

DEFINITIESTUDIE VOOR DE RECONVERSIE VAN DE VOORMALIGE RIJKSWACHTSCHOOL VAN ELSENE

Studie uitgevoerd op vraag van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, gewestelijke
overheidsdienst Brussel.

MAART 2016



DEFINITIESTUDIE VOOR DE RECONVERSIE VAN DE VOORMALIGE RIJKSWACHTSCHOOL VAN ELSENE

Studie uitgevoerd op vraag van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, gewestelijke
overheidsdienst Brussel.

MAART 2016













INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING, CONTEXT EN STATUS VAN DE STUDIE	15
1.1. ERFGOEDKUNDIGE BEOORDELING GEKOPPELD AAN EEN ONTWERPEND ONDERZOEK	15
1.2. EEN INTERESSANT STUK GROND IN EEN CONTEXT VAN DEMOGRAFISCHE GROEI	15
1.3. ANTICIPEREN OP DE OPERATIONELE ASPECTEN	16
1.4. SITUERING VAN HET EFRO-PROJECT	16
1.5. DE MOGELIJKE SCENARIO'S BEPALEN	16
2. METHODOLOGISCHE AANPAK	19
2.1. FASEN VAN DE STUDIE	19
2.2. BEGELEIDINGSCOMITÉ	20
2.3. ONAFHANKELIJKE BENADERING VAN DE SITES MAAR MET EEN TOTAALVISIE	20
2.4. ONTWIKKELDE INSTRUMENTEN	20
INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 1	
INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 2	
2.5. RESULTATEN AAN HET EINDE VAN FASE 2: VIER SCENARIO'S MET STERKE CONTRASTEN	25

3. VALORISATIES VAN DE SITE 27

3.1. ENKELE ALGEMENE BESCHRIJVENDE ELEMENTEN 27

BESCHRIJVING VAN DE VOORMALIGE RIJKSWACHTSCHOOL
TOPOGRAFIE
PERCELEN
ERFGOED
AFBAKENING

3.2. ALGEMENE PRINCIPES VOOR DE RECONVERSIE VAN DE KAZERNESITE 32

ERFGOEDKUNDIGE BEOORDELING VAN DE BESTAANDE TOESTAND ALS VERTREK-
PUNT
MOGELIJKE INGREPEN AAN DE WOONGEBOUWEN EN DE GEBOUWEN AAN DE
GENERAAL JACQUESLAAN _ BESTUDEERDE VARIANTEN
DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE EN OPENBARE TRA-
JECTEN OVER DE CENTRALE AS
OVERHEERSENDE PROGRAMMERING VAN STUDENTENWONINGEN, UNIVERSITAIRE
INRICHTINGEN EN LOKALE VOORZIENINGEN/AFSTEMMING VAN DE VOORZIENIN-
GEN ROND DE CENTRALE RUIMTE
SITUERING VAN HET EFRO-PROJECT
ARCHITECTUURSCHEETS EFRO-PROJECT
EEN STEDELIJKE VORM EN EEN HERKENBARE OPENBARE RUIMTE
INITIËLE COMPOSITIEMATRIX VAN DE SITE ALS TRANSFORMATIEMATRIX

3.3. INTERNATIONALE STUDENTENWIJK: EEN POGING TOT DEFINIËRING 45

3.4. RECONVERSIESCENARIO'S 46

MATRIX VAN DE SCENARIO'S
SCENARIO 01: STRIKT ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED
BEWOOND
SCENARIO 02: ERFGOEDKUNDIG, 100% INTERNATIONALE WIJK
SCENARIO 03: ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BE-
WOOND
SCENARIO 03: LICHT ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED
BEWOOND

4. OPERATIONALISERING 89

4.1. POTENTIËLE MODELLEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE ELSENSE SITE 89

HET GEWEST VERKOOPT OF DOET AFSTAND VAN DE ZAKELIJKE RECHTEN TEN
VOORDELE VAN DE UNIVERSITEITEN (ULB-VUB)
HET GEWEST ONTWIKKELT DE SITE EN BEHEERT DE TOEWIJZING VAN DE WONIN-
GEN

4.2 .FOCUS OP DE TOEWIJZING VAN DE WONINGEN	91
PROJECT GEDRAGEN DOOR DE BRUSSELS UNIVERSITY ALLIANCE	
PROJECT GEDRAGEN DOOR EEN VEELHEID VAN INSTELLINGEN VOOR HOGER	
ONDERWIJS	
OPENBARE STUDENTENHUISVESTING	
PRIVÉBEHEER MET OPENBARE CRITERIA.	
4.3. STEDENBOUWKUNDIGE PROCEDURES, KWALITEIT VAN DE OPENBARE	
RUIMTE EN COHERENTIE VAN HET GEHEEL	92
4.4. RAMING VAN DE OVERHEIDSKOSTEN IN VERBAND MET DE UITVOERING	
VAN HET KAZERNEPROJECT	94
4.5.TIJDSPANNING EN FASEN	95
5. CONCLUSIES	99

1. INLEIDING, CONTEXT EN STATUS VAN DE STUDIE

Deze studie is er gekomen op bestelling van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel en kadert in de vestiging van een internationale studentenwijk.

Zoals bepaald in het bestek is de studie hoofdzakelijk gericht op het beoordelen van de uitvoerbaarheid en de modaliteiten gekoppeld aan de bestemming van de site als internationale studentenwijk, die studentenwoningen, ruimten voor de onderzoekers, spin-offs, middelgrote woningen, hogescholen, handelszaken en kantoren omvat en past in de omringende wijken en het stadswefsel en aangelegd wordt rekening houdend met de erfgoedkundige waarde van de site.

Deze doelstelling is in overeenstemming met het Gewestelijke regeerakkoord 2014/2019, waarin de site van de kazerne van Elsene (voormalige rijkswachtschool) genoemd wordt als een van de tien nieuwe wijken die gecreëerd zullen worden om de demografische groei op te vangen en de attractiviteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te versterken. Zo stipuleert het regeerakkoord dat de site “een groot reconversiepotentieel [biedt] waarop een internationale studentenbuurt en een nieuwe wijk gevestigd kan worden.”

Buiten deze doelstellingen karakteriseren verschillende elementen het kader van de realisatie en de status van deze studie. Deze elementen worden beschreven in de volgende punten.

1.1 ERFGOEDKUNDIGE BEOORDELING GEKOPPELD AAN EEN ONTWERPEND ONDERZOEK

De uitvoering van deze studie is dé gelegenheid om de erfgoedkundige waarde te benadrukken van het gebouwencomplex van de voormalige rijkswachtschool van Elsene. De bouw van dit complex nam een aanvang in 1906 en werd voltooid in 1909.

De kazerne was de laatste uitbreiding van een complex van militaire kazernes en infrastructuren dat zich uitstreckte over de militaire laan van Etterbeek en Elsene en bestond uit:

- de voertuigenkazerne (arsenaal – 1901),
- de artilleriekazerne (Rolin – 1877-1883, gesloopt in 1993),
- de cavaleriekazerne (Géruzet en de Witte de Haelen – 1875-1882),
- het Oefenplein (een terrein dat nu wordt ingenomen door de VUB en de ULB),
- het militair station (1906 – deels gesloopt),
- het militair ziekenhuis (1882-1888 – grotendeels gesloopt in 2002).

De definitiestudie is de kans om een meer volledige uitspraak te doen over de erfgoedkundige waarde van de site en de gebouwen op het terrein, en ondertussen een ontwerpend onderzoek te doen naar de mogelijkheden op het gebied van herbestemming voor huisvesting van gezinnen en studenten.

De erfgoedkundige beoordeling was ook aan beperkingen gebonden, aangezien er geen bezoek ter plaatse kon georganiseerd worden binnen het tijdsbestek van deze studie, zodat de salubriteit van de gebouwen niet gecontroleerd kon worden.

1.2. EEN INTERESSANT STUK GROND IN EEN CONTEXT VAN DEMOGRAFISCHE GROEI

Door zijn ligging binnen de stad, op twee stappen van het station van Etterbeek, een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer, biedt de site van de voormalige rijkswachtsschool unieke kansen: de locatie is al geïntegreerd in het dichte stedelijke weefsel, wordt goed bediend door het openbaar vervoer en bevindt zich niet ver van bestaande dienstencentra enz.

Gelet op deze factoren, het actuele grondbeleid van de federale overheid en de demografische groei heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitie op deze terreinen een stadsproject van hoogwaardige kwaliteit te realiseren dat huisvesting, voorzieningen en buurtwinkels omvat. De voorschriften van het GBP laten deze reconversie toe.

Het terrein van de voormalige rijkswachtsschool heeft in het GBP de bestemming “Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten” gekregen.

Deze bestemming opent de deur tot een reconversie van de site in:

- openbare voorzieningen;
- huisvesting, mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast;
- mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, een handelszaak, indien deze functie slechts van bijkomstige betekenis is vergeleken met de hoofdfunctie.

De letterlijke voorschriften bepalen ook dat het gebied met een BBP de bijzondere voorschriften die gelden voor “sterk gemengd gebied” kan genieten.

1.3. ANTICIPEREN OP DE OPERATIONELE ASPECTEN

Deze studie is ook een gelegenheid om vooruit te kijken op de maatregelen die het Gewest op operationeel gebied zal moeten nemen. Momenteel is er een akkoord tussen de federale staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de aankoop van het terrein van de voormalige rijkswachtsschool door de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (Belirisakkoord van 26 februari 2016). Het Gewest moet met medewerking van de federale staat verschillende stappen ondernemen om de realisatie te garanderen van enerzijds het EFRO-programma en anderzijds de gewenste herbestemming van een programma waarin huisvesting domineert. De definitiestudie is dus ook de gelegenheid om na te denken over de mogelijke gewestelijke maatregelen en de modaliteiten voor de doorvoering van een herbestemming die hoofdzakelijk gericht is op huisvesting van studenten en in mindere mate op huisvesting van gezinnen.

1.4. SITUERING VAN HET EFRO-PROJECT

In het kader van het EFRO-programma 2014–2020 heeft de Brusselse gewestregering op 20 mei 2015 besloten iets minder dan 12 miljoen euro toe te kennen aan Brussels University Alliance (BUA, ULB–VUB) voor de bouw op het terrein van de voormalige rijkswachtsschool van een pilootproject dat 150 studentenwoningen en studiezalen omvat en een voorbeeldfunctie zal vervullen op milieugebied.

De uitvoerbaarheidsstudie vormt dus een gelegenheid om na te denken over de ontsluiting van de site vertrekkende van een eerste concreet project. De administratie en het kabinet van de Minister-president hebben gevraagd dat de inplanting van dit project zou bepaald worden in het kader van de uitvoerbaarheidsstudie.

1.5 DE MOGELIJKE SCENARIO'S BEPALEN

Ten slotte is het belangrijk hier te benadrukken dat deze studie niet tot doel heeft één enkel project naar voren te schuiven, maar daarentegen na te gaan welke scenario's mogelijk zijn vanuit stedenbouwkundig en erfgoedkundig oogpunt.

Er wordt geen duidelijke uitspraak gedaan over de uit te voeren scenario's, maar er worden principiële conclusies getrokken met betrekking tot:

- erfgoedkundige aspecten;
- stedenbouwkundige beginselen (inplantingsmodaliteiten, maatanalyse, status van de openbare ruimten enz.);
- de grote principes van stedelijke programmering;
- de architecturale en stedenbouwkundige voorwaarden van de effectieve herbestemming van bepaalde te conserveren gebouwen;
- de pisten voor de operationalisering van een herbestemming in het kader van de programmatorische, stedenbouwkundige en erfgoedkundige eisen die het Gewest oplegt.

Dit document vormt het eindverslag van de studie en is gestructureerd met het oog op het geven van een samenvatting.

2. METHODOLOGISCHE AANPAK

2.1. FASEN VAN DE STUDIE

Het bestek en aangevuld door de tijdelijke vereniging op het moment van de inschrijving. De methode omvat vier grote fasen (plaatsbeschrijving, scenariobepaling, operationalisering, verslaglegging) waaraan een fase 0 van contactopname en aanpassing van de methodologie is toegevoegd. Tussen de verschillende fasen zijn er vergaderingen van het begeleidingscomité georganiseerd, om te debatteren over de elementen en de meningen en adviezen van de verschillende partijen in het begeleidingscomité te horen.

Er is ook regelmatig bilateraal contact geweest tussen het kabinet van de Minister-president Vervoort, het studiebureau en de vertegenwoordigers van de ULB-VUB (Brussels University Alliance, de rectors van de twee universiteiten enz.).

