

# PLEINCAMPUS EN OMGEVING

Definitiestudie

NOVEMBER 2019

**STUDIE GEREALISEERD DOOR**

de afdeling Territoriale kennis onder leiding van Gert Nys, door Elisa Donders en Romina Cornejo Escudero, opdrachthouders in samenwerking met de afdeling Territoriale strategie onder leiding van Tom Sanders, Géraud Bonhomme en Milène Deneubourg, projectverantwoordelijken.

**OMSLAGFOTO**

perspective.brussels

**CONTACT**

[edonders@perspective.brussels](mailto:edonders@perspective.brussels)

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

Christophe Soil, Algemeen directeur van perspective.brussels - Naamsestraat 59 - 1000 BRUSSEL.

De vermeldingen in dit document worden slechts ter informatie verspreid en hebben geen wettelijk karakter.

Reproductie toegestaan mits bronvermelding.

© 2019 perspective.brussels

D/2019/14.054/1



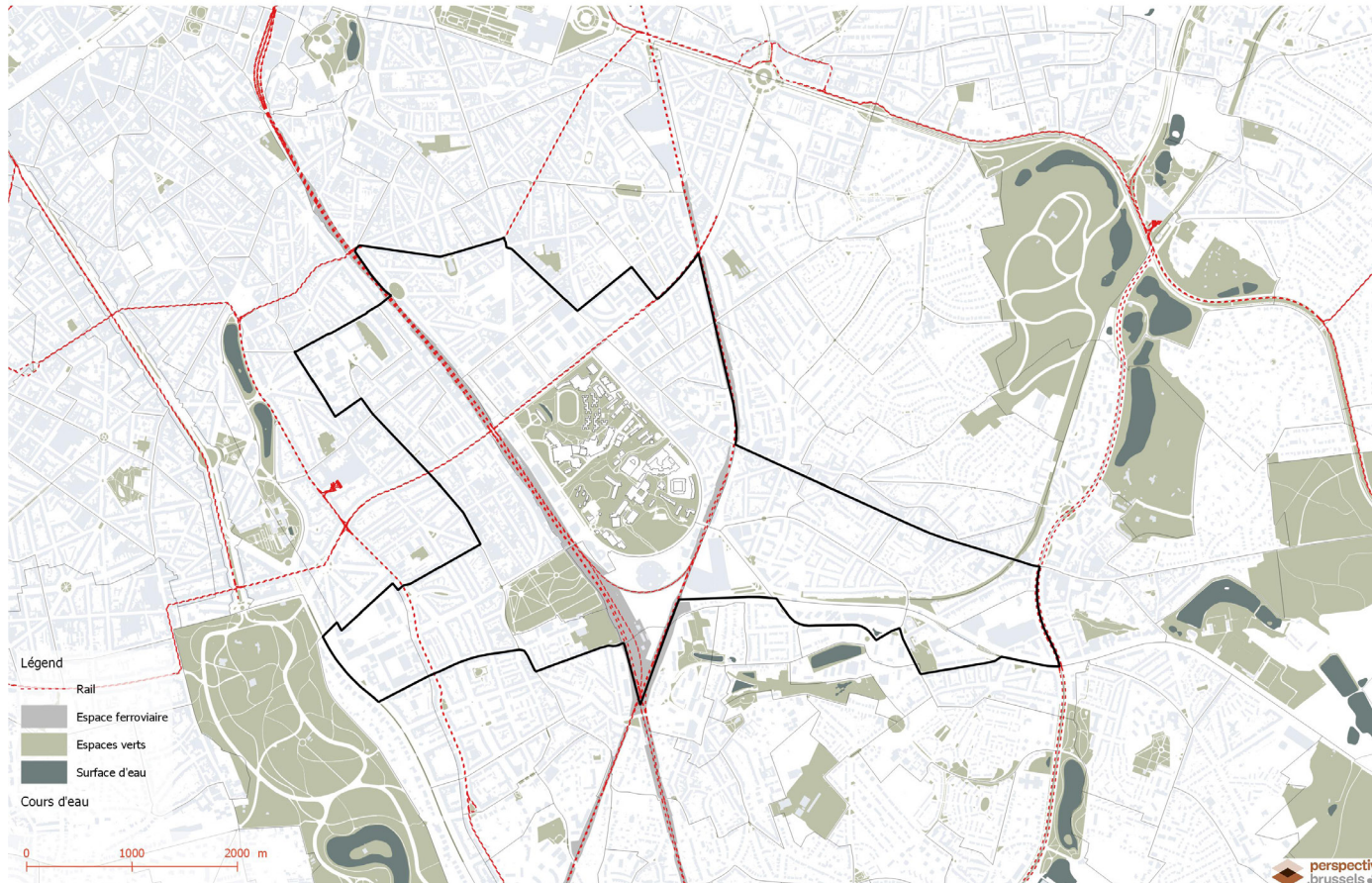
# INHOUDSOPGAVE

<b>00. INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>01 ALGEMENE CONTEXT</b>	<b>9</b>
1.1. Huidige situatie	
1.2. Evolutie en geschiedenis van het grondgebied	
<b>02 PLANOLOGIE</b>	<b>14</b>
2.1. Gewestelijke plannen	
2.2. Gemeentelijke plannen	
2.3. Projecten	
<b>03 MOBILITEIT</b>	<b>24</b>
3.1. Bereikbaarheid en verplaatsingen	
3.2. Automobilititeit en parkeren	
3.3. Vervoerplannen voor grote bedrijven	
<b>04 BEVOLKING</b>	<b>32</b>
4.1. Dichtheid	
4.2. Leeftijd	
4.3. Nationaliteit	
4.4. Inkomen en levensstandaard	
<b>05 VOORZIENINGEN</b>	<b>34</b>
5.1. Onderwijs	
5.2. Sport	
5.3. Cultuur	
5.4. Welzijn en gezondheid	
<b>06 HUISVESTING</b>	<b>41</b>
6.1. Eigendomsstructuur	
6.2. Publiek aanbod	
6.3. Studentenwoningen	
6.4. Dynamiek in de vastgoedsector	
<b>07 ECONOMIE</b>	<b>45</b>
7.1. Handelsactiviteiten	
7.2. Kantoren	
7.3. Productieactiviteiten	
<b>08 MILIEU</b>	<b>49</b>
<b>09 AANBEVELINGEN EN CONCLUSIES</b>	<b>51</b>
<b>BIJLAGE 1 : LANDSCHAPSSTUDIE</b>	



# INLEIDING

## Situering



Bron: Urbis, perspective brussels

Deze **definitiestudie** heeft tot doel om alle projecten en studies die aan de gang zijn binnen een perimeter die de campus van de VUB en ULB in Elsene en de omliggende wijken omvat, te identificeren. Bedoeling is om een inventaris op te stellen om te bepalen met welke grote uitdagingen het gebied te maken zal krijgen.

Voor de uitwerking van deze studie is er een studieperimeter, een zogenoemde territoriale observatieperimeter (TOP), bepaald en vervolgens geanalyseerd aan de hand van verschillende thema's.

Hiervoor hebben we ons gebaseerd op de verschillende beleidsdocumenten en bestaande studies voor deze zone, de statistieken van het BISA (Wijkmonitoring), ...

Daarnaast heeft perspective.brussels verschillende externe actoren ontmoet en deze hebben elk hun bijdrage geleverd dankzij hun expertise met betrekking tot dit deel van het gebied: de Université Libre de Bruxelles, de Vrije Universiteit Brussel, Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Sociaal Brussel, de gemeente Elsene, hub.brussels en het OCMW van Elsene ...

Naast de definitiestudie, die intern werd opgemaakt, werd er ook een **landschapsstudie**<sup>1</sup> gerealiseerd door het Bureau Bas Smets. Hun opdracht kaderde binnen deze definitiestudie 'Pleincampus en omgeving'.

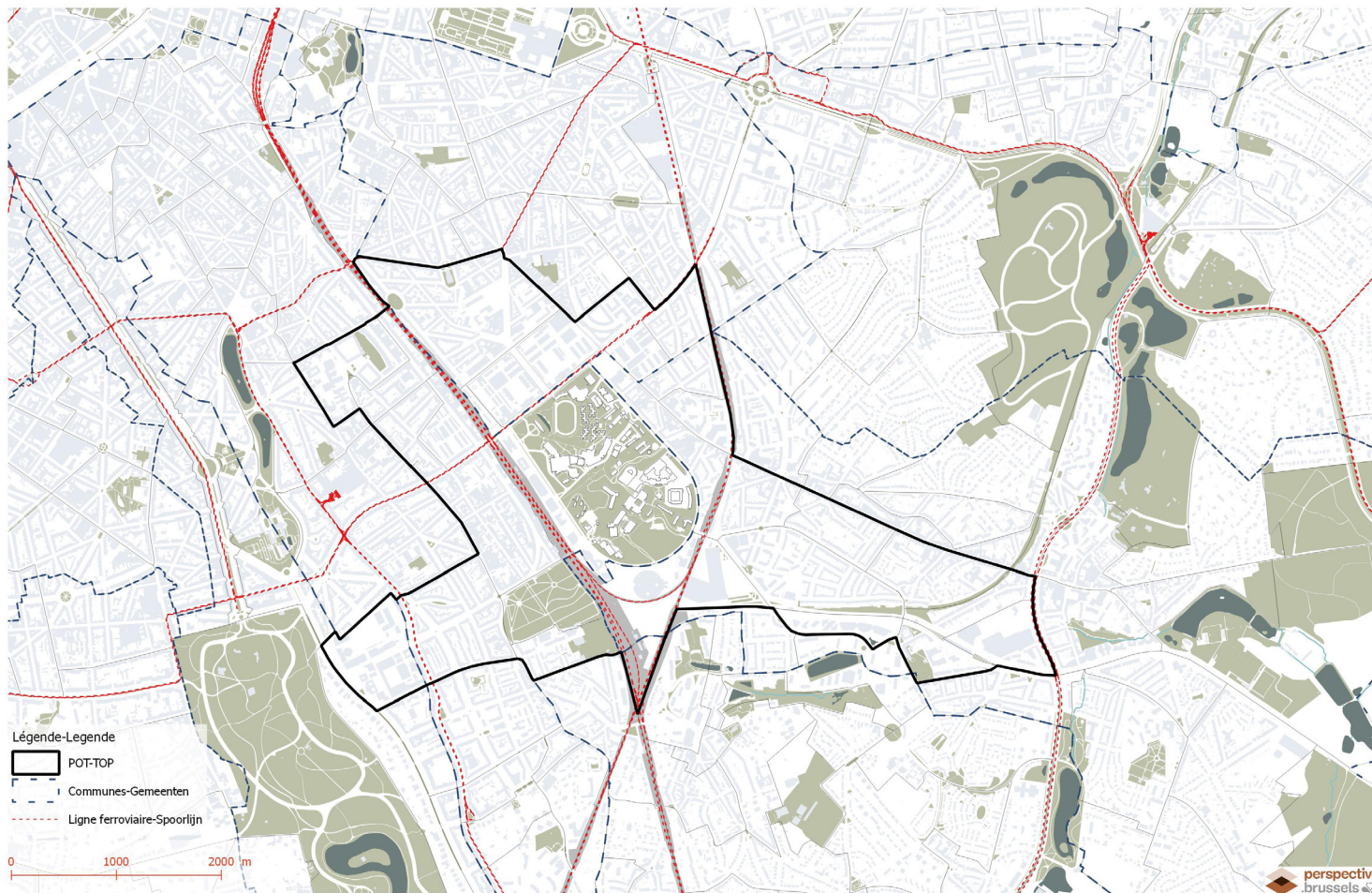
De landschapsstudie beoogt een betere kennis van de landschapsaspecten en geeft een overzicht van de landschapsgebonden uitdagingen voor dit gebied. De studie schept een basis voor discussies tussen de actoren.

<sup>1</sup> De landschapsstudie is terug te vinden in bijlage 1.

## Territoriale observatieperimeter - TOP

## Périimètre d'Observation Territoriale (POT) - Territoriale ObservatiePerimeter (TOP)

GRANDE PLAINE - PLEINCAMPUS EN OMGEVING



Source: Urbis, perspective brussels

## Perimeter

Er is een perimeter vastgelegd om het analyse- en diagnosegebied af te bakenen alsook om de behoeften en uitdagingen te bepalen.

Deze territoriale observatieperimeter (TOP) bevindt zich in de gemeentes Elsene, Etterbeek en Oudergem en loopt van Herrmann Debroux in de richting van Flagey tot het ziekenhuis van Elsene. De perimeter omvat eveneens de campus Solbosch en de Waverssesteenweg aan de kant van Oudergem.

Deze perimeter is bepaald op basis van de specifieke kenmerken van de site, de uitdagingen en opportuniteiten. Hij omvat de volgende wijken:

## Elsene :

- Ziekenhuis
- Begraafplaats van Elsene
- Universiteit

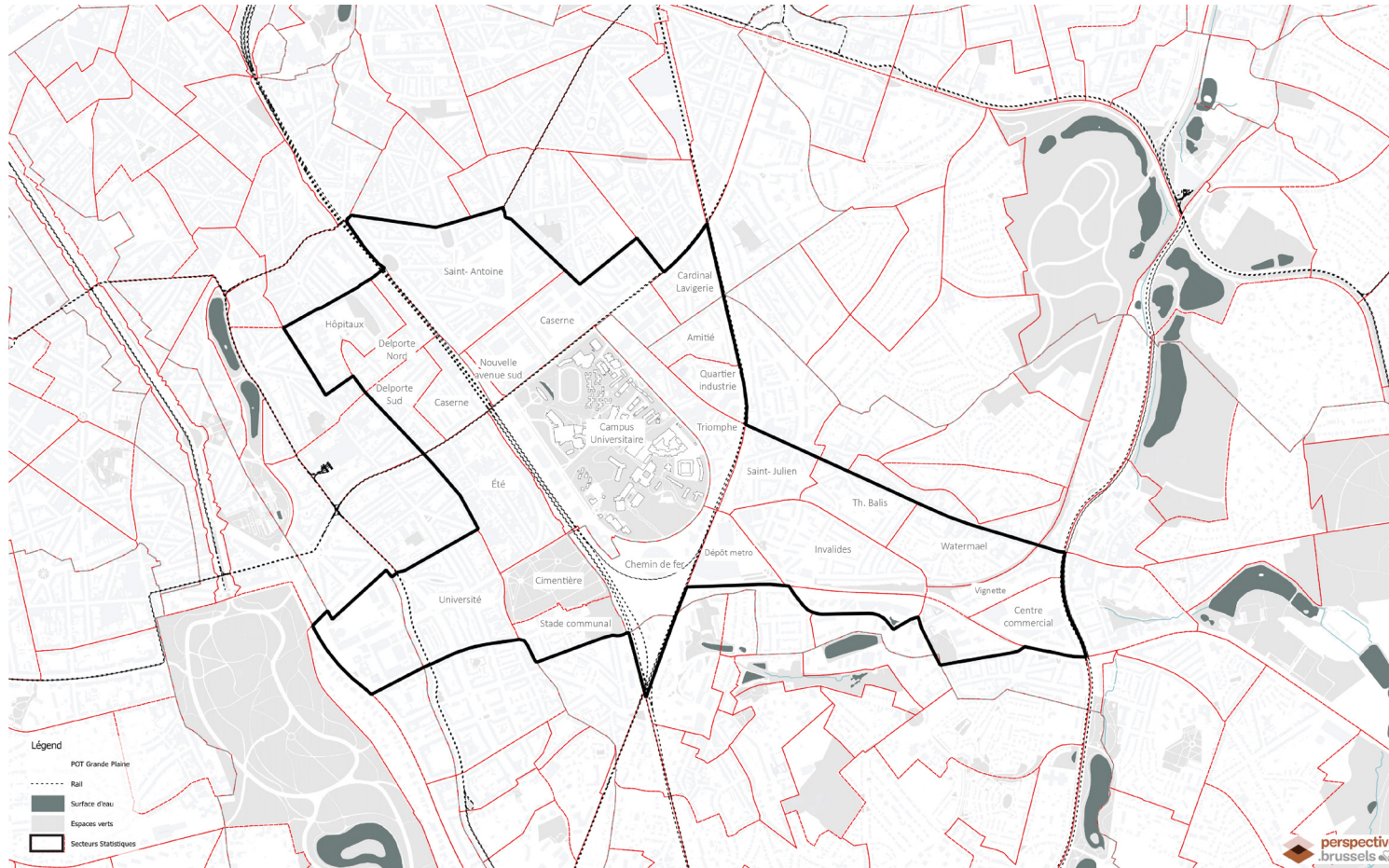
## Etterbeek :

- De Jacht
- Kazernes

## Oudergem :

- Waverssesteenweg - Sint-Juliaan
- Delta.

### Statistische sectoren van de TOP



Bron : Urbis, perspective.brussels

### Statistische sectoren van de TOP:

#### Elsene :

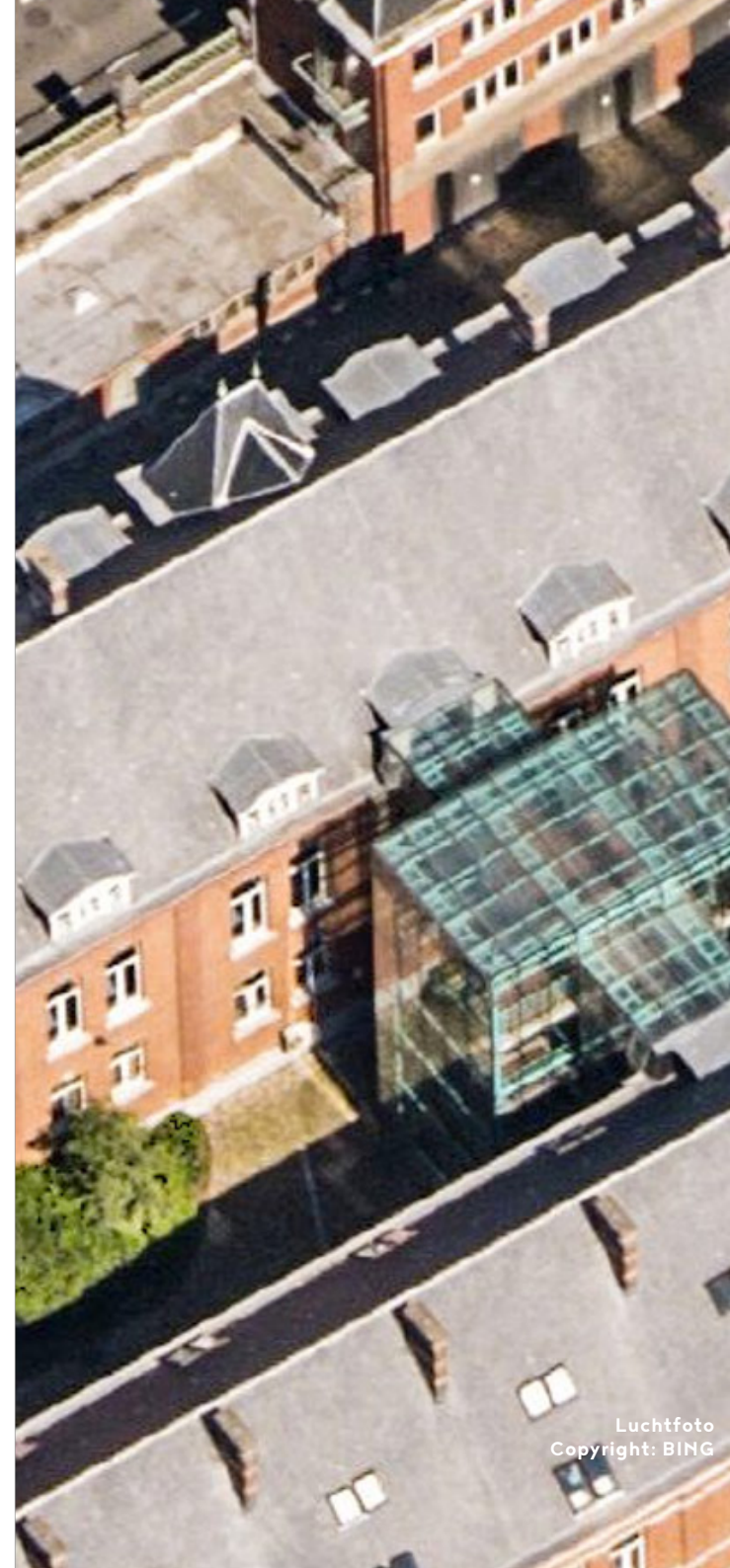
1. Ziekenhuizen
2. Delporte-Noord
3. Delporte-Zuid
4. Kazerne
5. Universiteitscampus
6. Zomer
7. Universiteit
8. Begraafplaats
9. Gemeentelijk stadion

#### Etterbeek :

1. Sint-Antonius
2. Kazerne
3. Nieuwelaan-Zuid
4. Kardinaal Lavignerie

#### Oudergem :

1. Sint-Juliaan
2. Th. Balis
3. Invaliden
4. Watermaal
5. Kleine Wijngaard
6. Shoppingcenter
7. Metrostelplaats
8. Spoorweg
9. Industrierijk
10. Vriendschapslaan

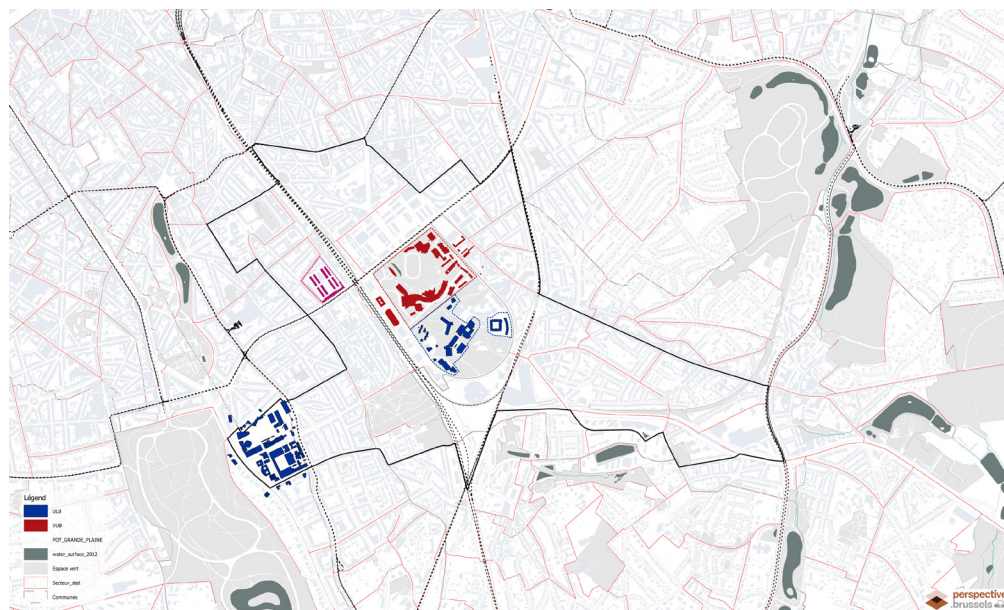




# 01

## ALGEMENE CONTEXT

### Bezetting van de universiteitscampussen



Bron : Urbis, perspective brussels

### 1.1 Huidige situatie

De TOP is gelegen in het zuidoosten van het Gewest, aan een voormalig militair kwartier en op de kruising van twee spoorweglijnen. Deze perimeter wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de universiteitscampussen van de ULB en VUB. Dat maakt dat de TOP beschikt over de grootste concentratie aan universiteitsstudenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De universiteiten beslaan hoofdzakelijk campus Solbosch en campus Pleinlaan. De volledige campus Solbosch en een aantal gebouwen in de om-

geving worden bezet door de ULB. Op campus Pleinlaan vinden we de twee universiteiten terug, in het noorden de VUB en in het zuiden een uitbreiding van de ULB. De VUB heeft bovendien ook lokalen in verschillende gebouwen aan de Pleinlaan, Triomfiaan en Generaal Jacqueslaan.

Het Richtplan van aanleg (RPA) kazernes (Usquare), gelegen tussen campus Solbosch en campus Pleinlaan, voorziet dat een deel van de site wordt bezet door de ULB en VUB. De twee universiteiten hebben reeds hun intrek genomen in twee gebouwen van Fablab; op die manier is er reeds een eerste band met de andere campussen.



Zicht van de spoorweg en de MIVB-stelplaats in Delta



Zicht van alle kantoren vanaf de Pleinlaan



Zicht van campus VUB-Pleinlaan



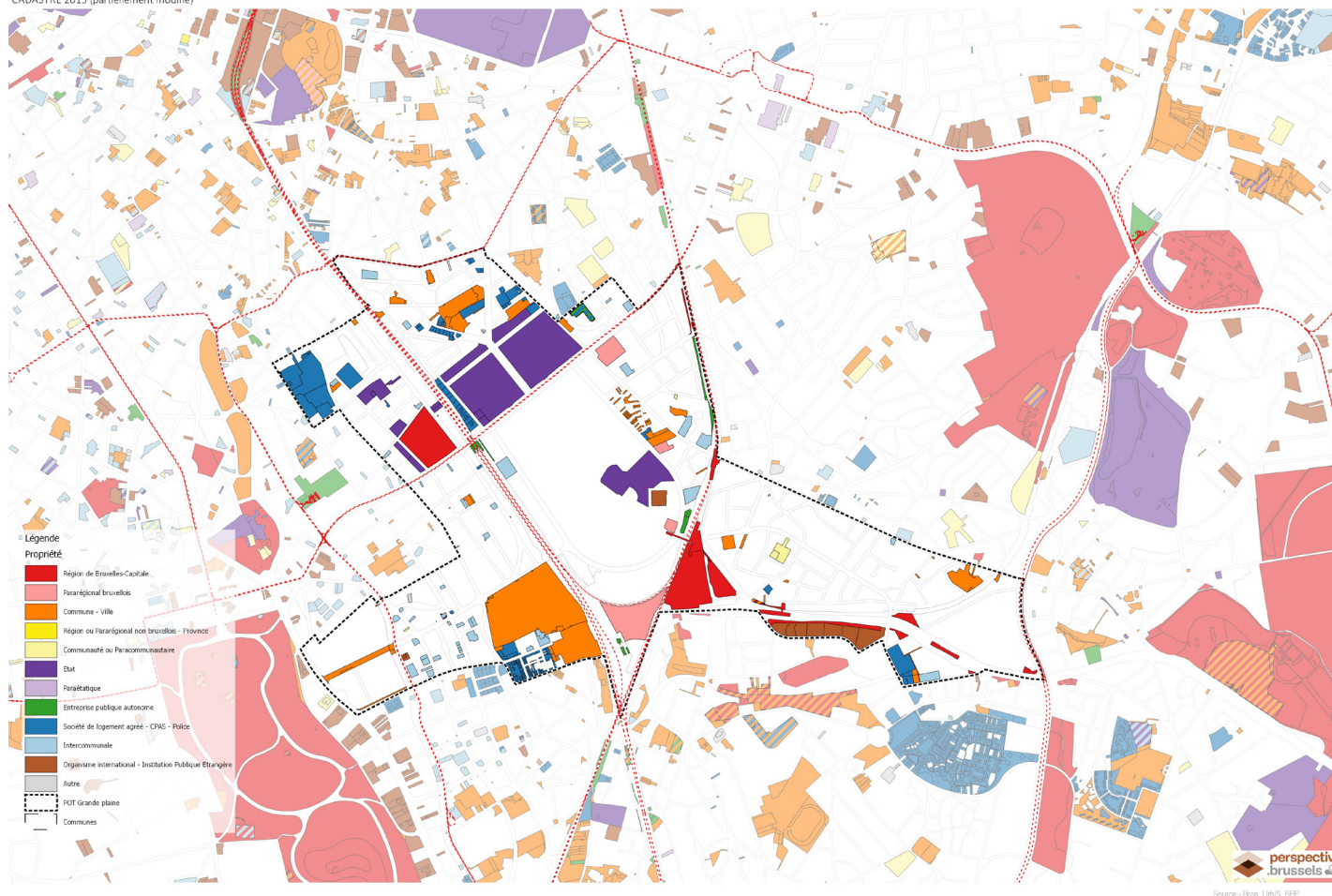
Zicht van het Forum van ULB-campus Pleinlaan



Zicht van de kazernes van Elsene vanaf de Kroonlaan

## Openbare eigendommen in de TOP

PROPRIETES PUBLIQUES  
CADASTRE 2015 (partiellement modifié)



perspective  
brussels  
Source - Bron: Urbis, BEP

## Eigendommen en actoren op het terrein

De universiteiten beslaan een groot deel van het grondoppervlak van de perimeter, maar de TOP omvat ook verschillende **publieke eigendommen**.

