

Opdrachtgever:
Perspective.Brussels



USQUARE

RICHTPLAN VAN AANLEG

RPA KAZERNE

15 DECEMBER 2018



OPDRACHTGEVER :

perspective.brussels
(Brussels Planbureau)
Namenstraat 59, B-1000 Brussel
T: +32 (0)2 435 42 00
F: + 32 (0)2 435 43 99
E: info@perspective.brussels

Projectverantwoordelijken:
Milène Deneubourg
Géraud Bonhomme

STUDIEBUREAUS :

URBANISME

BUUR CVBA
Bureau voor Urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 | B-3000, Leuven
Korenmarkt 14A | B-9000, Gent
E: info@buur.be | www.buur.be
T:+32 (0)16 89 85 50

Projectverantwoordelijken en medewerkers:
Teodora Capelle
Anna Sans Orriols
Louis Bonte
Hélène Rillaerts
Tom Uyttendale
Katerina Dimadi
Kristine Verachtert

PROGRAMMATIE

IDEA Consult
Territoriale en vastgoedontwikkeling

Hélène Guérard
Lucien Kahane

Jozef II-straat 40 b1A
1000 Brussel
België
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be

“De inrichting van de kazernes vormt een project “dat ten goede zal komen aan het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit project maakt het mogelijk om een internationaal netwerk van academische en professionele contacten te creëren, dat is gericht op de erkenning van het feit dat Brussel een studentenstad is en dat voorbijgaat aan het gebruikelijke kader van filosofische en/of taalkundige segmentering. Meer in het bijzonder biedt deze site dicht bij de universiteitscampussen van de VUB en de ULB, maar ook op het kruispunt van een aantal belangrijke lijnen van het openbaar vervoer, de mogelijkheid tot een reconversie tot een internationale studentenwijk. De Kazernes van Elsene beslaan een oppervlakte van 4,5 ha. Een definitiestudie bepaalt de contouren van het concept van de internationale studentenwijk en verkent de mogelijke stedelijke integratie van het project. Deze identiteit zal op een concrete en zichtbare manier worden gemarkeerd (met specifieke bewegwijzering, de heraanleg van de weg tussen de twee campussen, ...) en zal worden aangeduid op alle Brusselse plattegronden [...]”

Uittreksel uit het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 2017

INHOUD

RICHTPLAN VAN AANLEG	1
INHOUD	6
GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN	9
1. INFORMATIEF LUIK	11
DE KAZERNES VAN ELSENE –	12
EEN GEÏNTEGREERD STADSDEEL	12
GENESIS VAN HET PROJECT	14
HET RPA ALS INSTRUMENT	15
UITDAGINGEN VAN HET GEBIED	16
LOKALE STEDELIJKE CONTEXT	20
VOORSTELLING VAN DE SITE	22
GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE	26
BESTUUR EN ACTOREN VAN HET PROJECT	30
EEN SNELLE ACTIVERING VOOR EEN EFFECTIEF GEBRUIK	31
2. STRATEGISCH LUIK	33
2.1 VISIE	34
 AMBITIE II:	38
 EEN NIEUWTREFPUNT VOOR DE WIJK	38
 AMBITIE III:	40
 EEN INNOVATIEF GEMENGD PROGRAMMA	40
 AMBITIE IV:	41
 EEN PROJECT IN SAMENHANG MET DE HISTORISCHE IDENTITEIT EN DE TOEKOMSTIGE BEHOEFTE VAN DE SITE	41
 AMBITIE V:	42
 DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE	42
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES	44
2.2.1 VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP	47
EEN GECONNECTEERDE EN DOORDRINGBARE SITE	48
'EEN ACTIEVE DIAGONAAL'	50
IDENTIFICEERBARE TOEGANGEN	52
2.2.2 EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM	59
EEN MILITAIRE MORFOLOGIE	60
INGREEP OP HET ERFGOED EN BESTAANDE GEBOUWEN	62
DE RINGMUUR	64
INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN	66

2. 2. 3 OPENBARE RUITEN ALS VERBINDENDE FACTOR	81
COMPLEMENTARITEIT VAN DE BELANGRIJKSTE OPENBARE RUITEN	82
HET VOORPLEIN - DE RELATIE GEBOUWEN/OPENBARE RUITEN	88
STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES VOOR GEBOUW F:	90
STATUS VAN DE OPEN RUITEN	96
RELATIE OPENBARE RUITEN / PRIVÉRUITEN	96
PRINCIPES VOOR DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUITEN	98
2. 2. 4 EEN AMBITIEUS PROGRAMMA	103
PROGRAMMA – AMBITIES EN VERTALING	104
TOTALE OPPERVLAKTEN	105
PROGRAMMATIE	106
OPROEPPROGRAMMA OP DE PERIMETER	108
POTENTIEEL PROGRAMMA GEBOUWEN F+G	110
EEN GEMENGD HUISVESTINGSAANBOD VOOR GEZINNEN EN STUDENTEN	112
POTENTIEEL PROGRAMMA GEBOUW H	113
EEN INNOVATIEF COMMERCIEEL AANBOD	114
2.2.5 VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN	117
EEN BUITENGEWOON TOEGANKELIJKE SITE, VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN	118
PARKEERSTRATEGIE	122
LEVERINGEN	124
2.2.6 RAND JULIETTE WYTSMANSTRAAT: EEN COHERENT GEHEEL	127
EEN LEVENDIGE STRAAT VOOR ELSENE	128
3. BIJLAGEN	137
4. VERORDENE LUIK	161

GLOSSARIUM EN LIJST VAN ACRONIEMEN

VERSCHILLENDE BENAMINGEN VAN DE SITE:

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

STEDENBOUWKUNDIGE INSTRUMENTEN:

BWRO:	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
GBP:	Gewestelijk Bestemmingsplan
GPDO:	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
RPA:	Richtplan van Aanleg
RPA Kazernes:	Richtplan van Aanleg Kazernes
MER:	Milieueffectrapport
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 Kazerne
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

1. INFORMATIEF LUIK

DE KAZERNES VAN ELSENE – EEN GEÏNTEGREERD STADSDEEL

Het Richtplan van Aanleg (RPA) Kazernes is een uniek project in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Na meer dan een halve eeuw ziet in Brussel een nieuw project het licht, in het teken van innovatie en academische uitmuntendheid. Het project Usquare wil kennis, stad en mensen samenbrengen in een stedelijke omgeving op maat van de nieuwe maatschappelijke modellen van wonen, opleiding, werk en interactie.

Het heeft betrekking op de herbestemming van een gebouwencomplex op het terrein van de voormalige rijkswachtschool (de kazernes van Elsene), met een oppervlakte van 38.500 m².

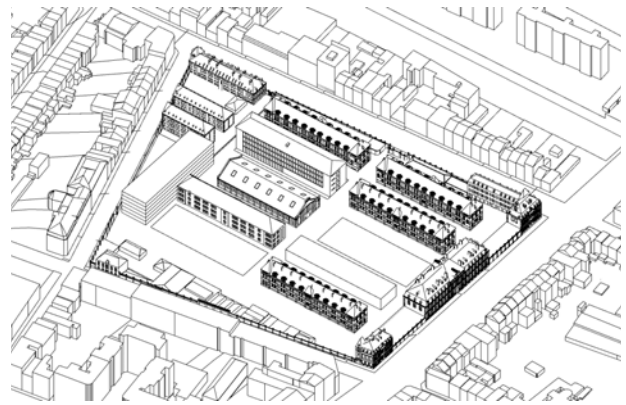
De reconversie van de kazernes tot een universiteitswijk, een samenwerking tussen het gewest en de universiteiten ULB en VUB, is een ambitieus project. Enerzijds mikt het op een grootstedelijke en internationale uitstraling, anderzijds wil het de lokale belangen dienen door bij te dragen aan het leven van de wijk. De voormalige kazerne leent zich tot een harmonieuze integratie van de toekomstige internationale studentenstad, huisvesting voor gezinnen en collectieve en/of gedeelde diensten en voorzieningen.

Het RPA, een flexibel en strategisch instrument dat de invarianten van het project bepaalt en tegelijkertijd ruimte schept voor de aanpassing en ontwikkeling van een innovatief project, maakt een snelle implementatie van dit belangrijke project van het gewest mogelijk.

Daarnaast zal het project de op het terrein aanwezige architecturale elementen respecteren en tot

hun recht brengen.

Het RPA is opgesteld in een geest van duurzame ontwikkeling, milieukwaliteit en landschapskwaliteit om de gebruikers een optimale levenskwaliteit aan te bieden.



ESSENTIËLE INFORMATIE

Ligging: de site wordt begrensd door de **Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytmanstraat.**

3,85 ha: grondoppervlakte van de vierhoek van de oude kazerne

44.200 m²: oppervlakte van de gebouwen van de voormalige kazerne

+/- 540 m: lengte van de ringmuur van de voormalige kazerne

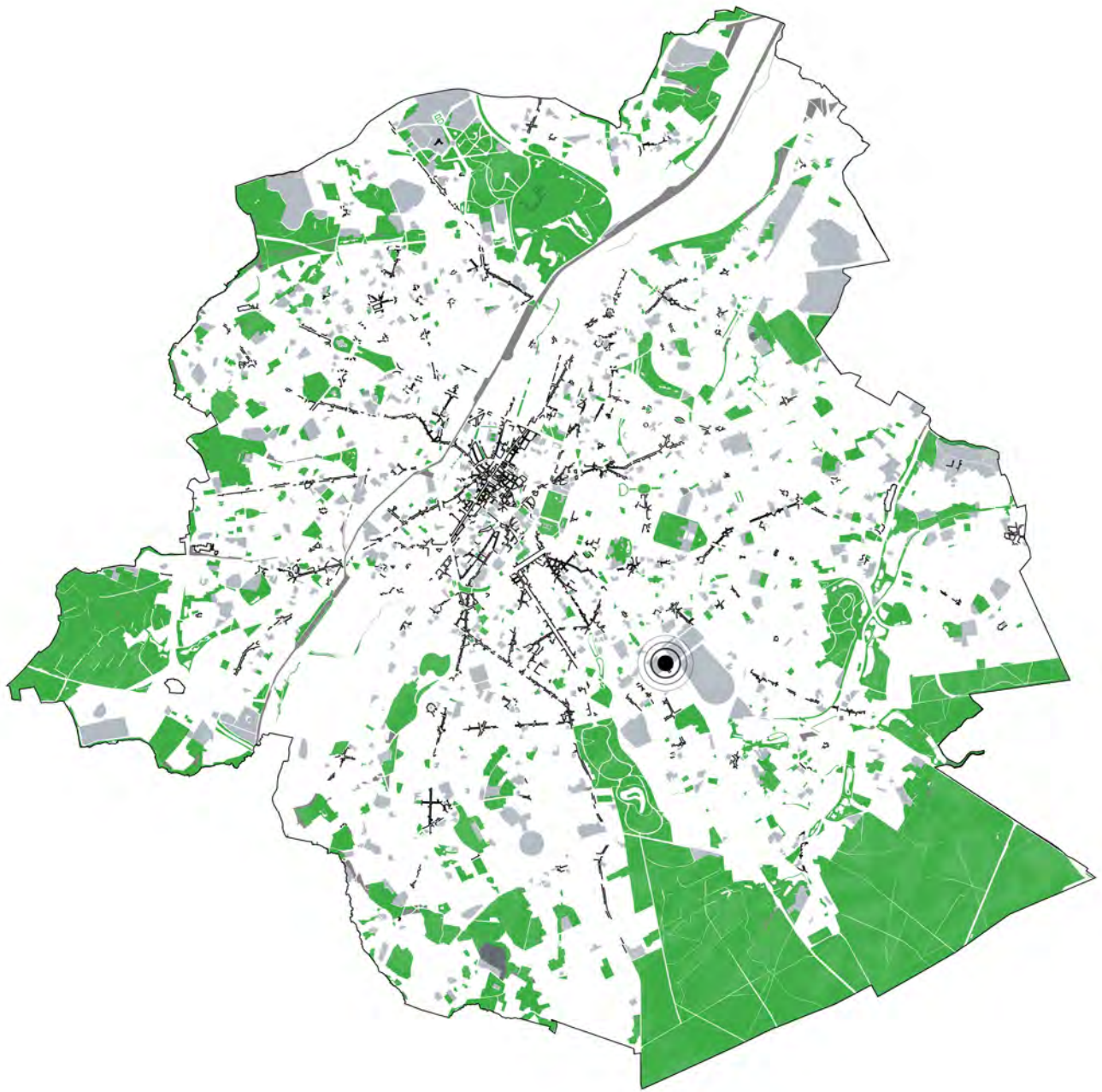
Reconversiepotentieel:




+/- 7.500 m²: universitaire voorzieningen

+/- 1.400 m²: oppervlakte van de aan duurzame voeding gewijde food court,

+/- 18.000 m²: studentenwoningen

+/- 20.000 m²: gezinswoningen



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

GENESIS VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijke Gewest beschouwt de site van de kazernes van Elsene sinds jaren als een plaats van gewestelijk belang. Het geleidelijke vertrek van de federale politie uit dat 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) Kazerne heeft men verscheidene belangrijke planninginstrumenten in aanmerking genomen:

- de Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2014-2019,
- het Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling,
- de verkennende studie (2016).

De 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 die plek.

Het Brussels Hoofdstedelijke Gewest heeft in 2016 het studie bureau MSA-IDEA een verkennende reconversiestudie laten uitvoeren.

Dankzij die 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 die 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 in 2016 aan onderzoek onderworpen ontwerp van het Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling (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 Hoofdstedelijke Gewest de site aangekocht.

In het kader van de samenwerking met de 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.

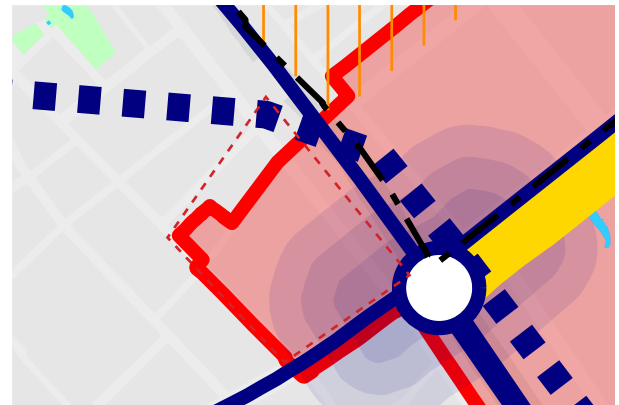
HET RPA ALS INSTRUMENT

Het Richtplan van Aanleg Kazernes moet het transformatieproces begeleiden en de transitie van de site naar een nieuwe stedelijke dynamiek garanderen.

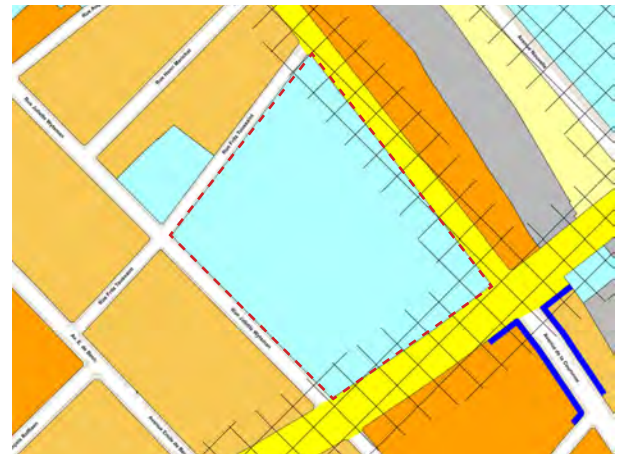
Het RPA is een nieuw instrument voor de gewestelijke planning dat voortkomt uit de hervorming van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). Het heeft tot doel de ontwikkeling van voor het gewest strategisch belangrijke zones te vergemakkelijken en te versnellen.

Het BWRO voorziet dat het RPA een indicatieve waarde heeft, met uitzondering van de bepalingen waaraan de Regering uitdrukkelijk bindende kracht en regelgevende waarde toekent (artikel 30/9). De bepalingen van het RPA hebben een juridische kracht die varieert:

- reglementaire bepalingen: deze regels dienen steeds gerespecteerd te worden, het is niet mogelijk ervan af te wijken.
- Indicatieve bepalingen: deze bepalingen omvatten "richtlijnen" voor de overheden, met name tijdens de uitreiking van vergunningen. Er kan enkel van afgeweken worden mits een motivatie.



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



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



- Spoorlijn
- Station
- Gewestelijke weg
- Zone 30
- Snelheidscamera
- Fietsroute
- Villo-station
- Geïsoleerd rack

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 de 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.

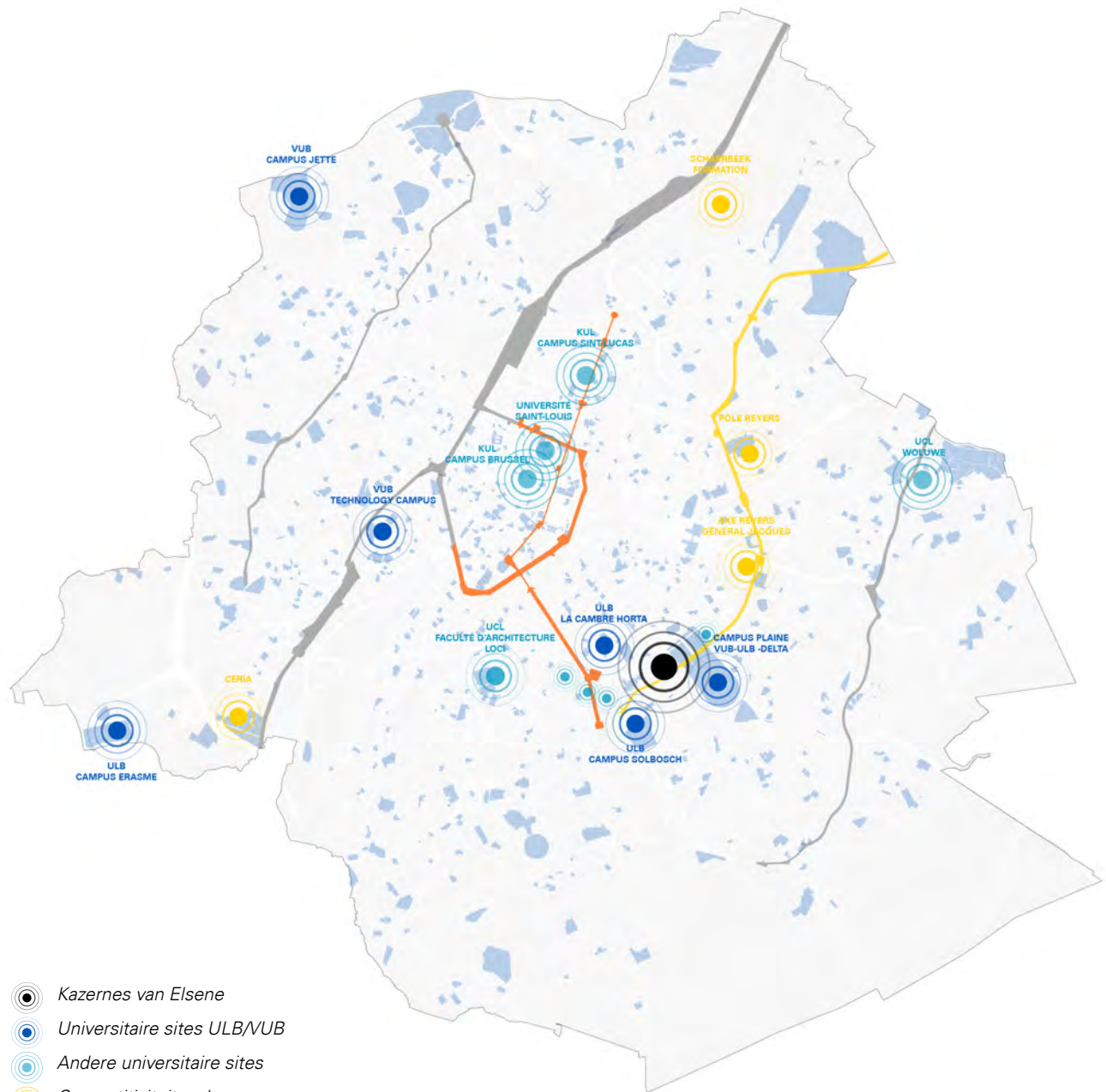
De vraag naar studentenwoningen op gewestelijke schaal dreigt in de voorzienbare toekomst verder te zullen groeien, met een geraamde vraag naar 6.500 tot 7.000 bijkomende woningen tegen 2025. De meeste studentenwoningen bevinden zich in de buurt van de instellingen met een nog grotere concentratie rond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

In dat kader heeft het gewest in 2015 een 'studentenhuisvestingsplan' aangenomen met tien maatregelen om de studentenhuisvesting in Brussel 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 Brusselse gewest geconcentreerd.

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



- ⊙ Kazernes van Elsene
- ⊙ Universitaire sites ULB/VUB
- ⊙ Andere universitaire sites
- ⊙ Competitiviteitspolen
- Voorzieningen
- Strategische ontwikkelingsassen kennis en new tech
- Hogere en internationale tertiaire strategische ontwikkelingsassen
- Andere strategische ontwikkelingsassen

EEN GROTE TOEGANKELIJKHEID BEVORDEREN

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

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

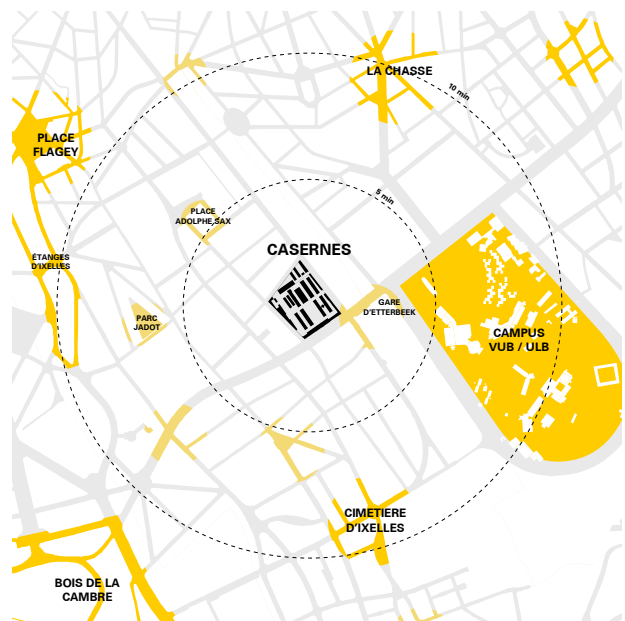
Wat de toegankelijkheid met de auto betreft, concentreert het gebied een grote verkeersstroom in de piekuren en is de parkeergelegenheid op straat verzadigd. De voornaamste weg naar of uit de stad is de E411 (viaduct), die zich op 2 km afstand bevindt.



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

EEN BEHOEFTE AAN OPENBARE RUIMTEN

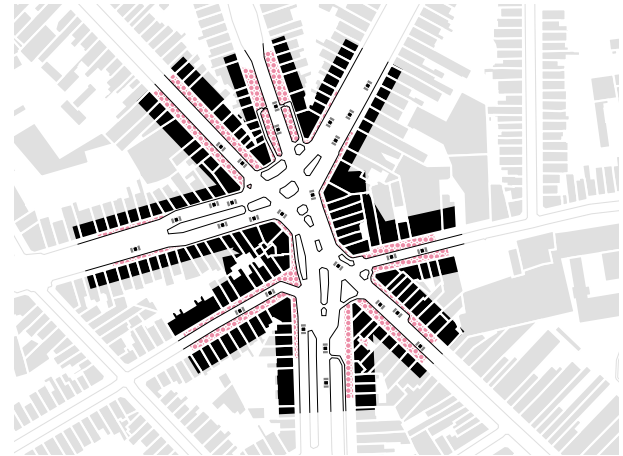
In Elsene is de structuur van de openbare ruimten binnen het stadswefsel momenteel geconcentreerd rond knooppunten die relatief ver van de perimeter liggen: het Flageyplein, het kerkhof van Elsene, de Jacht. De morfologie van die twee laatste plaatsen is bovendien meer aan kruispunten en straten verwant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



-  Verschillende stedelijke knooppunten nabij de site

Voorbeelden van openbare ruimten in Elsene

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



La chasse

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.

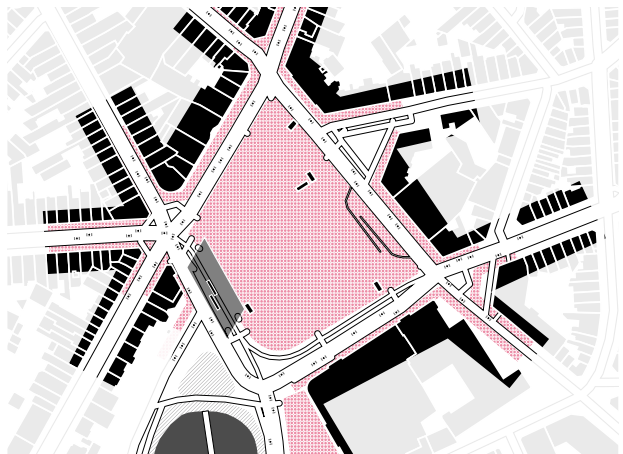


Cimetère d'Ixelles

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.



Place Flagey,

LOKALE STEDELIJKE CONTEXT

Een coherent historisch geheel

Historisch maakt de site deel uit van het geheel van Belgische en Brusselse kazernes dat 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.

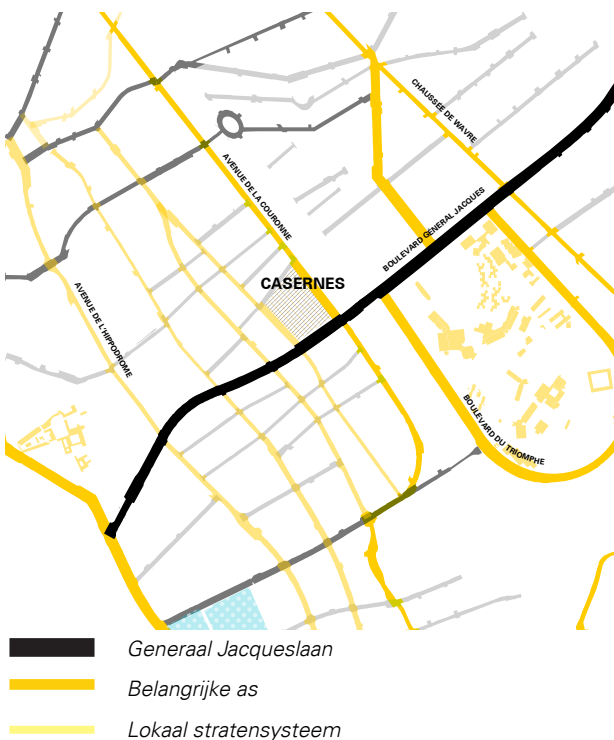
Nabij en toch geïsoleerd

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 milieukwaliteit van de wijk te verbeteren.

Een coherente site in een weinig homogeen gebied

De site van de kazernes groepeerde verschillende wijken: het ziekenhuis van Elsene, de universiteit en 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 (spoorweg). 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 homogene stedelijke weefsel vormt een contrast met de strakheid van de site.





VOORSTELLING VAN DE SITE

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

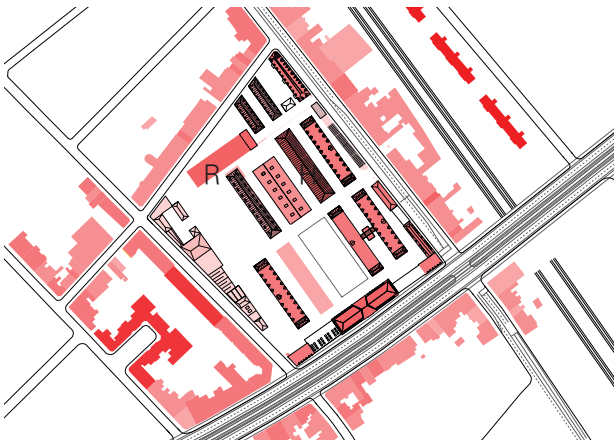
De voormalige kazerne omvat een dertigtal gebouwen uit zeer verschillende periodes. Het onderhoud van de meeste gebouwen is al jaren geleden gestopt.

De site beslaat +-38.500 m², met een huidige vloeroppervlakte van ongeveer 42.000 m².

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

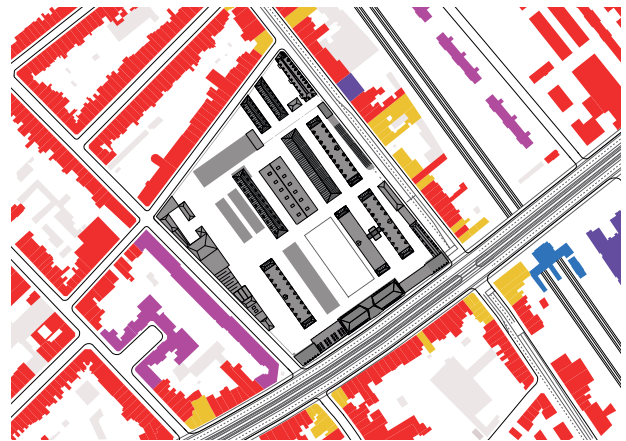
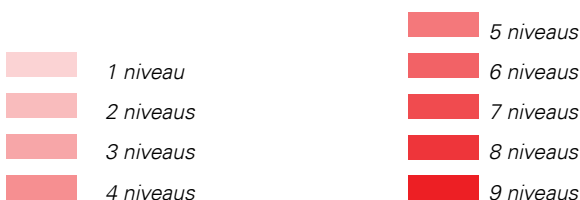
De site omvat een indrukwekkende ringmuur maar ook uit een reeks gebouwen waarvan de eerste elementen van 1906 dateren. Ze heeft in de loop van de 20e eeuw regelmatig wijzigingen ondergaan, maar heeft haar historische karakter in grote mate behouden. Als gevolg van haar oorspronkelijke functie is de site momenteel sterk verhard.

Er werden enkele 'modern' gebouwen opgetrokken om de activiteiten van de federale politie in onder te brengen.



AFMETINGEN/HOOGTEN

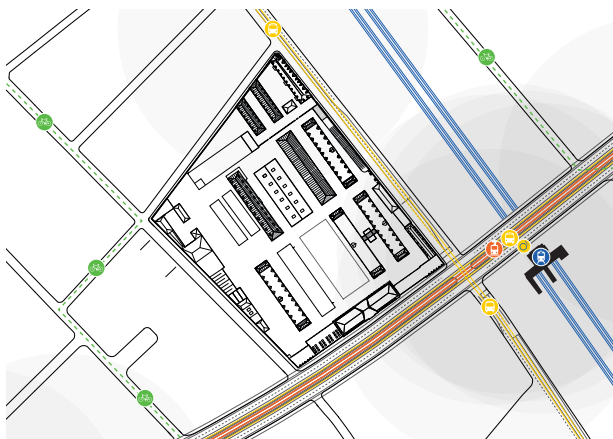
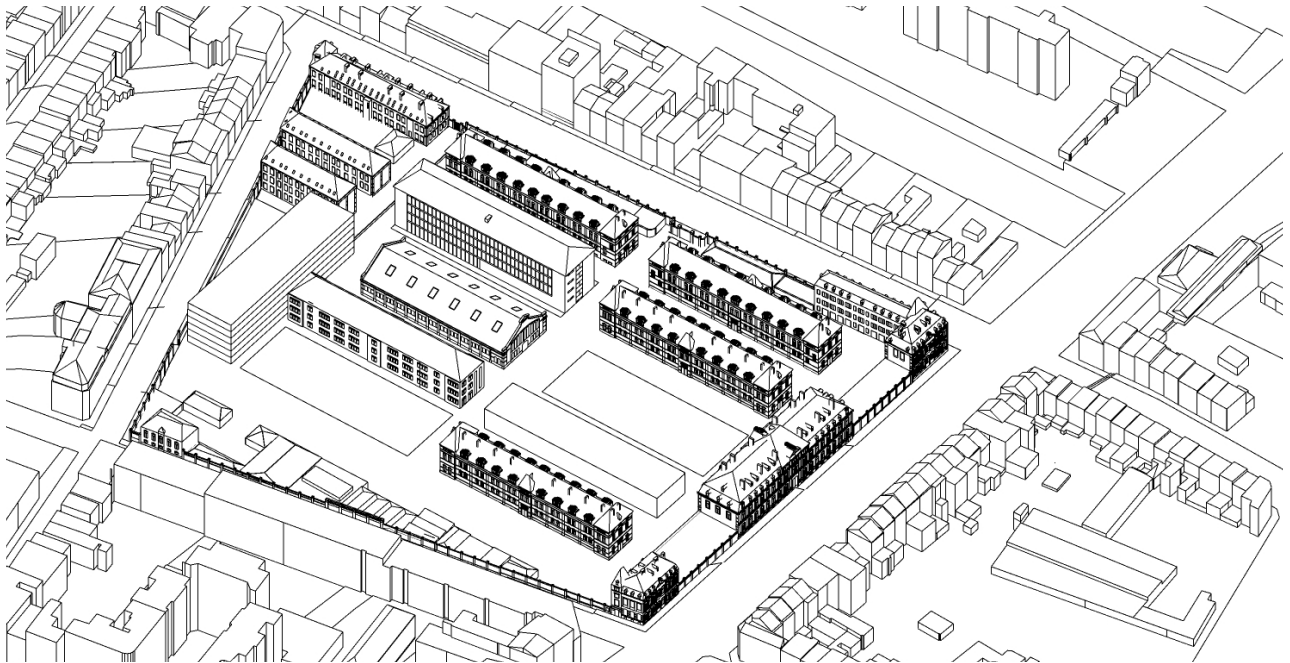
Het kazernecomplex toont een variatie van hoogten. Aanvankelijk onderscheiden alleen de representatieve gebouwen aan de Generaal Jacqueslaan zich door hun hoogte. De recentere gebouwen H en R overstijgen de aanvankelijke compositie.



FUNCTIES






De site ligt in een zone voor voorzieningen en wordt gekenmerkt door haar monofunctionele karakter. Als stad in de stad had de voormalige rijkswachtsschool evenwel een rijke infrastructuur voor de diverse activiteiten en functies van de rijkswacht.





TOEGANKELIJKHEID EN MOBILITEIT

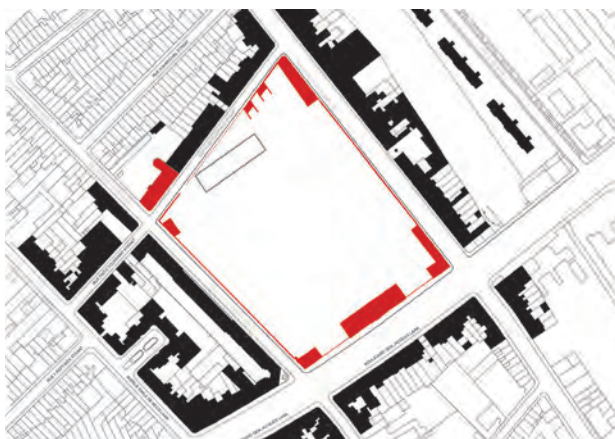
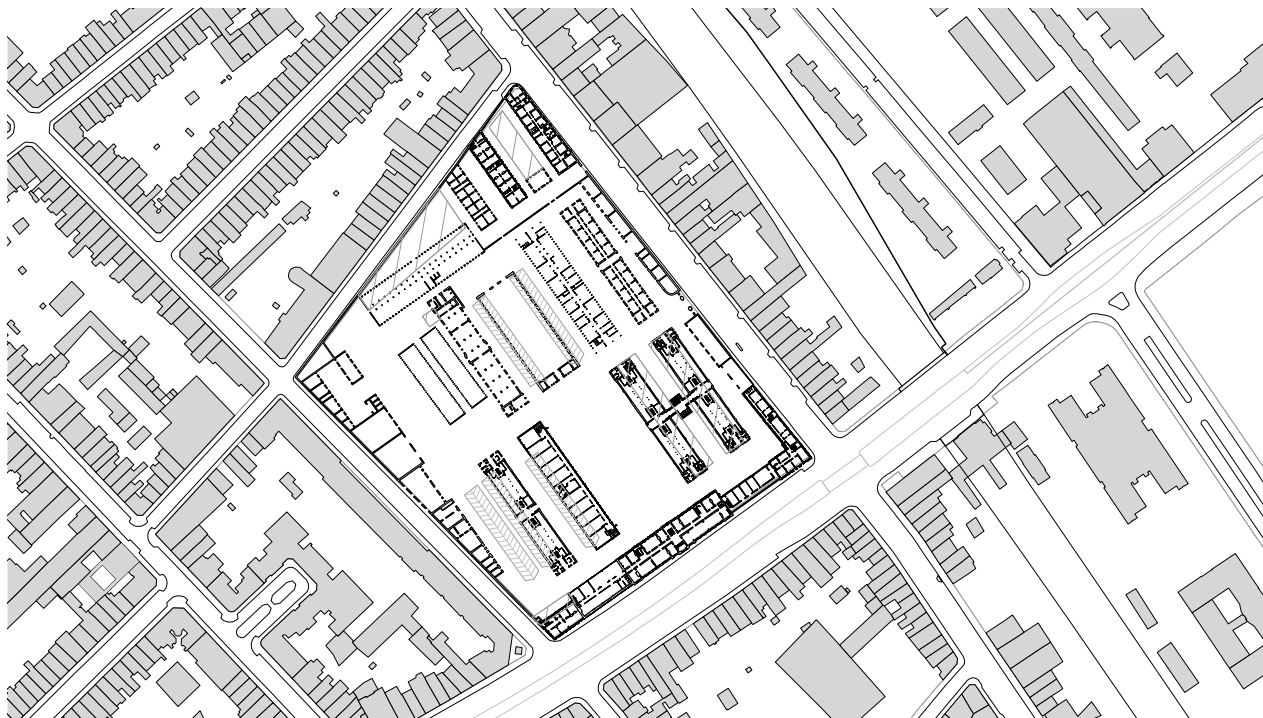
Met haar ligging tussen twee belangrijke aders van het Brusselse wegensysteem, dicht bij een uitgebreide infrastructuur van het openbaar vervoer en met name het station van Etterbeek, is de site buitengewoon goed bereikbaar.

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



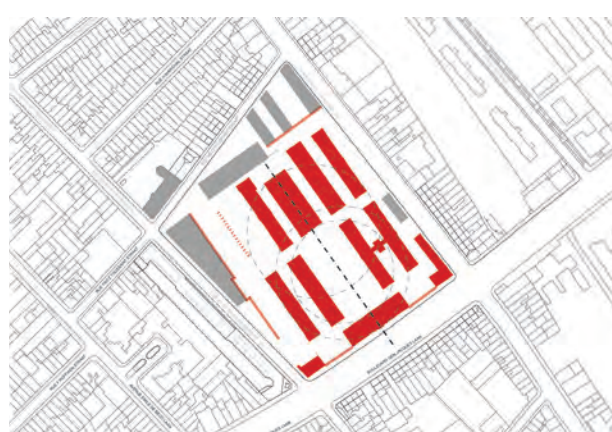
TOPOGRAFIE

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 4,5 m en 5,5 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.



RINGMUUR

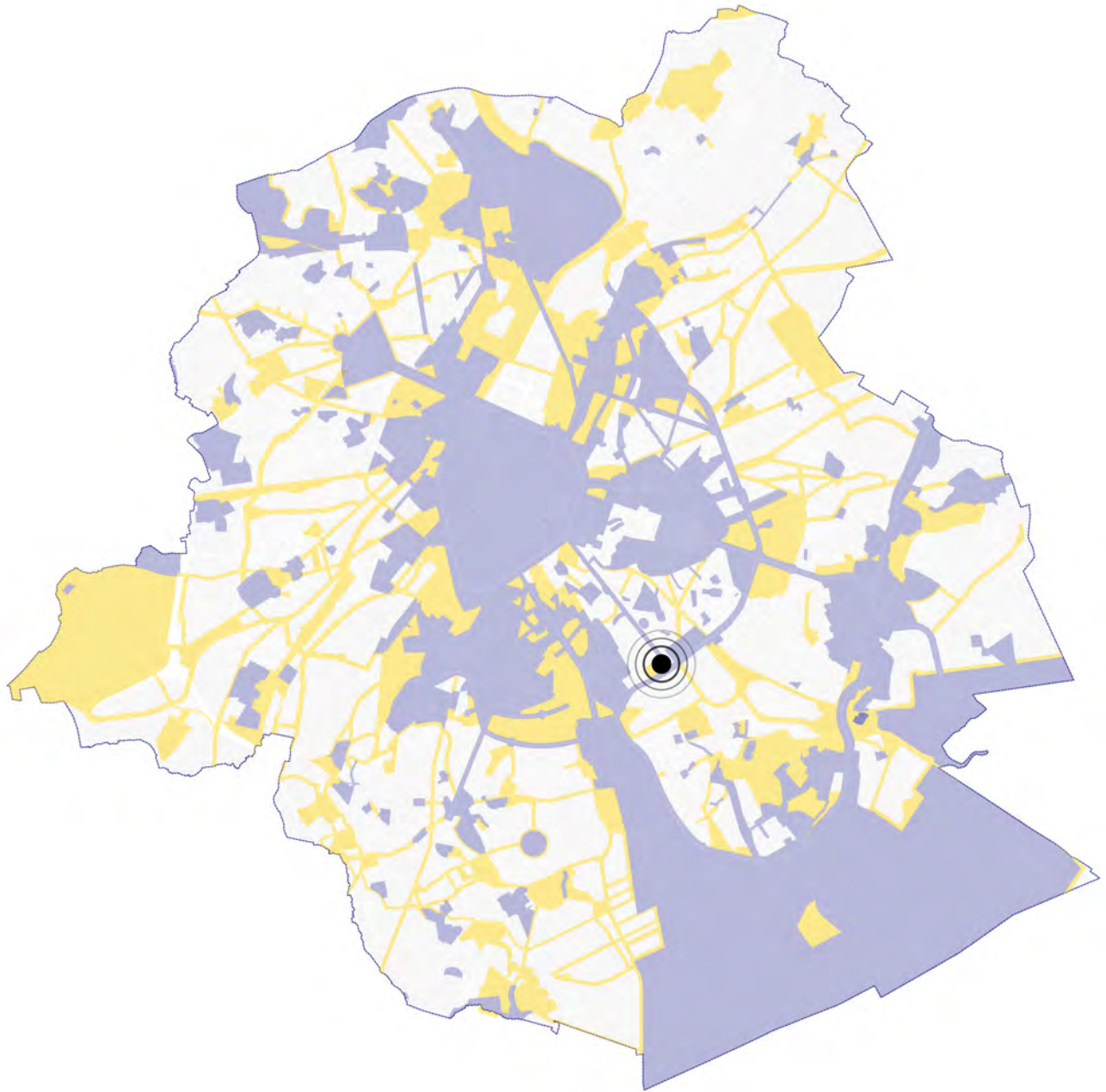
- Gebouwen die de vorm van de site afbakenen*
- Structurerende muur op het niveau van de wijk*
- Afsluitingsmuur tussen structurerende gebouwen*
- Omheining*
- Gebouw buiten de compositie*



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.*



Kazernes van Elsene



Perimeter voor de verfraaiing / opwaardering van het erfgoed



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

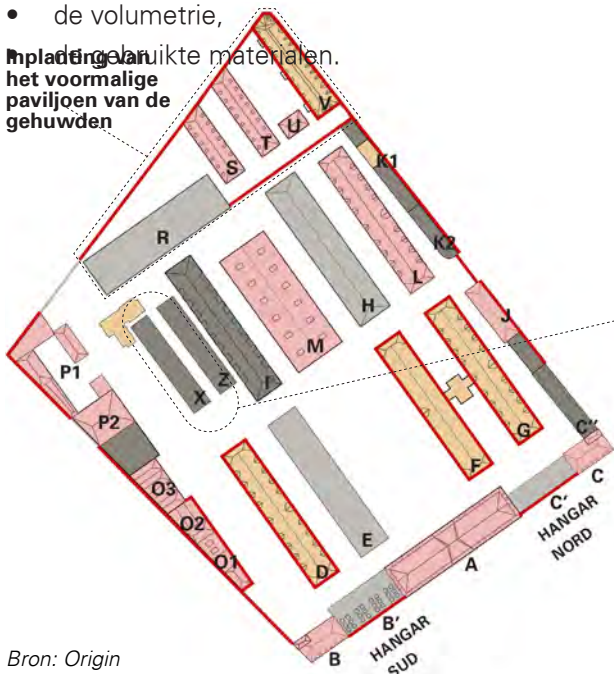
GESCHIEDENIS EN ERFGOEDWAARDE

De haalbaarheidsstudie heeft het erfgoedkarakter van de gebouwen van de voormalige rijkswacht-school geanalyseerd. Het studiebureau Origin heeft een eerste overzicht gemaakt van de chronologie van de bouw- en verbouwingscampagnes 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 identificeren, vaststellen en opwaarderen.