De eerste fase bestond heel klassiek uit een plaatsbeschrijving van de bestaande toestand. Bij deze plaatsbeschrijving werd aandacht besteed aan de architecturale, stedenbouwkundige, programmatorische en erfgoedkundige aspecten. Deze eerste fase werd aangevuld door een studie van de huisvestingsmarkt voor studenten alsmede de behoeften op het gebied van voorzieningen. Er is ook een benchmark van het model van een “internationale studentenwijk” gemaakt, voor een duidelijker begrip van wat deze aanduiding

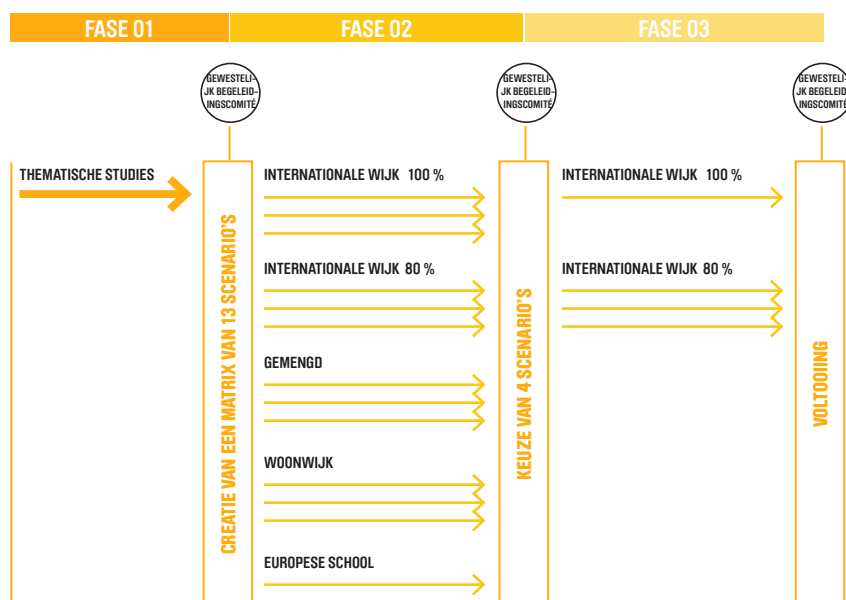
precies inhoudt.

Gezien het specifieke karakter van het voorwerp van de studie (een voormalige rijkswachtsschool die een kazerne van de Federale Politie geworden is) konden er in deze eerste fase architecturale en stedenbouwkundige basisplannen opgemaakt worden die voordien nog niet bestonden. Zo konden de fysieke eigenschappen van de site ontdekt en onthuld worden.

De volgende fase bestond uit een ruime beschrijving van de programmatorische en stedenbouwkundige herbestemmingsmogelijkheden van de site. In deze fase werd er op twee momenten vergaderd met het begeleidingscomité teneinde werkelijk in discussie te kunnen gaan over de opties die in aanmerking kwamen. Aan het einde van deze fase bleven er vier herbestemmingsscenario's over, die gedetailleerd beschreven werden in de loop van fase 3, en waarbij de voorkeur gaat naar “scenario 3”.

Tijdens de derde fase, die ook betrekking had op de operationalisering, werden de verschillende formules voor de uitvoering van de geselecteerde scenario's voorgesteld. In deze fase werd nog niet besloten een formule de voorkeur te geven boven een andere.

De vierde fase bestond in het opstellen van het eindverslag, dat opgevat is als een samenvatting.



2.2. BEGELEIDINGSCOMITÉ

De studie werd geleid door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel – Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning.

Er werd een begeleidingscomité samengesteld, dat de studie gevolgd heeft in de verschillende fasen.

Het begeleidingscomité was samengesteld uit:

- > vertegenwoordigers van het kabinet van Minister-president R. Vervoort;
- > vertegenwoordigers van de GOB – Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning;
- > vertegenwoordigers van de GOB – Stedelijke Ontwikkeling – Directie Monumenten en Landschappen;
- > vertegenwoordigers van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- > vertegenwoordigers van de gemeente Elsene;
- > de Bouwmeester en/of zijn vertegenwoordiger;
- > vertegenwoordigers van de tijdelijke vereniging –MSA–Idea Consult–Origin, die is aangesteld om de studie te voltooien.

Daarnaast zijn er gedurende heel de studie formele en informele werkcontacten geweest met vertegenwoordigers van de ULB en VUB.

2.3. ONAFHANKELIJKE BENADERING VAN DE DRIE SITES MAAR MET EEN TOTAALVISIE

De studie had betrekking op de programmering van drie sites:

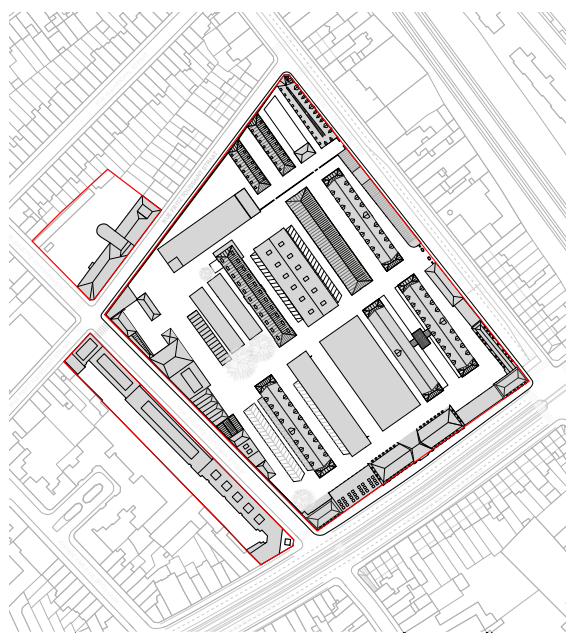
- de site van de voormalige rijkswachtsschool (tegenwoordig “Complex Kroonlaan” genoemd) die een heel huizenblok omvat tussen de Kroonlaan, de J. Wytsmanstraat, de F. Toussaintstraat en de G. Jacqueslaan;
- een woongebouw waarin vroeger rijkswachters woonden, gelegen aan de westelijke zijde van de J. Wytsmanstraat, tussen de G. Jacqueslaan en de F. Toussaintstraat (dit gebouw heeft raar genoeg geen ingang aan de straatzijde!);
- de twee aangrenzende gebouwen aan de J. Wytsmanstraat 43–47 die tot voor kort gebruikt werden door de Federale Politie.

Deze drie sites zijn eigendom van de federale overheid en vormen in dat opzicht een vastgoed geheel dat historisch gezien verbonden is aan de werking van de kazerne van de Kroonlaan.

Voor de behoeften van de studie hebben wij de drie sites beschouwd als onafhankelijke entiteiten.

Het is immers zo dat het programma van de internationale studentenwijk bedoeld was voor de voormalige kazerne en dat de twee andere gebouwen slechts aan de studie zijn toegevoegd omdat de Regie der Gebouwen deze kwijt wil.

Om de studie te vereenvoudigen, zijn voor deze twee andere vestigingen alleen louter residentiële programma's in aanmerking genomen.



3 PERIMETERS

2.4. ONTWIKKELDE INSTRUMENTEN

Er zijn verscheidene instrumenten ontwikkeld om opgewassen te zijn tegen de complexiteit van alle aspecten die in het geding komen bij de reconversie van de site.

Aangezien dit eindverslag slechts bedoeld is als beknopte samenvatting van de werkzaamheden in het kader van de studie, worden de betrokken instrumenten slechts kort beschreven in de uiteenzetting van de fasen waarin ze zijn ingezet.

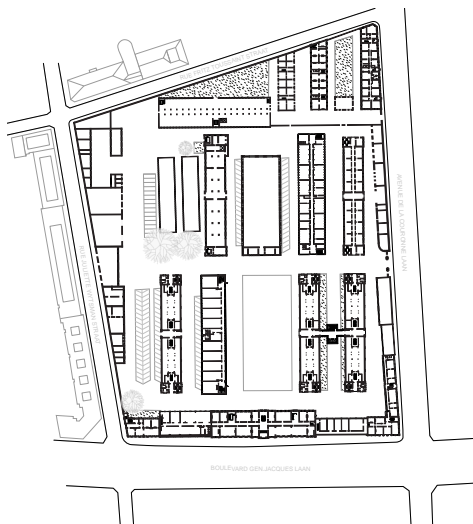
> INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 1 (EN BIJGEVOEGD ALS BIJLAGE)

• BASISDOCUMENTEN

In de loop van de eerste fase hebben wij een basisgrondplan voor de site van de voormalige rijkswachtsschool opgesteld.

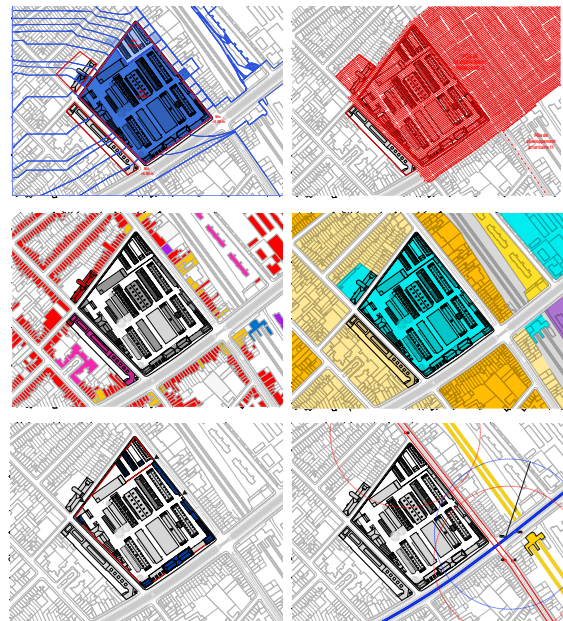
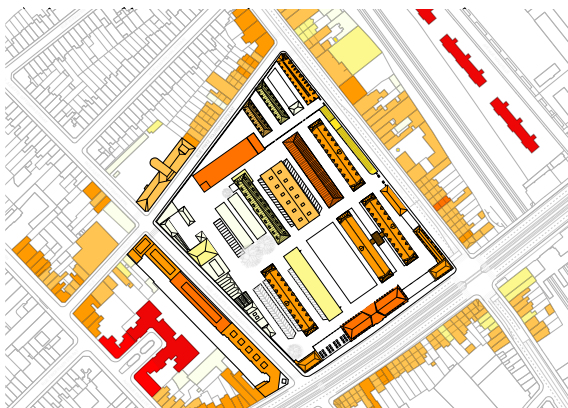
Dit grondplan werd gedetailleerd uitgewerkt, zowel wat betreft het terrein als de verschillende gebouwen.

Er waren wel gedeeltelijke plannen beschikbaar, maar we moesten deze plannen correct aan elkaar plakken om een volledig overzicht te krijgen van de architectuur van de gebouwen.



• KAARTENATLAS

Ter aanvulling op het architecturaal in kaart brengen van de gebouwen, is er ook een feitelijke beschrijving gemaakt van de stedenbouwkundige omgeving. Dit werk is verzameld in een kaartenatlas die uitvoerig ingaat op thema's als de eigendomsstructuur, de zones van het GBP, de maatanalysen van de aangrenzende gebouwen enz.



• ERFGOEDKUNDIGE BEOORDELING

Het bureau Origin heeft een erfgoedkundige beoordeling gemaakt van de verschillende gebouwen.

Deze studie heeft echter slechts een beperkte waarde aangezien de gebouwen niet bezocht konden worden omdat ze gebruikt worden door de Federale Politie en derhalve onder een hoger beveiligingsniveau vallen.

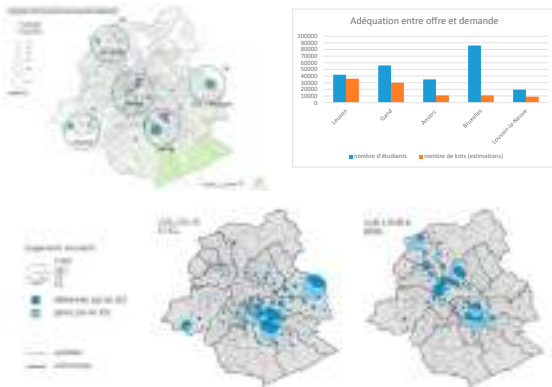
De studie geeft echter wel een eerste idee van de architecturale ingrepen die mogelijk zijn bij de reconversie.



- **MARKTSTUDIE “STUDENTENWONINGEN” IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Via de marktstudie hebben we kennis kunnen nemen van alle lopende Brusselse projecten en de markt van de studentenwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen karakteriseren.

Wie zich verder wil verdiepen in dit onderwerp, kan de betreffende bijlage raadplegen.



- **STUDIE “VOORZIENINGEN”**

De studie met betrekking tot de voorzieningen is gebaseerd op analyses van het ATO en spitst zich hoofdzakelijk toe op universitaire voorzieningen. Er wordt afgesloten met aanbevelingen voor de inplanting van begeleidende voorzieningen in het kader van de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden op de sites.



- **STUDIE “BENCHMARK VAN BELGISCHE GOEDE VOORBEELDEN VAN RECONVERSIE VAN VASTGOEDEENHEDEN”**

De reconversie van de voormalige rijkswachtschool doet de vraag rijzen of de architecturale coherentie van het complex waarmee het een vastgoedeenheden vormt, al of niet behouden moet blijven. Als input voor de reflectie is een studie gemaakt van de reconversie van soortgelijke sites in België, om na te gaan welke elementen in het proces van de behandeling van een vastgoedproject het mogelijk maken de architecturale en erfgoedkundige coherentie van het geheel te garanderen. Drie recente Belgische voorbeelden werden meer in detail bestudeerd: de reconversie van het Militair Hospitaal in Antwerpen, de reconversie van het gewezen Militair Hospitaal van Oostende en de herbestemming van de voormalige spoorwegwerkplaats Centrale Werkplaatsen in Leuven (studie eveneens opgenomen als bijlage).





	HOPITAL MILITAIRE _ OSTENDE	GROEN KWARTIER _ ANTWERPEN	CENTRALE WERKPLAATSEN _ LEUVEN
SITES			
PERCELEN			
GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTES			

> INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 2

In de loop van de tweede fase van de studie zijn er instrumenten ontwikkeld om een logisch kader te bepalen voor de stedenbouwkundige scenario's en om deze te ontwikkelen en hun doeltreffendheid te testen.

