

# Projectfiche Duurzame Wijken

## Usquare, Elsene

---

### (INTER)NATIONAAL DOSSIER BRUSSELS DOSSIER

**Plaats:**

Elsene, Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**Datum van publicatie:**

Oktober 2019

OPGESTELD DOOR DE DIENST  
FACILITATOR DUURZAME WIJKEN

IN COPRODUCTIE MET

- ULB
- sau-msi.brussels
- perspective.brussels

[info@besustainable.brussels](mailto:info@besustainable.brussels)

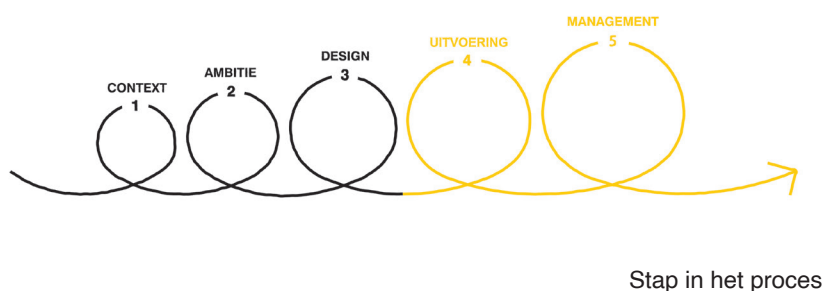
Leefmilieu Brussel – Afdeling Kwaliteit van het leefmilieu, Circulaire economie en Duurzame stad - Departement Begeleiding duurzame stad



# Usquare.brussels, bringing people, city and knowledge together

Een voorbeeldig duurzaam wijkproject op de site van een voormalige kazerne in Elsene

## Beschrijving



### Actoren

**Publieke:** sau-msi.brussels, perspective.brussels, Gemeente Elsene en vervolgens de publieke actoren van de huisvesting;

**Private:** Université libre de Bruxelles (ULB), Vrije Universiteit Brussel (VUB)

### Algemene inleiding

Het complex, gelegen op de hoek van de Generaal Jacqueslaan en de Kroonlaan, maakt deel uit van het traditionele Brusselse weefsel van de 19de eeuw. Het is ideaal gelegen op een kruispunt van dichte en levendige wijken met een relatief jonge bevolking. De nabijheid van de universitaire sites van de ULB en de VUB geeft het een strategische positie op regionaal niveau. De bediening door het openbaar vervoer is een belangrijke troef, dankzij de aanwezigheid van een knooppunt van openbaar vervoerslijnen (trein, tram, bus).

De gendarmerieschool werd in het begin van de 20e eeuw gebouwd. Deze voormalige kazerne valt op door de kwaliteit van haar architectonische erfgoed en haar zeer sterke identiteit. De open ruimten van het terrein zijn voornamelijk mineraal, bedoeld voor een puur functioneel gebruik van de kazerne. De site vormt een enclave in de stad door de aanwezigheid van een hoge ringmuur, die hem afsnijdt van zijn directe omgeving.

Na het vertrek van de politie kocht het Brussels Gewest de site in januari 2018 van de federale staat. Dit vertrek maakt het mogelijk om de voormalige kazernes om te vormen tot een open, gemengde en dynamische wijk; stedelijk en aangenaam, universitair en internationaal, duurzaam en innoverend ... Usquare.brussels zal, als een ambitieus project met internationale draagwijdte dat door de ULB en de VUB samen wordt uitgevoerd, een antwoord bieden aan de noden van de Brusselaars en vooral de omwonenden.