De federale Staat, het gewest en de gemeente Elsene bezetten de grootste oppervlakken van de publieke kadastrale percelen in de TOP. Andere belangrijke publieke actoren in het gebied zijn het OCMW van Elsene, de Europese Commissie en de gemeentes Etterbeek en Oudergem.

**De campussen worden op hun beurt voornamelijk bezet door de universiteiten: het betreft privé-eigendommen.**

Op de campus Pleinlaan vinden we in het noorden de VUB terug en in het zuiden de ULB, de Europese school en de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH). Immobel en Thomas & Piron verdelen hun eigendom over twee verschillende percelen voor de ontwikkeling van het project Universalis Park.

De inplantingen van de ULB zijn over twee verschillende percelen verdeeld: een deel voor de campuszone en een ander deel waar campus IRENA gelegen is, die tegenwoordig in erfpacht is bij de firma Eckelmans.

Ferraris, 1777



Bron : BruGIS, BBS

Vandermaelen, 1846-1854



Bron : BruGIS, BBS

Luchtfoto Groot Plein, 1944



Bron : Bruciel, BBS

Luchtfoto Groot Plein, 1996



Bron : Bruciel, BBS

## 1.2 Evolutie van het patrimonium doorheen de geschiedenis

### Voor de 20e eeuw

In de XVIIIe eeuw bestond het grondgebied van het «pleincampus en omgeving» voornamelijk uit landbouwgrond en bossen, onder andere het bos 'Sol-bosch'. Op de Ferraris-kaart van 1777 is te zien dat in die tijd de Waverssesteenweg de enige aangelegde weg was. De andere bestaande wegen vormen nog niet echt een duidelijk wegennet in de perimeter.

Op de Vandermaelen-kaart (halverwege de XIXe eeuw) is de eerste spoorweg te zien die de studie-perimeter doorkruist en een nog zwakke stedelijke ontwikkeling naar het zuiden toe. Enkele jaren later, in 1875, wordt het oefenplein opgetrokken op de huidige campus Pleinlaan en krijgt de wijk een militair karakter.

Op het einde van de XIXe eeuw wordt er een volledige militaire infrastructuur opgetrokken: het militaire ziekenhuis en een aantal kazernes. Er komt ook vervoersinfrastructuur en tussen 1880 en 1890 worden de Generaal Jacqueslaan en het station van Etterbeek aangelegd.

### XXe eeuw

In 1928 neemt de ULB haar intrek op de huidige campus Solbosch. In de loop der jaren komen er verschillende wijken bij in dit deel van het grondgebied. In 1969 kopen de universiteiten het Oefenplein aan: de VUB krijgt 20 hectare en de rest wordt gebruikt voor de uitbreiding van de ULB. Naar aanleiding van een internationale wedstrijd ontwikkelt de VUB haar campus volgens het zogenoemde Le Maresquier-masterplan. In 1973 worden de eerste gebouwen van de VUB geopend en begint men met de bouw van studentenwoningen voor beide universiteiten. Geleidelijk aan komen er nieuwe gebouwen bij op de

campussen. Ook de ULB werkt een masterplan (Michel Vanden Abeele en José Vandervoorde) uit. Dit masterplan kent echter weinig succes en slechts een aantal van de geplande gebouwen ziet ook effectief het levenslicht.

Begin jaren 70 staat de ULB een deel van haar grondgebied af aan de DBDMH en in 1997 een ander deel voor de bouw van de derde Europese school in Brussel.

Tijdens diezelfde periode worden er in de rest van de TOP de MIVB-stelplaats in Delta en de kantoren van de Europese Commissie gebouwd. Aan het einde van de jaren 90 komt er een geheel van



Bron : het Plein in de loop der jaren op <https://salbosch.wordpress.com/>

Zicht van campus Pleinlaan  
halverwege de jaren 70

kantoren aan de Pleinlaan, zoals voorzien in het BBP 'station van Etterbeek'.

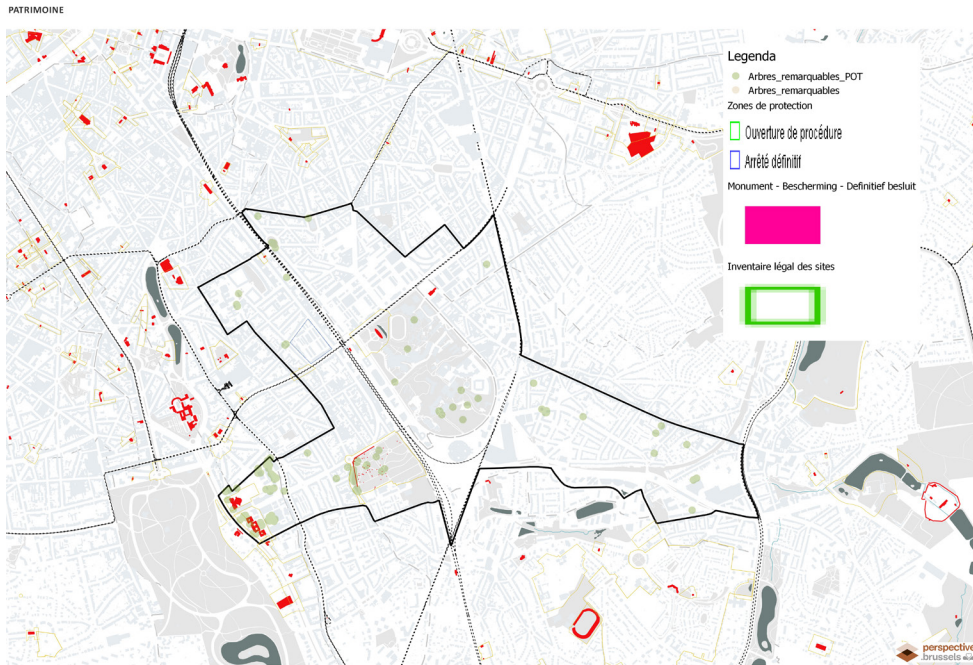
### **Begin van de 21e eeuw**

Sinds de jaren 90 heeft men steeds meer bijgebouwd op de campus en de omgeving, met name op het grondgebied van de Delta-driehoek, met de bouw van het Chirec-ziekenhuis.

Op campus Pleinlaan zijn er de afgelopen jaren twee grote projecten gerealiseerd: het gemengde project XY van de VUB en de eerste fase van het project Universalis Park op een van de gronden die de ULB in 2007 aan privéprojectontwikkelaar ImmoBel verkocht. De eerste fase van het project, die voornamelijk uit woningen bestaat, is eind 2018 opgeleverd. Er staan nog twee fases van het project Universalis Park op het programma evenals andere universiteitsgebonden projecten.

Ook in de rest van de perimeter worden er veranderingen verwacht, met name naar aanleiding van twee RPA's, Kazernes en Herrmann-Debroux. De verschillende projecten in de TOP zijn geïnventariseerd en terug te vinden in het gedeelte 'planning' van deze studie (§ 2.3.).

## Onroerend erfgoed en natuurerfgoed - TOP



Bron : BruGIS, Urbis, perspective.brussels



Zicht van het Rectoraat van de VUB



Bron : Irismonument

Zicht van het voormalige station van Etterbeek



Bron : Irismonument

Zicht van de ingang van de begraafplaats van Elsene

## Onroerend erfgoed en natuurerfgoed

De studieperimeter telt verschillende gebouwen met een hoge erfgoedwaarde. Er bevinden zich een aantal geklasseerde monumenten, met name:

- Het *Rectoraat van de VUB* (1971 - 1976) gebouwd door architect Renaat Braem en geklasseerd op 27 september 2007.

- De *Voormalige Koninklijke Ijskelders* (1875-1894), gebouwd door J.P. Sommereyns en geklasseerd op 13 mei 1993.

- Het voormalige *Station van Etterbeek* (1880 - 1890), geklasseerd op 10 december 2015.

- De *Begraafplaats van Elsene* (1877) werd ontworpen door architecten Louis Coenraets en Edmond Le Graive. Een aantal delen van de begraafplaats werd op 15 september 2016 geklasseerd.

- *Gebouw A* aan Solbosch (1924 - 1928), gebouwd door Alexis Dumont en geklasseerd op 11 december 2014.

- Het volledige *Gebouw J* aan Solbosch werd ontworpen door Alexis de Moor, Marcel Van Goethem en P. Moenaert geklasseerd op 23 maart 2017.

- Voormalige persoonlijke woning van Adrien Blomme, huidig rectoraat van de ULB, geklasseerd op 19 november 2009.

De vrijwaringszones rond bepaalde monumenten zijn bedoeld om het zicht op en vanaf de geklasseerde monumenten te vrijwaren.

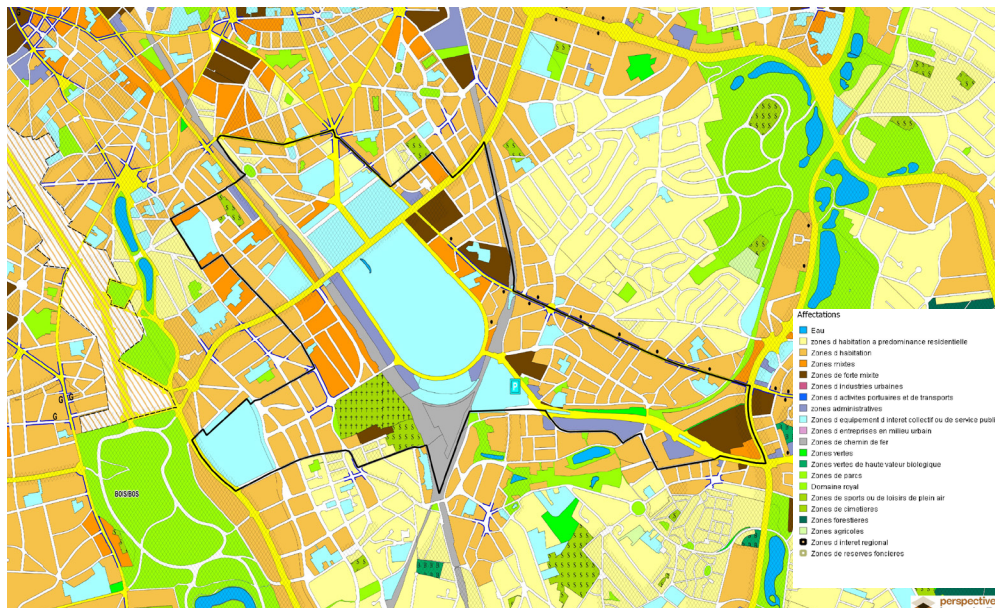
Zijn bovendien ingeschreven in de inventaris van het architectuurerfgoed: de **kazernes van Elsene en Etterbeek**, het **voormalige Voertuigenarsenaal** en op de **studentenwoningen van Willy Van Der Meeren** op campus Pleinlaan.

Wat het natuurerfgoed betreft, omvat de TOP een aantal opmerkelijke bomen in het zuiden van campus Pleinlaan, in de vrijwaringszone van de begraafplaats van Elsene en op campus Solbosch.

# 02

## PLANOLOGIE

Gewestelijk Bestemmingsplan - GBP



Bron : Urbis, perspective brussels

Uit de verschillende reglementaire en strategische plannen op gewestelijk en gemeentelijk niveau blijken de volgende ambities en visies voor dit deel van het grondgebied.

### 2.1 Gewestelijke plannen

#### Gewestelijk bestemmingsplan - GBP

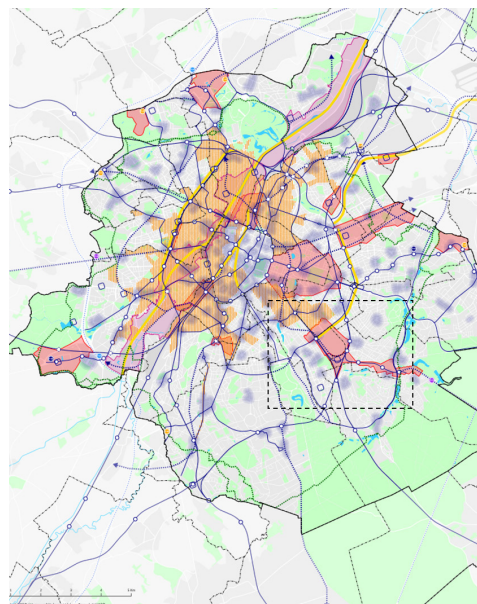
Volgens het GBP, een reglementair gewestelijk plan, is een groot oppervlak van de TOP bestemd voor gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en woongebieden.

Naast deze twee overheersende gebieden zijn er

ook gemengde gebieden, sterk gemengde gebieden, administratiegebieden en spoorweggebieden aanwezig in de perimeter. Wat de groengebieden betreft, omvat de TOP een gebied voor begraaftplaats en twee gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

Wat de voorschriften betreffende de gebieden in overdrud betreft, bevindt een deel van het studiegebied zich in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en een structurerende ruimten.

Gewestelijk Ontwikkelingsplan - GewOP



Bron : Urbis, perspective brussels

#### Gewestelijk Ontwikkelingsplan - GewOP

Het GewOP, een strategisch gewestelijk plan, bepaalt een visie en algemene ontwikkelingsdoelstellingen voor de periode 2025-2040. Voor doeltelling betreffende de ontwikkeling van 'nieuwe wijken' omvat de TOP **drie prioritaire polen** die door het GewOP bepaald worden: Kazernes, Campus Pleinlaan en Delta Herrmann-Debroux. De twaalf prioritaire ontwikkelingspolen worden omschreven als belangrijke grondreserves en verdienen een bijzondere investering en met name overheidsinvesteringen.

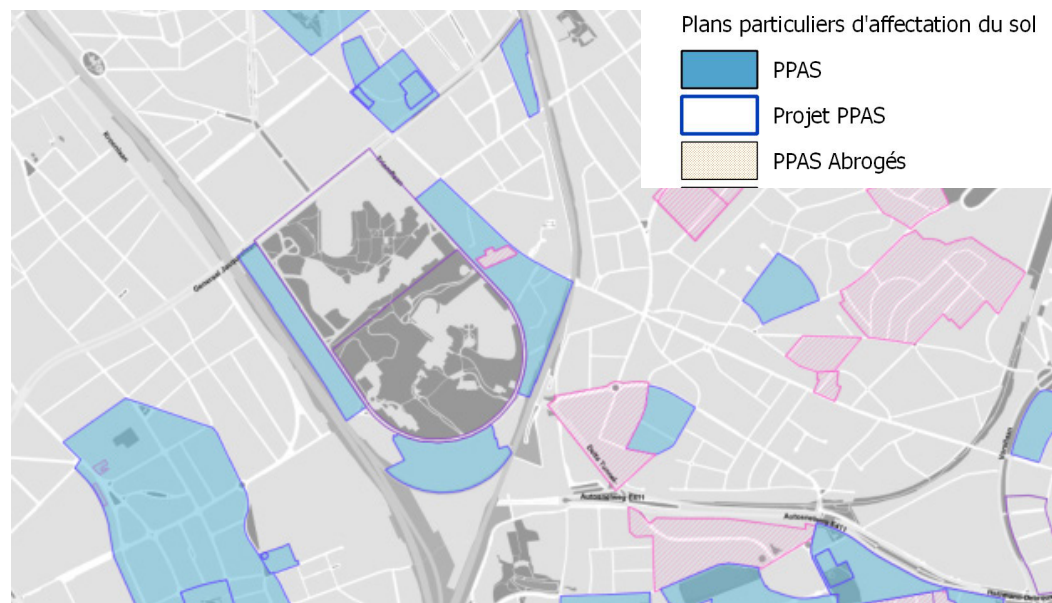
Naast de ontwikkeling van nieuwe wijken ambieert het GewOP de ontwikkeling van een aangenaam, duurzaam en aantrekkelijk leefkader, de versterking van het natuurlijke landschap en de bestaande groene en blauwe netwerken. De groene continuïteiten in de perimeter dienen gevrijwaard en versterkt te worden. Bovendien omvat het GewOP ambities voor de ontwikkeling van de stadseconomie. De visie in de TOP bestaat erin **de pijler van de economische ontwikkeling van Campus Pleinlaan tot aan Reyers te versterken**: deze pijler staat in het teken van de kenniseconomie, de nieuwe technologieën en de oprichting van een ICT opleidings- /werkgelegenheidspool Evoloris.

Om multimodale verplaatsingen te bevorderen, zet het Gewest in op duurzame mobiliteit en hamert het op de belangrijke rol die het structurerende openbaarvervoersnet vervult. De TOP is goed bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij de aanwezigheid van **twee GEN-stations, namelijk Etterbeek en Delta**. Bovendien moet een openbaarvervoerslijn met een hoge capaciteit voor de perimeter bestudeerd worden.

Wat de ontwikkeling van de prioritaire pool van Campus Pleinlaan betreft, wordt in het GewOP meer bepaald melding gemaakt van :

- de ontwikkeling van verdichtingsprojecten in het zuiden van de campus en rond het Chirec-ziekenhuis, met name dankzij de bereikbaarheid met de metro en het toekomstige GEN-station van Delta;
- de aan te moedigen clusters voor economische activiteiten als aanvulling op de activiteiten van de universiteiten;
- de verbinding tussen de ULB en de VUB via het LIC-project;
- het benadrukken van het groene karakter van de campus.

## Bijzondere bestemmingsplannen - BBP



Bron : <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>

## 2.2 Gemeentelijke plannen

### Bijzondere bestemmingsplannen - BBP

Het BBP bepaalt de regels voor de inrichting op wijk- en gemeenteniveau met verduidelijking van het GBP. De meest recente BBP's in de omgeving van Campus Pleinlaan zijn :

#### Oudergem :

- BBP 66 'Delta Partim 13', in ontwikkeling;
- BBP 6 'Wijk Koninklijke Jachtstraat', goedgekeurd op 8 februari 1985;

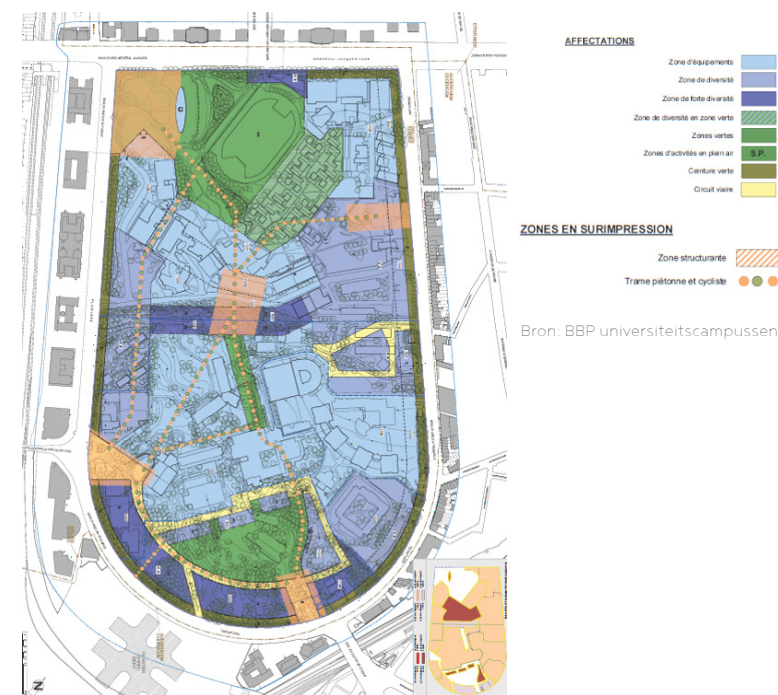
#### Elsene :

- BBP 38 - bouwblok 251 'Station van Etterbeek', goedgekeurd op 8 oktober 1992 ;

#### Etterbeek :

- BBP blok 702 'Rolin-kazerne', goedgekeurd op 6 juni 2006.
- Er zijn nog andere BBP's voor de perimeter :
- BBP 1A, op 11 april 1969 goedgekeurd in Oudergem ;
- BBP bouwblok 264, 272, 273, 275 tot 285, 291 tot 294, 296 tot 298, 300 tot 303 en 305 tot 30, op 5 september 1960 goedgekeurd in Elsene;
- BBP bouwblok 290, op 13 juni 1991 goedgekeurd in Elsene;
- BBP blok 521A, op 23 januari 1975 goedgekeurd in Etterbeek

## Ontwerp- BBP universiteitscampussen



### Ontwerp-BBP universiteitscampussen

In 2009 werd er op campus Pleinlaan een ontwerp-BBP 'universiteitscampussen' gestart, maar de gemeente Elsene zag hier op 23 mei 2019 formeel van af.

**Doordat er is afgezien van het ontwerp-BBP 'universiteitscampussen'** blijven de lopende projecten onderworpen aan het stelsel van gemeen recht van het Gewestelijk Bestemmings Plan (voorschriften voor een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen) en aan de regels van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordingen.

## 2.3 PROJECTEN

Er staan heel wat projecten op het programma in de perimeter van het studiegebied 'Pleincampus en omgeving' en ze getuigen allemaal van een sterke ontwikkelings- en transformatiedynamiek in dit deel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In de studieperimeter zijn er twee Richtplannen van Aanleg in ontwerp fase: het RPA Kazernes en het RPA Herrmann-Debroux, evenals verschillende masterplannen.

Dankzij deze inventaris van de lopende projecten verkrijgen we een zicht op de nieuwe ontwikkelingen binnen de perimeter, de functies die erin opgenomen worden, de verwachte bevolking en de toekomstige behoeften.

Dit hoofdstuk geeft slechts een synthetisch overzicht van de verschillende projecten aangezien ze nog kunnen evolueren of veranderen.

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| ① Masterplan OCMW Elsene       | ⑭ Fraitourlaan               |
| ② Jachthof                     | ⑮ Fraitourbrug               |
| ③ RPA Kazernes                 | ⑯ Brandweerpost              |
| ④ Etterbeek station            | ⑰ Volta-electrische centrale |
| ⑤ Lente/Kroon                  | ⑱ Masterplan sportterrein    |
| ⑥ Beobank                      | ⑲ Delta View                 |
| ⑦ Passerelle Etterbeek station | ⑳ Delta Tower                |
| ⑧ Ijskelder                    | ㉑ Deltaplein                 |
| ⑨ Masterplan VUB               | ㉒ Deltadriehoek              |
| ⑩ LIC                          | ㉓ Nieuwe wijk Delta          |
| ⑪ E gebouw - ULB               | ㉔ Bureaus Beaulieu           |
| ⑫ Universalis Park B           | ㉕ Nieuwe wijk Beaulieu       |
| ⑬ Universalis Park A           | ㉖ Nieuwe wijk + Park Demey   |

### Légend

POT Grande plaine

PO Grande plaine

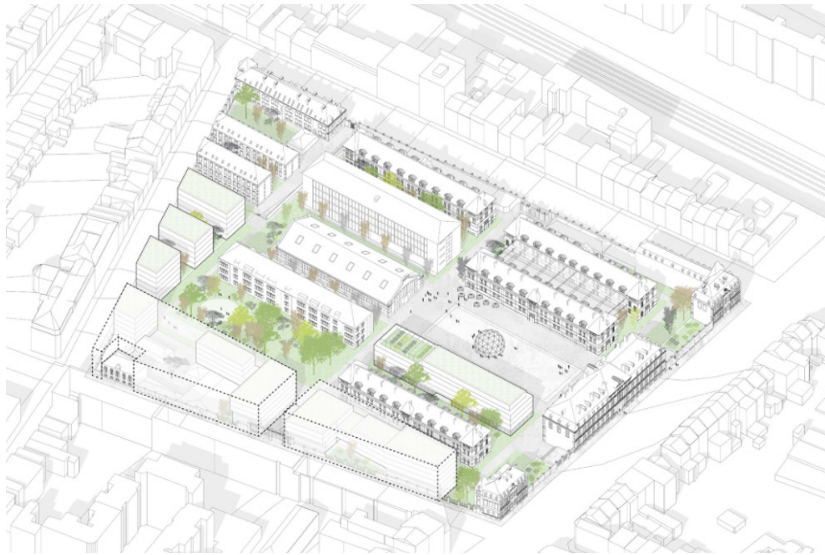
Communes

Surface d'eau

Espaces verts



### 3. RPA Kazernes // Ontwerp-richtplan van aanleg



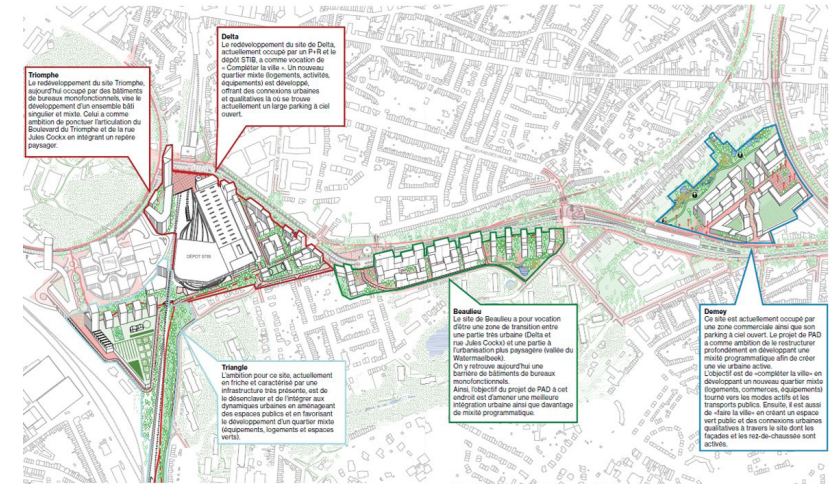
Het Richtplan van Aanleg (RPA) 'voormalige Kazernes van Elsene' (Usquare) stelt voorop om deze site, die vandaag ingesloten is, te herinrichten als een internationale universiteitswijk en een gemengde wijk, vormgegeven door een grote esplanade en een nieuw park. Het project voorziet, met respect voor het erfgoed en het woonmilieu, de creatie van gezins- en studentenwoningen, evenals lokale voorzieningen die beantwoorden aan de behoeften van iedereen.