- **MATRIX VAN DE MOGELIJKE INTERVENTIES**

Om de mogelijke reconversiescenario's voor de site van de voormalige rijkswachtsschool te beoordelen, werd er een matrix ontwikkeld voor het genereren en beheren van de complexiteit van de ingrepen in functie van enerzijds een progressief "ingrijpen" in het erfgoed en anderzijds de stijging van het aandeel aan studentenwoningen in het project.

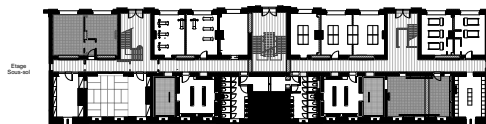
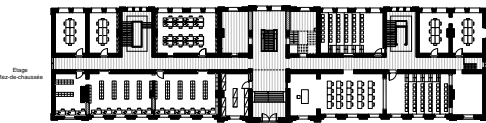
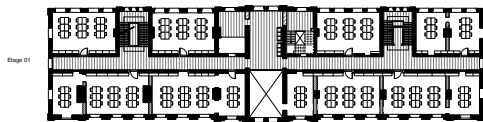
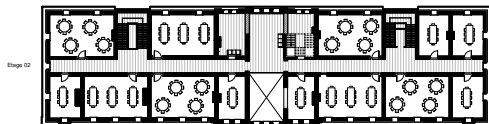
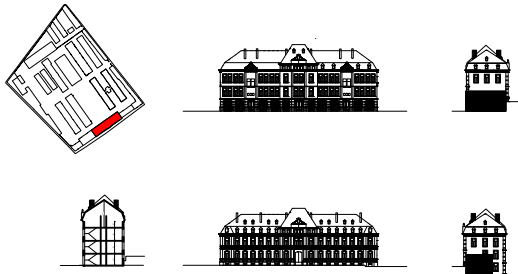
	→ - ERFGOEDKUNDIG		
	STRIKT ERFGOEDKUNDIG	ERFGOEDKUNDIG	LICHT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK 100 %			
INTERNATIONALE WIJK 80 %			
GEMENGD			
WOONWIJK			

+ GEMENGDHEID <

• PLANNEN

De verschillende scenario's zijn ontwikkeld op basis van de instrumenten van de architect, met name plattegronden, doorsneden, vooraanzichten enz. Ieder scenario is getest op twee niveaus:

- Het architecturale niveau, om de gevolgen van het scenario voor de bestaande gebouwen na te gaan;
 - Het stedenbouwkundige niveau, om het ontwikkelingspotentieel van een scenario te illustreren voor heel de betrokken site.
- De scenario's die in aanmerking komen, worden verder in dit document voorgesteld.



• FINANCIËEL REKENMODEL

Door scenario's op te stellen konden in de loop van het eerste deel van fase 2 scenario's gegenereerd worden, die vergeleken en besproken werden in het begeleidingscomité. Om te helpen bij de besluitvorming, werd er een rekenmodel ontwikkeld om de waarde van de grondstukken op de verschillende sites te berekenen en ook de kosten voor de realisatie van de verschillende elementen van de projecten.

De waarden van de grondstukken zijn telkens bepaald door middel van een schema om de restwaarde te berekenen. Bij deze berekening wordt de waarde van de grond bepaald afhankelijk van het project dat erop kan worden gerealiseerd. Om redenen van vertrouwelijkheid van de informatie is dit financiële rekenmodel niet opgenomen in het rapport.

SD 04.2 - évaluation révisé des sites et environnement, Révisé logements			
CÔTS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER		REVENUS DEVELOPPEMENT IMMOBILIER	
ACQUISITION			
coût de terrain et bâtiment	0 €	0 €	0 €
droit d'équipement	28.000 m²	0 €	0 €
	0 €	12,5%	0 €
VALORISATION			
différentiel			
différentiel bâtiments	10.742 m²	20 €/m²	214.840
différentiel mur	982 m²	40 €/m²	39.280
évaluation en relatif			PMV
AMENAGEMENT			
aménagement pays / jardins	34.000 m²	50 €/m²	€ 1.700.000
aménagement abri des vélos	3.200 m²	100 €/m²	€ 320.000
contribution aux implantants	561 tag	2.000 €/tag	€ 1.122.000
IMMOBILIER			
renovation mur	50 m²	5%	€ 80.250,750
coût site			€ 16.000.000
fonction site			€ 3.534.000
constructions neuves app.	57.000 m²	1.050 €/m²	€ 59.850.000
constructions neuves maîtres	2 m²	950 €/m²	€ 0
PREIS ACCESSOIRES			
communication	€ 164.340,200	2%	€ 3.287.870
architecture & contrôle des travaux	€ 60.230,762	8%	€ 4.818.463
feuille architecturale	€ 60.230,340	4%	€ 11.187,762
marge bénéficiaire	€ 60.230,340	20%	€ 18.045,770
			121.066,760
IMMOBILIER			
log. 2 chambres	59.000 m²	2.500 €/m²	€ 147.250.000
log. 3 chambres	3.200 m²	2.800 €/m²	€ 9.120.000
log. 2 chambres	2.664 m²	2.500 €/m²	€ 6.660.000
total	5.300 m²	2.800 €/m²	€ 3.897.000
log. 1 chambre	600 m²	2.800 €/m²	€ 1.700.000
total (net (17%)	4.840 m²	3.000 €/m²	€ 14.520.000
log. 1 ch. net (90%)	34.220 m²	2.800 €/m²	€ 95.816.000
log. 2-3 ch. net (40%)	13.380 m²	2.500 €/m²	€ 33.450.000
total net	0 m²	2.800 €/m²	€ 0
total	824 m²	2.300 €/m²	€ 1.913.400
total	1.688 m²	2.300 €/m²	€ 3.892.400
COÛT			154.340,200
COÛT			€ 31.298.420

SD 04.2			
CÔTS PUBLICS		REVENUS PUBLICS	
EQUIPEMENT			
coût équipement	10.112 m²	1.800 €/m²	€ 18.201.600
coût bâtiment accueil et entrée			€ 6.255.000
travaux opération	3.500 m²	250 €/m²	€ 875.000
fonction bâtiment accueil et entrée	5.800 m²	250 €/m²	€ 1.450.000
travaux co-traité	812 m²	1.000 €/m²	€ 812.000
équipements route	700 m²	1.050 €/m²	€ 735.000
SOLDE OPERATION LOGEMENT			€ 0
FINANCEMENT			
	13.811.000 m²	4%	€ 1.687.360
			15.664,000
CHARGES D'URBANISME			
	67.000 m²	50 €/m²	€ 3.350.000
COÛT			€ 12.076,360

2.5. RESULTATEN AAN HET EINDE VAN FASE 2: VIER SCENARIO'S MET STERKE CONTRASTEN

Na de selectie van de scenario's zijn er vier scenario's, met een uiteenlopende erfgoedkundige aanpak, overgebleven die volgens het begeleidingscomité in aanmerking genomen konden worden.

“Scenario 1” is zeer behoudend op erfgoedkundig gebied en omvat een renovatie van de gebouwen die na de Tweede Wereldoorlog opgetrokken zijn aan weerszijden van de manege. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit studentenwoningen, met een strook gezinswoningen aan de achterzijde van de site.

“Scenario 2” omvat de afbraak en herbouw van alle gebouwen die na de Tweede Wereldoorlog zijn opgetrokken. Het programma bestaat uitsluitend uit studentenwoningen en bijbehorende voorzieningen.

“Scenario 3” omvat de afbraak en herbouw van alle gebouwen die na de Tweede Wereldoorlog zijn opgetrokken. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit studentenwoningen, met een strook gezinswoningen aan de achterzijde van de site.

“Scenario 4” volgt dezelfde aanpak als “scenario 3”, maar met dit verschil dat de woningen herbouwd worden in een vorm die afwijkt van de oorspronkelijke inplanting.

De geselecteerde scenario's zijn uitgediept en geoperationaliseerd in de loop van fase 3. Er is dus geen nieuw instrument ontwikkeld in de loop van deze fase.



SCENARIO 01: STRIKT ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



SCENARIO 02: ERFGOEDKUNDIG, 100% INTERNATIONALE WIJK



SCENARIO 03: ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



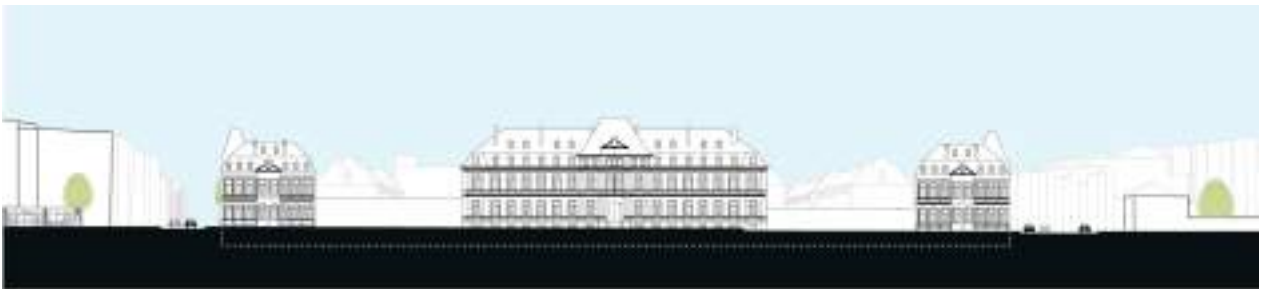
SCENARIO 04: LICHT ERFGOEDKUNDIG, INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

3. VALORISATIE VAN DE SITE

3.1. ENKELE ALGEMENE BESCHRIJVENDE ELEMENTEN

Op de volgende pagina vermelden we enkele louter factuele beschrijvende elementen van de voormalige rijkswachtschool en haar onmiddellijke omgeving.

De site van de voormalige rijkswachtschool (momenteel het Complex Kroonlaan) bevindt zich de facto buiten de openbare ruimte, op een afstand van de stad en de stadsbewoners. Op een zekere manier is de site georganiseerd als een “stad in de stad”, met een eigen organisatieloga en ruimtelijke indeling. Alvorens in discussies te treden met betrekking tot de reconversiescenario's, leek het ons belangrijk hier enkele algemene beschrijvende elementen te bespreken. Deze elementen blijken uit de plaatsbeschrijving en geven de aanzet tot de latere discussies omtrent de reconversiescenario's.



VOORAANZICHT GENERAAL JACQUESLAAN



VOORAANZICHT KROONLAAN



VOORAANZICHT FRITZ TOUSSAINTSTRAAT



VOORAANZICHT J. WYTMANSTRAAT

> BESCHRIJVING VAN DE VOORMALIGE RIJKSWACHTSCHOOL

Deze beschrijving is gebaseerd op de huidige staat van de voormalige rijkswachtschool. Voor een volledig overzicht van de historische evolutie van de site verwijzen we naar de bijlage met de erfgoedkundige studie door het bureau Origin. Het terrein van de voormalige rijkswachtschool beslaat circa 4 hectare.

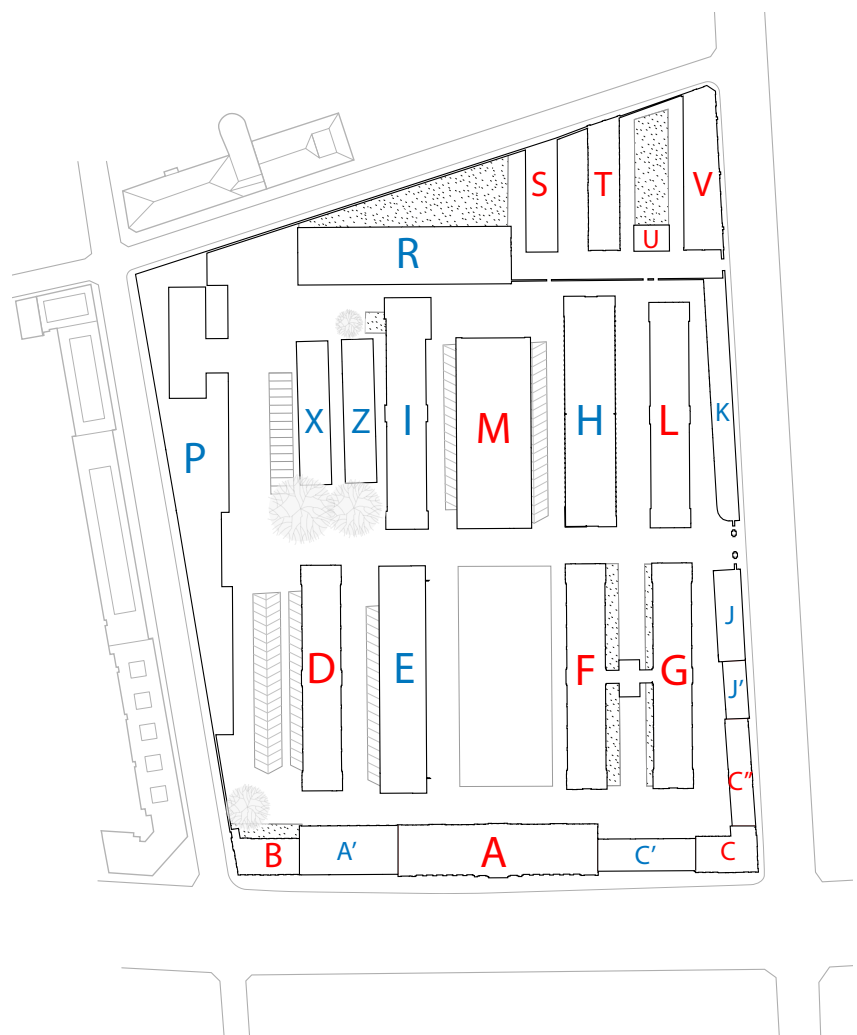
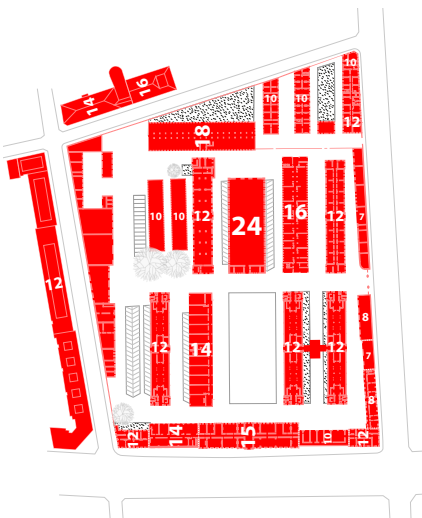
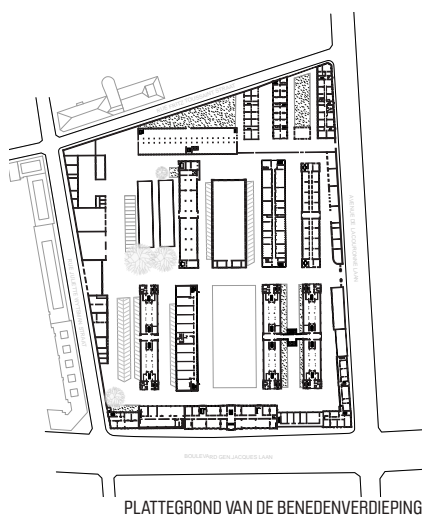
De gewezen school neemt heel het huizenblok in beslag. De grenzen worden afgebakend door gebouwen en een ringmuur. Op het binnenterrein van het huizenblok vinden zich verschillende gebouwen.