### Website

<http://usquare.brussels>

### Relevant voor de indicatoren

HUM

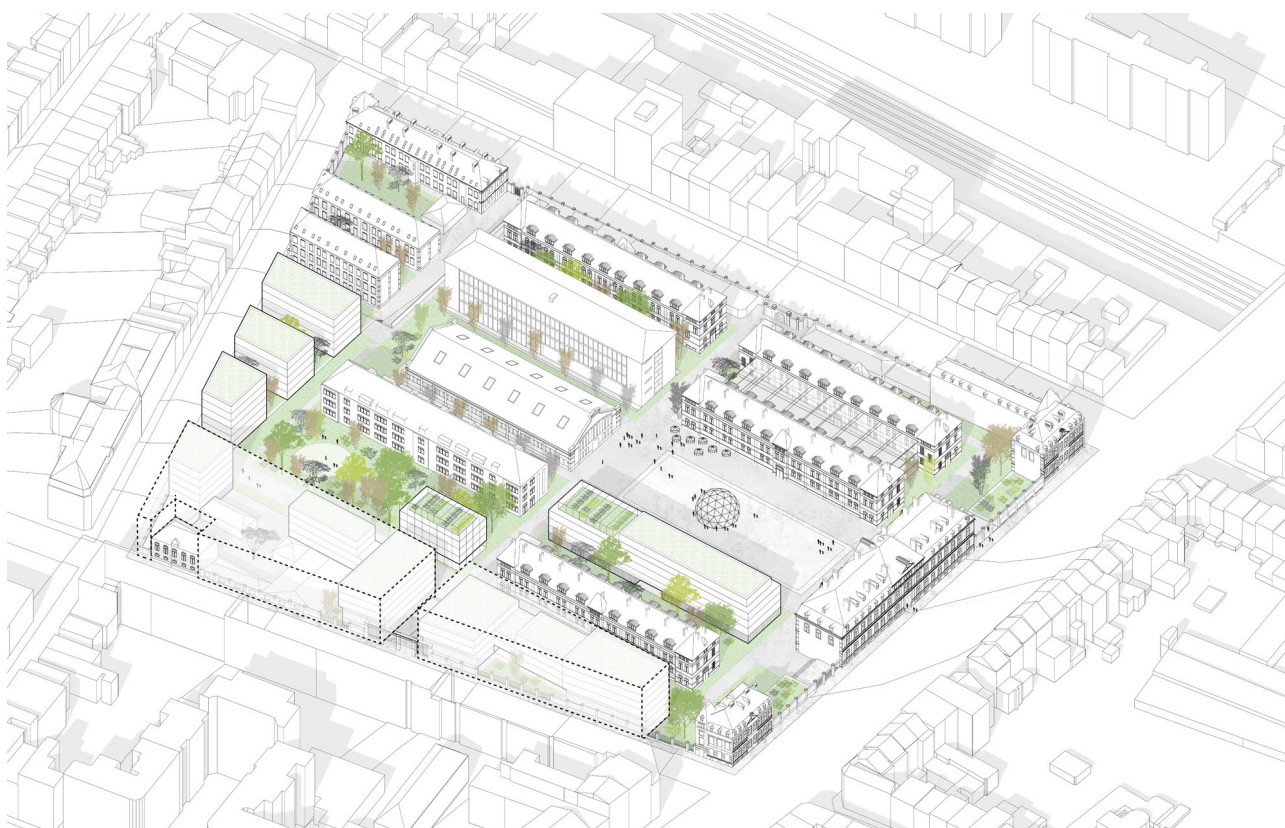
SPA

MOB

NAT

MAT

ENE



© BUUR

RPA kazerne

## Programma

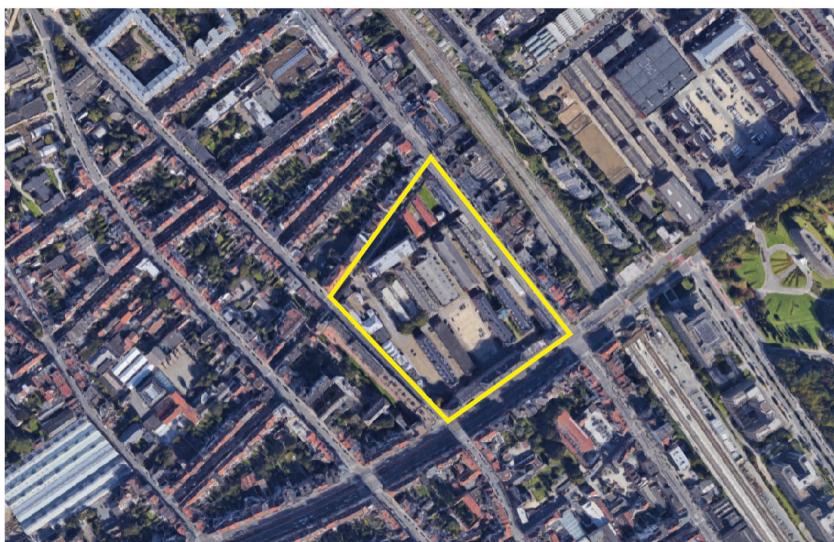
- De site openen naar de stad;
- Het patrimonium valoriseren;
- Het aanbod ontwikkelen van woningen voor gezinnen (+- 200), studenten, ook voor onderzoekers, naast de BrIA (+/- 600-650); en onderzoekers (een residentie);
- Aangename en groene openbare ruimten inrichten;
- Lokale faciliteiten installeren die voor de omwonenden toegankelijk zijn, met onder meer een hal voor duurzame voeding;
- Een baanbrekend universitair project (ULB en VUB) integreren dat op duurzame ontwikkeling gericht is en verscheidene componenten omvat: onderzoek, verspreiding en uitwisseling van kennis ("Transitieworkshop" als forum voor uitwisseling tussen de universiteiten en de stad), internationale uitwisselingen ("Internationaal Studentenhuis"), ondernemerschap en innovatie (met name met een fablab en een incubator voor jonge ondernemers), voeding.

## Ambities van het project

- Een universitair centrum creëren dat een referentie voor duurzame ontwikkeling zal zijn, met een internationale dimensie
- De site transformeren in een nieuw baken, een nieuwe centrale plaats voor de wijk en voor het Gewest;
- Een innovatief en gemengd programma ontwikkelen
- Een project realiseren dat aansluit bij de historische identiteit van de site en de toekomstige noden van de wijk
- De ontwikkeling van het project structureren rond duurzaamheid en de kringlooeconomie