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

- de stedenbouwkundige inpanting,
- de architectuur,
- de volumetrie,

Inplanning van het voormalige paviljoen van de gehuwden



Bron: Origin

- 1906 binnen- en buitengebouwen
- 1906 muur en gevels
- 1940-60
- 1960-80
- renovatie binnenzijde 1980-2015



1906
MANEGE



1906
STALLEN EN WOONGEBOUW
VOOR DE SOLDATEN



1906
OFFICERSMESS



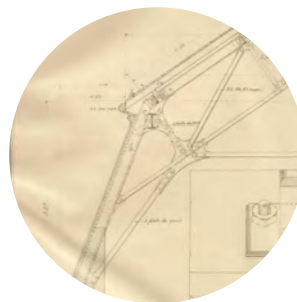
1906
WOONGEBOUW NW
MESS VAN DE MANSCHAPPEN



1906
HINDERNISSENPARCOURS



1906
VOORPLEIN



1906
HOOFDGEBOUW



1906
WOONGEBOUW VOOR DE
SOLDATEN

Hoofdgebouwen:

A: kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak

B: benedenverdieping + 2 verdiepingen, officiersmess

C: benedenverdieping + 1 verdieping, paviljoen van de officieren

C': kelder + Benedenverdieping + 1 verdieping

C'': garages + 2 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: 1. stooklokaal, 2. kleine kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak, mess van de manschappen

L: kelders + benedenverdieping + 1 verdieping onder het dak

M: Manege

Bijgebouw

J: fourrage

K: 1. wachtlokaal, 2. hoogspanning

O: 1. magazijnen 2. smederij 3. gymnastiekzaal

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

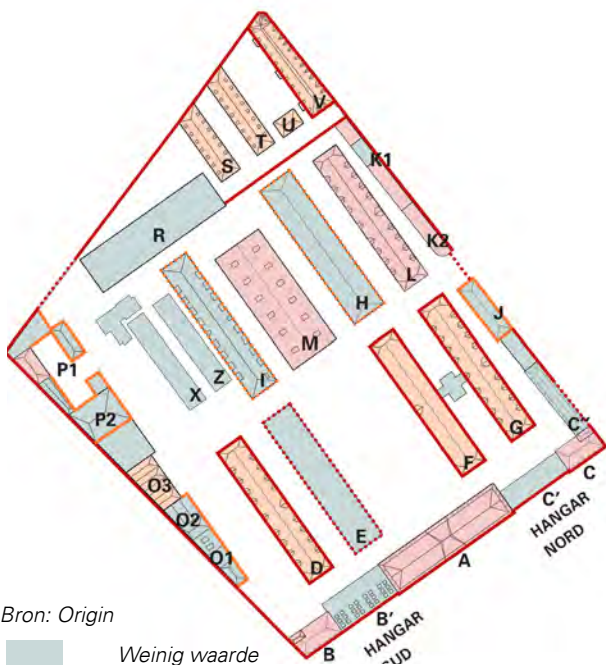
U: stooklokaal, benedenverdieping

V: kelders + benedenverdieping + 2 verdiepingen waarvan 1 onder het dak

Bijgebouwen

X: benedenverdieping

Z: benedenverdieping



Bron: Origin

- Weinig waarde
- Gemiddelde interne en externe waarde
- Grote interne en externe waarde
- Gemiddelde interne waarde, grote externe waarde
- Weinig interne waarde, gemiddelde waarde gevel
- Gemiddelde inplantingswaarde
- Grote inplantingswaarde voor de leesbaarheid van de site



Bron: plannen rijkswacht, 2006

'80-'15
GEBOUW F en G



'40-60
GEBOUW C''



'40-60
GEBOUW I



'60-80
GEBOUW E



GEBOUW H
1960-80



BIJGEBOUW
1940-60

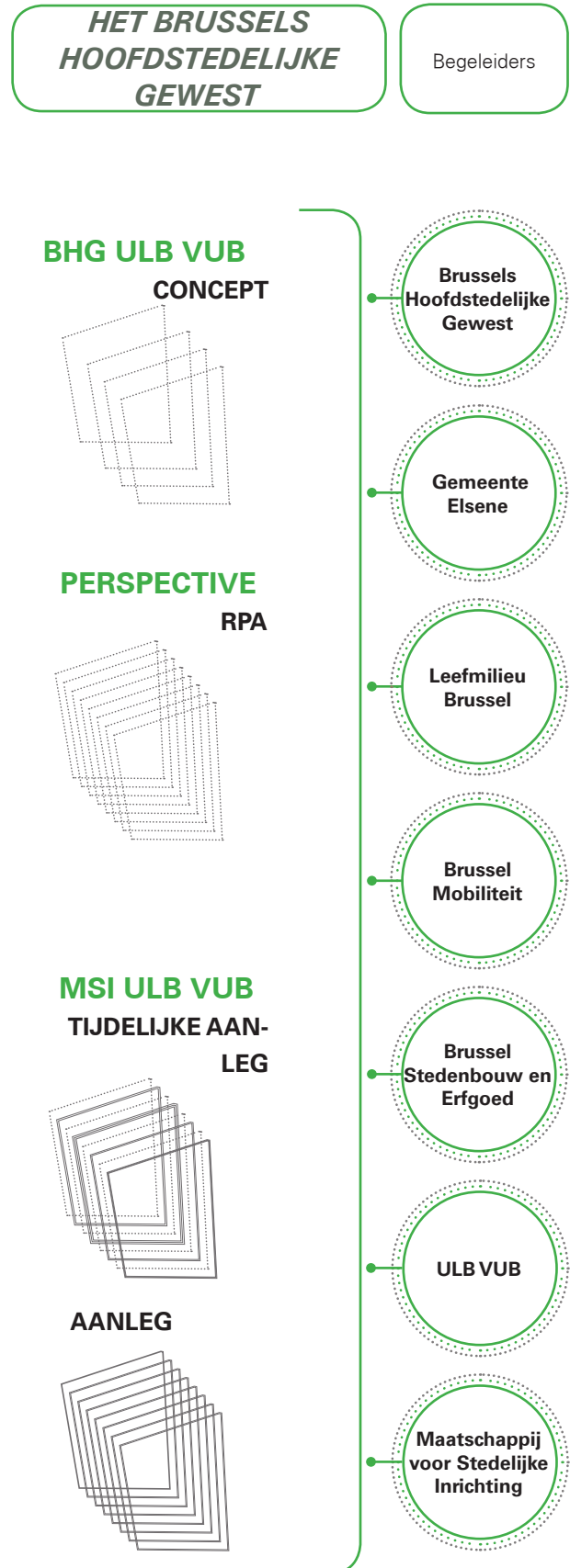




BESTUUR EN ACTOREN VAN HET PROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijke 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.
- 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 studiebureau Aries stelt het milieueffectenrapport (MER) van de plannen en het programma 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.



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 RPA 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 gedefinieerd en ze zal een magneet worden voor de actoren van haar reconversie op lange termijn.

Bepaalde aspecten zijn geïdentificeerd:

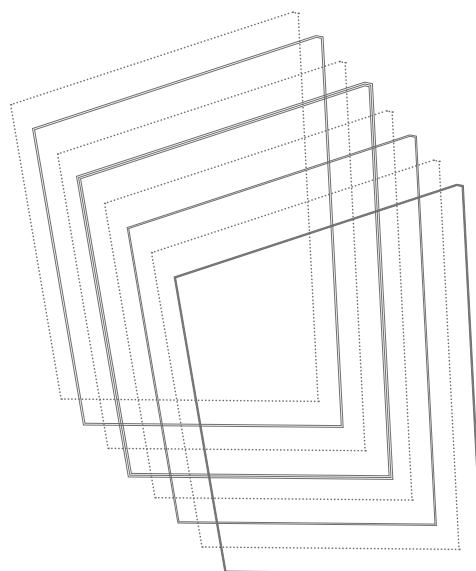
De ambitie om de ontwikkeling van Usquare in de wijk te verankeren, kan worden getest door activiteiten in te planten die aansluiten op de behoeften en de wensen van de bewoners en gebruikers van de wijk. Dat zal het begrip en de toe-eigening van het project door de buurtbewoners bevorderen.

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

2. STRATEGISCH LUIK

Opmerking: De illustraties (axonometrie, doorsneden, perspectieven ...) in het strategische luik van het RPA van de verschillende voorgestelde stedelijke vormen die de inrichtingen kunnen aannemen zijn louter indicatief. Ze zijn bedoeld om de lezer meer duidelijkheid te verschaffen over de geest van de tekst.

2.1 VISIE

INLEIDING:

De ambities van het gewest en de universiteiten ULB/VUB overlappen elkaar:

- een groot aantal woningen (voor studenten en gezinnen) creëren om het tekort aan studentenwoningen op te lossen en een deel van de residentiële huisvesting in de buurt van de universiteiten vrij te maken, met een reële controle van de huurprijzen en de kwaliteit van de huisvesting;
- voorzieningen creëren, met een zeer grote verhouding universitaire voorzieningen;
- de toegankelijkheid met het openbaar vervoer bevorderen (met name vanaf de luchthavens en stations);
- de interactie van de nieuwe site met de universiteiten ULB/VUB van de Campus Oefenplein en Solbosch bevorderen;
- de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de site garanderen door handelsfuncties in te planten.

Op basis van de beleidsverklaringen, het ontwerp van GPDO en de verkennende studie van MSA-IDEA is het ontwerp van RPA opgebouwd rond invarianten als garantie van de gewenste ambities voor het gebied en als flexibele elementen die een innoverende architecturale vrijheid mogelijk maken.

De volgende elementen worden in acht genomen in het werkproces voor het ontwerp van RPA:

- de voorzieningen van de 'universiteitsstad',
- de verenigende openbare ruimte als nieuwe ontmoetingsplaats,
- de programmatorische gemengdheid,

- de inachtneming van de erfgoeddimensie,
- de stedelijke vorm.

Sommige punten vereisen meer flexibiliteit, om ze tijdens het volledige proces van het projectontwerp samen met de actoren te kunnen aanpassen:

- de filosofie per gebouw, voor het behoud van het erfgoed,
- de precieze elementen van het programma,
- de doordringbaarheid van de site en de band met de wijk,
- het principe van de landschapsaanleg: status van de openbare ruimten,
- de inplanting en de afmetingen,
- de parkeerstrategie.

Het hoofdstuk Visie van het RPA Kazerne structureert de volgende ambities:

**1. AMBITIE I:
EEN INNOVATIEF UNIVERSITAIR PROJECT VOOR BRUSSEL**

**2. AMBITIE II
EEN NIEUW TREFPUNT VOOR DE WIJK**

**3. AMBITIE III:
EEN INNOVATIEF GEMENGD PROGRAMMA**

**4. AMBITIE IV:
EEN PROJECT IN SAMENHANG MET DE HISTORISCHE IDENTITEIT EN DE TOEKOMSTIGE BEHOEFTE VAN DE SITE**

**5. AMBITIE V:
DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE**

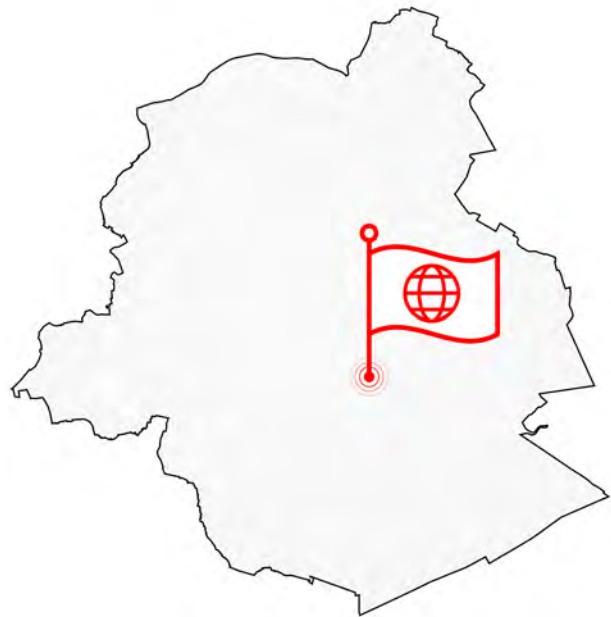
VISIE

AMBITIE I:

EEN INNOVATIEF UNIVERSITAIR PROJECT VOOR BRUSSEL

EEN VOORBEELDSITE ALS UITSTALRAAM VOOR BRUSSEL

De samenwerking van de Brusselse academische wereld via de site van de kazernes is een unieke kans voor de stad. De realisatie van een ecosysteem dat aan de nieuwe behoeften van universiteiten voldoet, geeft de mogelijkheid om de site te transformeren in een verbindende pool op een grootstedelijke en internationale schaal.





Afbeelding: <http://usquare.brussels/en/ulb-vub-partnership-will-put-brussels-spotlight>

VISIE

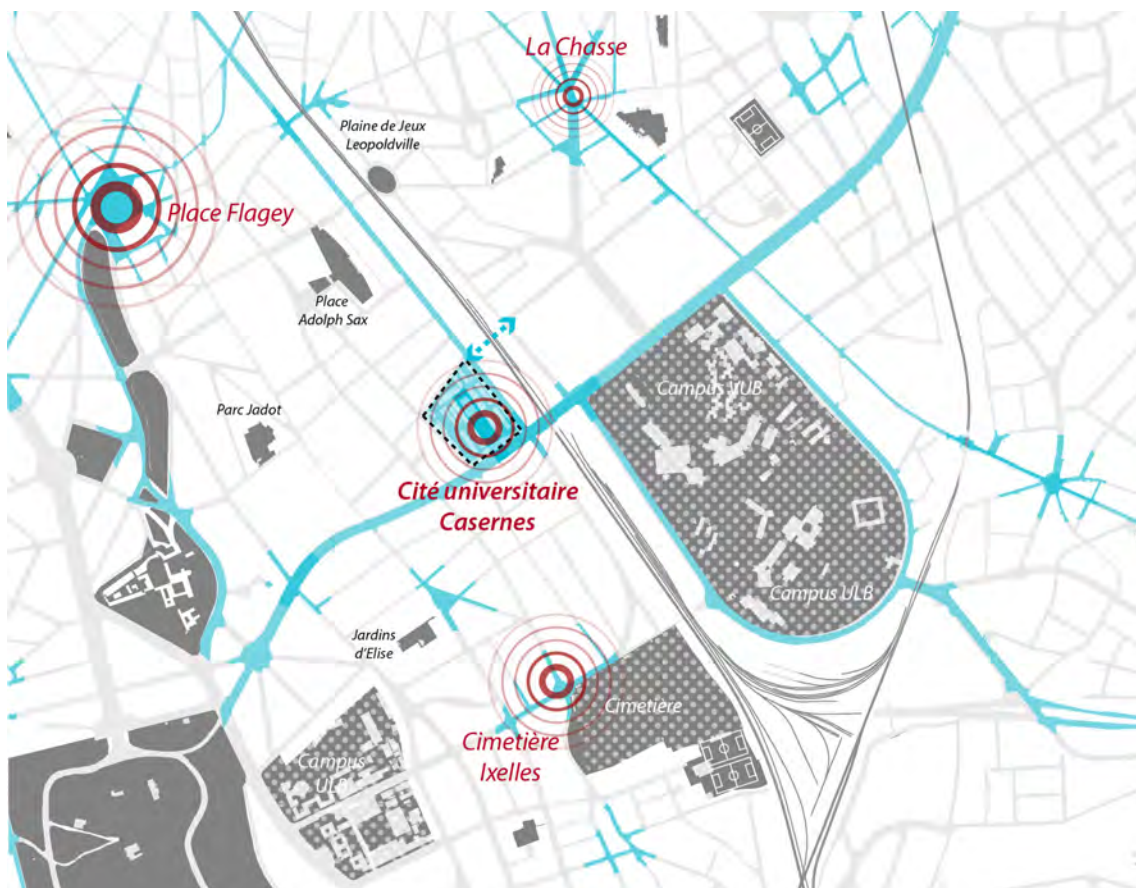
AMBITIE II:

EEN NIEUWTREFPUNT VOOR DE WIJK

Binnen het lokale stedelijke weefsel heeft de kazerne van Elsene het potentieel om een zenuwcentrum van de wijk te worden die een harmonieuze verbinding tussen de verschillende lokale stedelijke structuren kan organiseren. Het gebrek aan centraliteit en polariteit in dit gebied kan dus op een verantwoorde manier worden verholpen.

EEN NIEUWE BAND TUSSEN DE WIJKEN

De site moet een scharnierpunt tussen ruimtelijk gescheiden wijken worden.



De uitdagingen voor de reconversie van de buitenruimten van de kazernes zijn talrijk:

- een kwaliteitsvolle stedelijke ruimte bieden die het buurtleven van de site en haar omgeving kan ontvangen,
- de toegankelijkheid van de site en de verbindingen met de buurt verbeteren,
- de functionele efficiëntie van de ruimten garanderen,
- de leesbaarheid van de openbare ruimte verzekeren,
- kwalitatieve privé buitenruimten scheppen,
- profiteren van een efficiënte, comfortabele en esthetische inrichting,
- inspelen op de duurzaamheidsproblematiek van de openbare ruimte.



VISIE

AMBITIE III:

EEN INNOVATIEF GEMENGD PROGRAMMA

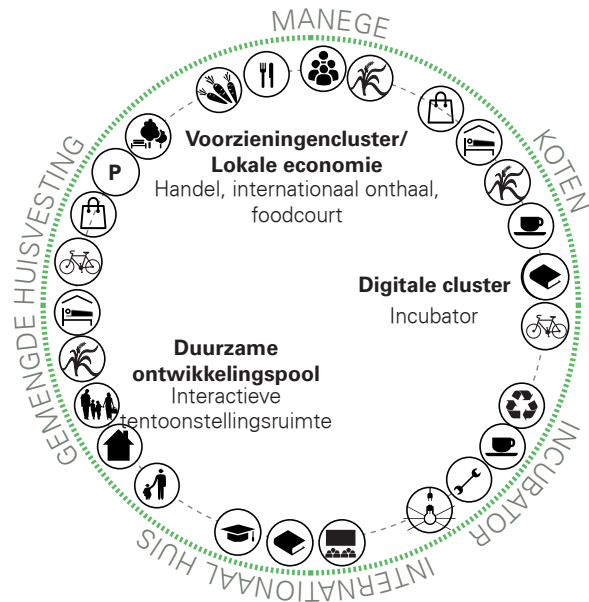
De contextuele elementen van de programmatische oriëntatie het ontwerp van RPA wijzen duidelijk op de wens van het gewest en de universiteiten om een gemengd project te ontwikkelen. De voorbereidende studie voor het RPA en de werkzaamheden van de universiteiten hebben het vraagstuk van de Internationale Universiteitsstad van de XXIe eeuw onderzocht en hebben richtlijnen voor de reconversie van de kazernes voorgesteld.

De realisatie van de lokale en grootstedelijke ambities richt zich op het creëren van vormen van programmatische synergie en complementariteit in termen van de werking en de spatialisering. De universitaire pool en de nieuwe woonwijk moeten vertrekken van gedeelde functies die diverse kernwaarden uitdragen.

Rond de voorzieningen en diensten voor onderzoek en innovatie moet een relatie tussen de universitaire pool en de wijk worden ontwikkeld, in het hart van een studentendynamiek en rijk aan lokale interacties.

De nieuwe huisvesting moet een deel van de wijk worden maar zich ook openen naar de stad. Voorzieningen en diensten die op de dagelijkse behoeften van de bewoners antwoorden, zullen een rijke interactie tussen de verschillende gebruikers scheppen.

De kwaliteit van de open ruimten en de programmatie van de openbare ruimten zullen de site haar dynamiek geven. Zo wordt Usquare de uitdrukking van een grootstedelijke ambitie, gericht op de internationale rol van de stad en haar universiteiten, terwijl ze een sterke integratie met het lokale leven mogelijk maakt. De twee schalen vullen elkaar aan.



Kernwaarden

Vertaling van de waarden in het programma

Openheid en verbinding met de wijk

De site omvat gezinswoningen en voor iedereen toegankelijke voorzieningen. Hij wordt een levende pool van dit deel van de stad.

Internationale openheid en uitstallkast voor de universiteiten

Ze ontvangt een instituut voor geavanceerd onderzoek, een incubator, een onthaalloket voor internationale studenten en onderzoekers

Voorbeeldigheid en duurzame ontwikkeling

In de 'constructie' zelf van de wijk, via haar programma (Onderzoekscentrum en Informatiecentrum rond duurzame ontwikkeling, food court met biologische en lokale voeding)

Behoud van het erfgoed

De patrimoniale kwaliteit van de site als een coherent geheel moet bewaard blijven, net als dat van de gebouwen die worden gerenoveerd.

VISIE

AMBITIE IV:

EEN PROJECT IN SAMENHANG MET DE HISTORISCHE IDENTITEIT EN DE TOEKOMSTIGE BEHOEFTE VAN DE SITE

De voormalige rijkswachtschool van Elsene maakt deel uit van het geheel van Brusselse gebouwen met een militaire roeping dat tegelijk met de consolidatie van de Belgische staat het licht zag, op het einde van de XIXe en het begin van de XXe eeuw. Vandaag staat de site van de kazernes op de Brusselse erfgoedinventaris.



De kazernes van Elsene voltooiden de grote militaire projecten van de wijk met een school voor toekomstige rijkswachters. Het stedelijke karakter van de site draagt heldere principes, met een sobere maar plechtige architectuur die de militaire aanwezigheid in de stad illustreerde.

Het Richtplan van Aanleg antwoordt op tal van uitdagingen:

- het erfgoed confronteren met zijn reconversiepotentieel,
- nieuwe toepassingen en een nieuwe stedelijkheid integreren,
- de historische identiteit verzoenen met de toekomstige noden van de wijk



VISIE

AMBITIE V:

DUURZAAMHEID EN CIRCULAIRE ECONOMIE

EEN DUURZAAM EN INNOVATIEF PROJECT

De duurzame ontwikkeling en de circulaire economie vormen de transversale krachtlijnen van het universitaire programma en zijn spatialisering. Verschillende aspecten, die hierna worden belicht, moeten in overweging worden genomen.

DUURZAAMHEIDSASPECTEN

De term duurzaamheid wordt vaak als een synoniem van ecologie beschouwd. De visie die hier wordt verdedigd, is breder.

De belangrijkste ambitie is de creatie van een project dat zo veel mogelijk positieve effecten heeft op de omgeving – het milieu, de maatschappij maar ook de economie.

Dat wordt belichaamd door de integratie van die verschillende componenten in een globaal metabolisme van de wijk, in een gesloten kring: energie, afval, water, voedsel, materialen, luchtkwaliteit, gezondheid, lokale werkgelegenheid, budget van de lokale overheden, levenskwaliteit, individuele werkkracht.

De verschillende cycli zijn onderling verbonden en voeden elkaar. Zo dragen ze bij tot de creatie van een virtueuze cirkel.

De kazernes worden een wijk waan duurzame ontwikkeling een integraal onderdeel vormt van het concept en betekenis geeft aan het leven in de buurt.



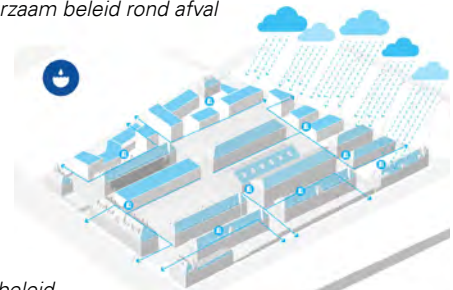
Energie

Minimaliseren van het energiegebruik



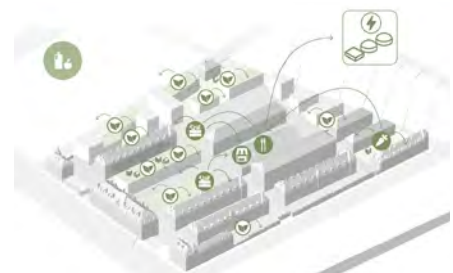
Afval

Richting een duurzaam beleid rond afval



Water

Duurzaam waterbeleid



Voeding

Promoten van lokale productie en consumptie van duurzaam geproduceerde voeding



Materialen

Gebruik van duurzame materialen, lokaal geproduceerd en adaptief



Heropwaardering daken, Freiburg im Breisgau



Duurzame fietsstalling met mogelijkheid tot laden, Haguenau, Frankrijk



Mogelijke zuivering van grijs water op de site, Malmö Augustenborg, Zweden



Educatie voor bewoners inzake afvalbeheer, bron <https://madeinmarseille.net>



Moestuin in de ecowijk Senart, Frankrijk



Verkoop van lokale producten, <https://boerenenburen.be/nl-BE/p/index>



Flexibele constructie voor toekomstige adaptieve programma's, MVRDV / ADEPT



Tijdelijk stedelijk meubilair met gerecycleerde materialen, Targ Weglowy place, Gdaask

ASPECT CIRCULAIRE ECONOMIE:

De globale benadering wordt gedicteerd door het GPCE (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie). Innovatieve praktijken voor het kringloopkarakter van de middelen zullen in een socio-economische benadering vormen van synergie scheppen tussen de verschillende thema's waar het project voor staat: (1) een nieuw, op het delen gebaseerd economisch model, (2) een functionele economie en (3) een verlenging van de levensduur.

Het project voor de herbestemming van het terrein als universitaire site houdt rekening met:

- de creatie van korte kringen in de gebruiksprocessen en de functionaliteit van elk programma,
- aspecten met betrekking tot recycling, hergebruik, behoud versus sloop en afbraak in het kader van een aanstaande sloop,
- aspecten met betrekking tot de constructie in een optiek van aanpasbaarheid, van de maximalisering van de middelen door het afval te beperken, van de voorrang voor de assemblage die de gebouwen aan het einde van hun leven opwaardeert.

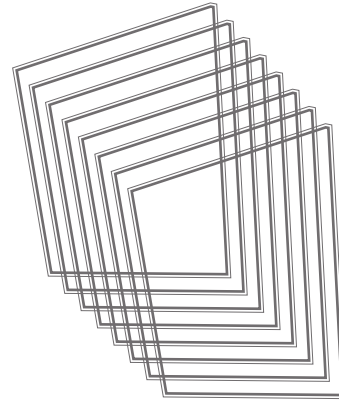
De site van de kazernes heeft een uniek potentieel om nieuwe benaderingen te testen voor het ontwerp en het gebruik van circulaire oplossingen voor bestaande gebouwen.

Als modelproject van de circulaire economie zal de ontwikkeling van de site de evaluatie en de minimalisering van de productie van afval en het gebruik van middelen en van grondstoffen mogelijk maken. De toekomstige projecten zullen kunnen testen in welke mate men materialen kan hergebruiken of recycleren zonder een significant verlies van waarde.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

Op basis van de transversale diagnostische gegevens, de visie en de ambitie van de verschillende actoren van het project en de MER-analyse van de drie ontwikkelingsscenario's heeft men een reeks stedenbouwkundige principes geïdentificeerd.

Dit hoofdstuk behandelt het programmatische en ruimtelijke potentieel van de site. Elk thema wordt met specifieke schema's geïllustreerd en aangevuld met een beschrijving.



De stedenbouwkundige intenties hebben betrekking op de volgende principes:

1. VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

Een geconnecteerde en doordringbare site
Een actieve diagonaal
Identificeerbare toegangen

2. EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

Een militaire morfologie
Ingrepen op het erfgoed en bestaande gebouwen
De ringmuur
Inplantingsprincipes en afmetingen

3. OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

Complementariteit van de belangrijkste openbare ruimten

- Een plein voor de stad
- Een park voor de wijk
- Een innovatief commercieel aanbod

4. EEN AMBITIEUS PROGRAMMA (LOKAAL EN INTERNATIONAAL)

Een universitaire uitrusting met uitstraling / Een internationale universiteitswijk
Een gemengde buurt

5. EEN PLAATS VOOR ZACHTE VERVOERSWIJZEN

Een site voor actieve vervoerswijzen
Parkeerstrategie
Organisatie van de leveringen

6. RANDEN P: EEN COHERENT GEHEEL

Juliette Wytsman- een levendige straat voor Elsene



2.2.1 VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBIND- INGSKNOOP

2.1. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

EEN GECONNECTEERDE EN DOORDRINGBARE SITE

De transformatie van de kazerne:

Vrije denkoefening

De voormalige rijkswachtschool, die historisch als een ingesloten site georganiseerd was, krijgt een nieuwe functie in de stad. De overgang naar een nieuwe bestemming roept fundamentele vragen op in verband met het gesloten karakter van de site.

Vroeger was dit een gesloten militaire kazerne, in de toekomst zal ze een academische infrastructuur ontvangen die per definitie opent op de wereld. De opening van de kazernesite wordt gerechtvaardigd door haar nieuwe aanwending. Ze wordt nog meer genoodzaakt door het verlangen om ze in een bewoonde, voor het publiek toegankelijke wijk te transformeren.

Integratie in een stedelijk infrastructuurnetwerk

De spoorinfrastructuur verstoort de oost-west-verbinding. De verbindende rol van de Generaal Jacqueslaan wint daardoor aan belang. De hoek die wordt gevormd door de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan wordt het beste bediend, vooral dankzij zijn nabijheid met het station van Etterbeek. De site zou het scharnier voor de omliggende wijken kunnen worden.



Integratie in een stedelijk systeem

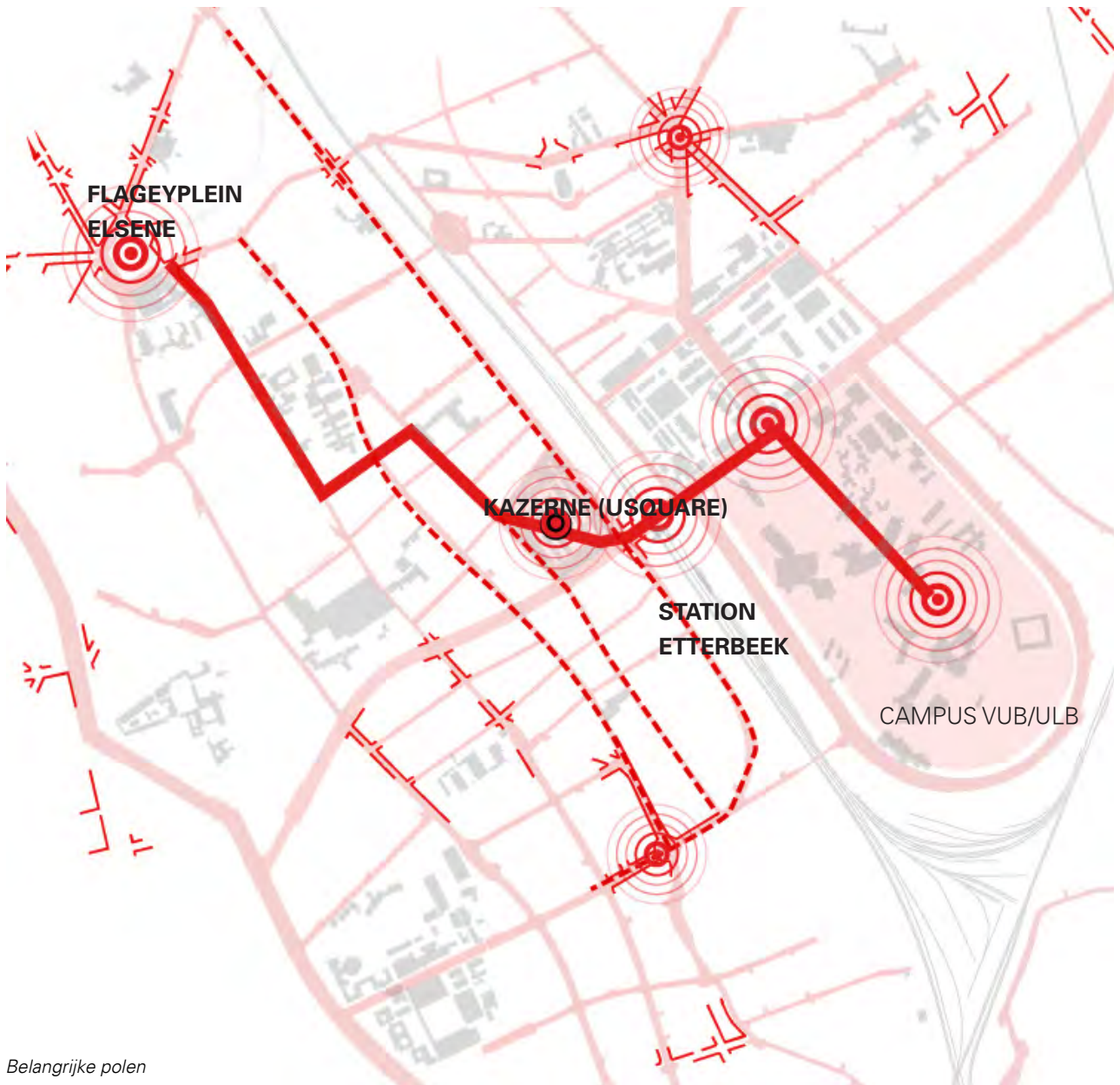
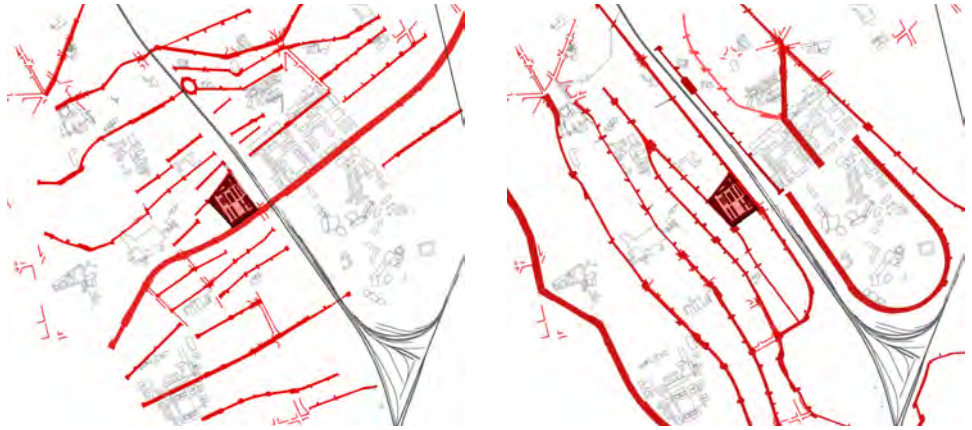
De site van de kazernes ligt in het hart van een net van belangrijke stedelijke knooppunten. Haar ontwikkeling moet de bestaande stromen integreren en het net vervolledigen.

De analyses tonen het potentieel van de site om een belangrijke schakel te worden in de verbindingen tussen verschillende wijken:

- de Flageywijk en het station van Etterbeek,
- de verbinding ULB-VUB en Terkameren, Flagey,
- de verbinding tussen de diensten die worden aangeboden door de site Oefenplein en het Flageyplein.

Kortere wegen via de kazernes kunnen de inwoners en de wijk dicht bij elkaar brengen en tegelijkertijd de site tot haar recht brengen.





Belangrijke polen

2.1. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

‘EEN ACTIEVE DIAGONAAL’

In de optiek van de kortere weg wordt de krachtlijn die de sterke centrumfuncties van Etterbeek en Flagey verbindt gematerialiseerd door de schepping van een doorgang door de site. Hij krijgt de vorm van een diagonaal die een nieuwe logica, een nieuw parcours en een nieuwe perceptie van de strakke structuur van de site in het leven roept.

Zonder letterlijk gematerialiseerd te worden, ontstaat een nieuwe wandeling in de stad, die tot de ontwikkeling van verschillende door het gebouw en zijn omgeving gesuggereerde programma's zal leiden.

Visuele doorsteken en openingen naar de openbare ruimte scheppen, telkens doorgangen doorheen de stad, volgens de logica van de 'diagonaal'. Dankzij die heldere benadering zal men de toekomstige ontwikkeling van de site kunnen ontsluiten, haar poreus maken door middel van een minieme strategische ingreep op de ringmuur.

De diagonaal zal worden getekend door de toekomstige relatie tussen de openbare ruimten, de bebou-

wing en de doorgang op de begane grond.

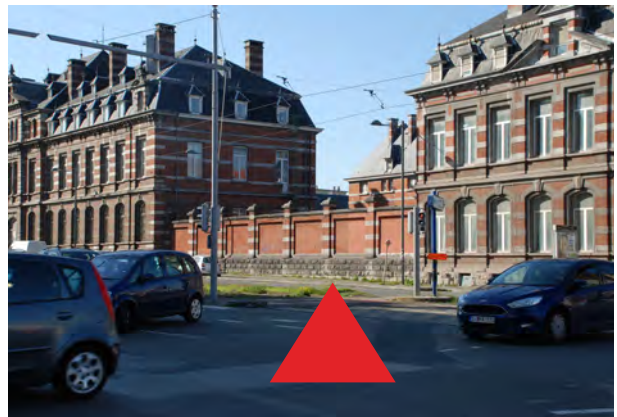
Door rekening te houden met de logica van de natuurlijke verplaatsing zal de diagonaal een kortere weg worden voor de wijk, een plaats waar de mix in de openbare ruimte tot uitdrukking kan komen.

Door rekening te houden met de evolutie en de verandering van de gewoonten van de gebruikers wanneer de site open is, zou men dezelfde benadering kunnen gebruiken om andere belangrijke punten met elkaar te verbinden. De toe-eigening van de bestaande architectuur, die openingen die de voorbijgangers levendige openbare ruimten tonen en de gebruiker naar het hart van het project leiden, zijn prioritaire criteria voor de schepping van de toegangen en van het nieuwe parcours.

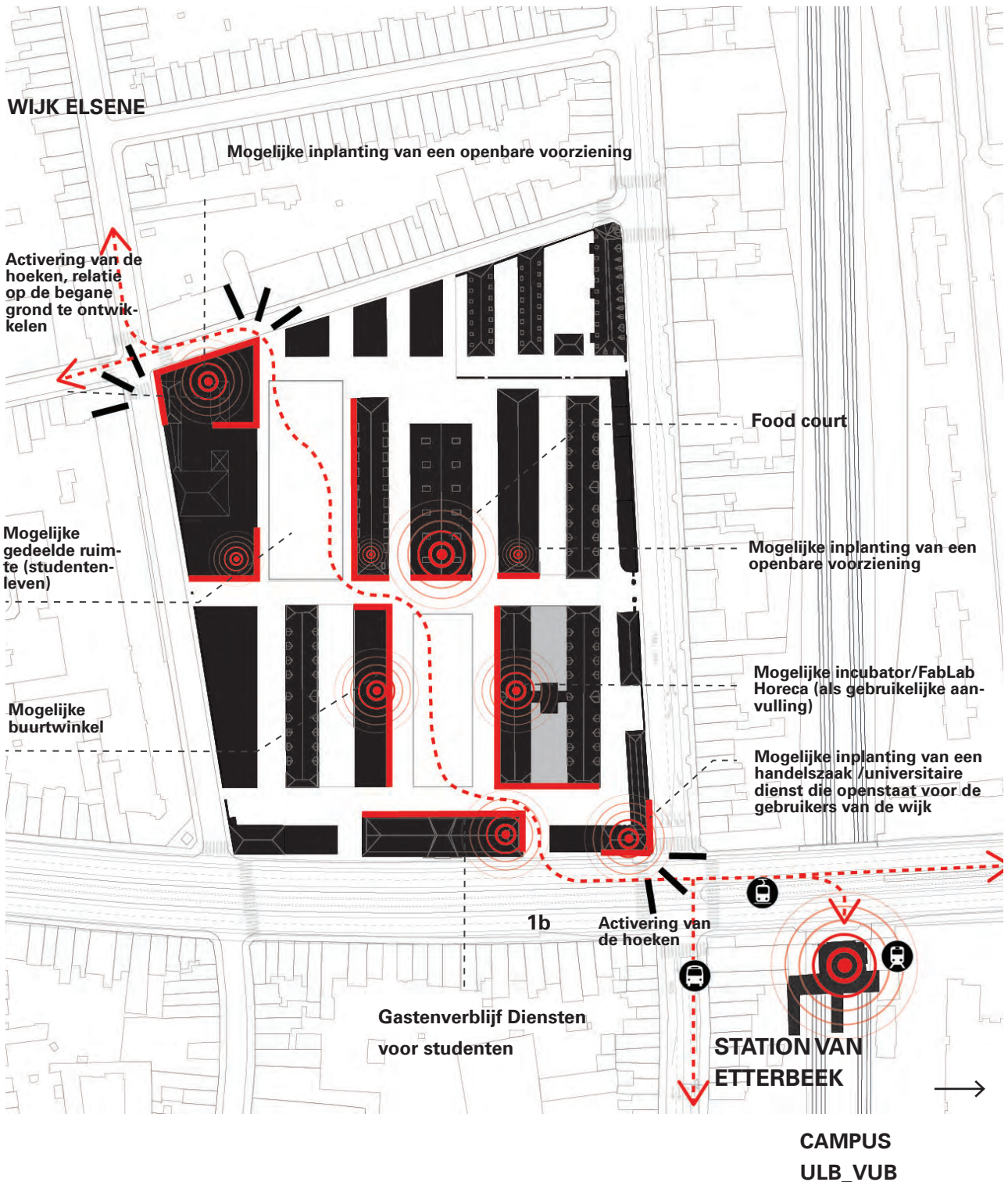
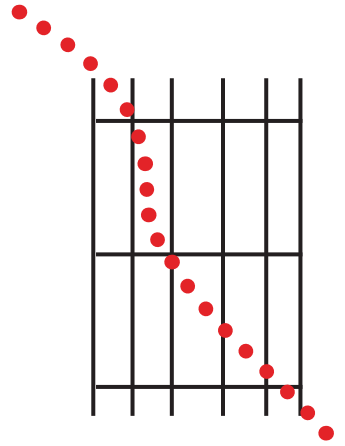
Om de nodige massa te scheppen voor een goede werking van de kazernes als trefpunt, moeten de logica van de toegang en het parcours de zones met een dichte bewoning, de polariteiten en de knooppunten van het openbaar vervoer bedienen en met elkaar verbinden



VISUELE DOORSTEEK VANOP HET VOORPLEIN



VISUELE DOORSTEEK VANAF HET STATION VAN ETTERBEEK



2.1. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

IDENTIFICEERBARE TOEGANGEN

Het gevoel van porositeit versterken zonder inbreuk te maken op de patrimoniale kwaliteit van de site dwingt tot een specifieke benadering van de openingen in de muur.

In de logica van de concentratie van de stromen in identificeerbare en vloeiende bewegingen zou de schepping van toegangen tot bepaalde strategische punten moeten worden beperkt.

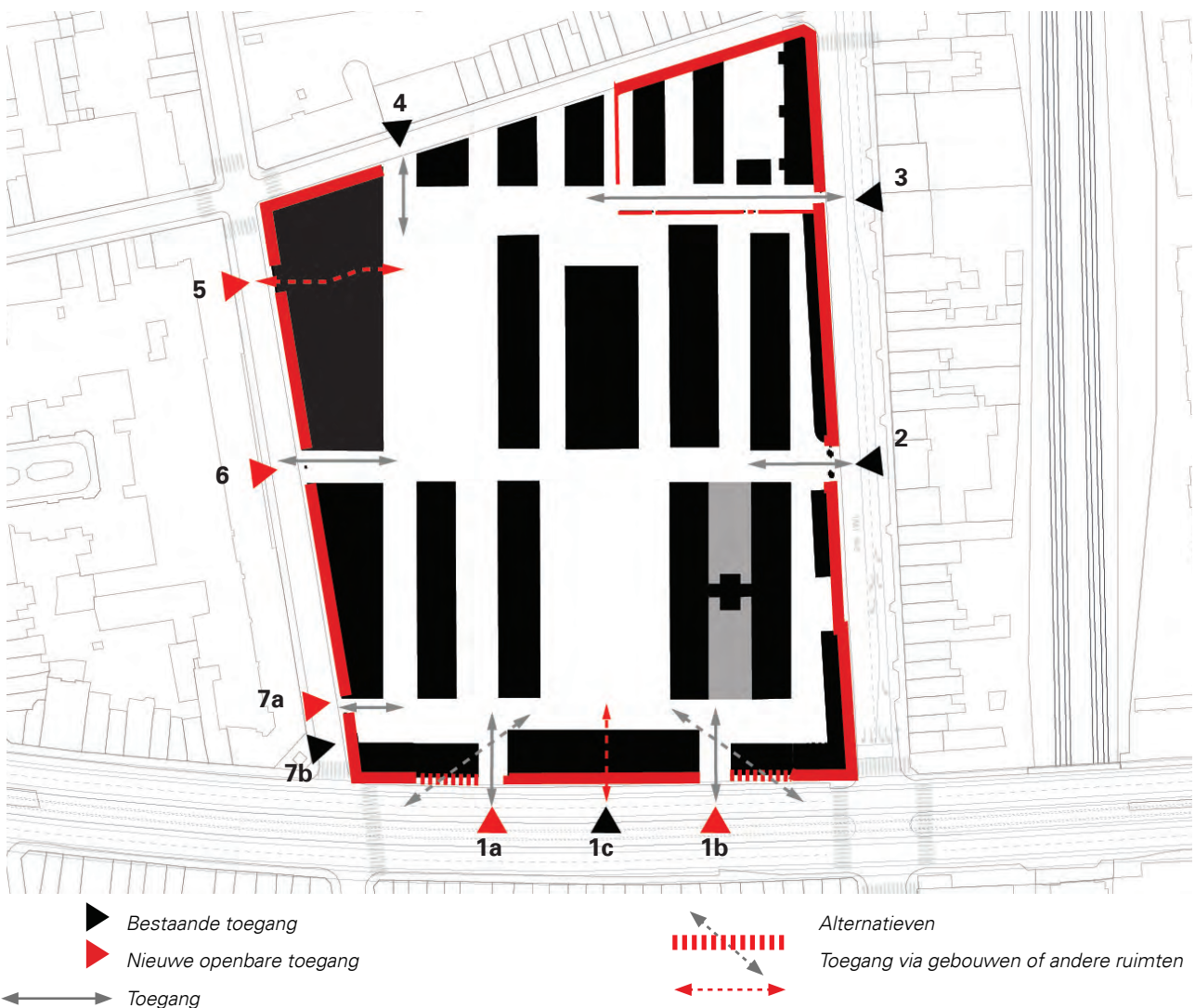
Die beperking, gekoppeld aan de activering van de toegangen, geniet de voorkeur opdat op een natuurlijke manier een sociale controle zou kunnen

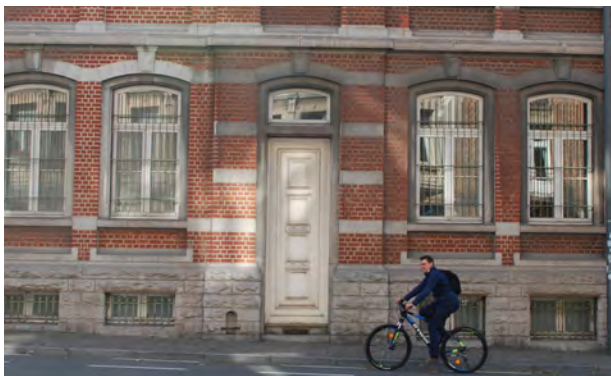
ontstaan.

