



**Perimeter  
Diagnose  
Uitdagingen en  
doelstellingen**

van het ontwerp van Richtplan van  
aanleg (RPA) Kazerne

# METHODOLOGISCHE INLEIDING

**Datum van het ministerieel besluit : 8 mei 2018**

**Voornaamste ontwikkelingen : studenten- en gezinswoningen, voorzieningen**

**Voornaamste thema's : internationale wijk, universiteiten, duurzame ontwikkeling**

**Bouwheerschap : perspective**

Dit is het verklarend document bedoeld door artikel 2, §1, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg.

Deze nota is een samenvatting van de volgende elementen: presentatie van de perimeter, diagnose-elementen, uitdagingen en doelstellingen.



# PERIMETER

De perimeter waarop het ontwerp van richtplan van aanleg dat het voorwerp uitmaakt van het besluit van 8 mei 2018 betrekking heeft, betreft het grondgebied gelegen tussen de Juliette Wytsmanstraat, de Fritz Toussaintstraat, de Kroonlaan end Generaal Jacqueslaan in Elsene, de perimeter die op bovenstaande kaart is aangeduid.

Het ontwerp van RPA past binnen de muren van de voormalige koninklijke rijkswachtsschool van Elsene.

Het terrein bestrijkt 3,85 ha voor een momenteel bebouwde oppervlakte van ongeveer 44.200 m<sup>2</sup>.

## ● Ligging in het gewest



## ● Kaart van de perimeter



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Casernes/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Kazerne

Légende  
Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA  
Limites Communales/ Gemeentegrenzen



# DIAGNOSE

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestempelt de kazernes van Elsene als een site met gewestelijk belang. Het geleidelijke vertrek van de federale politie uit dit complex biedt inderdaad opportuniteiten voor stedenbouwkundige ontwikkeling in een bewoonde wijk die goed wordt bediend door de verschillende vervoerwijzen en gekenmerkt wordt door haar universitaire karakter.



Figuur 1: luchtfoto Kazernes van Elsene (bron: Google Earth)

Dit terrein wordt in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) bestemd voor gebieden met voorzieningen van collectief belang en openbare diensten.

## ● Historiek en erfgoed

De Kazernes, de Militaire laan (Generaal Jacqueslaan, 1890), de Kroonlaan, het terrein van het Oefenplein en het station van Etterbeek vormen een coherent stedenbouwkundig geheel dat werd bedacht en gebouwd rond de wisseling van de 19e en 20e eeuw, met name onder de leiding van inspecteur-opzichter Victor Besme. Deze militair gerichte terreinen die aan de grote lanen "hingen", zijn lang sterk omsloten geweest en zelfs ontoegankelijk voor het grote publiek. Zo is het terrein van de Kazerne van Elsene

omgeven door een ringmuur van 540 meter. Het complex bestaat uit een dertigtal gebouwen die vanaf 1906 werden opgericht in verschillende periodes. Het meest opmerkelijke gebouw - dat nochtans weinig gekend is bij het grote publiek - is de centraal gelegen manege die uit 1906 dateert.

De kazerne heeft in de loop van de 20e eeuw regelmatig wijzigingen ondergaan, met name na een bombardement in 1943. Vanwege haar oorspronkelijke functie en met name de manoeuvres van de cavalerie, is de site momenteel sterk verhard.



1906  
1940-1960  
1960-1980  
1980-2015



Figuur 2: bouwjaar van de gebouwen (bron: MSA-Origin) en 3: de kazernes in 1927 met op de achtergrond de manege (© Irlsmonuments)

Recente werden enkele gebouwen opgetrokken om de activiteiten van de federale politie te huisvesten.

In januari 2018 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het terrein van de Kazerne van Elsene overgenomen van de federale staat na het vertrek van de federale politie.

### ● Universitaire verankering

Het terrein bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de Campus Oefenplein die de Vrije Universiteit Brussel (11.000 studenten) en een deel van de (voornamelijk wetenschappelijke) faculteiten van de Université Libre de Bruxelles huisvest. Bovendien beschikken de VUB en de ULB in mindere mate over gebouwen langs de Pleinlaan.

De campus Solbosch, het historische hart van de ULB sinds 1924, die met name het rectoraat en de meeste faculteiten huisvest (uitgezonderd een gedeelte van de wetenschappen, architectuur en geneeskunde), bevindt zich op minder dan 1,5 km van het terrein.