Op 20 december 2018 keurde de regering na een eerste lezing het ontwerp-RPA goed. Op termijn zal dit juridische instrument zorgen voor de omkadering van de ontwikkelingen van het 'Usquare' project, een enthousiasmerend project voor het gewest.

In afwachting van de definitieve goedkeuring van het RPA zijn er sinds april 2019 voorlopige activiteiten gehuisvest in de kazernes van Elsene (die de naam SEE U dragen), die al een voorsmaakje zijn van het toekomstige gebruik en de oprichting van deze nieuwe wijk.

Bron: BUUR, 2019 en <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/kazernes-van-elsene-usquare>

### RPA Herrmann-Debroux // Ontwerp-richtplan van aanleg

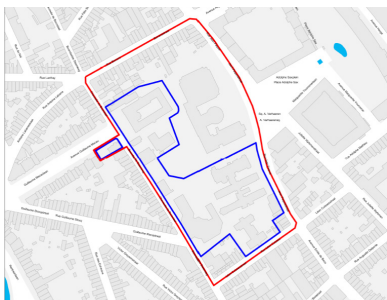


Het stedelijke gebied Delta-Herrmann-Debroux langs de E411-snelweg waarlangs ontelbare voertuigen Brussel in- en uitrijden, biedt een waaier aan bestemmingen en activiteiten: een woud dat erkend is als Werelderfgoed, een topsportcentrum, een hypermarkt een vroegere spoorweg die omgevormd is tot een wandelweg, aanwezigheid van de Europese Commissie, een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer van het Gewest, de Universiteit Libre de Bruxelles, de Japanse school, een toekomstig ziekenhuis, enz. Ondanks al die troeven is de wijk op stedelijk en ruimtelijk vlak niet samenhangend ingericht. De activiteiten staan grotendeels los van elkaar en de weginfrastructuur vormt vaak een visuele en fysieke barrière.

Om deze stadstoegang en zijn omgeving een nieuw gezicht te geven, heeft de Brusselse regering perspective.brussels gevraagd om het grootste (en langste - 6 km) Richtplan van aanleg (RPA) van het Gewest aan te sturen. Dit plan voorziet een transformatie van de zone die in verschillende fasen kan gerealiseerd worden. Op basis van een wedstrijd werd een internationaal multidisciplinair team aangeduid dat bestaat uit de stedenbouwkundige organisatie ORG SQUARED, het landschapsarchitectuurbureau D'ici-là, mobiliteitsexpert Sweco, milieu-effectenspecialist Aries en het bureau voor burgerparticipatie Common Ground.

De verschillende deelgebieden (22 tot 26) van het ontwerp-RPA Herrmann-Debroux worden hierna beschreven.

Bron: Org squared en <https://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/strategische-polen/delta-herrmann-debroux>



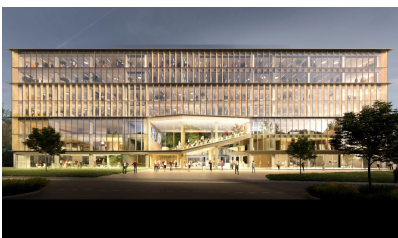
Bron: OCMW Elsene, 2019.



Bron: Gemeente Etterbeek, 2019



Bron: Google Maps, 2019



Bron: Orens Van Grimbergen, 2019

## 1. Masterplan OCMW Elsene

Het OCMW van Elsene kiest voor een reorganisatie en herontwikkeling van zijn belangrijke vestiging die gelegen is in het bouwblok dat grenst aan de Boondaalsesteenweg, de Jean Pacquotstraat, de Léon Cuissezstraat en de Borrenstraat in Elsene, en dit met het oog op een betere huisvesting van de administratie van het OCMW, een verbetering van de dienstverlening naar de gebruikers toe, het creëren van huisvesting en het rationaliseren en verdichten van het bouwblok.

**Voortgang:** het OCMW van Elsene is een lastenboek aan het schrijven voor een masterplan.

## 2. Jachthof

Bouw van een nieuw administratief centrum voor de gemeente Etterbeek, dat bestaat uit het OCMW en het politiecommissariaat, voorzieningen, woningen en een publiek toegankelijke groene ruimte.

**Voortgang:** in aanbouw sinds augustus 2018.

## 5. Lente - Kroon

Bouw van nieuwe studentenwoningen, eengezinswoningen en voorzieningen.

**Voortgang:** voorbereiding van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning naar aanleiding van een eerste ontwerp dat als te dicht/dichtbehouwd werd bevonden.

**Private projectontwikkelaar:** Crown Estates

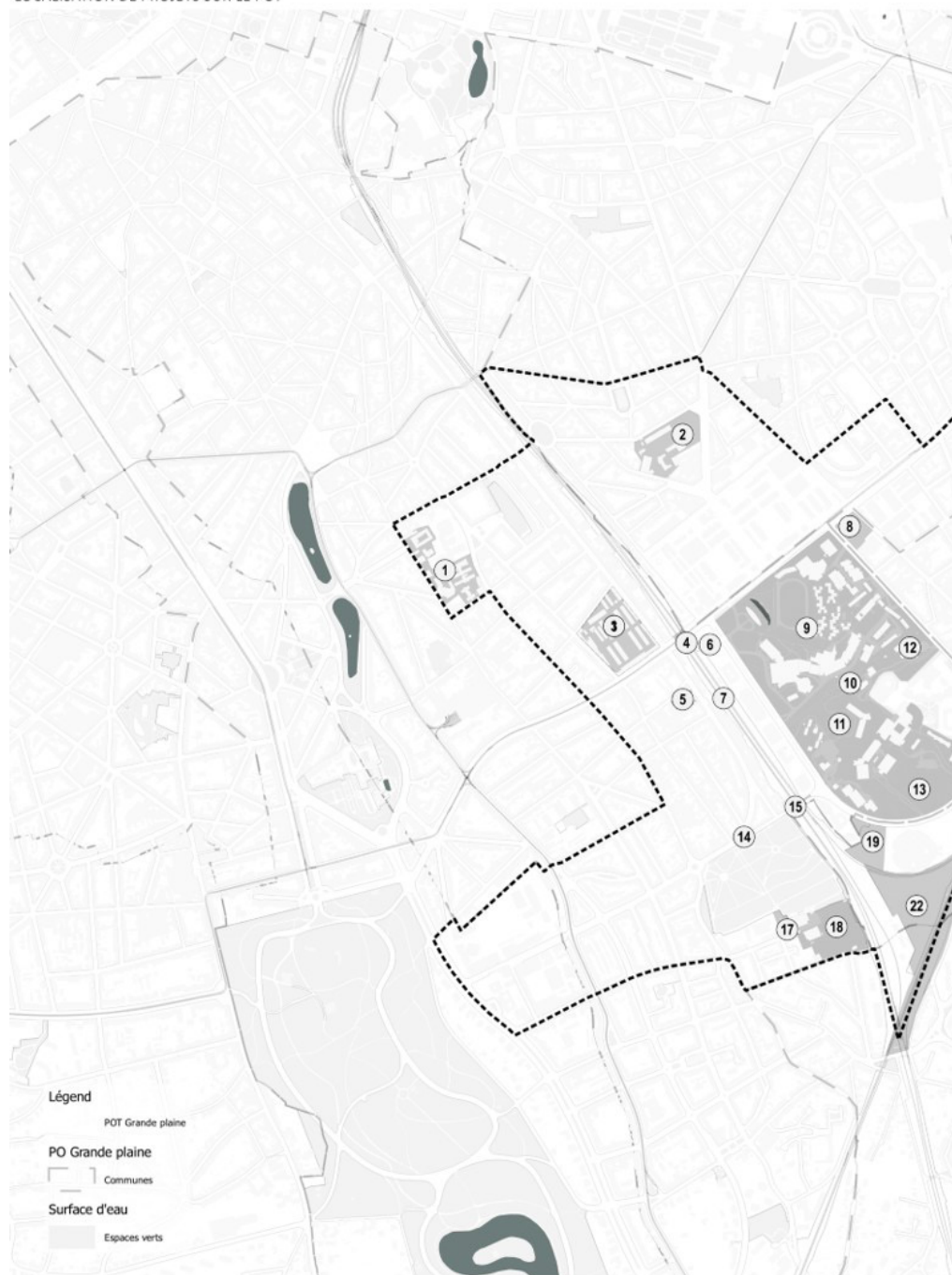
## 6. Beobank

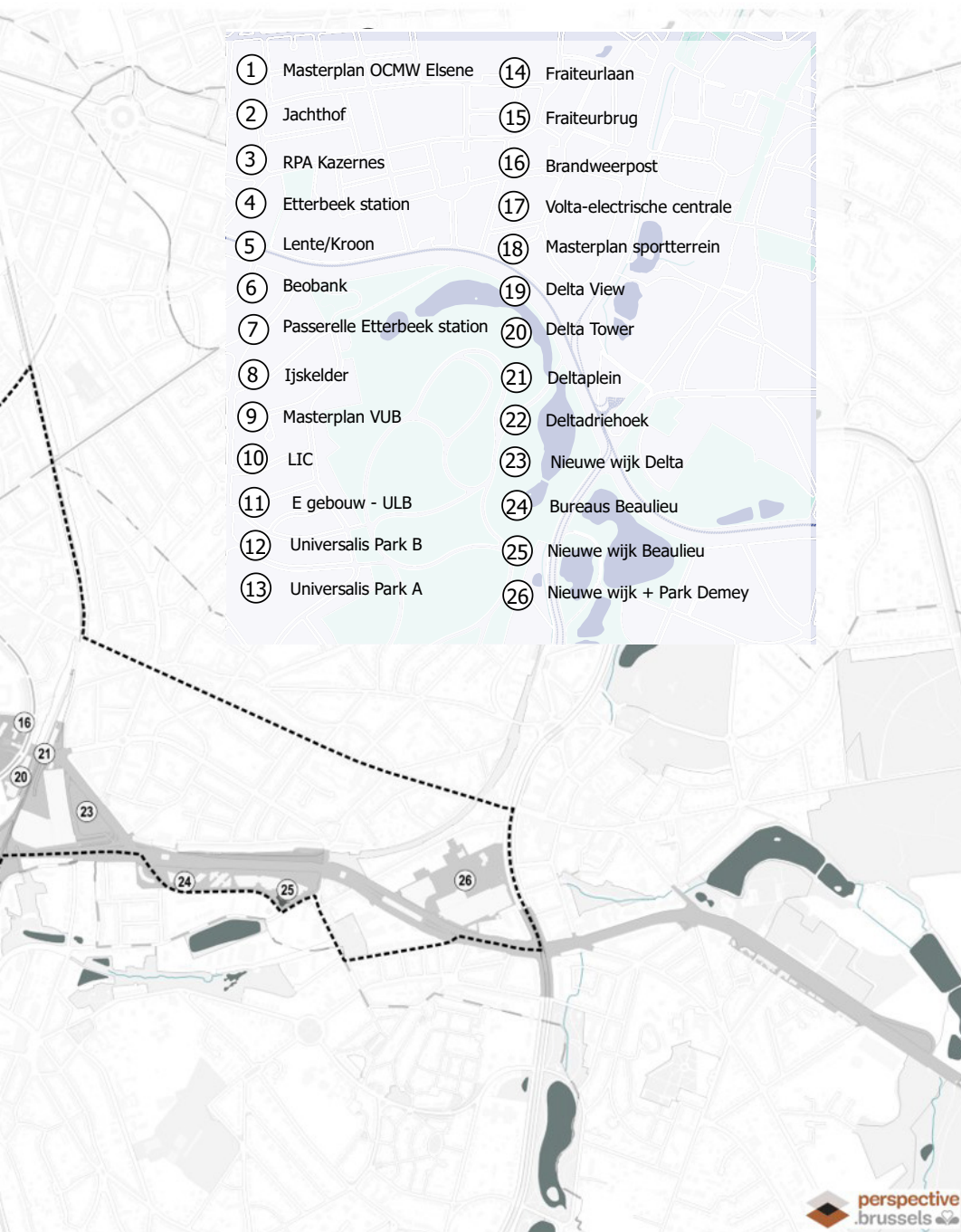
Beobank verlaat de vestiging en dit kantoorgebouw zal worden omgevormd tot een coworkingruimte en congrescentrum.

**Private eigenaar:** Befimmo nv

**Realisatie** gepland voor 2021-2022.

## LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT





## 8. Ijskelder

Private ontwikkeling van 219 woningen en 220 studentenwoningen, handelsactiviteiten en een kinderdagverblijf.

Voortgang: vergunning afgeleverd in december 2018, maar de gemeente Etterbeek heeft in januari 2019 beroep aangekend voor de Raad van State.

Private projectontwikkelaar: Bouygues Immobilier



Bron : gemeente Etterbeek, 2019

## 12. + 13. UNIVERSALIS PARK A+ B

Huidige bezetting van Lot 2 en 3

Fase I: gebouw A+B+C met 1- tot 3-kamerwoningen (161 woningen), 2 handelszaken, een kinderdagverblijf op een totale oppervlakte van 15 000 m<sup>2</sup>.

Voortgang: opgeleverd eind 2018 (wegen en park), handelszaken leeg.

Fase II: gebouw D+E (173 woningen) + horecazaken 300 m<sup>2</sup>

Voortgang: stedenbouwkundige vergunning ingediend eind 2017 (wordt behandeld).

Fase III: gebouw A bestaande uit 30 woningen, een handelszaak + gebouw B (63 bedden rust- en verzorgingstehuis) + 64 serviceflats + 63 studentenstudio's + gebouw C (123 woningen + handelszaak) + gebouw D (315 studentenkoten + studentenwoningen (studio's) 30 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> tot + horeca + rust- en verzorgingstehuis + serviceflat (40 - 45 000 m<sup>2</sup>).

Voortgang: bouwvergunning ingediend en in onderhandeling met de gemeente (die publieke woningen vraagt).

Fase IV: intentie: bouw van nieuwe woningen, ...

Bron: Nova, 2019 en ontmoeting met de private promotor van universalis park-Immobel.



Bron : foto's, perspective 2019.

## 18. Masterplan SPORTTERREIN Demuyter

Reeds bestaande openbare sportvoorziening, renovatie te plannen.

Omvorming van het sportcentrum met lokale of supralokale bestemming (nog te beslissen): de mogelijkheid bekijken om er een nationaal hockeystadion in te richten en de voetbalzaal opnieuw in te richten aangezien ze niet meer aan de normen voldoet.

Voortgang: vervolg nog niet gekend.



Bron : Google maps, 2019



Bron: Gemeente Elsene, 2019

#### 4. Renovatie NMBS-station Etterbeek en voorplein

Bouw van een afdak/luifel, fietsstalling en voorzieningen voor het station van Etterbeek met een toegang voor Personen met Beperkte Mobiliteit.

**Voortgang** : haalbaarheidsstudie in maart 2019 uitgevoerd door de NMBS.



Bron: Google maps, 2019

#### 7. NMBS-passerende

Bouw van een nieuwe passerelle (3-4 meter breed) voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit (PBM) die de perrons van het station van Etterbeek verbindt met de campussen en eventueel de Kroonlaan (voorbehouden dienstweg onder het gebouw onlangs afgewerkt).

**Voortgang** : oplevering van de realisaties niet bekend.



#### 14+15. Fraiseurbrug en -laan

Renovatie van de Fraiseurbrug (Infrabel) en van het stuk tussen de brug en de begraafplaats van Elsene (scenario's worden bestudeerd door Brussel Mobiliteit).

- Fraiseurbrug: 93 m (reling) + 14 m (weg): 1320 m<sup>2</sup>. urban.brussels (DPC) heeft gevraagd om bepaalde plannen te wijzigen.

**Voortgang** : werkzaamheden voorzien voor 2020.

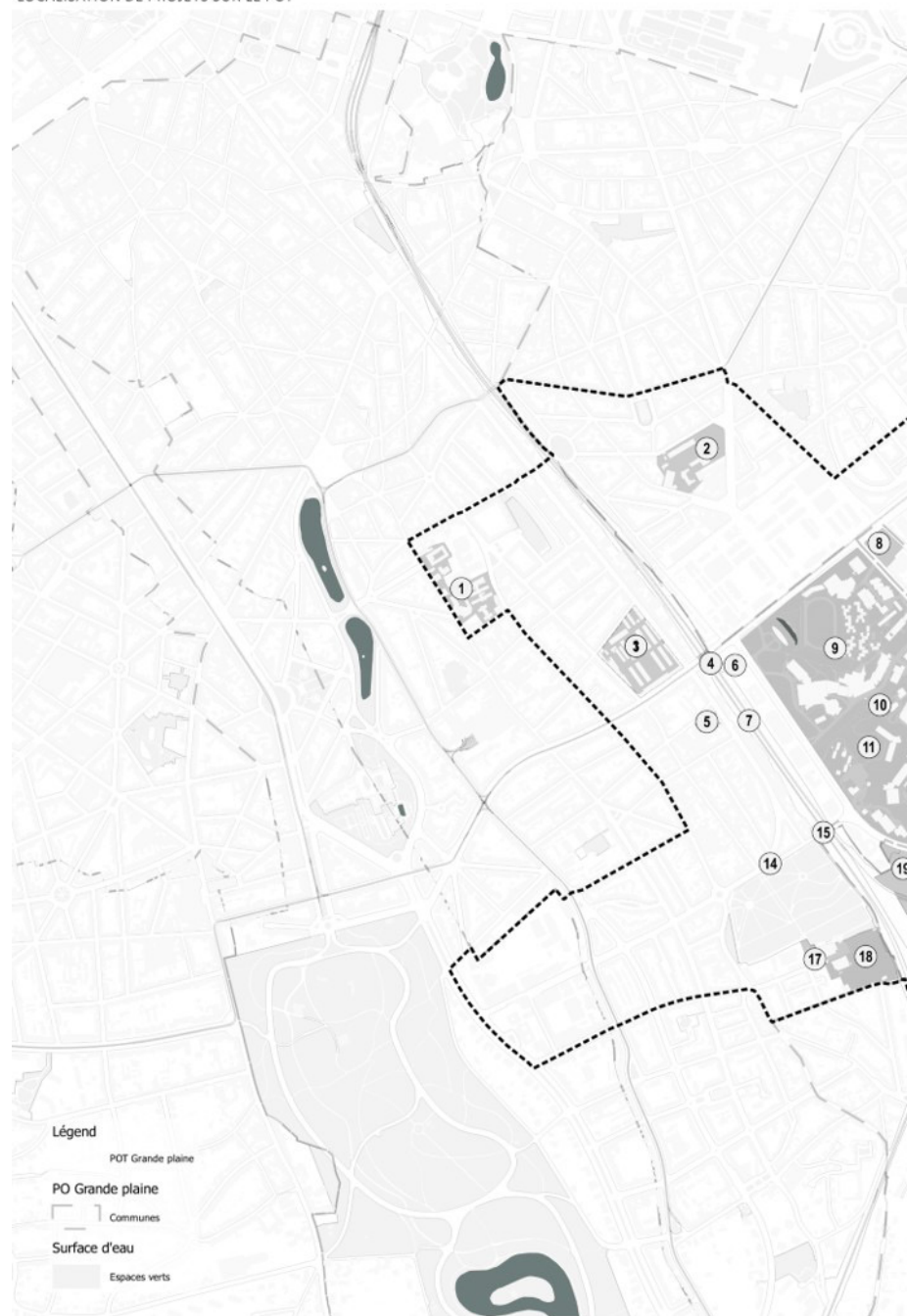
#### Fraiseurlaan

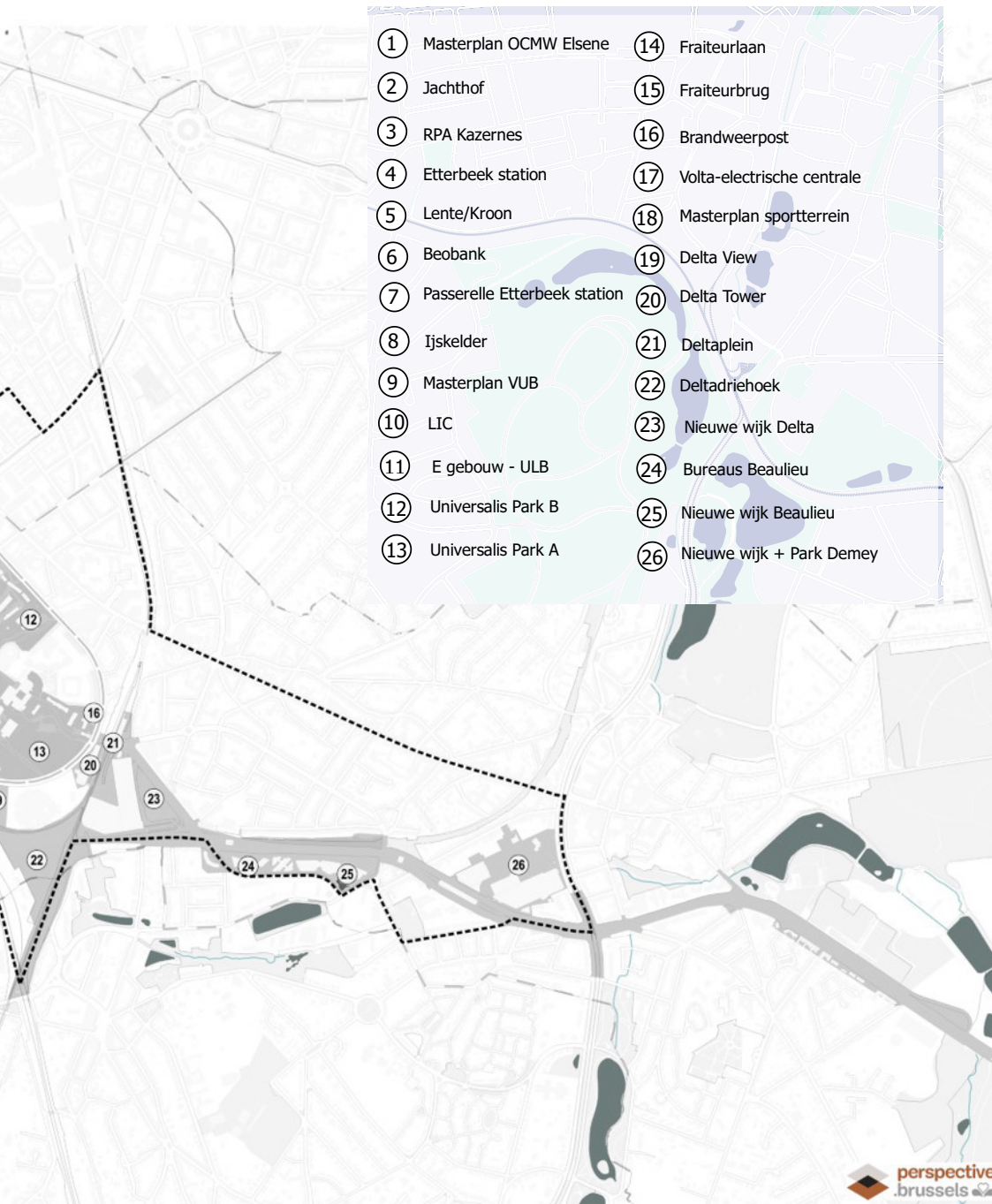
- Herinrichting weg, verandering van de richting van de stromen, inrichting fietsinfrastructuur in de twee richtingen. De reissnelheid van bus 71 is problematisch ter hoogte van de Fraiseurbrug. Brussel Mobiliteit neemt verschillende scenario's onder de loep.



Bron: Brussel Mobiliteit, 2019

### LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT





Source - Bron: UrbIS, Inventimmo, BBP

## 16. Voorpost brandweerkazerne

Bouw van een brandweerkazerne in Elsene, gelegen aan de Triomfplaan in Elsene, naast de huidige kazerne. De voorpost van Delta dateert van 1979-1980. De oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> is onvoldoende en beantwoordt niet meer aan de huidige behoeften van de brandweerlui. In het project zal rekening worden gehouden met de specifieke vereisten van een brandweerkazerne: optimalisering van het uitrusten, aangepaste ruimten om het interventiemateriaal te bewaren en te onderhouden, doeltreffendheid van de waterinstallaties, inrichting van ontsmettingsruimten ... Het betreft een passief- en zelfs passief gebouw.

**Projectleider en financiering** : BELIRIS

**Voortgang**: realisatie voorzien in 2022

**Studiebureau**: ORG - Permanent Modernity.



Bron: Beliris / ORG, 2019

## 10. Learning Innovation Center (LIC)

Nieuwe universiteitsvoorziening die bedoeld is om de campussen ULB/VUB met elkaar te verbinden. Het programma omvat een wetenschappelijke en informatiebibliotheek, auditoriums, klaslokalen, zalen, podcast-studio's, een 'promotion room', een 'learning café', een openbare ruimte, een amfitheater, verdeeld over zeven verdiepingen en 1500 m<sup>2</sup>. Het betreft een passief gebouw.