De bestaande toegangen zullen zo veel mogelijk worden opgewaarderd.

De bestaande muur biedt al een waaier van oplossingen: hij heeft al verschillende openingen.

Het antwoord is te vinden in de architecturale behandeling van de muur. De architectuur van de openingen moet zich in de muur integreren om zijn continuïteit, zijn consistentie als een geheel en een toekomstige reconstructie niet in het gedrang te brengen.





2.1. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

IDENTIFICEERBARE TOEGANGEN

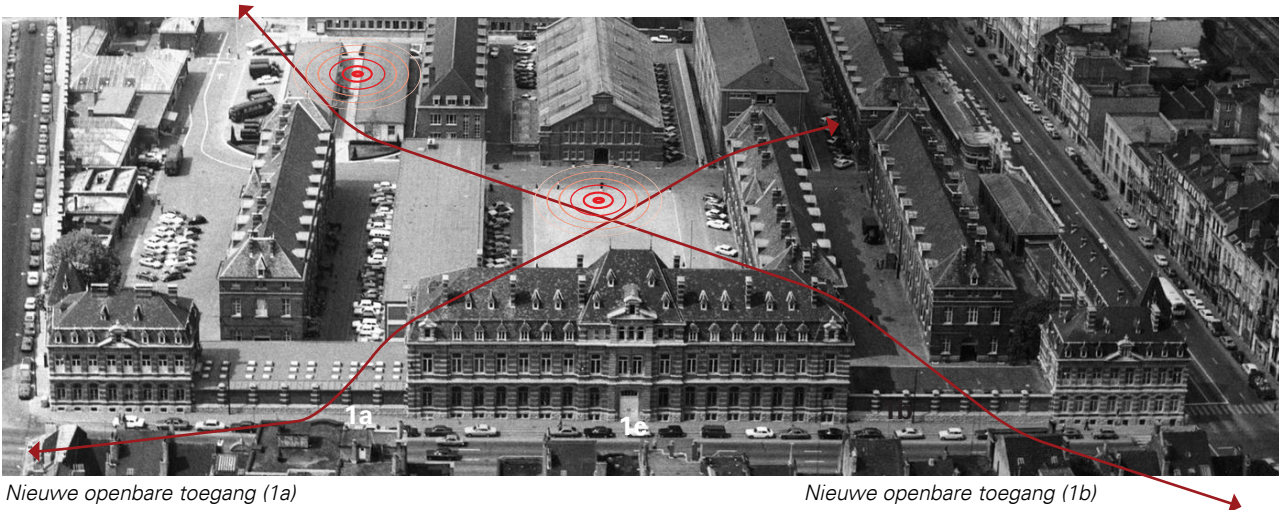
Toegang Generaal Jacqueslaan (1a, 1b, 1c)

Het RPA voorziet in:

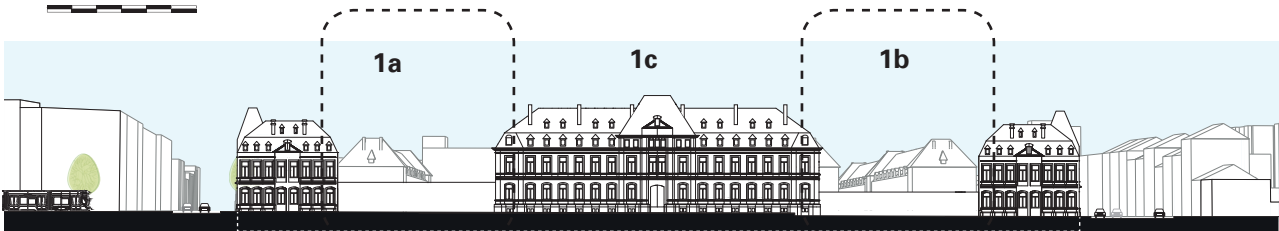
- de schepping van twee nieuwe symmetrische toegangen tot gebouw A,
- de mogelijkheid om de site te betreden via de hoofddeur van gebouw A (1c) (gecontroleerde toegang),
- een toegang die de toepassing van de diagonaal mogelijk maakt, zoals de toegang 1b, is primordiaal voor de activering van de site vanwege

haar positie, het activeringspotentieel van de indrukwekkende gevel en de toe-eigening van een verleden die nieuwe waarden moet uitdragen.

Gelet op de huidige hinder in de Generaal Jacqueslaan zal opening 1a pas worden gemaakt wanneer de herinrichting van de laan voltooid is. Indien nodig gaat de aanleg van de doorgang(en) gepaard met maatregelen die de voortplanting van geluid tot het minimum beperken.



0m 5m 15m 20m



Gevel Generaal Jacqueslaan, bron: haalbaarheidsstudie, MSA Origin

Toegang Kroonlaan (2, 3)

Het RPA voorziet in:

- het behoud van de historische toegangen,
- de ringmuur is indrukwekkend (gemiddelde hoogte ongeveer 5 m) en bevat openingen. De centrale opening van de hoofdingang is monumentaal, met een royale oriëntatie naar de Kroonlaan.

Indien gebouw C" wordt gesloopt, zou men een toegang via de vrijgekomen ruimte kunnen bestuderen.



Toegang 2



Toegang 3

0m 5m 15m 20m



Gevel Kroonlaan, bron: haalbaarheidsstudie, MSA Origin

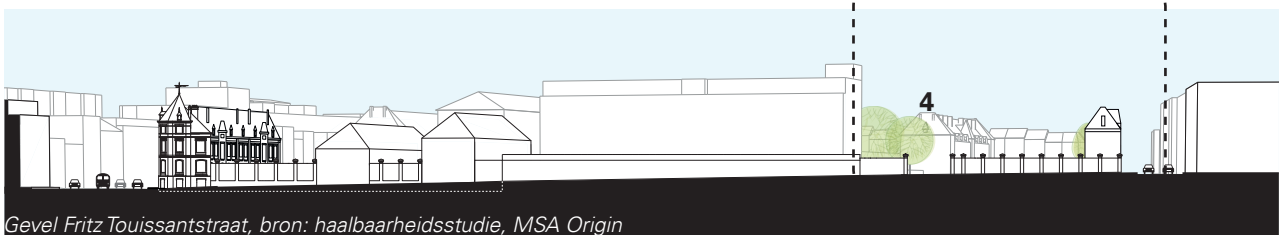
2.1. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VAN EEN INGESLOTEN SITE NAAR EEN VERBINDINGSKNOOP

DES ACCÈS IDENTIFIABLES

Toegang Fritz Toussaintstraat (4)

Het RPA voorziet in:

- het behoud en het tot zijn recht laten komen van de historische hoofdtoegang naar de wijken ten noorden van de site,
- de mogelijkheid om een toegang tot de toekomstige ondergrondse parking te scheppen ter hoogte van de toekomstige nieuwe gebouwen aan de Fritz Toussaintstraat.



Gevel Fritz Toussaintstraat, bron: haalbaarheidsstudie, MSA Origin

Toegang Juliette Wytsmanstraat (5, 6, 7a, 7b)

Het RPA voorziet in:

- de centrale toegang (6) heeft een grote opening; hij past in de stedelijke logica van de site,
- de mogelijkheid om twee bijkomende toegangen te openen (5 en 7). Voorgestelde toegangen, in een meer gedetailleerd ontwerp te bestuderen.
 - o vooral toegang nr. 5 zou de toegang voor de bewoners vergemakkelijken. Zijn strategische positie maakt het mogelijk om:
 - ofwel een toegang te scheppen in verband met een eventuele wijkvoorziening,
 - ofwel een visuele en fysieke toegang naar het park te scheppen, met een eventuele aaneenschakeling van openbare ruimten doorheen de woonzone
- de mogelijkheid om een toegang tot de toekomstige ondergrondse parking te scheppen ter hoogte van de toekomstige nieuwe gebouwen aan de Fritz Toussaintstraat.



Toegang 5



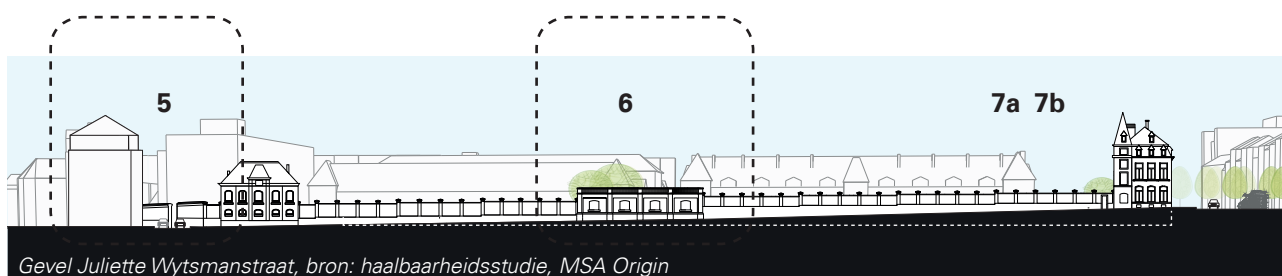
Toegang 6



Toegang 7



Toegang 7b (Bestaand)



Gevel Juliette Wytsmanstraat, bron: haalbaarheidsstudie, MSA Origin



2. 2. 2 EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

EEN MILITAIRE MORFOLOGIE

Morfologie van de voormalige rijkswachtschool
 De vorm van de gebouwen en hun inplanting tekennen een rechthoekige site. Die bijzondere militaire typologie is een belangrijk kenmerk van de site en moet behouden blijven.

De hoekgebouwen, hoger dan de muur, zijn een integraal onderdeel van het 'merk' van de site en het erfgoed van de stad. Hun integratie en opwaardering zijn wenselijk.

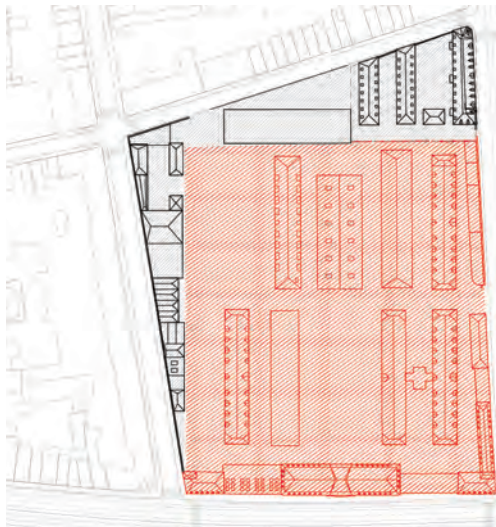
Men zou de monumentale architecturale kenmerken in de Vlaamse renaissancestijl van die gebouwen in de nieuwe ontwikkelingen kunnen integreren om het geheel van de site prestige te verlenen.



Identiteitskenmerken

Een herkenbare matrix

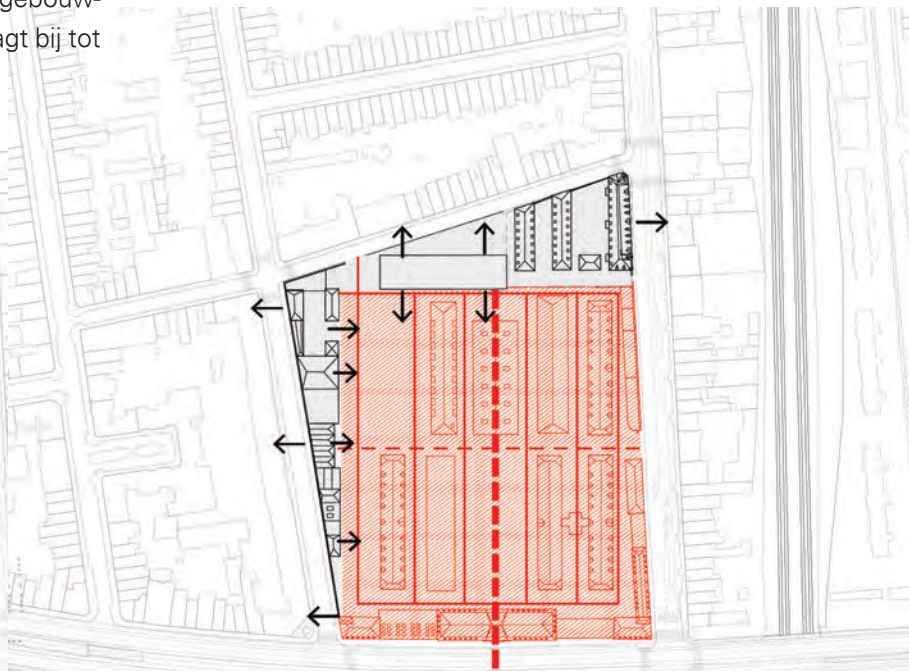
Een organisatie die op de voormalige functie van de rijkswachtschool antwoordt. Een heldere, zuivere geometrie volgens het plan van de Brusselse kazernes van de XIXe-XXe eeuw, herkenbaar aan een rechthoekige vorm. De inplanting van de bijgebouwen en de paviljoenen van de gehuwden draagt bij tot die compositie.



Twee bouwlogica's

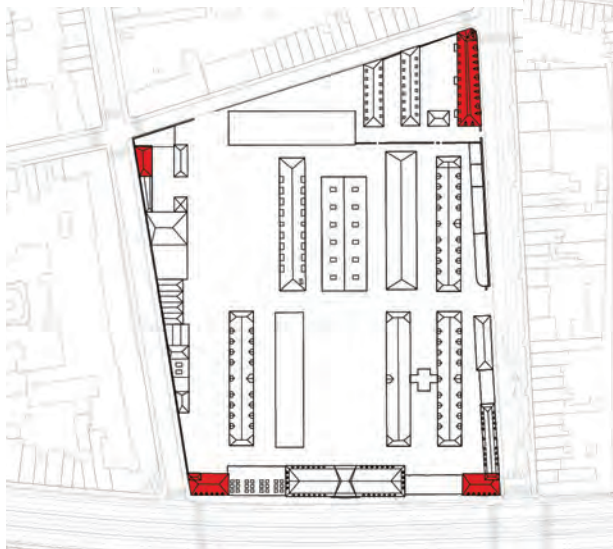
Centraal deel: symmetrische elementen, heldere rooilijnen.

Randen: gebouwen die het centrale deel omgeven en aan de omliggende straten grenzen.



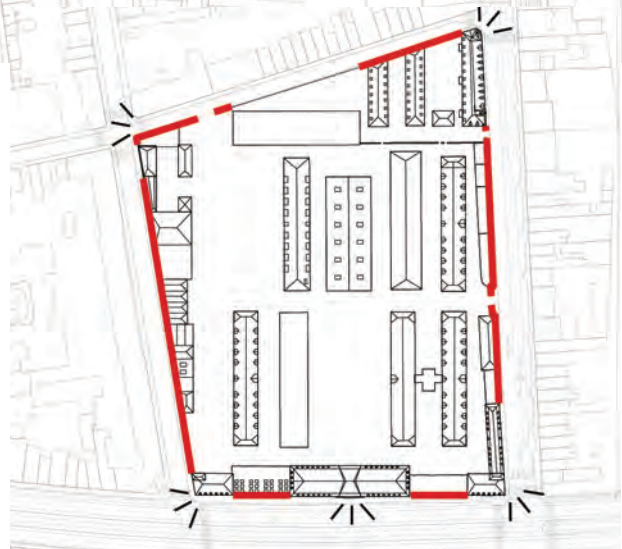
Hoekgebouwen

Gebouwen die sterk bijdragen tot het begrip van de site in haar geheel.



Bestaande ringmuur

Garandeert de eenheid van de site en getuigt over haar geschiedenis.



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INGREEP OP HET ERFGOED EN BESTAANDE GEBOUWEN

Bewaring

De bewaring van de gebouwen heeft betrekking op twee aspecten:

1. De gebouwen met patrimonial karakter van de historische kazerne bewaren.

Dit betreft de in 1906 opgetrokken gebouwen, die door een herkenbare architecturale stijl worden gedefinieerd. Ter hoogte van de bijgebouwen van de rand Juliette Wytsmanstraat komt alleen het hoekpaviljoen dat de bijgebouwen domineert in aanmerking.

2. De meest recente realisaties die de stedenbouwkundige kwaliteiten van de site eerbiedigen, hergebruiken, afhankelijk van hun staat en van de plannen voor de nieuwe ontwikkeling.

De denkoefening over het hergebruik of de afbraak van de gebouwen moet verder gaan dan de culturele en historische patrimoniale waarde. Ze moet passen in een diepgaande denkoefening over de transitie van een lineaire economie naar een model van circulaire waardeketens waarin de productie van wordt beperkt door een hergebruik dat de materialen en de elementen tot hun recht laat uitkomen en dat verder gaat dan een weinig kwaliteitsvolle recyclage.

Sloop/afbraak

Het RPA voorziet in de mogelijkheid om de gebouwen met lage architecturale kwaliteit of op strategische punten (sommige gebouwen van de rand Juliette Wytsmanstraat) te slopen of af te breken:

Het gebouw R drukt een negatieve stempel op de site in termen van stedelijke compositie, perspectief en inbreng van licht. De afbraak ervan zal het historische stedelijke patroon herstellen.

De gebouwen X en Z zullen plaatsmaken voor het wijkpark. De bijgebouwen (P) zullen plaatsmaken voor nieuwe woningen en de realisatie van een echte levendige straat mogelijk maken.

Het gebouw E is een van de gevels van het voorplein en vraagt een bijzondere aandacht. Vanwege problemen met de stabiliteit voorziet het RPA in de sloop of afbraak ervan en in een reconstructie met dezelfde inplanting.

Flexibiliteit

De constructies aan weerszijden van gebouw A kunnen geheel of gedeeltelijk worden gesloopt om de site met de buitenwereld te kunnen verbinden.

De gebouwen H en I werden tussen 1960 en 1980 gebouwd. Het betreft twee administratieve gebouwen die de inplanting van in de oorlog verwoeste oude woningen volgen. Gebouw H heeft een grote projectiezaal met ongeveer 300 zitplaatsen. De integratie en de opwaardering van die projecten in de globale ontwikkeling van de site zijn wenselijk. In geval van een sloop-reconstructie mogen de nieuwe constructies niet hoger zijn dan 16,5 m. Om het historische stedenbouwkundige patroon te behouden, is een reikwijdte van maximaal 14,5 m breedte aanbevolen.

Gebouw C is een nieuw gebouw. Het beschermt de site tegen lawaai en scheidt een intieme zone binnen de ringmuur. De behandeling ervan draagt evenwel bij tot de insluiting van de site. De originele gevel aan de Kroonlaan onthult het volle potentieel van het gebouw niet. Men zou een aanpassing of de sloop kunnen overwegen indien dat de goede werking van de plaats niet verstoort.

- Te bewaren oorspronkelijk gebouw (1906)*
- Te slopen gebouw*
- Volgens de stedenbouwkundige principes van de site opnieuw te ontwikkelen gebouwen*



- | | |
|---------------------------|---|
| <i>Gebouwen 1906</i> | : A, B, C, D, F, G, L, P (gedeelte), S, T, U, V, P + ringmuur |
| <i>Gebouwen 1940-1960</i> | : C'', J', K (gedeelte), X, Z, I, P (gedeelte) |
| <i>Gebouwen 1960-1980</i> | : A', C', E, H, R |
| <i>Gebouwen 1980-2015</i> | : verbinding F-G + antenne |

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

DE RINGMUUR

Men voorziet drie soorten ingrepen, afhankelijk van de lokalisatie, de staat en de functie van de muur. Het historische en herkenbare karakter moet bewaard blijven.

De muur is niet los te maken van het imago van de kazernes (vitrine, communicatie)

Niveau 1. Muur aan de **Generaal Jacqueslaan** en **de Kroonlaan**

Behoud van de muur, plaatselijke openingen tussen de pijlers. Het is de bedoeling om de monumentale muur aan de zuidoostelijke rand te behouden.

Niveau 2. Muur aan de **Juliette Wytsmanstraat** en hoek van de **F. Toussaintstraat**

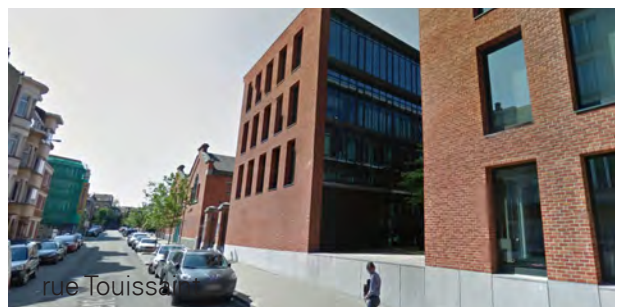
- Aanbeveling om de muur te behouden en de nieuwe ontwikkeling met de historische muur te integreren
- Mogelijkheid van doorboringen en/of openingen tussen de pijlers




OPMERKING: ringmuur Toussaintstraat

Een gedeelte van de muur aan de Toussaintstraat ontbreekt. Aan het deel met de ontbrekende muur kan de site open blijven. Het niveauverschil tussen de site en de straat kan worden opgevangen met een sokkel of met een andere architecturale oplossing.

Niveau 3. Muur binnen de ringmuur

Om een eenvormige ruimte te scheppen, kan men de binnenmuur verlagen die het paviljoen van de gehuwden van de rest van de site scheidt.

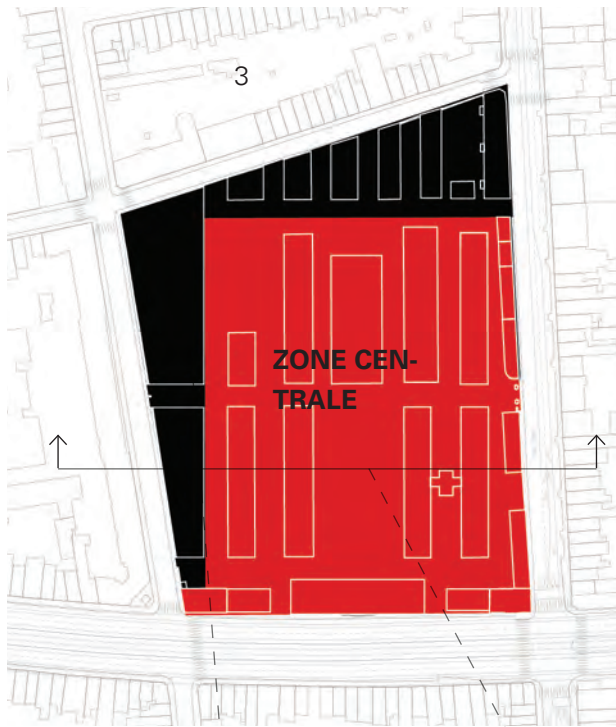


-  *Interventieniveau 1*
-  *Interventieniveau 2*
-  *Interventieniveau 3 (mogelijkheid om de muur te verlagen)*



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN



Differentiatie van het niveau van de ruimtelijke flexibiliteit tussen de centrale zone en de noordoostelijke rand:

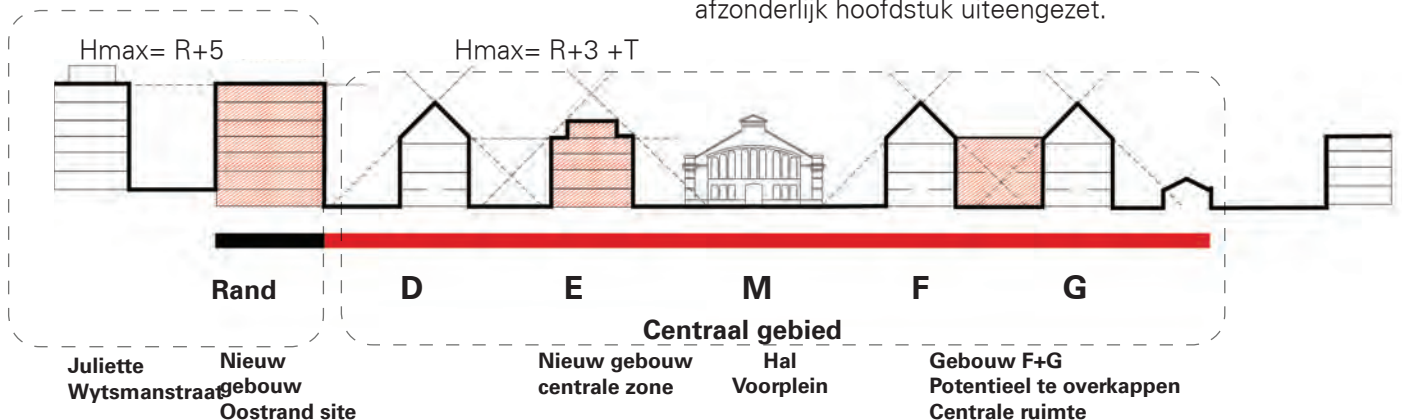
- Om het karakter van de site te vrijwaren, moeten de afmetingen en de inplanting van de nieuwe gebouwen in het centrale deel afgestemd zijn op de afmetingen en inplantingen van de historische gebouwen of de bestaande recente gebouwen die het patroon volgen.
- De gebouwen van de rand moeten een harmonieuze relatie hebben met de bestaande gebouwen aan de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat.

Om de eventuele hinder te beperken en de integratie met de wijk te bevorderen, zou de site bijvoorbeeld in het centrale deel studentenwoningen kunnen ontvangen en zouden in de randen nieuwe residentiële ontwikkelingen kunnen komen.

Men stelt voor dat de noordoostelijke rand (Fritz Toussaintstraat) zijn historische aanblik terugkrijgt. Het toekomstige project moet:

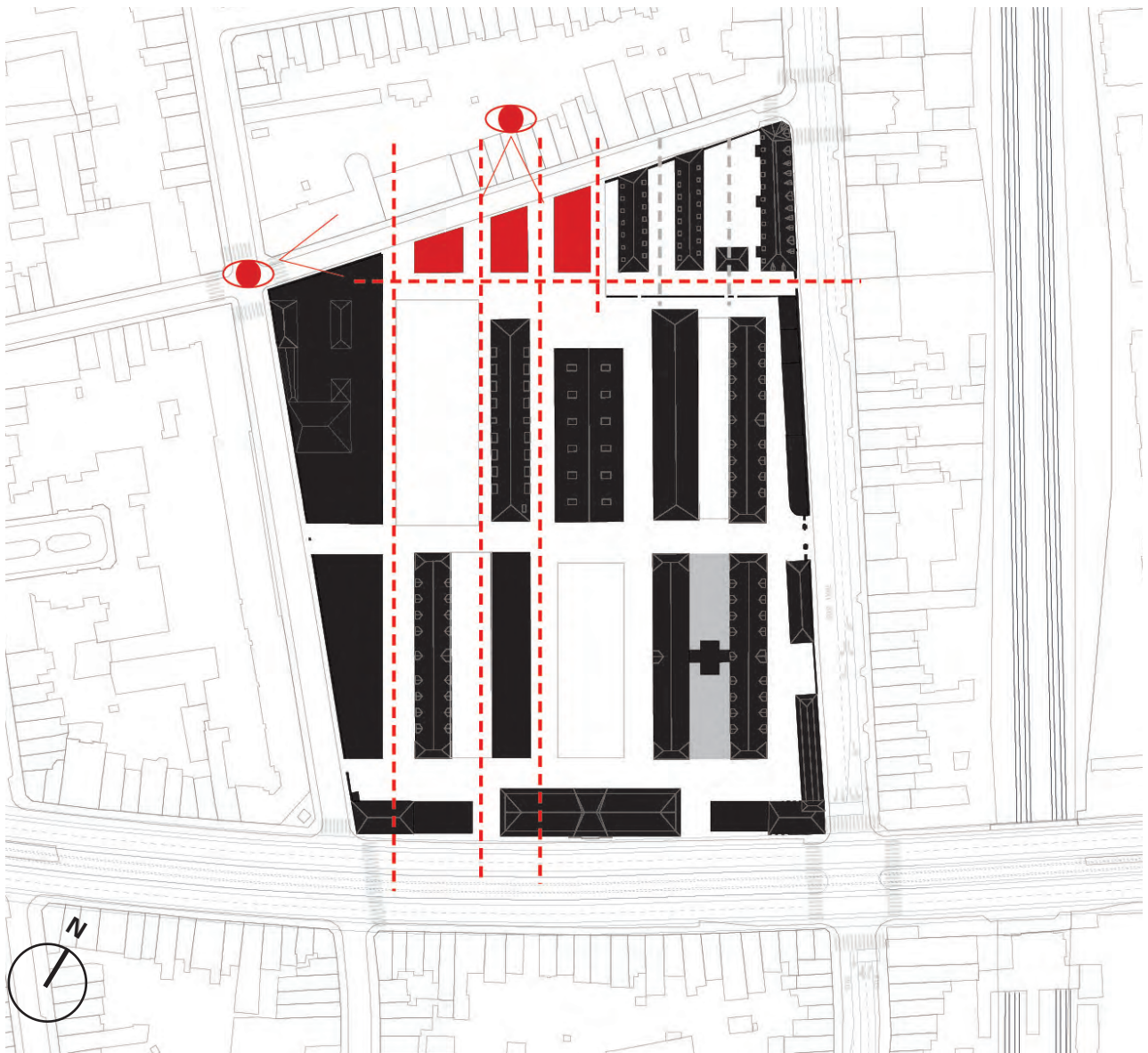
- het bestaande erfgoed tot zijn recht brengen (paviljoen van de gehuwden),
- visuele verbanden scheppen tussen de Fritz Toussaintstraat en het hart van de site,
- terugkeren naar de historische inplantingstypologie: de 'kamvormige' typologie van het paviljoen van de gehuwden verlengen om op het niveau van de straat een geritmeerd perspectief tot zijn recht te brengen.

De principes voor de ontwikkeling van de westelijke rand (rand Juliette Wytsmanstraat) worden in een afzonderlijk hoofdstuk uiteengezet.





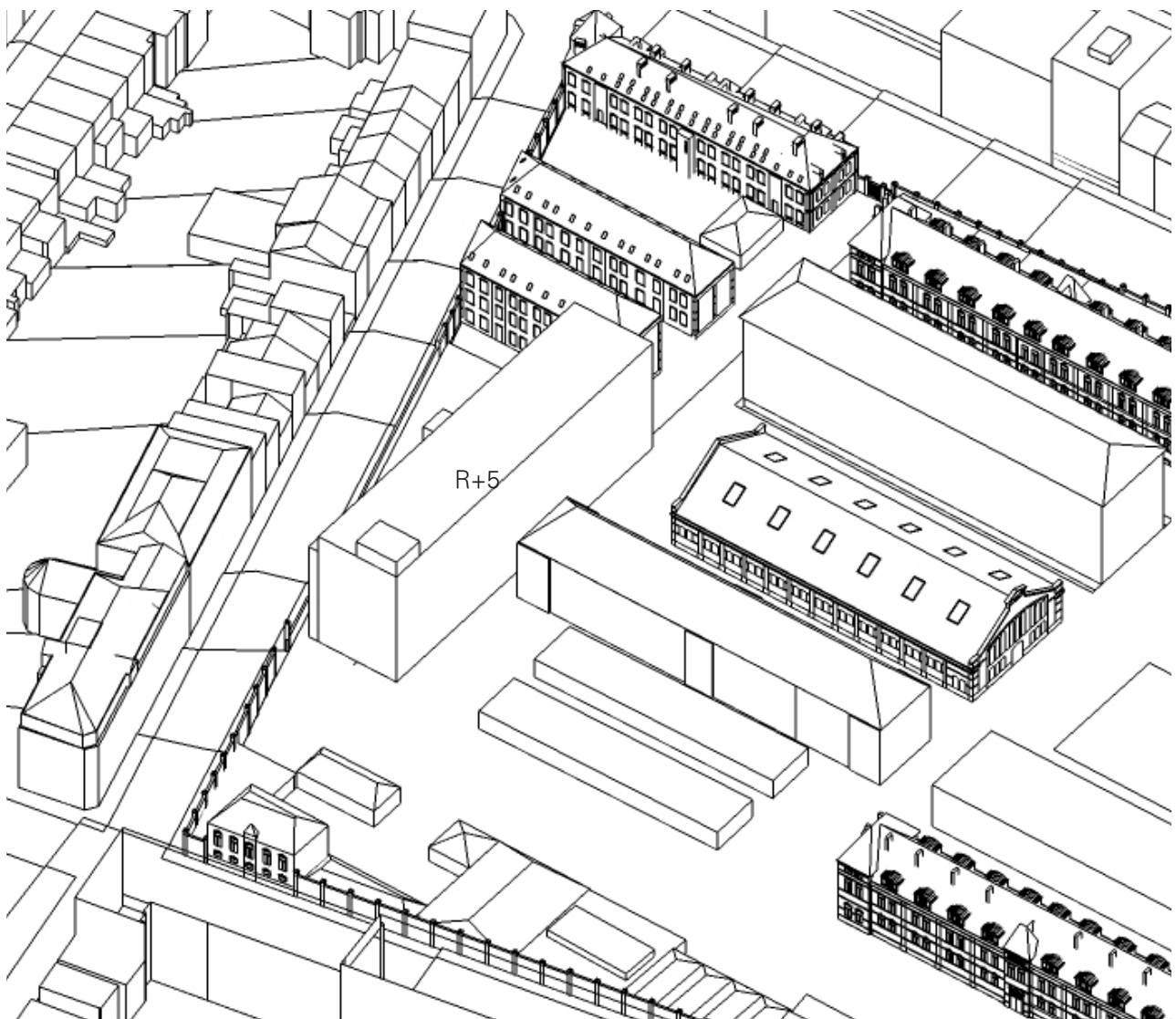
Toussaintstraat



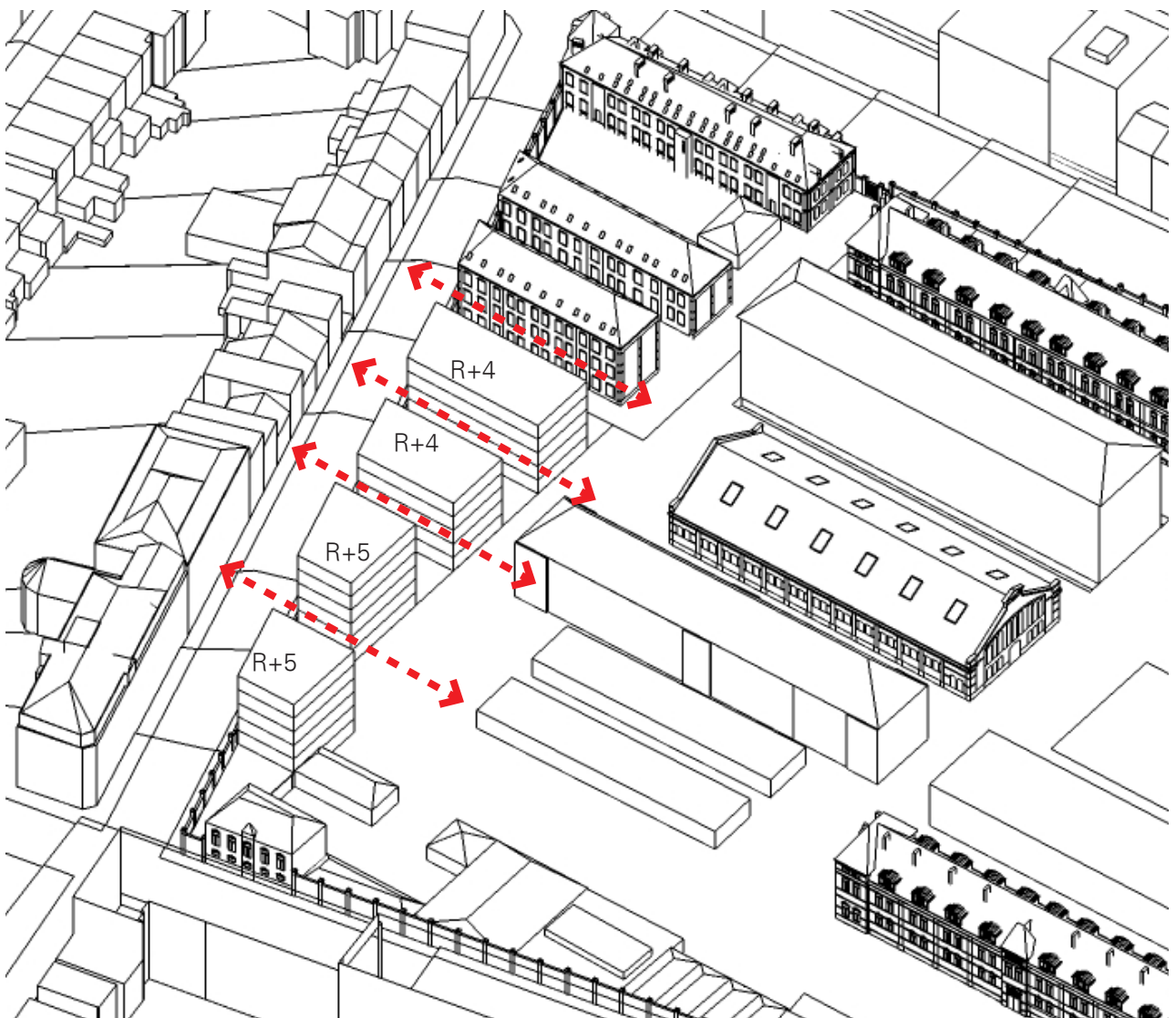
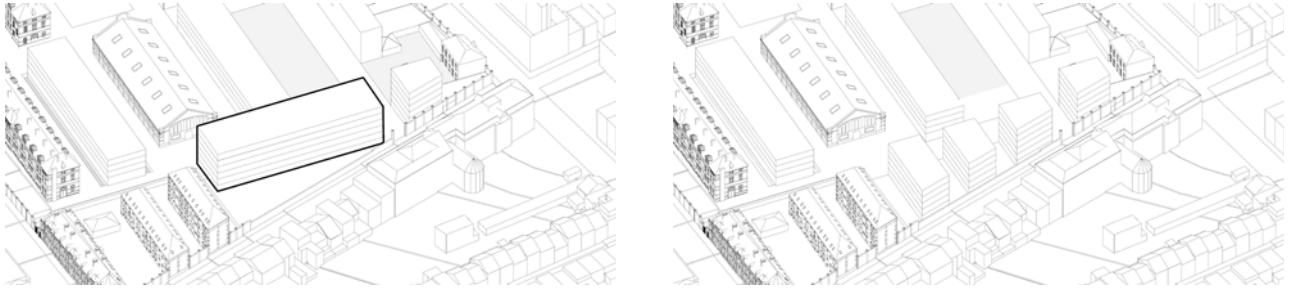
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

Ingreep op de noordoostelijke rand Toussaintstraat



Huidige situatie (gebouw R)
Totale oppervlakte gebouw R = 7.875 m²



*Principe van de spatialisering van de rand (maximale hoogte R+5, R+4, R+4) in de geest van de oorspronkelijke stedelijke structuur
Totale oppervlakte van de nieuwe gebouwen die gebouw R vervangen = maximaal 4.600 m²*

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

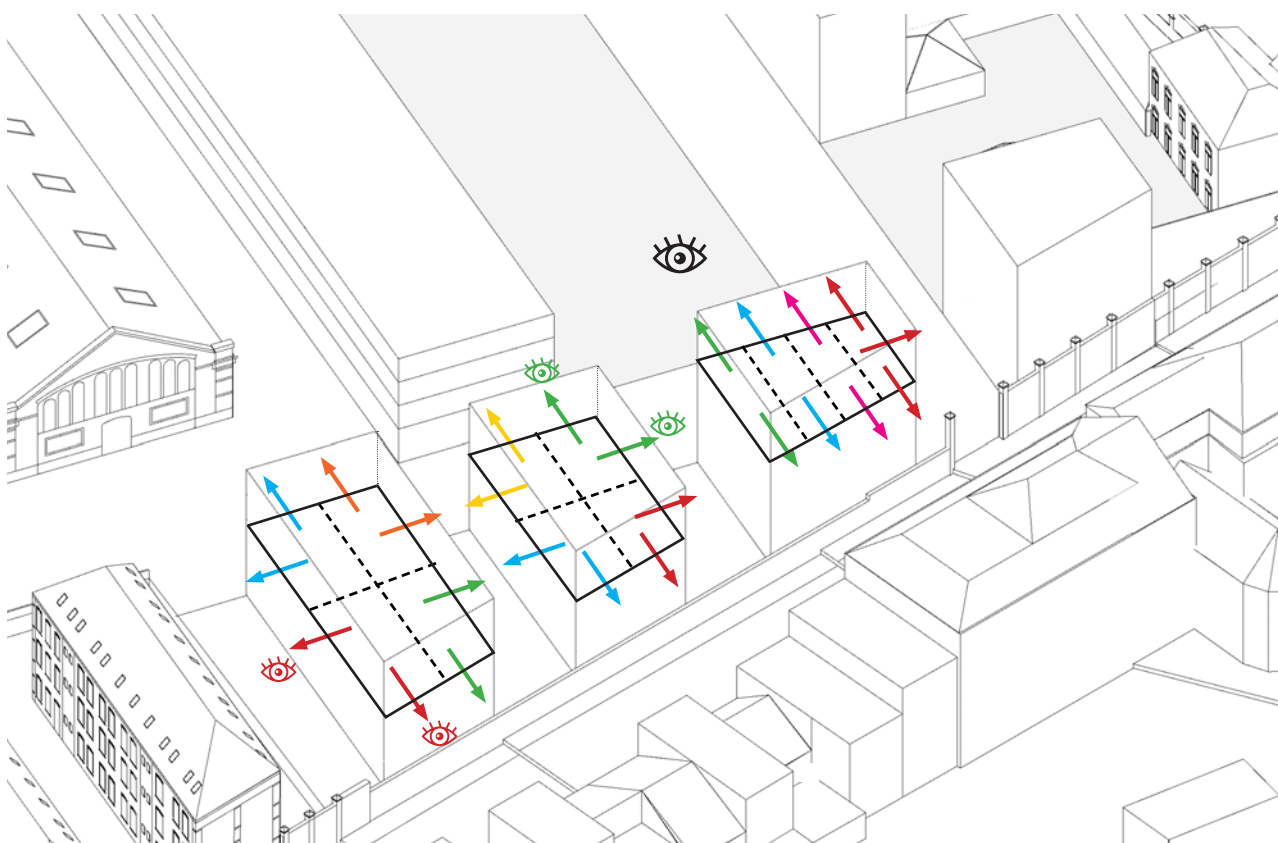
Typologieën van kwaliteitsvolle huisvesting voor de volledige woonzone

Het onderzoek naar de typologieën zal in het kader van het architecturale project moeten plaatsvinden. Toch zullen enkele principes het ontwerpproces van alle nieuwe gebouwen moeten leiden:

- de afstand tussen de gebouwen en de mod-
elvorming van de volumetrie moeten rekening
houden met het comfort en de bezonning van
de leefruimten,
- de woningen moeten een dubbele oriëntatie
hebben,
- het gebruik van de daken voor stadslandbouw
en intensieve groendaken wordt aangemoedigd
en gemaximaliseerd.

