

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

NOVEMBER 2020

STUDIE UITGEVOERD DOOR

BUUR

IDEA Consult

voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

COVERFOTO

Caroline Piersotte

LAY-OUT EN DRUKWERK

Kaligram bvba

CONTACT

usquare@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Voor de algemeen directeur, Gert Nys, Adjunct algemeen directeur van perspective.brussels
Naamsestraat 59 - 1000 BRUSSEL.

De hier voorgestelde informatie zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

NOVEMBER 2020



INHOUD

HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT	6
DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT	7
Verbinding tussen het RPA en het stadsproject	7
Het RPA “voormalige kazernes van Elsene” als onderdeel van het gewestelijke stadsproject	7
LOKALE STEDELIJKE CONTEXT	9
VOORSTELLING VAN DE SITE	12
Afmetingen / hoogten	12
Functies	12
Toegankelijkheid en mobiliteit	13
Topografie	13
Ringmuur	14
Morfologie / Rol	14
GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE	16
GENESIS VAN HET PROJECT	18
BESTUUR EN BEGELEIDERS VAN HET PROJECT	19
UITDAGINGEN VAN HET GEBIED	20
Een geïdentificeerde behoefte	20
Een lokalisatiepotentieel met gewestelijke uitstraling	20
Een grote toegankelijkheid bevorderen	20
Een behoefte aan openbare ruimten	22
EEN SNELLE ACTIVERING VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK	25
VISIE: DE STAD WAARDEREN	26
Essentiële gegevens	27
GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN	29

HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT

Het Richtplan van Aanleg (RPA) is een gewestelijk plan-ningsinstrument, dat voortvloeit uit de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 30 november 2017. Het heeft tot doel het kader voor de ontwikkeling van strategische polen of wijken van het Gewest te definiëren door tegelijkertijd een visie en de toepasselijke regels voor de aanleg van de perimeter die het behandelt, te definiëren.

Het RPA kan met name bepalingen bevatten met betrekking tot bestemming van het grondgebied, kenmerken van constructies, openbare ruimten, mobiliteit of erfgoed (art. 30/2 BWRO). De opstellings- en wijzigingsprocedure is grotendeels gebaseerd op de wijzigingsprocedure van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Het BWRO bepaalt dat het RPA een indicatieve waarde heeft, met uitzondering van de bepalingen waaraan de regering uitdrukkelijk regelgevende waarde toekent.

Het RPA bevat daarom twee soorten regels:

- > De beleidsbepalingen die de richtsnoeren vormen die de autoriteiten bij de afgifte van vergunningen moeten leiden en waarvan zij alleen met een uitdrukkelijke motivering mogen afwijken;
- > De regelgevende bepalingen, die de precieze regels vormen waarvan niet mag worden afgeweken.

Om de stedenbouwkundige beginselen te bepalen die van toepassing zijn op een gebied van het plan is het aangewezen de strategische en regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de hele perimeter van het plan en de bepalingen die specifiek zijn voor de betrokken zone, te vergelijken.

Het BWRO bepaalt dat de regelgevende bepalingen van het RPA binnen de perimeter waarin ze van toepassing zijn, de bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige voorschriften die daarmee in strijd zijn, opheffen.

De relatie tussen de regelgevende voorschriften van het RPA en die van de andere plannen moet daarom worden benaderd vanuit het oogpunt van het principe van impliciete opheffing. Bijgevolg blijven het GBP en de stedenbouwkundige regelgevingen van kracht, met uitzondering van de bepalingen van de laatste die in strijd zijn met die van het RPA, ook al voorziet het RPA daar niet expliciet in.

Om ervoor te zorgen dat het RPA en de bestaande plannen en regelgevingen samen leesbaar zijn, hebben twee principes als leidraad gediend bij het opstellen van de voorschriften van het RPA:

De bijzondere bestemmingsvoorschriften van het RPA zijn zo opgesteld dat ze een samenhangend geheel vormen, dat specifiek de bestemming van de verschillende gebieden van het plan regelt. De lezer hoeft de bijzondere voorschriften van het GBP dus niet meer te raadplegen.

Voor alle andere thema's die door het RPA worden behandeld, zoals bouwprofielen of plaatsingsregels, bevat het RPA alleen die regels die afwijken van de regelgevingen. Voor de andere thema's zal het daarom nodig zijn de GSV en eventuele GemSV's en andere plannen of regelgevingen te raadplegen om de regels vast te stellen die van toepassing zijn op het gebied.

DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT

Verbinding tussen het RPA en het stadsproject

Het BWRO bepaalt dat de Regering voor een deel van het Gewestelijk grondgebied een richtplan van aanleg kan aannemen dat in overeenstemming is met de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling werd goedgekeurd op 12 juli 2018 en in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 5 november 2018.

Dit plan belichaamt de visie op de ontwikkeling van het Gewest op middellange/ lange termijn en vormt dus het kader van het Brusselse stadsproject. Het wil een aantal concrete acties, initiatieven, doelstellingen of projecten samenbrengen om het gemeenschappelijke traject te vormen waarop Brussel binnen de grenzen van zijn regionale bevoegdheden kan evolueren naar een buurtstad, een duurzame stad, een moderne en tot slot een inclusieve stad, waarin elke inwoner de kans heeft om zichzelf te ontplooiën.

Het door de Regering goedgekeurde Stadsproject, dat in een bepaalde socio-economische en territoriale context is opgezet, richt zijn prioriteiten op de volgende doelstellingen:

1. antwoord bieden op de bevolkingsgroei in termen van huisvesting, voorzieningen en open ruimten;
2. verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. ontwikkeling van een stedelijke economie;
4. de bouw van een rechtvaardig stedelijk mobiliteitsstelsel dat voorrang geeft aan het openbaar vervoer en actieve modi.

Transversaal is het Brusselse stadsproject gebaseerd op de volgende principes:

- > Een polycentrisch en multiscalair grondgebied,
- > Een grondgebied dat steunt op natuurlijke en landschapsstructuren,

- > Een sociaal evenwichtig grondgebied,
- > Georganiseerde multipolaire toegankelijkheid,
- > Respect voor de principes van duurzaamheid,
- > Een coöperatief bestuur.

Het grondgebied en de strategische centra van Brussel inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren, is daarom een prioriteit van het gewestelijk beleid voor de komende jaren. Sommige van deze grondgebieden zijn onderworpen aan strategische en regelgevende planning via de richtplannen van aanleg. Elk richtplan van aanleg maakt deel uit van de algemene strategie van het GPDO en stelt op zijn niveau de doelstellingen ervan vast, in aanvulling op de andere strategieën die door het Gewest ten uitvoer worden gelegd.

De ontwikkeling van nieuwe gemengde wijken is in overeenstemming met de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van het Gewest als metropool. Daarom is het noodzakelijk dat deze instrumenten het resultaat zijn van de samenwerking tussen alle actoren op het grondgebied.

Het RPA “voormalige kazernes van Elsene” als onderdeel van het gewestelijke stadsproject

De site van de voormalige kazerne van Elsene, die sinds de jaren 2000 aangeduid wordt als een gebied van gewestelijk belang, heeft het voorwerp uitgemaakt van regeringsverklaringen, akkoorden tussen het Gewest en de federale staat, tussen het Gewest en de universiteiten VUB-ULB en is opgenomen als een van de prioritair ontwikkelingscentra van het GPDO voor 2018. Deze site maakt sinds mei 2018 het voorwerp uit van een planning via een RPA en is vastgelegd als een grondgebied waarin het Gewest, gezien het belang ervan, moet investeren volgens de Gewestelijke beleidsverklaring (zomer 2019).



Bron: BUUR - luchtfoto van de site vanuit het noordwesten.



Bron: BUUR - luchtfoto van de site vanuit het zuidoosten.

LOKALE STEDELIJKE CONTEXT

De site van de Kazernes vormt een coherent historisch geheel.

Historisch maakt de site deel uit van het geheel van Belgische en Brusselse kazernes die tussen het einde van de XIXe en het begin van de XXe eeuw werd ontwikkeld langs de Generaal Jacqueslaan. Vergeleken met de andere inrichtingen, die ingrijpende veranderingen en vernietigingen hebben ondergaan, is de site van de kazernes van Elsene relatief goed bewaard. Alleen de in het bombardement van 7 september 1943 verwoeste gebouwen zijn vervangen.

De site van de Kazernes: nabij en toch geïsoleerd.