# Identiteitskaart

De site omvat een groot bouwblok, begrensd door de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Fritz Toussaintstraat en de Juliette Wytsmanstraat. De site heeft een oppervlakte van 3,85 hectare, waarvan de ommuring ~ 540 meter lang is. De huidige gebouwen hebben een totale oppervlakte van ~ 44.200 m<sup>2</sup>.



Luchtfoto Usquare

## Context

Huidige situatie: voormalige gendarmeriekazerne, gebouwd tussen 1906 en 1909, erfgoed en sterke identiteit, enclave met een ringmuur, mineraal, in het Brusselse weefsel, dichte wijken, nabijheid van de universitaire sites van de ULB en de VUB.

Geplande situatie: reconversie van de kazerne tot een gemengde wijk, valorisatie van het erfgoed, open voor de omgeving, groen.

## Geschatte oppervlakten:

- Universitaire uitrusting: 8.700 m<sup>2</sup>
- Publieke uitrusting: ~1.000 m<sup>2</sup>
- Commerciële activiteiten en diensten: 4.000 m<sup>2</sup> (waarvan 1.400 voor de voedingshal)
- Kantoren, productieactiviteiten: 4.800 m<sup>2</sup>
- Studentenwoningen: 18.000 m<sup>2</sup> (600 eenheden)
- Gezinswoningen: 20.000 m<sup>2</sup> (200 eenheden)
- Groene ruimten (park): ~2.200 m<sup>2</sup>
- Grote openbare ruimte op

het voormalige binnenplein:  
~4.000 m<sup>2</sup>

## Budget

- Aankoop door het Gewest: € 30 miljoen
- EFRO (2014-2020): € 11,8 miljoen

## Fasering

- Aankoop van de site: januari 2018
- Proces voor de goedkeuring van het RPA Kazerne: 2019 (openbaar onderzoek en goedkeuringen van de overheid)
- Project voor het voorlopige beheer (See U): 2019 en 2020
- Begin van de werken van de EFRO-operatie voor de universitaire faciliteiten: 2021
- Ingebruikname van de universitaire uitrustingen en de voedingshal: 2024
- Oplevering van de universitaire woningen omstreeks 2025 - 2030
- Oplevering van de gezinswoningen omstreeks 2025