Aan de kant van de Generaal Jacqueslaan staan drie hoofdgebouwen: het hoofdgebouw ("A"), waarin de administratie van de voormalige school was ondergebracht, de mess van de onderofficiers ("B") op de hoek van de J. Wytsmanstraat en het paviljoen van de officiers op de hoek van de Kroonlaan ("C").

Op het binnenterrein bevinden zich een

opeenvolging van "woongebouwen" van vroeger ("D", "F", "G", "L") die momenteel gebruikt worden als kantoor, aangevuld met een reeks recentere gebouwen die dateren van na de Tweede Wereldoorlog ("E", "H", "I"). Op de as van dit complex bevindt zich de manege, een vroegere paardenmanege die momenteel gebruikt wordt voor het parkeren van voertuigen van de Federale Politie.

Binnen dit gebouwencomplex bevinden zich, gegroepeerd rond groepstuinen, de oude woningen van gehuwde rijkswachters ("S", "T", "V"). Momenteel zijn er nog maar drie van de oorspronkelijke zes woongebouwen behouden. Drie van de woongebouwen hebben plaats gemaakt voor een kantoorgebouw ("R") dat loodrecht op de as van de compositie van de site staat. Tegen de ringmuur van de J. Wytsmanstraat stonden de bijgebouwen ("P"). Het complex beslaat momenteel bij benadering 45.000 m² bovengrondse bebouwde oppervlakte.



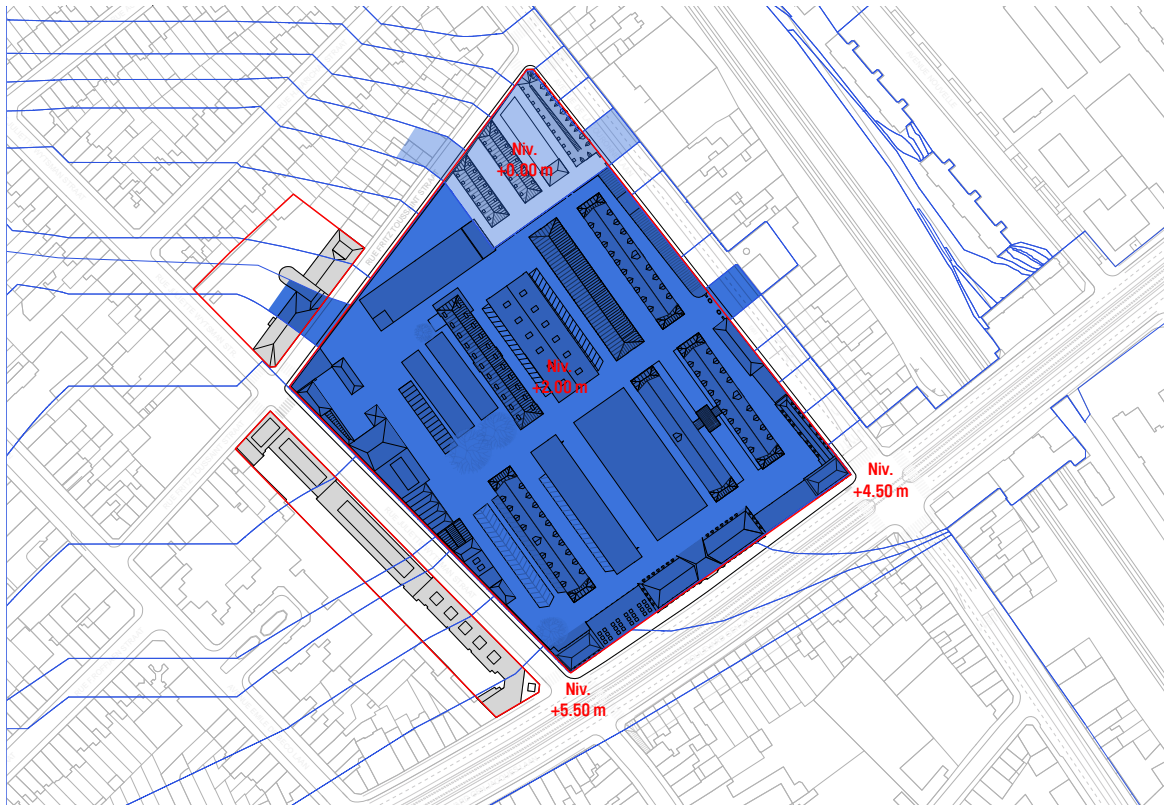
GEBOUW	NIVEAU	OPPERVLAKTE PLATEAU M ²	TOTALE OPPER- VLAKTE M ²
A			4000
	-1	1000	
	REZ	1000	
	1	1000	
	2	1000	
A'			470
	REZ	470	
B			1000
	-1	250	
	REZ	250	
	1	250	
	2	250	
C			1000
	-1	250	
	REZ	250	
	1	250	
	2	250	
C'			315
	REZ	315	
C''			1000
	-1	250	
	REZ	250	
	1	250	
	2	250	
D			2478
	REZ	885	
	1	885	
	2	708	
E			2800
	R+2	2800	
F *			2478
	REZ	885	
	1	885	
	2	708	
G *			2478
	REZ	885	
	1	885	
	2	708	
H			3640
	R+2	3640	
I			3744

*zonder mezzanine

GEBOUW	NIVEAU	OPPERVLAKTE PLATEAU M ²	TOTALE OPPER- VLAKTE M ²
	R+2	3744	
J			245
	REZ	245	
J'			145
	REZ	145	
K			530
	REZ	530	
L			3460
	-1	865	
	REZ	865	
	1	865	
	2	865	
M			1400
	REZ	1400	
P			2200
	REZ	2000	
R			7875
	R+5	6750	
	SSOL	1125	
S			1587
	-1	345	
	REZ	345	
	1	345	
	2	345	
	3	207	
T			1440
	-1	400	
	REZ	400	
	1	400	
	2	240	
U			90
	REZ	90	
V			2214
	-1	615	
	REZ	615	
	1	615	
	2	369	
X			455
	REZ	455	
Z			455
	REZ	455	

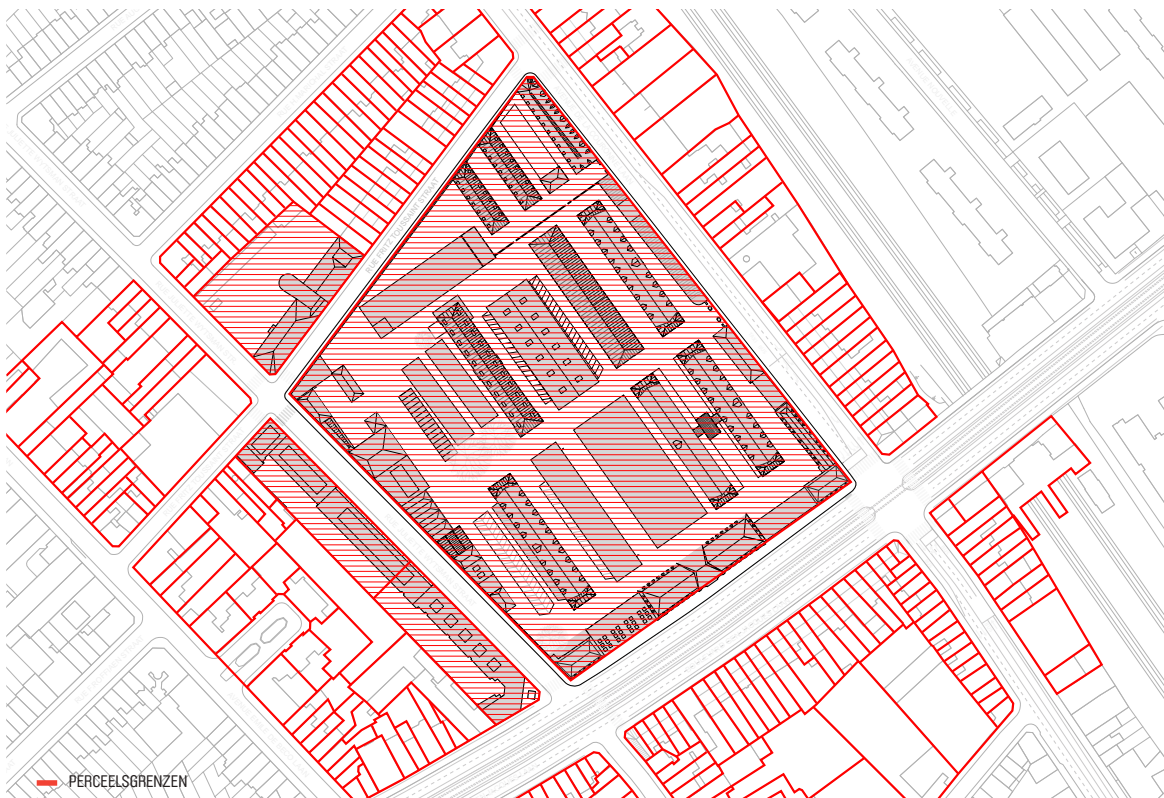
TOTAAL = 47.499 m²

**TOTALE BOVENGRONDSE
OPPERVLAKTE = 44.149 m²**



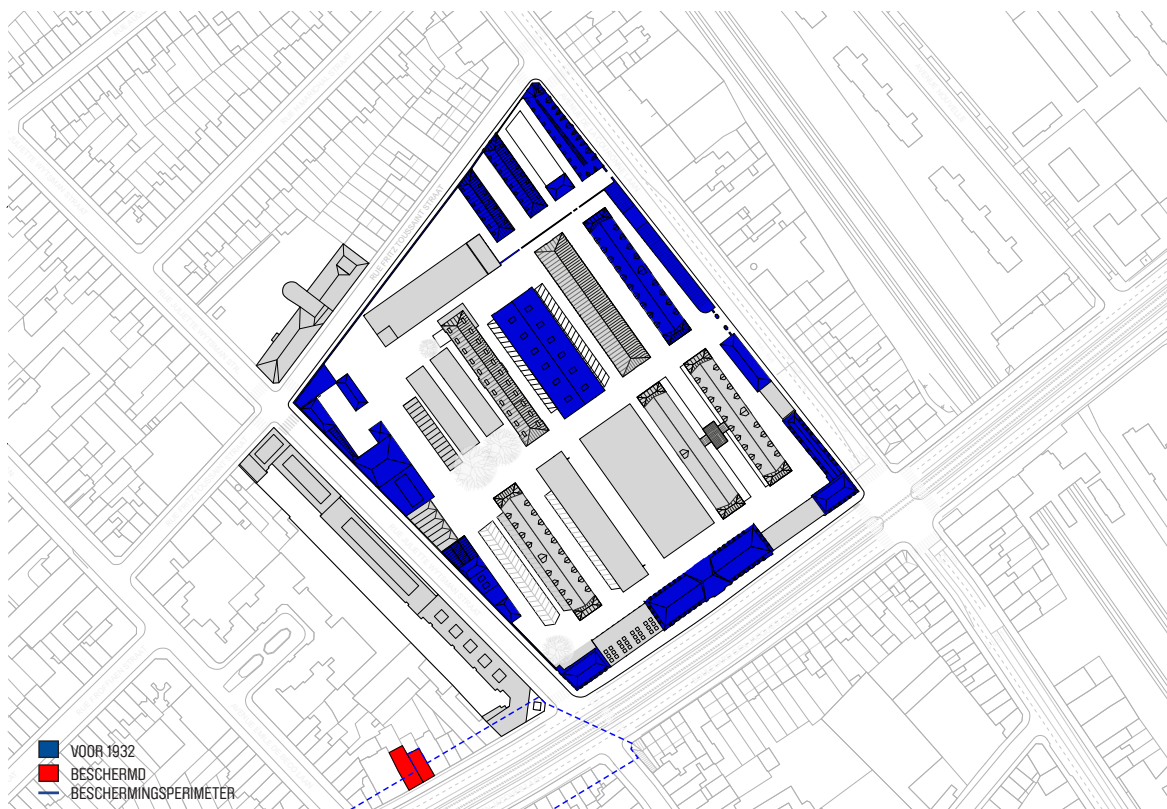
> TOPOGRAFIE

De gehele site ontwikkelt zich nagenoeg horizontaal vanaf gelijkvloerse toegangen van de F. Toussaintstraat en de Kroonlaan. Gezien de topografie ligt dit plateau zo'n 4,5 meter onder het niveau van de G. Jacqueslaan. Binnen het terrein van de voormalige school zijn de woningen voor gehuwde rijkswachters 2 meter lager gelegen dan het binnenste grote plateau.