De site ligt dicht bij transportwegen, de spoorlijn 160, drukke straten zoals de Generaal Jacqueslaan of de Kroonlaan, of ook nog de tramlijn, maar paradoxaal genoeg isoleren zij haar van haar nabije omgeving. De site sluit aan bij de rand van de wijk van het ziekenhuis van Elsene, die via een rijk netwerk van lokale straten vanuit Elsene-Noord bereikbaar is. In die context vormen

de twee grote verkeersaders zowel een barrière als een lokale verbinding die de toegang mogelijk maakt vanuit de campus van de VUB, de universitaire wijk, Etterbeek enz. De heraanleg van de Generaal Jacqueslaan belooft de actieve mobiliteit en de milieu-kwaliteit van de wijk te verbeteren.

Een coherente site in een weinig homogeen gebied.

De site van de kazernes zet verschillende wijken op: het ziekenhuis van Elsene, de universiteiten de gemeente Etterbeek. De morfologie van die wijken verschilt en toont een onafhankelijke stedenbouwkundige evolutie, zowel op het vlak van de huizenblokken als op dat van de lineaire ontwikkeling van de straten en de toegangswegen.

De omgeving van de site heeft een transformatieproces ondergaan als gevolg van de nabijheid van de imposante Generaal Jacqueslaan en haar stedelijke ontwikkeling na de oorlog, maar ook van het bombardement van 1943. Dat weinig homogeen stedelijk weefsel vormt een contrast met de strakheid van de site.

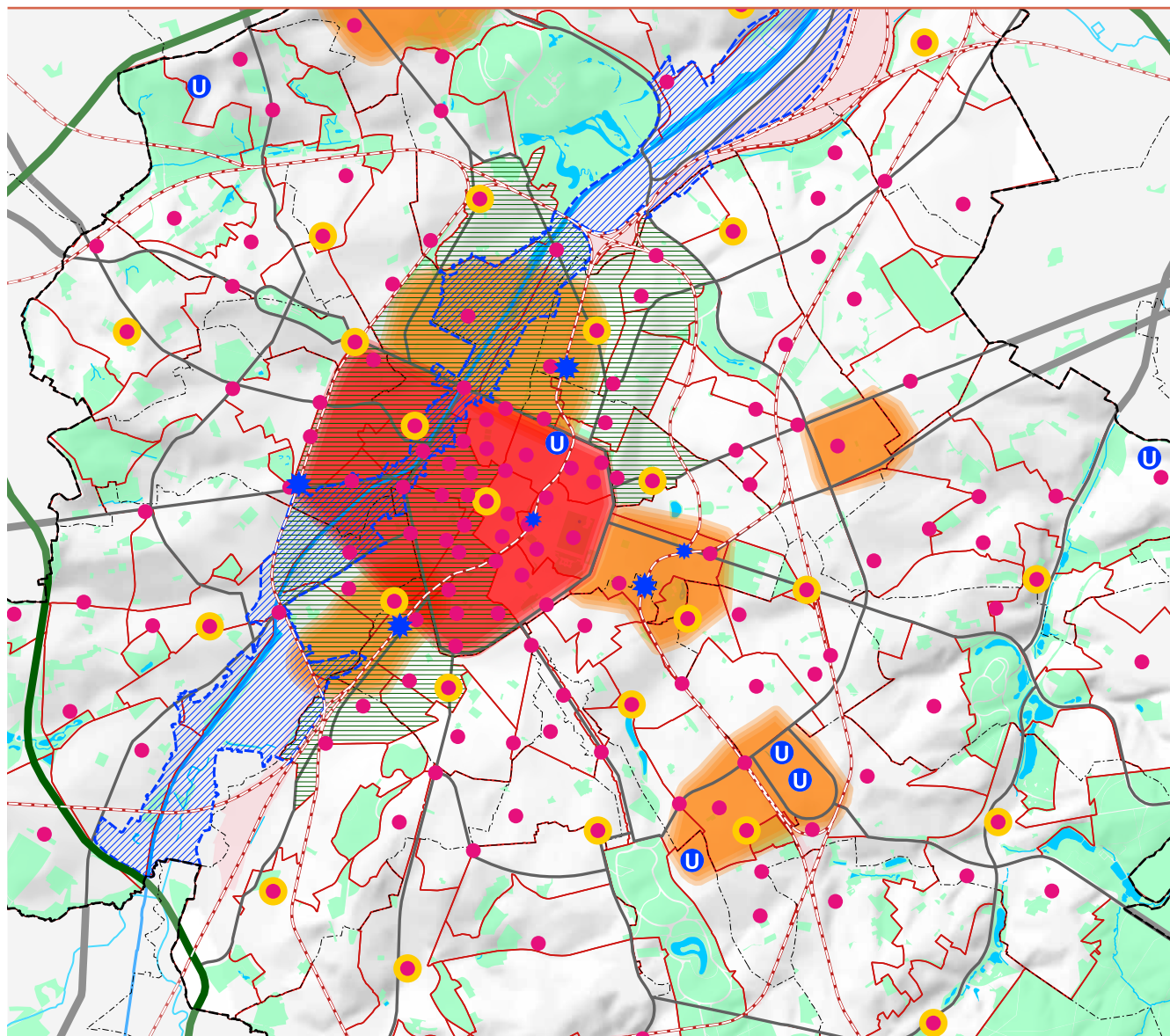


- Generaal Jacqueslaan
- Belangrijke as
- Lokaal stratenstelsel



- Stedelijk weefsel
- Site van de voormalige kazernes

KAART1 : Armature spatiale et vision pour Bruxelles



Légende Legende

Echelle territoriale	Ruimtelijke schaal
Limite régionale	Gewestsgrens
Limite communale	Gemeentegrens
Monitoring des Quartiers	Wijkmonitor

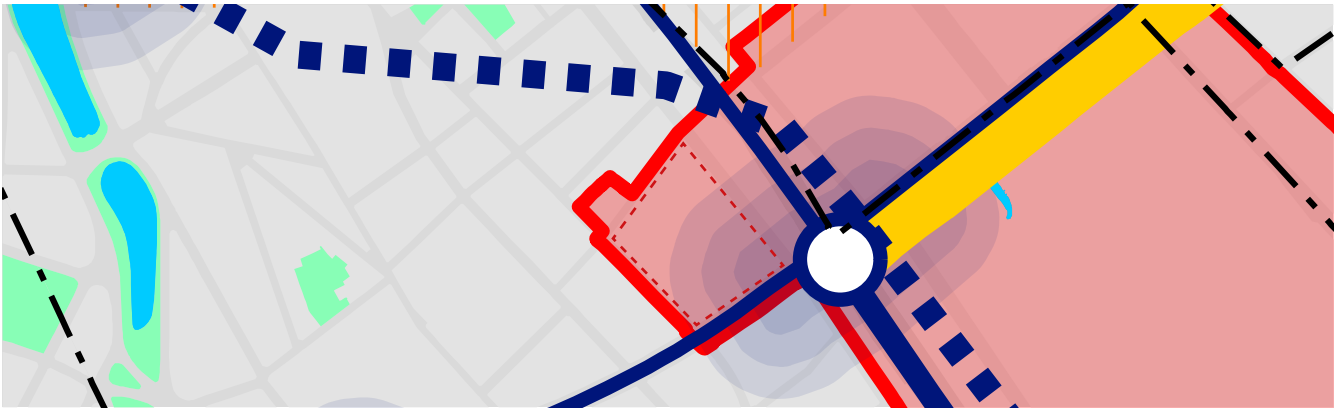
Structure morphologique	Morfologische structuur
Relief	Relief
Vert	Groen
Eau	Water
Chemin de fer	Spoorweg

Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat
Centre de quartier	Wijkcentrum
Centre interquartier	Interwijken centrum
Centre urbain	Stedelijk centrum
Hypercentre ville	Hyperstadscentrum

Accessibilité multimodale	Multimodale bereikbaarheid
Grande voirie urbaine	Grote stedelijke weg
Axe pénétrant	Invalsweg
Ring	Ring
Canal	Kanaal
Ligne de chemin de fer	Spoorlijn
Grande Gare	Groot station
Gare	Station

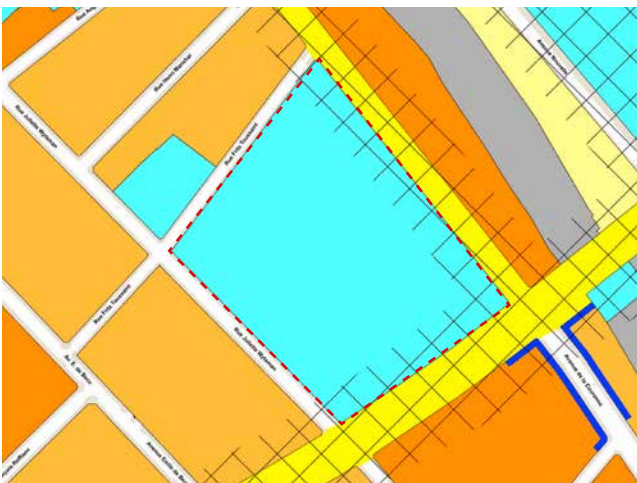
Structure socio-géographique à développer	Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur
Espace socio-économiquement faible	Sociaal-geografisch zwakke ruimte
Territoire du canal	Kanaalgebied
Pôle universitaire	Universitaire pool