## Instrumenten

**RPA:** om de uitvoering van dit project mogelijk te maken, heeft het Gewest een Richtplan van Aanleg opgesteld. Dit nieuwe planningsinstrument voor Brussel omvat een indicatieve, een strategische en een regelgevende component. Het proces voor de goedkeuring van dit plan is in 2019 in uitvoering. <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/kazernes-van-elsene-usquare>

**EFRO:** de reconversie van de site omvat een internationaal universitair centrum dat gedeeltelijk wordt gefinancierd door het Europese EFRO-fonds (programmering 2014-2020) <http://usquare.brussels>.

**See U:** het voorlopige gebruik van Usquare.brussels wordt georganiseerd door See U. Dit programma omvat een veertigtal projecten, geselecteerd door de MSI, vanaf 2019 tot de start van de werken aan de verschillende gebouwen. De zeven thema's die voor de animatie van de site werden gekozen, zijn: Sustainable, Family, Food, Gallery, Lab, Community, Playground. <https://www.see-u.brussels/>



# Voorbeeldfuncties

## VIS

### VIS - 02 Stelt de visie een transversaal en ambitieus kader?

Het project usquare.brussels is ambitieus en wil een voorbeeld van duurzaamheid zijn. “Het integreert verschillende componenten in een logica van een globaal metabolisme van de wijk, in een gesloten kring (energie, afval, water, voeding, materialen, luchtkwaliteit, gezondheid, lokale werkgelegenheid, budget van de lokale overheden, levenskwaliteit, individuele arbeid)” <sup>1</sup>

## HUM

### HUM - 03 Is het wijkproject inclusief?

Het project usquare.brussels wil een levende pool zijn. Het opent zich naar de wijk, sluit erop aan en omvat met name gezins- en universitaire woningen. Dit antwoordt op het tekort aan woningen voor studenten maar ook voor jonge onderzoekers (gezien de nabijheid van universitaire sites) en het gebrek aan betaalbare gezinswoningen.

Het project creëert gemeenschappelijke faciliteiten en universitaire diensten, vaak innovatief en gericht op duurzame ontwikkeling. Het brengt de studenten en onderzoekers in contact met de sociale, economische en ecologische realiteit van Brussel. Het omvat een “Transitworkshop” voor duurzame ontwikkeling als interface tussen de academische wereld en het grote publiek.

Het project ontwikkelt een voedingshal die openstaat voor de buurt. In deze hal zullen distributie- en horecaruimten worden ondergebracht, maar ook polyvalente ruimten voor diverse activiteiten (conferenties, tentoonstellingen, workshops, ...) rond duurzame consumptie.

Met zijn veelzijdige functies en ook met de nagestreefde kwaliteit van de ruimten wil de site zo inclusief mogelijk zijn.

## SPA

### SPA - 03 Is de wijk geschikt voor de gebruikers?

Het project heeft de ambitie om de site - een historisch gesloten voormalige kazerne - open te stellen voor de wijk, met behoud van het erfgoedkarakter en het algemene, orthogonale “militaire” kader als stedelijke vorm.