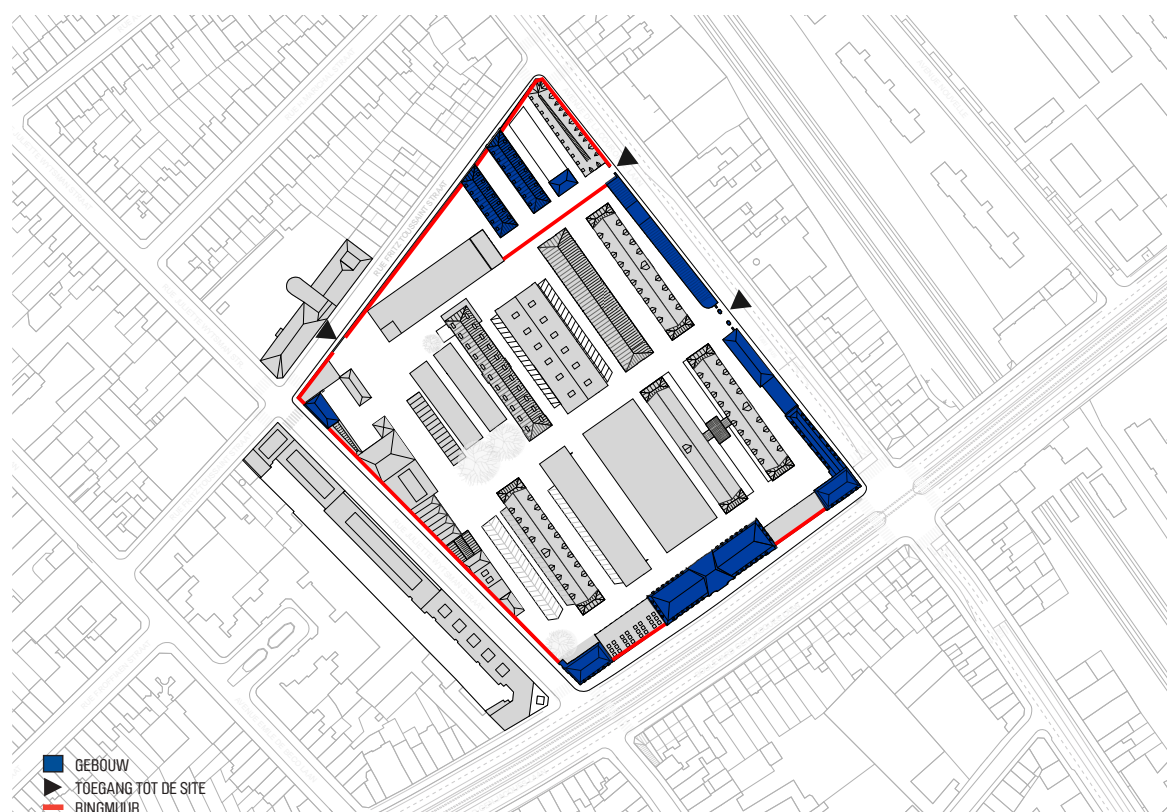
> PERCELEN

Het terrein van de oude kazerne bestaat één enkel perceel. Op de plattegrond zien we ook de perceelsstructuur van de gebouwen aan de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat. Het feit dat het maar om één perceel gaat, vereenvoudigt de aankoop van het terrein. Voor de reconversie van de site vormt het daarentegen een uitdaging aangezien de reconversie eventueel gepaard zal gaan met een verkaveling in verschillende percelen.



> ERFGOED

Op bovenstaande kaart zien we dat de site geen beschermd gebouw omvat. Dat betekent echter niet dat we geen rekening moeten houden met de erfgoedkundige waarde van bepaalde historische gebouwen op het terrein. De gebouwen die dateren van voor 1932 zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest.



> AFBAKENING

De grenzen van de site van de voormalige rijkswachtschool worden afgebakend door verschillende voorzieningen: gebouwen en ringmuur. Bij de reconversie van de site naar gezins- en studentenwoningen en de noodzakelijk daarmee verbonden fysieke opening naar buiten toe, komen sommige van deze voorzieningen onvermijdelijk op de helling te staan

3.2 ALGEMENE PRINCIPES VOOR DE RECONVERSIE VAN DE KAZERNESITE

Op de volgende pagina's worden de beginselen van stedenbouwkundige en erfgoedkundige ingrepen beschreven die gevolgd werden bij het afwegen van de reconversiemogelijkheden. De naleving van deze beginselen heeft geresulteerd in de vier scenario's die beschreven worden op de volgende pagina's.

> ERFGOEDKUNDIGE BEOORDELING VAN DE BESTAANDE TOESTAND ALS VERTREK PUNT

De bouwwerken die van grote waarde geacht worden, zijn de prestigieuze gebouwen aan de Generaal Jacqueslaan, de ringmuur, de hoekgebouwen, de manege, het wachthuis en het gebouw van de officiersmess. Dit laatste woongebouw is het enige dat niet grondig verbouwd is in de jaren 2000, in tegenstelling tot de andere woongebouwen waarvan alleen de buitenschil van grote waarde geacht werd. De locatie van de voormalige woonblokken van 1906, die vernield werden bij de bombardementen van 1943, is ook van grote waarde voor de leesbaarheid van de site (stippellijn op het grafische plan).



ANALYSE VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED

De gebouwen van de gehuwde rijkswachters worden van matige waarde geacht. De architectuur van deze gebouwen is veel soberder dan die van de gebouwen van grote waarde. Hun inplanting en volumes zijn echter belangrijk voor de leesbaarheid en de geschiedenis van de site. Dezelfde redenering geldt voor de bijgebouwen. Deze twee types gebouwen, de bijgebouwen en het paviljoen van de gehuwden, zijn bepalend voor de site, aangezien ze hem zijn rechthoekige vorm geven, die typisch is voor de Brusselse kazernes uit die tijd.



De twee oude woongebouwen naast de manege hebben eveneens een matige waarde. Hoewel ze van recentere datum zijn dan de andere woongebouwen, stonden ze al op de historische plannen van de architect Van Dievoet en volgen ze de logica van de andere woongebouwen. Verscheidene gebouwen, gevels en interieurs hebben weinig erfgoedkundige waarde. Het gaat vooral om gebouwen die dateren van na 1960.

< Het document hiernaast maakt het mogelijk de waarde van de bouwwerken te visualiseren:

- Inplanting door middel van stippellijnen
- Gebouwschil/volume door dikke omtreklijnen
- Binnenruimten (vooral de structuren en de organisatie van de verkeersruimten en verdelingen) door middel van de gekleurde vlakken.

Op basis daarvan kan er bij de reconversiescenario's van de site op toegezien worden dat de troeven van de site van de voormalige rijkswachterschool gevaloriseerd worden.

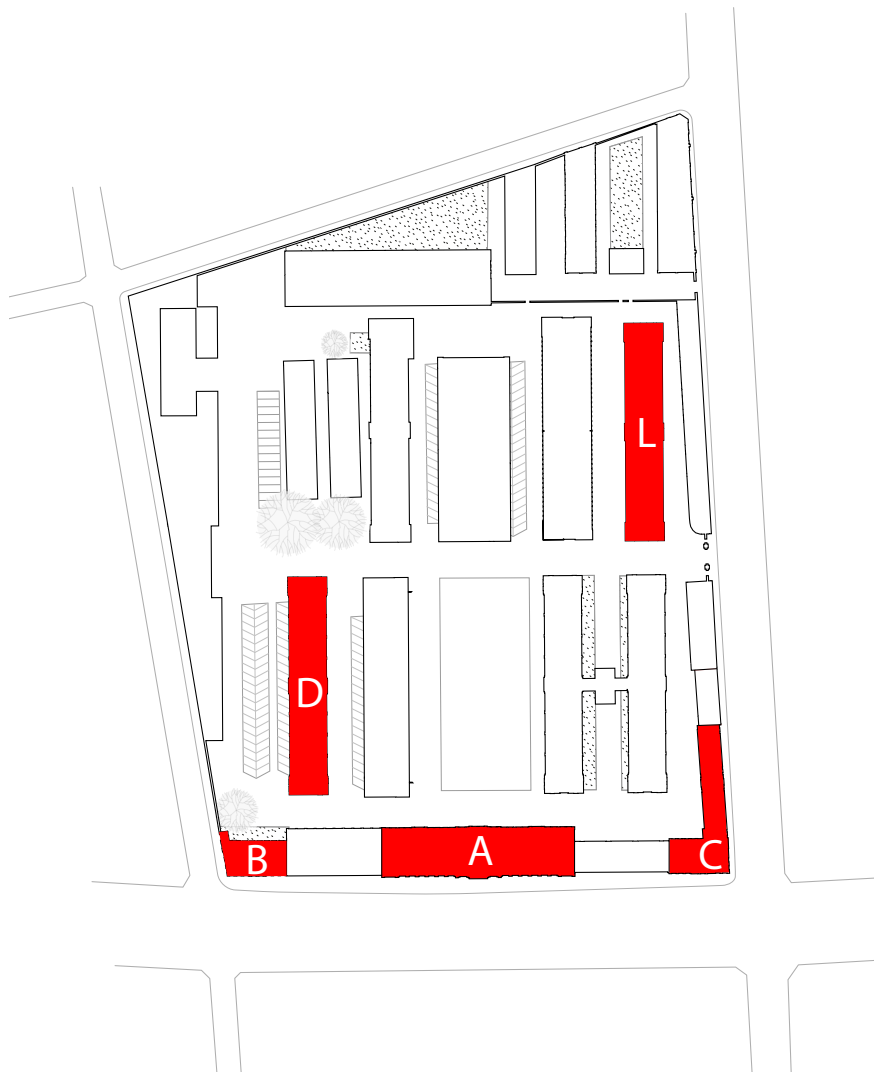
> MOGELIJKE INGREPEN AAN DE WOONGEBOUWEN EN DE GEBOUWEN AAN DE GENERAAL JACQUESLAAN _ BESTUDEERDE VARIANTEN

Om de reconversiemogelijkheden van bepaalde gebouwen uit de erfgoedkundige studie te achterhalen, is er een gedetailleerde architectuurstudie gemaakt om de modaliteiten van de bestemmingswijziging van bepaalde gebouwen te bepalen:

- Reconversie tot studentenwoningen: gebouwen D en L;
- Reconversie tot woningen voor onderzoekers: gebouwen B en C;
- Reconversie tot internationaal huis van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Gebouw A.

De verschillende bestudeerde varianten worden hieronder vermeld. Ze moeten niet beschouwd worden als projecten maar als een voorafgaande schets om de architecturale voorwaarden van de bestemmingswijziging van bepaalde gebouwen te achterhalen.

Voor gebouw D, rekening houdend met het feit dat dit gerenoveerd zal worden in het kader van het EFRO-programma (cf. infra), ging het er bij de schets om, na te gaan of het mogelijk was haaks op dit gebouw een nieuwbouw te plaatsen die naar het centrale binnenplein van de voormalige school gericht was.

