moeten worden.

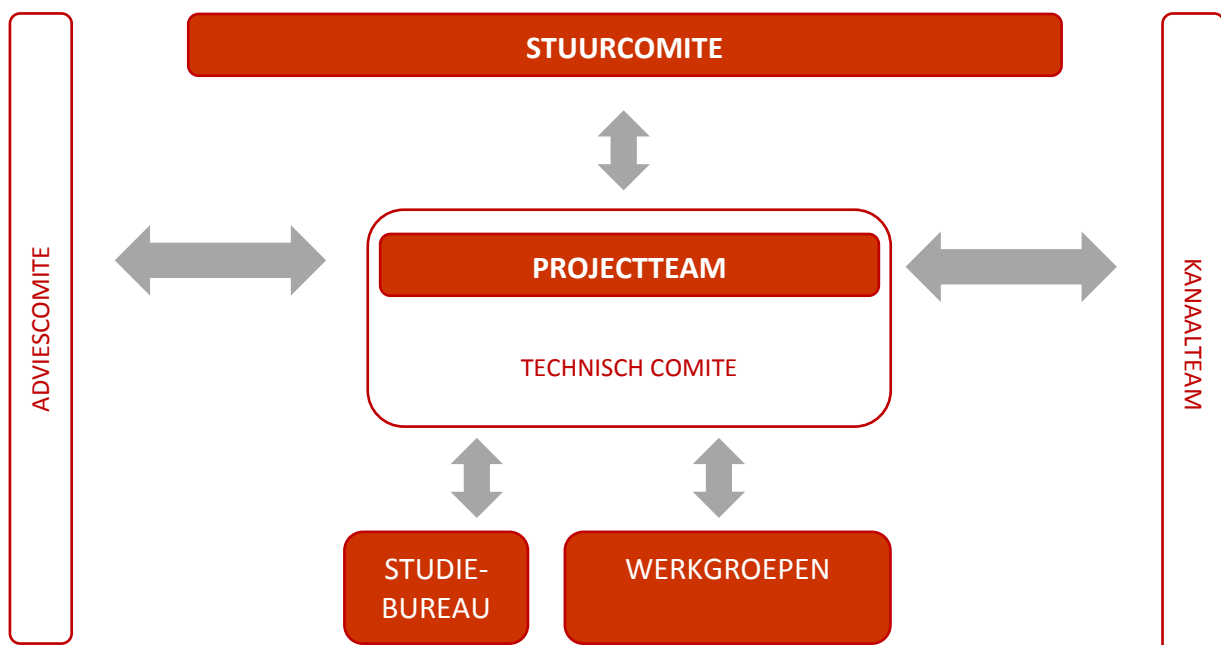
Het technisch comité komt ten minste 4 keer samen tijdens de uitwerking van het RVA.

De agenda van het technisch comité evenals de documenten die nodig zijn voor de goedkeuring moeten minstens 5 werkdagen voor de vastgelegde datum bezorgd worden aan de deelnemers.

Van elke vergadering van het technisch comité wordt een verslag opgesteld door de opdrachtgever, dat wordt goedgekeurd door de opdrachtgever.

De **werkgroepen** komen uitzonderlijk bijeen om specifieke vragen te bespreken. Ze zullen worden samengesteld uit leden van het technisch comité en van uitgenodigde administraties of experts. De vergaderingen van de verschillende comités worden georganiseerd op verzoek van de opdrachtgever of van de opdrachtgever om het goede verloop van deze opdracht mogelijk te maken.

Een deelname van de mandataris aan deze verschillende comités is noodzakelijk. In functie van de aangesneden thema's kan ook de deelname van andere teamleden geveerd worden.