<sup>1</sup> p.42 ontwerp van RPA 2019

In termen van de ruimtelijke kwaliteit kunnen de leidende beginselen van de verstedelijking van de site als volgt worden samengevat:

- Evolueren van een enclave naar een knooppunt van verbindingen op schaal van de wijk;
- Een herkenbare stedelijke vorm in stand houden die identiteit uitdraagt;
- Openbare ruimten scheppen die mensen samenbrengen, met een morfologie die aangepast is aan een veelheid van gebruiksmogelijkheden;
- Een ambitieus en gemengd programma ondersteunen (lokaal en internationaal, gemengde wijk, internationaal universitair centrum);
- De kwaliteit van de site bewaren door de open ruimten voor actieve vervoerswijzen te reserveren;
- De realisatie van een samenhangend geheel mogelijk maken (met name door animatie van de Wytsmanstraat aan de kant van Elsene).

## **SPA - 04 Laat de werf tijdelijk of voorlopig gebruik toe?**

De MSI beheert de operationele ontwikkeling van usquare.brussels. Zij heeft een team samengesteld in nauwe coördinatie met alle betrokken lokale en regionale overheden (perspective.brussels, Gemeente, Gewest, DBDMH, ...) en met de universiteiten. In dit verband stuurt de MSI een overgangsproject aan, genaamd See U: <https://www.see-u.brussels/>

Rudi Vervoort, de Minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verklaarde in 2018: "Dit tijdelijke gebruik van de voormalige Fritz Toussaintkazerne moet de site van usquare.brussels zowel verlevendigen als openen naar buiten toe. Het complex is opgezet als een gesloten, in zichzelf gekeerde ruimte. Er moet meer openheid naar de wijk komen, maar ook een uitstraling naar de rest van Brussel en zelfs verder, want het deel van de universiteiten heeft een internationale ambitie. Het project moet een harmonie creëren op drie manieren om te kunnen slagen. Ten eerste moet het in harmonie zijn met de wijk, omdat het tegemoetkomt aan lokale behoeften die momenteel onvervuld zijn (cultureel aanbod, groen, speelplein). Daarnaast is de harmonie met de universiteiten belangrijk, met aandacht voor de complementariteit. En tot slot moet er ook een harmonie zijn in de tijd, want de overgangsfase moet volledig aansluiten op het definitieve project, zodat deze locatie een identiteit krijgt die ook na de afronding van het tijdelijk gebruik blijft bestaan."

Op het organisatorische vlak heeft de MSI een stuurgroep opgericht die het coördinatieteam, de lokale en gewestelijke overheden en de universiteiten verzamelt. Ze heeft met een zeer open procedure in

twee stappen de tijdelijke gebruikers aangeduid: via een openbare opdracht werd een “dynamische beheerder” voor het geheel van de site aangesteld, en ze werd een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling uitgeschreven voor de selectie van een veertigtal tijdelijke eerste gebruikers, met een goede diversiteit in termen van activiteitsectoren, omvang, benadering... De oproep tot het indienen van blijken van belangstelling heeft dus enerzijds voldaan aan de vraag naar goedkope ruimten van een reeks burgerinitiatieven, particulieren en verenigingen en anderzijds aan een reeks lokale behoeften van de wijk.

De site verwelkomt geleidelijk aan zijn nieuwe gebruikers. De eerste bezoekers kwamen met de tijdelijke vestiging van een kleuterschool (september 2018 tot december 2019). Ook universiteitsstudenten en -docenten zijn actief, vooral met de opening van de fablabs van de ULB en de VUB. Het project See U is in 2019 gestart.

Al deze projecten zorgen voor steeds meer banden tussen de site en de lokale stedelijke omgeving.

## **MOB**

### **MOB - 02 Zijn infrastructuur en open ruimte aangepast aan de mobiliteitsambities van de wijk?**

Autovrije wijk? Het RPA wil van de site een plaats maken die voorbehouden is voor actieve modi. Deze ambitie wordt waargemaakt door de aanleg van landschapswegen en paden die voorbehouden zijn voor actieve vervoerswijzen. Het RPA beveelt aan om op de volledige site bijna 1.440 fietsenstallingen te installeren. Daarnaast is de ontwikkeling van de site gericht op een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en wordt de aanleg van parkeerplaatsen beperkt tot de rand van de site, in overeenstemming met de eisen van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement. De site zal dus niet toegankelijk zijn voor motorvoertuigen (uiteraard met uitzondering van de openbare diensten en logistieke behoeften – maar op een rationele manier).