**Projectleider** : Beliris.

**Voortgang** : aanvraag stedenbouwkundige vergunning april 2019 .



Bron: (c) EVR Architectes, A229, Ney & Partners

## 11. Gebouw E (ULB-WBE)

Bouw van een nieuwe polytechnische school elektro-mechanica/informatica. Fusie tussen de Haute Ecole Bruxelles Brabant (ISIB Institut Supérieur Industriel de Bruxelles), ULB en de informatica-afdeling van de VUB.

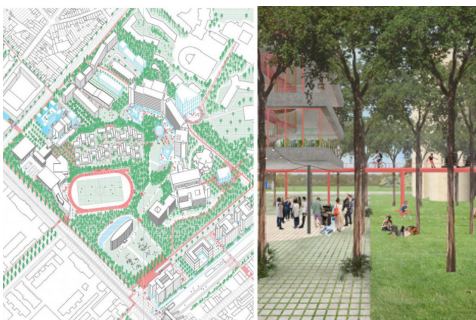
**Architectuur**: Samyn and partners.

**Voortgang**: aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend

**Financiering** : ULB / VUB / FEDER 15% ICT / Regering Brussels Hoofdstedelijk Gewest/ COCOF.



Bron: ULB, 2019



Bron: Masterplan VUB, 2018

### 19. Delta view

Bron: Delta View, 2019, <https://deltaview.be/nl/home>

### 20. Delta Tower + 21. Deltaplein



Bron: Delta Tower- Fujimoto &amp; AWAA// Unibra, 2019

### 9. Masterplan VUB

Dit masterplan biedt een visie voor de ruimtelijke en strategische ontwikkeling van de VUB-campus. Het betreft een dynamisch plan, dat mettertijd en naargelang de specifieke toekomstige behoeften aangepast zal worden. Het masterplan werd goedgekeurd; er moeten nog concrete projecten uitgewerkt worden om te implementeren.

Bron: LIVING LAB// ruimtelijk toekomstplan voor de campus van de VUB/ gWA - Endeavour

### 19. Delta view

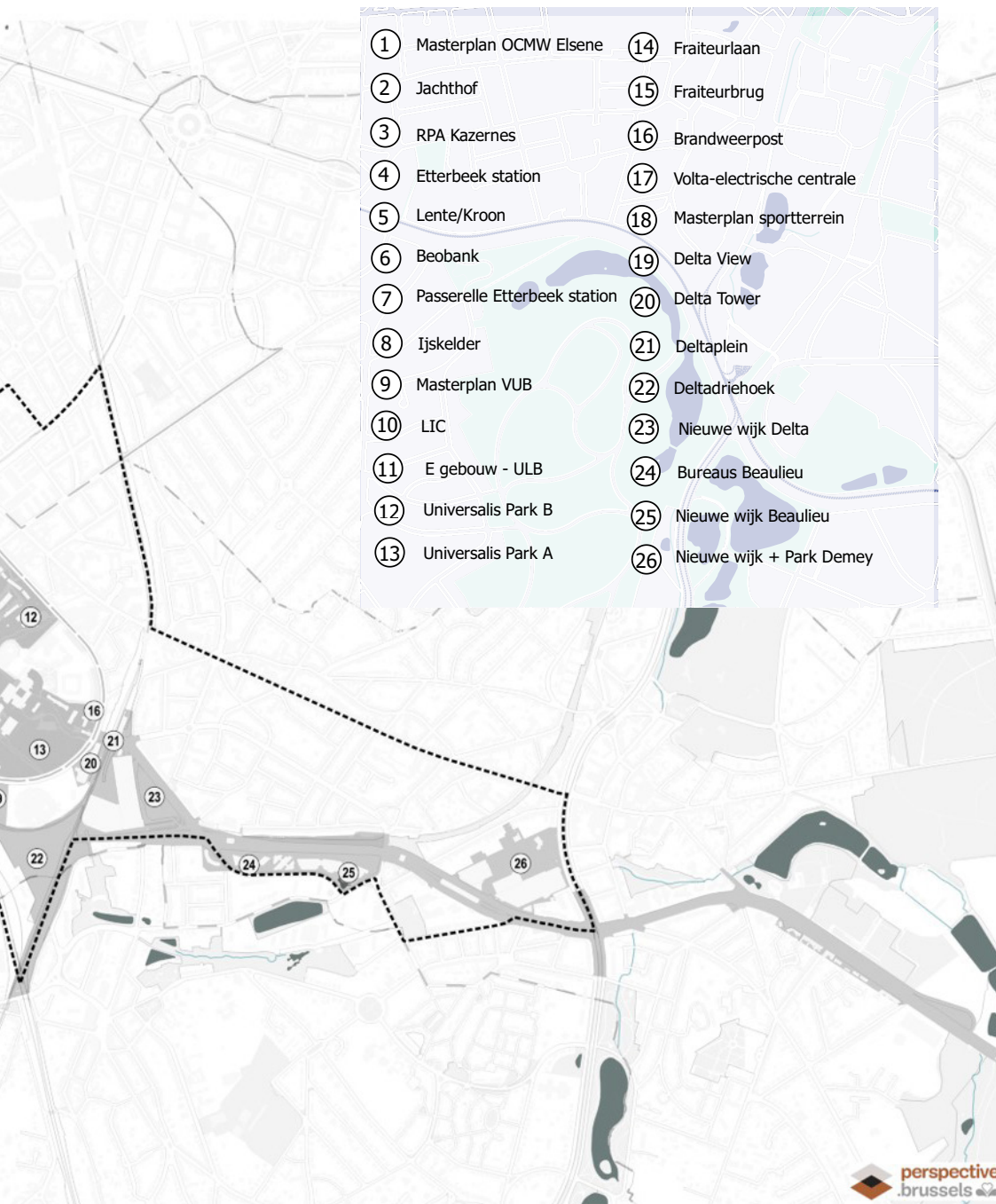
Voor deze ontwikkeling werden aangesteld: het CHIREC, verkoper van de grond, projectontwikkelaar Willemen Real Estate (Mechelen) en architectenbureau Assar (Brussel). Het project biedt niet enkel appartementen, maar ook studentenkoten, een rusthuis, een hotel en handelsruimten.

### 20. Delta Tower / 21. Deltaplein

De opdrachtgever Unibra -Thomas&Piron Bâtiment is momenteel eigenaar van de site die gelegen is tussen Delta en de campus van de ULB aan de zuidelijke stadstoegang. Op deze plek plannen de opdrachtgevers een woonprogramma met een gemengde sokkel en hoogbouw. Voor dit project is architectbureau Fujimoto & AWAA aangesteld.

## LISTE DE PLANS ET PROJETS LOCALISATION DE PROJETS SUR LE POT





## 22. Deltadriehoek /23. Nieuwe wijk Delta



Bron: BMA, wedstrijd Bpost, 2018

© URA en Tractebel

Op de site van de Deltadriehoek in Oudergem werd onlangs het nieuwe postcentrum van bpost voor de zone Zuidoost-Brussel geopend. Hiermee wordt de aftrap gegeven voor een nieuwe wijk die streeft naar functionele diversiteit, een wijk die bedrijfsactiviteiten, woningen, kantoren en openbare landschapsruimten bij elkaar brengt. De ontwikkeling van de Deltadriehoek wil hierin een voorbeeld zijn. Het dak wordt aangelegd als een landschapsdak. Er was bijzondere aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de inrichting van de omgeving, de voetgangerverharding en de afwerkingsgraad van de gevels.

<https://perspective.brussels/nl/nieuws/nieuw-post-sorteercentrum-op-de-site-deltadriehoek>

## 24+25: Kantoren/nieuwe wijk Beaulieu



De Beaulieu-site, waar momenteel de Europese Commissie is gevestigd, heeft als doel een overgangszone te zijn tussen een erg stedelijk deel (Delta en Jules Cockxstraat) en een meer landschappelijk deel (Watermaalbeekvallei). Vandaag treft men er een barrière van monofunctionele kantoorgebouwen aan. Het doel bestaat er zodoende in om op deze site de stedelijke integratie te verbeteren en de programmatische gemengdheid te bevorderen.

## 26. Nieuwe wijk+ park Demey

De Demey-site beschikt over de kenmerken van een retailpark in de stadsrand: een weinig dichtbebouwde ruimte die zich uitstrekt over een erg groot perceel, die rond een openluchtparking is opgebouwd en waar elk grote handelszaak een eigen gebouw inneemt. De ambitie is om deze site grondig te herstructureren door een programmatische gemengdheid te ontwikkelen om er een actief stadsleven tot stand te brengen.

# 03

## MOBILITEIT



### 3.1 Bereikbaarheid en verplaatsingen

De studieperimeter vormt een centrum van strategische gewestelijke mobiliteit. Op gewestelijk en intergewestelijk vlak is het uitstekend bereikbaar dankzij de aanwezigheid van spoorweginfrastructuur, grote lanen en de E411. Deze infrastructuur fragmenteren het stedelijk weefsel en bemoeilijken de overstek en de trajecten voor actieve vervoermiddelen moeilijk in bepaalde delen van de perimeter.

#### Gewestelijk mobiliteitsplan

Het lopende ontwerp van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) 'Good Move' beoogt onder meer een vermindering van het aantal verplaatsingen en het gebruik van privéwagens en een betere structureren van de vervoersnetten in het Brussels gewest.

In de TOP stelt het GMP het volgende voor:

- een structurerend fietsnet rond campus Pleinlaan, dat de universiteitscampussen met elkaar verbindt;
- de Pleinlaan en de Fraitteurbrug omvormen tot een wijkwegennet;
- op middellange termijn (2020-2025): de herinrichting van de Generaal Jacqueslaan en het station van Etterbeek.

#### Openbaar vervoer

De TOP is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij het bestaande bus-, tram-, metro- en treinnet. De intergewestelijke bereikbaarheid wordt vergewist door zowel de spoorwegen als het busnet van de TEC en De Lijn.





## Trein - NMBS

De spoorlijnen L26 en L161 doorkruisen de TOP. Van deze treinen wordt voornamelijk gebruik gemaakt door werknemers en studenten uit Vlaanderen en Wallonië die zich naar de perimeter begeven via het station van Etterbeek en Delta. Het merendeel van deze reizigers neemt eerder lijn L161 dan L26.

De uitstroom van treinpendelaars uit het gewest is beduidend kleiner dan de instroom. Sinds eind 2015 is de S-dienst (GEN) van de NMBS in voege: lijn L26 en L161 en de stations van Etterbeek en Delta behoren tot dit net.

### Het station van Delta

Aan het station van Delta stoppen twee treinlijnen: lijn S4 en lijn S7. Lijn S7 bedient het traject Halle-Mechelen en lijn S4 het traject Aalst-Vilvoorde.

Per dag stoppen er een vijftigtal treinen aan het station en stappen daar 448 reizigers af. In het weekend wordt het station niet bediend. Op de weekdays verlaten de meeste reizigers het station tussen 7u en 10u.

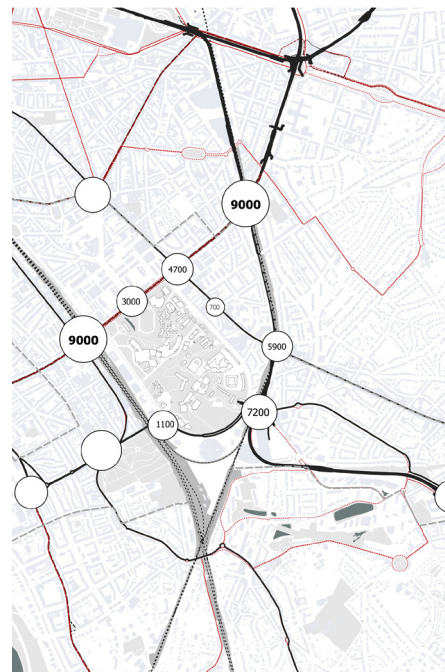
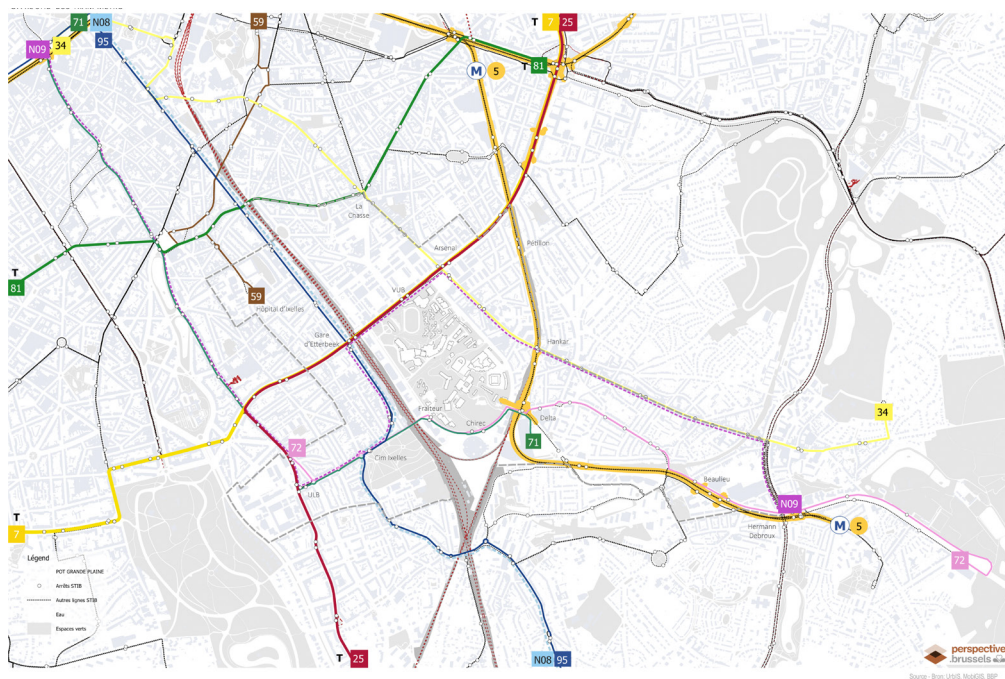
### Het station van Etterbeek

Het station van Etterbeek wordt veel frequenter bediend dan het station van Delta en de trajecten zijn ook gevarieerder.

De verbinding naar het zuiden toe verloopt via twee IC-treinen: een in de richting van Charleroi en een andere in de richting van Namen in Dinant.

Per dag stoppen er meer dan 200 treinen aan het station en stappen daar 6.958 reizigers af. Meer dan de helft van deze reizigers verlaat het station tussen 7u en 10u. Op het einde van de namiddag is er eveneens sprake van een reizigerspiek.

<sup>1</sup> Gegevens Brussel Mobiliteit, 'Plan de mobilité douce'. Vanhelder A-S (2018)



### Aanbod MIVB

**Tramlijn 25** en tramlijn **7** rijden met een goede frequentie langs campus Pleinlaan aan de Generaal Jacqueslaan. Tram 25 verbindt de universiteitscampussen van de TOP.

**Metrolijn 5** zorgt voor een snelle verbinding tussen het centrum en het westen van Brussel met de TOP. De studenten van de VUB stappen heel vaak af en op aan de halte Pétillon

**Buslijn 71** en buslijn **95** hebben een hoog dienstniveau en zorgen voor een goede verbinding (frequentie, uurrooster, aantal plaatsen) tussen het stadscentrum en de universiteitscampussen Solbosch en Pleinlaan. Bus 71 rijdt tussen de twee campussen.

**Buslijn 72** verbindt het zuiden van de TOP met campus Solbosch, zij het tegen een minimumfrequentie (1 bus per uur).

**Buslijn 34** verbindt het Oudergemse gedeelte van de Waversesteenweg met de wijk Jachtlaan en Naamsepoort.

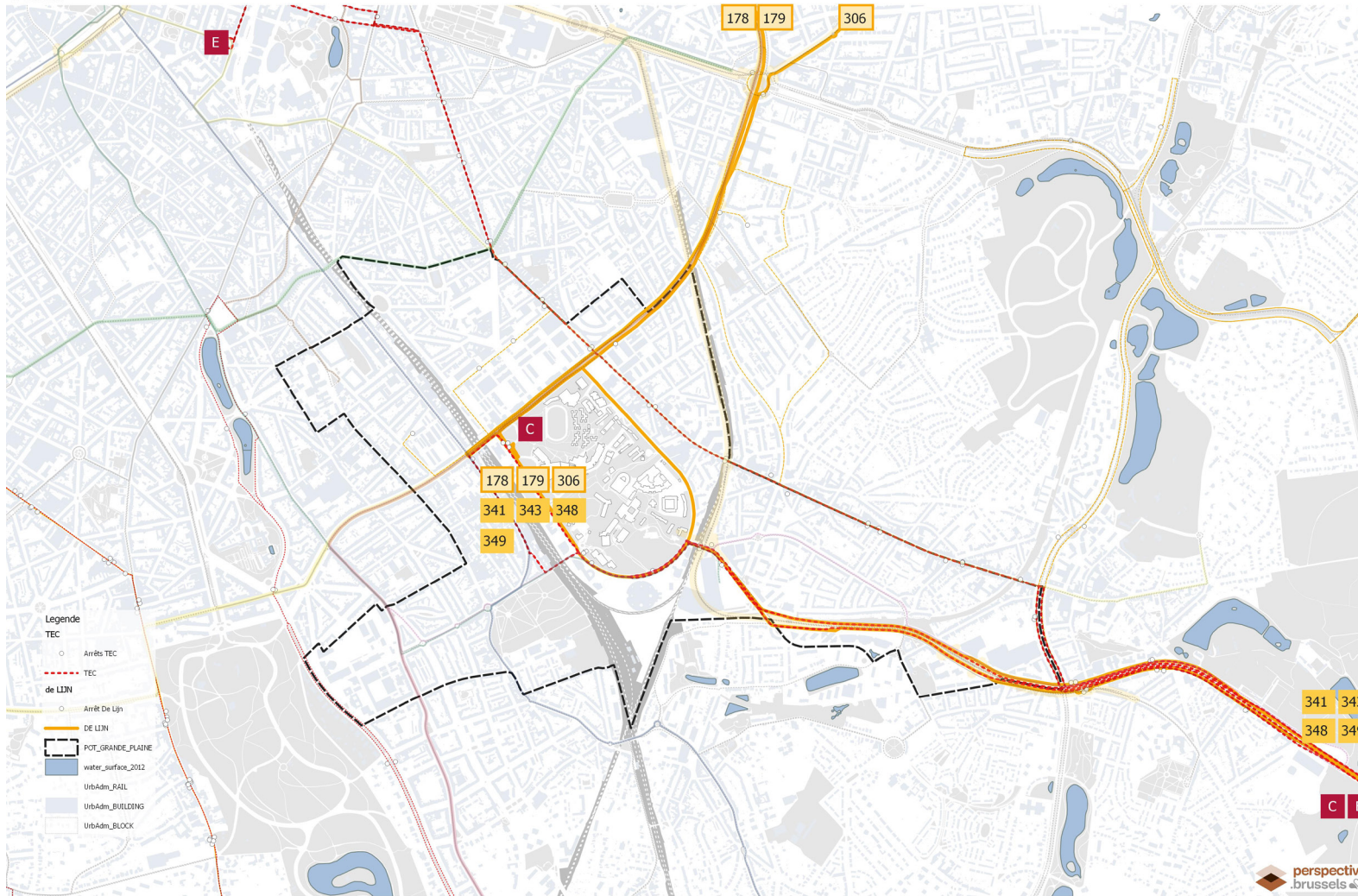
De TOP wordt bediend door de **Noctis-nachtlijnen N09 en N08**.

In het Busplan dat de regering in 2018 goedkeurde, worden er voor de TOP veranderingen voorzien op buslijnen 72 en 42.

**Bus 72** neemt een deel van het traject van lijn 95 over en zal zijn eindhalte hebben aan het ziekenhuis van Elsene en dus niet langer campus Pleinlaan en campus Solbosch met elkaar verbinden..

**Buslijn 42** wordt verlengd en zal de universiteitscampussen verbinden met de gemeentes Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe. De bus zal via de Fraiteurbrug en de Universiteitslaan in de richting van Bosvoorde rijden.

TRANSPORT PUBLIC- RESEAU DE LIJN & TEC  
OFFRE BUS



perspective  
brussels  
Source - Bron: Uti&S, Inventimmo, BEP

**Aanbod De Lijn en TEC**

De lijnen van De Lijn en TEC zorgen voor een verbinding tussen de gebieden in het zuiden en het oosten van het gewest en de perimeter. De bushaltes in de buurt van stations en metrostations als Delta of het station van Etterbeek vergemakkelijken de intermodaliteit van de reizigers.

**Bus De Lijn**

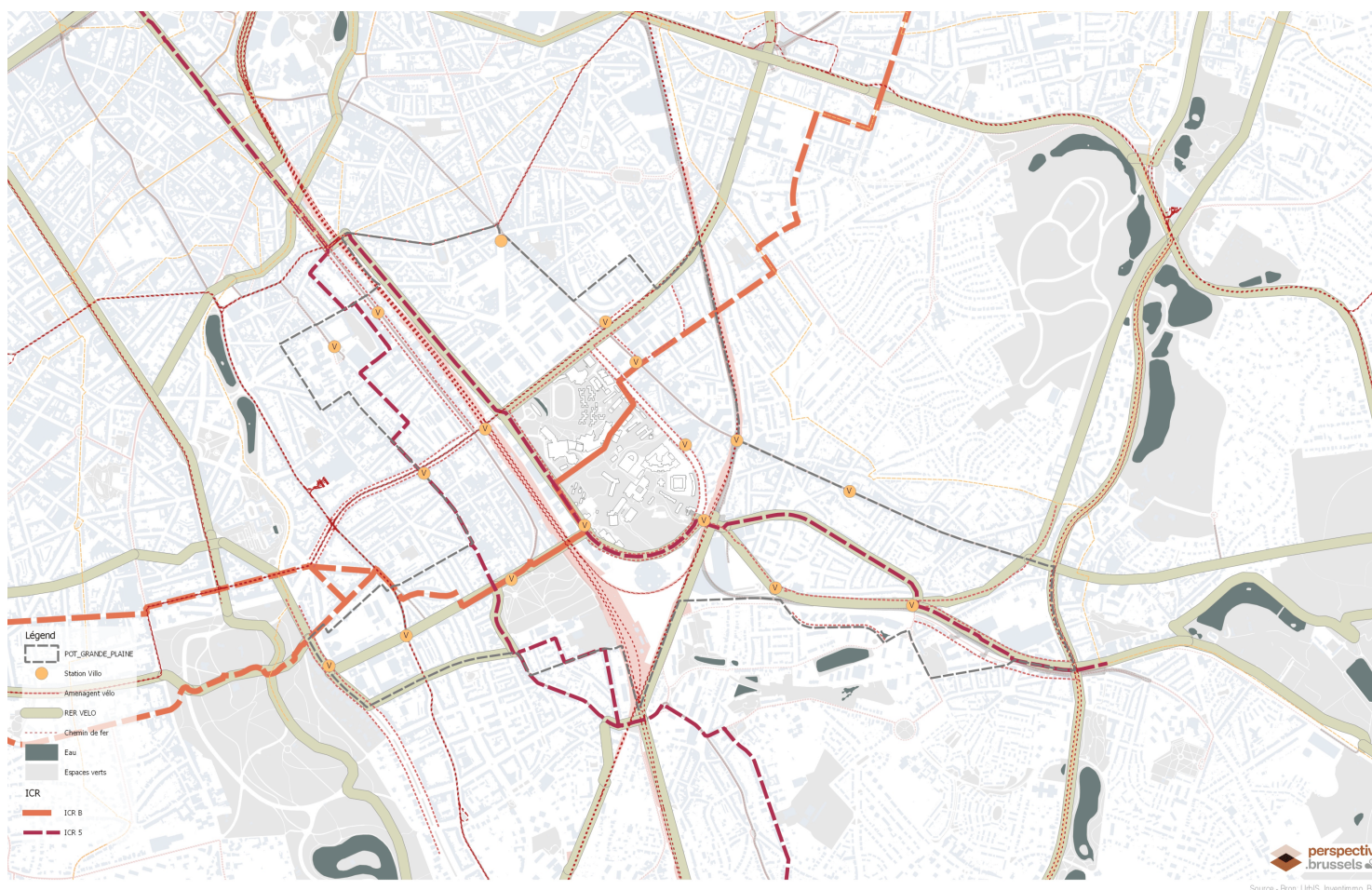
Buslijnen **341, 343, 348** en **349** rijden in Waver, Terhulpen en Overijse. Gemiddeld rijdt er één bus per uur.

Het traject van buslijnen **178** en **179** loopt langs Leuven en Hamont. Het zijn expreslijnen voor Limburg en rijden slechts een aantal keer op bepaalde weekdays.

**Bus TEC**

**Bus C** zorgt voor een verbinding tussen Waver en Louvain-la-Neuve. Deze bus rijdt niet in het weekend en tijdens de week rijdt hij om de 20 à 30 minuten.

**Bus E** volgt het traject van De Lijn in het zuiden van het grondgebied en bedient het gebied Waver en Overijse. Deze lijn zorgt voor een verbinding met campus Pleinlaan, maar ook met Brussel-Luxemburg. De bus rijdt met een frequentie van één keer per uur en één keer om de twee uur in het weekend.



## Actieve vervoermiddelen

### Fiets

Het fiets-GEN, dat in voorbereiding is, en drie gewestelijke fietsroutes (GFR's) vormen de fietssinrichtingen van de studieperimeter. Twee GFR's verbinden de TOP met de belangrijkste voorsteden en een andere GFR zorgt voor een verbinding tussen Ukkel en de twee universiteitscampussen. Het feit dat de bestaande fietsinrichtingen op het net van GFR's en het fiets-GEN naast elkaar liggen, toont aan dat de strategische visie en de inrichtingen elkaar tegenspreken.

In 2019 (tot 13/9/2019) maakten 226.748 fietsers gebruik van het fietspad langs campus Pleinlaan. Ter vergelijking: in diezelfde<sup>1</sup> periode fietsten er 94.203 fietsers over de Franklin Rooseveltlaan.

Het Vill'o-aanbod is redelijk uniform verdeeld over de TOP. De Vill'o-stations bevinden zich op de belangrijkste verbindingswegen van de perimeter, vlak bij haltes van het openbaar vervoer. Ook in de directe omgeving van de universiteitscampussen zijn er dergelijke stations en binnen in de campussen kan een voetgangersparcours gevolgd worden.