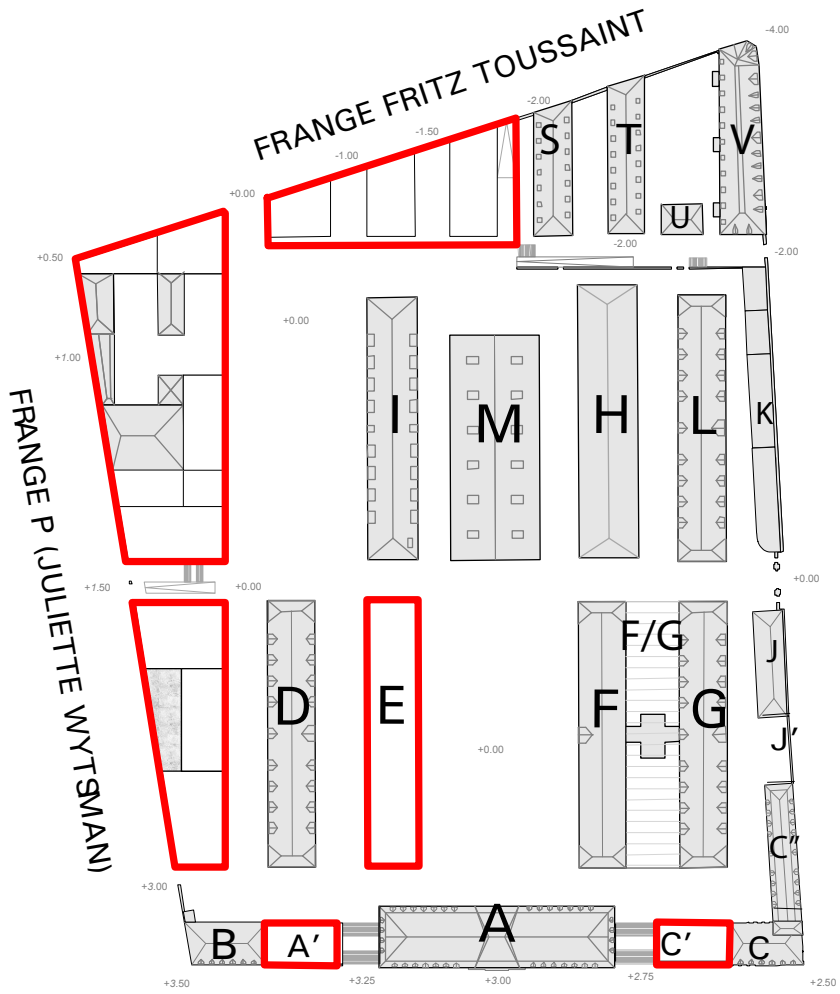
Milieuaspecten voor de volledige woonzone


- De materiaalkeuze garandeert hoge technische
en energieprestaties, de mogelijkheid van
hergebruik, de beperking van de milieu-impact
en de gevolgen ervan voor de gezondheid.
- Voor een optimaal waterbeheer op het perceel
zullen de gebouwen gebruikmaken van de
meest geschikte compenserende oplossing: de
gemengdheid van het gebruik van de daken en
de groene ruimten optimaliseren, met de opslag
en recuperatie van water van de daken, het ver-
zamelen en hergebruik van het water.



Niet-uitputtend voorbeeld: aanzichten (dubbele oriëntatie)

RICHTPLAN VAN AANLEG RPA KAZERNE



 *nieuwe gebouwen*

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

Voorkeursscenario



Mogelijke spatialisering met integratie van de vooropgestelde principes



De referentiehoogte +0,00 vormt het referentieniveau en komt overeen met het niveau van de vloer van de centrale esplanade.

Rood = nieuwe gebouwen (aantal niveaus in het voorkeursscenario aan de kant van de kazernes)

Zwart = nieuwe gebouwen (aantal niveaus in het voorkeursscenario aan de kant van de Juliette Wytmanstraat)

Grijs = bestaande gebouwen (aantal niveaus in het voorkeursscenario aan de kant van de kazernes)

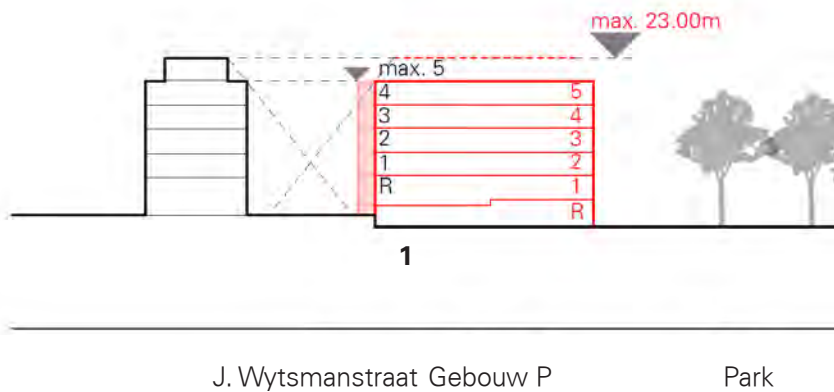
Mogelijke spatialisering met integratie van de vooropgestelde principes

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

Voorkeursscenario - Afmetingen

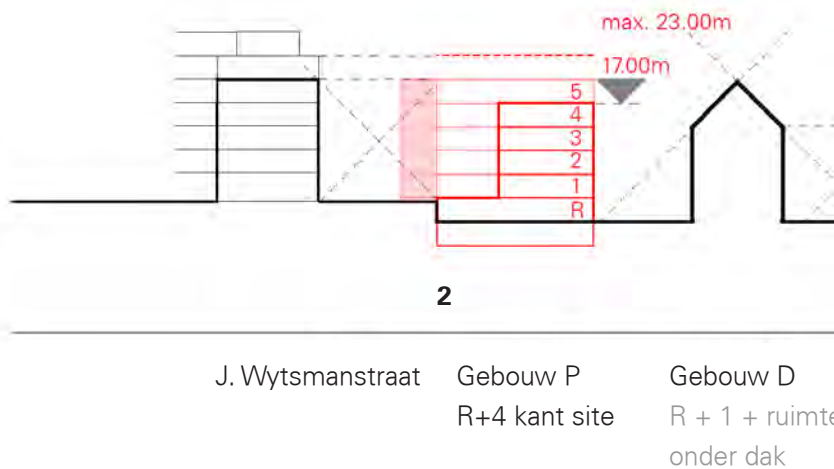
Doorsnede AA' - Voorbeeld van de integratie van het gebouw in het door het passende volume gegenereerde profiel



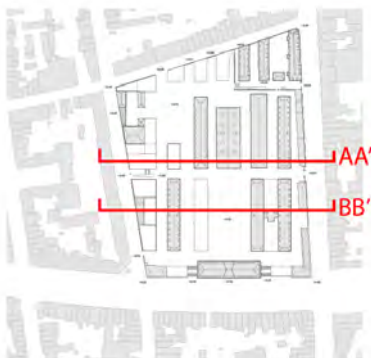
Snede AA'

Rood = nieuwe gebouwen
 Zwart = nieuwe gebouwen
 Grijs = bestaande gebouwen

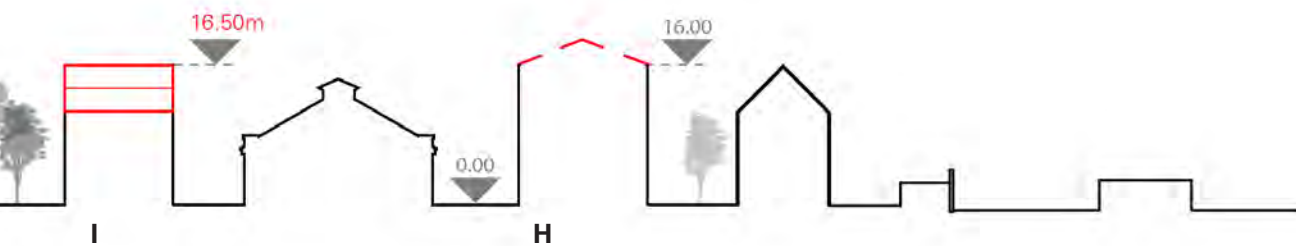
Doorsnede BB' - Voorbeeld van een harmonieuze relatie met de tegenoverliggende gebouwen. De flexibiliteit van het plan van aanleg maakt de realisatie van gevarieerde profielen mogelijk binnen het passende volume (zie pagina 78).



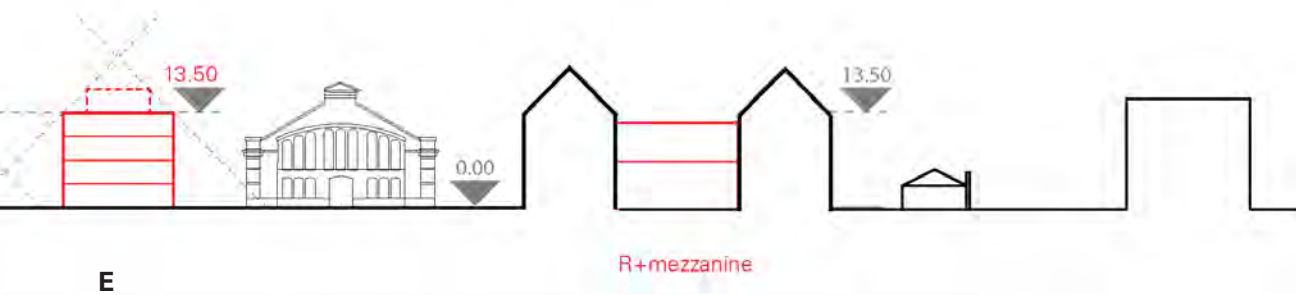
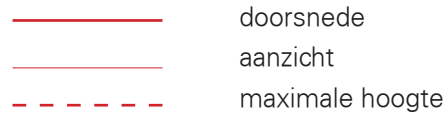
Snede BB'



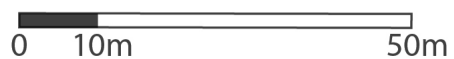
De mogelijke reconstructie van gebouwen I en H



Gebouw I	Manege	Gebouw H	Gebouw L	Kroonlaan
R+2 Bestaand	R bestaand	R+3 Bestaand	R+1 + Bestaande	
+2 verdiepen		+opwaardering	ruimte onder het	
toevoeging		ruimte onder het	dak (variant 1)	
(variant A)		dak (variant 1)		



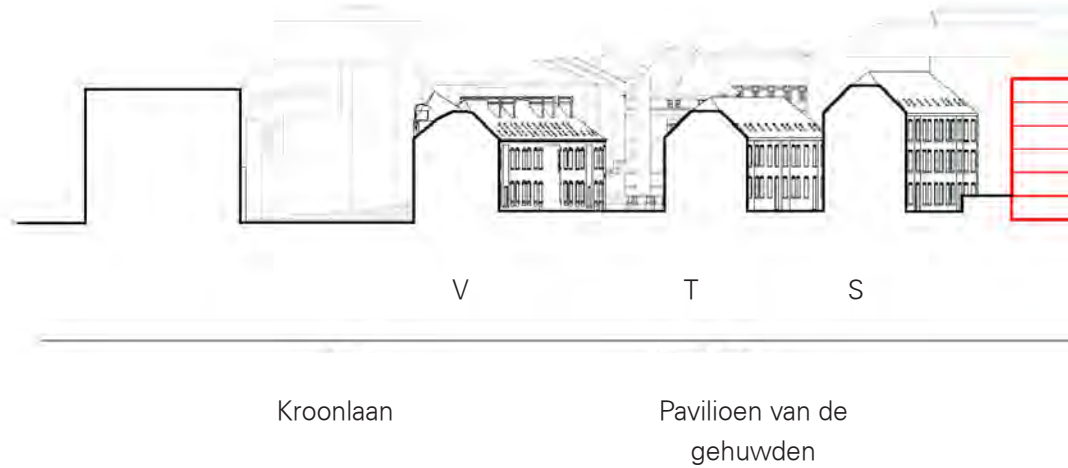
Gebouw E	Manege	Gebouw F	Gebouw G	Kroonlaan
R+3 +	R bestaand	R + 3 +	R + 3 +	
teruggetrokken		teruggetrokken	teruggetrokken	
verdiep		verdiep	verdiep	



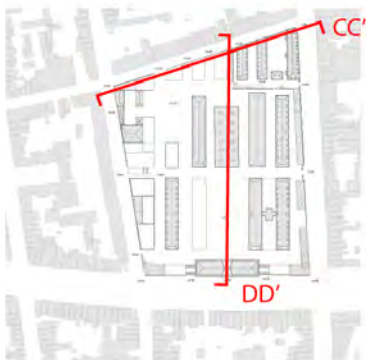
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

Voorkeursscenario - Afmetingen



Snede CC'



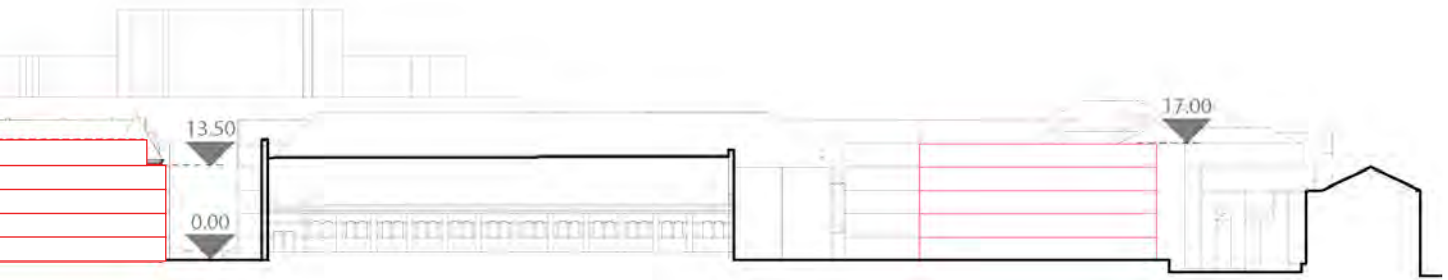
Snede DD'



ingang

J. Wytzmanstraat

Ontwikkeling Fritz Touissantstraat / Zone voor wonen

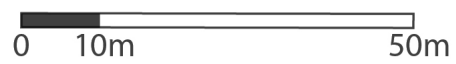


M

Manege

Zone voor wonen

Fritz
Touissantstraat



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

INPLANTINGSPRINCIPES EN AFMETINGEN

De passende volumes vertegenwoordigen het maximale volume waarin de architecturale projecten kunnen passen. Het passende volume heeft betrekking op de aan de Juliette Wytsmanstraat op te trekken gebouwen. De hoogte van het volume wordt bepaald door het huidige volume van de gebouwen van de Juliette Wytsmanstraat, benedenverdieping + 6 verdiepingen (referentieniveau van de site - centraal plein).

Naast het passende volume zullen de architecturale projecten:

- openingen en inspringende zones aan de Juliette Wytsmanstraat omvatten,
- voorrang geven aan alternatieve hoogten (zie hoofdstuk 6).

NB. Die spatialisering houdt rekening met het behoud van de gebouwen I en H. De architecturale kwaliteit van die gebouwen rechtvaardigt een reconversie. Anderzijds kan in het kader van het RPA de sloop en reconstructie ervan worden overwogen, zie pagina 94.



PASSEND VOLUME



2. 2. 3 OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

COMPLEMENTARITEIT VAN DE BELANGRIJKSTE OPENBARE RUIMTEN

Het plan van aanleg voorziet in een maximale beplanting van de open ruimten, zonder het bestaande karakter ervan aan te tasten.

Het geheel zou met een woonpark vergelijkbaar zijn. Die intentie bevestigt het streven om de site van de kazernes te ontwikkelen als modelwijk in termen van de ecologie (biodiversiteit, stedelijke hydrologie) en duurzame ontwikkeling.

In die configuratie komen twee complementaire en contrasterende ruimten naar voren:

1. Het voorplein van de manege: een grootstedelijke uitstraling

Het centrale voorplein als belangrijkste verbindende ruimte. Het blijft verhard om de ruimte geschikt te maken voor de organisatie van tijdelijke evenementen. Het moet het universitaire leven, het buurtleven en de publieksevenementen samenbrengen.

2. Het park: een lokale uitstraling

Het overvloedig beplante park wordt een verbindende ruimte voor de wijk. Het moet het buurtleven concentreren met bijvoorbeeld speelpleinen en rustzones.



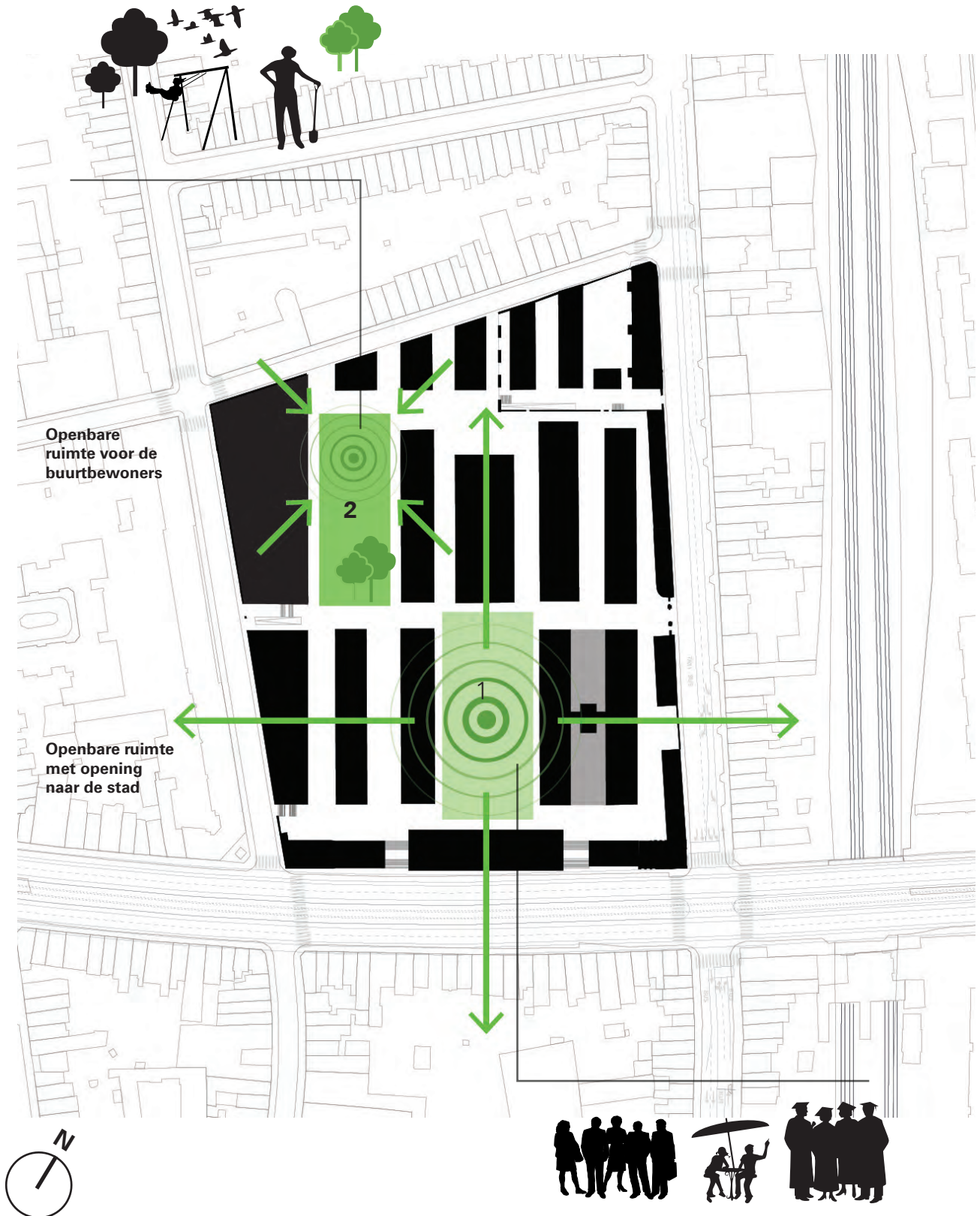
Het voorplein. Referentie: het voorplein van het station Saint-Sauveur in Rijsel, Frankrijk

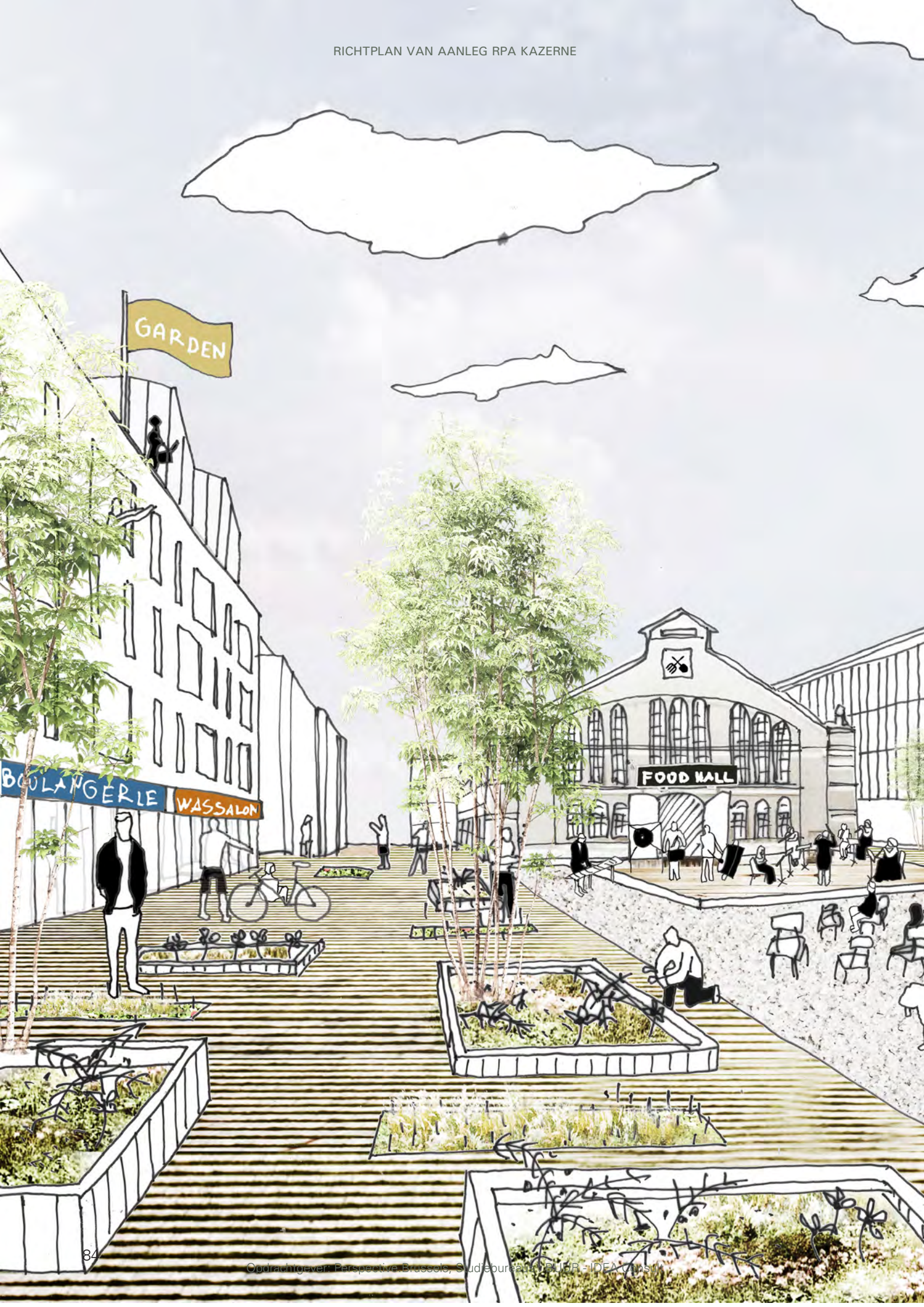


Het lokale binnenplein. Referentie: Parc aux Lilas, Frankrijk (Agence TER)



Lokale groene ruimte. Referentie: Groen Kwartier, Antwerpen, België











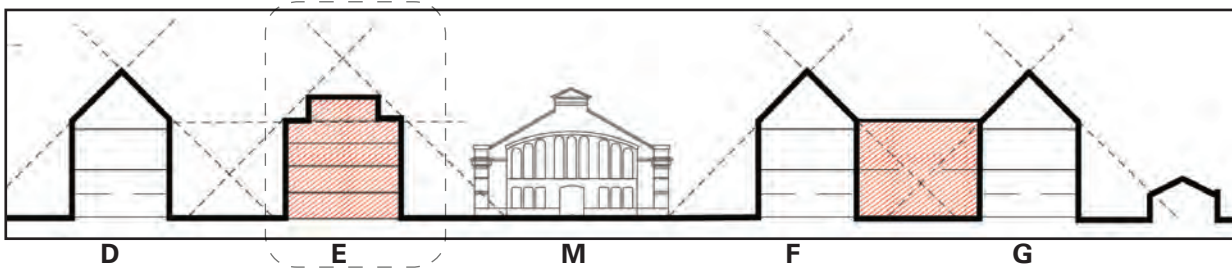
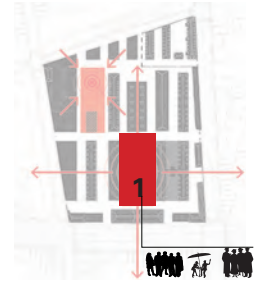
2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

HET VOORPLEIN - DE RELATIE GEBOUWEN/OPENBARE RUIMTE

Stedenbouwkundige principes voor gebouw E:

De relatie tussen het programma voor de benedenverdieping (horeca, incubator, FabLab ...) en het voorplein bevorderen

Een gebouw dat zijn patrimoniale omgeving respecteert, met uitzicht op gebouw D



Afmetingen

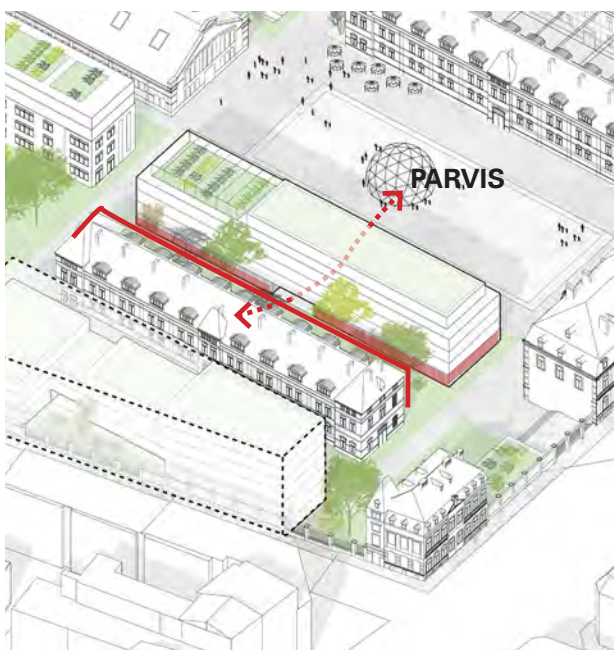
De gevelhoogte wordt bepaald door die van de twee historische gebouwen, F, D en G.

Het profiel van het gebouw volgt dat van de aangrenzende gebouwen F en D. Platte daken zullen toegelaten zijn. Dat wordt gerechtvaardigd door het bestaande gebouw E en ook door de mogelijkheden die dat type van dak biedt voor het waterbeheer en de stadslandbouw.

Activering van de benedenverdiepingen

De benedenverdieping moet worden geactiveerd door programma's zoals horeca - buurtwinkels - gemeenschappelijke ruimten voor de studentenkamers.

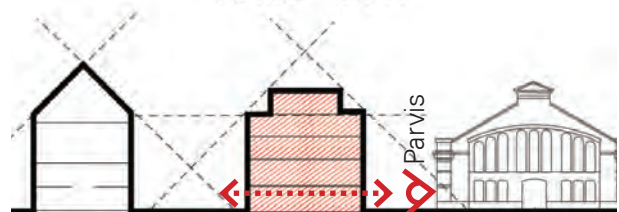
Grote openingen in de gevel scheppen een visuele doordringbaarheid binnen het gebouw.



Activering van de openbare ruimte

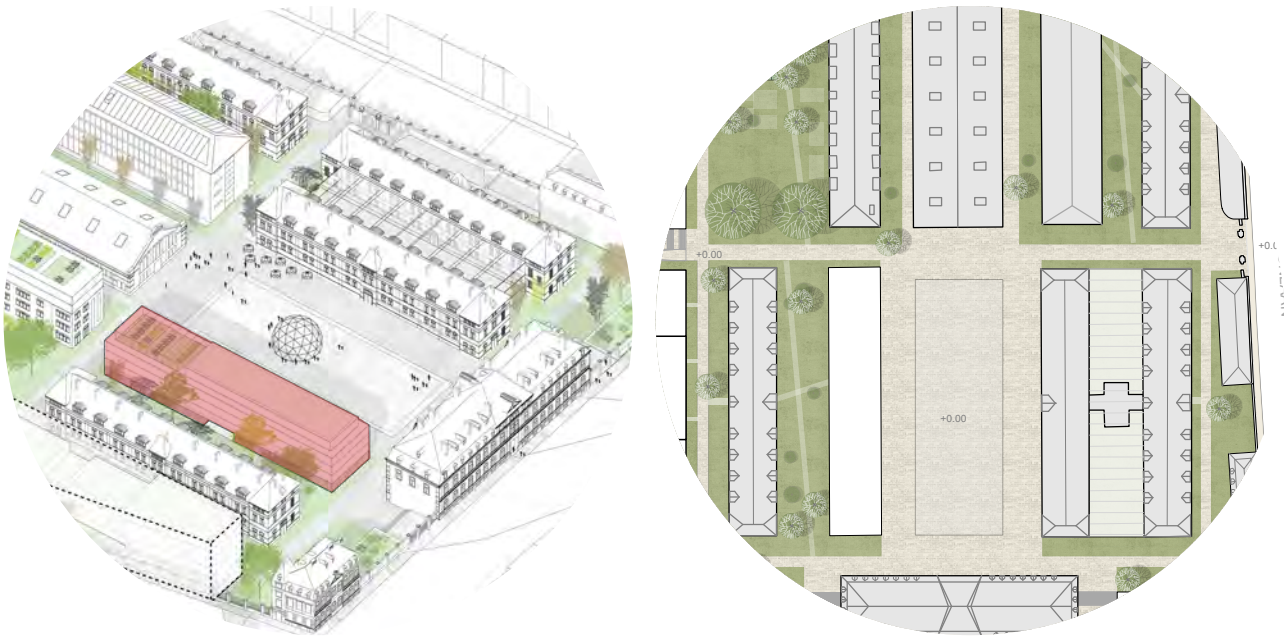
De toegangen tot de woningen dragen bij tot de animatie van het plein en het voorplein. Penetraties in het gebouw geven de bewoners toegang tot het centrale plein en zorgen voor een visuele doordringbaarheid naar gebouw D, dat de erfgoedwaarden vertegenwoordigt.

De transparantie van het gebouw op de benedenverdieping is noodzakelijk om de ruimte naar het voorplein te kunnen doortrekken en vice versa.



De historische gevel van gebouw D zou vanop het plein zichtbaar kunnen zijn

Stedenbouwkundig principe / indicatieve tekening



Mogelijke spatialisering / passend volume

Referenties:



Benutting van groendaken: terrassen, tuinen, stedelijke moestuinen enz. (Zanderroth Architekten, Berlijn, DE)



Activering van de benedenverdieping (S333, Groningen, NL)



Visuele doordringbaarheid op de hoeken (Atelier Zündel Cristea, Parijs)



Doordringbaarheid van de benedenverdieping (Balk van Beel, Leuven, BE)

2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

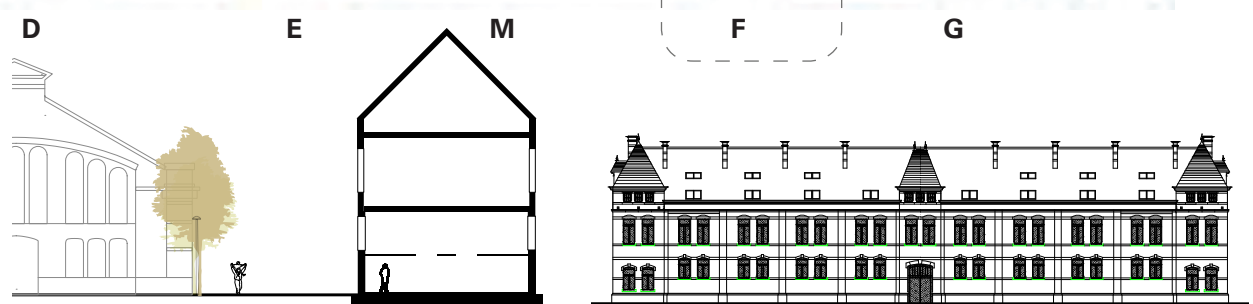
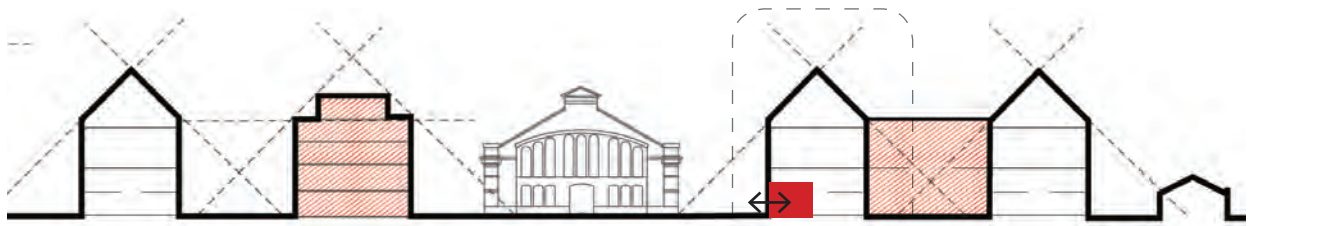
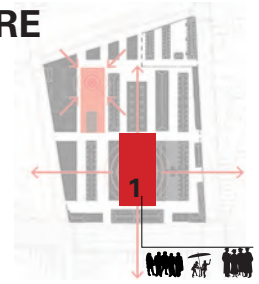
HET VOORPLEIN - DE VERHOUDING GEBOUWEN/OPENBARE RUIMTE

STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES VOOR GEBOUW F:

De relatie tussen het programma voor de benedenverdieping (horeca, incubator, FabLab...) en het voorplein bevorderen

De patrimoniale aanblik van het gebouw behouden

Ingrepen op de gevel mogelijk maken, zoals in de bijgevoegde schema's geïllustreerd. De op het niveau van de benedenverdieping aangebrachte openingen moeten harmoniëren met de grote openingen in de achtergevel van gebouw A.



Huidige situatie

M

F

F



M

F

F

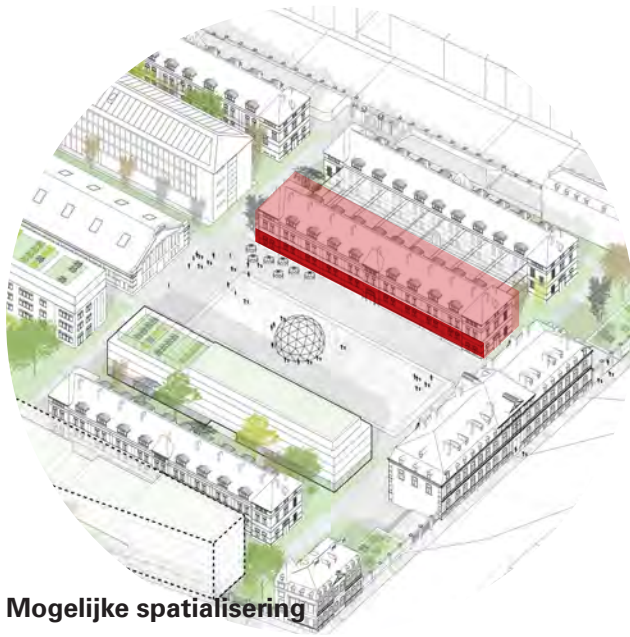
Stedenbouwkundig principe / indicatieve tekening. Mogelijke ingreep op de gevels van de gebouwen met patrimoniaal karakter



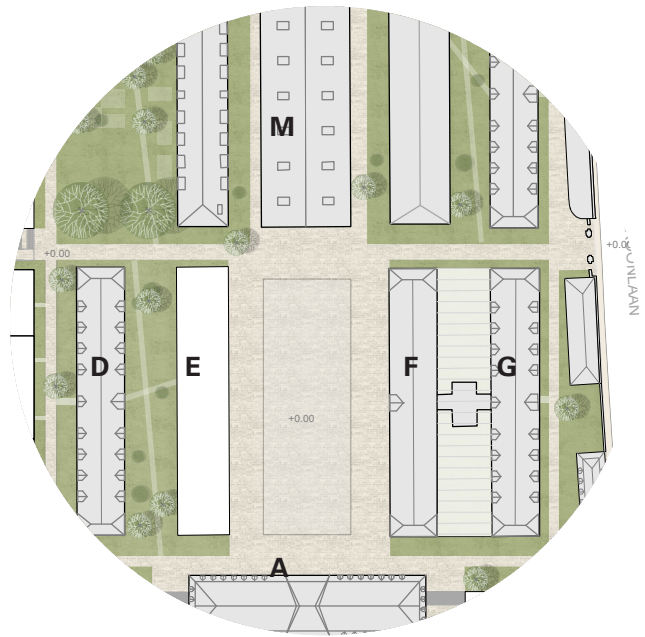
Onafhankelijke/verwijderbare structuur

F

F



Mogelijke spatialisering



Huidige externe situatie



Voorbeeld van de rehabilitatie van een voormalige fabriek (Jordi Garcés, Barcelona, ES)



Kazernes van Elsenne



Onafhankelijke structuur voor de activering van de benedenverdieping (MuseumsQuartier Wien)



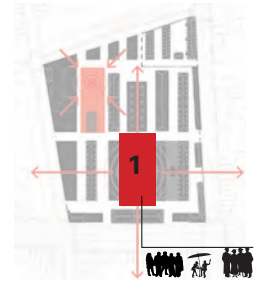
Onafhankelijke structuur voor de activering van de benedenverdieping (MuseumsQuartier Wien)

2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

HET VOORPLEIN - DE VERHOUDING GEBOUWEN/OPENBARE RUIMTE

STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES VOOR GEBOUW A

- De programmarelatie van de benedenverdieping (binnenterrein van de site) met het voorplein bevorderen
- Programma's voorzien die zich naar de openbare ruimte kunnen openen
- De patrimoniale aanblik van het gebouw behouden
- De benedenverdieping die op het voorplein uitkomt, zou onafhankelijk van de rest van het gebouw kunnen functioneren



Aanleg begane grond

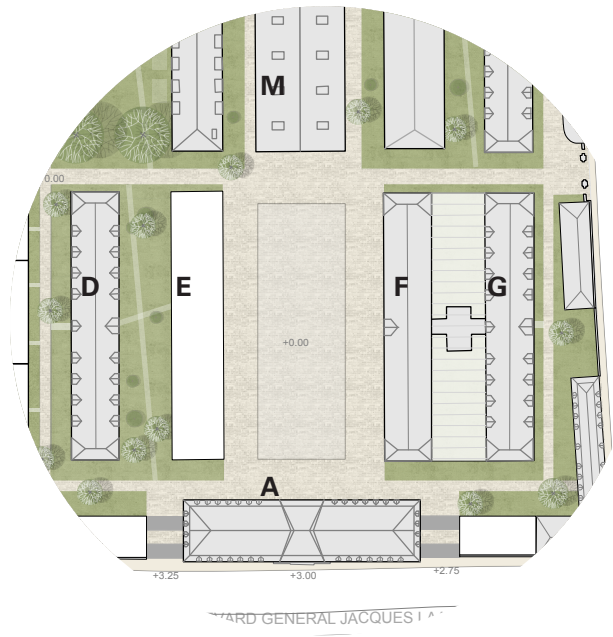
A



A

Gevel aan het voorplein





Mogelijke spatialisering

Referenties:



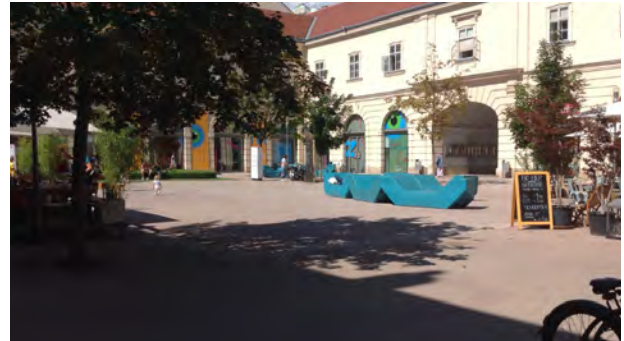
Huidige externe situatie



Huidige interne situatie



Verhouding gebouw/openbare ruimte (MuseumsQuartier Wien)



Verhouding gebouw/openbare ruimte (MuseumsQuartier Wien)

2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

HET VOORPLEIN - DE VERHOUDING GEBOUWEN/OPENBARE RUIMTE

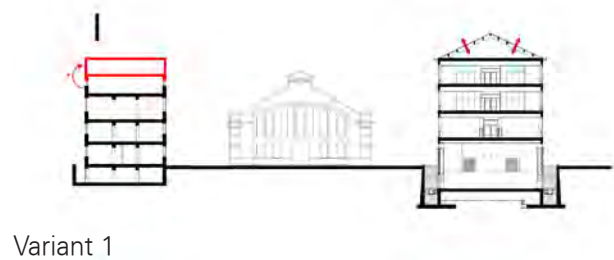
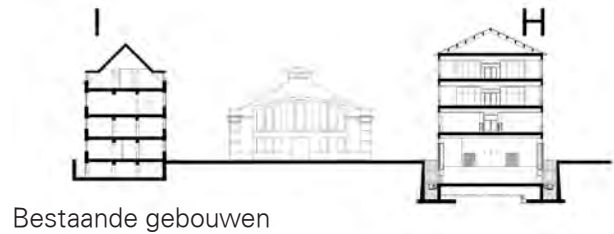
STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES VOOR GEBOUW I EN H:

De gebouwen I en H, aan weerszijden van de manege, hebben een niet te verwaarlozen aanwezigheid tegenover het centrale plein. De nabijheid van gebouw I tot het park maakt dit gebouw strategisch. De relatie met de openbare ruimte moet daarom het voorwerp vormen aan een specifiek onderzoek in de uitwerking van het architecturale project. Het belang van gebouw H wordt versterkt door de roeping van de benedenverdieping om een ruimte voor publieksactiviteiten te worden - zie het hoofdstuk Programmatie. Het RPA behoudt die gebouwen en maakt twee varianten voor de inrichting ervan mogelijk:

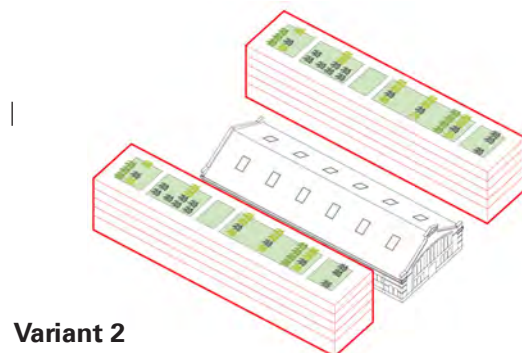
Variant 1: het project voorziet in de inrichting van de zolders van H = 700 m² en voegt twee niveaus toe aan I

Variant 2: het project voorziet in de sloop en wederopbouw van de twee gebouwen met afmetingen die in passende volumes kaderen:

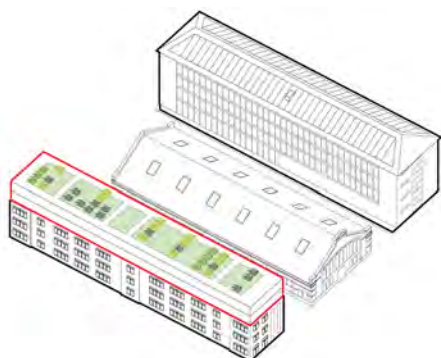
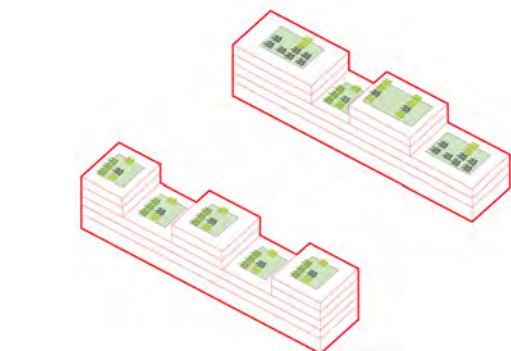
- niet meer dan 16,5 m hoog,
- een maximale breedte van niet meer dan 14,5 m.