De wijk van het kerkhof van Elsene vormt de heuse "quartier latin" van Brussel met een handels- (horeca, boekhandels) en woningaanbod gericht op studenten, onderzoekers en docenten.

In de gemeenten Elsene en Etterbeek is ongeveer 37% van de studentenwoningen in het Brussel Gewest geconcentreerd.

Het internationale karakter van de universiteiten wordt wel eens benadrukt, met name vanwege de vele uitwisselingsprojecten en bijkomende masters. Zo heeft aan de ULB 33 % van de studenten en 20 % van het personeel een buitenlandse nationaliteit.

### ● Mobiliteit

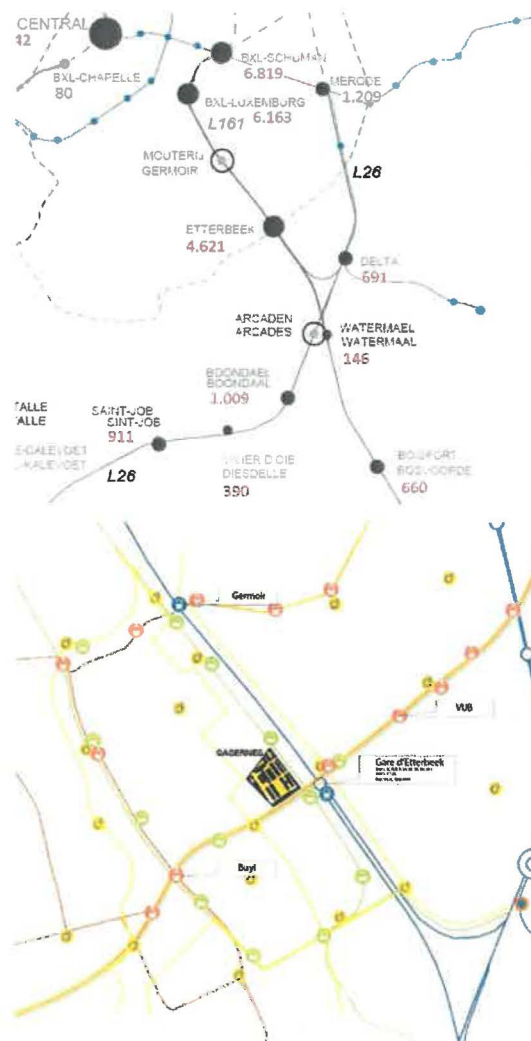
Het terrein bevindt zich in het hart van de structurerende mobiliteitsnetten (alle vervoerswijzen) van de zuidoostelijke kwadrant van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Wat de wegstructuur betreft, werden de kazernes opgericht op de kruising van een grote radiale as

(de Kroonlaan) en de middelste ring (de militaire lanen).

Dit kruispunt wordt bijzonder goed bediend door het openbaar vervoer:

- het station van Etterbeek (4.621 opstappen in het station in 2013, 6e meest bezochte station van het BHG);
- tramlijnen 7 en 25 die over recent rijdend materieel beschikken (T3000 en T4000) en deels in eigen baan rijden;
- de gelede bus 95 (een van de meest gebruikte van de MIVB) die sinds 2006 over de hele lengte van de Kroonlaan over een gescheiden busbaan beschikt;
- bediening door de TEC en De Lijn.



Figuur 4: bezoekcijfers van de stations in aantal reizigers (©NMBS) en 5: toegankelijkheid met het openbaar vervoer en de fiets (Bronnen: MIVB, NMBS, Viljo)



Wat de toegankelijkheid met de wagen betreft, concentreert het gebied een grote verkeersstroom in de spitsuren en een verzadiging van de parkeerplaatsen op de weg. De voornaamste verbinding van en naar de buitenrand van de stad vindt plaats via de E411 die zich op 2 km bevindt.

De niveaus van de luchtvervuiling en geluidshinder verbonden aan het autoverkeer werden gemeten en problematisch bevonden. De Generaal Jacqueslaan wordt momenteel heraangelegd met een nieuwe profilering van de weg om een fietspad te creëren dat in het voetpad is geïntegreerd, bomen te planten en de voetpaden te verbeteren. Deze heraanleg houdt een vermindering in van het aantal rijstroken voor wagens en zal bijdragen tot betere woonomstandigheden voor de wijk.