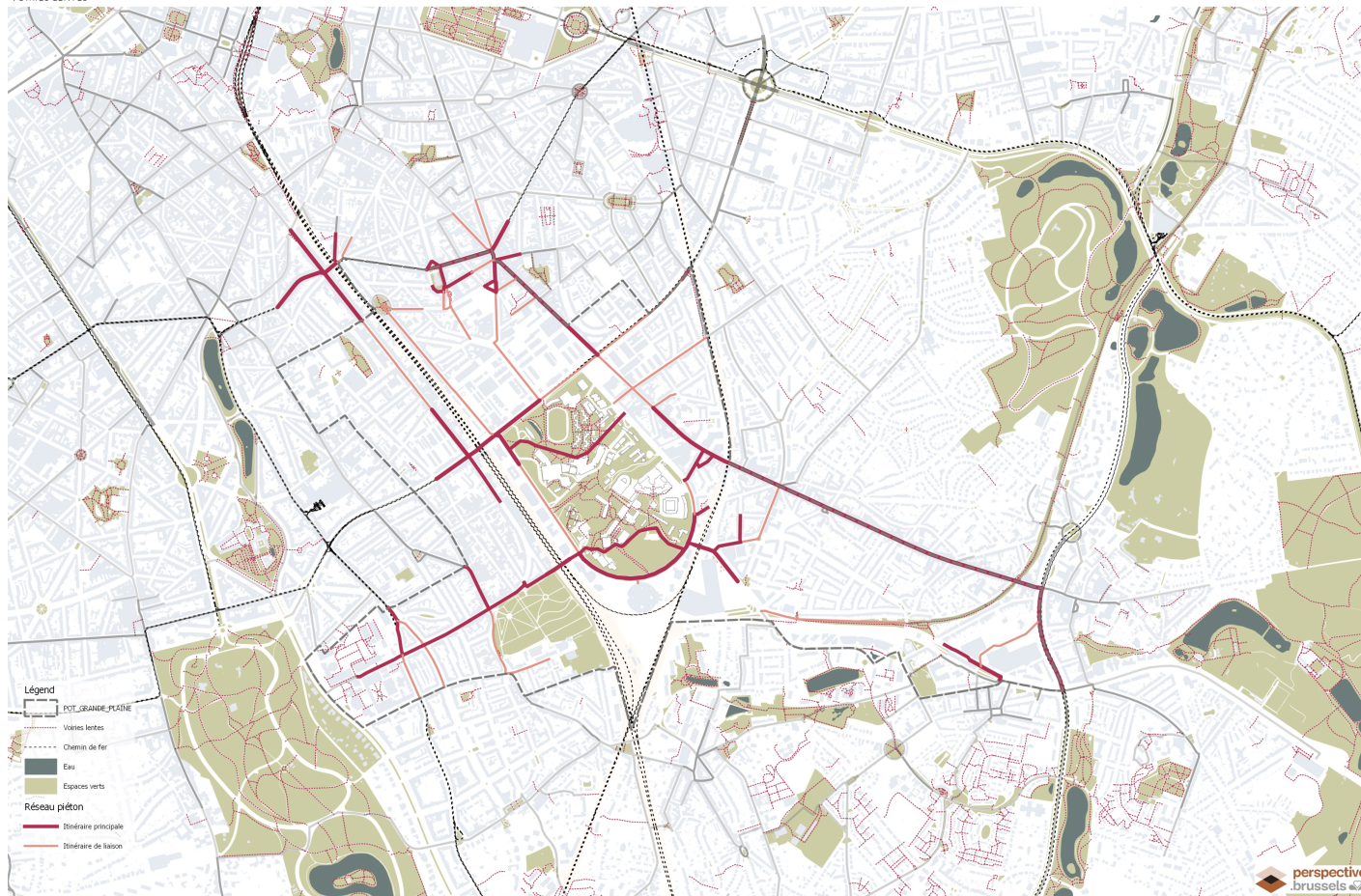
### Voetgangersparcours

Het Toegankelijkheidsplan voor de weg en de openbare ruimte (PAVE) maakt met name melding van de volgende belangrijkste wandelroutes:

- de kruising tussen het station van Etterbeek, de kazernes en campus Pleinlaan;
- het gebied van de begraafplaats van Elsene en de verbinding van de universiteitscampussen via de Universiteitslaan;
- de structurerende verbindingen binnen in iedere campus.

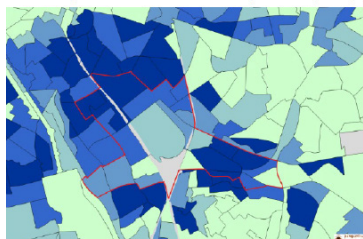
Het wegennet 'actieve vervoermiddelen' in de universiteitscampussen heeft een potentieel dat dient te gevaloriseerd te worden.

<sup>1</sup>Bron: mobigis, 2019.

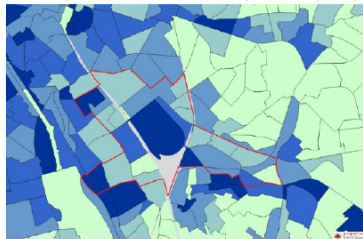




Taux d'occupation du stationnement en voirie (5h00 - 7h00) 2014 (%)

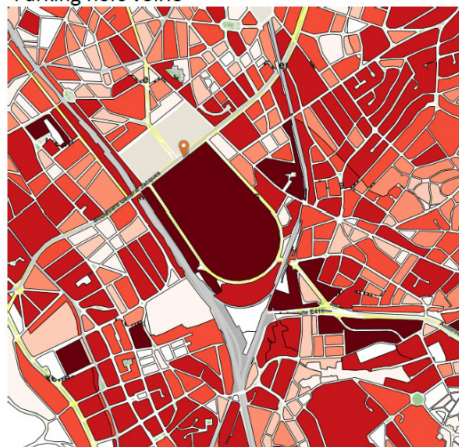


Taux d'occupation du stationnement en voirie (10h00-12h00) 2014 (%)



Bron: BISA, 2014

Parking hors voirie



VUB places de parking 956

ULB places de parking: 408 (255+ 153)

Bron: Mobigis, 2019

### 3.2. Autoverkeer en parkeren

In bepaalde gebieden van de perimeter is het alomtegenwoordige karakter van de wagen sterk voelbaar. De grootstedelijke wegen lopen langs het hoofijzer van campus Pleinlaan (Pleinlaan, Triomflaan en Generaal Jacqueslaan).

Het zuidelijke gedeelte van de perimeter wordt erg beïnvloed door de E411; deze autosnelweg vormt een belangrijke toegangsweg tot de stad met een intergewestelijke instroom van 35.000-39.000 wagens/dag, waarvan 3600 tussen 8u en 9u<sup>1</sup>.

De bezettingsgraad voor straatparkeren tussen 5u en 7u 's ochtends ligt bijzonder hoog in het noordelijke en zuidelijke gebied van de TOP. Vanaf 10u zijn de parkings op campus Solbosch, campus Pleinlaan, het ziekenhuis van Elsene en de transitparking aan Delta de parkings met de hoogste bezettingsgraad.

Bepaalde gebieden hebben een groot aantal parkings buiten de weg: de universiteitscampussen, de kantoorcomplexen aan de Pleinlaan en de E411 en ook een aantal nieuwe complexen zoals de nieuwe woningen in de wijk van het ziekenhuis van Elsene.

De huidige transitparking aan Delta zou volgens het RPA Herrmann-Debroux een nieuwe locatie moeten krijgen in de nabijheid van de sportvoorzieningen van de ADEPS in Oudergem. Het merendeel van de toekomstige projecten voor het gebied voorziet in ondergrondse parkings.

### 3.3 Vervoersplannen voor grote bedrijven: ULB en VUB

#### Openbaar vervoer

De trein is het nummer één vervoermiddel dat studenten (44%) en werknemers (54%) van de VUB gebruiken om zich te verplaatsen, gevolgd door het openbaar vervoer van de MIVB (respectievelijk 23% en 19%). Bij de ULB ligt dat anders: 53,4% van de studenten gebruikt het openbaar vervoer van de MIVB en 10,8% de trein. 28% van de werknemers van de ULB neemt de trein tegenover 21% voor het openbaar vervoer.

#### Actieve vervoermiddelen

5,6% van de studenten in 17,2% van de werknemers van de ULB neemt de fiets om zich naar de campus te begeven. 6% van de studenten van de VUB komt met de fiets naar de campus, tegenover 8,7% van de werknemers, wat hoger ligt dan het gewestelijke gemiddelde.

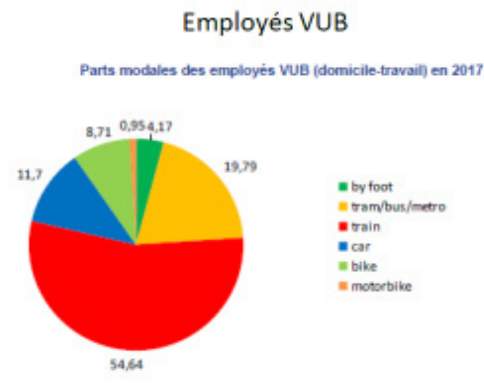
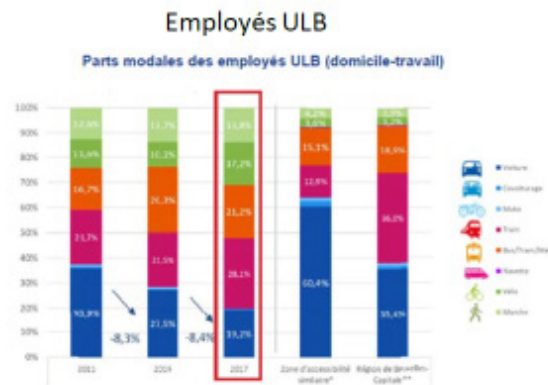
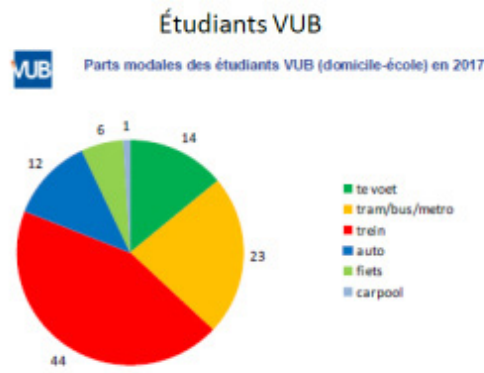
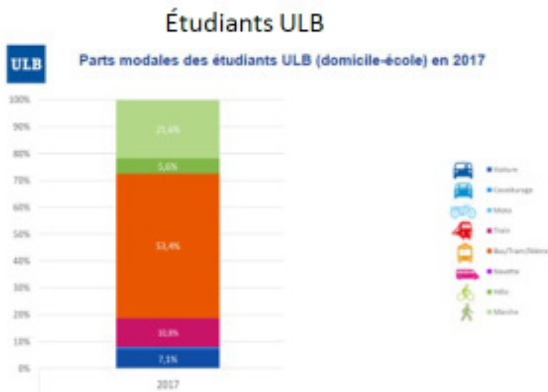
14% van de studenten van de VUB komt te voet naar de campus, tegenover 21,6% van de studenten van de ULB. Slechts 4,1% van de werknemers van de VUB gaat te voet naar het werk, tegenover 13,8% van de werknemers van de ULB.

#### Plan voor zachte mobiliteit (VUB en ULB)

Naar aanleiding van een denkoefening rond de gezamenlijke inrichting van campus Pleinlaan in de vorm van een masterplan, door de VUB en ULB, werd er een studie uitgevoerd met als doel :

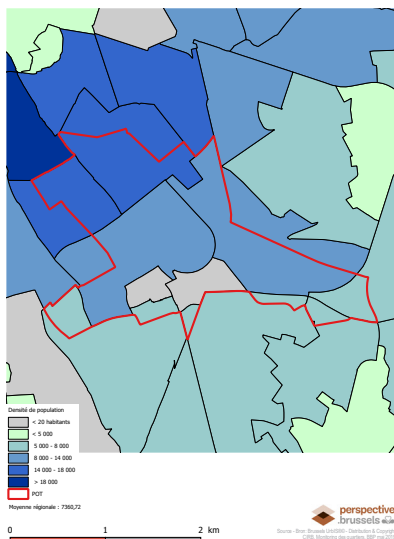
- op korte termijn na te denken over de integratie van nieuwe projecten zoals het LIC en Gebouw E;
- op middellange en lange termijn na te denken over de samenhang van deze campus op alle vlakken: mobiliteit, ruimtelijke planning, aanbod aan diensten, enz.

Dit masterplan zal het mogelijk maken om tot een geïntegreerde campus te komen die in verbinding staat met zijn stedelijke omgeving en de andere campussen.

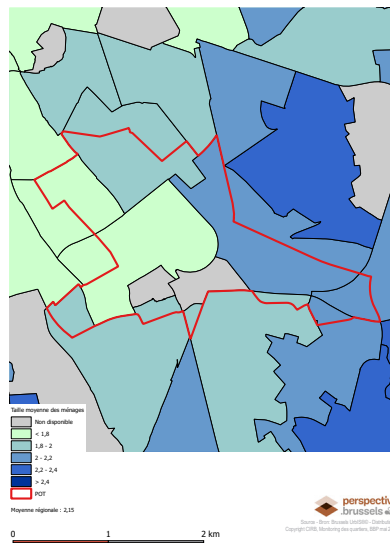


# 04 BEVOLKING

Bevolkingsdichtheid



Gemiddelde grootte van de huishoudens

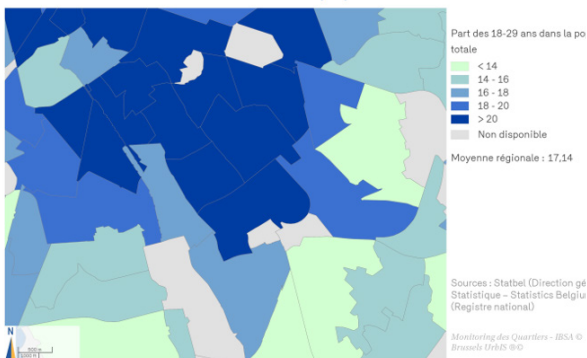


## 2.1. Bevolkingsdichtheid

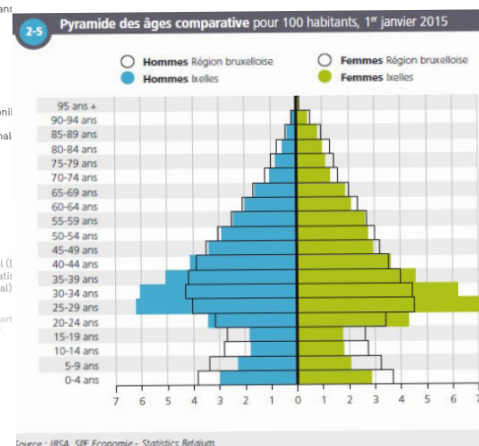
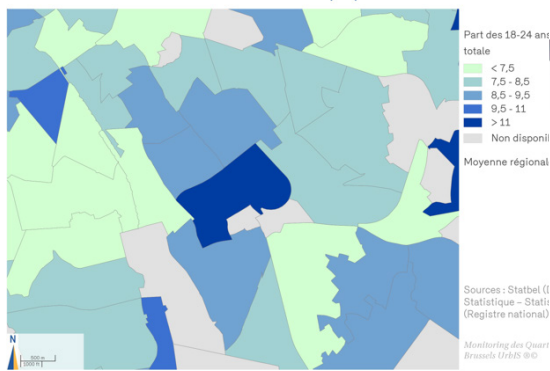
De wijken binnen de TOP hebben een bevolkingsdichtheid die iets hoger ligt dan het gemiddelde van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De huishoudens binnen de TOP zijn bovendien klein (<2 personen/huishouden tov een gemiddelde van 2.15 voor het Brussels Hoofdstedelijk gewest).

Part des 18-29 ans dans la population totale 2017 (%)



Part des 18-24 ans dans la population totale 2017



## 2.2. Leeftijd

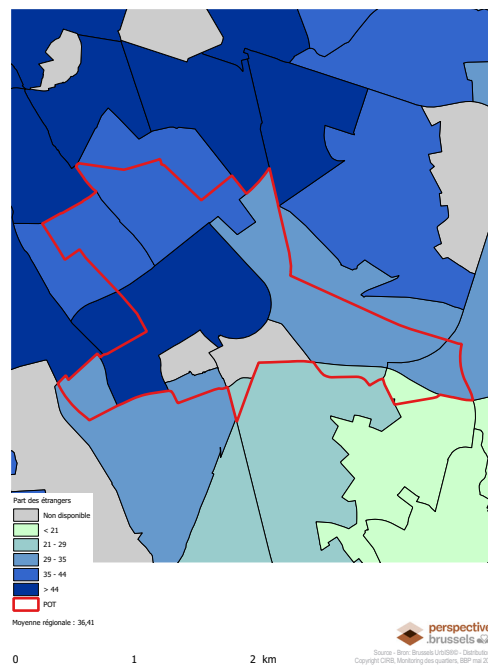
De leeftijds piramide van Elsene is atypisch in vergelijking met de rest van het gewest en dit door een oververtegenwoordiging van 25-29-jarigen, gevolgd door 30-34-jarigen. Dit feit kan op verschillende manieren verklaard worden:

- aanwezigheid van universiteiten (maar opgelet: veel studenten zijn niet gedomicilieerd in de gemeente waar hun studentenwoning ligt. Men kan er dus vanuit gaan dat deze populatie statistisch gezien onderschat is);
- Elsene is ook een aantrekkelijke gemeente voor jonge en met name buitenlandse werknemers (dankzij het sociaal-culturele aanbod in de nabijheid van de Europese instellingen).

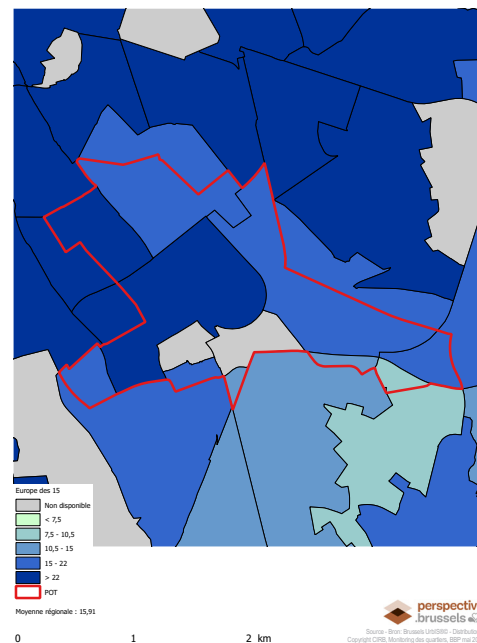
Bron: BISA - Demografische indicatoren. 2017.



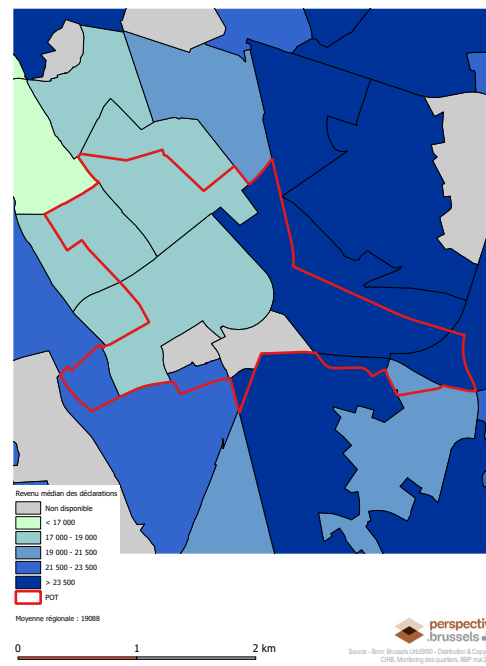
## Aandeel buitenlanders



## Europa van de 15



## Mediaan van de inkomens op basis van de aangiftes



## 2.3 Nationaliteit

Het aandeel personen met een buitenlandse nationaliteit ligt beduidend hoger dan in de rest van het gewest. Het merendeel van deze personen is afkomstig uit de landen van het Europa van de 15.

## 2.4 Inkomen en levensstandaard

In de wijken van de studie is er sprake van een gematigde levensstandaard. Ten oosten van de universiteiten ligt de levensstandaard in de wijken hoger.

Bron: BISA - Demografische indicatoren, 2017.

### PRÉCARITÉ ET AIDE SOCIALE

Revenu d'intégration sociale (RIS) ou équivalent	Ixelles		Région de Bruxelles-Capitale	
	2012	2017	2012	2017
Part des hommes âgés de 18 à 64 ans bénéficiaires du RIS ou équivalent (%)	3,6	4,2	4,6	4,9
Part des femmes âgées de 18 à 64 ans bénéficiaires du RIS ou équivalent (%)	3,1	3,4	5,3	5,9
Part des bénéficiaires âgés de 18 à 64 ans du RIS ou équivalent (%)	3,4	3,8	4,9	5,4

Sources : SPP Intégration Sociale, Statbel, calculs IBSA  
Plus de statistiques sur la précarité et l'aide sociale [ici](#)

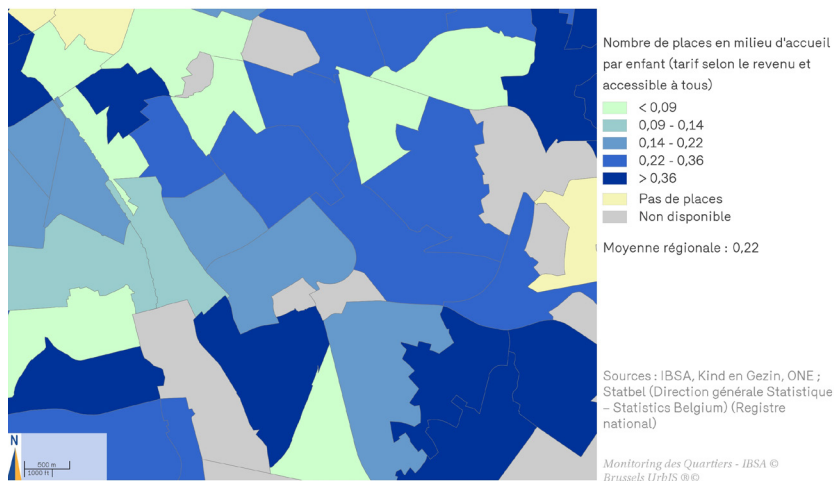
### REVENUS ET DÉPENSES DES MÉNAGES

Statistique fiscale des revenus	Ixelles		Région de Bruxelles-Capitale	
	2011	2016	2011	2016
Revenu total net imposable médian des déclarations (euros)	17.378	18.639	17.771	19.072
Indice de richesse (Belgique = 100)	85	90	80	78

Source : Statbel  
Plus de statistiques sur les revenus et dépenses des ménages [ici](#)

# 05 VOORZIENINGEN

Nombre de places en milieu d'accueil par enfant (tarif selon le revenu et accessible à tous) 2017



Bron: BISA - Indicateurs kinderopvangplaatsen 2017.

## BESOINS EN PLACES SCOLAIRES DANS LE FONDAMENTAL A L'HORIZON 2025 - IXELLES

Monitoring de l'offre scolaire, Service Ecole - perspective.brussels, juin 2019

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2017-2018 (lieu de résidence)	Places 2017-2018 <sup>2</sup>	Elèves navetteurs 2017-2018 <sup>3</sup>	Places 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>4</sup>	Déficit/surplus 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>5</sup>	Places créées/programmées 2018-2025 <sup>6</sup>	Année prévue d'ouverture (par projet) <sup>7</sup>	Estimation déficit/surplus 2025 (hors navetteurs) <sup>8</sup>
BOONDAEL	864	1 271	63	1 208	344	200	de 2018 à 2022	544
BRUGMANN - LEPOUTRE	986	648	44	604	-382	-		-382
CHATELAIN	439	494	7	487	48	-		48
CIMETIERE D'IXELLES	19	-	-	-	-19	-		-19
DRIES	620	295	20	275	-345	48	2018	-297
ETANGS D'IXELLES	417	513	39	474	57	144	2020	201
FLAGEY - MALIBRAN	1 110	1 416	41	1 375	265	20	2018	285
HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	795	1 318	95	1 223	428	20	2019-2020 (NL)	448
JOURDAN	710	187	4	183	-527	-		-527
LOUISE - LONGUE HAIE	327	601	13	588	261	350	de 2018 à 2024	611
MATONGE	566	480	24	456	-110	-		-110
QUARTIER EUROPEEN	32	-	-	-	-32	-		-32
UNIVERSITE	740	547	22	525	-215	-		-215
<b>TOTAL</b>	<b>7 625</b>	<b>7 770</b>	<b>372</b>	<b>7 398</b>	<b>-227</b>	<b>782</b>		<b>555</b>

Bron: perspective.brussels, cel schoolfacilitator, 2019.

## 5.1. Kinderopvangplaatsen (2017)

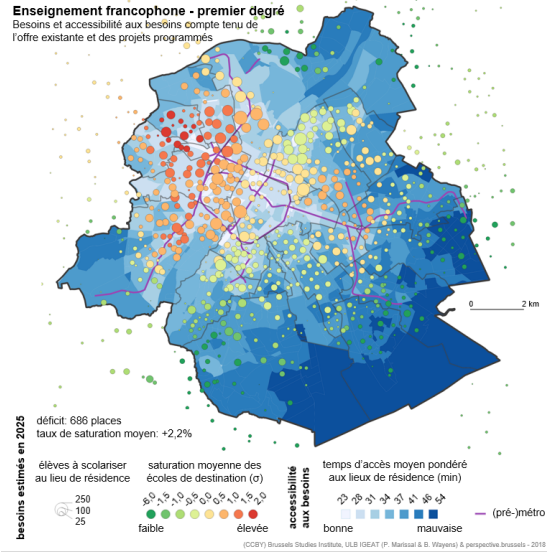
Gemiddelde in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG): 0,22

In bepaalde wijken van de studieperimeter is het aanbod groter dan het aantal kinderen dat er woont (Boondaal). In bepaalde wijken zoals Ziekenhuis Etterbeek-Elsene, Vijvers van Elsene, Brugmann-Lepoutre en Kastelijn is de dekkingsgraad onvoldoende (tussen 0,14 en 0,22 opvangplaatsen, wat betekent dat er minder dan 30% opvangplaatsen zijn voor kinderen op een leeftijd om naar de kinderopvang te gaan).