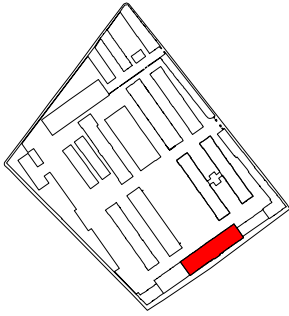


LOCATIE VAN DE BESTUDEERDE GEBOUWEN

GEBOUW A

4000 m² (1000 m²/verdieping)

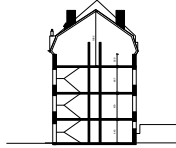
Sport- en studie-inrichtingen



Noordwestelijke gevel



Noordoostelijke gevel



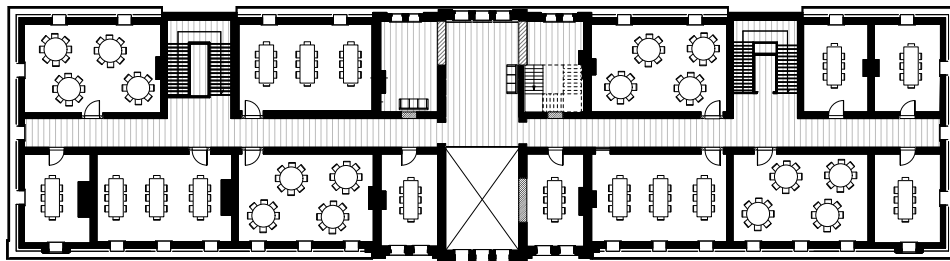
Zijdoorsnede



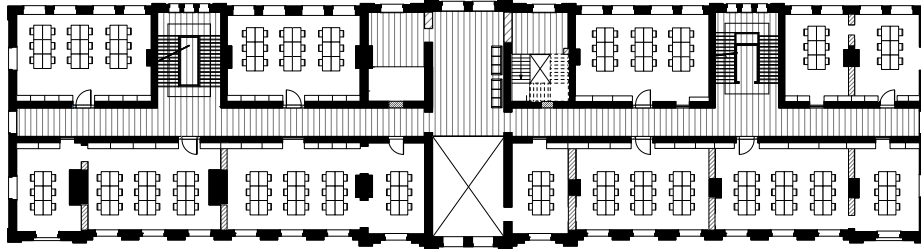
Zuidoostelijke gevel



Zuidwestelijke gevel



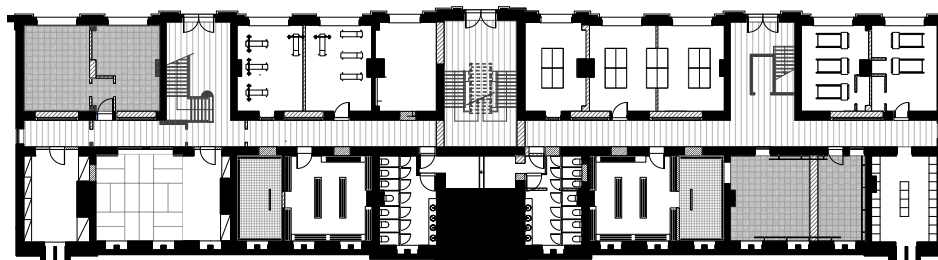
G+2



G+1



G0



G-1

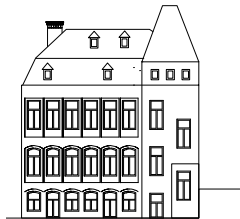
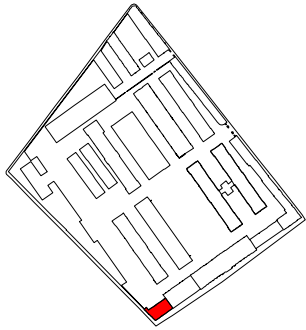


GEBOUW B

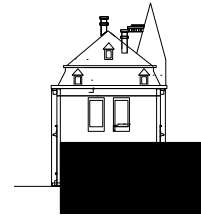
1000 m² (250 m²/verdieping)

7 woningen voor onderzoekers

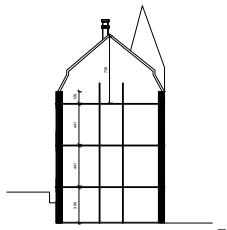
5 x 1 slpk, 2 x 2 slpk



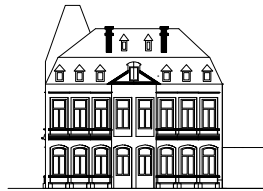
Noordwestelijke gevel



Noordoostelijke gevel



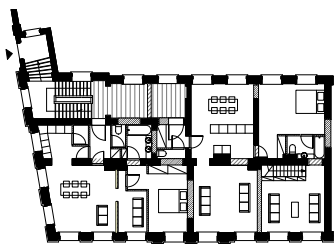
Zijdoorsnede



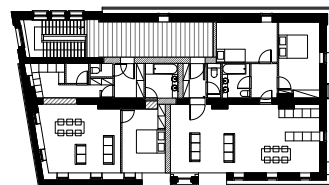
Zuidoostelijke gevel



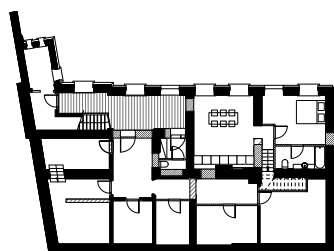
Zuidwestelijke gevel



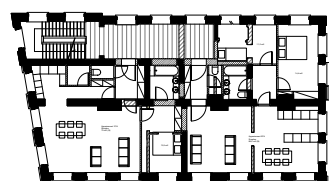
G0



G+2



G-1



G+1

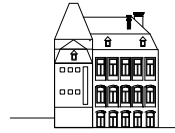
4

GEBOUW C

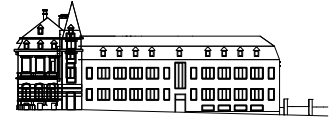
1000 m² (250 m²/verdieping)

14 woningen voor onderzoekers

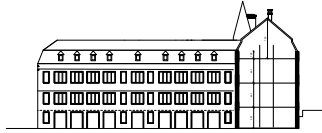
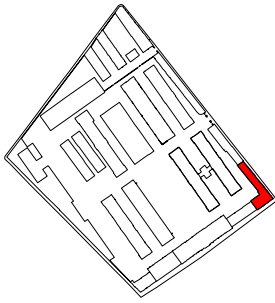
3 x 1 slpk, 4 x 2 slpk, 7 x 3 slpk



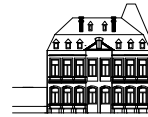
Noordwestelijke gevel



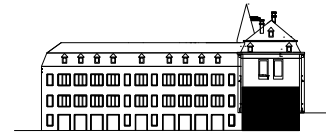
Noordoostelijke gevel



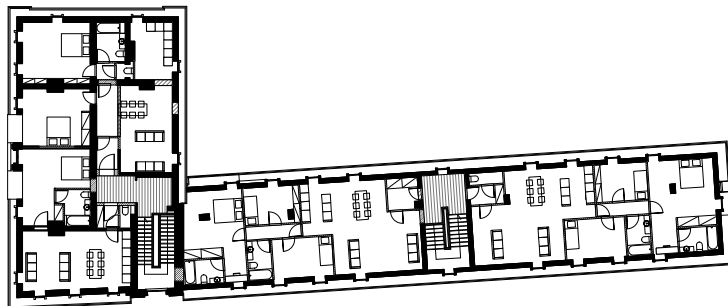
Zijdoorsnede



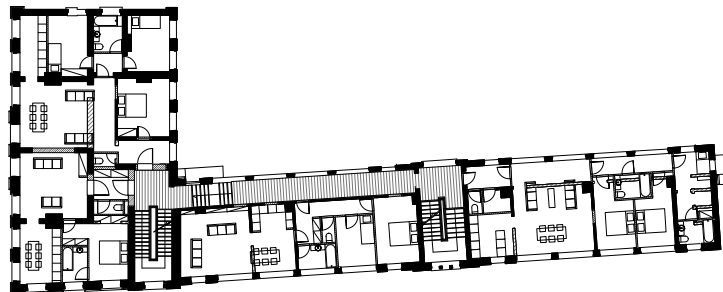
Zuidoostelijke gevel



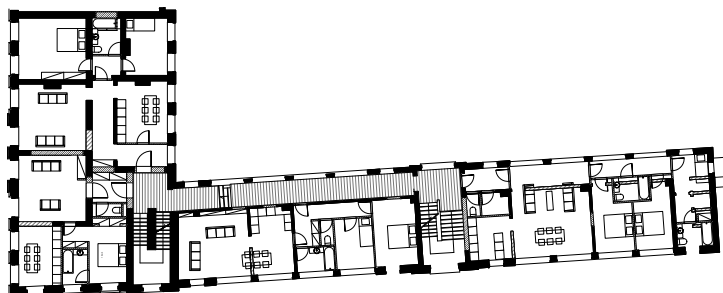
Zuidwestelijke gevel



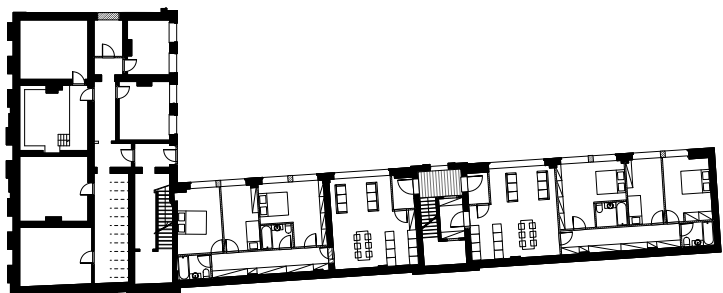
G+2



G+1



G0



G-1

Boulevard Général Jacques

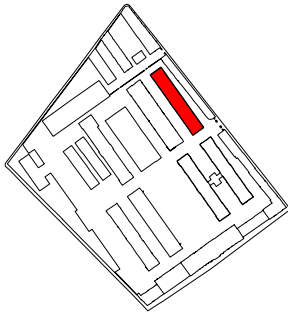


GEBOUW L

1000 m² (250 m²/verdieping)

88 studentenwoningen

72 kamers, 16 studio's



Noordoostelijke gevel



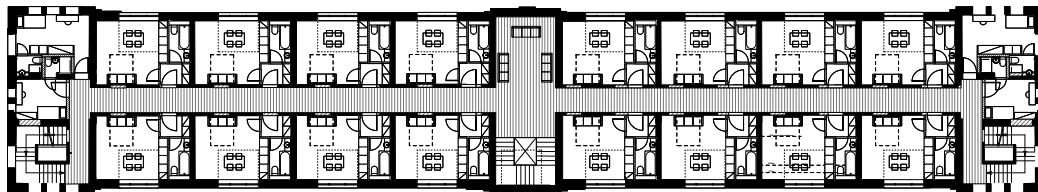
Zuidoostelijke gevel



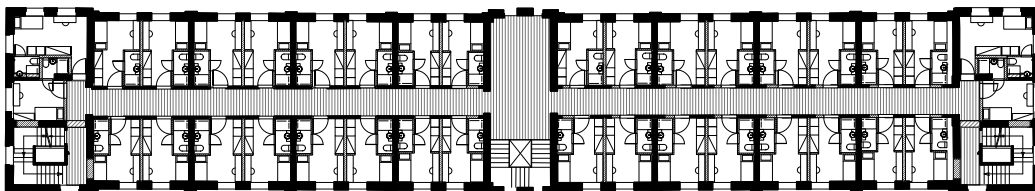
Zuidwestelijke gevel



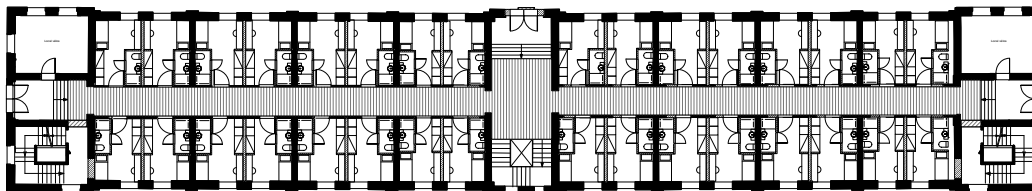
Noordwestelijke gevel



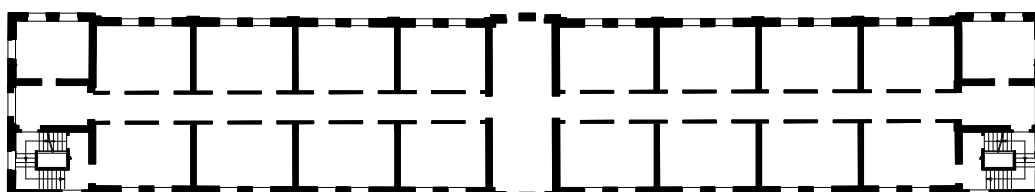
G+2



G+1



G0

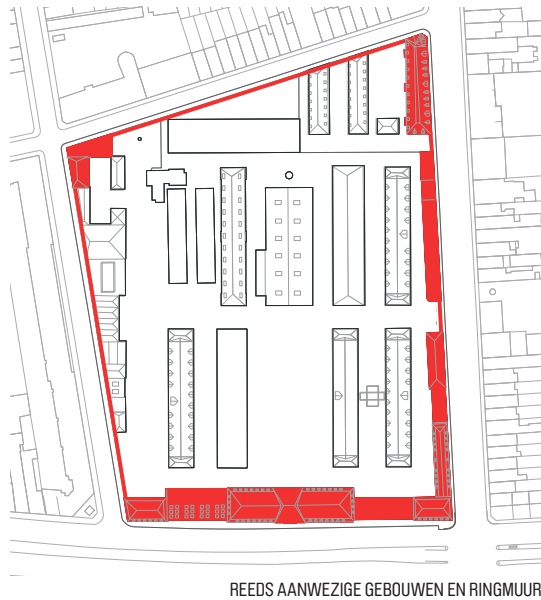


G-1



> DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE EN OPENBARE TRAJECTEN OVER DE CENTRALE AS

De site is momenteel per definitie doorkruisbaar.



REEDS AANWEZIGE GEBOUWEN EN RINGMUUR

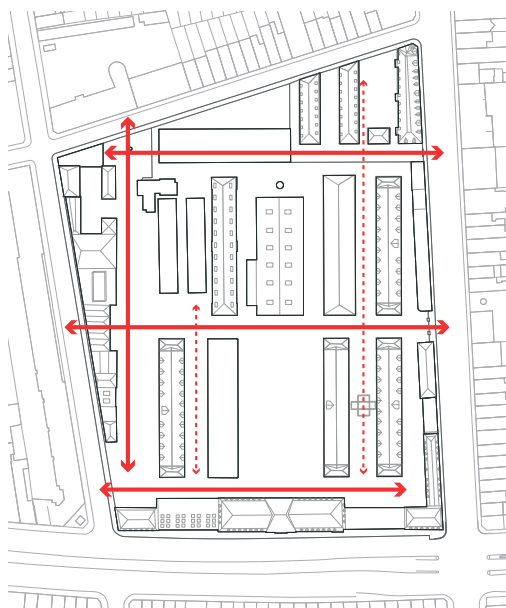
Bij de reconversie van de site voor openbare en residentiële functies, moet deze derhalve toegankelijk en doorkruisbaar voor actieve vervoerswijzen gemaakt worden.