Het RPA formuleert doelstellingen voor het beheer van deze logistiek in termen van dienstregelingen, gedeelde leveringen, ecomobiliteit, centralisatie van de afhaalpunten. Deze aanpak beperkt bovendien de lucht-, geluids- en ruimtevervuiling.

## **ENE**

### **ENE 04 - Optimaliseert het project de hulpbronnen die op wijkniveau worden verbruikt?**

De universiteiten (ULB en VUB) ontwikkelen momenteel specifiek onderzoek naar het potentieel van geothermie en riothermie voor het energiebeheer van het nieuwe district. De MSI zal ook een oppor-

tuniteits- en haalbaarheidsstudie uitvoeren voor de aanleg van een warmtenet voor de site. De verdere ontwikkeling van het project zal meer inzicht geven in deze problematiek. (wordt vervolgd...)

## **MAT**

### **MA 04 - Worden de hulpbronnen tijdens de werf duurzaam beheerd?**

Volgens de aanbevelingen van het RPA: “usquare.brussels 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 recyclen zonder een significant verlies van waarde.”<sup>2</sup> De verdere ontwikkeling van het project zal meer inzicht geven in deze problematiek.

## **NAT**

### **NAT 03 - Creëert het project een maatschappelijke meerwaarde gekoppeld aan de groene ruimten?**

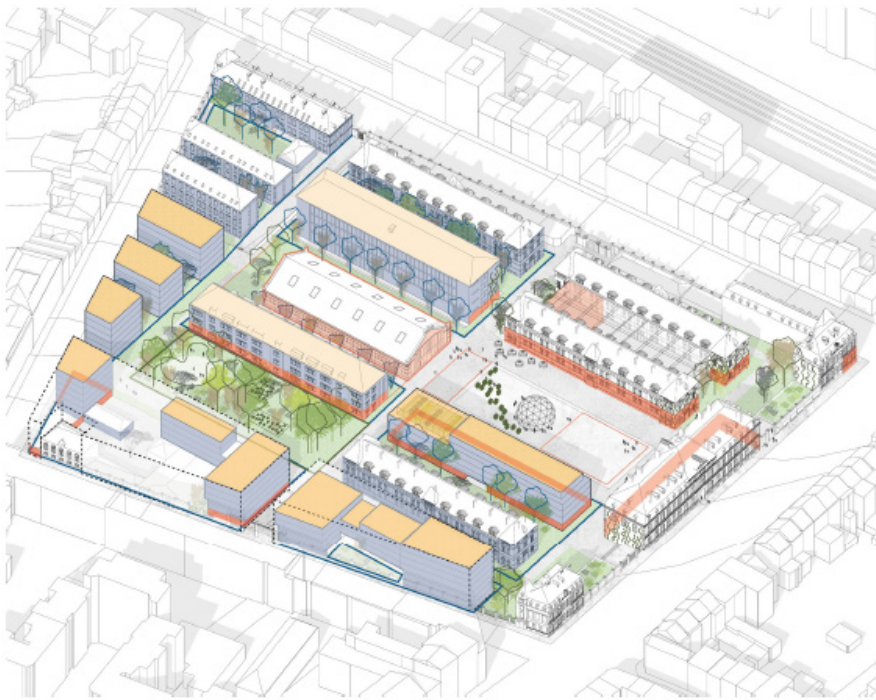
#### **Het project Usquare als een centrum voor de implementatie van de transitie.**