## 5.2. Basisonderwijs (2017-2018)

De analyse is gebaseerd op de meest recente beschikbare gegevens van het BISA (schooljaar 2017-2018) met betrekking tot de schoolgaande bevolking en ingeschreven leerlingen (gelijkgesteld aan 'beschikbare plaatsen') per wijk. In de wijken van Elsene zal er in 2025 over het algemeen sprake van een overschot aan plaatsen in het basisonderwijs (+ 555 plaatsen) en kunnen de tekorten van een wijk gecompenseerd worden door de overschotten in naburige wijken. In 2017 was er echter een tekort aan schoolplaatsen (- 227 plaatsen) in het studiegebied. De projecten voor het creëren van schoolplaatsen in de betrokken wijken tussen 2018 en 2025 (+ 782 plaatsen gepland) zouden het mogelijk maken om het huidige tekort weg te werken. Let wel dat de nabijheid tussen de woonplaats en de school een belangrijke rol speelt in de keuze van een basisschool. Men moet dus nagaan of er nog sprake is van een eventueel verstoord evenwicht dat hersteld moet worden in bepaalde wijken, in het bijzonder in het Nederlandstalige onderwijs, waar er weinig projecten op het programma staan tegen 2025.

Opgelet: bij deze raming gaat men ervan uit dat alle projecten die op het programma staan daadwerkelijk gerealiseerd worden binnen de opgelegde termijnen en voor 100% ingevuld worden. In de tabel wordt geen rekening gehouden met de verwachte demografische groei in de betrokken wijken tussen 2018 en 2025, noch met de bevolkingsevolutie die gepaard gaat met de bouw van nieuwe woningen. Deze twee factoren zullen echter ook een invloed hebben op de evolutie van de bevolking van schoolgaande kinderen (basisonderwijs). Ter indicatie: het BISA voorziet een kleine groei van de bevolking van schoolgaande kinderen (basisonderwijs) in de gemeente Elsene (+ 3% tussen 2014 en 2015 en 2024 in 2025, wat overeenkomt met een stijging van 100-200 leerlingen in Elsene, tegenover 13% voor het volledige Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De laatste voorspellingen van het Federaal Planbureau (2019) voorzien een meer gematigde demografische groei, in het bijzonder voor schoolgaande kinderen (basisonderwijs).

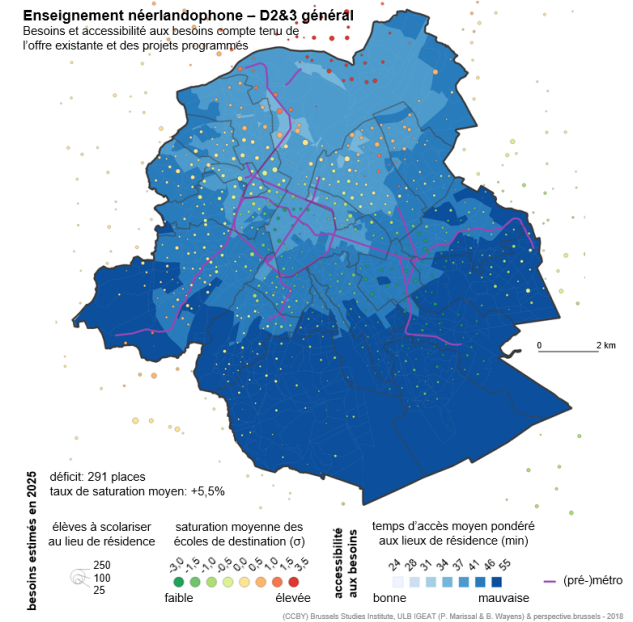
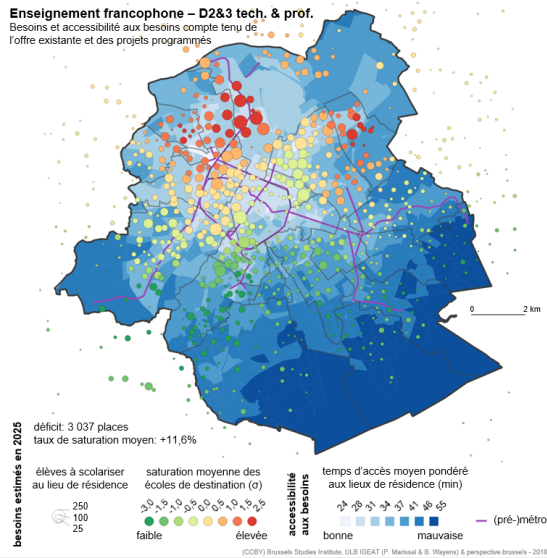


### 5.3. Middelbaar onderwijs

In het secundair onderwijs zullen er tussen 2018 en 2025 760 plaatsen gecreëerd of gepland worden in het volledige studiegebied, maar geen enkele van deze plaatsen is in het Nederlandstalige onderwijs.

In de studie rond de behoeften voor de creatie van plaatsen in het secundair onderwijs in het Brussels gewest wordt nagegaan in welke gebieden voorrang moet worden gegeven aan de creatie van plaatsen in het secundair onderwijs. Vooral de omgeving van het Koninklijk Domein en de Heizelvlakte komen in aanmerking voor de uitbreiding van het Nederlandstalig secundair aanbod, evenals het noorden van Schaarbeek in het gebied rond het station van Simonis (enerzijds de rode bollen (gebieden die het meest verzadigd zullen zijn) en anderzijds de lichtere kleuren op de achtergrond van de kaart (de meest toegankelijke gebieden)).

Elsene zal in 2025 in principe geen verzadigd gebied (ten opzichte van de woonplaats van de leerlingen) zijn. Als we daarentegen kijken naar de achtergrond van de kaart (lichtste kleuren) blijken bepaalde delen van Elsene, vlak bij de kleine ring, goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer en zouden ze potentieel gezien interessant kunnen zijn om nieuwe plaatsen te creëren in het secundair onderwijs, voornamelijk om in te spelen op de behoeften van het Franstalige onderwijs (technisch en beroepsonderwijs of eerste graad).



Bron: *perspective.brussels, cel schoolfacilitator, 2019.*

## 5.4. Sportvoorzieningen

### ALGEMENE VASTSTELLINGEN IN ELSENE

De sportbeoefening<sup>1</sup> in Elsene valt binnen het gemiddelde van het Brussels Gewest. In de gemeente zijn er meer jongeren (jonger dan 45 jaar) dan ouderen die regelmatig aan sport doen. 35% van de vrouwen beoefent een sport in een vereniging in Elsene; dit percentage is hoog voor het Gewest.

Het sportaanbod<sup>2</sup> vertoont de volgende kenmerken:

- het aantal verenigingen die actief zijn op het grondgebied van de gemeente per inwoner valt binnen het gemiddelde van het Gewest;
- het sportaanbod in het grondgebied van de gemeente is gevarieerd (openbaar en privé-aanbod samen)

De sportvoorzieningen<sup>3</sup> vertonen de volgende kenmerken:

- het aantal publieke sportvoorzieningen en de sportinfrastructuur in schoen ligt per inwoner lager dan het gewestelijke gemiddelde;
- de privévoorzieningen bieden een ruime waaier aan sporten, maar met een beperkte toegang en hogere prijzen;
- in het noorden van de gemeente is er een hoge concentratie aan jongeren en een aanzienlijk tekort aan buitenterreinen voor verschillende sporten.

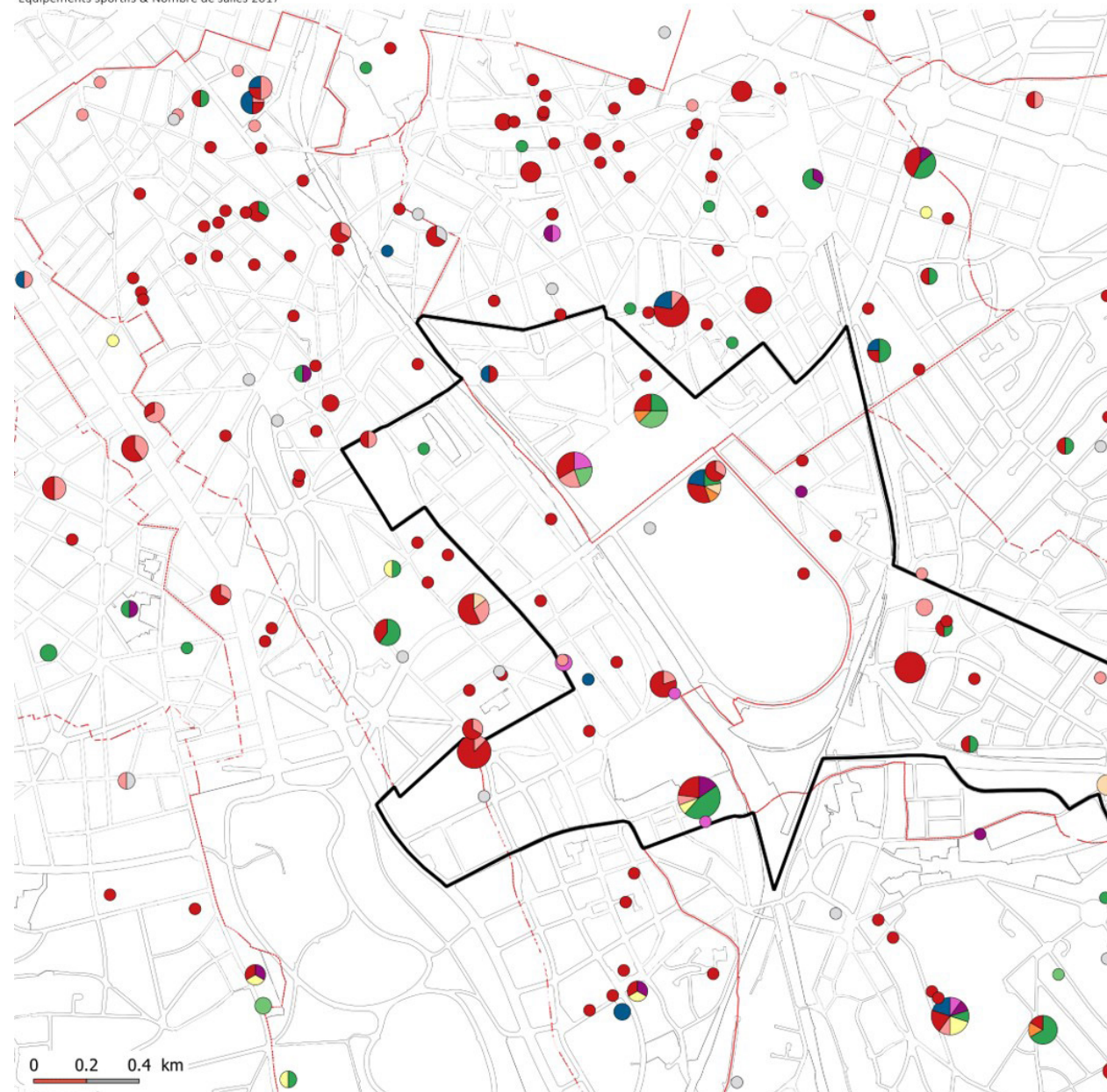
<sup>1</sup> Sportbeoefening: iedere lichamelijke of sportieve activiteit die in een sportvereniging wordt beoefend;

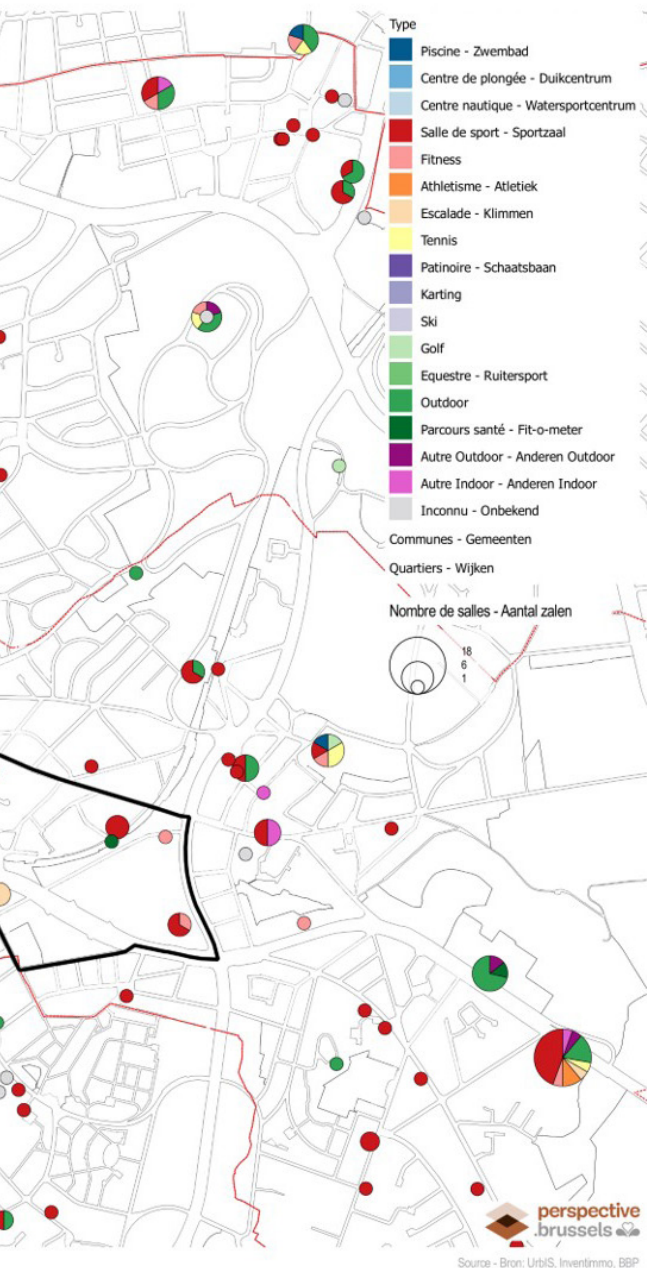
<sup>2</sup> Aantal sportverenigingen die aanwezig zijn in de gemeente;

<sup>3</sup> Ruimtelijke inrichting of gebouw waar de beoefening van een of meerdere lichamelijke/sportieve activiteiten mogelijk is.

### EQUIPEMENTS SPORTIFS GRANDE PLAINE

Equipements sportifs & Nombre de salles 2017





Source - Bron: UrbIS, Inventrimo, BBP

## OPMERKINGEN VOOR DE PERIMETER

- Aanwezigheid van verschillende gemeentelijke sportcomplexen in de studieperimeter;
- Aanwezigheid van tal van universiteitsinfrastructuren (met toegankelijke tarieven voor het publiek);
- Wat het type voorzieningen betreft: zeer gevarieerd aanbod: aanwezigheid van zwembaden, atletiekpistes, multisportzalen, fitnesscentra, klimmuren, buitenterreinen ...

De voorzieningen worden openbaar (gemeenten, gemeentescholen ...), privé (scholen, vzw's, clubs, zorgcentra ...) of door universiteiten beheerd.

## ANALYSE VAN DE SPORTVOORZIENINGEN IN DE STUDIEPERIMETER

### 1. Atletiekpiste

- VUB: 24u/24u toegankelijk voor het publiek
- > de perimeter beschikt over goede voorzieningen

### 2. Buitenterreinen (voetbal, basketbal, multisport)

- Gemeentelijk sportcentrum Albert Demuyter (6);
- Universiteiten: VUB (2), ULB (1);
- Agora Space: in de parken en openbare ruimten: Klein-Zwitserlandplein, Albert II-park (Elsene);
- Sommige scholen openen hun voorzieningen en infrastructuur voor sportclubs.

De perimeter beschikt niet over voldoende buitenterreinen en de bestaande terreinen zijn verzadigd (een groot deel van het publiek bestaat uit studenten).

### 3. Andere voorzieningen:

- Tafeltennis, fitness/workout: voornamelijk in de parken;
- Petanque, tennis, klimmen: voornamelijk privé-aanbod;
- Politiecomplexen in Etterbeek (2): zeer goede voorzieningen, maar voorbehouden toegang (sportzalen, buitenterreinen, atletiekpiste ...).



## AANBEVELINGEN

Het Gewest wil via het GPDO tot een ruimtelijke verdeling komen die aan alle inwoners, waar ze ook wonen, een gemakkelijke toegang verleent tot diensten en voorzieningen die een belangrijke troef zijn van het leven in de stad. Zo zal er werk worden gemaakt van de toegang voor voetgangers tot voorzieningen, infrastructuur en winkels die de aantrekkelijkheid van wijken bevorderen en voorzien in de behoeften van een buurtstad. Een belangrijke aantrekkingskracht van het leven in het Brussels Gewest is de gemakkelijke toegang tot culturele en sportieve infrastructuur van lokaal, regionaal en internationaal niveau.

In die zin wordt er aanbevolen om:

- De aanleg van kleine buitenterreinen voor multisport en terreinen voor populaire sporten (voetbal, basketbal, handbal, hockey, rugby ...) te bevorderen.

- Mogelijkheden om de sportbeoefening door vrouwen te verbeteren, met name in het noorden van de gemeente Elsene, waar er een gebrek aan dergelijke voorzieningen is;

- De inplanting van nieuwe soorten voorzieningen bevorderen: fitness, streetworkout, petanque, joggingparcours

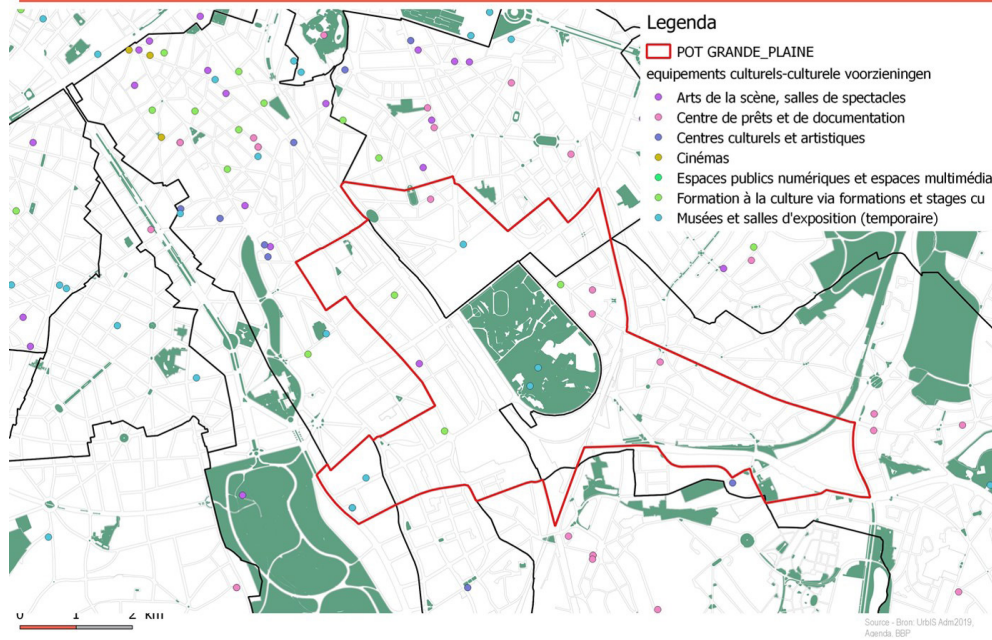
- > in parken en op grote grasvelden (Elsene: Viaductpark, Parnassusgaarde, Abdij Ter Kameren of

- > op openbare pleinen (noorden van Elsene): Flagey, Fernand Cocq, Blyckaerts, Esplanade Brussel-Luxemburg, Korte Malibransstraat ...

- School- of universiteitsvoorzieningen verder openstellen voor het publiek;

- De mogelijkheden bekijken: renovatie van de bestaande faciliteiten, wat aanzienlijke investeringen met zich meebrengt (zwembad, gemeentelijk stadion), de tijdelijke bezetting van sites die aan het omschakelen zijn en de aanleg van nieuwe voorzieningen (plaatselijk of met internationale uitstraling) afhankelijk van met name de beschikbare grond (bv. gebied Delta).

## EQUIPEMENTS CULTURELS - 2017



## 5.5. Culturele voorzieningen

In dit deel van Elsene zijn er weinig culturele voorzieningen; de meeste culturele voorzieningen bevinden zich namelijk in het noordelijke en meer stedelijke gedeelte van de gemeente.

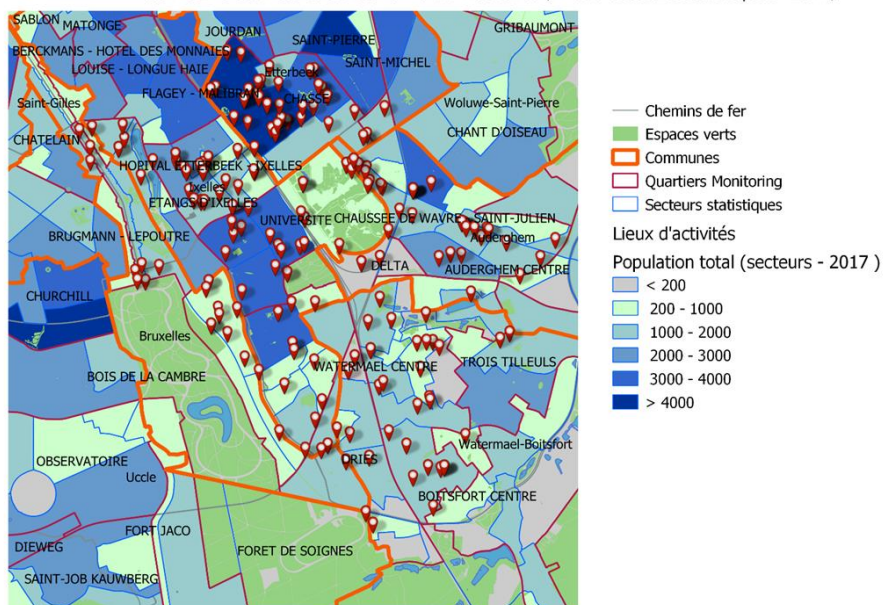
De tijdelijke bezetting (2019-2020) op de site van de kazernes van Elsene, die de naam SEE U kreeg, speelt in op behoeften naar artiestenateliers, exporuimte en ontmoetingsruimten in deze wijken. Dergelijke behoeften moeten in aanmerking worden genomen in toekomstige projecten.

Heropening van het Kulturcafé onder een nieuwe naam: PILAR



Source : <http://vubtoday.be/nl/content/vub-kultuurkaffee-gaat-verder-onder-nieuwe-naam-pilar>

Total lieux d'activités social et nombre d'habitants (niveau secteurs statistiques - 2017)



Bron: CMDC, 2019.

## 5.6. Gezondheidsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen

De vzw 'Centrum voor Maatschappelijke Documentatie en Coördinatie' (CMDC) heeft een eerste overzicht uitgewerkt met de gegevens over de bestaande voorzieningen van geïnventariseerd op social.brussels (2019) voor dit grondgebied. Er is een eerste kwantitatieve analyse uitgevoerd waarna een latere kwalitatieve terreinanalyse uitgevoerd kunnen worden op basis van de informatie betreffende de territoriale projecten en hun krachtlijnen. Voor de wijk Ziekenhuis Etterbeek-Elsene (perimeter waarin het ontwerp van het masterplan van het OCMW van Elsene kadert en waarin sociale voorzieningen gepland zouden kunnen worden) zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- **dienst voor voedselhulp, materiële hulp en digitale ruimten.** Nagaan of de diensten in de wijken Flagey-Malibran en Jacht inspelen op de behoeften.
- **daklozen:** maaltijdruimten, dagopvang, hygiënediensten (douchen, washok, enz.), straathoekwerk met daklozen en gespecialiseerde doktersraadplegingen.
- **ambulante behandeling van volwassenen met een gedragsverslaving** en van kinderen en jongeren met een gedrags- of middelensverslaving. Residentiële of semi-residentiële opvang voor volwassenen of kinderen en jongeren met **een gedrags- of middelensverslaving**.
- **voor personen met een fysieke handicap:** dagopvang voor volwassenen, hulp bij dagelijkse handelingen, structuren voor vrijetijdsbesteding, opvangcentra voor volwassenen met een fysieke handicap (zintuiglijk, motorisch, enz.) en diensten voor begeleid wonen voor volwassenen met een (fysieke, zintuiglijke of motorische) handicap, voornamelijk bij hen thuis, met het oog op het bevorderen van hun zelfredzaamheid.
- **alternatief wonen voor senioren:** sociale serviceflats of aangepaste woningen voor senioren.
- **nabijheidsdiensten of handelszaken die bereikbaar zijn voor senioren** die relatief zelfstandig zijn, ook senioren met beperkte mobiliteit (bijvoorbeeld gevarieerde activiteiten, ontmoetingsplaatsen of plaatsen om familie en vrienden te ontvangen, cafés, restaurants, kapperszaken, voedingswinkels, kledingwinkels, ziekenfondsen, banken, enz.)
- **gezellige ontmoetingsruimten voor de inwoners (openbare ruimten en lokalen voor activiteiten/ontmoetingen)**
- **transitwoningen** (bijvoorbeeld: aanbod om tegemoet te komen aan het gebrek aan woningen naar aanleiding van een brand, context van familiaal geweld, uitwijzing, enz.) en woningen die beschikbaar zijn voor housing first.
- **revalideringscentrum,**
- **logies voor families van gehospitaliseerde personen:** initiatieven voor beschut wonen (mentale gezondheid)
- verscheidenheid aan **alternatieve woningen voor volwassenen met psychische aandoeningen** en **woningaanbod** voor kinderen of jongeren met **psychische aandoeningen**.

De toekomstige projectverantwoordelijken (gemeente, OCMW, gewest ...) moeten nagaan welke behoeften er zijn in de wijk Ziekenhuis Etterbeek-Elsene en de mogelijkheden onderzoeken om de volgende voorzieningen te plannen in hun project



# 06 WONEN



Logements occupés selon leur régime de propriété

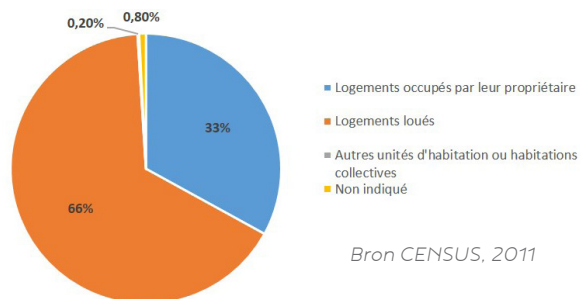
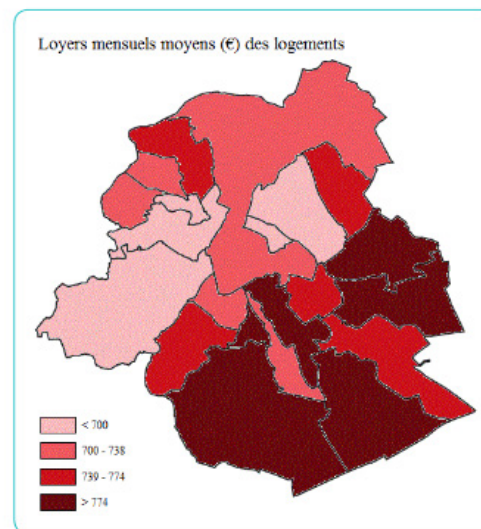


Figure 7 - Variation des loyers mensuels des logements (2018)



Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen, 2019

## 6.1. Eigendomsstructuur

Het merendeel van de bewoners in de wijken van de studie zijn huurders (66% tov 61% voor het gewestelijke gemiddelde), met name in de wijken waar de studentenkoten en sociale woningen gelegen zijn (zijnde de statistische sectoren Sint-Antonius, Zomer, Universiteit, Triomf, Gemeentelijk stadion).