De reconversie van de site in het kader van de creatie van een internationale studentenwijk is derhalve de gelegenheid om het huizenblok doordringbaar te maken.

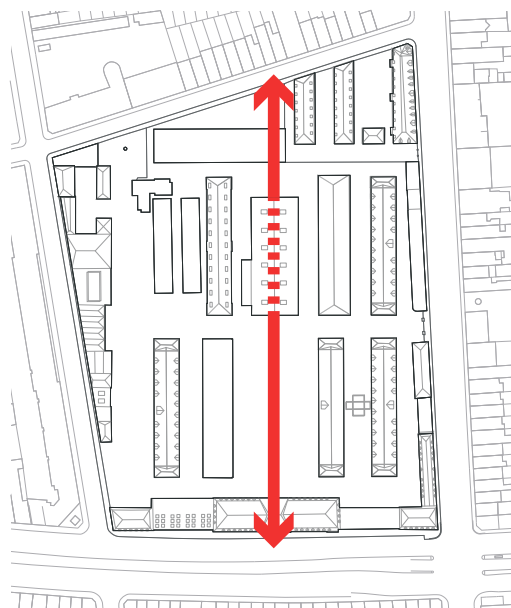
Twee soorten verbindingen zullen de voormalige rijkswachtschool integreren in het stadsweefsel:

1. Enerzijds zullen er verbindingen zijn tussen de openbare ruimten buiten het terrein, tussen de Kroonlaan en de J. Wytzmanstraat, alsook tussen de G. Jacqueslaan en de F. Toussaintstraat.

2. Anderzijds is het mogelijk een ruimtelijke verbinding door de gebouwen te creëren, met name door het hoofdgebouw aan de G. Jacqueslaan (waarvan de bestemming veranderd wordt in internationaal huis) naar het centrale “binnenplein” en de manege. Deze verbinding maakt het mogelijk het complex na de bestemmingswijziging te integreren in de stad en er universitaire programma's en openbare diensten te laten plaatsvinden.



DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS



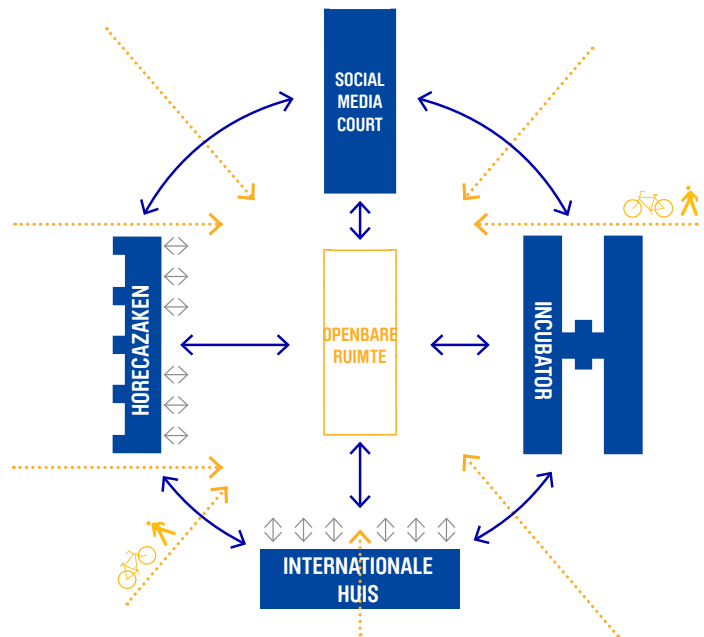
OPENBAAR TRAJECT OVER DE CENTRALE AS

> OVERHEERSENDE PROGRAMMERING VAN STUDENTENWONINGEN, UNIVERSITAIRE INRICHTINGEN EN LOKALE VOORZIENINGEN/AFSTEMMING VAN DE VOORZIENINGEN ROND DE CENTRALE RUIMTE

De reconversie vindt plaats binnen het kader van de bestemmingen die vastgelegd zijn in het GBP. De site is interessant voor het Gewest gezien de mogelijkheid hier een internationale studentenwijk aangevuld met middelgrote woningen te realiseren.

Het is in het kader van deze overheersende programmering dat de reconversiescenario's werden ontwikkeld.

Om te zorgen voor een waargenomen urbaniteit en het internationale karakter en de sfeer van uitwisseling tot leven te wekken in de nieuwe wijk, moeten er ook activiteiten ingeplant worden die zich kruisende stromen genereren en zorgen voor een intense beleving van de openbare ruimte.

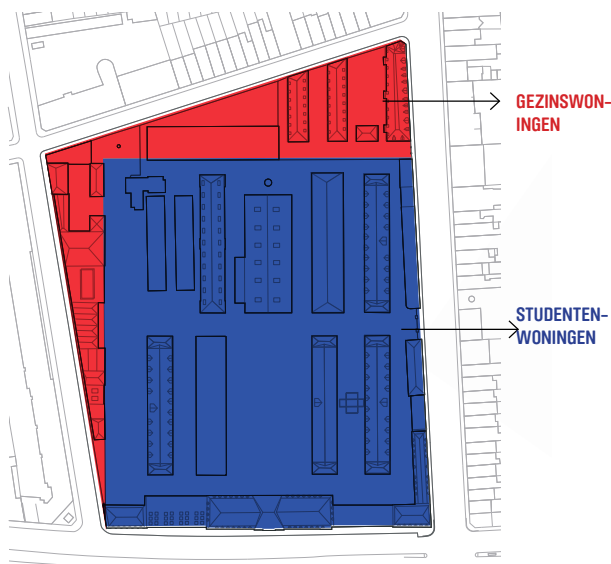


Er wordt voorgesteld dit actieve centrum te organiseren in het hart van de nieuwe wijk vanaf een binnenplein dat zich in het midden van de verschillende functies bevindt, volgens het model van een "social court".

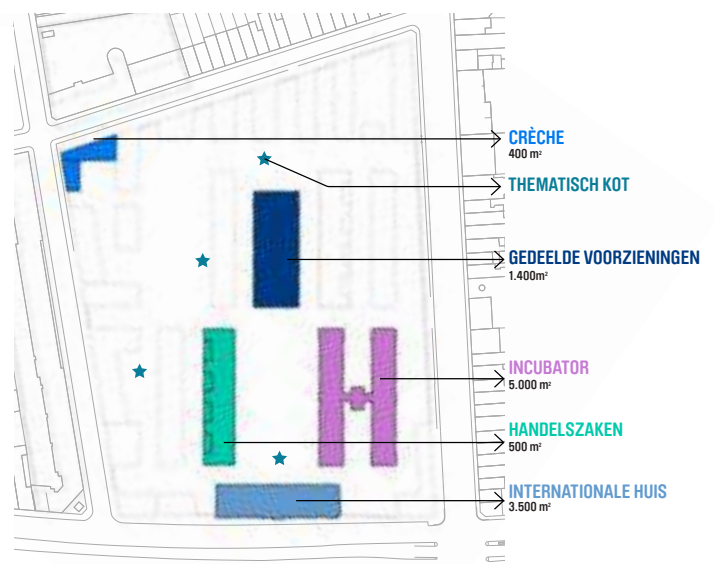
Rond dit centrale plein zouden zich bevinden:

- Gedeelde voorzieningen, ondergebracht in de oude manege, voor zowel culturele als sportieve activiteiten;
- Een onderzoeksincubator (in de recent gerenoveerde gebouwen "F" en "G");

- Het internationale huis van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het hoofdgebouw aan de G. Jacqueslaan;
 - Ruimten voor cocreatie en verspreiding in de verschillende studentenwoningen;
 - Horecazaken rond de centrale ruimte.
- Nauwkeurige informatie over de geplande voorzieningen is te vinden in de bijlagen.



VERDELING VAN HET HUISVESTINGSPROGRAMMA



SITUERING VAN DE GEDEELDE VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

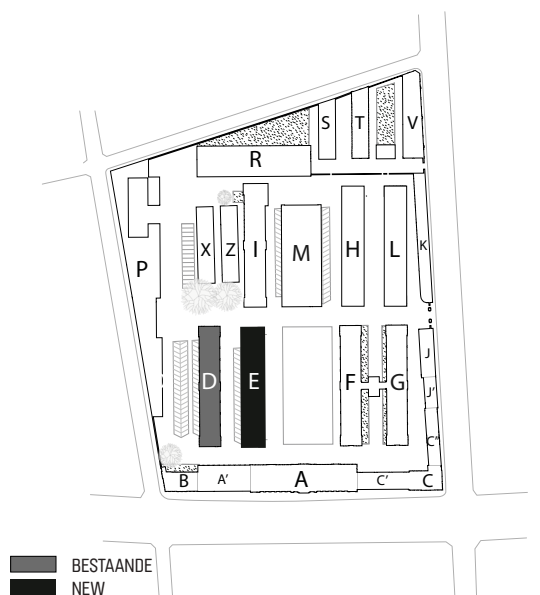
>SITUERING VAN HET EFRO-PROJECT

De Gewestregering heeft EFRO-steun toegekend aan de universiteiten ULB-VUB voor de realisatie van een eerste project van studentenwoningen en voorzieningen.

Om het bouwvolume dat past binnen het programma en het budget te bepalen, is er een stap van architecturale formalisering gezet (zie bijlagen). Op basis daarvan werden verschillende locaties overwogen, waarna in overleg met enerzijds de leden van het begeleidingscomité en anderzijds de projectdragers ULB-VUB, een voorkeurslocatie gekozen werd. Omdat het project een voorbeeldfunctie moest vervullen op ecologisch gebied, is de keuze voor de situering van het project gevallen op de gebouwen "D" en "E". Deze keuze maakt het mogelijk:

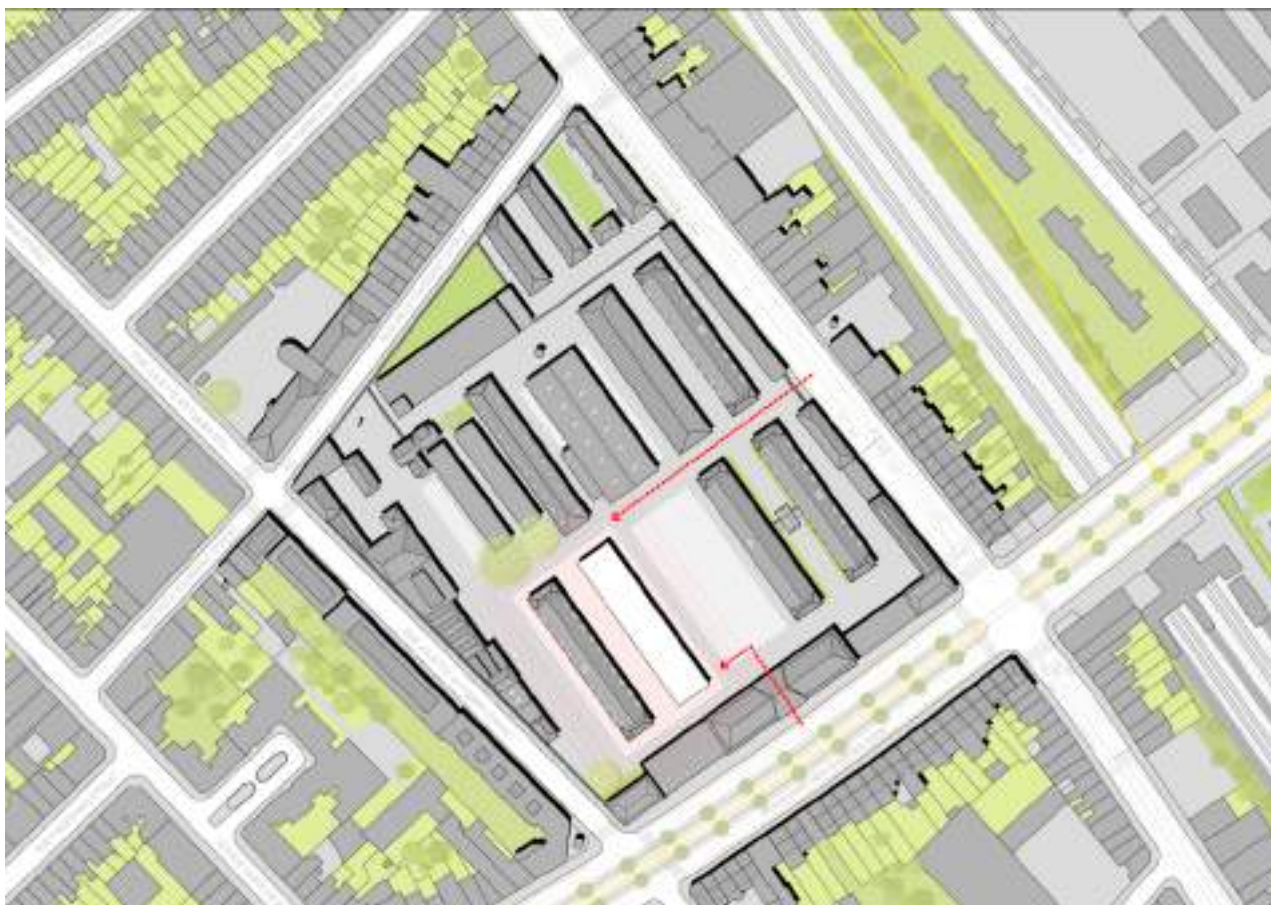
- op de plaats van gebouw "E" een nieuwbouw met studentenwoningen op te richten, met een actieve benedenverdieping die gericht is op het centrale plein;
- gebouw D te renoveren en er studentenkamers in onder te brengen en verbindingen te maken met de nieuwbouw die naast het plein zal lopen.