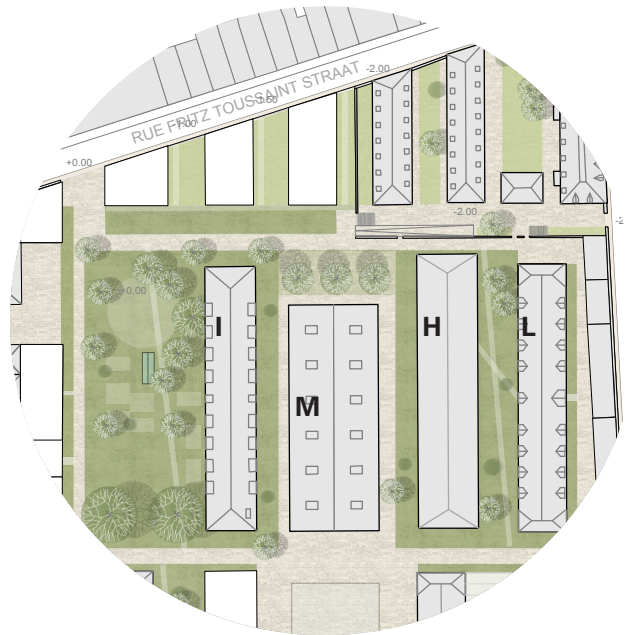
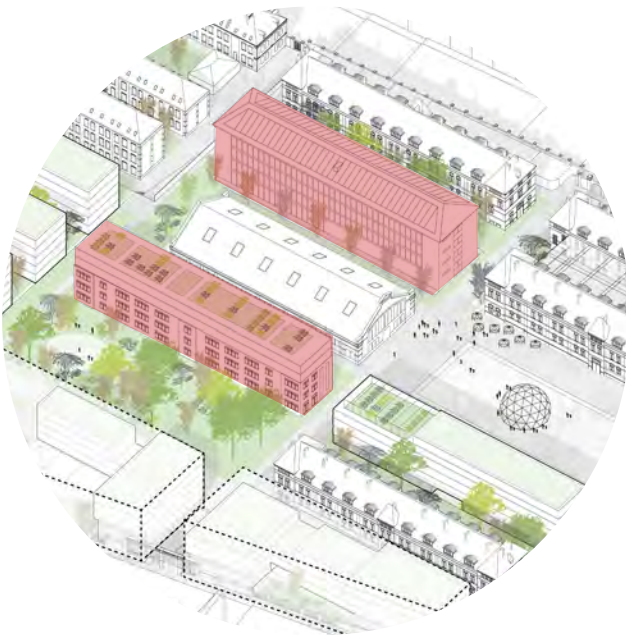
Variant 2



Variant 2



Variant 1



Mogelijke spatialisering

Referenties:



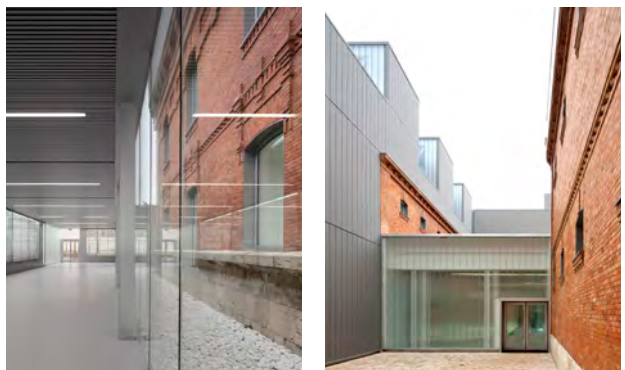
Huidige situatie gebouw I



Rehabilitatie van de voormalige gevangenis Saint-Anne, Avignon



Uitbreiding van de oppervlakten, Groen kwartier te Antwerpen, België



Burgerlijk centrum, Palencia - Rehabilitatie van een voormalige gevangenis

2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

STATUS VAN DE OPEN RUIMTEN RELATIE OPENBARE RUIMTEN / PRIVÉRUIMTEN

De site is grotendeels open voor het publiek, met uitzondering van vier geprivatiseerde ruimten zoals aangegeven op de kaart op pagina 95:

- Op de hoek van Juliette Wytsman-Toussaint: de groene ruimte die rechtstreeks in verbinding staat met een mogelijke voorziening (bijvoorbeeld een crèche) zou geprivatiseerd kunnen worden. Afhankelijk van de eindbestemming ervan en van de beslissing om het historische gebouw op de begane grond te behouden, zou deze ruimte openbaar kunnen worden gemaakt. Ze zou in dat geval een gastvrije ingang naar het park kunnen vormen, als aanvulling op de aaneenschakeling van op de site ingerichte openbare ruimten.
- De groene ruimten op de begane grond van de woongebouwen aan Juliette Wytsman en Toussaint zijn geprivatiseerd want ze vertonen grote niveauverschillen met de straat. Die situatie maakt ze voor iedereen moeilijk toegankelijk, om fysieke redenen en redenen in verband met de sociale controle. Een beheer door de toekomstige mede-eigenaren van de woningen heeft eveneens een interessant potentieel, aangezien de woningen gemeenschappelijke privétuinen zullen krijgen.

Voor het overige is de status van de ruimte openbaar in de zin van de toegankelijkheid ervan, zonder vooruit te open op haar effectieve beheer.

Dat beheer hangt af van de wijze waarop de site zal worden uitgevoerd en van de eigendom van de grond, twee factoren die in dit stadium nog niet zijn bepaald.



-  *Openbare ruimte*
-  *Privéruimte (binnenplaats voor collectief gebruik)*
-  *Privéruimte (voor gebruik door een eventuele collectieve voorziening)*

Voorbeeld: mogelijkheid van een collectieve voorziening en haar privéruimte



2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

PRINCIPES VOOR DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte speelt een primordiale rol in de herstructurering van de site.

HET PLEIN VAN USQUARE

Het centrale plein, de katalysator van de publieksactiviteiten, zal de stempel dragen van de militaire sfeer van de wijk. Het heeft een sterk mineraal karakter en zal contrasteren met de intensief plantarische site. (afbeelding, punt 1)

Het plein is vandaag aangelegd als een oefenzone van grind. Het wordt omgegeven door een brede geplaveide zone die een rechthoekige vorm tekent.

Die vorm is overgenomen in de schets van de inrichting. De integratie van het waterbeheer zal ter plekke gebeuren. Bepaalde zones kunnen voor de opvang en verdamping van het regenwater dienen. De oppervlakte van de oefenzone zal met gestabiliseerd grind worden afgewerkt. Ze zal doorlatend zijn. De afwerking zal de installatie van tijdelijke activiteiten mogelijk maken (uitbreidingen van de markt - de food court, organisatie van voorstellingen enz.)

HET PARK

Aan de andere kant zal het wijkpark worden aangelegd met een voorkeur voor een extensieve vegetatie (afbeelding, punt 2).

Men zal de voorkeur geven aan:

- de aanplanting van hoogstammige bomen met een substraat van ten minste 1,50 m,
- een diversiteit van lokale soorten,
- een wisselvallige aanleg die met de strakke structuur van de voormalige kazerne contrasteert,
- paden die door een zeer groene ruimte lopen.

Het waterbeheer op de site

Gelet op de topografische situatie en op de mogelijkheden die voortvloeien uit een in overleg tussen de belanghebbende partijen opgezet project, zal de site een coherent plan voor het waterbeheer krijgen dat ook oplossingen voor de gebouwen zal omvatten. Het concept moet de volgende principes op de voorgrond brengen:

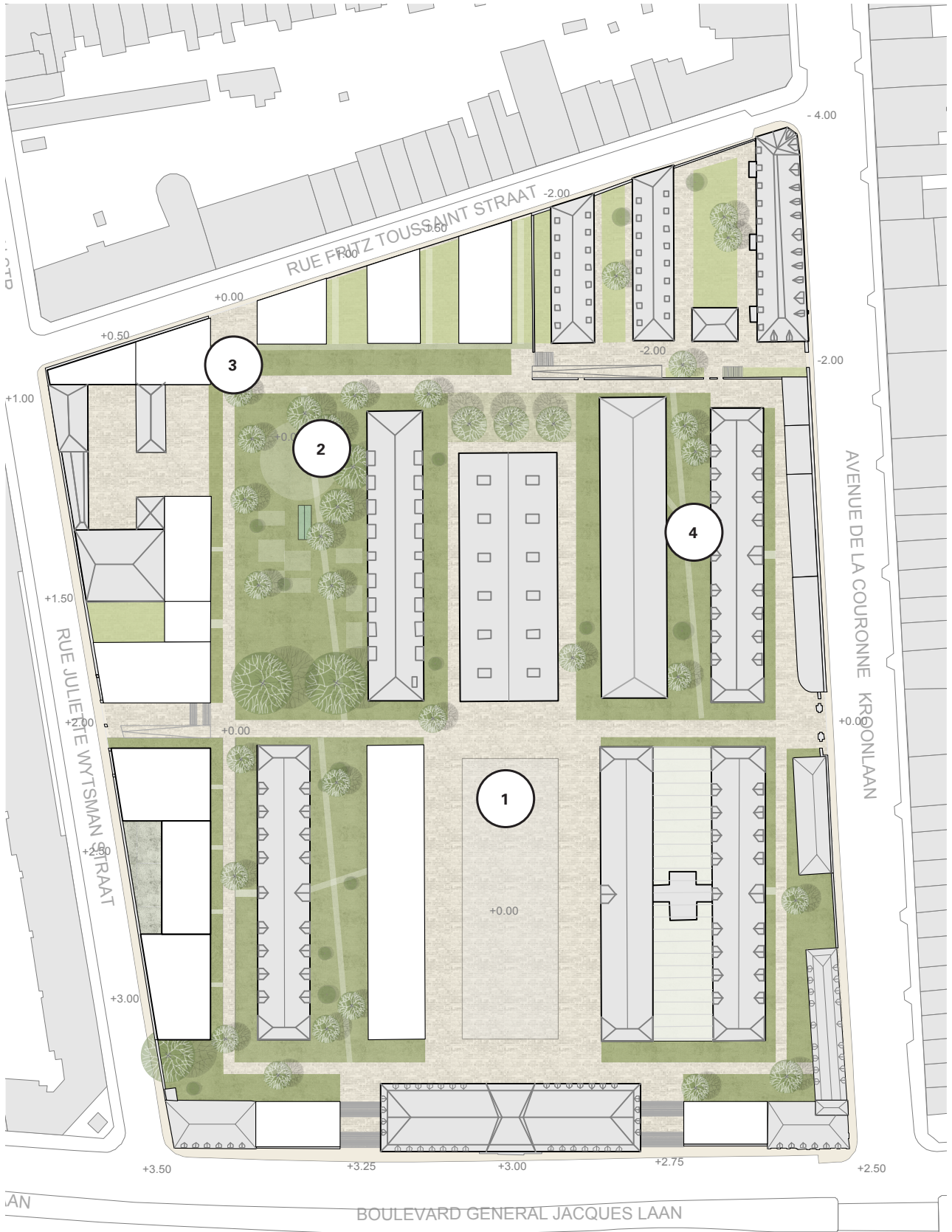
- het hergebruik van het water,
- de infiltratie en verdamping/transpiratie. Maatregelen zoals zuivering door planten zullen de voorkeur genieten. Elke openbare ruimte zal bijdragen tot de aanvulling van de watertafels en de strijd tegen warmte-eilanden,
- buffers voor een afvoer met geregeld debiet naar het net.

Het plein van Usquare is een doorlatende zone. Het kan als tijdelijke opvangzone in de open lucht fungeren om het water van de zone en de omliggende gebouwen te verzamelen en regenwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en te laten infiltreren.

Het park is een doorlatende zone met volle grond, uitgerust met voorzieningen voor het beheer van het regenwater op de site. Men kan er groene opvangzones in de open lucht organiseren om het water van de zone te verzamelen en regenwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en te laten infiltreren.

De straten en verbindingswegen worden met drainerende verhardingen en funderingen uitgevoerd. Het hergebruik van ter plekke aanwezige materialen geniet de voorkeur.

RICHTPLAN VAN AANLEG RPA KAZERNE



2.3. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: OPENBARE RUIMTEN ALS VERBINDENDE FACTOR

PRINCIPES VOOR DE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE



1 Het voorplein. Referentie: het voorplein van het station Saint-Sauveur in Rijsel, Frankrijk



2 Het lokale binnenplein. Referentie: Parc Lucie Aubrac aux Lilas, Frankrijk (Agence TER), Groen Kwartier, Antwerpen



2 Het lokale binnenplein. Referentie: Parc Lucie Aubrac aux Lilas, Frankrijk (Agence TER), Groen Kwartier, Antwerpen



1 Voorplein. Referentie : Centraal plein Vic, Spanje



3 De paden. Referentie: Verharde ruimte van het Groen Kwartier in Antwerpen, België



4 Doorgangen tussen gebouwen. Referentie: woonzone in Berlijn, Duitsland (Zanderroth architecten)



2. 2. 4 EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

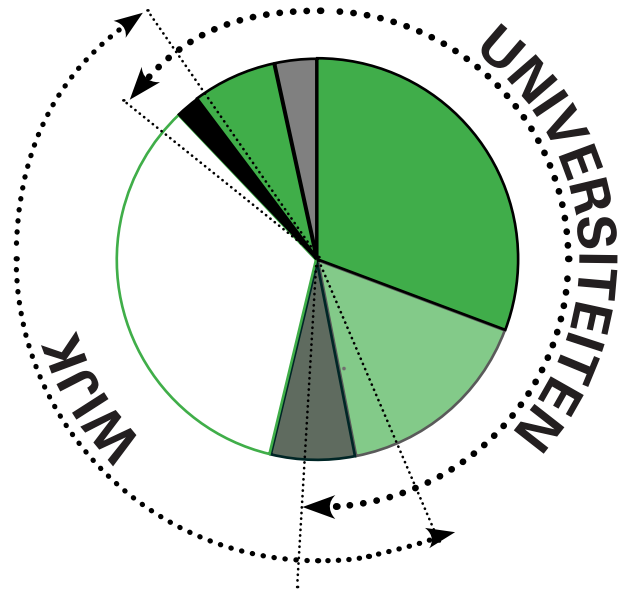
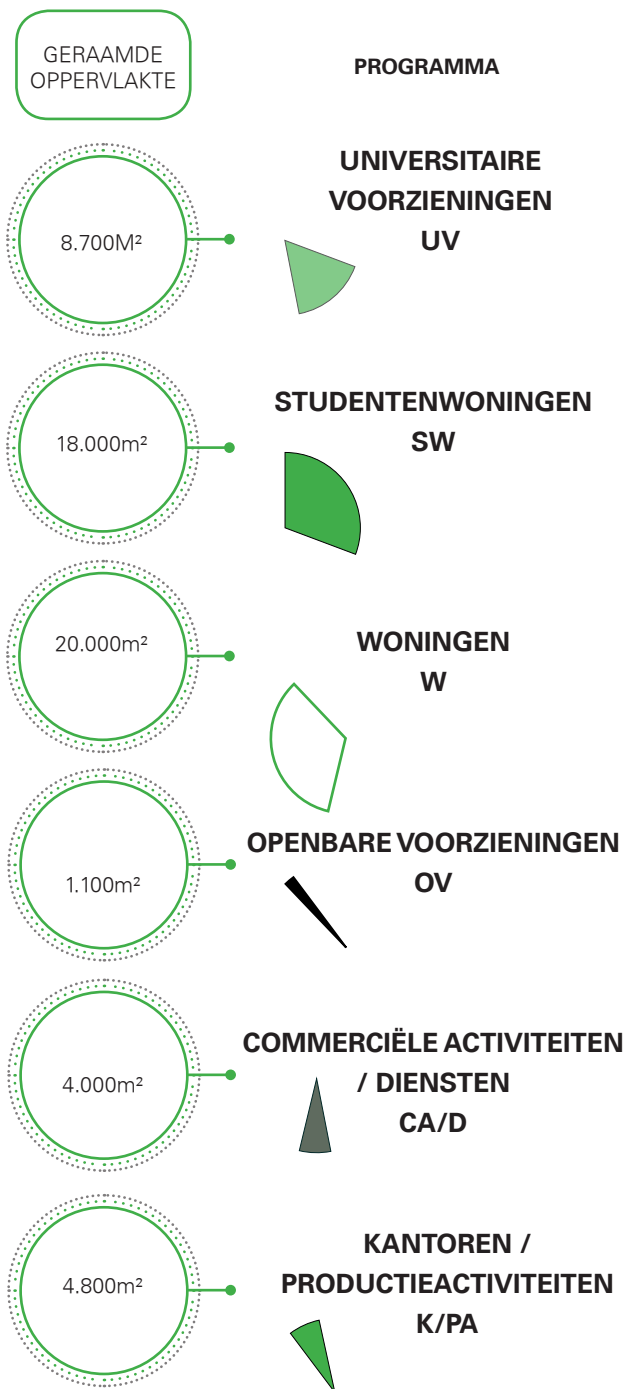
PROGRAMMA – AMBITIES EN VERTALING

De reconversie van de site wordt gedragen door een omvangrijk programma van universitaire voorzieningen die het gehele project zijn bijzondere karakter geven. Dit programma van voorzieningen integreert de basisprincipes van het project.

- Een dimensie als internationale wijk: met woningen voor buitenlandse onderzoekers die gedurende een middellange periode aan de Brusselse universiteiten werken en op de site huisvesting zullen vinden die bij hun behoeften past, met onder meer werkruimten en ruimten voor interactie. Men zal ook een onthaal voor Erasmus-studenten en buitenlandse onderzoekers en doctorandi organiseren. De op de site voorziene studentenwoningen zullen voor die studenten toegankelijk zijn. Gebouw H zou een openbare voorziening kunnen ontvangen, zoals een internationale bibliotheek, een voorziening die momenteel in het BHG ontbreekt, ondanks zijn kosmopolitische karakter.
- De opening van de universiteit naar haar omgeving en de gemengdheid van de site, met voorzieningen die nuttig zijn voor het leven in de wijk en die openstaan voor het grote publiek: een food court (op duurzame voeding gericht) (gebouw M), een bestaande bioscoop/concertzaal die kan worden hergebruikt (gebouw H). Het openbare gebruik van dat laatste gebouw kan intensiever worden gemaakt door er andere programma's in onder te brengen, zoals vergader- en conferentiezalen enz. In het hoofdgebouw aan de Generaal Jacqueslaan zal een informatiecentrum over duurzame ontwikkeling worden ondergebracht, voor de vulgarisatie van het lopende onderzoek over de ecologische transitie van de maatschappij.
- De plaats van de universiteiten als actoren van economische ontwikkeling en innovatie: de site zal een onderzoekscentrum ontvangen, een incubator voor de digitale economie en eventueel een gemeenschappelijk FabLab voor de twee universiteiten (gebouwen F-G).
- Op de hoek Wytsman-Toussaint geniet een openbare voorziening voor lokale animatie de voorkeur: de precieze aard ervan is nog niet gedefinieerd. Hier zouden een crèche kunnen komen, een polyvalente zaal, ruimten voor gezondheidswerkers, op de verdieping aangepaste bejaardenwoningen enz.
- Merk op dat voor de verschillende vermelde universitaire voorzieningen, met uitzondering van de incubator en het FabLab, een budget van het EFRO bestaat.
- Om een echte wijk te doen ontstaan, voorziet de site in de inplanting van 20.000 m² woningen.

2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

TOTALE OPPERVAKTEN



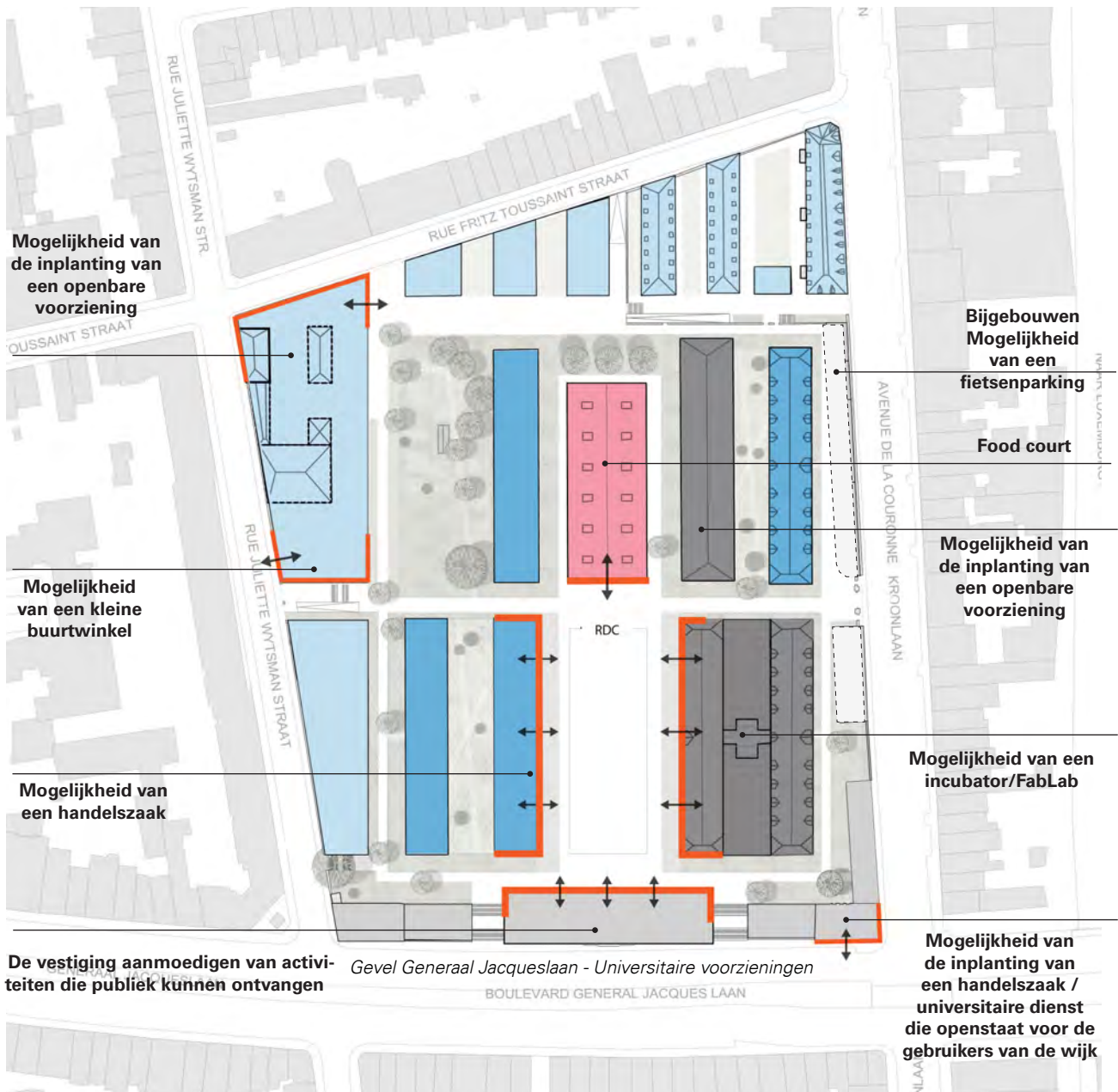
Programmatische gemengdheid en potentieel voor het delen van de universitaire functies en de openbare voorzieningen of de voorzieningen voor handelszaken, zoals: het FabLab, de food court, het informatiecentrum, de handelszaken, de openbare ruimten.

Verhouding vloer/terrein van het perceel = $58.600 \text{ m}^2 / 38.500 \text{ m}^2 = 1,52$
 Woningen/ha = 210

2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

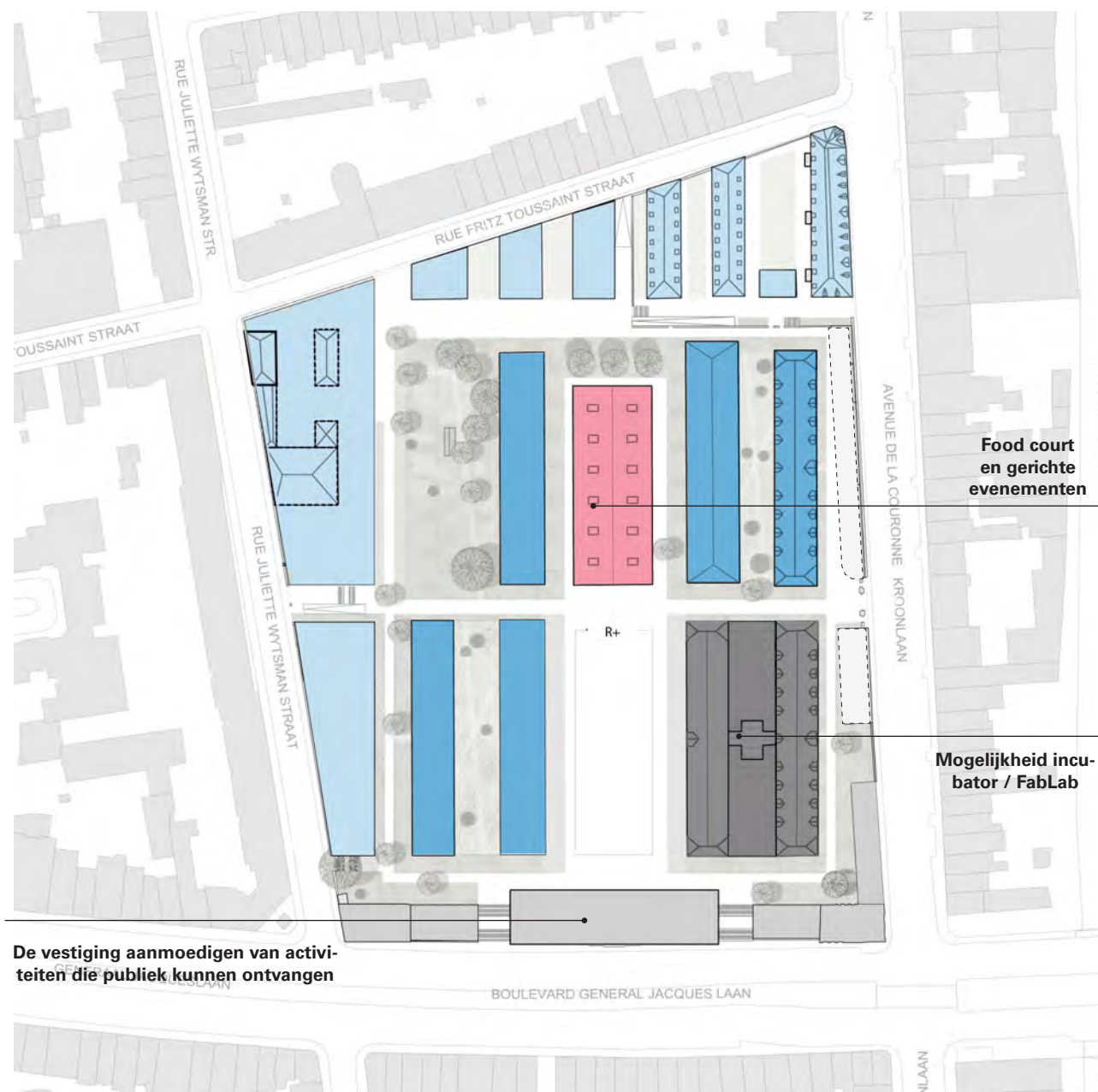
PROGRAMMATIE

Simulatie van de mogelijkheden / Spatialisering van het programma (begane grond)



- Gezinswoningen en studentenwoningen
- Handelszaken / Voorzieningen
- Functies in verband met universitaire activiteiten, open voor het publiek
- Universitaire voorzieningen (mogelijke integratie met activiteiten die openstaan voor het publiek)
- Geactiveerde begane grond: handelszaken, horeca, diensten voor het publiek, voorzieningen

Simulatie van de mogelijkheden / Spatialisering van het programma (0+)



- Gezinswoningen en studentenwoningen
- Handelszaken / Voorzieningen
- Functies in verband met universitaire activiteiten, open voor het publiek
- Universitaire voorzieningen (mogelijke integratie met activiteiten die openstaan voor het publiek)

2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

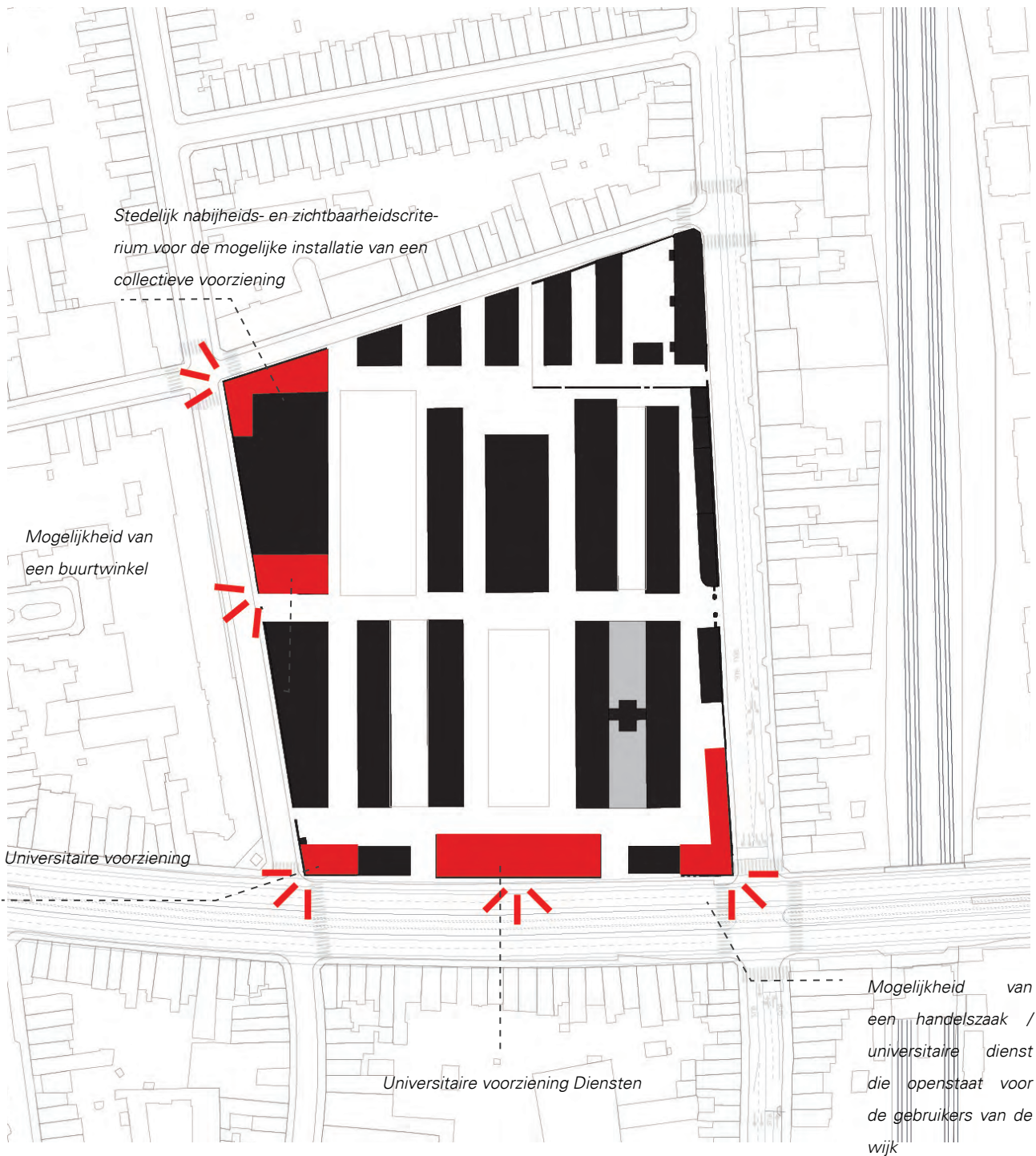
OPROEPPROGRAMMA OP DE PERIMETER

De site van de kazernes is historisch een afgesloten, van de stad geïsoleerde site. Het project wil die situatie omkeren maar toch het patrimoniale karakter en de kazerne als stedelijke vorm behouden.

Naast de voorstellingen voor fysieke en visuele openingen of ingrepen op de ringmuur wordt het programma als signaal en teken van die nieuwe openheid gebruikt. Zo zullen verscheidene functies in de openbare ruimte aangeven wat er binnen de site gebeurt.

Dat is het geval met de aan de laan gevestigde universitaire voorzieningen. Andere functies begeleiden de nieuwe voetgangersverbindingen of dienen als interface met de wijken: op de hoek van de Kroonlaan-Generaal Jacqueslaan met een commercieel of dienstenaanbod, in samenhang het de pool van het station van Etterbeek en de hoek Juliette Wytsman-Toussaint, die een openbare dienst of voorziening zou kunnen ontvangen.



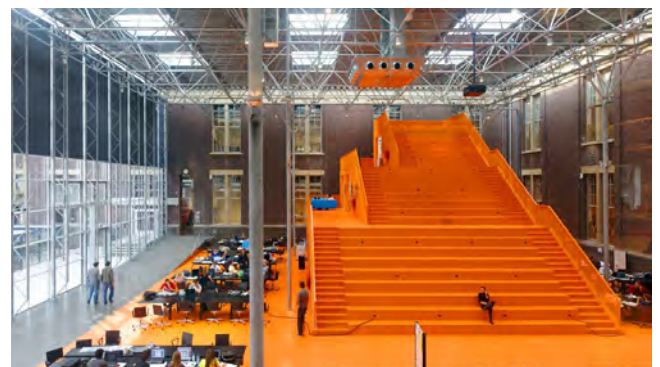
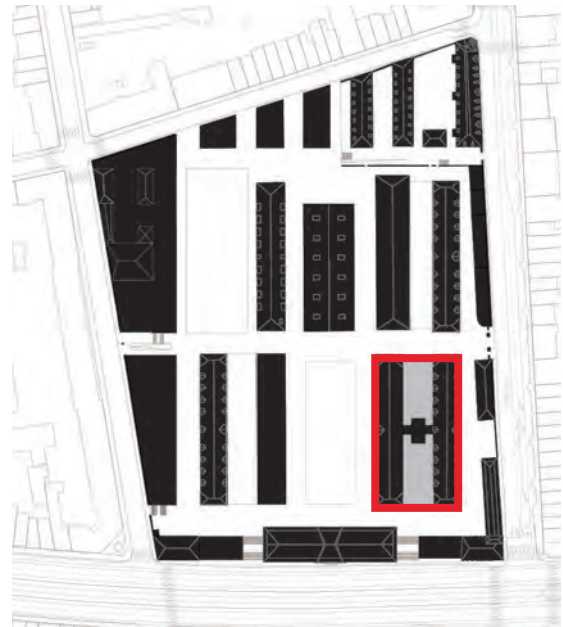


2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

POTENTIEEL PROGRAMMA GEBOUWEN F+G

Incubator, FabLab, horeca

De gebouwen F en G kunnen activiteiten ontvangen die verband houden met de universitaire activiteiten met een opening naar de stad, zoals de incubators (ook die van de studenten). Ze kunnen worden aangevuld met een cafetaria/ontspanningsruimte. De FabLabs van de twee universiteiten zouden eveneens naar de site kunnen komen. Gelet op de volumetrie van de verschillende programma's, die vanwege het rijke ecosysteem dat ze kunnen scheppen beter samen worden ondergebracht, moet een uitbreiding van de bestaande volumes worden overwogen.



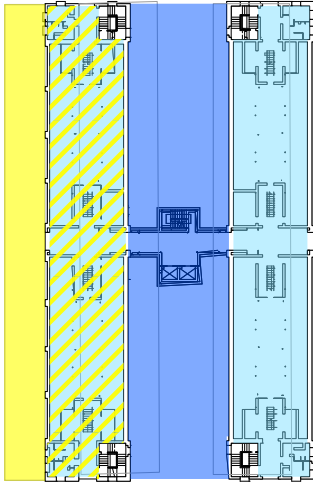
Renovatie Architectuuruniversiteit TU Delft



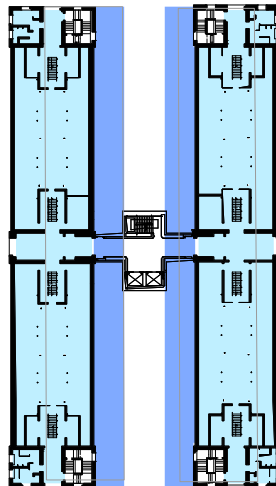
Onderzoekscentrum, Lleida, Pich Aguilera Architects



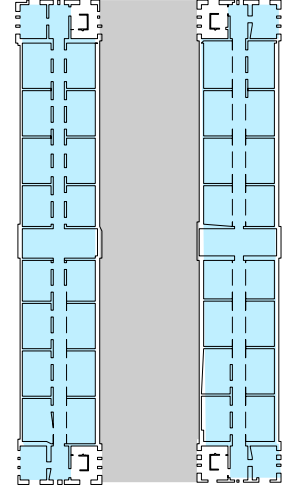
Renovatie Architectuuruniversiteit TU Delft






Gebouwen F en G, plan van de benedenverdieping



Gebouwen F en G, plan van de eerste verdieping



Gebouwen F en G, plan van de tweede verdieping

-  De inplanting van een naar de openbare ruimte geopende activiteit aanmoedigen
-  Bijkomende oppervlakte
-  Bestaande oppervlakte



2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

EEN GEMENGD HUISVESTINGSAANBOD VOOR GEZINNEN EN STUDENTEN

Het programma omvat 20.000 m² (het equivalent van 200 eenheden) gezinsappartementen en ongeveer 18.000 m² (het equivalent van 600 eenheden) studentenwoningen. De studentenwoningen moeten in het centrum van het project gelokaliseerd zijn. De gezinswoningen zouden in de rand aan Toussaint en Juliette Wytsman komen. Dit voorstel verzekert een gradatie vanuit de bestaande residentiële wijken naar de studentenwijken en het zeer actieve centrale plein, dat met zijn drukte niet voor gezinswoningen geschikt is.

In die geest zou gebouw D universitaire huisvesting kunnen ontvangen die veeleer bestemd is voor de gezinnen van buitenlandse onderzoekers en doctorandi die gedurende een middellange periode in Brussel verblijven. Het voorstel gaat er ook van uit dat de ontwikkelaars van de gezinswoningen niet a priori de ontwikkelaars van de studentenwoningen zullen zijn, die een zeer specifiek beheer vereisen.

Bepaalde gezinswoningen (in de noordoostelijke rand) staan in verbinding met tuinen die door middel van mede-eigendom gemeenschappelijk kunnen worden gemaakt. Afhankelijk van de behandeling van de ringmuur zouden de benedenverdiepingen van de woningen aan Juliette Wytsman lokalen voor de fietsen en buggy's van de woningen, gemeenschappelijke waslokalen en gemeenschappelijke ruimten voor de bewoners kunnen ontvangen. Zonder vooruit te lopen op het definitieve programma voor de gezinshuisvesting merken we op dat hier naar innovatie moet worden gestreefd, naar het voorbeeld van de globale ambitie van de site. Zo zou een aanbod van gegroepeerde woningen en/of internationale woningen wenselijk zijn.

Mogelijke animatie van het centrale plein in de loop van het hele jaar

Een verhuring van de studentenwoningen (ten minste die van het gebouw E, dat aan het centrale plein grenst) aan toeristen tijdens de schoolvakanties lijkt steekhoudend om een negatieve impact van de afwezigheid van de studenten te voorkomen op de handelszaken en dus ook op de globale werking van de wijk.

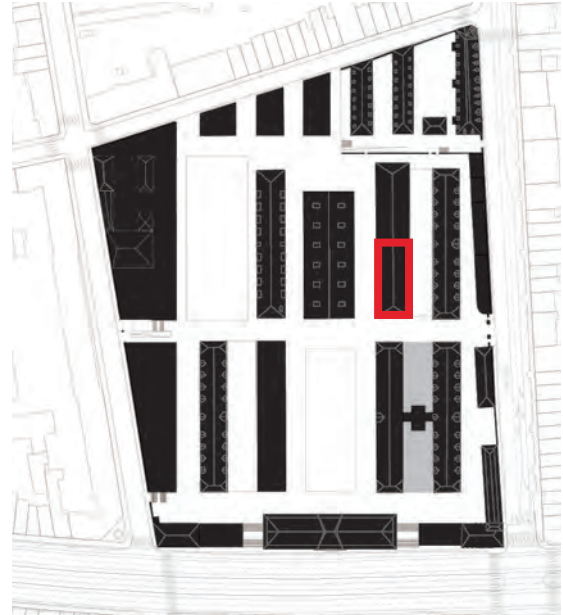
2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

POTENTIEEL PROGRAMMA GEBOUW H

Bioscoop, auditorium

Het gebouw heeft een projectiezaal. Ze zou een auditorium kunnen worden voor evenementen in verband met de universitaire voorzieningen (onderzoekscentrum, incubator), van de gemeente of van lokale culturele actoren. Ze zou zich ook kunnen openen voor de wijk en haar inwoners (naar het model van de voormalige Elite-bioscoop en het Scarabaeus-theater).

De rest van het gebouw zou vergaderzalen, lokalen voor seminaries en aanvullende voorzieningen kunnen ontvangen, zoals een internationale bibliotheek.



 Gebouw H, locatie van de bioscoop



2.4. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: EEN AMBITIEUS PROGRAMMA

EEN INNOVATIEF COMMERCIEEL AANBOD

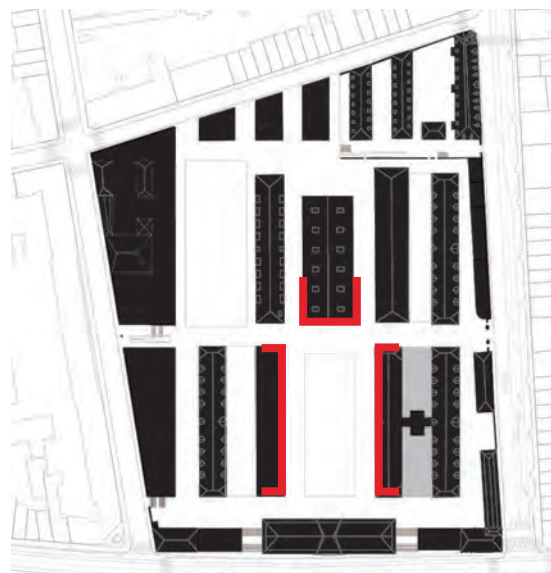
Food court

De food court komt in de voormalige manege van de rijkswachters.

Het programma voorziet in een apart commercieel aanbod dat de site op een supralokale schaal positioneert. De geplande 'food court' is een Noord-Amerikaans concept dat verschillende restaurateurs met uiteenlopende culinaire invloeden onder één dak verzamelt. Ze bieden een snelle restauratie aan, ter plekke bereid en aan grote gemeenschappelijke tafels verbruikt. Een tweede deel van de manege wordt een overdekte markt voor bioproducten, naar het voorbeeld van enkele al bestaande mooie initiatieven in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest.

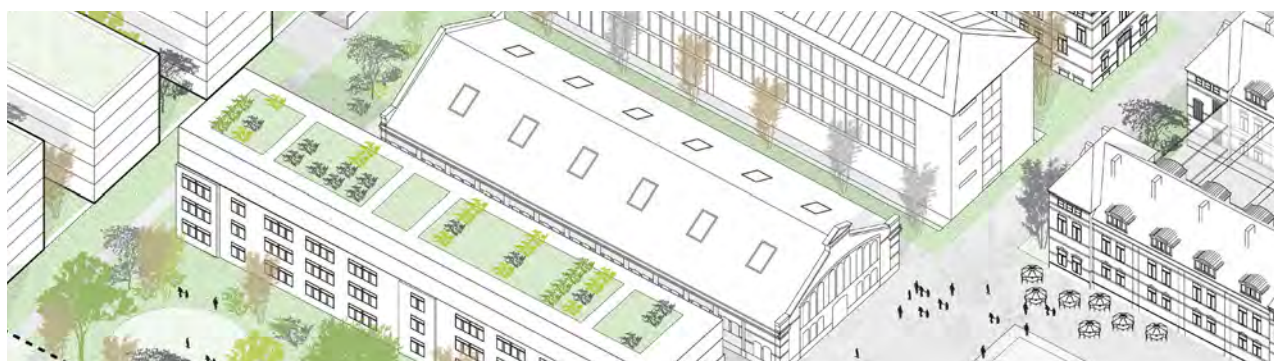
Handel en horeca

Elke handelszaak, elk horeca-aanbod of elk ander programma dat nodig en gepast is voor de activiteiten en op de begane grond moet rond het centrale plein gevestigd zijn. Het plein wordt zo het middelpunt van de nieuwe wijk, met originele handelszaken en diensten die geen concurrentie vormen met wat al in de buurt bestaat, in een logica van voornamelijk voeding als ontspanning en recreatie.



Plan

De horeca bij de incubator zou bijvoorbeeld een toegankelijke, gezellige mess kunnen zijn. In die logica zou een handelszaak of dienst op de kortere weg naar het station van Etterbeek de voorziening kunnen aanvullen en de passant naar het binnenterrein van de site kunnen leiden. Aan de kant van Juliette Wytsman ontstaan twee bijkomende commerciële mogelijkheden, in samenhang met de mogelijke voorziening en de verbinding voor voetgangers (toegang 6).





De manege, huidige staat



Huidevettersmarkt, Brussel



Mercato Metropolitan, Milano



Hal 5 Leuven



Espace culturel, Le 104 Paris



2.2.5 VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

2.5. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

EEN BUITENGEWOON TOEGANKELIJKE SITE, VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

Mobiliteitsstrategie

De programmatische ambities voor de site als universiteitswijk en nieuwe met haar omgeving geïntegreerde buurt vertrekken van het idee van duurzaamheid en nabijheid. Die ambities worden ten volle begeleid door in het ontwerp van het GDPO uiteengezette verdichtingsprincipes:

De site wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer.

De nabijheid van het station, de tram- en busverbindingen met andere intermodale polen en focusgebieden moeten de inwoners in staat stellen om de auto zo weinig mogelijk te gebruiken.






Daarnaast vormt de huidige afsluiting voor privéauto's een opportuniteit die men in het kader van de toekomstige ontwikkeling kan bewaren. De site van de kazernes wordt een aan de actieve mobiliteit gewijde buurt. De afmetingen ervan (ongeveer 200 x 200 m) zijn bevorderlijk voor het voetgangersverkeer, terwijl de toegang tot het openbaar vervoer zal worden benadrukt.