Source : PRDD



GPDO

- Economische ontwikkelingsas
- Prioritaire ontwikkelingspolen
- Bestaande lokale identiteitskern
- Stadsvernieuwingsgebied 2016 (besluit 10 november 2016))
- Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijne
- Bestaand station/halte (spoorweg en metro)
- Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn



GBP

- Woongebieden
- Gemengde gebieden
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Spoorweggebieden
- Structurerende ruimten
- Lint voor handelskernen
- GCHEWS



- Spoorlijn
- Snelheidscamera
- Station
- Fietsroute
- Gewestweg
- Villo!-station
- Zone 30
- Geisoleerd rack

VOORSTELLING VAN DE SITE

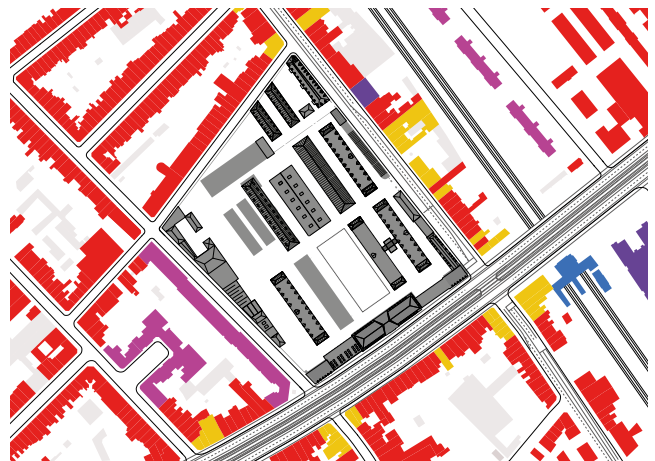
Het ontwerp van RPA bestrijkt de perimeter van de voormalige koninklijke rijkswachtschool in Elsene. De site wordt begrensd door de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Juliette Wytmanstraat en de Fritz Toussaintstraat.

De voormalige kazerne omvat 27 gebouwen uit zeer verschillende periodes. Het onderhoud van de meeste gebouwen werd al jaren geleden gestaakt.

De site beslaat ca. 39.000 m² met een huidige vloeroppervlakte van ongeveer 52.000 m².

De site is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bestemd voor gebieden met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

De site is gedeeltelijk omweld door een indrukwekkende ringmuur en omvat een reeks gebouwen waarvan de eerste elementen uit 1906 dateren. Ze heeft in de loop van de 20e eeuw regelmatig wijzigingen ondergaan maar heeft haar historische karakter toch in grote mate behouden. Als gevolg van haar oorspronkelijke functie is de site momenteel sterk verhard. Er werden enkele 'moderne' gebouwen opgetrokken om de activiteiten van de federale politie in onder te brengen.



Afmetingen / hoogten

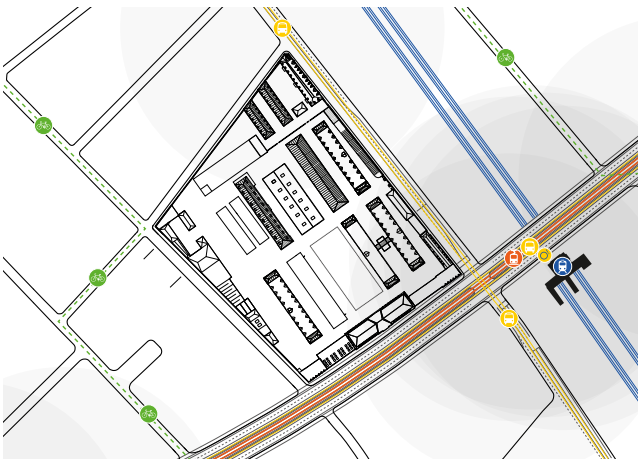
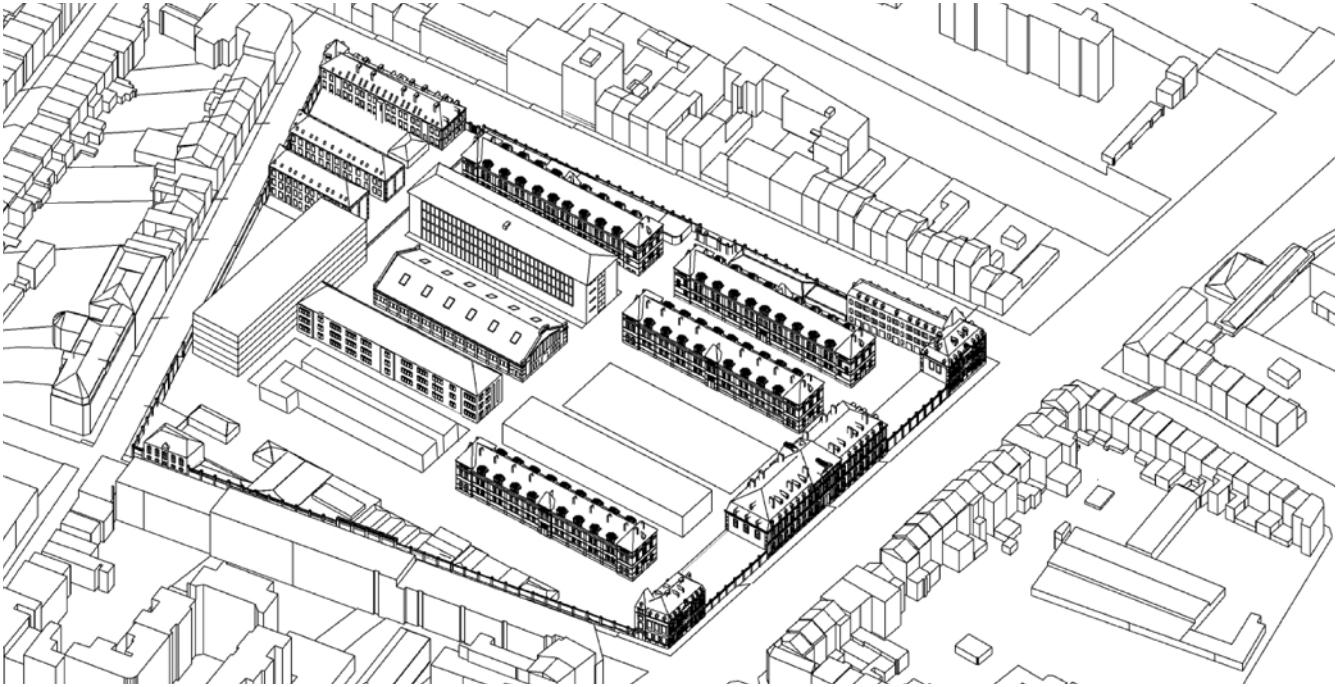
Het kazernecomplex toont een variatie van hoogten. Aanvankelijk onderscheidden alleen de representatieve gebouwen aan de Generaal Jacqueslaan zich door hun hoogte. De recentere gebouwen H en R overstijgen de aanvankelijke compositie..



Functies






De site ligt in een 'gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten' en wordt gekenmerkt door haar monofunctionele karakter. Als stad in de stad had de voormalige rijkswachtschool evenwel een rijke infrastructuur voor de diverse activiteiten en functies van de rijkswacht.