DEEL III: BIJLAGEN

A. BIJLAGE I: OFFERTEFORMULIER

Openbare aanbesteding voor de uitwerking
van het richtplan van aanleg 'Maximiliaan-Vergote'

1. Algemene overeenkomst

Ondergetekende:
(voor- en achternaam)

Bevoegdheid of beroep:

Nationaliteit:

Wonende te (land, plaats, straat, nummer):

E-mail:

Telefoon:

Fax:

Hetzij

Bedrijf: (volledige benaming of handelsnaam, juridische vorm, nationaliteit, zetel)

Adres (land, plaats, straat, nummer):

E-mail:

Telefoon:

Fax:

vertegenwoordigd door ondergetekende(n) (naam en bevoegdheid):

Hetzij

De ondergetekenden die zich tijdelijk verenigd hebben in het kader van deze opdracht (vermeld voor elk van hen de hierboven gevraagde gegevens),

verbindt/verbinden zich hoofdelijk op zijn/hun roerende en onroerende goederen tot de uitvoering van de opdracht die in het genoemde bestek wordt beschreven, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden die zijn beschreven in het genoemde bestek, voor de volgende prijs:

Totaal bedrag excl. btw (in cijfers):

Totaal bedrag excl. btw (in letters):

Bedrag van de btw (in cijfers):

Bedrag van de btw (in letters):

Totaal bedrag inclusief btw (in cijfers):

Totaal bedrag inclusief btw (in letters):

2. Algemene inlichtingen

- Inschrijvingsnummer RSZ
- Btw-nummer (alleen in België)

3. Onderaanneming

In het kader van deze opdracht zal de inschrijver een beroep doen op onderaannemers:

JA – NEE

- aard van de werken in onderaanneming:

- naam en gegevens van de onderaannemers:

4. Betaling

De verschuldigde bedragen worden gestort op
rekeningnummer.....
van de financiële instelling
op naam van

5. Bijlagen

Bijgevoegd bij deze offerte zijn alle andere inlichtingen die worden gevraagd door het bestek.

- Uittreksel uit het strafregister, of een gelijkwaardig document (bv. Onder 6.3);
- Volledig ingevuld en ondertekend offerteformulier;
- Documenten die de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaars bewijzen. Kopie van de authentieke of onderhandse akte(n) die de bevoegdheden verlenen aan de ondertekenaar(s) van de offerte of een kopie van de volmacht (bijvoorbeeld: de statuten en het mandaat om een offerte in te dienen, indien de statuten deze bevoegdheid niet expliciet verlenen aan de ondertekenaar(s));
- Het dossier over de samenstelling van het team;
- De visienota;
- De methodologische nota;
- Een overzichtstabel van de opsplitsing van de kosten per competentie en per profiel (seniors, juniors) en per post volgens het sjabloon bijgevoegd in Bijlage 2 van dit mastenboek.

Daarnaast heeft de aanbestedende overheid de toestemming om alle nuttige informatie van financiële of morele aard over de ondergetekende(n) of het inschrijvende bedrijf op te vragen bij andere organen of instanties.

Gedaan te op

Ondergetekende(n),

Naam en functie

B. BIJLAGE 2 : INVENTARIS VAN DE PRIJZEN

C. BIJLAGE 3 : NUTTIGE INFORMATIEBRONNEN

De volgende documenten zijn op aanvraag beschikbaar bij de opdrachtgever :

- Kanaalplan (2015)
 - Stadsvernieuwingscontract « Citroën-Vergote » (2017)
 - Wijkcontract « Noord » (1999-2003)
 - Wijkcontract « Masui » (2010-2014)
 - Wijkcontract « Koningin-Vooruitgang » (2012-2016)
 - Contrat Ecole / Scholencontract « Klavertje '4 »
 - Plan Guide de la rénovation urbaine durable (2013)
 - Etude relative à l'opérationnalisation des ZEMU du PRAS, partie C : Mixité Verticale
 - Masterplan van de Haven van Brussel (2013)
 - Plan Directeur Bus 2018 (2017)
 - RbD Vergotedok : work in progress (2016)
 - Aménagement du Boulevard Bolivar : Note d'orientation stratégique (2016)
 - Analyse des potentialités programmatiques du site Citroën Yser (2016)
-
- Liste des ressources sociales de proximité et/ou indispensables à destination des habitants du Quartier Masui et du Quartier Nord en général (BRAVVO)
 - Atelier Brussels : the productive metropolis (2016)
 - AND / OR / EITHER / NOR : working models for the productive metropolis (2016)
 - BXL Metropole productive (2016)
 - Re :Work (2012)
 - Inzicht in de relaties tussen inrichtingsplannen en economische ontwikkeling (Sarah De Boeck / Cosmopolis, 2016)