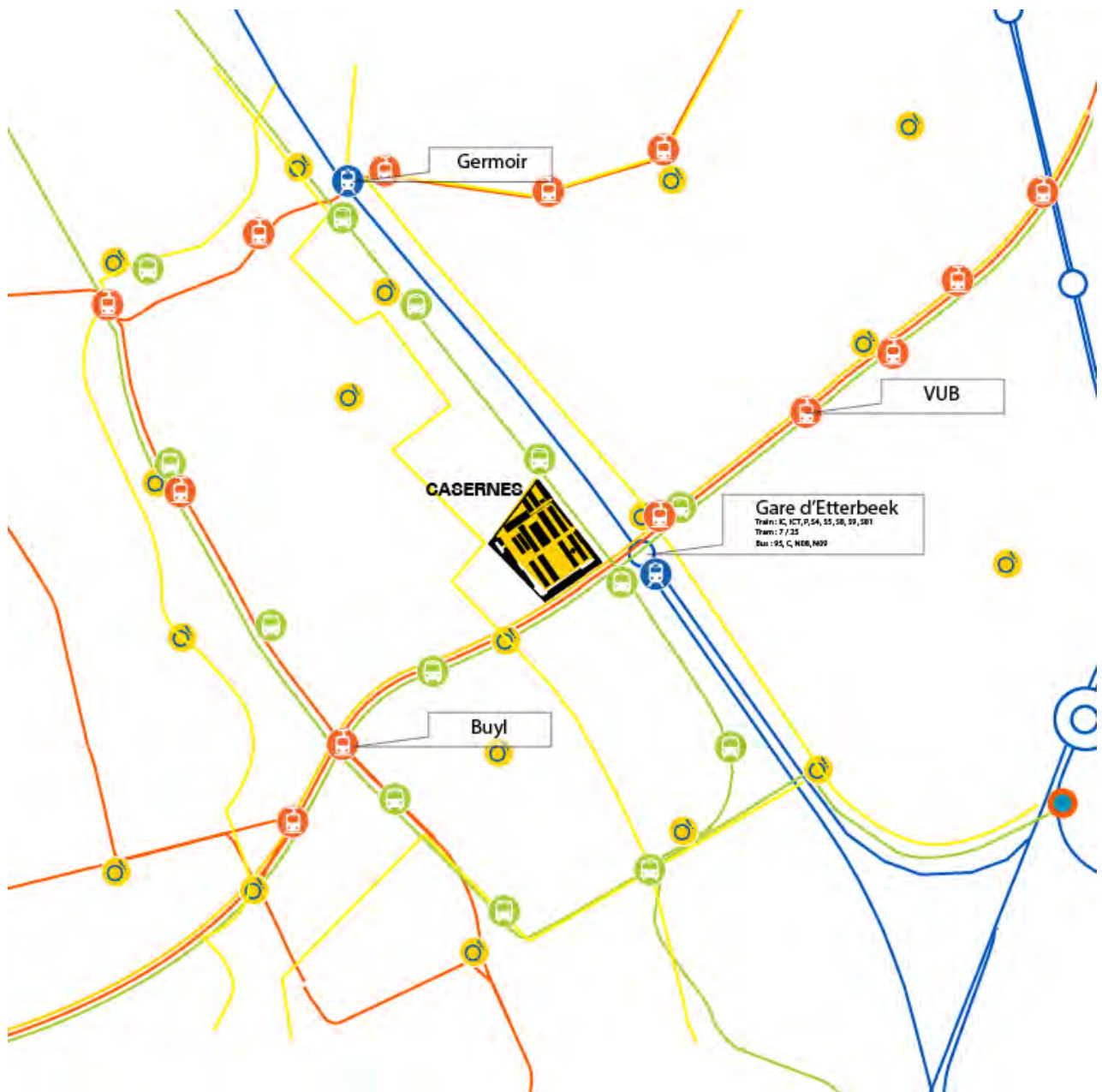
Dat streven om het gebruik van de auto overbodig te maken, kan een educatieve rol spelen en op lange termijn een weerslag hebben op de verandering van het gedrag van de studenten. De site zou in dat opzicht ook een voorbeeld kunnen worden voor de wijk.

GLOSSARIUM:

Definitie van actieve vervoerswijzen: Actieve vervoerswijzen zijn vervoerswijzen die een beroep doen op spierkracht, zoals wandelen, fietsen, maar ook de step, rolschaatsen, elektrische fietsen enz.

Legende

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



2.5. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

EEN BUITENGEWOON TOEGANKELIJKE SITE, VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

Actieve mobiliteit

De site zal aan duurzaamheid gewijd zijn en aanzetten tot een positieve de mobiliteit.

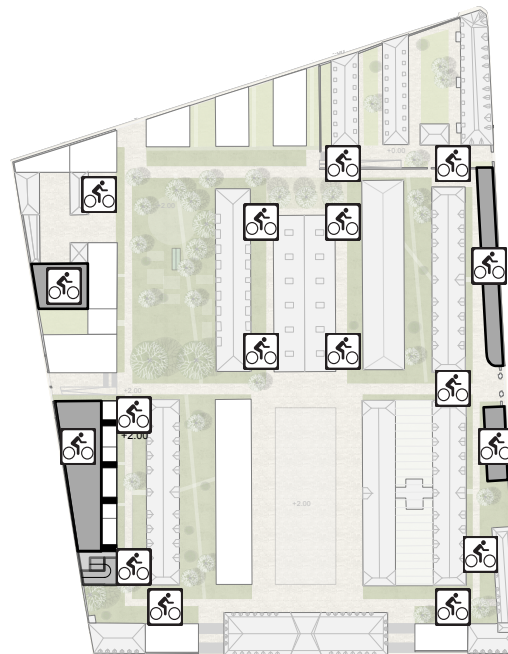
Het richtplan van aanleg moet daarom rekening houden met die aspecten, een voluntaristische strategie voor duurzame mobiliteit voorstellen en een infrastructuur aanbieden die aangenaam en comfortabel is voor alle soorten verplaatsingen, zoals:

- verplaatsingen te voet, met de nadruk op de noord-zuid diagonaal,
- een herkenbare route scheppen, zichtbaar in het gebied, die het project een sterke identiteit geeft,
- een comfortabel verkeer voor personen met beperkte mobiliteit,
- duidelijk aangegeven fietsroutes,
- de inrichting aan de Generaal Jacqueslaan moet de site toegankelijk maken voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit, en het niveauverschil opvangen,
- een aanmoedigend aanbod van parkeergelegenheid voor fietsen.

Het gebruik van de fiets moet op de voorgrond worden gebracht. Bijgevolg zou de parkeergelegenheid voor fietsen in de openbare ruimte de roeping van de site kunnen weerspiegelen. Anderzijds zal men een beperkt aantal boven per ingang moeten voorzien, om de kwaliteit van de openbare ruimte niet aan te tasten. Het parkeren van fietsen op het plein of in het park is niet wenselijk.

De aanleg van fietspaden:

- voorziet in comfortabele breedten,
- scheidt de voetgangersstroom van de fietsstroom,
- is berekend op de snelheid van de perceptie en de veiligheid van de gebruikers van de site.



possibilité de stationnement vélo dans l'espace public et au niveau 0

Plan

Parkeergelegenheid voor fietsen in de openbare ruimte en op niveau 0

Voor de berekening van het vereiste aantal plaatsen beveelt het RPA Kazerne het volgende aan:

- 1 fietsplaats per studentenwoning,
- 1 fietsplaats per kamer voor de woningen (of gelijkgestelde studio's) + 1/5 plaatsen voor bezoekers,
- 2 plaatsen/100 m² vloeroppervlakte voor de handelszaken en voorzieningen,
- de creatie van plaatsen voor de polyvalente zaal en de voorzieningen van de universiteit, gebaseerd op een modaal gedeelte van 20 % fietsen op korte termijn en van 50 % op lange termijn,
- de creatie van plaatsen voor de kantoren, aanverwante activiteiten en werknemers, gebaseerd op een modaal gedeelte van 7,5 % fietsen op korte termijn en van 20 % op lange termijn.



De fietspaden van het primaire net zullen 4 meter breed zijn, aangelegd met materialen van hoge kwaliteit, doorlatend (en voldoende verlicht).



Integratie met het lokale levende weefsel en met het trage net. Vlekkeloze integratie van de route met de groene fietsstructuren van de wijk en die van de universiteiten.



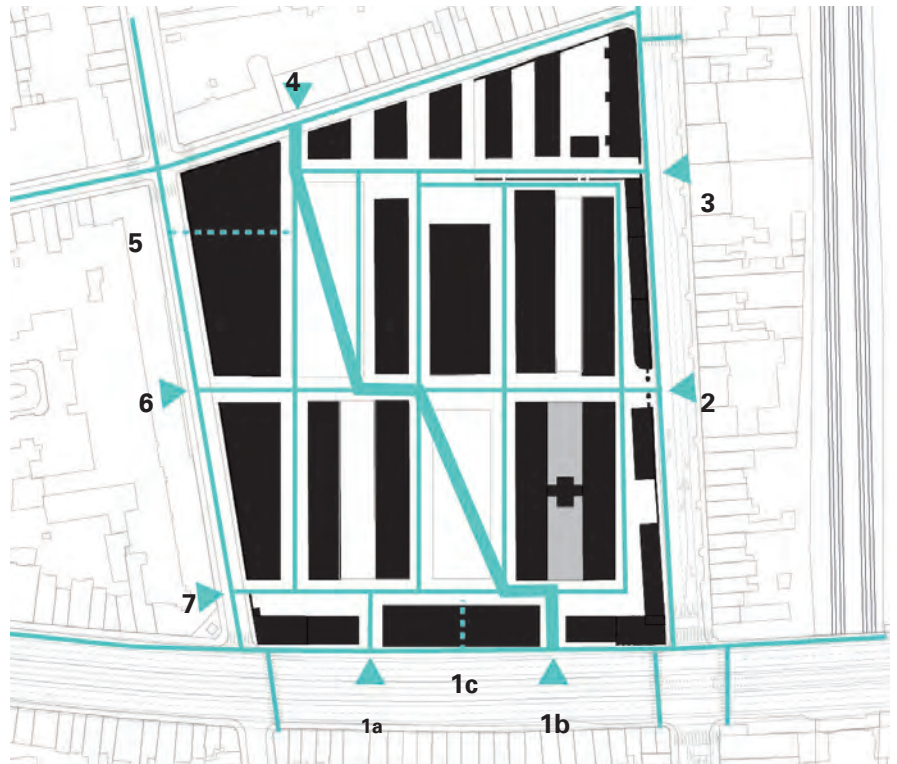
Optimale aansluiting met het openbaar vervoer, het station van Etterbeek.



De fietscultuur verder uitbouwen. Laadpunten voor het parkeren van fietsen en elektrische fietsen toevoegen: informatiepunt over de verhuring van fietsen en reparatiepunten voor fietsen.



Principe voor de aanleg van het primaire en secundaire fietsnet:



- Voetgangerspad
- Structurerend voetgangerspad
- - - Mogelijkheid van toegang doorheen gebouwen
- ▶ Openbare toegang

2.5. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

PARKEERSTRATEGIE

Men moeten rekening houden met bepaalde aspecten van het gebruik van de auto. De inplanting van woningen en handelszaken zoals de food court, met een potentieel gewestelijke uitstraling, impliceert een denkoefening over de toegankelijkheid op een grotere schaal dan die van de wijk. Op termijn kan de parkeerbehoefte op de site worden aangepakt met een ondergrondse parking onder de nieuwe gebouwen aan de perimeter van de site, terwijl het autoverkeer buiten de site wordt gehouden.

De parkings worden in ondergrondse lagen in de rand van de noordoostelijke perimeter georganiseerd. Het RPA legt geen beperking van het aantal niveaus op. De parkings zullen toegankelijk zijn via de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat. Op die manier blijft de site gesloten voor voertuigen. De toegangen tot de parking zijn beperkt tot twee stromen van 2,50 en doen geen afbreuk aan de architecturale expressie van de benedenverdieping.

Parkeergelegenheid voor de woningen
Het GSV voorziet een verhouding van 1 parkeerplaats/woning, het equivalent van 205 plaatsen. Het

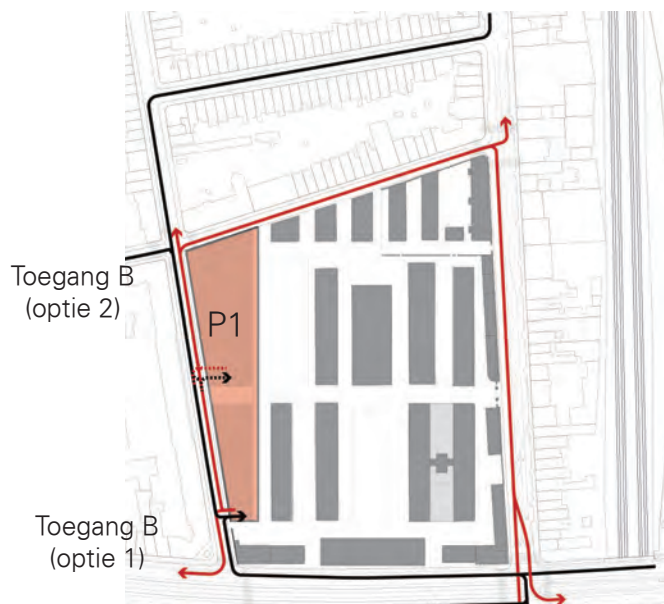
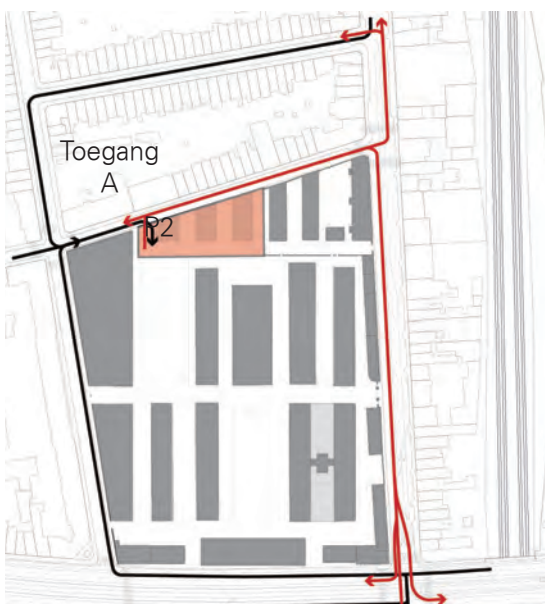
project kan echter de ratio 0,77 parkeerplaatsen/woning hanteren. Het saldo van 0,23 parkeerplaatsen/woning kan worden gebruikt voor de woningen van de wijk.

OPENBARE PARKING

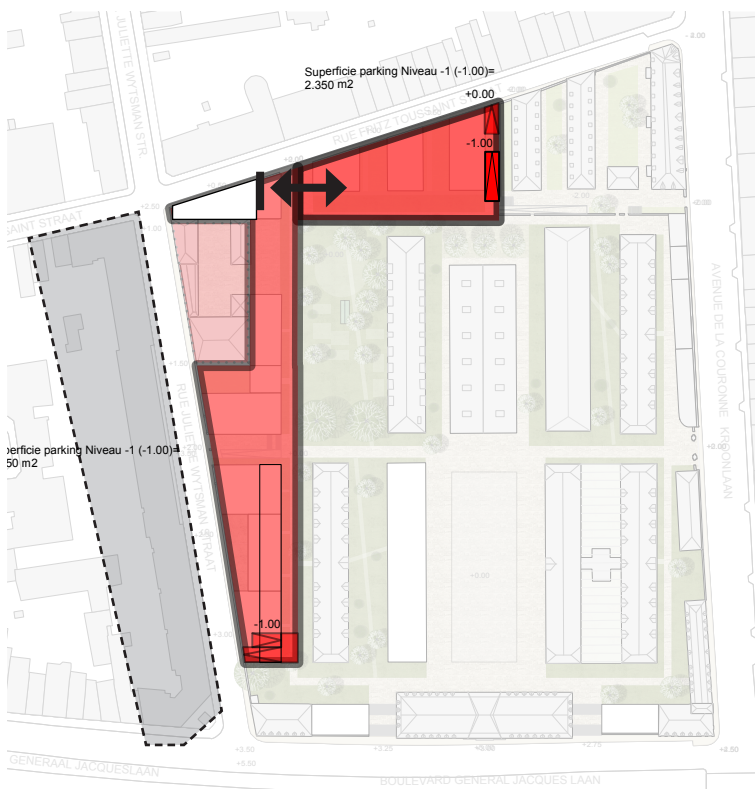
(min. 110 gedeelde plaatsen): het saldo van de parkeerplaatsen, na aftrek van de parkeergelegenheid voor de woningen en voor de wijk, zal door de andere op de site aanwezige activiteiten worden gebruikt.

Een gedeelte of een van de twee parkings kan dus worden bestemd voor de behoeften van de gebruikers van de site: overdag voor de incubators en de andere activiteiten (onderzoekscentrum, food court), 's avonds voor de food court en de potentiële bioscoop (gebouw H).

Als het parkeeraanbod ontoereikend blijkt, zal men een gedeeld gebruik van de naburige parkings nastreven (bv. de parking van de Juliette Wytsmanstraat met 83 parkeerplaatsen). De schepping van plaatsen voor deelauto's zal worden bestudeerd.



Voorstel voor de parkeeroplossingen in de huidige situatie



De parkings kunnen zoals in dit voorbeeld worden georganiseerd:

P1 niveau -1= 4.450 m² =161 plaatsen

P1 niveau 0 = minimaal 10 plaatsen

P2 niveau -1= 2.350 m² = 85 plaatsen

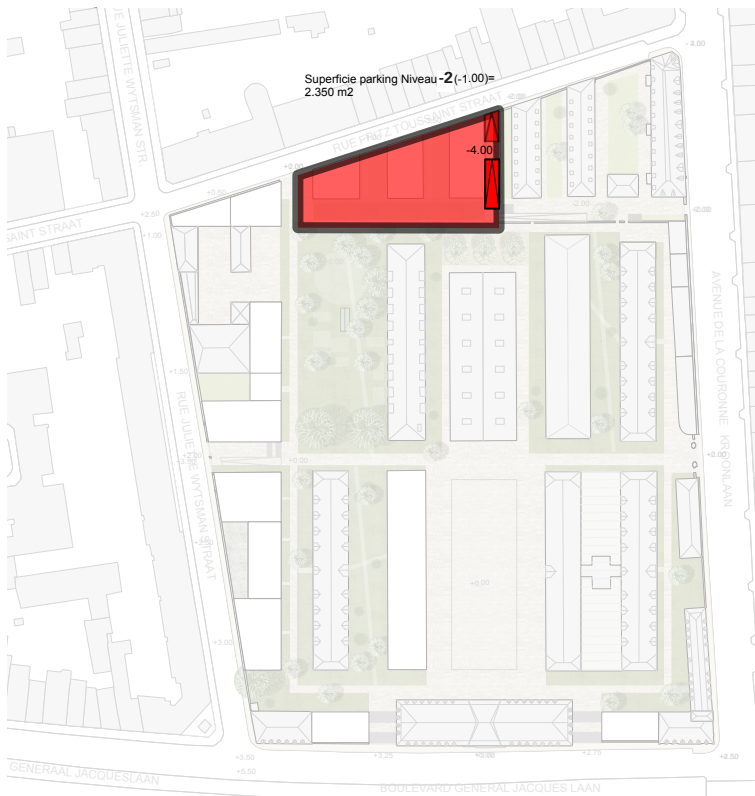
P2 niveau -2= 2.350 m² = 85 plaatsen

Totaal = 9.150 m² = 331 parkeerplaatsen (uitgaand van 27,5m²/auto, te verifiëren met het architectuurproject)

NB. Als de oorspronkelijke gebouwen niet bewaard blijven, kan parking P1 een oppervlakte van 5600 m² beslaan, goed voor 203 plaatsen. In dat geval kan de capaciteit van de parking op 383 plaatsen worden gebracht.

- Parking -1 (onder het niveau ±0.00)
- Mogelijke uitbreiding van de parking (afhankelijk van het ontwerp)
- De in de omgeving aanwezige mogelijkheden voor gedeeld parkeren onderzoeken.

Parking -1, vorm en inplanting van de parking als de oorspronkelijke gebouwen worden opgevaardeerd



Parking -2, inplanting van de parking

2.5. STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: VOORBEHOUDEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

LEVERINGEN

De belangrijkste toegang voor leveringen zal zich aan de Fritz Toussaintlaan bevinden. Het is een brede toegang, geschikt voor een groot aantal voertuigformaten.

Het verkeer van vrachtwagens is verboden. De leveringen zullen door bestelwagens over de verschillende leveringspunten worden verdeeld.

Om de impact op het voetgangersverkeer en op de kwaliteitsvolle openbare ruimten tot het minimum te beperken, zullen de leveringen via verscheidene routes met eenrichtingsverkeer worden georganiseerd. Dat maakt het mogelijk om de voor tweerichtingsverkeer vereiste breedte te verkleinen. Dankzij leveringszones op specifieke plaatsen zal men tijdelijk kunnen parkeren zonder het verkeer te hinderen.

De maatregelen voor de ruimtelijke organisatie moeten samengaan met uurregelingen.

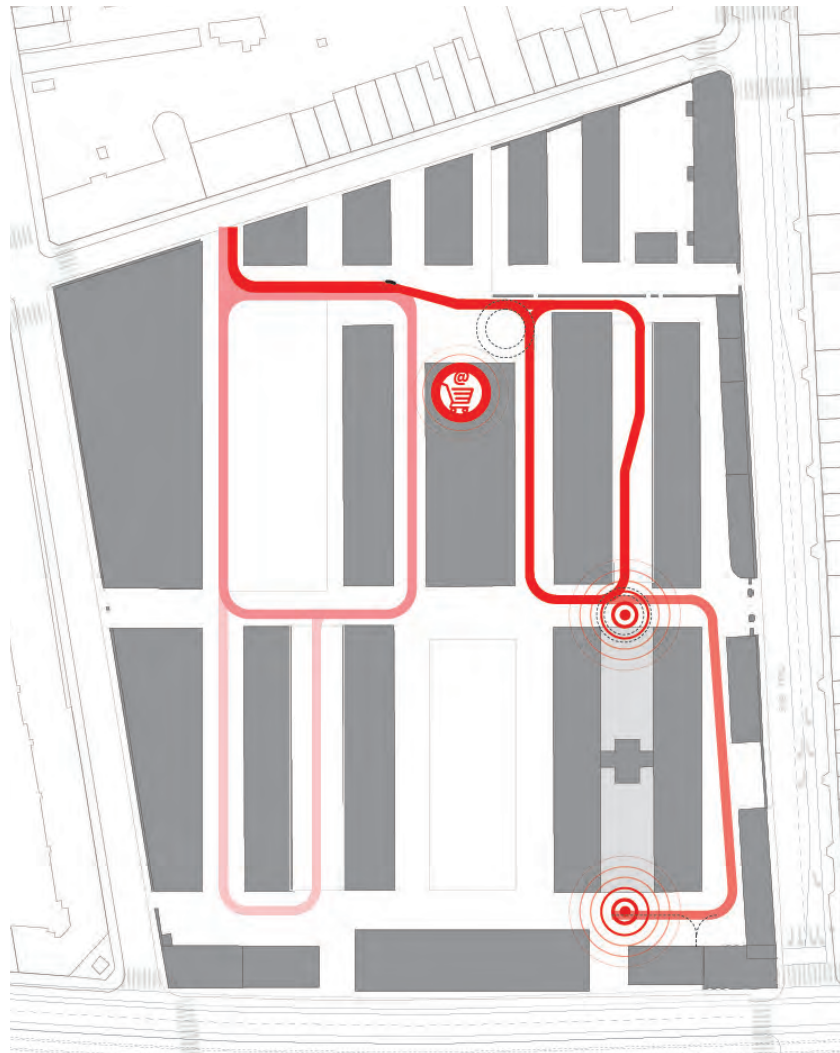
De omvang van elke route hangt af van het gegenereerde verkeer. De belangrijkste route bedient de activiteit van de food court. Hier gebeuren de leveringen op specifieke uren, om het verkeer zoveel mogelijk in de vroege ochtend te concentreren.

Ook op de andere routes, zoals die van het FabLab en de bioscoop, moet men strenge uurregelingen voor de leveringen opleggen om de eventuele hinder te concentreren en te beperken.

De gebouwen die niet rechtstreeks worden bediend, zullen de parkeerzones gebruiken.

Doelstellingen:

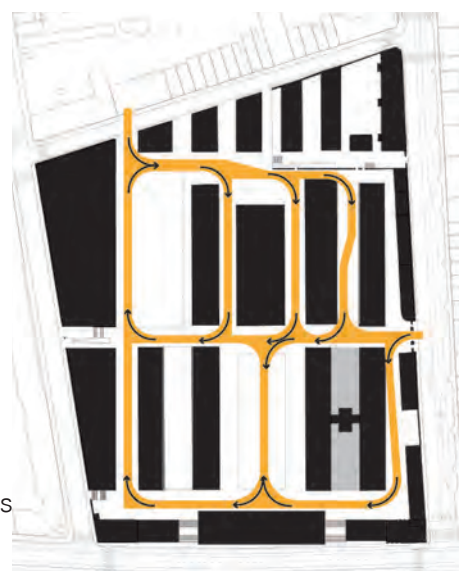
- het vrachtwagenverkeer tot het minimum beperken,
- een uurregeling voor de leveringen verplichten,
- de leveringen gemeenschappelijk maken (dagen, uren, leveranciers enz.),
- de geluids- en ruimtelijke hinder zo veel mogelijk beperken,
- een groene mobiliteit bevorderen,
- in de food court of elders gecentraliseerde afhaalpunten scheppen (digitale handel, post ...).



Voorbeeld van leveringsroutes die de impact op de openbare ruimte beperken. De definitieve routes zullen afhangen van de privatisering van bepaalde ruimten.

-  *zeer druk*
-  *druk*
-  *weinig druk*
-  *zeer weinig druk*
-  *mogelijke leveringspunten*

- Route voor interventies





2.2.6 RAND JULIETTE WYTSMANS- TRAAAT: EEN COHERENT GEHEEL

2.6 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: RAND JULIETTE WYTSMANSTRAAT, EEN COHERENT GEHEEL

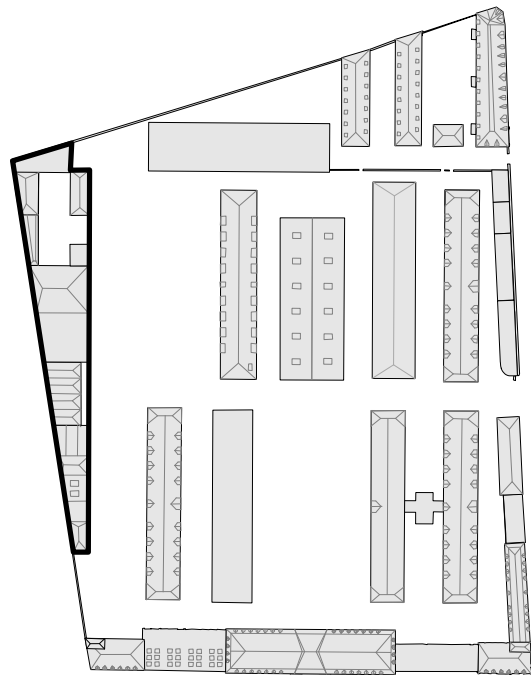
EEN LEVENDIGE STRAAT VOOR ELSENE

De uitdagingen van de rand Juliette Wytsman:

Rand Juliette Wytsman biedt grote ontwikkelingsmogelijkheden en vormt een belangrijke uitdaging voor de wijk: de aanleg van een levendige straat voor Elsene.

Dit hoofdstuk zet de principes voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de site uiteen.

Het project moet rekening houden met de verhouding van de site met de straat, door de topografie te integreren en zichten op de site te scheppen. Men moet ook rekening houden met het potentieel voor reconversie en herprogrammatie en de mogelijkheid om bestaande kwaliteitsvolle elementen te integreren.



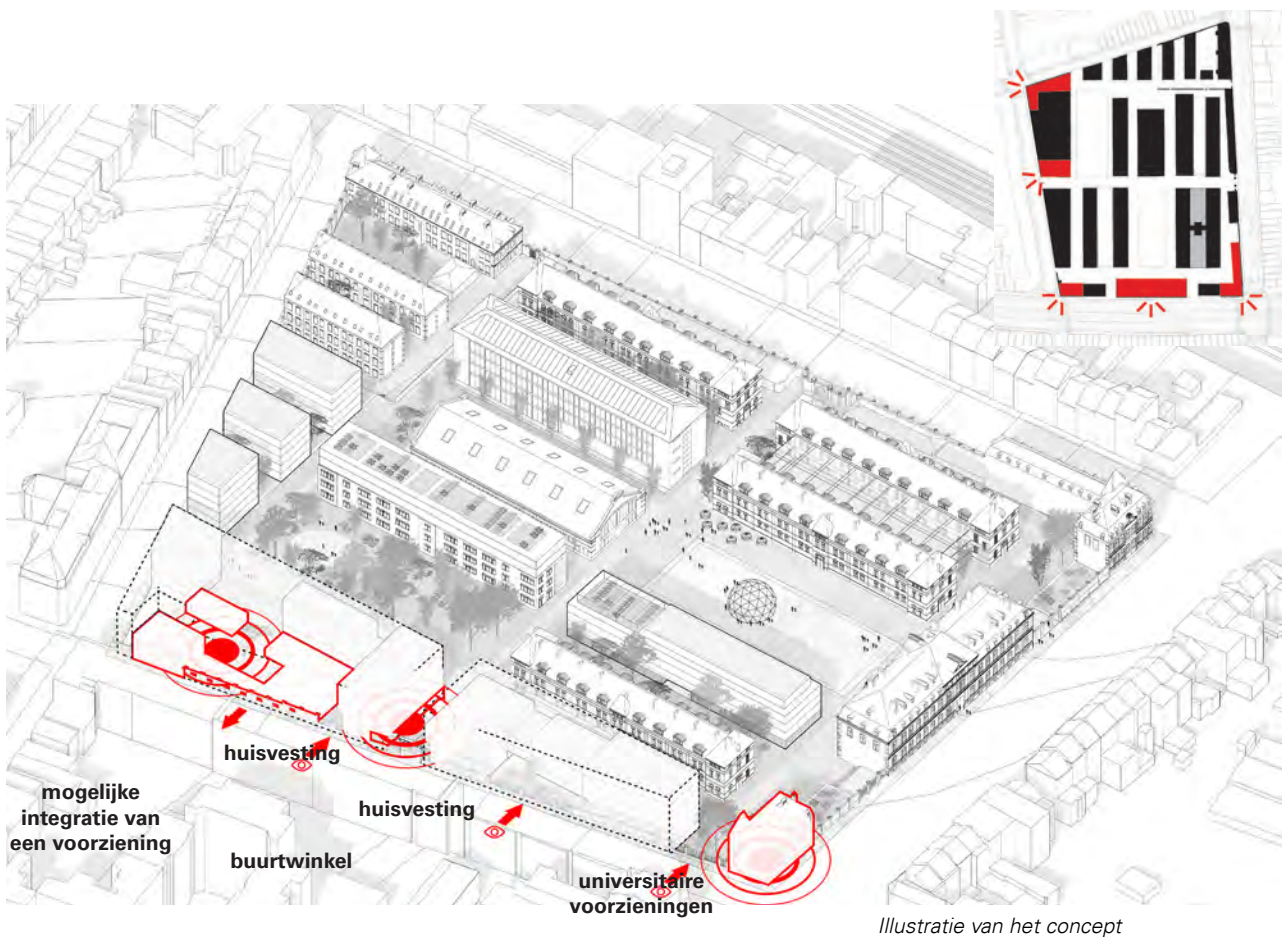
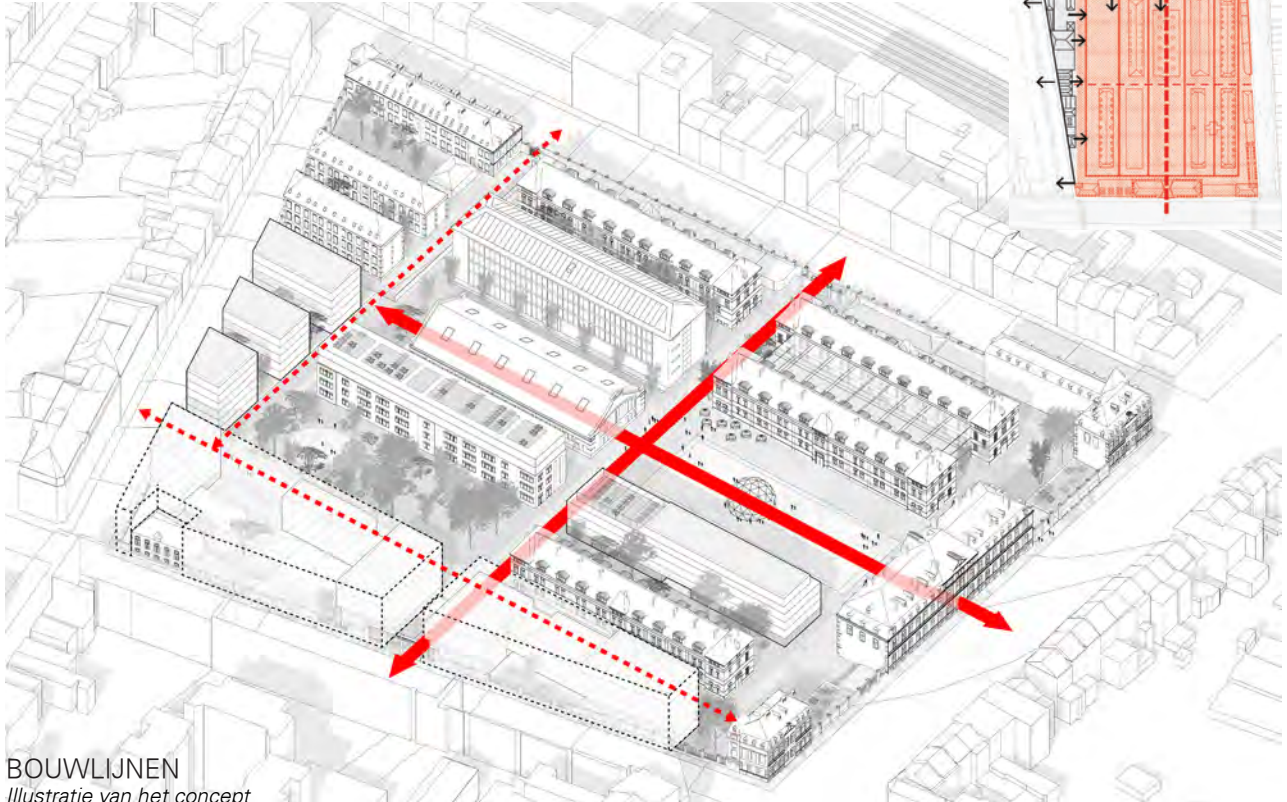
 *Rand Juliette Wytsman:*



Huidige situatie



2.6 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: RAND JULIETTE WYTSMAN, EEN COHERENT GEHEEL



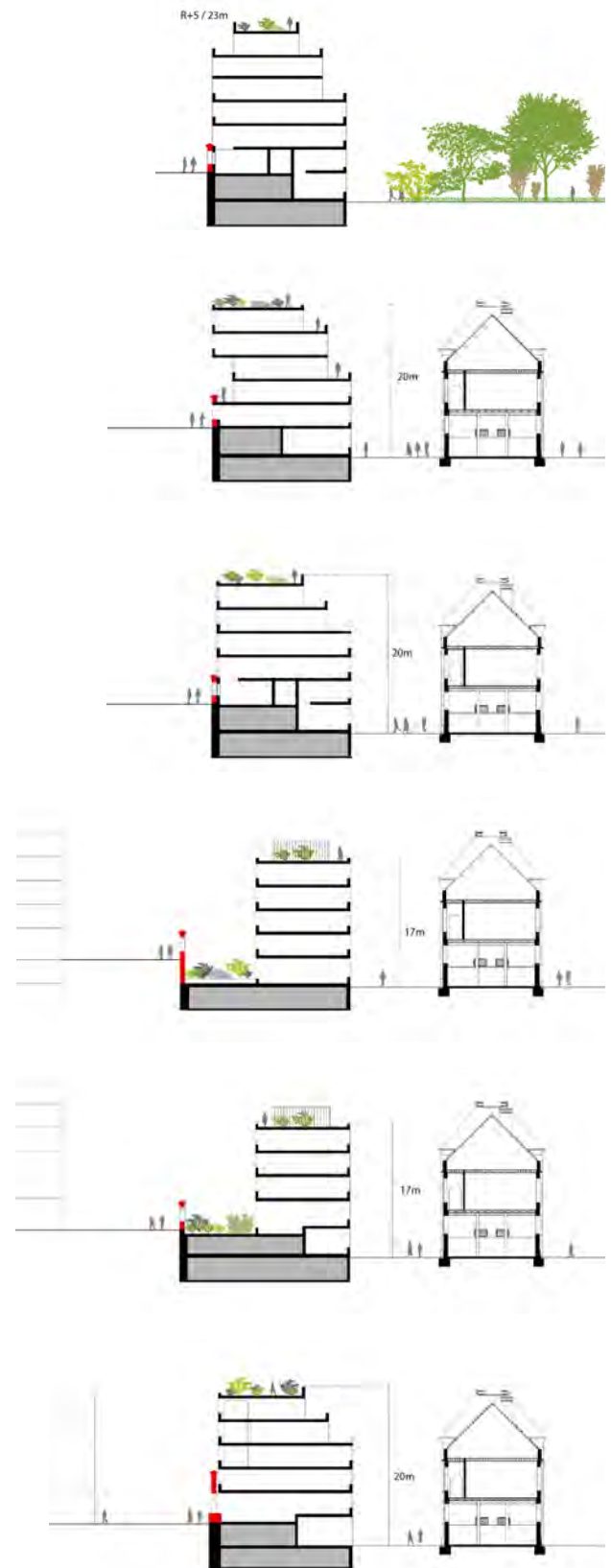
De historische stedelijke logica versterken

De grens van de inplanting van de rand Juliette Wytsman moet worden bepaald door de historische bouwprincipes van het hart van de voormalige rijkswachtschool (het historische vierkante plein en de rooilijnen eerbiedigen). Zie pagina 74, passend volume.

De verbinding tussen de site en de Juliette Wytsmanstraat versterken, programmatische mix

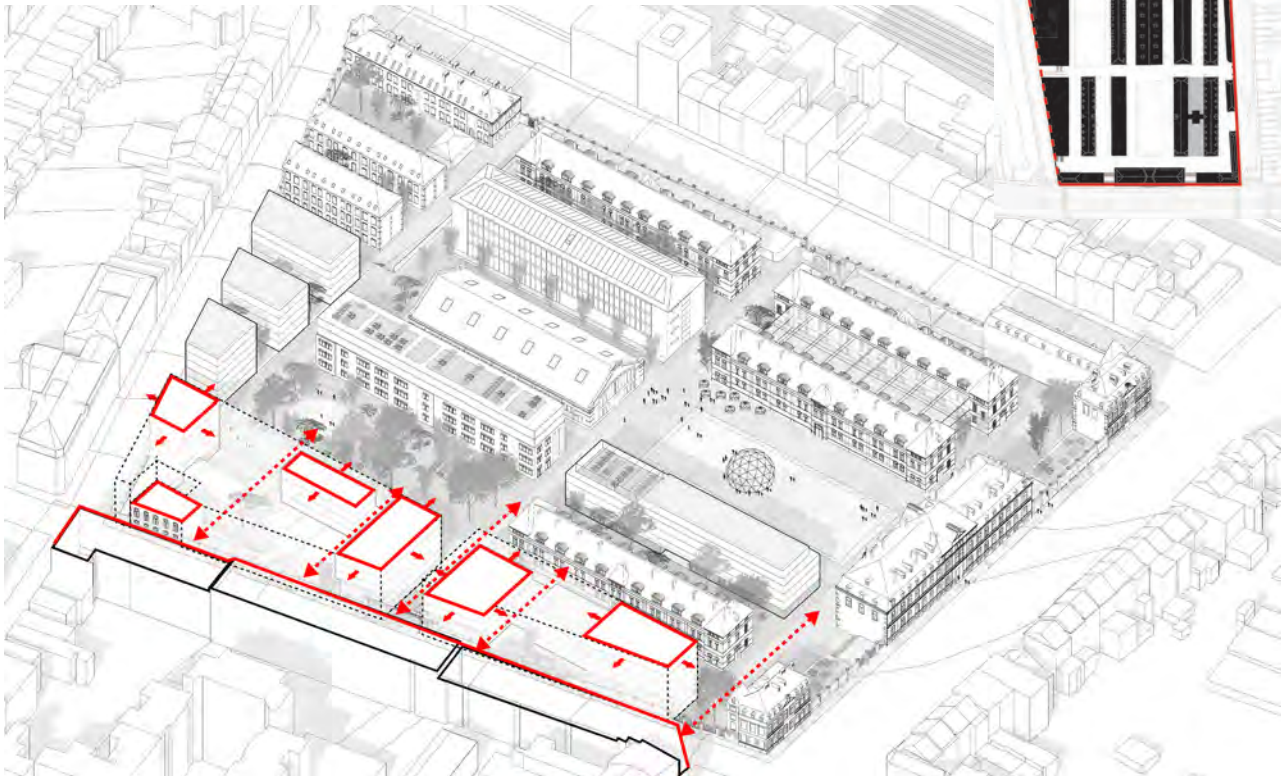
De gevel aan de Juliette Wytsmanstraat moet de gemengdheid van het globale project weerspiegelen. De activering van de benedenverdiepingen vormt een aandachtspunt.

De integratie van de muur in de Wytsmanstraat in het ontwikkelingsplan voor de rand P kan de identiteit van de site versterken. Een globale benadering op het niveau van de straat en een harmonieuze integratieoplossing zullen de voorkeur genieten. De integratie van de muur op het niveau van de gebouwen, de openingen ervan, de opening tussen de pijlers (gebruik van hekken), de gedeeltelijke sloop enz. zullen toegelaten zijn,

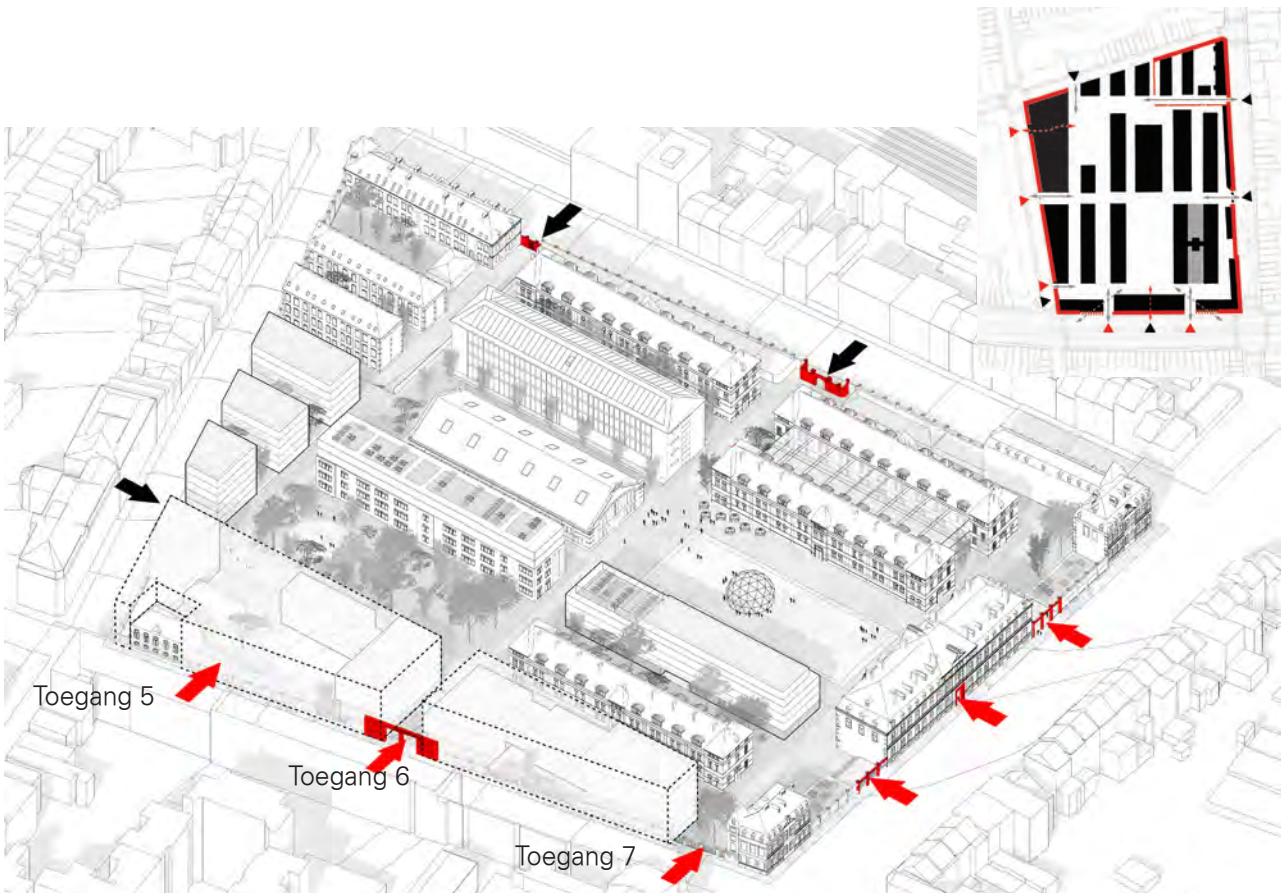


In het architecturale ontwerp te verdiepen conceptuele benadering

2.6 STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES: RAND JULIETTE WYTSMAN, EEN COHERENT GEHEEL

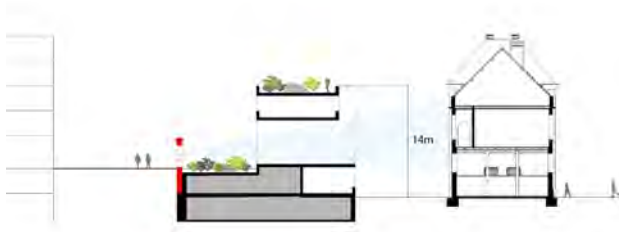


Illustratie van het concept



Volumetrische doordringbaarheid en visueel verband

- Het project maakt het mogelijk om:
- een ritme te scheppen, een volumetrie die de dynamische relatie tussen de straat en de site bevordert (met toegangen, doorgangen en visuele doorsteken),
- een visueel verband te scheppen tussen de straat en de site.