Toegankelijkheid en mobiliteit

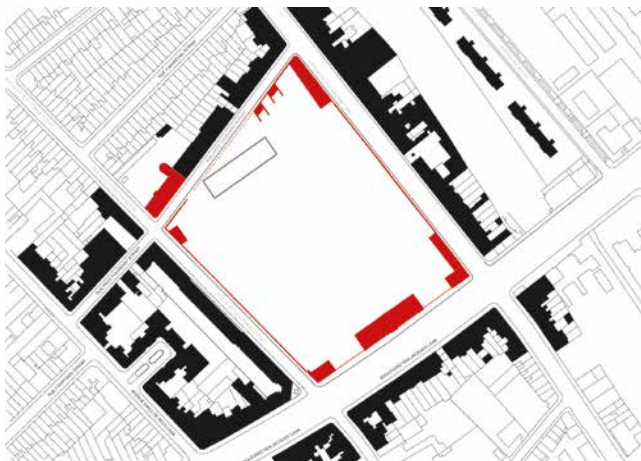
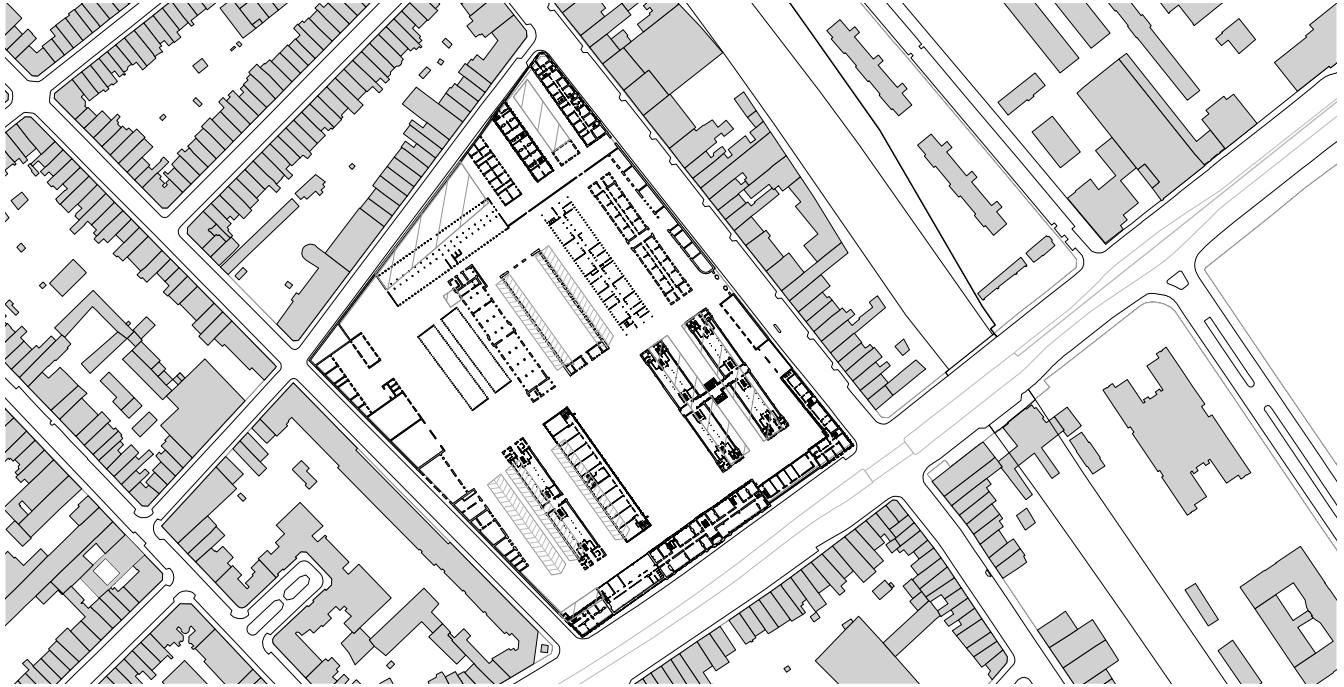
Met haar ligging tussen twee belangrijke aders van het Brusselse wegensstelsel, dicht bij een uitgebreide infrastructuur van het openbaar vervoer en met name het station van Etterbeek, is de site buitengewoon goed bereikbaar.

-  *Trein*
-  *Tram*
-  *Bus*
-  *Fiets (GFR)*
-  *Villo!-station*



Topografie

De site wordt gekenmerkt door een bijzondere topografie. Er werden grondwerken uitgevoerd om ze geschikt te maken voor militaire activiteiten en om een horizontaal vlak te scheppen. Ze ligt 2,5 m en 3,5 m onder het niveau van de Generaal Jacqueslaan. Om de te grote hoogteverschillen op de site op te vangen, liggen de gebouwen in het noorden (het paviljoen van de gehuwden) op -2,00 m ten opzichte van het centrum van de site.



Ringmuur

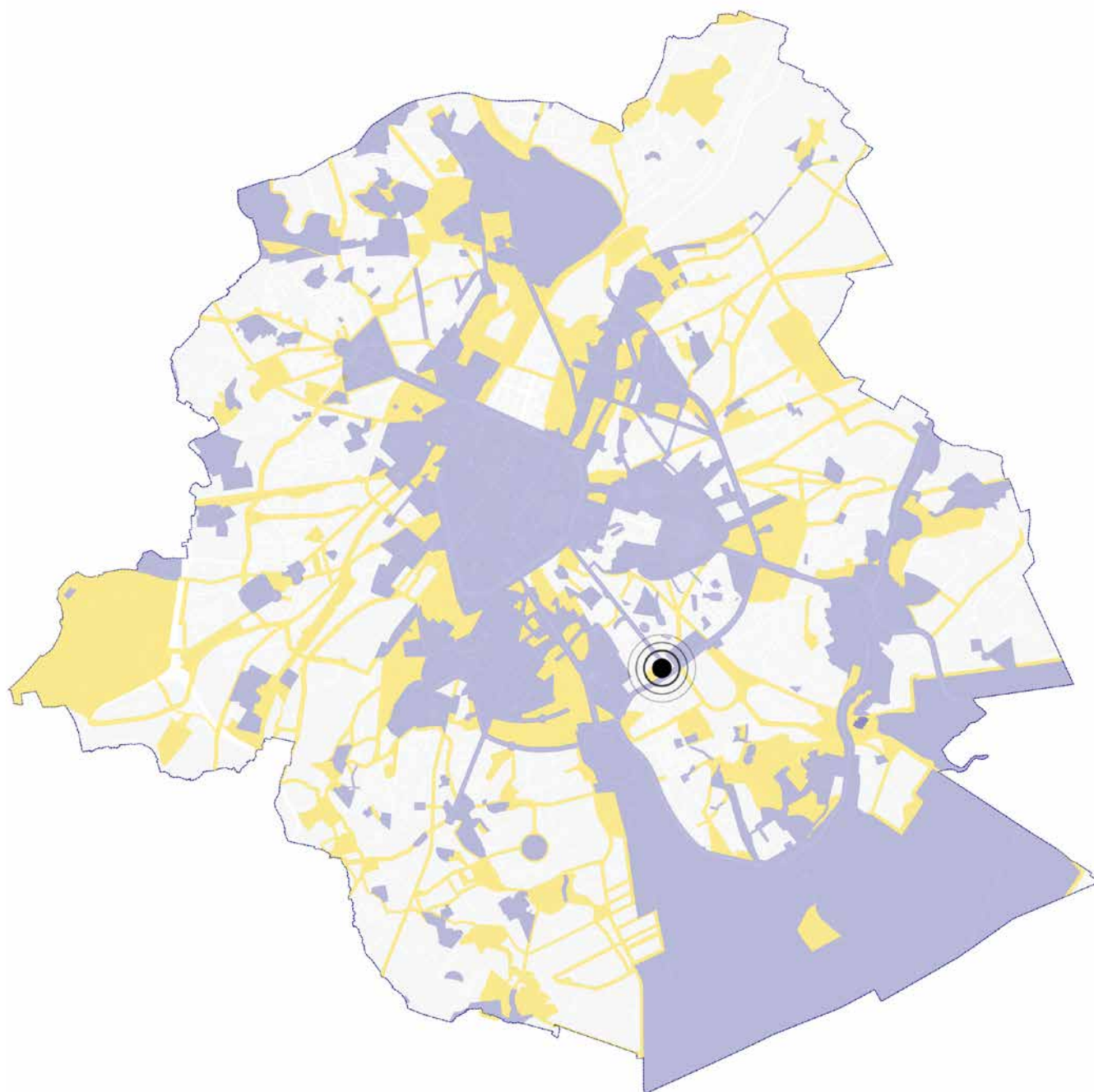
- Gebouwen die de vorm van de site afbakenen
- Structurerende muur op het niveau van de wijk
- Afsluitingsmuur tussen structurerende gebouwen
- Omheining
- Gebouw buiten de compositie



Morfologie / Rol

Het rechthoekige en geordende karakter van de kazerne wordt gevormd door:

- de gevels van de aangrenzende gebouwen (het paviljoen voor gehuwden en de bijgebouwen)
- voorzieningen zoals het hindernissenparcours

KAART 2 : GPDO - cahier des cartes - zones patrimoniales

Kazernes van Elsene



Perimeter voor de verfraaiing / opwaardering van het erfgoed



Gebied van Culturele, Historische of Esthetische Waarde of voor Stadsverfraaiing (GCHEWS)