Geconfronteerd met grote maatschappelijke uitdagingen zoals de achteruitgang van de biodiversiteit en de milieukwaliteit, het verdwijnen van hulpbronnen en de klimaatopwarming, zijn de economische sectoren gedwongen hun praktijken radicaal te veranderen. Dergelijke fundamentele veranderingen maken deel uit van de “transitie”. Usquare wil een van de Brusselse centra worden voor de transitie naar een veerkrachtige sector, met aanpassingsvermogen, diversiteit van oplossingen, connectiviteit en gemeenschap als basisprincipes. Men heeft een studie uitgevoerd (ULB, VUB, ERU) om het potentieel van de ontwikkeling van de stadslandbouw op de site van de Kazerne te objectiveren. De resultaten van deze studie bevelen aan om, naar het voorbeeld van een mycelium, de ruimten voor stadslandbouw over het geheel van de site te verspreiden, in verschillende vormen: in de voedingshal, op de toekomstige platte daken, in het lokale park (2.000 m<sup>2</sup>), in de openbare ruimten, in de semi-private benadering van de huisvesting, of zelfs als een middel om de begane grond te activeren.... Er zijn veel mogelijkheden om dit potentieel in alle aspecten van het project te benutten.

Het RPA stimuleert deze ambitie van vergroening. Het resultaat van de RPA-analyse voorziet een evolutie van de huidige biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BCO) van 0,06 (zeer lage vegetatiegraad) naar 0,33 of zelfs 0,50 (goede vegetatiegraad van de projecten).

<sup>2</sup> p.43 ontwerp van RPA 2019





<https://www.see-u.brussels/>

1. LA HALLE ET SES ABORDS
2. LES TOITURES PLATES
3. LE PARC LOCAL ET LES ESPACES PUBLICS
4. LES LOGEMENTS FAMILIAUX, KOTS ET ABORDS SEMI-PRIVATIFS
5. ACTIVATION DES REZ-DE-CHAUSÉE

Het actieplan voor stadslandbouw voor Usquare

Zeer concreet komt de transitiestrategie voor de agrovoedingssector tot uiting in het programma van het voorlopige beheer van de site, dat de volgende projecten heeft geselecteerd:

**Culture & Agriculture:** Culture & Agriculture is een marktproject gericht op bio- en streekproducten met een restaurant, een exporuimte en een ruimte voor kinderen.

**Mamé Noka Coffee Roaster:** Solidaire espressobar die koffie importeert uit Kameroen en waarden voorstaat zoals biodiversiteit en milieubescherming, promotie van lokale gemeenschappen en een correcte vergoeding voor producenten.

**Brasserie des Casernes:** Het project Brasserie des Casernes is gericht op de ontwikkeling van een microbrouwerij op de site, met een degustatieruimte en rondleidingen om het publiek kennis te laten maken met het vak en het product.

**Rrubeli:** Rrubeli is een project om de culinaire tradities van Georgië te promoten. Het is de bedoeling om creatieve, culinaire en gastronomische workshops te organiseren, geïnspireerd door Georgische smaken en recepten en gemaakt met

plaatselijke producten.

**ACT FOR TRANSITION:** Act For Transition is een project van de bedenkers van La Guinguette du Parc de Forest en bestaat uit een aantal verschillende activiteiten, zoals een restaurant/bar, een polyvalente gemeenschappelijke ruimte, een gedeeld klusatelier en een atelier voor de vervaardiging van geluidsmateriaal voor de Brusselse culturele sector.

**Collectif KomChétamère:** Het Collectif Kom-ChéTaMère zal een appartement installeren dat volledig is ingericht met meubels die zijn gemaakt van gerecycleerd materiaal. De showroom staat open voor de bezoekers, die hier iets kunnen eten, een boek lezen of een tentoonstelling bewonderen.



© Alexander Dumarey / VRT

Zicht op gebouw A



© Alexander Dumarey / VRT

Zicht op gebouw M





© Alexander Dumarey / VRT

Interieur van gebouw F / B



© Alexander Dumarey / VRT

Interieur van gebouw M



**be sustainable.brussels**  
Réalisons les quartiers durables  
Werk maken van de duurzame wijken