Toegang en topografie

De toegangen aan de Juliette Wytsmanstraat zullen de site doordringbaar en toegankelijk maken:

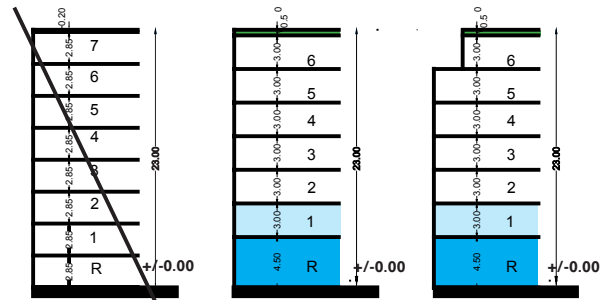
Toegang 5 - een verbinding naar de mogelijke uitrusting via het patrimoniale gebouw

Toegang 6 - aan een van de historische assen van de site geleden

Toegang 7 - bestaande toegang: kortere weg op het traject Solbosch-kazerne

De topografie is hier een bepalende component van de stedelijke samenstelling van het project. Het geheel van de site strekt zich vrijwel horizontaal uit vanaf de gelijkvloerse toegangen van de F. Toussaintstraat en de Kroonlaan. Door de topografie ligt dit plateau ongeveer 2,5 m onder het niveau van de Generaal Jacqueslaan en 3,5 m onder dat van de Juliette Wytsmanstraat.

Voor de toegangen zal men de topografie en de aansluiting met de Juliette Wytsmanstraat integreren via zachte hellingen die de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit verzekeren. In het kader van de bebouwing zal het niveauverschil in de gebouwen zelf worden opgevangen.



+0,00 is het referentieniveau van de centrale esplanade

De hoogten

Om een grote flexibiliteit en architecturale vrijheid mogelijk te maken, beperkt het ontwerp de hoogte van de constructies tot maximaal 23 m en de vloeroppervlakte tot 20.000 m². De doelstellingen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- in het register van de hoogten van de aangrenzende gebouwen blijven,
- de logica van de doorsteken mogelijk maken,
- geïsoleerde accenten toelaten (0+5 verdiepingen Juliette Wytsmanstraat) maar ook variaties, om een eenvormige rij woningen en een 'canyoneffect' te vermijden,
- plafondhoogten mogelijk maken die de bewoonbaarheid en de inbreng van natuurlijk licht bevorderen, 4 m – 4,50 m tussen het afgewerkte niveau van de vloeren voor de benedenverdiepingen en 3 m voor de verdiepingen,
- een belangrijk substraat mogelijk maken voor de ontwikkeling van intensieve groendaken en stadslandbouw, en dus een grotere hoogte voor de kroonlijst toelaten,
- over voldoende hoogte beschikken om de hoogte van de twee eerste verdiepingen van de nieuwe gebouwen te kunnen aanpassen, voor een vlot verband tussen de benedenverdiepingen van de toekomstige woningen en de hellende Juliette Wytsmanstraat.



Het profiel van de Juliette Wytsmanstraat: de hoogte van de twee eerste niveaus zou kunnen variëren, met 7,50 m als maximale hoogte.





3. BIJLAGEN





LEGENDE

LEGENDE

Photo aerienn		GRONDPLAN	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Limites du PAD		Grenzen van het PAD	
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m	
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen	
Numéro de parcelle	230Z4	Plotnummer	

0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

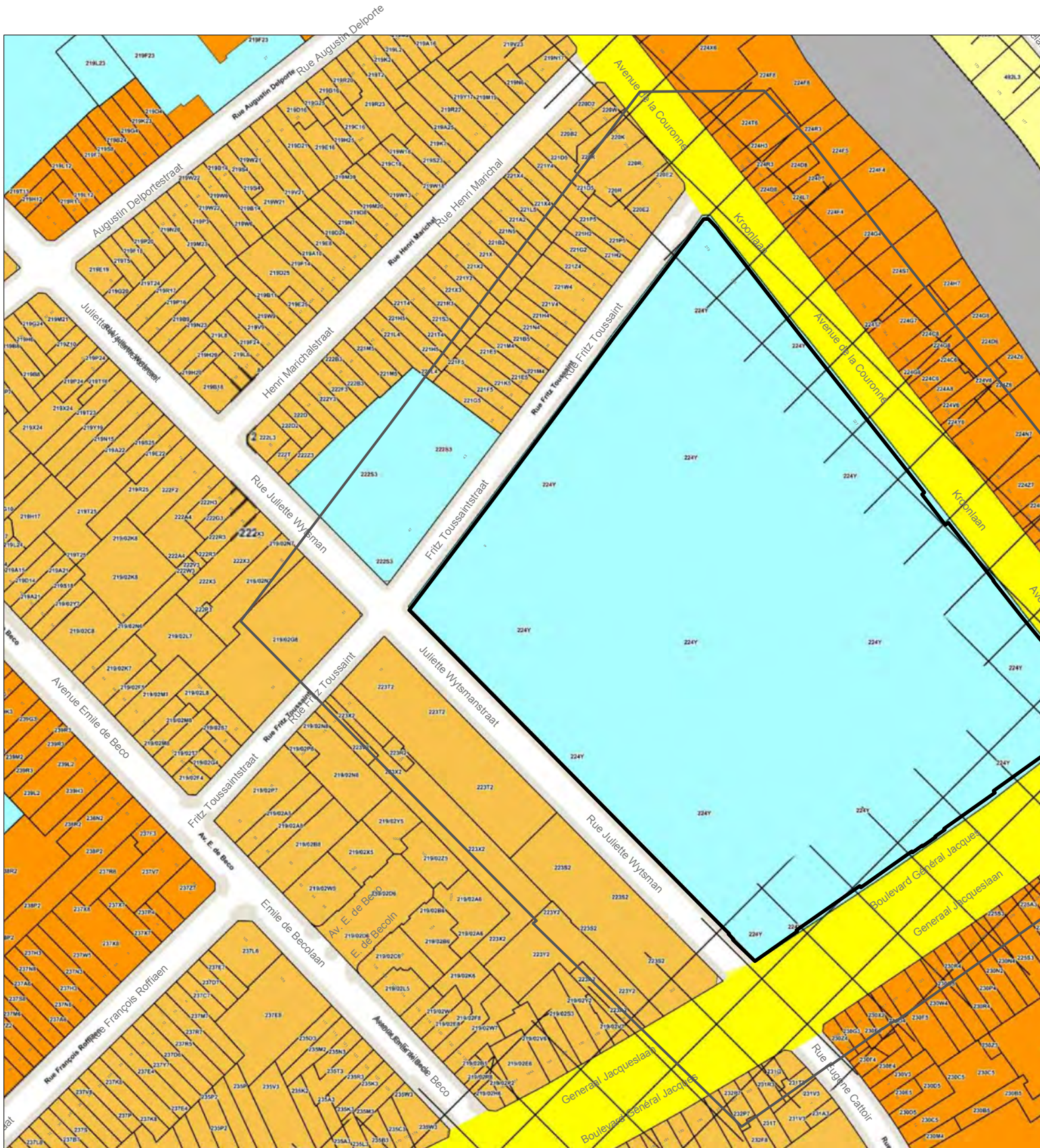
PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG	PAD numéro - PAD nummer
--	-------------------------

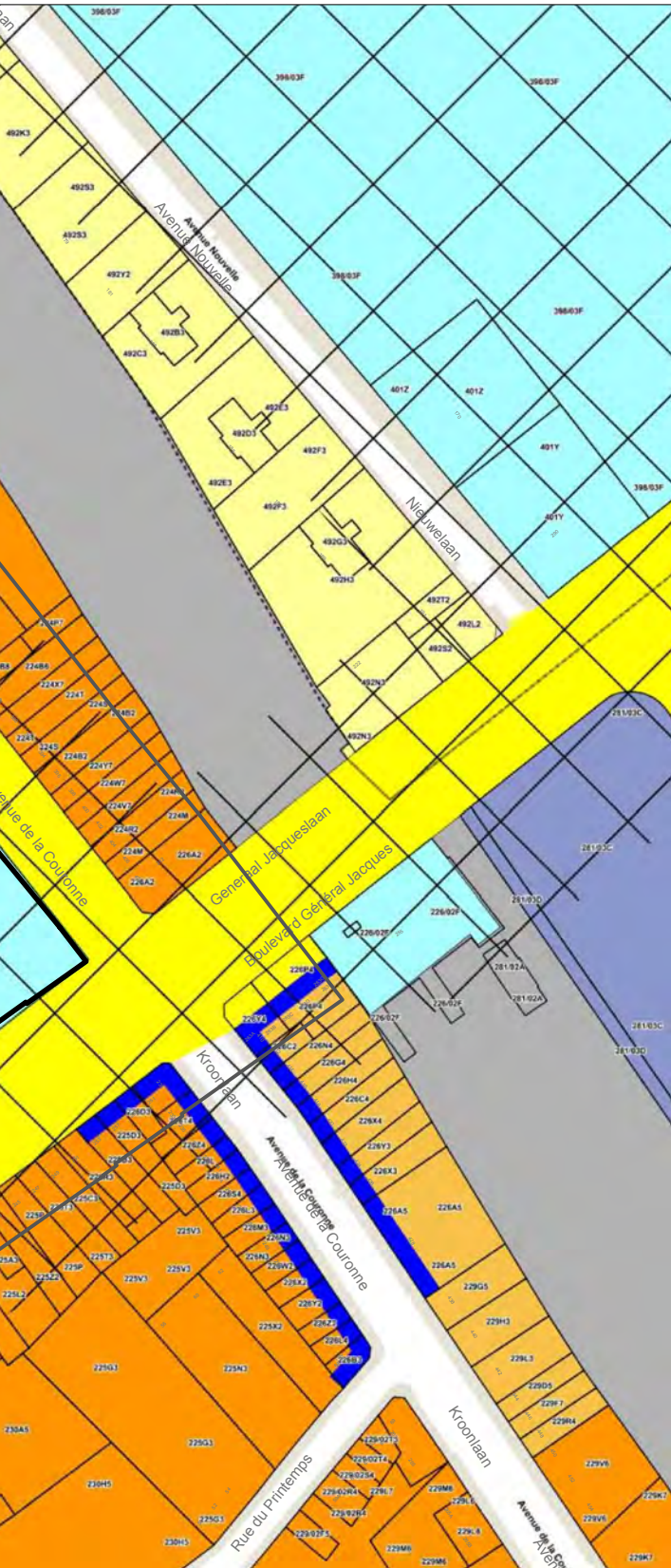
1	PHOTO AERIENNE LUCHTFOTO
---	-----------------------------

Dressé par l'auteur de projet / Opgemaakt door de ontwerper	BUUR / Bureau voor urbanisme Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven T 016.89.85.50 E info@buur.be www.buur.be	IDEA Consult Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium T: +32 (0)2 282 17 10 E: info@ideaconsult.be BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président	Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Voorzitter
---	--

Rudi VERVOORT

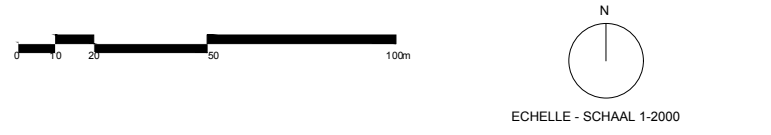




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PRAS	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	23024	Plotnummer
ESPACES STRUCTURANTS	STRUCTUERENDE RUIMTE	
Espaces structurants		Structurende ruimte
AFFECTATIONS	BESTEMMINGEN	
Zone d'habitation à prédominance résidentielle		Woongebieden met residentieel karakter
Zones d'habitation		Typische woongebieden
Zones mixtes		Gemengde gebieden
Zones administratives		Administratie gebieden
Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public		Gebieden van collectief belang van openbare diensten
Zones de chemin de fer		Spoorweggebieden
Liserés de noyau commercial		Linten voor handelskern
Zichée		GCHEWS



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG



PAD numéro - PAD nummer

2 PRAS
GBP

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

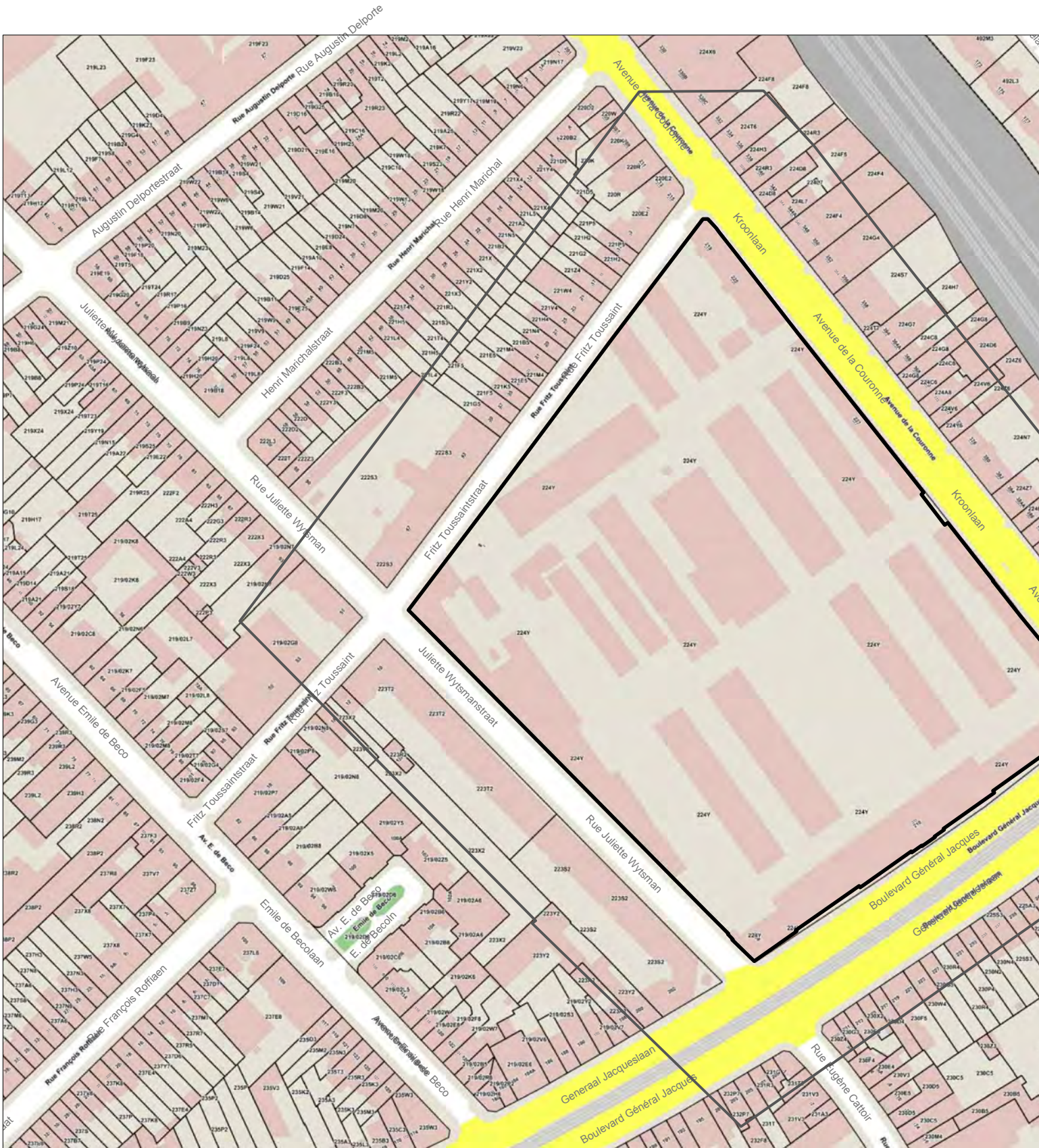
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

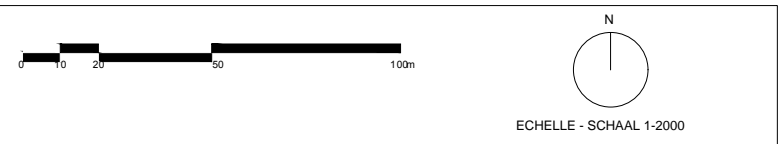




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PPAS	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	230Z4	Plotnummer
Projets		Ontwerpen
PPAS		BBP



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

3 PPAS
BBP's

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

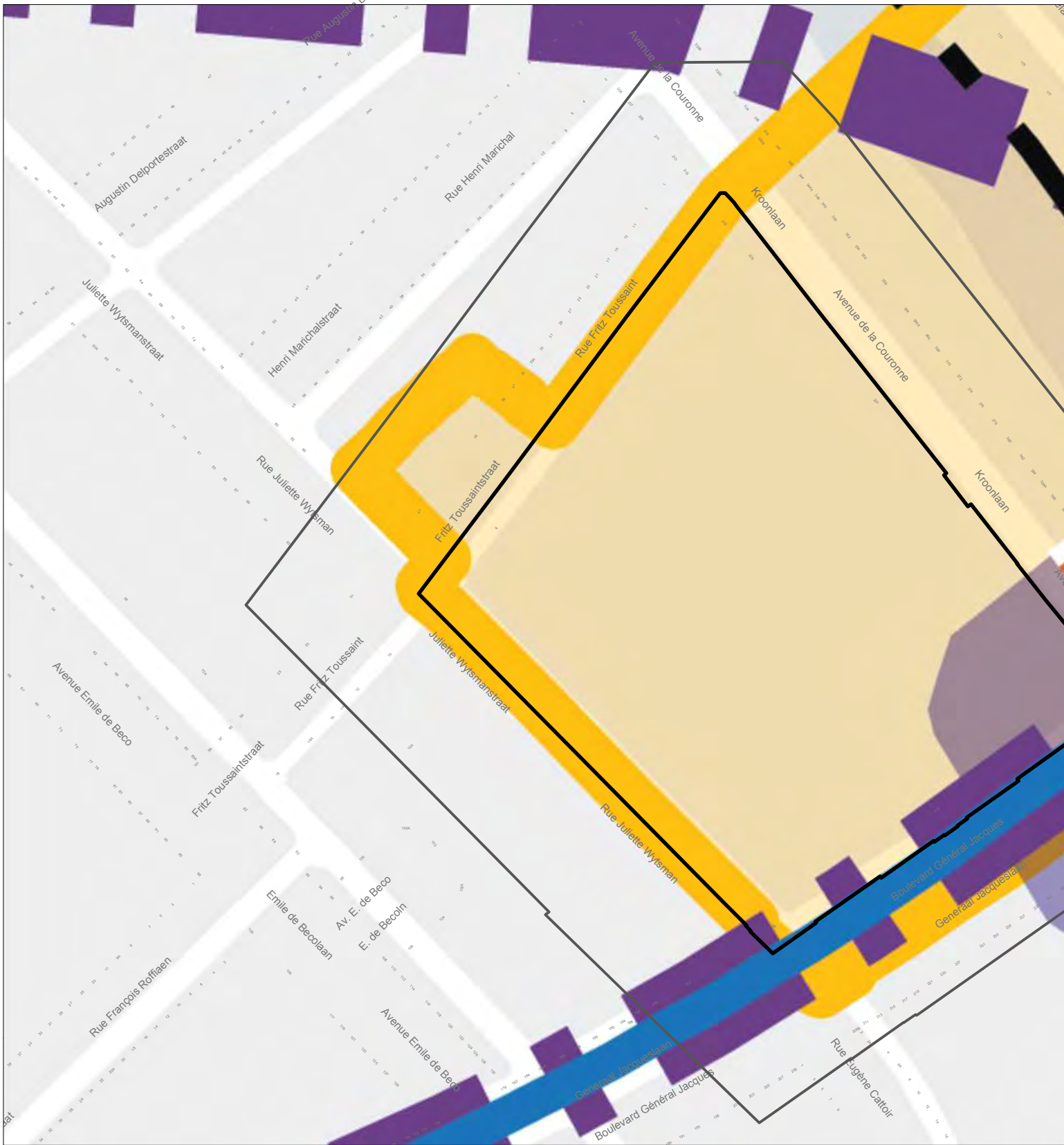
BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
de Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	PRD	GRONDPLAN
Limites du PAD		Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m		Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles		Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	230Z4	Plotnummer
GENERALITES		ALGEMEEN
Limite communale		Gemeentegrens
Réseau viaire		Wegennet
Chemin de fer		Spoorweg
RENOVATION URBAINE		STADSVERNIUWING
Zone de rénovation urbaine		Stadsvernieuwingsgebied
RESSOURCES FONCIERES		GRONDRESERVES
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen
NOYAU D'IDENTITE LOCALE		LOKALE IDENTITEITSKERN
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern
ECONOMIE		GRONDRESERVES
Zone de développement économique		Economische ontwikkelingsas
PERIMETRE METRO/PREMETRO		METRO-/PREMETRONETWERK
Ligne de métro projetée (2040 tracé à étudier)		Voorziena metrolijn (2040 tracé te bestuderen)



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

4

PRD
GBP

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

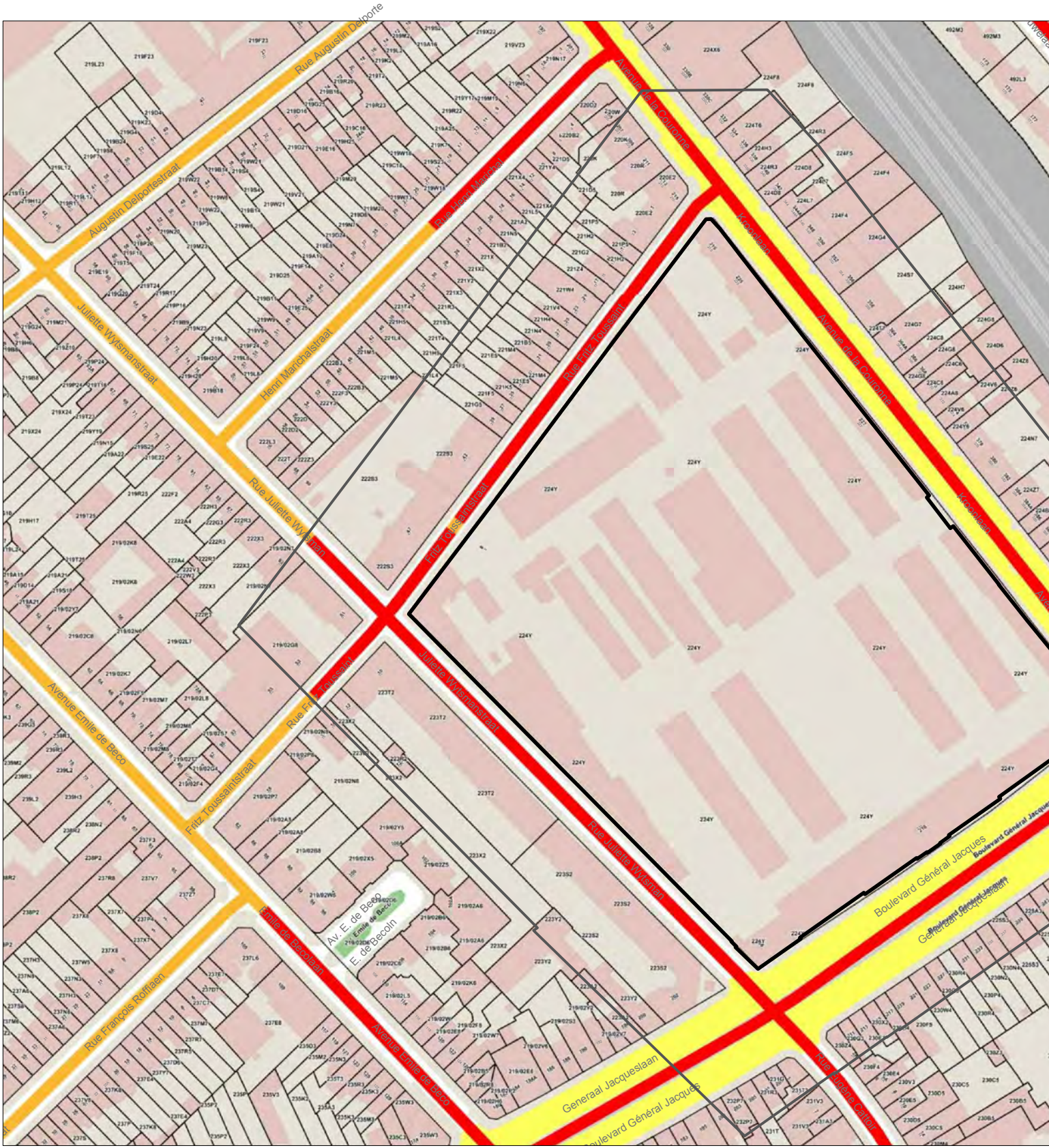
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

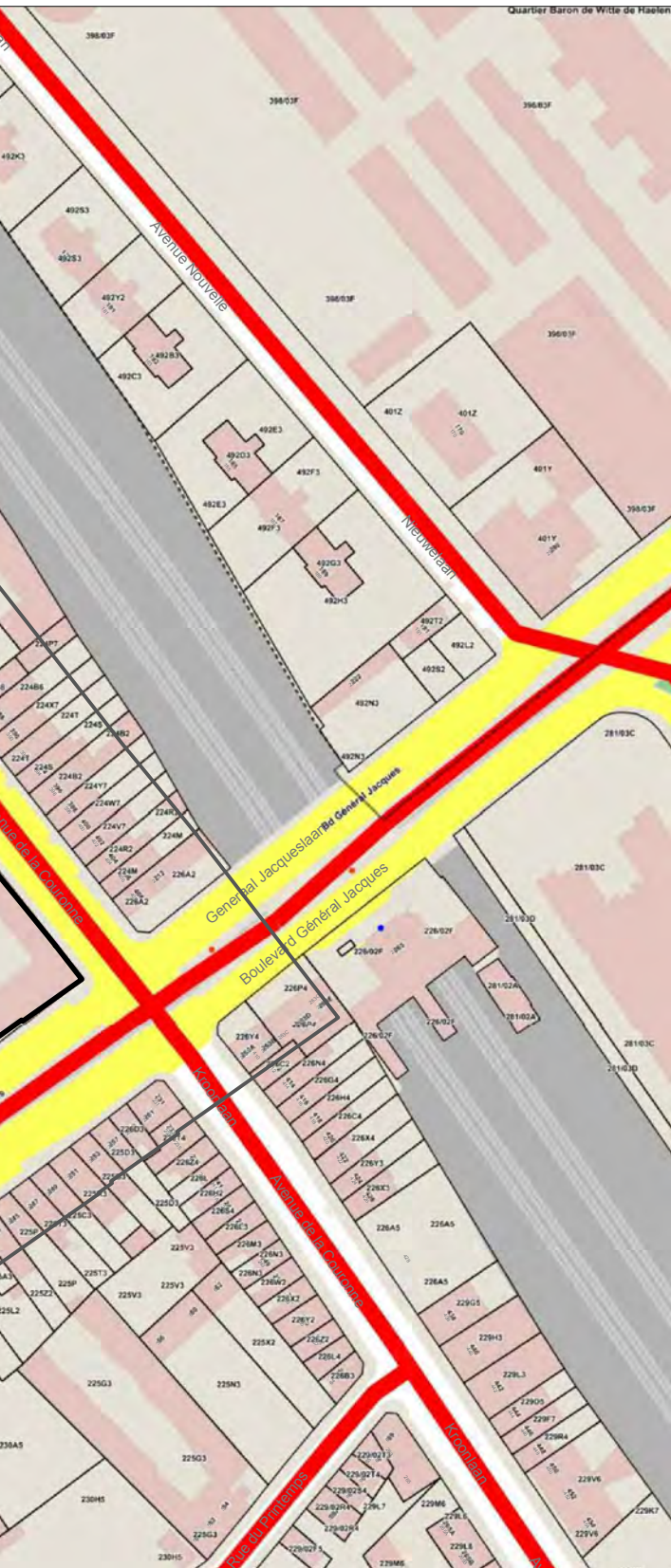


Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

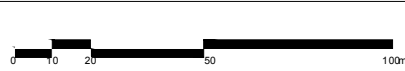




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
Voirie régionale	Gewestwegen
ACCESSIBILITE LINEAIRE	TOEGANKELIJKHEID LIJNEN
Zone A	Zone A
Zone B	Zone B
Zone C	Zone C
ARRETS	STOPPEN
Station zone A	Station zone A
Tram zone B	Tram zone B



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

5

RRU accessibilité
GSV's toegankelijkheid

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

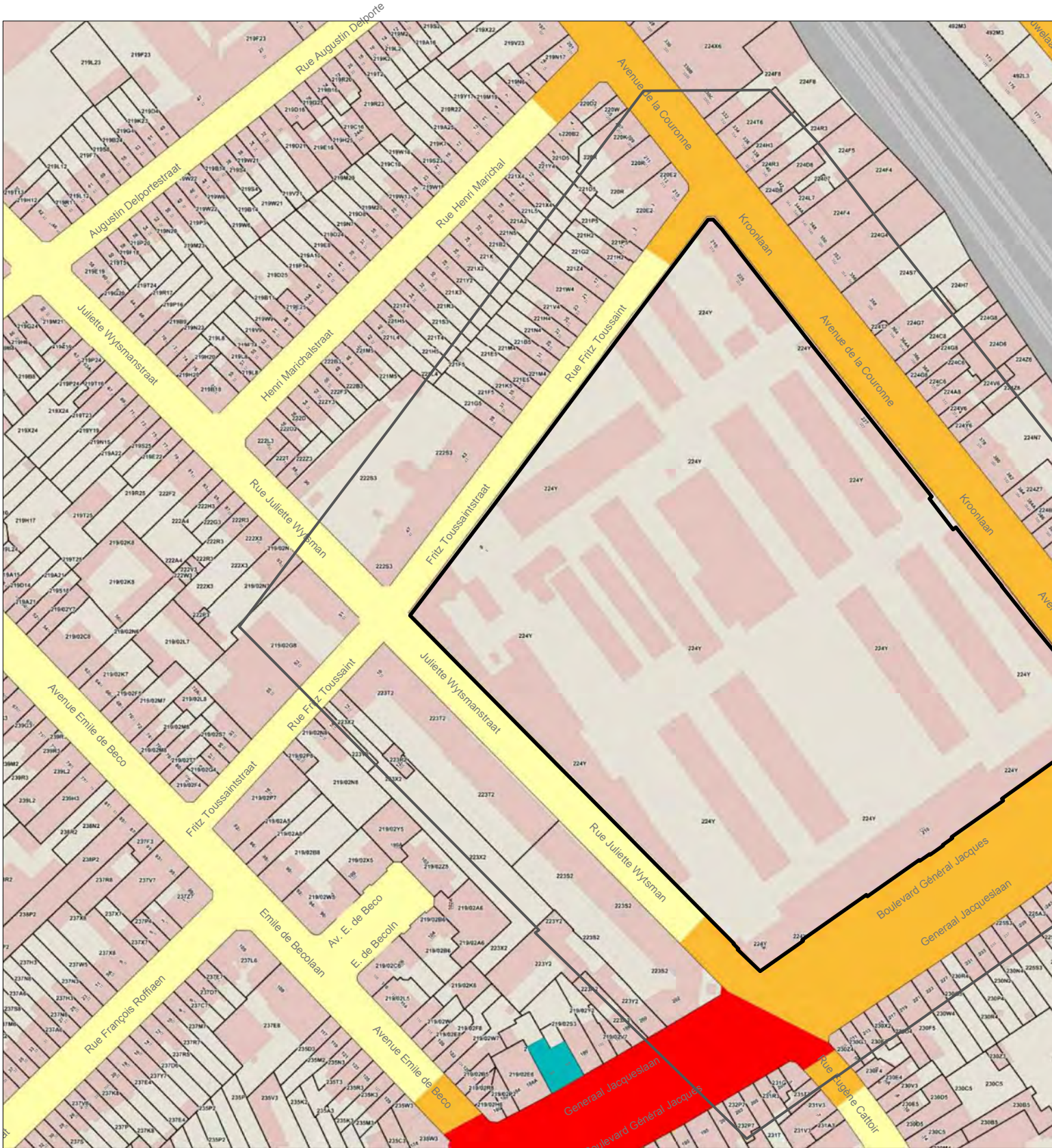
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

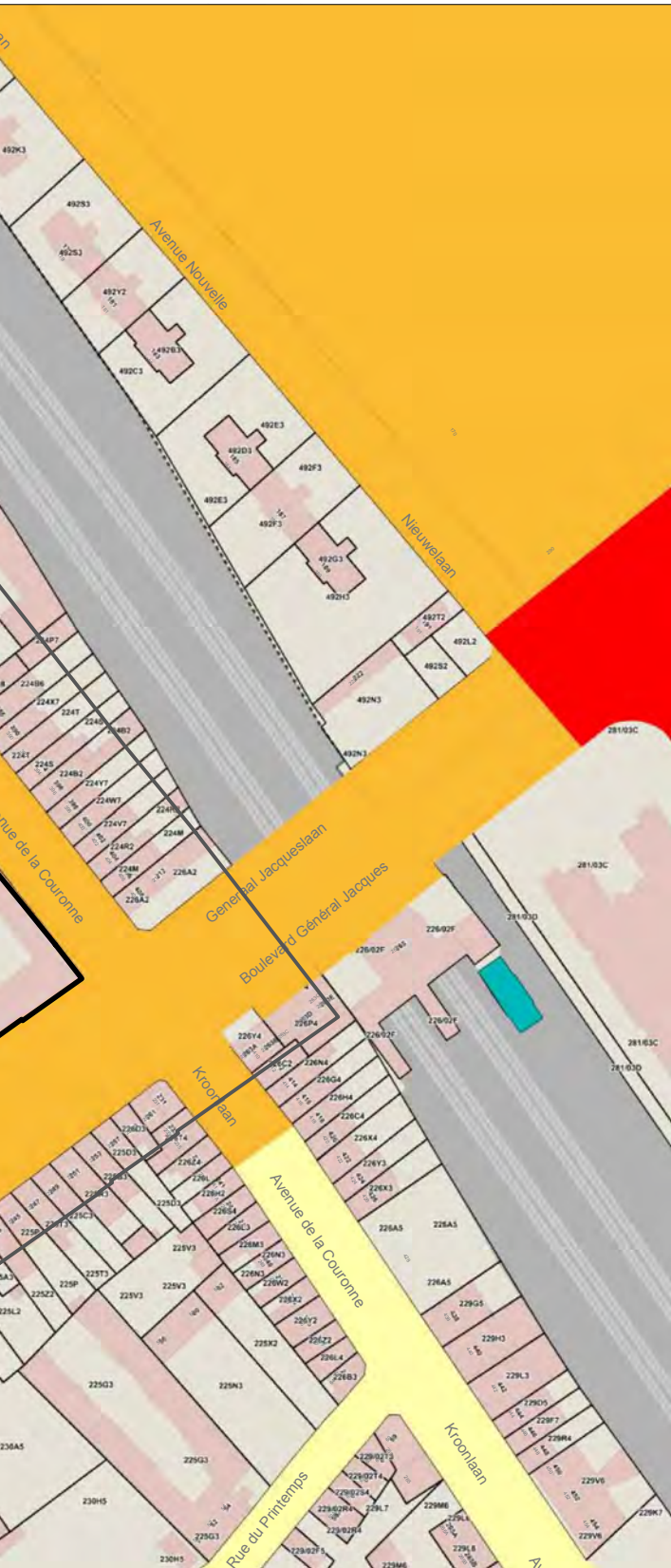


Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
23024	
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
PUBLICITE	RECLAME
Zone Interdite	Verboden gebied
Zone Restreinte	Beperkt gebied
Zone Générale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST
Biens	Goed

0 10 20 50 100m

N

ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

6

RRU publicité GSV's reclame

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

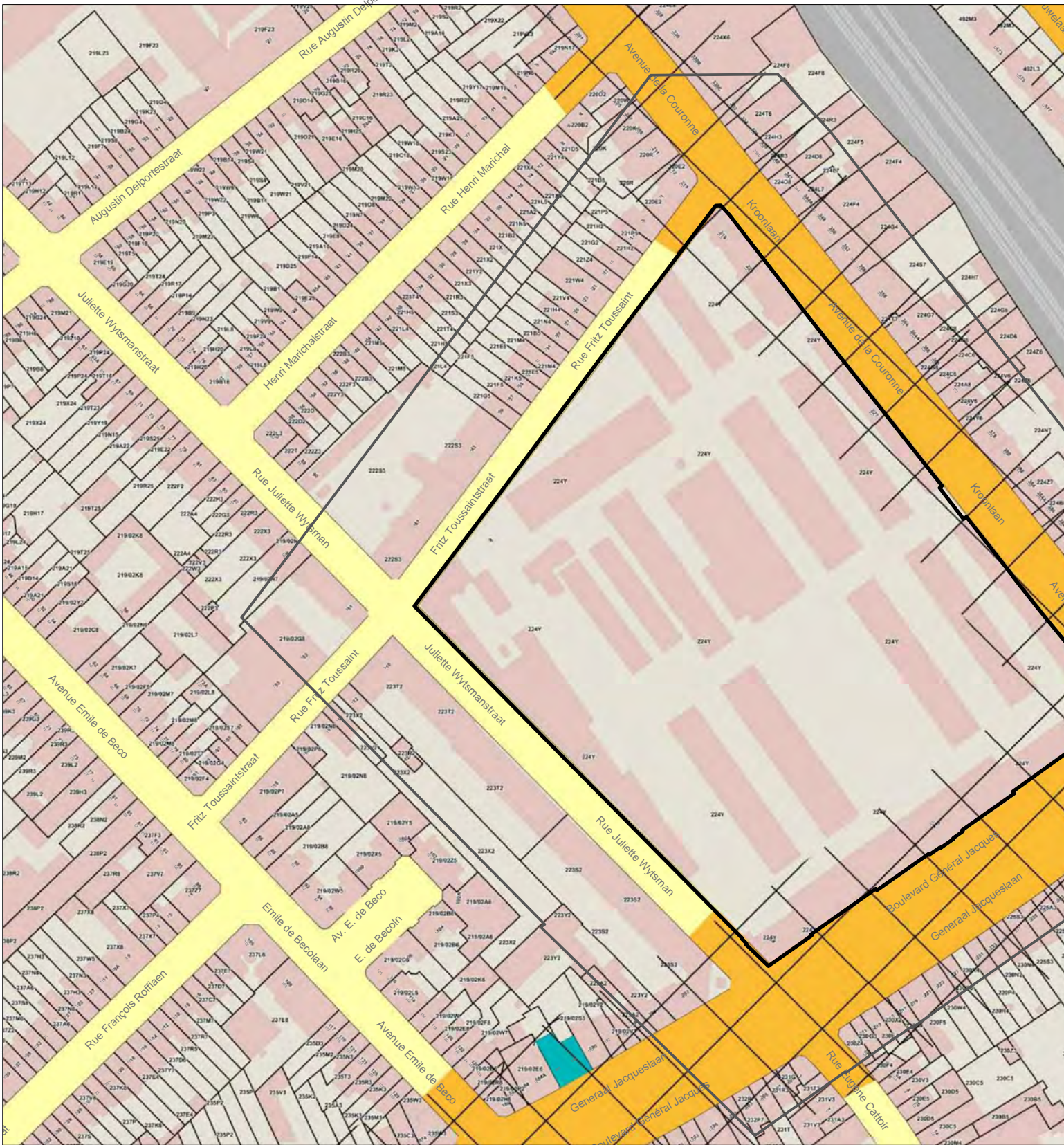
BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

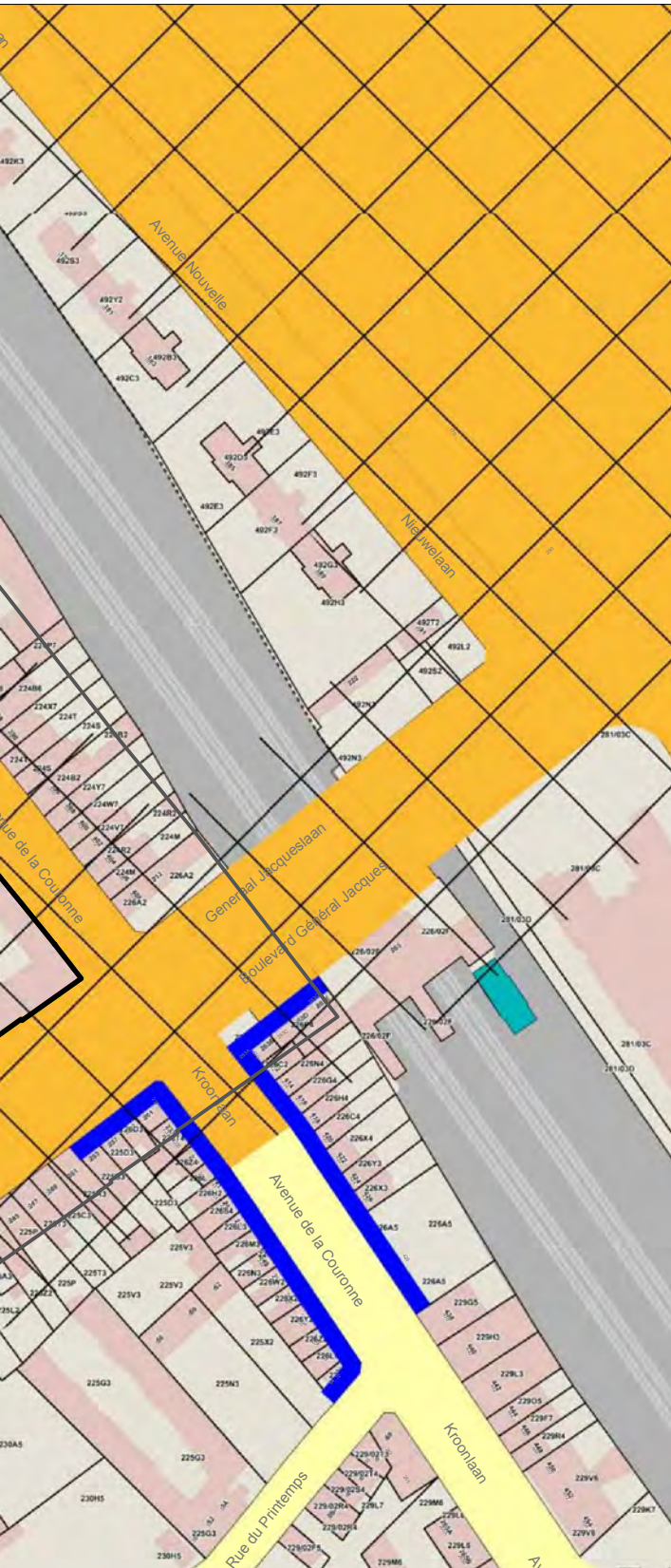
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

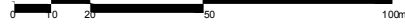




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	Plotnummer
23024	
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
ENSEIGNES	UITHANGBORDEN
Zone Restreinte	Beperkt gebied
Zone Générale	Algemeen gebied
BIENS CLASSES OU EN SAUVEGARDE	GOED DAT BESCHERMD IS OF INGESCHREVEN OP DE BEWAARLIJST
Biens	Goed
LISERE DE NOYAU COMMERCIAL	LINTEN VOOR HANDELSKERN
Liseré de noyau commercial	Linten voor handelskern
ZICHEE	GSCHEWS
ZICHEE	GSCHEWS