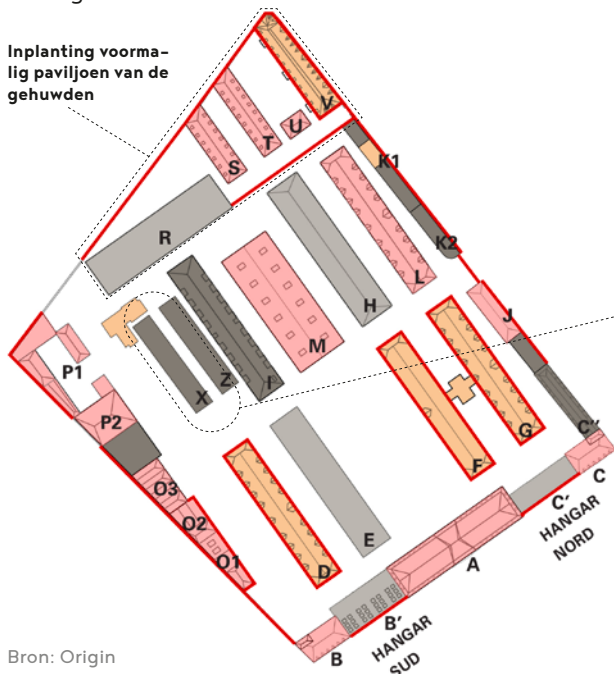
Bron: GPDO

GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE

De verkennende studie uit 2016 heeft het erfgoedkarakter van de gebouwen van de voormalige rijkswachtsschool geanalyseerd. Het studie bureau Origin heeft een eerste overzicht gemaakt van de chronologie van de bouw- en verbouwingcampagnes en de waarde van het bebouwde terrein. De interne waarde van de gebouwen wordt evenwel als 'gedeeltelijk hypothetisch' beschouwd. De toekomstige interveniënten van het project zullen dus het interne architecturale erfgoed van de gebouwen moeten vaststellen en opwaarderen.

Het studie bureau heeft vier belangrijke elementen voor een toekomstige reconversie van de site geïdentificeerd:

- > de stedenbouwkundige inplanting,
- > de architectuur,
- > de volumetrie,
- > de gebruikte materialen.



Bron: Origin

- 1906 gebouwen
- 1906 muur en gevels
- 1940-60
- 1960-80
- Renovatie binnenzijde 1980-2015



1906
MANEGE



1906
STALLEN



1906
OFFICIERSMESS



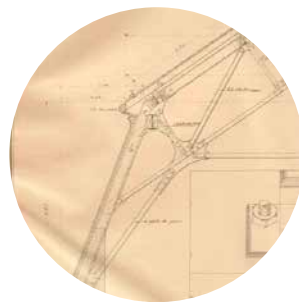
1906
MESS VAN DE MANSCHAPPEN



1906
HINDERNISSENPARGOUR



1906
VOORPLEIN



1906
HOOFDGEBOUW



1906
WOONGEBOUW VOOR DE SOLDATEN

Hoofdgebouwen:

- A:** Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
B: Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (officiersmess),
C: Benedenverdieping + 3 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (paviljoen van de officieren),
C': Benedenverdieping + 1 verdieping,
C'': Garages +3 verdiepingen,

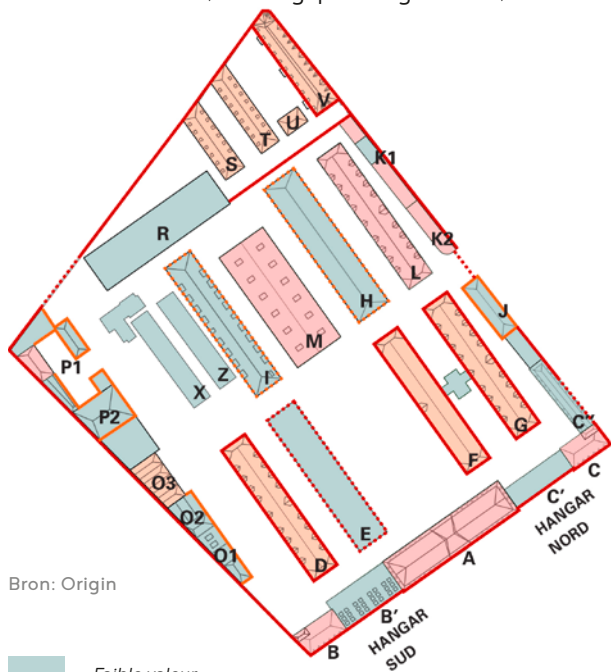
Voormalige woongebouwen:

- D:** Stallen + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
E: Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen,
F, G: Stallen + benedenverdieping + 1 verdieping onder het dak,
H: Benedenverdieping + 3 verdiepingen,
I: Stooklokaal, kleine kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak (mess van de manschappen),
L: Kelders + benedenverdieping + 1 verdieping onder het dak,

M: Manège,

Bijgebouwen:

- J:** Fourrage,
K: Wachtlokaal, 2. hoogspanningscabine,



Bron: Origin

- Faible valeur
- Valeur moyenne (intérieur, extérieur)
- Grande valeur (intérieur, extérieur)
- Valeur moyenne (intérieur), grande valeur (extérieur)
- Faible valeur (intérieur), valeur moyenne (façade)
- Valeur moyenne d'implantation
- Grande valeur d'implantation (lisibilité du site)

- O:** 1. Magazijnen, 2. Smederij, 3. Turnzaal,
P: 1. Garage, 2. Dierengeneeskunde, 3. Stallen,
R: Kelders + benedenverdieping + 4 verdiepingen + 1 terugspringende verdieping,

Voormalig paviljoen van de gehuwden:

- S:** Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
T: Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,
U: Stooklokaal, benedenverdieping,
V: Kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak,

Bijgebouwen:

- X:** Benedenverdieping,
Z: Benedenverdieping,

Bron: plannen rijkswacht, 2006



1980-2015
GEBOUW F en G



1940-60
GEBOUW C''



1940-60
GEBOUW I



1960-80
GEBOUW E



1960-80
GEBOUW H



1940-60
BIJBOUW

OORSPRONG VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschouwt de site van de kazernes van Elsene al jarenlang als een plaats van gewestelijk belang. Het geleidelijke vertrek van de federale politie uit dit complex schept immers opportuniteiten voor stedenbouwkundige ontwikkeling in een goed bediende wijk die wordt gekenmerkt door haar universitaire roeping.

Bij de ontwikkeling van het Richtplan van Aanleg (RPA) - Voormalige kazernes van Elsene heeft men verscheidene belangrijke planninginstrumenten in aanmerking genomen:

- > de Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2014-2019,
- > het Ontwerp van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (goedgekeurd in juli 2018),
- > de verkennende studie (2016).

De in 2019 bevestigde beleidsverklaring van juli 2014 wees op de belangstelling van het gewest voor de site en het potentieel voor de ontwikkeling van een internationale studentenstad op deze plek.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft in 2016 het studiebureau MSA-IDEA een verkennende reconversiestudie laten uitvoeren.

Dankzij deze studie kon men het maximale potentieel beoordelen van de ontwikkeling van een gemengd programma op de site van de kazernes van Elsene:

- > ongeveer 770 studentenwoningen,
- > ongeveer 200 gezinswoningen,
- > handelszaken en horeca,
- > voorzieningen van lokaal belang,
- > een gedeelde voorziening in de manege,
- > een Internationaal Huis,
- > een onderzoekincubator, ruimten voor co-creatie en verspreiding,
- > openbare ruimten.

Om het juiste evenwicht te vinden tussen deze programmatie en de creatie van een gastvrije, geïntegreerde en duurzame wijk, heeft het RPA Kazernes verscheidene scenario's bestudeerd en geobjectiveerd. Om een kwaliteitsvolle mix van bestemmingen te verzekeren, werden bepaalde plannen teruggeschroefd. De evaluatie van de milieueffecten maakte het mogelijk om het ideale scenario te voor de realisatie van de ambities van het gewest te identificeren.

Het GPDO bestempelt de site als deel van een prioritaire ontwikkelingspool en heeft er een visie voor ontwikkeld.

Aan het begin van 2018 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de site aangekocht.

In het kader van de samenwerking Gewest-VUB-ULB hebben de universiteiten een aanvraagdossier ingediend voor het operationele programma EFRO 2014-2020 en een financiering verkregen. Het huidige EFRO-project, een evolutie van het kandidaatproject, stelt een heus universitair centrum voor dat gewijd is aan duurzame ontwikkeling, dat sensibiliseringsactiviteiten voor het publiek aanbiedt, dat fundamenteel en participatief onderzoek naar duurzame ontwikkeling, milieuvriendelijke en duurzame consumptie verricht en dat zal bijdragen tot de creatie van lokale, niet-verplaatsbare tewerkstelling en de ontwikkeling van Brusselse start-ups. Dit EFRO-project van de universiteiten past in het planningsproces van het ontwerp van RPA.