In de gemeenten Elsene en Etterbeek behoren de verkoops- en huurprijzen tot de hoogste prijzen in het gewest:

### Vastgoedprijzen:

#### Gemiddelde maandelijkse huurprijzen per gemeente (2018)

Etterbeek: 769 €/maand  
 Elsene: 780 €/maand  
 Oudergem: 760 €/maand

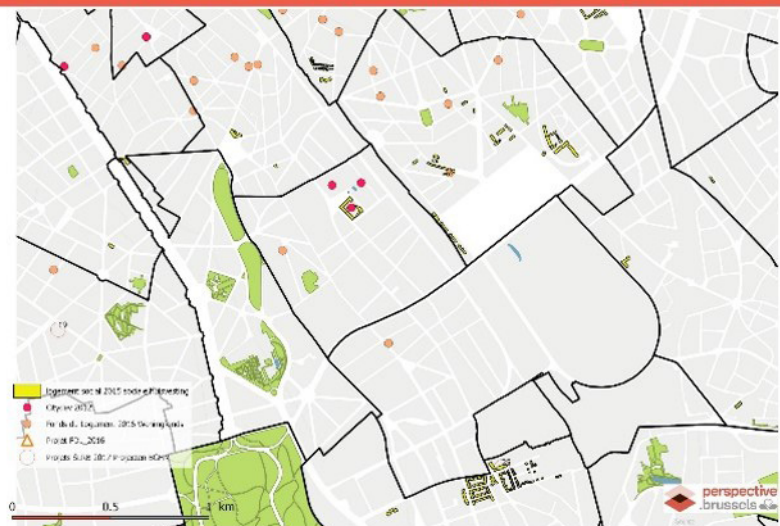
Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen, enquête 2018.

#### Gemiddelde van de verkoopprijzen (2017):

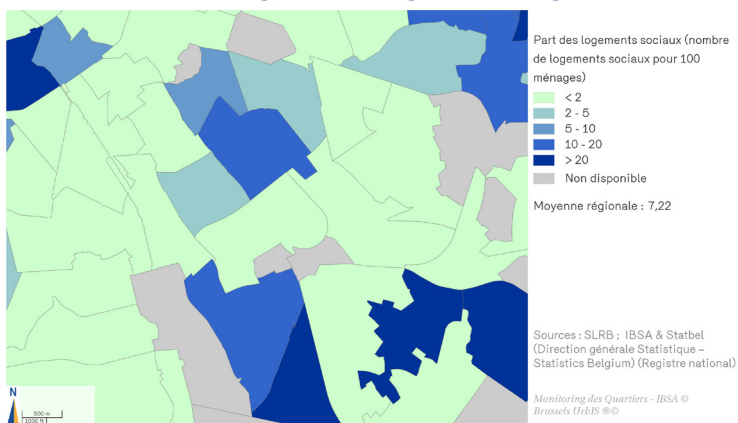
- huis in Elsene € 690.387
- huis in Etterbeek € 505.178
- huis in Oudergem € 432.735
- appartement, flat, studio in Elsene € 312.383
- appartement, flat, studio in Etterbeek € 259.218
- appartement, flat, studio in Oudergem € 284.287

Bron: BISA, 2017.

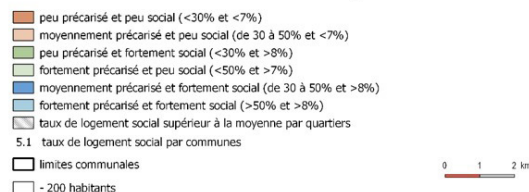
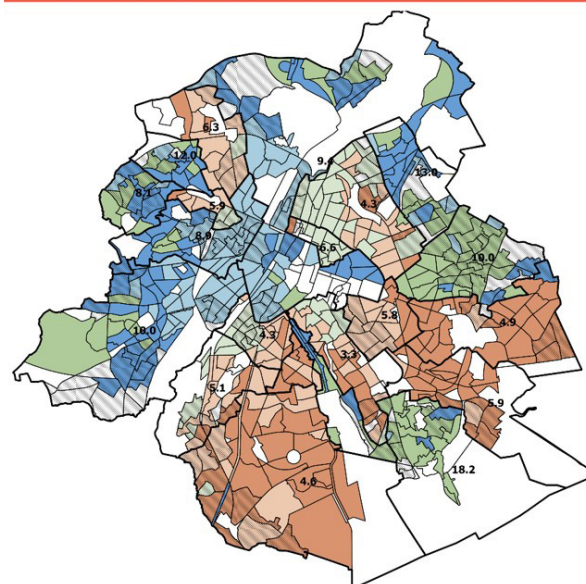
Patrimoine et projets opérateurs publics - Eigendom en projecten verschillende gewestelijke operatoren



Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2019 (logt/100 ménages)



NIVEAU DE PRECARITE SELON LES INDICATEURS SOCIAUX PAR SECTEURS



		Niveau de précarité		
		< 30% Peu précarisé	De 30 à 50% Moyennement précarisé	> 50% Fortement précarisé
Taux de logement social	Taux < 7% Peu social	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)
	Taux entre 7 et 8% Moyennement social	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)
	Taux > 8% Fortement social	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)

6.2. Publiek woningaanbod

Het publiek woningaanbod wordt overheerst door sociale huurwoningen, met name in :

- de Etterbeekse wijken (ongeveer 1030 woningen)
- de twee Elsense inplantingen (662 woningen in de Voltawijk en 252 op de site van het militair hospitaal)
- enkele kleinschalige sites in het Oudergemse gedeelte (161 woningen: Waver, Triomf en Herdersstaf).

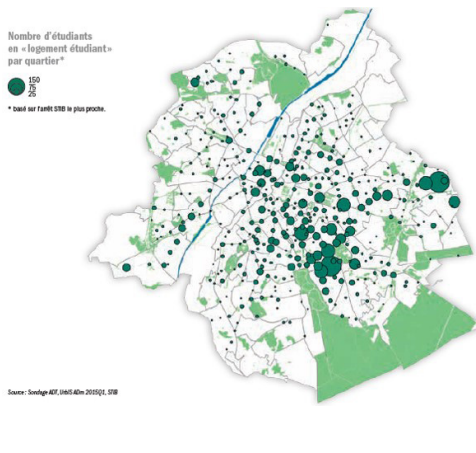
Op gemeentelijk niveau blijft het aandeel sociale woningen klein, zowel in Elsene (3,26%) als in Oudergem (5,85%). Deze vaststelling dient echter lichtjes bijgesteld te worden gezien het aantal sociale woningen van de gemeentelijke OCMW's die niet opgenomen zijn in deze cijfers.

Er is sprake van één site met middenstandwoningen: 422 Citydev-woningen 'Kroontuinen'.

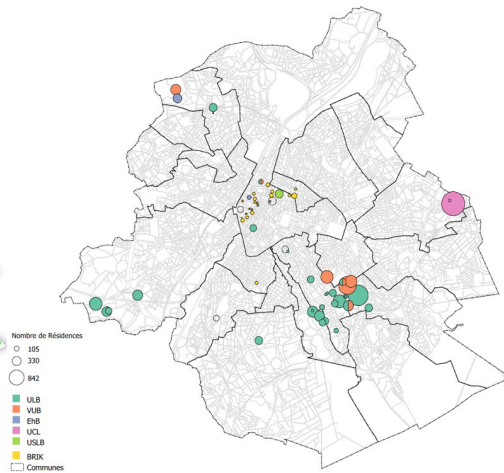
De directie territoriale kennis heeft een matrix uitgewerkt om productie van nieuwe publieke woningen in de wijken aan te bevelen. Deze matrix is enerzijds gebaseerd op de 'kwetsbaarheidsindicatoren' (aangiftes die beantwoorden aan de voorwaarden voor sociale woningen, percentage sociale woningen (BGHM) per gemeente/wijk) en anderzijds de huidige aanwezigheid van openbare woningen in de wijken van de studie. De ambitie bestaat erin te zorgen voor een betere sociale mix en publieke woningen te realiseren in de wijken waar er geen zijn of waar de kwetsbaarheid minder groot is.

Er wordt aangeraden om in de studieperimeter publieke woningen te bouwen (roze-rood).

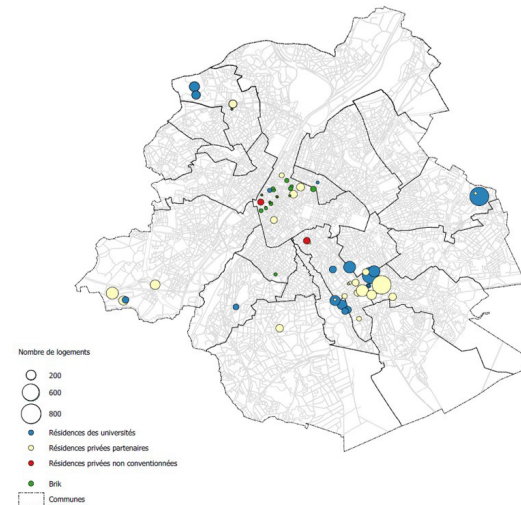
Aantal studenten in studentenwoningen per wijk\*



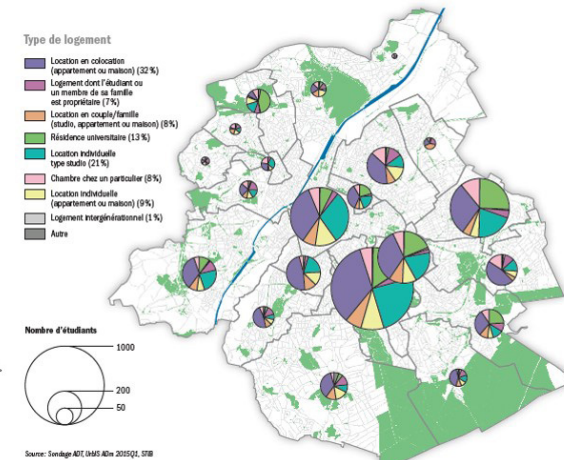
Aantal woningen



Aantal woningen



Soort woning



Bron: enquête rond het studnetenleven, 2013-2015

### 6.3. Studentenwoningen

Het valt op dat er een concentratie aan studentenwoningen is rond de Pleincampus; dit heeft voornamelijk te maken met de aanwezigheid van tal van studentenkoten (eigendom van de universiteiten of van particulieren). De concentratie in deze wijken heeft ook te maken met het hoge aantal studentenwoningen op de 'traditionele' woningmarkt (huis, appartement, studio ...). Het betreft onder andere eengezinswoningen die opgesplitst zijn of grote appartementen voor medehuurders. Dit type studentenwoningen komen het vaakst voor en vertegenwoordigen 1/3 van de studentenwoningen.

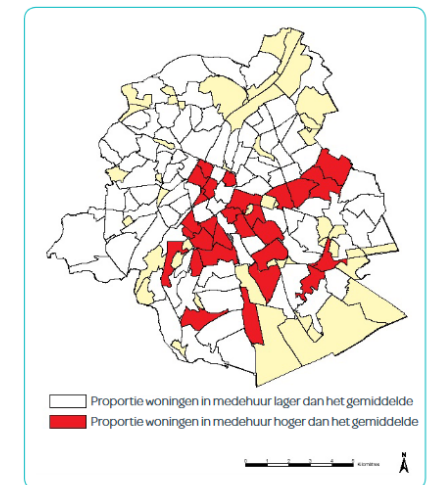
(Bron: Enquête rond het studnetenleven, 2013-2015)

Voor dezelfde grootte wordt de woning in medehuur tegen een aanzienlijk hogere prijs dan die van een woning die aan een individueel huishouden wordt verhuurd. Om dit huurverschil te verklaren, kan worden aangenomen dat medehuurders niet op zoek zijn naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding, enerzijds omdat elkeen slechts een deel van de huur betaalt en een mogelijk prijsverschil minder invloed heeft op elk van hen, en anderzijds omdat ze weten dat de verhuurder een hogere prijs vraagt om het intensievere gebruik van de woning door een groter aantal mensen dan het gebruik door één gezin op te vangen. Een factor die de hogere huurprijzen van woningen in medehuur verklaart, is ook de ligging ervan. De bovengemiddelde percentages van woningen in medehuur bevinden zich in de dure

wijken van de Vijfhoek en het zuidoostelijke kwadrant van Brussel: de wijken van Elsene en Etterbeek in de buurt van de Europese instellingen, de wijken rond de ULB en de VUB, de wijken van Elsene en Sint-Gillis in de buurt van de Kasteleinwijk en de wijken van Sint-Lambrechts-Woluwe waar bereikbaarheid en leefomgeving gecombineerd worden.

Bron: Observatiecentrum van de huurprijzen, enquête 2018.

Figuur 6 – De woningen in medehuur (2018)



### 6.4. DYNAMIEK IN DE VASTGOEDSECTOR

De productie van huisvesting (vergunningen) is relatief dynamisch (sinds 2003) in vergelijking met de omliggende wijken in de tweede kroon.

#### PRODUCTIE COLLECTIEVE HUISVESTING

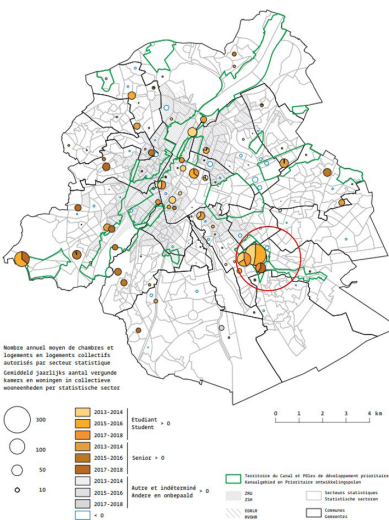
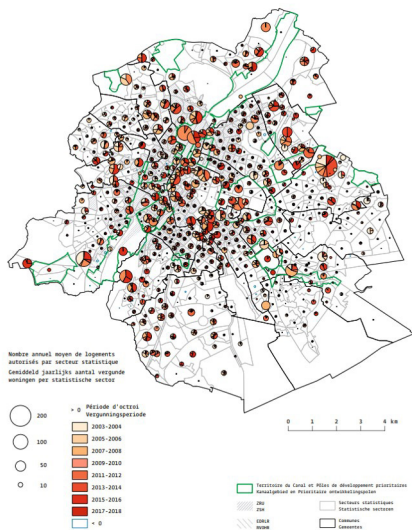
De productie van huisvesting tussen 2013 en 2018 wordt aangezwengeld door de productie van collectieve huisvesting, onder meer:

- studentenwoningen op en rond campus Pleinlaan (de vergunningen voorzien in ongeveer 1700 koten of 'studentenwoningen')
- rusthuizen (CHIREC ...)

Een trend die zich ook doorzet in projecten waarvoor nog geen vergunning is afgeleverd.

#### PROJECTEN VOOR PUBLIEKE WONINGEN

- Het betreft enkel projecten voor sociale woningen:
- Volta: 24 woningen (+ 31 die gerenoveerd worden)
  - Juliette Wytzman: 61 woningen
- => deze productie versterkt het aanbod in Elsene.



### PRODUCTIE VAN HUISVESTING VOORZIEN IN DE NIEUWE PROJECTEN OP MIDDELLANGE/ LANGE TERMIJN:

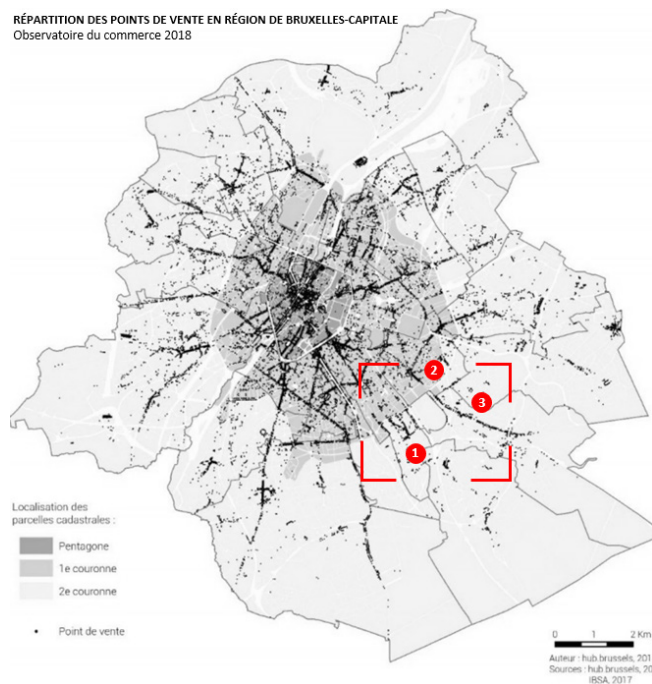
In het RPA Delta/Herrmann-Debroux :

Project	Woningen	Koten
Delta Triomphe	11.903	119
Delta P+R	55.036	550
Triangle	17.623	176

- In het RPA Kazernes: 600 koten en 20.000 m<sup>2</sup> aan gezinswoningen (theoretisch gezien verdeeld over 120 sociale huurwoningen en 80 middenklassekoopwoningen).
- Universalis Park fase 2 en 3: De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zijn nog niet ingediend: 173 woningen + studentenwoningen.
- Project 'IJskeiders': 219 woningen + 220 studentenwoningen.
- Project 'Lente': 187 studentenwoningen (van 12 tot 18 m<sup>2</sup>) + 35 klassieke woningen (7 eengezinswoningen)
- Jachthof: 251 woningen
- Masterplan OCMW van Elsene: Er is huisvesting voorzien, maar er is nog geen beslissing genomen over de exacte te realiseren oppervlakten.



RÉPARTITION DES POINTS DE VENTE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
Observatoire du commerce 2018



Er zijn tal van economische activiteiten in de studieperimeter: het betreft vooral handelsactiviteiten en kantoren. In de TOP is er ook sprake van werkplaatsen en opslagplaatsen en verschillende economische sectoren die grotere oppervlakten beslaan en zorgen voor heel wat arbeidsplaatsen.

De concentratie van grote voorzieningen van gewestelijk belang in de perimeter zorgt bovendien voor een belangrijke bron van werkgelegenheid (ziekenhuis van Elsene, ULB, VUB ...). De kennis-economie is er zeer goed vertegenwoordigd dankzij de aanwezigheid van de universiteiten.

Nieuwe economische projecten zijn voornamelijk van commerciële aard en de inplanting van bedrijven als bpost is dan ook een uitzondering.

### 7.1. Handelsactiviteiten

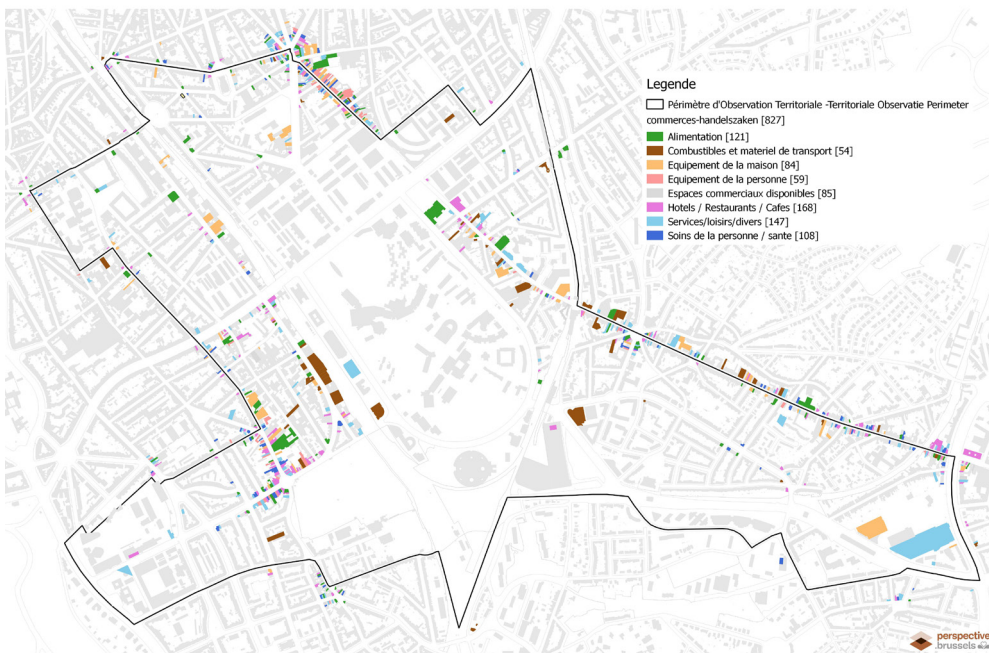
In de perimeter van campus Pleinlaan zijn drie handelskernen terug te vinden:

- begraafplaats van Elsene;
- Jacht;
- Waversesteenweg.

In vergelijking met de andere gebieden van de TOP komen de verkooppunten op de Kroonlaan en de Generaal Jacqueslaan meer 'geïsoleerd' voor.

De kernen van de Jacht en de begraafplaats van Elsene hebben een hogere commerciële dichtheid. De kern van de begraafplaats van Elsene heeft het kleinste aantal leegstaande handelszaken in de perimeter.

Activités commerciales - commerciële activiteiten



De TOP biedt een verscheidenheid aan commerciële aangelegenheden, maar de horeca- en voedingssector zijn overheersend aanwezig rond de begraafplaats van Elsene en de Jacht.

Langs de Kroonlaan, Triomfleen en Waversesteeweg stellen we de aanwezigheid van autogebonden activiteiten vast.

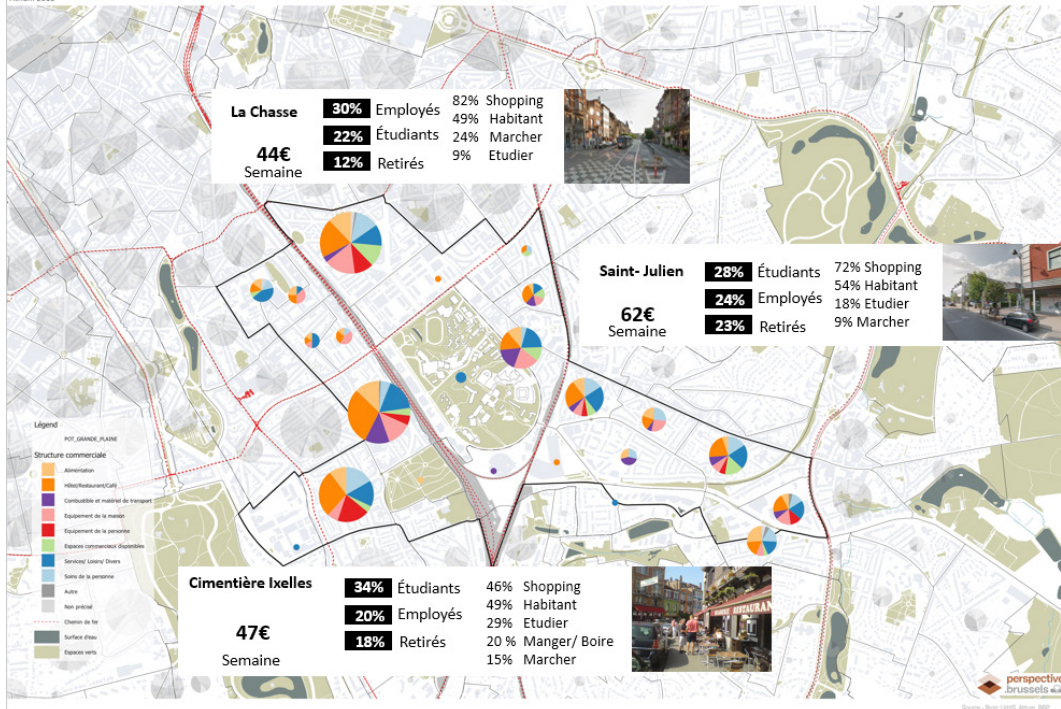
### Profiel van de klanten

Uit de handelsbarometer (hub.brussels) blijkt dat er heel wat studenten zijn in deze handelswijken, en dan vooral in de wijken 'Begraafplaats van Elsene' en 'Sint-Juliaan'.

