



ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg « Voormalige kazernes van Elsene »

21 februari 2019

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	4 februari 2019
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Aanvraag behandeld op	14 februari 2019
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	21 februari 2019

Vooraf

De Raad formuleert zijn advies op basis van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE), dat voorziet dat de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER) terzelfder tijd ter advies van verschillende instanties, waaronder de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en aan het openbaar onderzoek voorlegt.

Het RPA sluit aan op de oriëntaties van het gewestelijk ontwikkelingsplan en het bepaalt :

- de bestemmingen
- de structurering van de openbare wegen, de openbare ruimten en het landschap
- de kenmerken van de constructies
- de bescherming van het erfgoed
- de organisatie van de mobiliteit en het parkeren

Het RPA omvat een strategisch luik (met een indicatieve waarde, dat de belangrijkste gedragsbeginselen voor de ontwikkeling van de perimeter aangeeft) en een regelgevend luik (met een bindende kracht, dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel particulieren als overheden worden opgelegd).

De ambities van het ontwerp van RPA « Voormalige kazernes van Elsene » zijn de volgende :

- een innovatief universitair project voor Brussel (oprichting van een universitaire pool die beantwoordt aan de gewestelijke doelstellingen van openheid naar de wereld toe, van academische en culturele aantrekkingskracht, van antwoord op de uitdagingen van de internationalisering en van bijdrage tot de economie en tewerkstelling)
- een nieuw trefpunt voor de wijk
- een innovatief gemengd programma
- een project in samenhang met de historische identiteit en de toekomstige behoeften van de site
- duurzaamheid en circulaire economie.

Het ontwerp van RPA « Voormalige kazernes van Elsene » heeft betrekking op het grondgebied vervat tussen de Generaal Jacqueslaan, de Kroonlaan, de Juliette Wytmanstraat en de Fritz Toussaintstraat in Elsene.

Advies

1. Algemene beschouwingen

Ten eerste wil **de Raad** de ambities die in dit ontwerp van RPA worden ontwikkeld positief benadrukken. Dit project is zowel gunstig voor de wijk (opening van de site) als voor het Gewest, gezien het zou moeten toelaten om verschillende gewestelijke doelstellingen te behalen (bouw van woningen, universitair project, ...).

Voor **de Raad** heeft deze site van de « Voormalige kazernes van Elsene » een zeker erfgoedkundig en historisch belang dat men moet behouden en versterken, terwijl terzelfder tijd openingen in de omheiningmuur moeten worden toegestaan om de site voor de rest van de wijk open te stellen.

Ten tweede formuleert **de Raad** de volgende aandachtspunten :

1.1 Woningen

De Raad benadrukt op een positieve wijze de uitgesproken wens om publieke studentenwoningen te ontwikkelen tegen een betaalbare prijs (d.w.z. met een huurprijs die lager is dan de huurprijs die op de particuliere huurmarkt wordt gevraagd). Gelet op het tekort aan beschikbare en betaalbare studentenwoningen in het Brussels Gewest is de site van de « Voormalige kazernes van Elsene » met de nabijheid van de twee universiteiten een echte opportuniteit.

Hoewel het RPA niet het instrument is om te bepalen welk type huisvesting op de site moet worden ontwikkeld, is **de Raad** toch zo vrij om aan te dringen op de noodzaak om een mix te hebben in het type huisvesting dat wordt aangeboden : een duidelijk en op voorhand vastgesteld deel moet voor sociale huisvesting worden bestemd.

1.2 Collectieve diensten en voorzieningen

Gelet op het aantal zowel universitaire als gezinswoningen dat op de site zal worden gebouwd, betreurt **de Raad** het dat er niet meer werd nagedacht over collectieve diensten en voorzieningen die juist het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. **De Raad** dringt aan op het feit dat deze gelijktijdig met de woningen moeten worden ontwikkeld en toegankelijk moeten zijn voor zowel studenten en gezinnen die zich op de site zullen vestigen als voor de huidige bewoners van de wijk. Aldus moet het ontwerp van RPA voor **de Raad** de creatie van het nu al geringe aantal kinderopvangplaatsen in de wijk, de ontwikkeling van zorgdiensten (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk), van culturele ruimten (zoals een bioscoop, bibliotheek, cultureel centrum), ... omvatten.