BESTUUR EN BEGELEIDERS VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is eigenaar geworden van de kazerne van Elsene met het oog op het ontwikkelen van een studentenstad, in samenwerking met de universiteiten ULB en VUB, die actief zijn in dat deel van het Brusselse gewest.

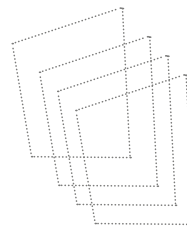
De samenwerking tussen het Gewest en de universiteiten is gebaseerd op de volgende principes:

- > De universiteiten worden betrokken bij het opstellen van de gedetailleerde programmatie van de site.
- > Men wil een reeks studentenwoningen ontwikkelen op basis van een paritair te definiëren programmatie volgens de behoeften van de universiteiten en het Gewest.
- > Om een coherente ontwikkeling van de site te waarborgen, is een globale aanpak nodig met de realisatie van een Richtplan van Aanleg.
- > perspective.brussels verzorgt de sturing van het RPA (opdrachtgever).
- > Het opstellen van het RPA en de milieueffectbeoordeling (stedenbouwkundige opdracht) zijn toegewezen aan de vereniging BUUR-IDEA Consult. Het studie bureau Aries stelt het milieueffectenrapport (MER) van de plannen op.
- > De follow-up van de implementatie van het RPA wordt verzekerd door een begeleidingscomité waarin met name perspective.brussels, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), Leefmilieu Brussel (LB), de gemeente Elsene, Brussel Mobiliteit (BM), en Brussel Stedenbouw en Erfgoed (BSE) vertegenwoordigd zijn.
- > De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) zal namens het Gewest de operationele uitvoering van het project coördineren.

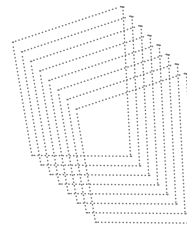
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Begeleiders

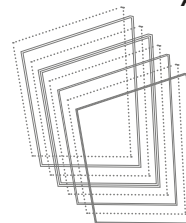
BHG ULB VUB CONCEPT



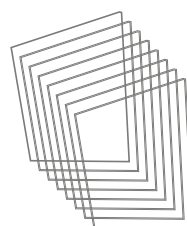
PERSPECTIVE RPA



MSI ULB VUB TIJDELIJKE AANLEG



AANLEG



Brussels
Hoofdstedelijk
Gewest

Gemeente
Elsene

Leefmilieu
Brussel

Brussel
Mobiliteit

Brussel
Stedenbouw en
Erfgoed

ULB VUB

Maatschappij
voor Stedelijke
Inrichting

UITDAGINGEN VAN HET GEBIED

Een geïdentificeerde behoefte

De wens van het gewest om een universitair programma te ontwikkelen, is een belangrijk element in de besluitvorming, net als de creatie van een echte wijk via de bouw van gezinswoningen. Uit de sociaal-economische diagnose zijn twee grote uitdagingen op het vlak van huisvesting naar voren gekomen:

- > het tekort aan gezinswoningen,
- > het tekort aan studentenwoningen.

Studies van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling en de Afdeling Territoriale Kennis van perspective.brussels ramen het aantal studenten in Brussel op ongeveer 80.000. De studentenbevolking zou blijven toenemen, naar 100.000 in 2020. Het aanbod van studentenwoningen in Brussel schommelt vandaag tussen 7.000 en 9.000 woningen met een specifieke vraag naar studentenwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan 350 euro.

De vraag naar studentenwoningen op gewestelijke schaal dreigt in de voorzienbare toekomst verder te zullen groeien, met een geraamde vraag naar 6.500 tot 7.000 bijkomende woningen tegen 2025. De meeste studentenwoningen bevinden zich in de buurt van de academische instellingen met een nog grotere concentratie rond de campussen.

In dat kader heeft het gewest in 2015 een 'studentenhuisvestingsplan' goedgekeurd met tien maatregelen om de studentenhuisvesting in Brussel, waarin het RPA Kazernes kadert, te ontwikkelen.

Een lokalisatiepotentieel met gewestelijke uitstraling

Als prioritaire ontwikkelingspool bevindt de site van de kazernes zich in het hart van een dicht netwerk van universitaire centra. Gelet op het belang de universitaire pool op de schaal van het gewest, zijn de kazernes van Elsene en Etterbeek gedefinieerd als prioritair voor de ontwikkeling van studentenwoningen. In de gemeenten Elsene en Etterbeek is immers ongeveer 37% van de studentenwoningen in het Brussels gewest geconcentreerd.

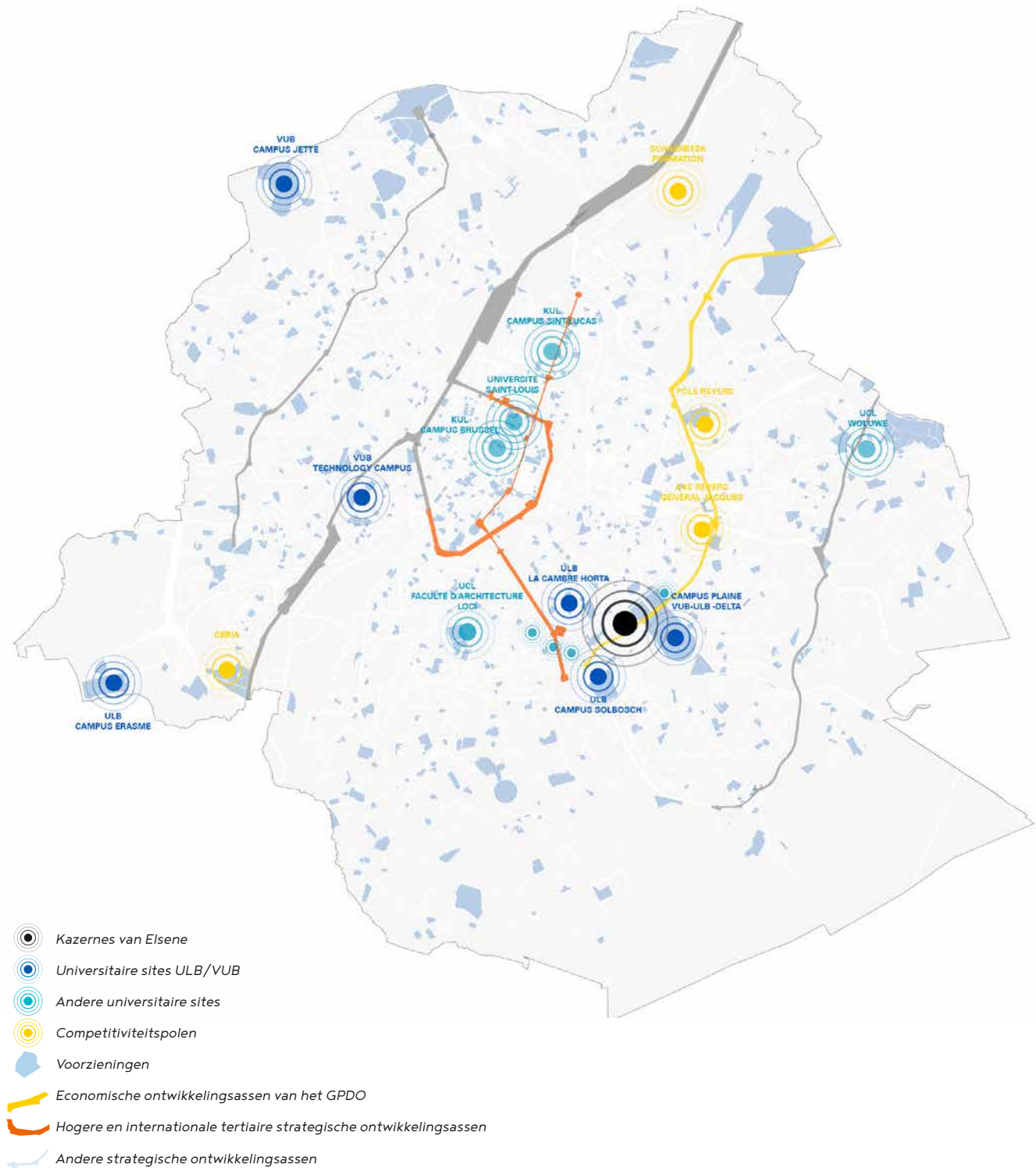
De nabijheid van de site tot strategische ontwikkelingsassen rechtvaardigt haar toekomstige grootstedelijke rol.