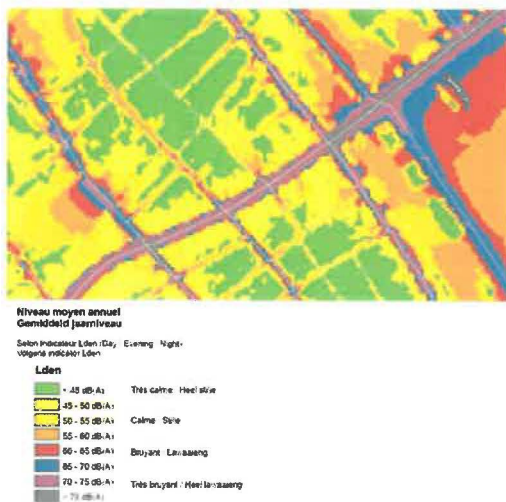


Figuur 7: afbeelding van het project voor de heraanleg van de Generaal Jacqueslaan (© Brussel Mobiliteit)

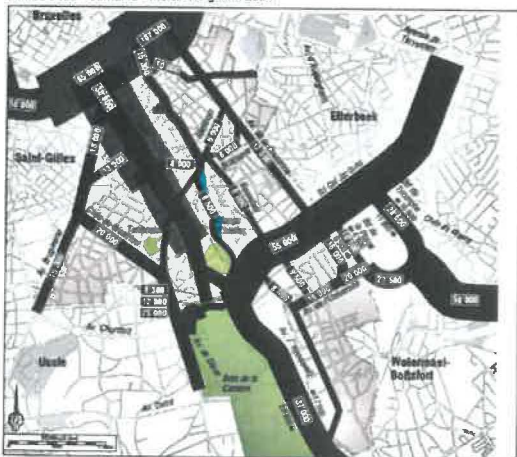
### ● Bevolking - huisvesting

Uit de sociaaleconomische diagnose blijkt:

1. Een tekort aan sociale woningen in de gemeente Elsene in de ruime betekenis (3,2 %, gemiddelde BHG = 7,25%) en in de naburige wijk (< 5 sociale woningen).
2. Een situatie die contrasteert met het aanbod gezinswoningen met, in de wijken ten noorden van de Generaal Jacqueslaan, een aandeel grote woningen gelijk aan of hoger dan het gewestelijke gemiddelde (kazerne van Elsene = 20,6 % van het park, gemiddelde BHG = 16,4 %) terwijl ten zuiden van de laan de wijk van de Zomerstraat en het kerkhof van Elsene een tekort vertoont (9,5 %).
3. In de gemeenten Elsene en Etterbeek, waar kleine gezinnen en alleenstaanden oververtegenwoordigd zijn, vormen de wijken die grenzen aan de Kroonlaan ten noorden van de laan en de Nieuwelaan een uitzondering. We vinden er namelijk iets meer koppels en gezinnen (gemiddelde grootte van de gezinnen voor de wijk van de kazernes van Elsene = 2,01 personen terwijl de wijk van de Zomerstraat en het kerkhof van Elsene = 1,70 en het gemiddelde BHG = 2,15).
4. Een tekort aan studentenwoningen vanwege de grote en toenemende vraag. Studies van Perspective hebben uitgewezen dat het aantal studenten in Brussel +/- 80.000 bedraagt. De studentenbevolking zou tegen 2020 nog blijven groeien tot 100.000

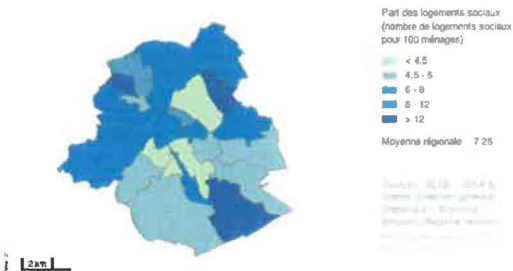


Extrait de la carte exposition au bruit du trafic routier de Bruxelles Environnement - Année 2006 - Semaine - Indicateur global Lden



Figuur 6: aantal auto's per dag in 2012 (© Gemeente Elsene)

Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2016 (logt/100 ménages)