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

7

RRU enseignes
GSV's uithangborden

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

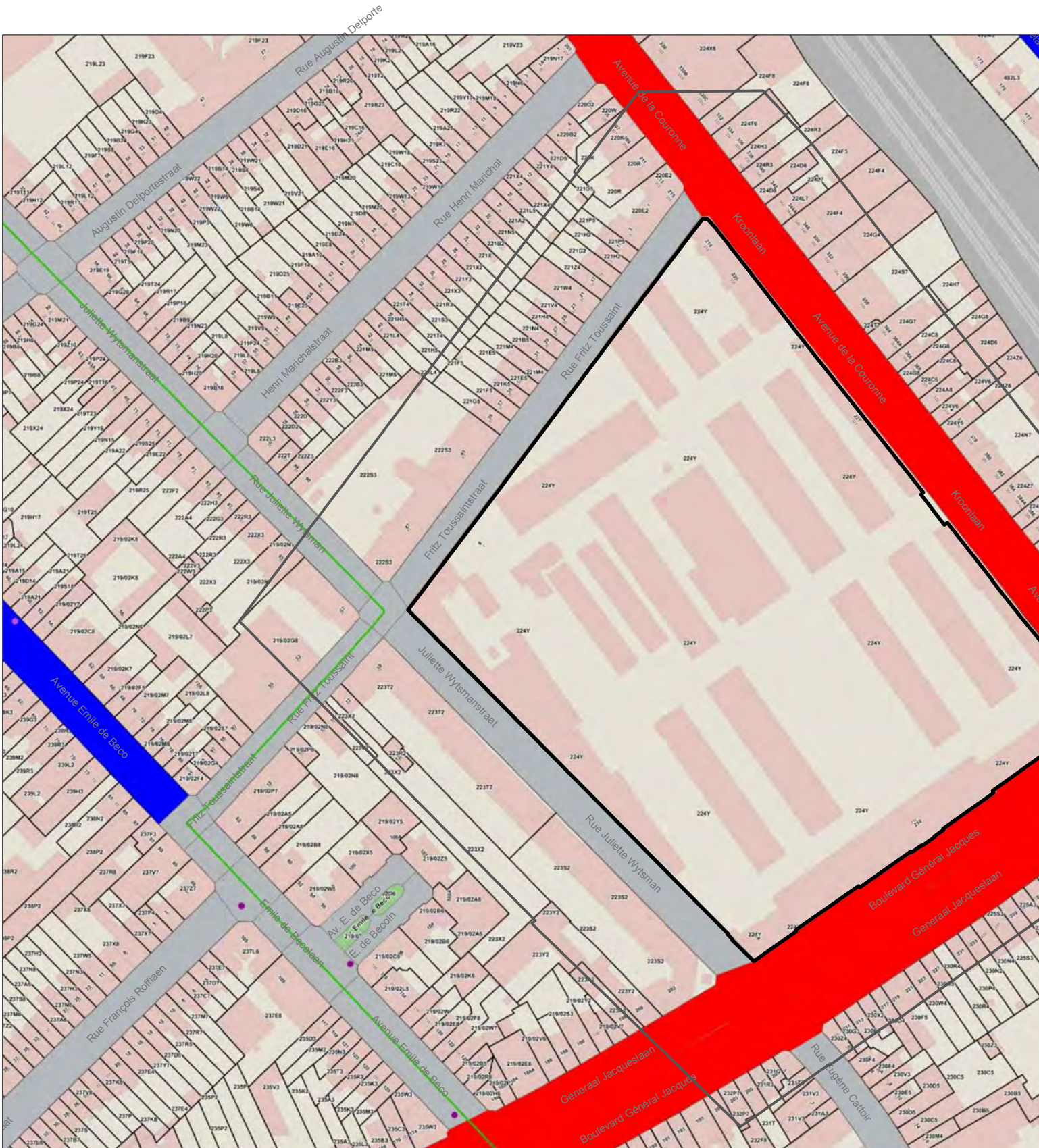
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

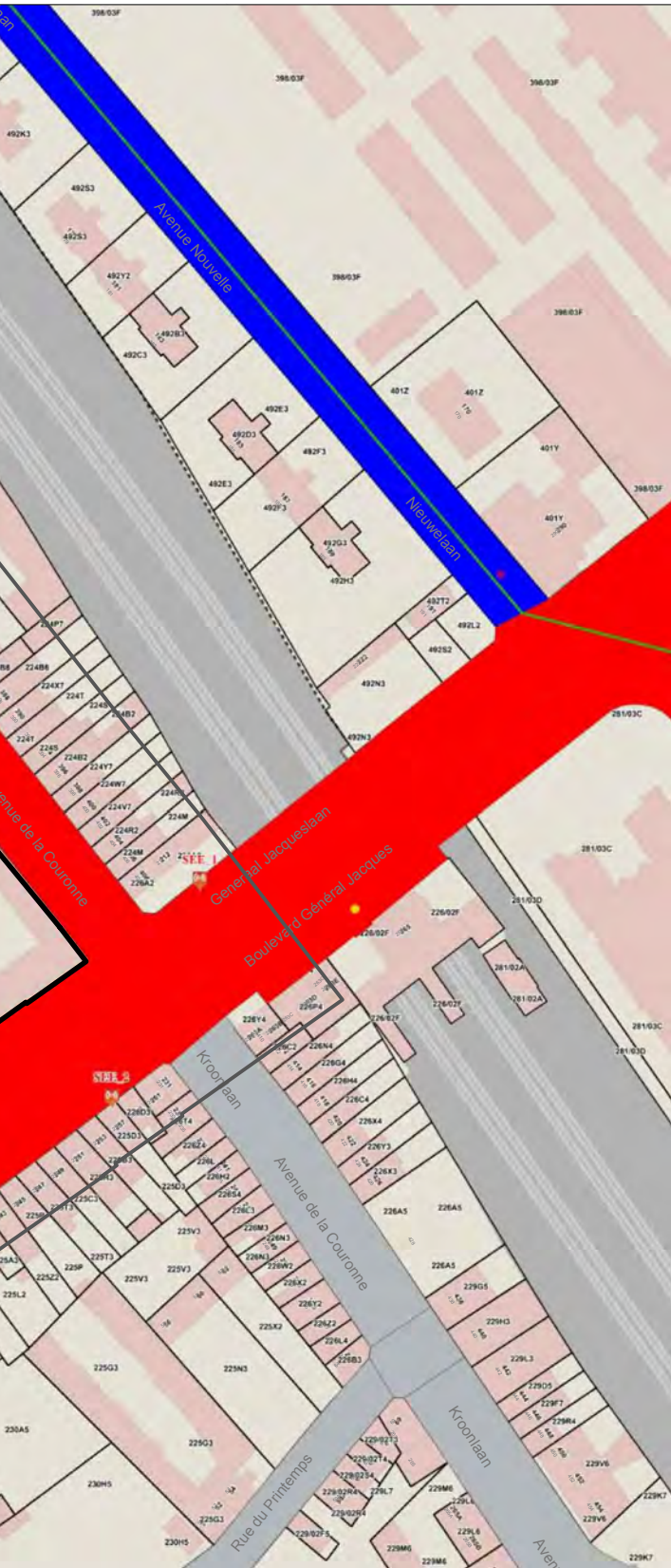


Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

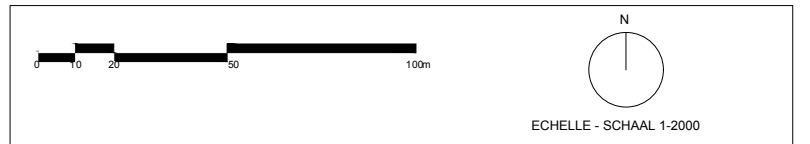




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de parcelle	230Z4
	Plotnummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
MOBILITE	MOBILITEIT
Zones 30	Zones 30
Zone sans restriction	Onbeperkte zone
Voirie régionale	Gewestwegen
Itinéraires cyclables régionaux (5,6 & 12)	Gewestelijk fietsnetwerk (5,6 & 12)
EQUIPEMENTS POUR CYCLISTES	FIETSINFRASTRUCTUUR
Groupe de racks pour vélos	Groep fietsrekken
Rack isolé	Geïsoleerd rek
Station Villo!	Villo! station
CAMERAS DE VITESSE	FLITSPALEN
Caméras de vitesse	Flitspalen



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

8 Status de voiries
Status van wegen

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

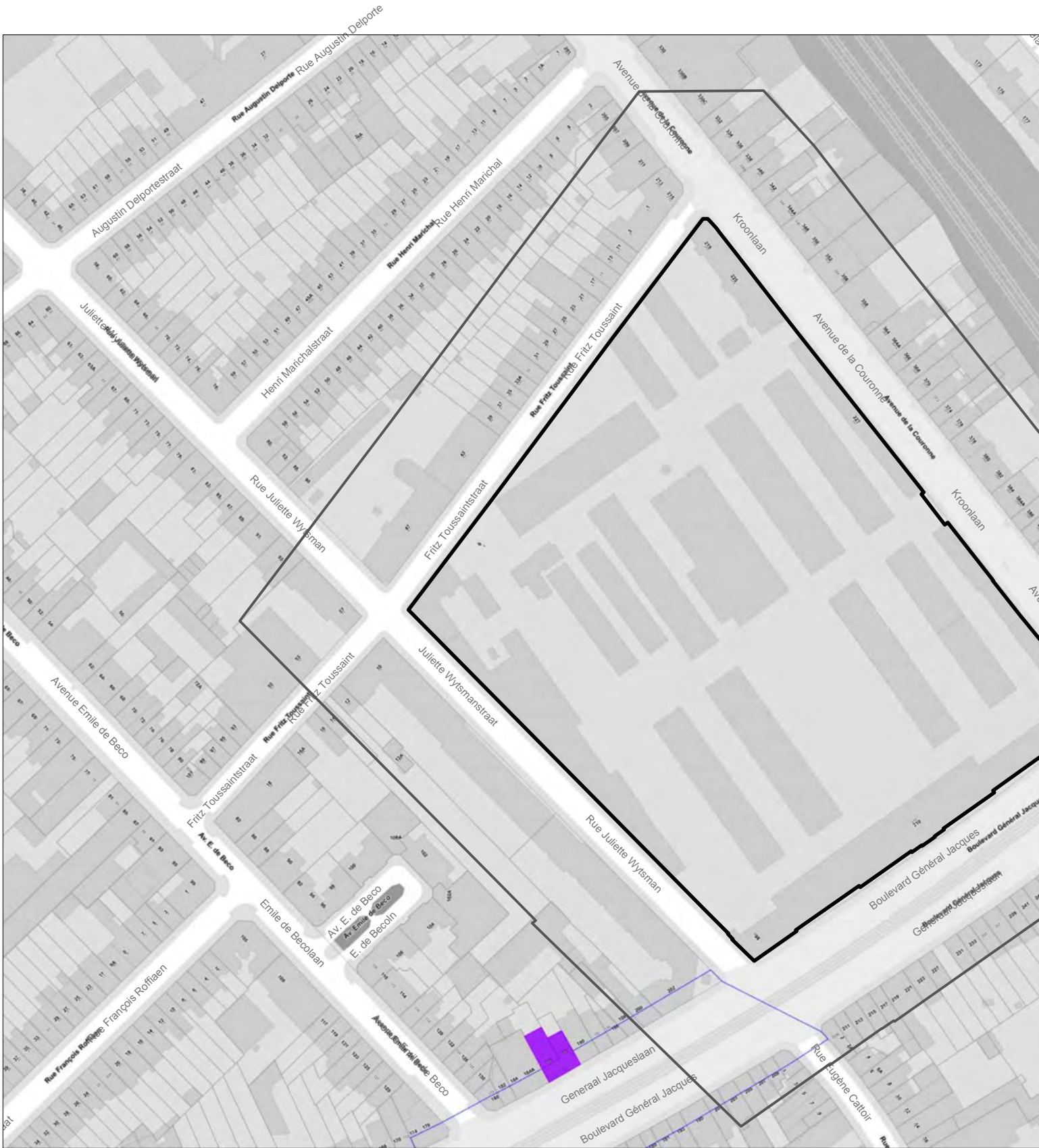
IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

BUUR **IDEA**

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
de
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter





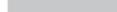




Rudi VERVOORT

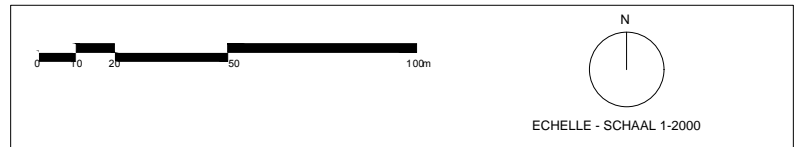




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD 	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m 	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles 	Perceelsgrenzen
Numéro de police 130	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale 	Gemeentegrens
Bâtiments 	Gebouwen
Chemin de fer 	Spoorweg
PATRIMOINE	PATRIMONIUM
Monument Classement Arrêté définitif 	Monument Bescherming Definitief besluit
Ensemble Classement Arrêté définitif 	Geheel Bescherming Definitief besluit
ZONES DE PROTECTION	VRIJWARINGZONE
Arrêté définitif 	Definitief besluit



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer


9

Monuments et sites Monumenten en Landschappen

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719




Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de police 130	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
Chemin de fer	Spoorweg
MOBILITE	MOBILITEIT
Ligne STIB 7	STIB lijn 7
Ligne STIB 25	STIB lijn 25
Ligne STIB 95	STIB lijn 95
Gare d'Etterbeek	Etterbeek station
Lignes de Lijn 341,343,348,349	Lijnen de Lijn 341,343,348,349
Ligne TEC (ligne C)	Lijn TEC (C)



ECHELLE - SCHAAL 1-2000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

PAD numéro - PAD nummer

10

Mobilité
Mobiliteit

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

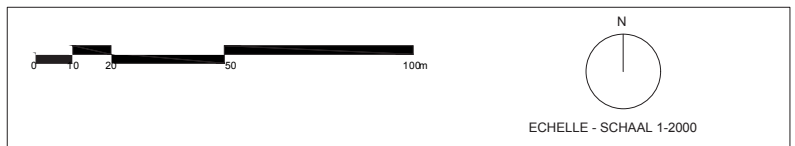




LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PAD	Grenzen van het PAD
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Numéro de police	130
	Politienummer
GENERALITES	ALGEMEEN
Limite communale	Gemeentegrens
Bâtiments	Gebouwen
OCCUPATION	BEZETTING
Letres des bâtiments	Letters van gebouwen
ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE	HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL
Logement	Huisvesting
Terrain non-bâti, parcelle inoccupée	Niet bebouwd terrein, onbezet perceel
Commerce	Handelszaak
Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG



PAD numéro - PAD nummer

11 Occupation
Bezetting

Dressé par l'auteur de projet /
Opgemaakt door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T 016.89.85.50
E info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 282 17 10
E: info@ideaconsult.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT



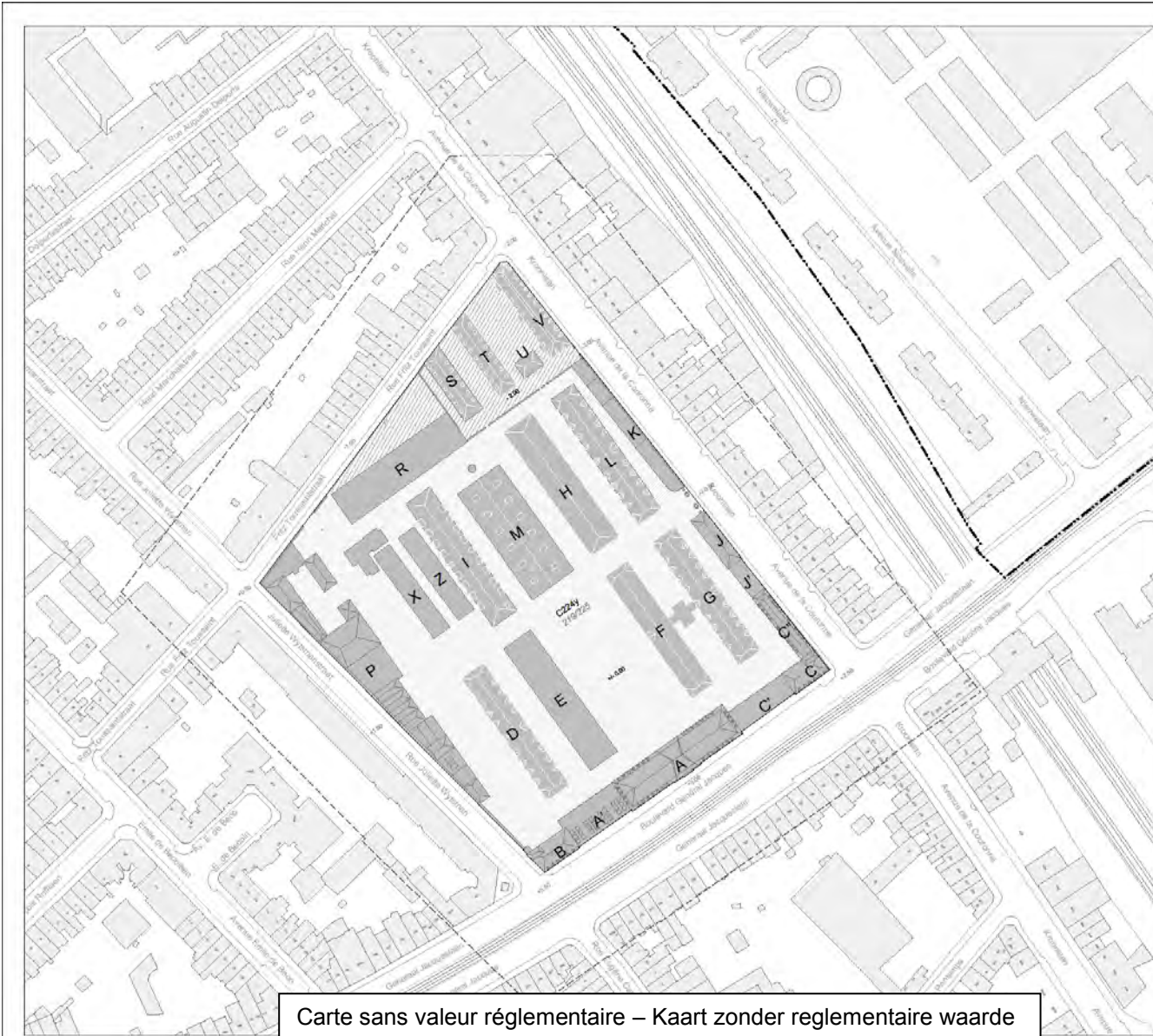
Bruxelles-Ixelles. Gendarmerie.

Opdrachtgever: Perspective.Brussels, Studiebureaus : BOBR - IDEA Consult

4. VERORDENE LUIK

RICHTPLAN VAN AANLEG "VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE"

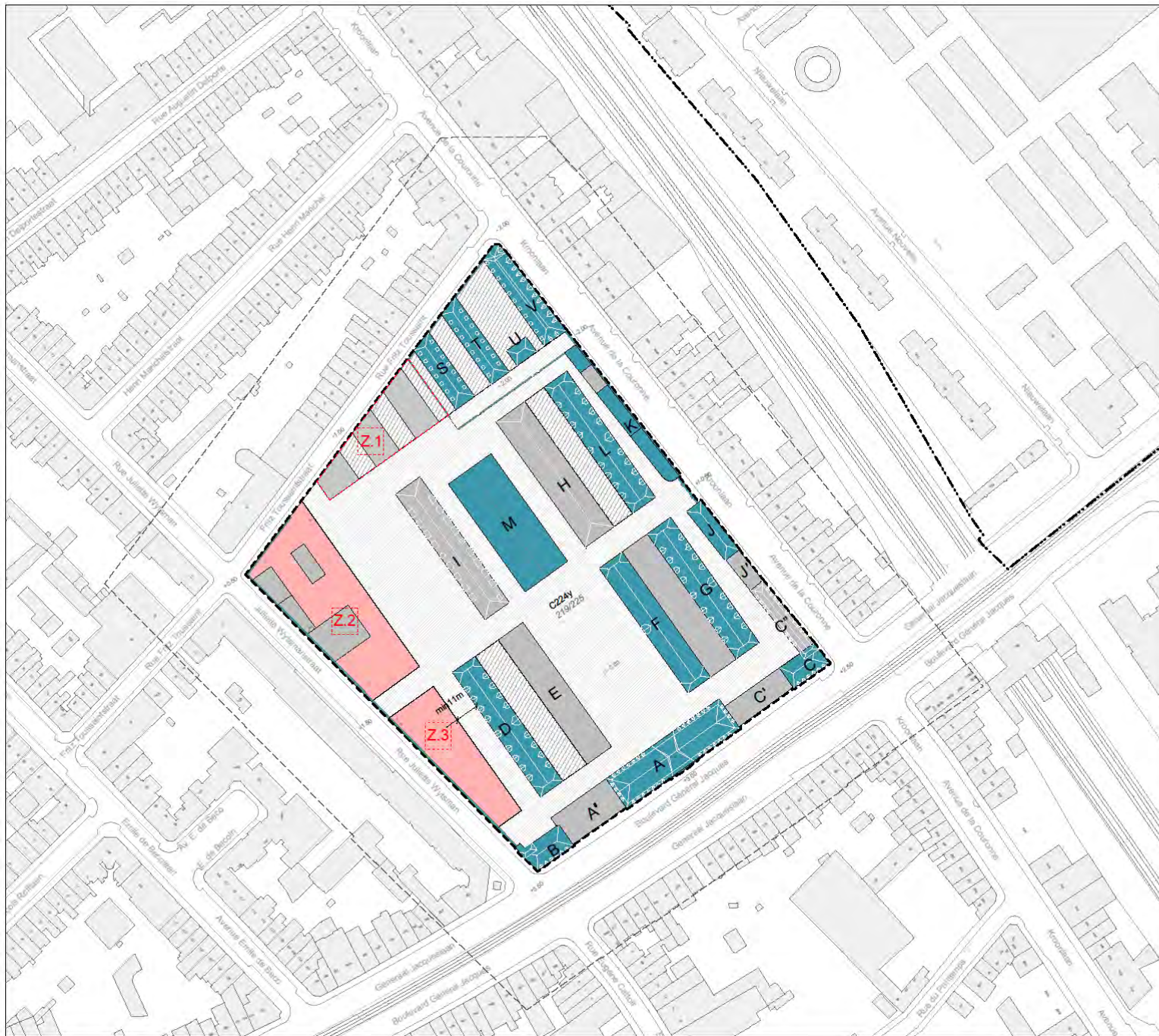




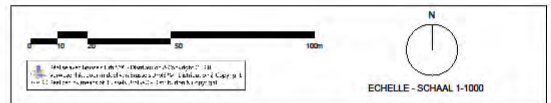
Carte sans valeur réglementaire – Kaart zonder reglementaire waarde

LEGENDE	
FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Thèse existentielle dans le plan de l'Etat	Contour des parcelles existantes et projetées
Limites cadastrales	Contour des parcelles existantes
Limites de la parcelle	Contour des parcelles existantes
Limites du M&P et du non M&P existant	Délimitation des zones de protection des bâtiments et des zones de protection des zones
Délimitation des zones	Emplacement des bâtiments
Niveau PAC	Niveau M&P
Numéro de parcelle	Numéro de l'habitat

<p>ECHELLE - SCHAL 1:1000</p>	
<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</p>	
<p>PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR RICHTPLAN VAN AANLEG</p>	<p>PAG numéro - RPA nummer</p>
<p>ANCIENNES CASERNES D'ELZELLE VOORMALIGE KAZERNES VAN ELZELLE</p>	
<p>1</p>	<p>PLAN DE LOCALISATION - EXISTANT PLAN - BESTAANDE TOESTAND</p>
<p>Dessiné par l'auteur de projet / Opgesteld door de ontwerper</p>	<p>BUR / Bureau voor stedenbouw Sint-Jansstraat 79 / 1050 J 8-8880 Leuven T: +32 (0)3 232 17 10 E: info@bur.be www.bur.be</p>
	<p>IDEA Innovative Design & Architecture</p>
<p>Vo pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale de la Ministre-Président</p>	<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse voorzittende Regering van de Minister-Président</p>
<p>Rud VERVOORT</p>	



FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Périmètre du PAD Titulaire environné dans un rayon de 50m	Grenzen van het RPA Omliggend werfelt binnen een straat van 50m
Limites Communales	Gemeentegrenzen
Limites du bâti et du non-bâti	Grenzen van de bebouwd en onbebouwd ruimte
Dénomination des bâtiments	Benaming van het huizenboek
Numero de police	Nummer van het huizenboek
IMPLANTATION	INPLANTINGSPLAN
Implantation bâtiment	Inplanting gebouw
Zone bitissable	Bebouwbare zone
Construction d'intérêt patrimonial à sauvegarder	Constructie met historische waarde te bewaren
Zone accessible au public	Zone toegankelijk voor publiek
Zone espace ouvert	Open zone
LIMITES	GRENZEN
Périmètre à prescriptions additionnelles	Perimeter met aanvullende voorschriften



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR PAD numéro - RPA nummer
 RICHTPLAN VAN AANLEG

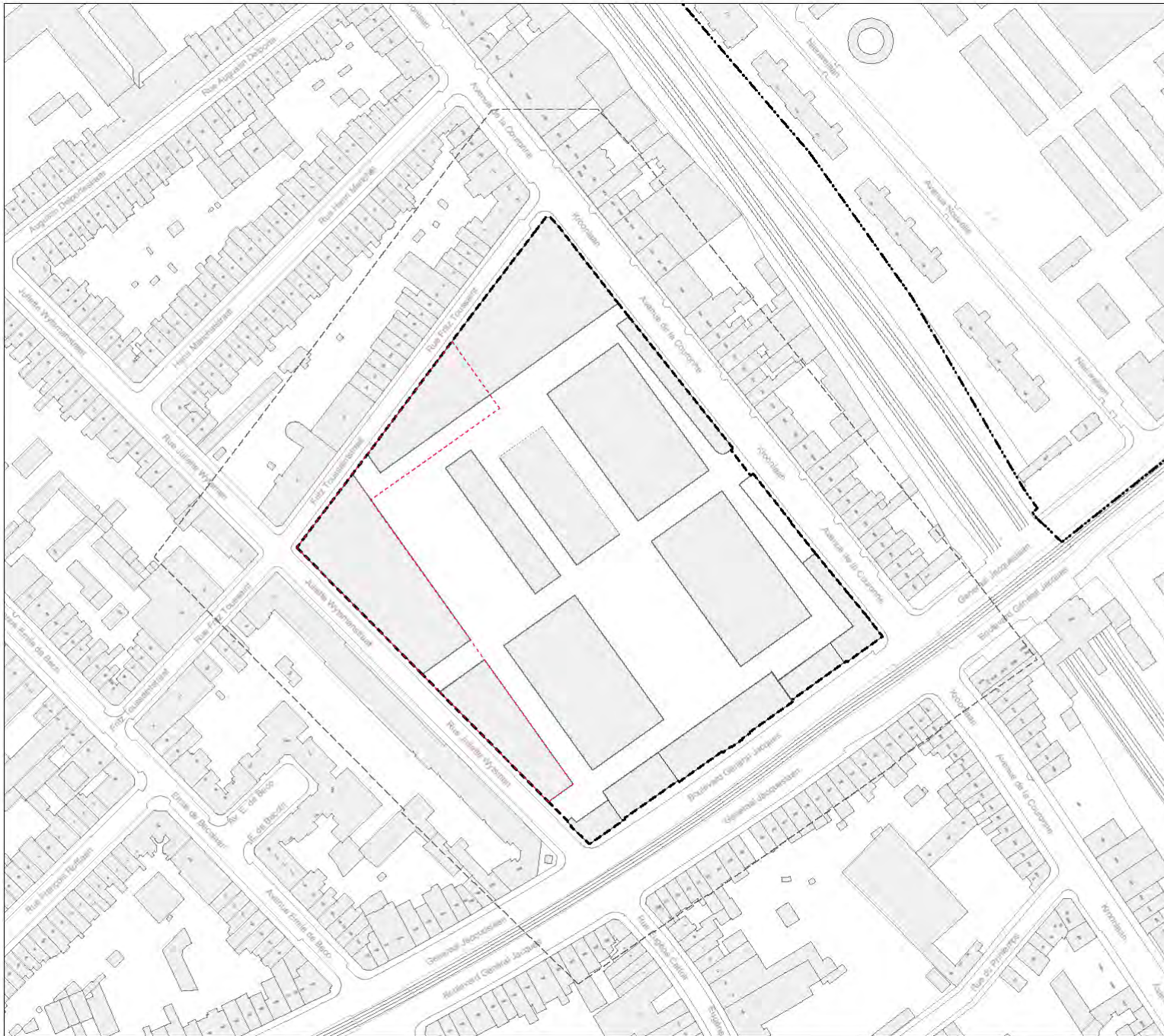
ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
 VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

2 PLAN D'IMPLANTATION INPLANTINGSPLAN

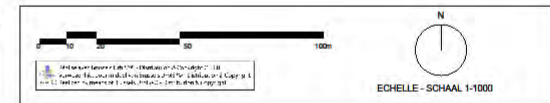
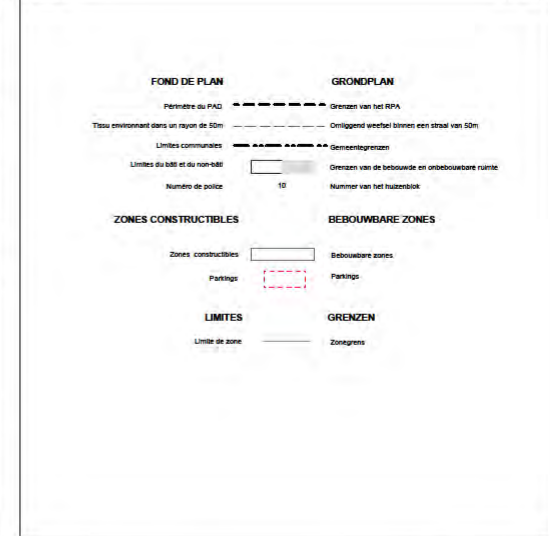
Dressé par l'auteur de projet / Opgevaardigd door de ontwerper	BUIR / Bureau voor urbanisme Sluiststraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven T: +32 (0)2 202 17 10 E: info@buir.be www.buir.be	IDEA Consult Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium T: +32 (0)2 202 17 10 E: info@ideacon.be BTW: BE 0463832719
---	--	---



Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale de Le Ministre-Président	Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Président
--	--



LEGENDE



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR PAD numéro - RPA nummer
 RICHTPLAN VAN AANLEG

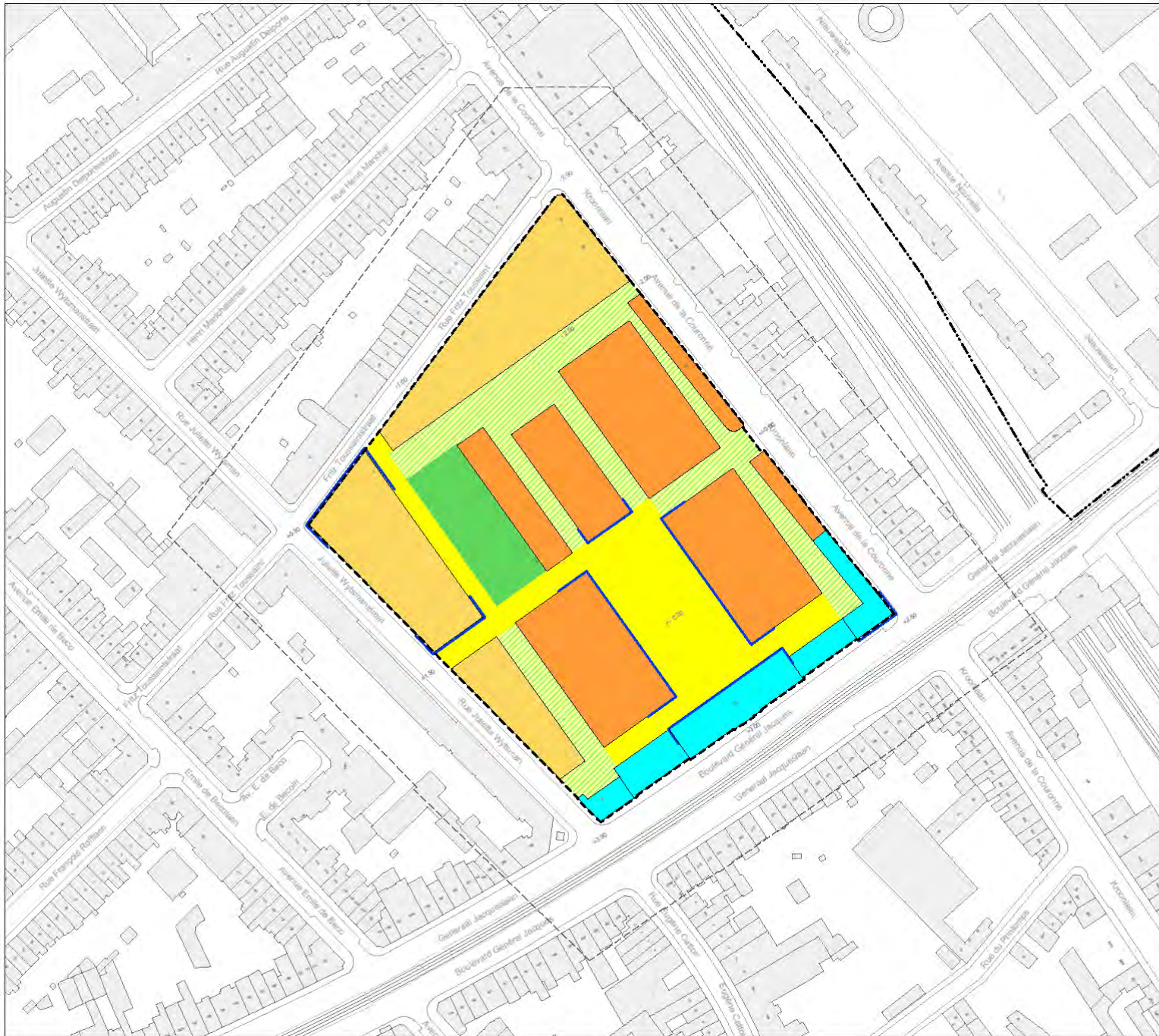
ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
 VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

3 **PLAN D'IMPLANTATION PARKINGS
 INPLANTINGSPLAN PARKINGS**

<p>Dressé par l'auteur de projet / Opgemaakt door de ontwerper</p>	<p>BUUR / Bureau voor urbanisme Slijkstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven T: +32 (0)3 262 37 50 E: info@buur.be www.buur.be</p>	<p>IDEA Consult Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium T: +32 (0)2 262 37 50 E: info@ideacon.be BTW: BE 040382719</p>
---	--	---

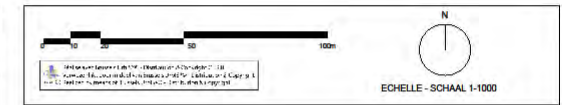


<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président</p>	<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Président</p>
---	--



LEGENDE

FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Périmètre du PAD	Grenzen van het RPA
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omgrenzend werfje binnen een straal van 50m
Limites communales	Gemeentegrenzen
Limites du bâti et du non-bâti	Grenzen van de bebouwd en onbebouwd ruimte
Numéro de police	Huisnummer
Niveau PAD	Niveau RPA
ZONES CONSTRUCTIBLES	
Zone d'habitation Usquare	1
Zone mixte Usquare	2
Zone d'équipements universitaires	3
ZONES NON CONSTRUCTIBLES	
Espace structurel Usquare	4
Voies paysagères Usquare	5
Zones d'espaces verts Zones de parcs Usquare	6
LEGENDE	
Limite de zone	Zonegrens
Lièze tegale active	Lijn voor actieve gevels
BEBOUWBARE ZONES	
Typisch woongebied Usquare	1
Gemengd gebied Usquare	2
Gebied voor universitaire voorzieningen	3
ONBEBOUWBARE ZONES	
Structurende ruimten Usquare	4
Landschapswegen Usquare	5
Gebieden voor groene ruimte - Parkgebieden Usquare	6



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENTES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

PAD numéro - RPA nummer

4 **PLAN DES AFFECTATIONS / BESTEMMINGSPLAN**

Dressé par l'auteur de projet /
Opgevaardigd door de ontwerper

BUUR / Bureau voor urbanisme
Suisstraat 79 / 03.02 / B-3000 Leuven
T: +32 (0)2 202 17 10
E: info@buur.be
www.buur.be

IDEA Consult
Joseph II straat 40 / B - 1000 Brussels, Belgium
T: +32 (0)2 202 17 10
E: info@ideacon.be
BTW: BE 0463832719

Vu pour être annexé à l'annexe du Gouvernement
de la Région Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit
van de Brussels Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Président

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE GEBIEDEN

AV 0. Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan, samen met de bijzondere voorschriften die erop betrekking hebben.

AV 1. Voor elke definitie van een term dient te worden verwezen naar het glossarium van het GBP en naar de definities in de reglementeringen die van kracht zijn op het moment van de definitieve aanneming van het RPA.

AV 2. De grafische en schriftelijke voorschriften voor dit deel van het RPA hebben reglementaire waarde, uitgezonderd het plan - bestaande toestand (nr 1).

AV 3. Het referentieniveau voor het ontwerp is de referentiehoogte +0,00 en komt overeen met het maaiveldniveau in het centrum van de esplanade tussen de gebouwen A, E, M en F op de dag van goedkeuring van het RPA – namelijk hoogte 82,5 m boven het zeeniveau -.

AV 4. De handelingen en werken versterken de culturele, historische, stedenbouwkundige, architectonische en esthetische kwaliteiten van de bebouwing en van de openbare ruimten.

De handelingen en werken bewaren de uiterlijke architecturale en esthetische kenmerken van de bouwwerken die met een turquoise kleur worden aangegeven op het plan van de constructie met patrimonische waarde te bewaren (inplantingsplan nr. 2).

De volgende handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie:

- het creëren van publieke toegangen of openingen in de omheiningmuur, die in ieder geval verenigbaar moeten zijn met het erfgoedkundige karakter;
- het wijzigen van de uiterlijke kenmerken van de op plan nr. 2 aangegeven gebouwen.

AV 5. De site is alleen toegankelijk voor actieve verplaatsingswijzen. De site is bij gelegenheid toegankelijk voor de voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, voertuigen voor leveringen en onderhoudsdiensten.

AV 6. De handelingen en werken verbeteren de omgevingskwaliteiten van de site, dragen bij tot een vermindering van de afvalproductie, maken de aanpasbaarheid en de flexibiliteit van de ruimten en programma's mogelijk en bevorderen het hergebruik van de bestaande hulpbronnen ter plaatse of in de buurt.

AV 7. De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen aan de verwezenlijking van het groene netwerk. In de aanvragen voor een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m² wordt voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, zonder dat de minimumoppervlakte aaneengesloten moet zijn en ze in volle grond moeten worden aangelegd.

AV 8. Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden van het RPA worden toegestaan, voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.

AV 9. De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij aan een ruimtelijk evenwichtige stedelijke vormgeving, met respect voor de bestaande bebouwing op en rond de site.

De nieuwe gebouwen mogen niet hoger zijn dan de in de bijzondere voorschriften opgelegde maximumhoogte vanaf het referentieniveau.

Mits de uitvoering van een openbaar onderzoek en het verkrijgen van het advies van de overlegcommissie kan onder de volgende voorwaarden een overschrijding van de in de bijzondere voorschriften opgelegde maximumhoogte worden toegestaan:

- deze is verenigbaar met de doelstellingen van het strategische deel van het RPA wat betreft vormgeving, spreiding en ruimtelijke stadsgezichten,
- deze heeft een beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van elementen van erfgoedwaarde.

AV 10. De benedenverdiepingen dragen bij aan de interactie met de openbare ruimte en de leefbaarheid van de site, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met:

- De totstandbrenging van een visuele link tussen de benedenverdieping en de openbare ruimte;
- De opwaardering van de bestaande architecturale elementen;
- De topografie;
- De inplanting van functies die deze interactie bevorderen.

AV 11. Voor elk gebied dat in het bestemmingsplan is opgenomen, getuigen de nieuwe bouwwerken van een coherente keuze van bekledingsmaterialen en hun samenstelling.

AV 12. De algemene voorschriften van het GBP 0.1, 0.2, 0.4, 0.5, 0.7, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15, 0.16 zijn niet van toepassing op het RPA. Deze opsomming sluit de toepassing van het beginsel van impliciete opheffing niet uit.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE WOONGEBIEDEN USQUARE

A. WOONGEBIEDEN

A.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, waarvan de totale vloeroppervlakte beperkt wordt tot 20.000 m².

A.2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor handelszaken waarvan de aard verenigbaar is met het wonen.

De handelszaak wordt op de benedenverdieping gevestigd, bij voorrang in de actieve gevellinten en met een maximum van 150 m² per gebouw.

Buiten de actieve gevellinten mag het voor handelszaken bestemde vloeroppervlak niet groter zijn dan 100 m² per gebouw.

Deze maximumoppervlakten kunnen onder de volgende voorwaarden naar 200 m² per gebouw worden gebracht:

- 1° als die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;
- 2° als de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
- 3° als de handelingen en werken werden onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie.

A.3. De totale hoogte van de gebouwen is beperkt tot 23,00 m vanaf het referentieniveau.

Overschrijdingen kunnen evenwel worden toegestaan overeenkomstig algemeen voorschrift AV 9.

BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN

A.4 GEBIED 1 (Z1)

De gebouwen in gebied 1 zijn vrijstaande gebouwen. De bouwwerken zijn ingeplant op de rooilijn.

De afstanden tussen de gebouwen garanderen een goed gebruikscomfort, meer bepaald door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten.

De ruimten tussen de gebouwen worden ingegroend.

De ligging van de gebouwen sluit aan bij die van de bestaande gebouwen S, T en V.

A.5 GEBIEDEN 2 en 3 (Z2 et Z3)

Voor de bouwwerken ter hoogte van de Juliette Wytmanstraat wordt een variatie in rooilijn opgelegd. Wanneer er een insprong is, moet die voldoende groot zijn en ingroening mogelijk maken.

Tussen de Juliette Wytmanstraat en het binnenterrein van de site worden openingen gemaakt. Gebied Z2 krijgt minstens 2 openingen, gebied Z3 krijgt minstens 1 opening.

Er wordt een variatie in hoogte en volume tussen de verschillende gebouwen opgelegd.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER USQUARE

B. GEMENGDE GEBIEDEN

B.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, waarvan de totale vloeroppervlakte beperkt wordt tot 18.000 m².

B.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren en productieactiviteiten met een vloeroppervlak beperkt tot 4.800 m².

B.3. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken.

De handelszaak wordt op de benedenverdieping gevestigd, in de actieve gevellinten en met een vloeroppervlak van niet meer dan 850 m² per gebouw.

Buiten de actieve gevellinten mag het vloeroppervlak bestemd voor handelszaak niet groter zijn dan 100 m² per gebouw.

Mits de uitvoering van een openbaar onderzoek en het verkrijgen van het advies van de overlegcommissie kan die vloeroppervlakte in gebouw M naar 1.500 m² worden gebracht.

B.4 Deze gebieden kunnen eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen.

B.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften B.1 tot B.4:

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader;
dan zijn wijzigingen daarvan onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

3° de continuïteit van het wonen is verzekerd.

BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN

B.6 Gebouw E

De hoogte onder de kroonlijst van gebouw E is beperkt tot 13,5 m vanaf het referentieniveau, waarbij evenwel een overschrijding mogelijk blijft voor een attiekverdieping overeenkomstig algemeen voorschrift AV 9 en met een insprong van minstens 2,50 m.

B.7 Verbinding tussen gebouwen F en G

De oprichting van (een) gebouw(en) tussen gebouwen F en G is toegestaan op voorwaarde dat hun erfgoedkundig karakter opgewaardeerd wordt en hun gebruikscomfort gewaarborgd wordt, met name door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten, en hun hoogte niet te overschrijden.

B.8 Gebouwen H & I

De hoogte van gebouwen H en I mag niet meer bedragen dan 16,50 m vanaf het referentieniveau, waarbij evenwel een overschrijding mogelijk blijft overeenkomstig algemeen voorschrift AV 9, zonder dat de hoogte van het bestaande gebouw H kan worden overschreden.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C. GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C.1. Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten die verband houden met de universiteitsactiviteit.

C.2. Mits de uitvoering van een openbaar onderzoek en het verkrijgen van het advies van de overlegcommissie kunnen deze gebieden ook bestemd worden voor huisvesting en hotelinrichtingen met niet meer dan twintig kamers.

C.3. Deze gebieden mogen ook bestemd worden voor handelszaken, uitgezonderde grote speciaalzaken, met een vloeroppervlakte van niet meer dan 500 m² per gebouw. De handelszaak wordt bij voorkeur op de

benedenverdieping gevestigd in de actieve gevellinten.

BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN

C.4. Ten minste één openbare doorgang in twee richtingen die alleen toegankelijk is voor actieve vervoerswijzen en voor personen met beperkte mobiliteit verbindt de Generaal Jacqueslaan met het binnenterrein van de site.

De breedte van deze doorgang (en) is minimaal 3 m en maximaal 12 m. Hun opstelling is ontworpen om de verspreiding van het lawaai tot een minimum beperken.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR GROENE RUITEN / PARKGEBIEDEN USQUARE

D.1. Deze gebieden zijn bestemd voor vegetatie, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat ze in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken, die voor de bestemming van deze gebieden gerelateerd zijn, zijn toegestaan.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE LANDSCHAPSWEGEN EN STRUCTURERENDE RUIMTEN USQUARE

E.0. De inrichting van de landschapswegen en structurerende ruimte draagt deze bij aan het gebruikscomfort en de toegankelijkheid voor actieve vervoerswijzen en omvat parkeerplaatsen die zijn aangepast aan het gebruik van de actieve vervoerswijzen.

E.1. De structurerende ruimten kunnen ook uitgerust worden met technische apparatuur, straatmeubilair, aanplantingen van hoogstammen en ander groen. De aanplantingen worden vrij aangelegd.

E.2. De handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.

Onverminderd de toepassing van het vorige lid zijn tijdelijke installaties van evenementiële aard toegestaan, zonder dat er enige seizoensbeperking geldt.

E.3. Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift AV 5, zorgt de weginrichting voor een maximale doorlaatbaarheid en ingroening.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE PARKINGS USQUARE

G. PARKEERPLAATSEN

G.1 Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift AV 5, is bovengronds parkeren verboden, behalve wanneer het parkeerplaatsen voor actieve vervoerswijzen betreft.

G.2. Het parkeren van motorvoertuigen is alleen toegestaan in het parkeergebied voorzien in de inplantingsplan parkings (nr 3), op voorwaarde dat dit onder het referentieniveau gebeurt.

G.3 De toegangen tot de parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen bevinden zich in de Juliette Wytsmanstraat en de Fritz Toussaintstraat en zijn beperkt tot één toegang per straat.

G.4. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor voetgangers vanuit de openbare ruimte.