Een grote toegankelijkheid bevorderen

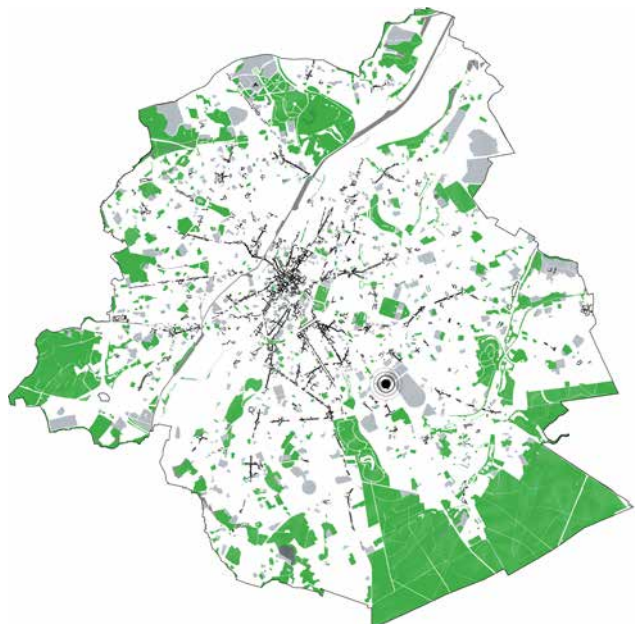
De site van de kazernes ligt op het kruispunt van belangrijke Brusselse verkeersaders, de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan.

Het station van Etterbeek en het dichte openbaarvervoersnet (tram, bediening door de TEC en De Lijn) maken de site zeer toegankelijk. Dat is, net als de nabijheid van de universiteiten ULB en VUB, een kritieke factor voor het succes van het programma op de site.

Wat de toegankelijkheid met de auto betreft, concentreert het gebied een grote verkeersstroom op de spitsuren en is de parkeergelegenheid op straat verzadigd. De voornaamste weg naar of uit de stad is de E411, die zich op 2 km afstand bevindt.

KAART 3 : Axes de développement économique bruxellois et pôles académiques


Bron: BUUR

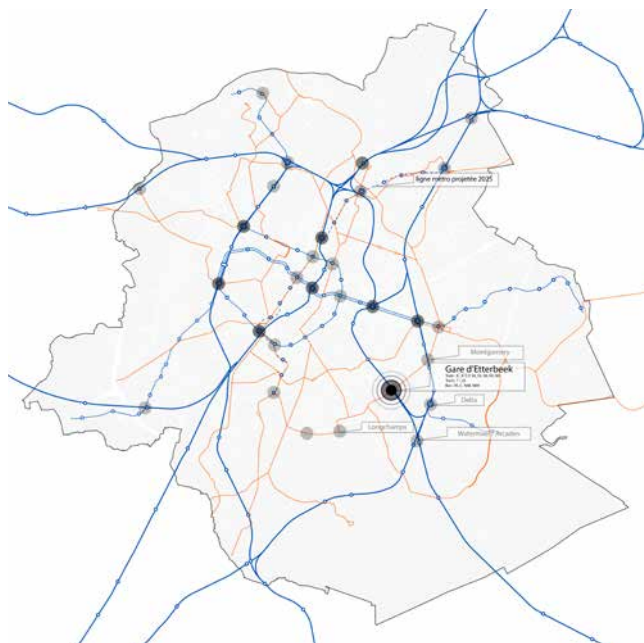


- Landschappelijke groene ruimten
- Voorzieningen
- Zones met intense stedelijke activiteit

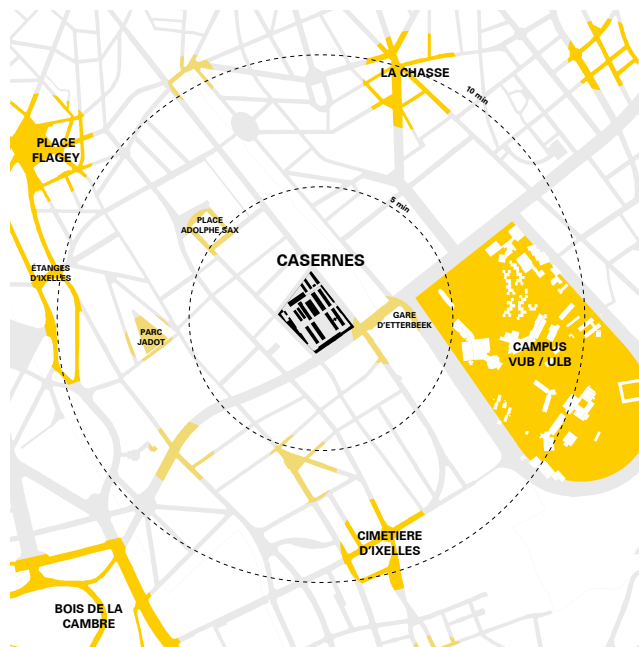
Een behoefte aan openbare ruimten

In Elsene is de structuur van de openbare ruimten binnen het stadsweefsel momenteel geconcentreerd rond knooppunten die relatief ver van de perimeter liggen: het Flageyplein, de begraafplaats van Elsene, de Jacht. De morfologie van die twee laatste plaatsen is bovendien meer aan kruispunten en straten verwant dan aan echte voor voetgangers bestemde plaatsen.

Het ontbreekt de buurt aan groenvoorzieningen en parken in de directe omgeving.



- Kazernes van Elsene
- S-net
- Metronet
- Tramnet
- Groot transportknooppunt
- Belangrijk transportknooppunt



- Stedelijke knooppunten in de omgeving van de site

Voorbeelden van openbare ruimten in Elsene / Etterbeek

De Jacht is een belangrijk kruispunt, een van de voornaamste centra van de naburige gemeente Etterbeek.



↑ De Jacht

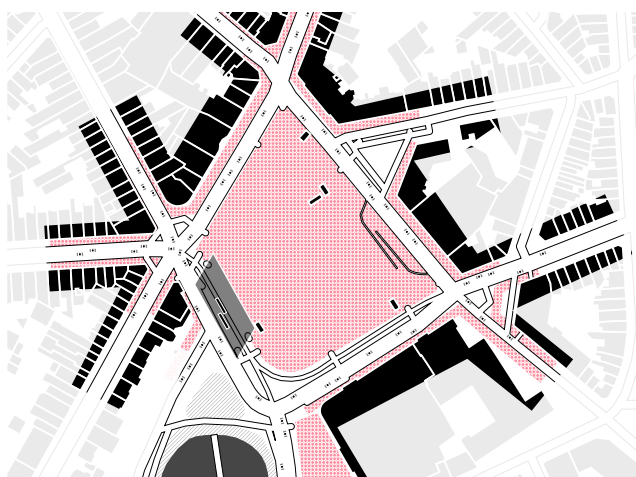
De wijk van de **begraafplaats van Elsene**, gelegen tussen de twee grootste campussen van de ULB en de VUB en nabij het Terkamerenbos, trekt een zeer diverse populatie aan. Gezinnen, studenten en gepensioneerden ontmoeten elkaar in de vele buurtwinkels.



↑ Begraafplaats van Elsene

Het Flageyplein, in het hart van de gemeente Elsene, is een belangrijk oriëntatiepunt voor de Brusselaars.

De grote, centrale ruimte zonder installaties maakt de organisatie van markten, concerten en andere eenmalige evenementen mogelijk. De site lijdt echter onder de negatieve impact van de mobiliteit.



↑ Flageyplein



↑ Juliette Wytsmanstraat

EEN SNELLE ACTIVERING VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK

De aanleg zal in verschillende werkfasen verlopen, afhankelijk van zowel de marktdynamiek als de vlotte ontwikkeling van de site.

Meerdere factoren zullen die fasen beïnvloeden. Sommige zijn onzekerder dan andere. Het Richtplan van Aanleg stelt daarom geen fasen stricto sensu voor. Het bepaalt enkel dat het belangrijk is om van bij het begin tijdelijke activiteiten aan te trekken die kunnen bijdragen tot de toekomstige activering.

Tijdens de werken kunnen sommige gebouwen en openbare ruimten meteen worden gebruikt om evenementen en/of tijdelijke of permanente activiteiten te organiseren. Het is de bedoeling om een zeer snelle toe-eigening en activering uit te lokken.

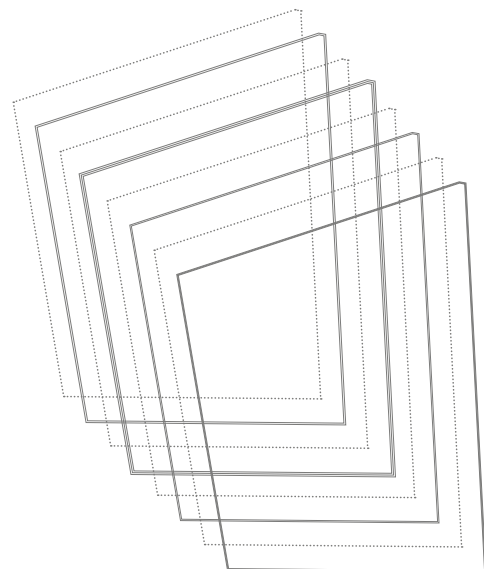
Op lokaal niveau bieden de verschillende tijdelijke bestemmingen kansen voor de wijk, nog voor de aanvang van de werken en de oplevering van de projecten.