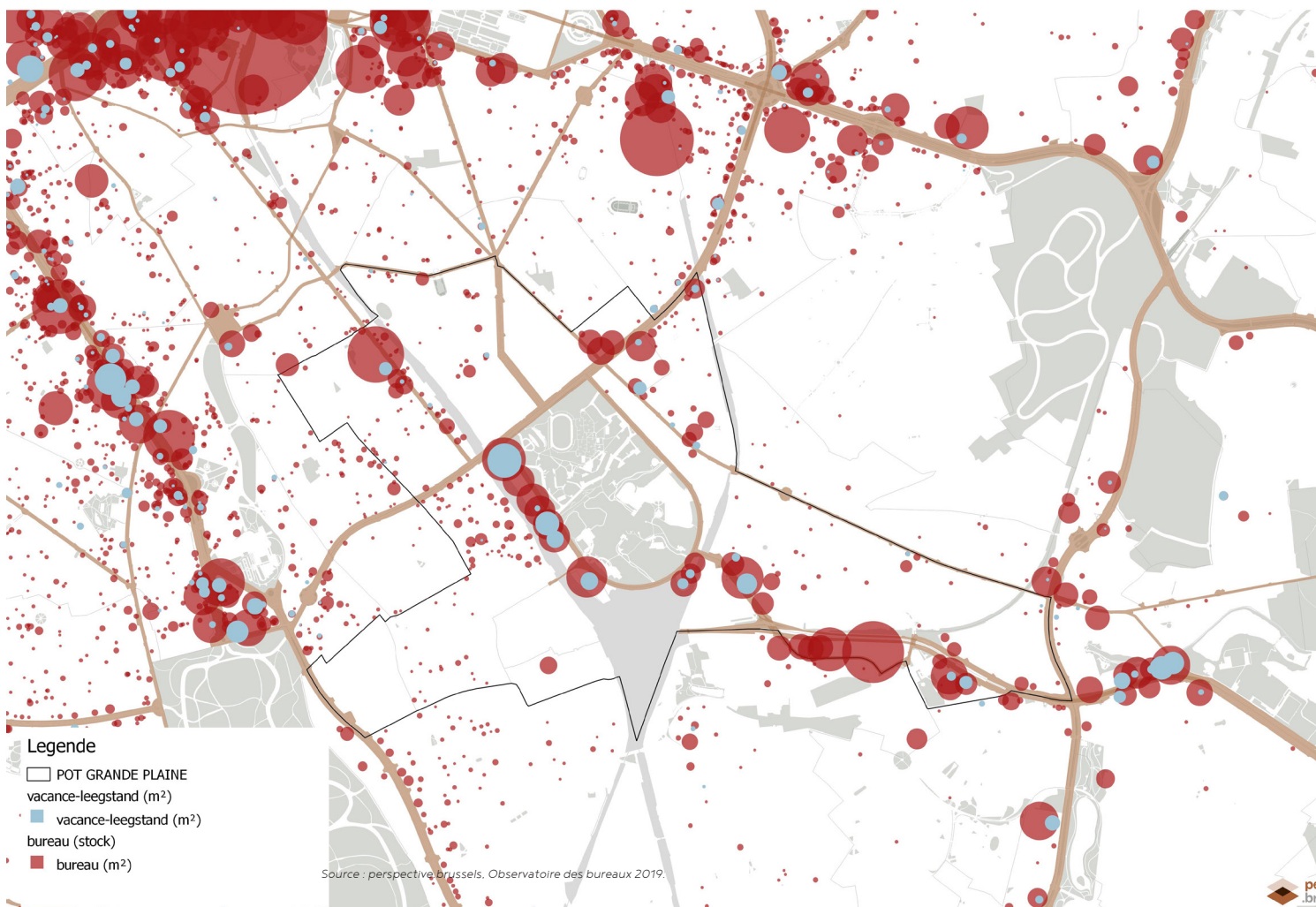
Het commerciële aanbod in deze wijken is gevarieerd, maar bepaalde handelszaken in de wijk van Sint-Juliaan (snackbars en broodjeszaken) spitsen zich toe op studenten. De wijk van Sint-Juliaan wordt evenwel gekenmerkt door het feit dat koopkracht bij de huishoudens hoger ligt dan in de andere wijken.

### STRUCTURE COMMERCIALE

Atrium 2016



Bureaux Grande Plaine: stock et vacance  
Bureaus: voorraad en leegstand



## 7.2. Kantoren

De voorraad kantoren in dit deel van het grondgebied is voornamelijk geconcentreerd op de belangrijkste verbindingswegen van de TOP:

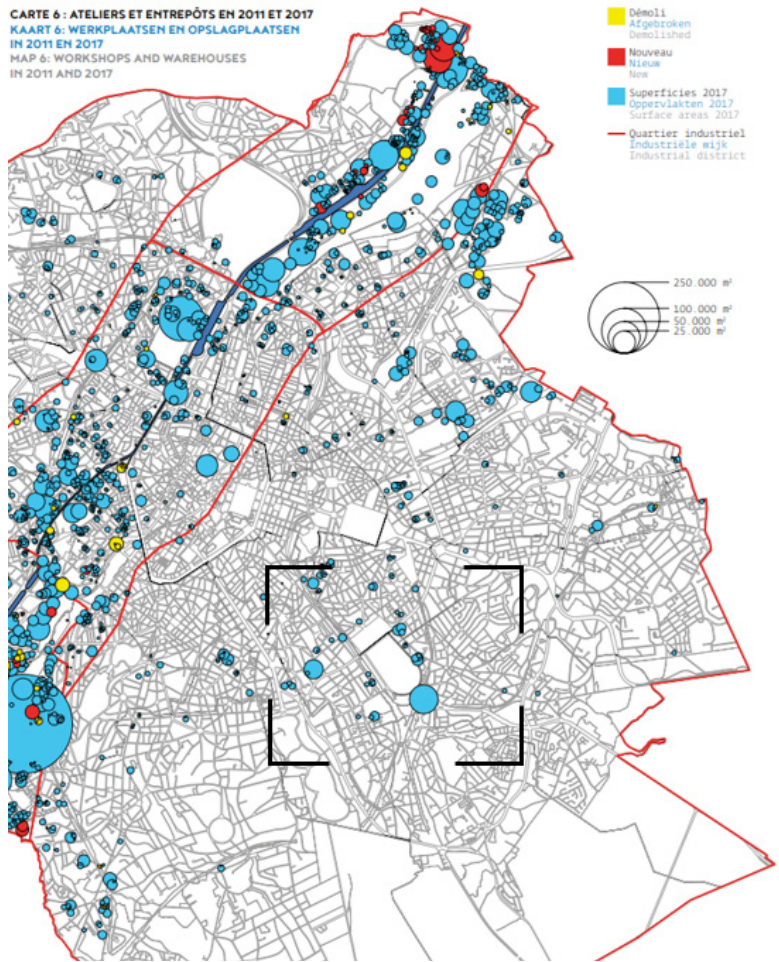
- langs de E411: 80.920 m<sup>2</sup> kantooroppervlakten;
- langs de Pleinlaan: 62.550 m<sup>2</sup>;
- Kroonlaan: 38.300 m<sup>2</sup>;
- de Pool Delta-Triomf: 38.260 m<sup>2</sup>;
- de Pool Arsenaal: 31.500 m<sup>2</sup>.

Het merendeel van deze kantoorgebouwen werd opgetrokken tussen 1990 en 2000 en is gegroepeerd in de vorm van monofunctionele complexen.

Het studiegebied omvat administratieve zetels van bepaalde grote bedrijven en met name bedrijven uit de financiële sector, zoals BeoBank, de verzekeringsmaatschappij AIG Europe. De Europese Commissie heeft de belangrijkste afdrak in het grondgebied aangezien ze gevestigd is in verschillende kantoorgebouwen in het zuiden van de perimeter.

### Leegstand

De leegstand van de kantoren in de perimeter bedraagt 15%, zijnde twee keer meer dan het gewestelijke gemiddelde. Sommige gebouwen zijn (al) of worden omgevormd tot studentenwoningen of worden herbestemd voor universitaire functies of coworkingplaatsen (project BEO-BANK).



**CARTE 3 : LE COMMERCE DE GROS**  
**KAART 3: GROOTHANDEL**  
**MAP 3: THE WHOLESALE TRADE**



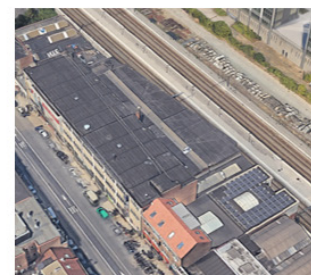
**CARTE 9 : FABRICATION MÉTALLIQUE ET CONSTRUCTION MÉCANIQUE**  
**KAART 9: METAALBEWERKING EN MACHINEBOUW**  
**MAP 9: METAL MANUFACTURING AND MECHANICAL CONSTRUCTION**



**CARTE 10 : RÉSEAUX**  
**KAART 10: NETWERKEN**  
**MAP 10: NETWORKS**



**CEBECO**  
 Grossiste matériaux électrique



**CARGLASS**  
 Carrosserie



**Bruxelles Propreté**  
 Réseau de recyclage

### 7.3. Productieactiviteiten

Op gewestelijk vlak zijn de economische activiteiten die als productieactiviteiten<sup>1</sup> beschouwd worden onder meer terug te vinden langs de kanaalzone en in de omgeving van de spoorwegen. De perimeter van campus Pleinlaan vormt een gedecentraliseerde pool van productieactiviteiten van de kanaalzone, onder meer door de aanwezigheid van werkplaatsen en opslagplaatsen.

Wat de werkplaatsen betreft, is de sector van de mechanische vervaardiging en bouw - garages en carrosserieën - overheersend aanwezig in de TOP. Deze activiteiten zijn voornamelijk terug te vinden ten zuiden van de Kroonlaan en in het midden van de Waverssesteenweg.

De opslagplaatsen in het studiegebied omvatten onder meer de sectoren van de transportnetten met de MIVB-stelplaats en de recyclagenetten met

de aanwezigheid van Net Brussel.

De logistieke groothandelsactiviteiten zijn er eveneens vertegenwoordigd door het bedrijf Cebeco, groothandel elektriciteitsmateriaal.

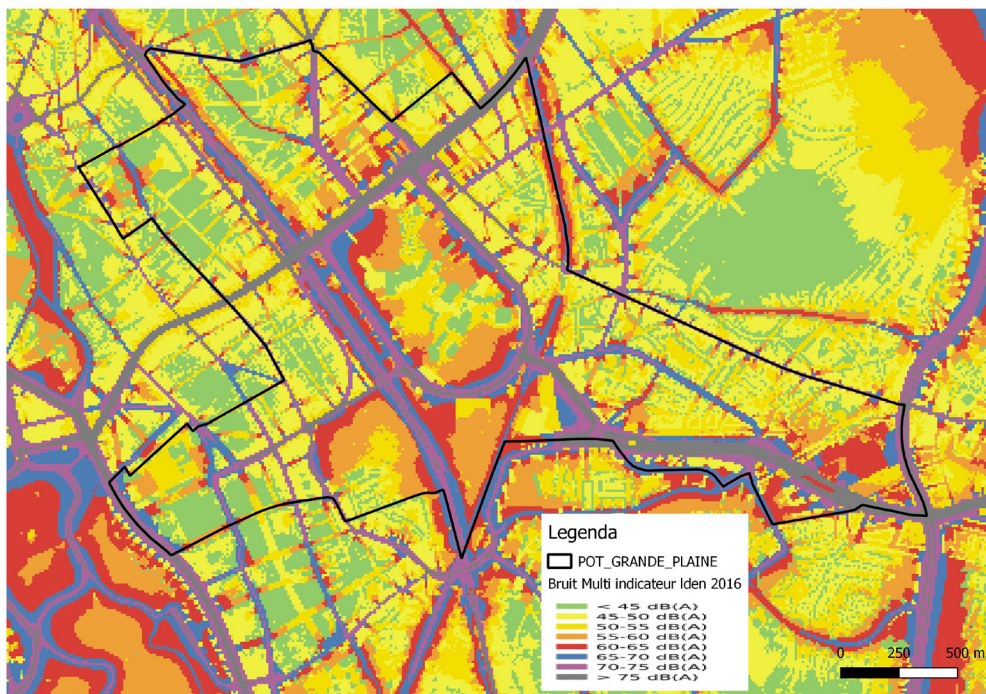
Het industriële verleden in dit deel van het grondgebied wordt voornamelijk weerspiegeld in de morfologie van de gebouwen: voor deze activiteiten wordt gebruikgemaakt van grote oppervlakten en monofunctionele gebouwen.

Sinds enkele jaren worden industriële gebouwen omgevormd tot gebouwen met andere functies. Het voormalige Voertuigenarsenaal werd stuksgewijs omgevormd tot een evenementenhal, een crossfitzaal, kantoren, en een bedrijfsincubator, ICAB.

<sup>1</sup> In het Overzicht van de productieactiviteiten staan de sectoren vermeld die verbonden zijn met de productieactiviteiten.



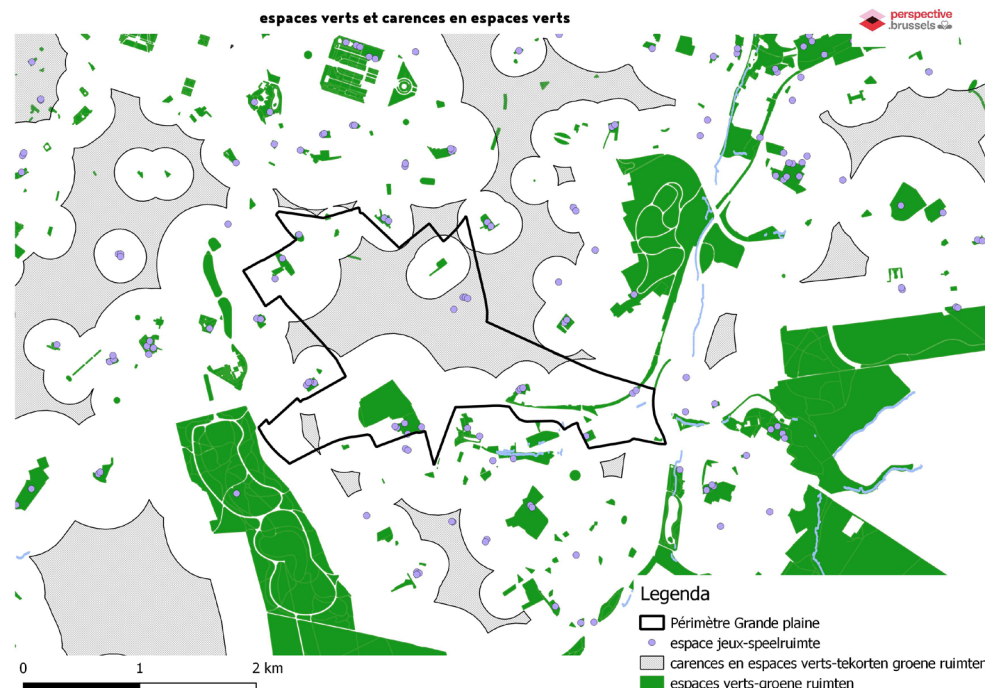
# 08 MILIEU



Geluid: multi-indicator, dag 2016

Bron: Leefmilieu Brussel, 2017.

Wat de blootstelling aan geluid betreft, dient gewezen te worden op de hoge mate van geluidsoverlast als gevolg van de nabijheid bij de spoorwegen en het wegennet. Er is sprake van bijzonder veel overlast rond de Delta-driehoek, maar ook in de omgeving van de Pleinlaan en de Triomflaan en de Generaal Jacqueslaan. De hogere berm langs de Pleincampus fungeren als geluidbuffer voor de universiteitsgebouwen die er staan.

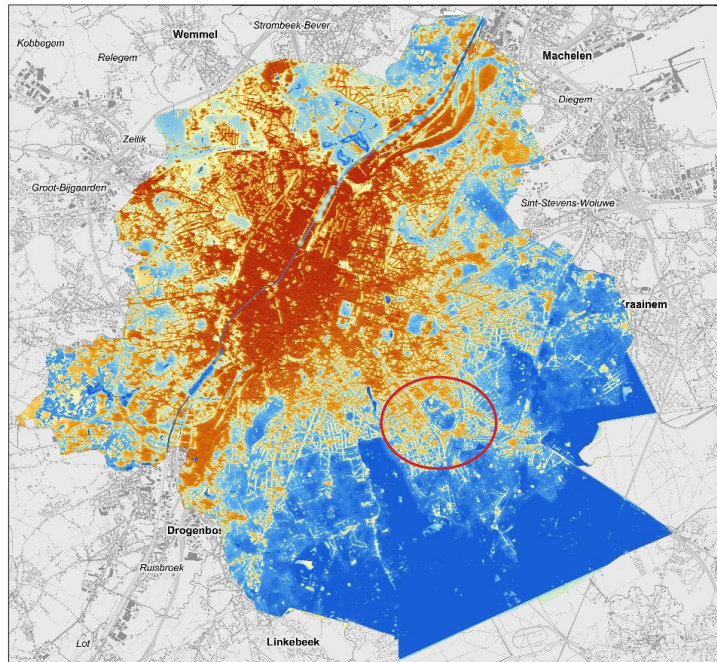


Groene ruimten en tekorten groene ruimten

Bron: Leefmilieu Brussel, 2015.

Vooral in de wijken naast de Generaal Jacqueslaan en dichterbekende wijken zoals de Jacht en het oosten van de Pleincampus is er sprake van een gebrek of tekort aan groene ruimten.

Aan deze behoeften zal gedeeltelijk ingespeeld worden door de omvorming van de site van de kazernes van Elsene en de inplanting van een open (groene) ruimte op de site.



Cartographie des îlots de fraîcheur dans la Région de Bruxelles-Capitale

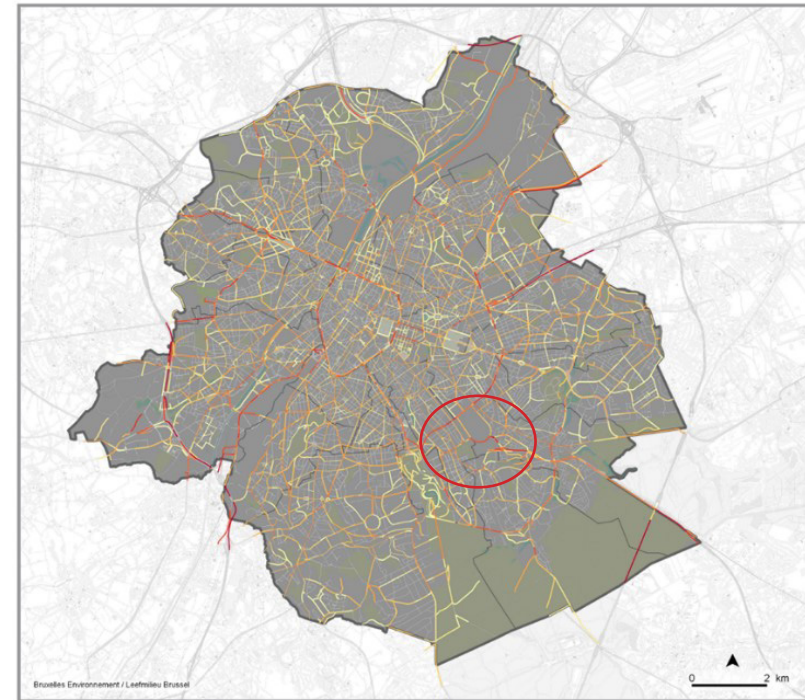
Cartografie van de koelte-eilanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Zones les plus fraîches / Koelste zones
- ■ ■
- Zones les plus chaudes / Warmste zones



Fond de plan / Achtergrond :  
Brussels Uitsig © - CIRB-CIBG  
© IGN-NGI

Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel



Projet ExpAIR  
Concentration en black carbon

ExpAIR project  
Black carbon concentratie

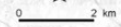
Heures de pointe - Spitsuur

- ■ ■ ■
- black carbon ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
- > 2
- 2 - 2.5
- 2.5 - 3
- 3 - 3.5
- 3.5 - 4
- 4 - 4.5
- 4.5 - 5
- 5 - 6
- 6 - 8
- 8 - 10
- > 10



Fond de plan / Achtergrond :  
Brussels Uitsig © - CIRB-CIBG  
© IGN-NGI

Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel



De TOP bevindt zich op de overgang tussen de dichtbevolkte en stedelijke wijken met intensere hitte-eilanden en de minder dichtbevolkte en stedelijke wijken (in de omgeving van het Zoniënwoud), die dus minder te lijden hebben onder dit effect van 'stedelijke hitte-eiland'.

Risico's op overstroming: de TOP is niet onderhevig aan overstromingen, aangezien het gebied zich bevindt op een hoogte tussen twee valleien. Men zal er evenwel voor moeten zorgen dat de toekomstige projecten het regenwater op een slimme manier opvangen en dat er op die manier stroomafwaartse overstromingen vermeden worden.

Luchtvervuiling: vooral ter hoogte van de belangrijkste verbindingswegen (Pleinlaan en Triomfleen en Generaal Jacqueslaan) is er sprake van luchtvervuiling door black carbone (fijne en ultra fijne stofdeeltjes).

# 09

## AANBEVELINGEN EN BESLUITEN



Op basis van deze definitiestudie, die een analyse geeft van de bestaande toestand kunnen we een aantal belangrijke aanbevelingen en uitdagingen formuleren voor de TOP. Ze worden gearticuleerd rond vijf cruciale thema's voor het gewest (planologie, mobiliteit, milieu en landschapsstrategie, voorzieningen en leven in de wijk en tot slot universiteitsgebonden economie-werkgelegenheid).

Elke aanbeveling wordt opgesplitst in mogelijke acties :

### **A. EEN COHERENTE GLOBALE VISIE UITWERKEN. DE LANDSCHAPSLOGICA MOET HET VERBINDENDE ELEMENT ZIJN EN ZORGEN VOOR DE SAMENHANG TUSSEN DE DEELGEBIEDEN VAN DE STUDIEPERIMETER**

Een coherente globale visie uitwerken (al dan niet van reglementaire aard) voor dit gebied waarbij de groene ruimten worden opgenomen en gevrijwaard in de projecten en plannen. De landschapslogica moet het verbindende element zijn en zorgen voor de samenhang tussen de deelgebieden, met name op de campussen VUB-ULB die centraal gelegen zijn in het grondgebied. In die zin lijkt het noodzakelijk om onder andere :

- de bestaande resterende groene ruimten op de campussen te vrijwaren;
- de projecten toe te kennen en in evenwicht te brengen op basis van programmatrische behoeften, en de projecten onderling te ontzuilen (bijvoorbeeld verouderde koten op te Pleinlaan en nieuwe koten op de U-square) ;
- de stedelijke impact van de grote productie aan huisvesting voor studenten (en nog lopende projecten) te evalueren, onder meer het risico op verzadiging van de markt voor het privésegment, het werkelijke gebruik van deze woningen (huurders die geen student zijn) en de link tussen studentenwoningen en residentiële woningen,
- de verbinding tussen de verschillende delen van de Plein campus te stimuleren (verbinding tussen campus VUB en ULB, tussen campus en project Universalis Park, usquare naar vastgoedprojecten langs de Pleinlaan ...)
- de achterkanten van gebouwen op de campussen openen en omvormen tot kwalitatieve voorgevels waarbij de verbindingen tussen ULB en VUB campus worden versterkt bovenop het LIC-project.



## B. DE MOBILITEIT VERBETEREN EN LEESBAARDER MAKEN, VOORRANG GEVEN AAN ACTIEVE VERVOERSMIDDELEN (VOETGANGERS EN FIETSERS).

De mobiliteit verbeteren en leesbaar maken door de huidige verkeersinfrastructuur te valoriseren (eerder dan door nieuwe wegen aan te leggen en nieuwe gebouwen op te trekken) in het centrale gedeelte van de studieperimeter (op en tussen de campussen, tussen de deelgebieden). Voorrang geven aan actieve vervoersmiddelen op en tussen de campussen en daarbuiten, volgens de studies en plannen (PBM, mobiliteitsplan ULB-VUB, ...). In die zin lijkt het opportuun om onder andere :

- een integrale visie uit te werken rond mobiliteit en openbare ruimte voor het voorplein van het station van Etterbeek, het station zelf en het kruispunt Generaal Jacques/Kroonlaan en het voorplein van de VUB,
- te zorgen voor een verbinding tussen de perrons van het station van Etterbeek en de campussen VUB-ULB en de verschillende deelgebieden van de studieperimeter (Universalis Park, verbinding naar Solbosch, verbinding naar U-square en Flagey ...),
- de verschillende campussen (Solbosch, Pleinlaan en U-square) met elkaar te verbinden.





Bron: landschapsstudie, 2019.  
(c) Bureau Bas Smets

**C. DE BIODIVERSITEIT EN DE GROENE VERBINDING OP GROOTSTEDELIJKE SCHAAL VALORISEREN DOOR HET GEBIED TOEGANKELIJK EN AANTREKKELIJK TE MAKEN VOOR STUDENTEN, GEBRUIKERS EN BUURTBEWONERS. EEN LANDSCHAPSSTRATEGIE IMPLEMENTEREN**

De biodiversiteit in het hart van dit gebied en de groene verbinding die het vormt op grootstedelijke schaal valoriseren door het toegankelijk en aantrekkelijk te maken voor studenten, gebruikers en buurtbewoners. Een landschapsstrategie implementeren (waterbeheer, bestrijding van stedelijke hitte-eilanden, biologische verbindingen) om het hoofd te bieden aan de klimaatuitdagingen, de woonbaarheid en het comfort van het gebied te verbeteren, de deelgebieden toegankelijk te maken en het gebruik, de veiligheid en het onderhoud van de open ruimten te vergemakkelijken en opnieuw te zorgen voor ecologische verbindingen.

**D. ZORGEN VOOR EEN LEVENDIGE EN LEEFBARE WIJK EN VAN DE CAMPUSSEN VAN DE VUB-ULB DE SPIL VAN DE WIJK MAKEN. REALISEREN VAN WONINGEN EN STUDENTENWONINGEN TOEGANKELIJK VOOR ÉÉNIEDER, INSPLENEN OP DE BEHOEFTE OP HET VLAK VAN VOORZIENINGEN, EEN FUNCTIONELE EN MAATSCHAPPELIJKE MIX BEVORDEREN EN OPEN RUIMTEN BENUTTEN ALS PARKEN EN GROENE RUIMTEN VAN GEWESTELIJK BELANG.**

Een echte levendige en leefbare wijk creëren vanaf de deelgebieden en hun sterke punten en van de campussen van de VUB-ULB de spil van de wijk maken. Vanuit dit oogpunt moet men inspelen op de behoeften op het vlak van lokale (gezondheidszorg, onderwijs, cultuur ...) en gewestelijke voorzieningen, moet er een functionele en maatschappelijke mix bevorderd worden en moeten open ruimten benut worden als parken en groene ruimten van gewestelijk belang.

Beantwoorden aan de behoeften naar publieke woningen (sociaal en middenklasse) in de gemeenten (Elsene, Etterbeek, Oudergem) van de TOP, die een laag aandeel publieke woningen heeft (onder het brussels gemiddelde). Realisatie van nieuwe studentenhuusvesting omkaderen ten einde een saturatie /verzadiging van de markt te vermijden (zeker ten overstaan van het risico op een overaanbod van studentenwoningen in de hogere prijsklasse) en de financiële toegankelijkheid van deze koten bewaken.

Realiseren van intergenerationale studentenwoningen, eveneens met een sociaal doel, gezien de demografische samenstelling van de gemeenten.





**E. DE BESTAANDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN VERSTERKEN EN NADENKEN OVER DE INNOVATIE-ECONOMIE DIE ONTWIKKELD MOET WORDEN.**

De bestaande economische activiteiten versterken en nadenken over de universiteitsgebonden innovatie-economie die er zou ontwikkeld kunnen worden (spin-offs en incubators, Fablabs ...) volgens de doelstellingen van de gewestelijke plannen (Strategie 2025, Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling) en de ambities van de universiteiten.