In dit verband is **de Raad** van mening dat het nu al belangrijk zou zijn om de behoeften van de wijk op het gebied van collectieve diensten en voorzieningen te bepalen en om ermee rekening te houden bij de ontwikkeling van het RPA, teneinde het aanbod aan te passen aan de behoeften van zowel de wijk als van het toekomstige project dat op de site van de « Voormalige kazernes » zal worden ontwikkeld.

1.3 Productieactiviteiten en handelszaken

Om de banden tussen de academische wereld en de economische sfeer te versterken en gelet op het tekort aan plaatsen voor productieactiviteiten voor materiële goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is **de Raad** van mening dat dit ontwerp van RPA zou moeten voorzien in bestemmingen zodat startups en spin-offs zich op de site van de « Voormalige kazernes van Elsene » zouden kunnen ontwikkelen. Dit zou het ook mogelijk maken om de mix van functies op de site te versterken, met bijvoorbeeld de aanwezigheid van handelszaken en kleine ondernemingen op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de bovenverdiepingen.

Daarnaast voorziet het project dat de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen commerciële functies zouden kunnen huisvesten. In dit verband vraagt **de Raad** om ervoor te zorgen dat er een commercieel aanbod zou worden ontwikkeld dat complementair is aan wat er al in de wijk bestaat. Hiertoe is het noodzakelijk om voor de wijk te bepalen wat het huidige aanbod is, wat de mogelijke

leemten of zelfs het mogelijke overaanbod zijn en om het commercieel aanbod op de site van de « Voormalige kazernes » dienovereenkomstig aan te passen, zodat het in overeenstemming met de behoeften zou zijn.

Aldus pleit **de Raad** voor een globale en methodologische aanpak, door eventueel het Schema voor Handelsontwikkeling te gebruiken, om het nuttig en noodzakelijk commercieel aanbod te bepalen, onder meer ook voor de food court.

1.4 Mobiliteit

De Raad benadrukt op een positieve wijze de bereidheid om de actieve mobiliteit op de site te bevorderen, gelet op het feit dat er een goede verbinding met het openbaar vervoer bestaat. **De Raad** vraagt dat er voor de hele wijk op de site van de « Voormalige kazernes » beveiligde fietsenstallingen zouden worden voorzien en dat de verbinding met het openbaar vervoer eventueel zou kunnen worden versterkt (meer bepaald in termen van frequentie) in functie van het mogelijk aantal bijkomende pendelaars op de site.

De Raad dringt erop aan dat naast de actieve mobiliteit ook de gedeelde mobiliteit op de voorgrond zou worden geplaatst en zou worden bevorderd : het creëren van parkeerplaatsen voor deelauto's, meer bepaald elektrische, moet in aanmerking worden genomen. Men moet de jonge generaties en studenten immers zo vroeg mogelijk bewust maken van alternatieven voor het individuele voertuig.

Daarnaast stelt **de Raad** vast dat er een sterke druk op het parkeren in de wijk is, vooral sinds de werken die op de Generaal Jacqueslaan worden uitgevoerd. Aangezien het bijgevolg eerder de zachte en gedeelde mobiliteit is die op de site moet worden aangemoedigd, vraagt **de Raad** om bij de beraadslaging over het parkeren rekening te houden met de parkeerbehoeften van de hele wijk en niet alleen van het RPA, om zo een multimodale toegang tot de zone te waarborgen. Indien minstens de verhouding 0,77 plaats/woning wordt gehanteerd, dan is de Raad van mening dat de resterende verhouding 0,23 plaats/woning enerzijds zou moeten worden gebruikt om de gedeelde mobiliteit te bevorderen en anderzijds om voertuigen van particulieren, die van de andere functies dan de woonfunctie die op de site aanwezig zijn gebruik te maken, toe te laten om er te parkeren.

1.5 Circulaire economie & duurzame ontwikkeling

Hoewel hij het nut begrijpt om de gemineraliseerde plaats op de site te behouden (meer bepaald voor leveringen, ...), dringt **de Raad** niettemin aan op een maximale vergroening van de rest van de site door groene ruimten, tuinen, groendaken, collectieve moestuinen, ... te voorzien.

Tot slot benadrukt **de Raad** op een positieve wijze de ambitie om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (beheer van afvalstoffen, van water, ...) en dat op de circulaire economie gericht is.

*

* *