De identiteit van de site zal geleidelijk aan worden gherdefinieerd en ze zal een magneet worden voor de actoren van haar reconversie op lange termijn.

Bepaalde aspecten zijn geïdentificeerd:

- > De ambitie om de ontwikkeling van Usquare in de wijk te verankeren, kan worden getest door activiteiten in te planten die aansluiten op de behoeften en de wensen van de bewoners en gebruikers van de wijk. Dat zal het inzicht en de toe-eigening van het project door de buurtbewoners bevorderen.
- > De geleidelijke investering van de site schept mogelijkheden om de toepassingen op de site te testen en het risico van verval als gevolg van de leegstand van de gebouwen te beperken. Het is bijgevolg de bedoeling om de essentiële voorwaarden voor de uiteindelijke activering van de site te identificeren.

- > Om vormen van synergie en een goede communicatie te ontwikkelen, moet het geheel van de projecten voor tijdelijke benutting coherent zijn.
- > Operationeel beschouwd mag de activiteit ter plekke het goede verloop van de werken niet belemmeren. Omgekeerd moet de organisatie van de werken de inrichting van activiteiten op de site mogelijk maken.



**TIJDELIJKE
AANLEG**

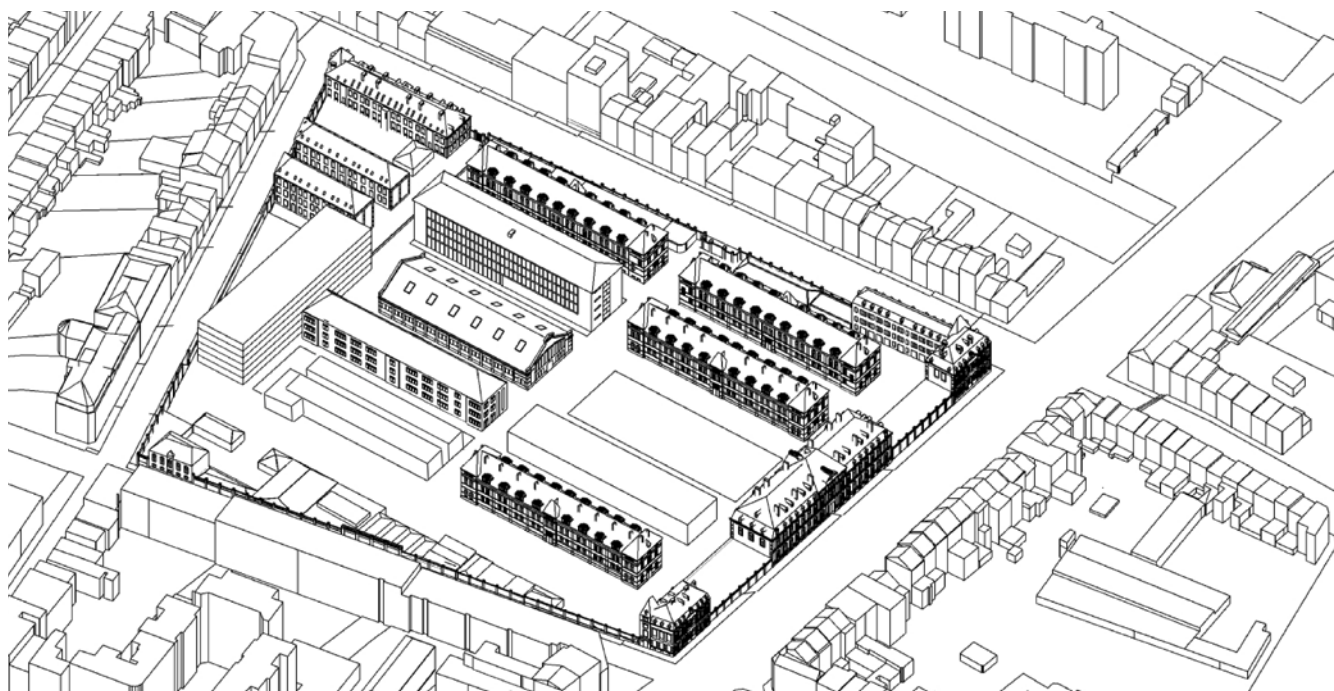
VISIE: DE STAD WAARDEREN

Het Richtplan van Aanleg 'Voormalige kazernes van Elsene' betreft de herbestemming van een gebouwencomplex van de voormalige rijkswachtschool (of voormalige kazernes van Elsene) met een oppervlakte van 3,9 ha. Het RPA wil de stad waarderen, nieuwe kansen creëren en nieuwe, inclusieve en duurzame levenskwaliteit bieden dat een veelvoud van mogelijkheden biedt aan een unieke wijk van Elsene. Het project heeft in die zin vijf ambities:

1. Dit is een project gericht op innovatie en academische excellentie voor Brussel. De universiteitswereld zal op de site aanwezig zijn, met name via onderzoekseenheden en apparatuur van het type FabLab.
2. De site wordt een nieuwe ontmoetingsplaats voor de buurt. Het project wil kennis, de stad en haar inwoners samenbrengen in een stedelijke omgeving die is aangepast aan de nieuwe maatschappelijke modellen van wonen, leren, werken en communiceren. Het zal de wijk, die te lang geïsoleerd was, verschillende voorzieningen en openbare ruimten bieden die voor iedereen toegankelijk zijn.
3. Het op de site voorgestelde programma is innovatief en gemengd. Het project wil enerzijds een grootstedelijke en internationale uitstraling creëren en anderzijds de lokale belangen dienen door bij te dragen van het buurtleven.
4. Het project zal in overeenstemming zijn met de historische identiteit en de toekomstige behoeften van de site. Het project wil de architecturale middelen van de site respecteren en opwaarderen. De kenmerken van de voormalige rijkswachtschool blijven behouden en worden opgewaardeerd.
5. Het project wordt ontwikkeld in een context van duurzame ontwikkeling en milieu- en landschapskwaliteit om de gebruikers een optimale levenskwaliteit te bieden. Energie-, afval-, water-, voedsel- en materiaalvraagstukken zullen op voorbeeldige wijze aangepakt worden.

Het Richtplan van Aanleg bestaat uit vier delen, waarin deze ambities worden uitgewerkt:

1. een informatief luik, met een beschrijving van de context van het RPA, de uitdagingen en de visie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op dit gebied;
2. een strategisch luik, waarin de belangrijkste principes en oriëntaties van het project worden uitgewerkt;
3. een regelgevend luik, dat het kader vormt voor de stedelijke ontwikkeling van de site door het vaststellen van de bouwvoorschriften, de handelingen en de werken die op de site moeten worden overwogen;
4. bijlagen waarin de context en het kader van het document worden verduidelijkt.



Essentiële gegevens

Ligging:

- > De site wordt begrensd door de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat.

Oppervlakten (op basis van bijgewerkte metingen):

- > 3,9 ha: grondoppervlakte van de vierhoek van de voormalige kazerne
- > 51.896 m²: oppervlakte van de gebouwen van de voormalige kazerne
- > +/- 800 m: omtrek van de omheiningmuur van de voormalige kazerne.

GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN

Het gebruik van het mannelijke geslacht in de teksten moet worden opgevat als generiek en omvat alle geslachten zonder hiërarchie.

VERSCHILLENDE BENAMINGEN VAN DE SITE:

Usquare.brussels
 Rijkswachtkazerne van Elsene
 Voormalige rijkswachtkazerne van Elsene
 Voormalige koninklijke rijkswachtschool van Elsene
 Voormalige kazernes van Elsene
 Kazernes van Elsene
 Kazernes

STEDENBOUWKUNDIGE INSTRUMENTEN:

BWRO: Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
GPDO: Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GBP: Gewestelijk Bestemmingsplan
RPA: Richtplan van Aanleg
BBP: Bijzondere Bestemmingsplan
MER: Milieueffectenrapport
GSV: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

STADSACTOREN DIE DEELNEMEN AAN HET PROJECT:

perspective.brussels: Gewestelijk expertisecentrum en initiatiefnemer van de ontwikkelingsstrategie voor het Brussels grondgebied, opdrachtgever van het RPA Kazernes

BSE: Brussel Stedenbouw en Erfgoed
MSI: Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
LB: Leefmilieu Brussel
BM: Brussel Mobiliteit
ULB: Université Libre de Bruxelles
VUB: Vrije Universiteit Brussel