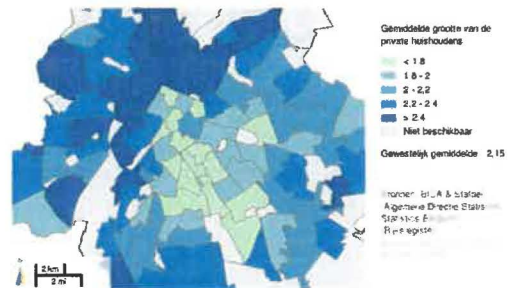
Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2016 (logt/100 ménages)



Part des logements de plus de 104m<sup>2</sup> 2001 (%)



Gemiddelde grootte van de private huishoudens 2016



Taille moyenne des ménages privés 2016



studenten. Het aanbod aan 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. De vraag naar bijkomende studentenwoningen op gewestelijke schaal wordt geraamd op 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 dit kader heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2015 het Studentenhuisvestingsplan aangenomen dat tien maatregelen telt om de studentenhuisvesting in Brussel te ontwikkelen.



# UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN

Gelet op voornoemde diagnose-elementen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitie uitgedrukt om het terrein om te vormen tot een open, gemengde en dynamische, stedelijke en aangename, universitaire en internationale, duurzame en innovatieve wijk, Usquare.brussels.

Het project kan studentenhuisvesting, ruimten voor onderzoekers, bedrijven, hogescholen, handelszaken en kantoren omvatten terwijl een nieuwe wijk ontstaat die verbonden is met het bestaande stedelijke traject door de bouw van gezinswoningen en wijkvoorzieningen.

Het ontwerp van RPA zal de mogelijkheden bestuderen om op het terrein een pionierproject te huisvesten van de ULB en de VUB gericht op duurzame ontwikkeling en met verschillende onderdelen: onderzoek, verspreiding en delen van kennis, internationale uitwisselingen, ondernemerschap en innovatie, voeding ...

Het doel is de ontwikkeling van het terrein ten goede te laten komen aan het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat zal de creatie toelaten van een internationaal netwerk van academische en professionele relaties gefocust op de erkenning van de vaststelling "Brussel, studentenstad".

De uitdagingen die het ontwerp van RPA wil aangaan, zijn dus:

- het terrein openstellen voor het publiek door ervoor te zorgen dat er kan worden doorgewandeld en het te verbinden met de naburige straten en wijken;
- een heus stadsdeel creëren en geen campus;

- voldoende huisvesting (voor studenten en gezinnen) creëren om het tekort aan koten op te lossen en een deel van de residentiële huisvesting in de buurt van de universiteiten vrij te maken met een echte controle op de huurprijzen en de kwaliteit van de woningen;

- voorzieningen creëren met een zeer groot aandeel voor universitaire voorzieningen;

- de toegankelijkheid met het openbaar vervoer bevorderen (met name vanaf de luchthavens en stations);

- de interactie van het nieuwe terrein met de universiteiten ULB/VUB van de Campus Oefenplein en Solbosch bevorderen;

- de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het terrein garanderen door handelsfuncties in te planten en buurtdiensten voor de bewoners te installeren;

- het erfgoed opwaarderen;

- kwaliteitsvolle en aangename openbare ruimten ontwikkelen.



### EFRO-project

Het reconversieproject van de Kazernes van Elsene wordt uitgevoerd in partnerschap met de universiteiten VUB-ULB. Hiertoe hebben zij een aanvraagdossier ingediend voor het operationele programma EFRO 2014-2020 om financiering te verkrijgen. Deze laatste werd verkregen, het EFRO-project van de universiteiten is een gegeven van het planningsproces van het ontwerp van RPA.

Het EFRO-aanvraagdossier voor een project voor een internationale wijk in Brussel van de ULB en de VUB werd geselecteerd als resultaat van een projectoproep van 2014 van het Brusselse OP van EFRO, als project van de derde as. Het huidige project stelt een heus universitair centrum voor gewijd aan duurzame ontwikkeling dat sensibiliseringsactiviteiten voor het publiek, fundamenteel en participatief onderzoek naar duurzame ontwikkeling, milieuvriendelijke en duurzame consumptie en zal bijdragen tot de creatie van lokale, niet-verplaatsbare tewerkstelling en de ontwikkeling van Brusselse startups.

Foto's : rechten gereserveerd

Mei 2018

Naamsestraat 59 / 1000 Brussel/ [www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)