Deze situering maakt het mogelijk het hart van de site, met name het centrale plein, snel een actieve functie te geven. Bovendien kunnen dan bepaalde activiteiten van de Federale Politie die ondergebracht zijn in gebouw R, nog enige tijd verder daar uitgeoefend worden.



■ BESTAANDE
■ NEW

SITUERING VAN HET EFRO-PROJECT



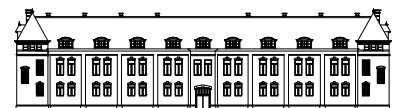
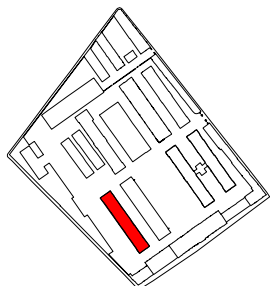
> ARCHITECTUURSCHETS EFRO-PROJECT

GEBOUW D

2655 m² (885 m²/verdieping)

228 studentenwoningen (88 reeds aanwezig, 140 nieuwe)

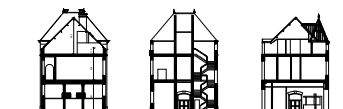
8 huisjes, 172 kamers, 18 studio's



Noordoostelijke gevel



Zuidwestelijke gevel

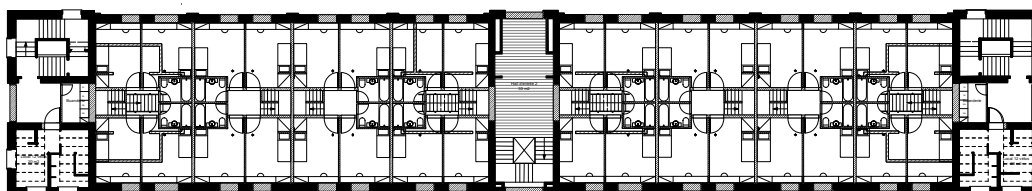


Zijdoorsneden

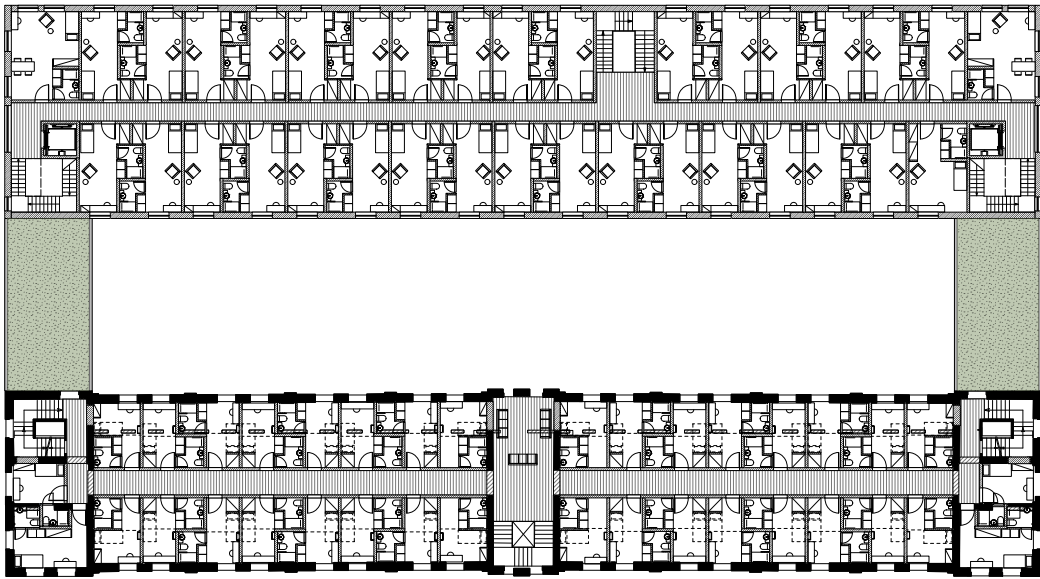
naar centraal binnenplein



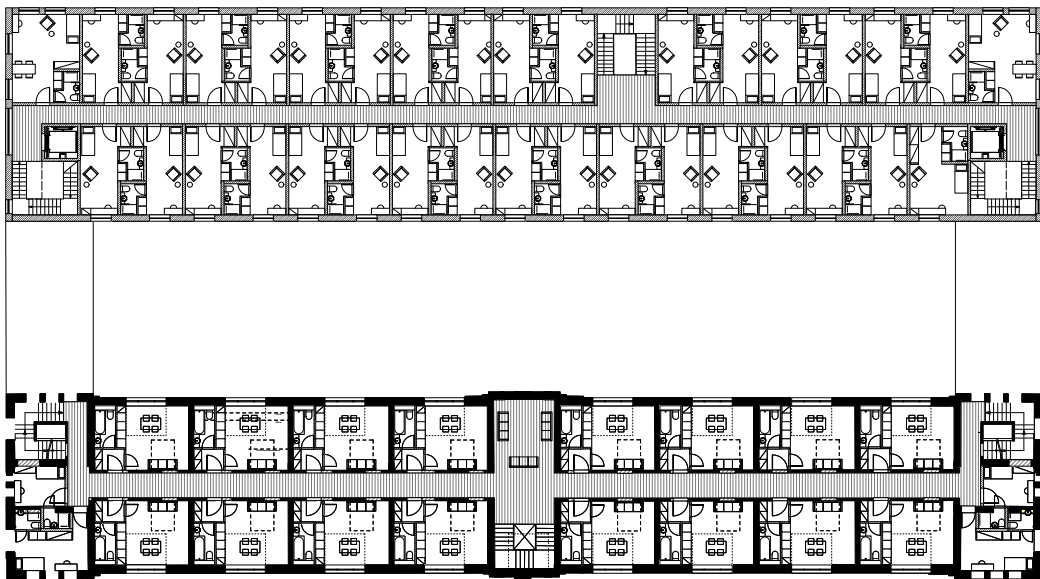
GELIKVLOERS



MÉZZANINE



G+1



G+2



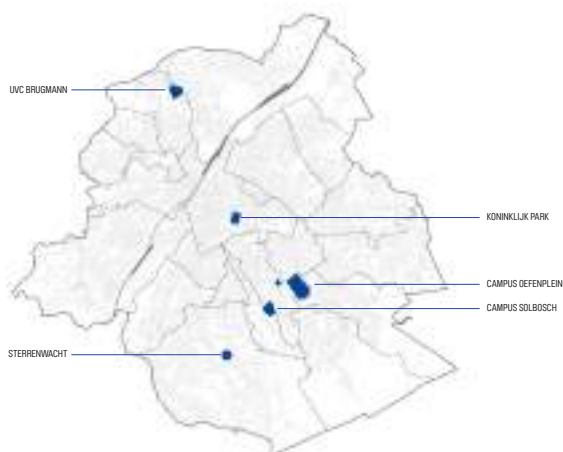
> EEN HERKENBARE STEDELIJKE VORM

De verwezenlijking van een internationale universiteitswijk is uniek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het gaat erom op de site van de voormalige rijkswachtschool een uitzonderlijke plaats te creëren die studentenwoningen combineert met universitaire voorzieningen, gedeelde voorzieningen die toegankelijk zijn voor de stad, speciale ruimten die gewijd zijn aan innovatie, het delen van kennis enz.

Daarnaast moet het internationale karakter ook duidelijk worden uit de nadruk die gelegd wordt op culturele uitwisselingen tussen internationale studenten en Belgische, Brusselse studenten. In dat opzicht moet het programma van de internationale wijk, hoewel de voorkeur gaat naar een gemengdheid van functies en programma's, ook gecombineerd worden met een openbare ruimte en een herkenbare stedelijke vorm.

Bij wijze van voorbeeld, om dit idee te illustreren, vermelden we hiernaast enkele Brusselse plaatsen die beantwoorden aan dit idee.



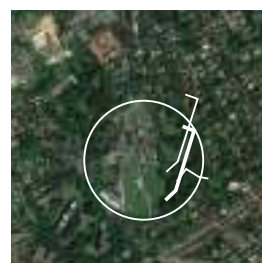
CAMPUS SOLBOSCH, ELSENE



UVC BRUGMANN, LAKEN



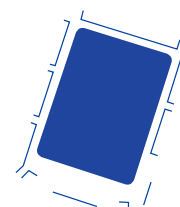
CAMPUS OEFENPLEIN, ELSENE



KONINKLIJKE STERRENWACHT VAN BELGIË, UKKEL



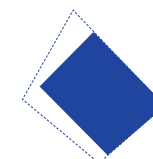
KONINKLIJK PARK, BRUSSEL



INTERNATIONALE WIJK



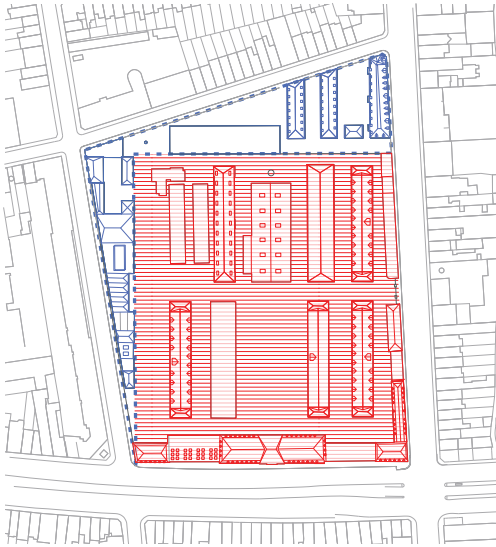
vs



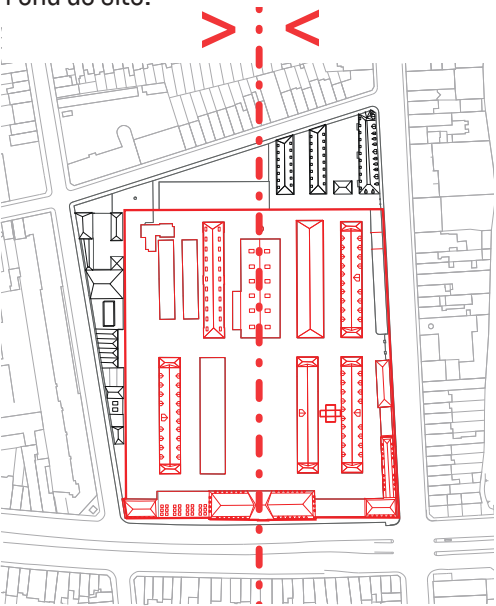
> INITIËLE COMPOSITIEMATRIX VAN DE SITE ALS TRANSFORMATIEMATRIX

Voor een duidelijker voorstelling van de veranderingen en de evolutie van de site, stellen wij voor de scenario's die bestudeerd worden in het kader van deze haalbaarheidsstudie te baseren op de initiële compositiematrix van de site.

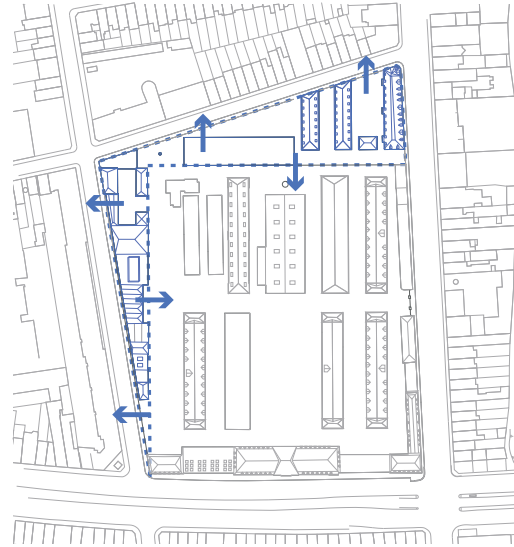
Deze matrix wordt beschreven in de hier ontwikkelde schema's.



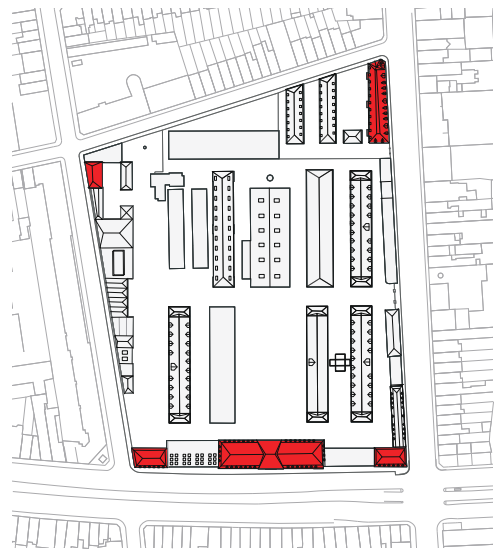
Enerzijds moet in overweging worden genomen dat de algemene vorm van de voormalige rijkswachtsschool het resultaat is van de inpassing van een vierkante vorm in een trapeziumvorm, die gegeven is door de ligging van de straten en de openbare ruimten rond de site.



Anderzijds is het zo dat binnen het vierkant, de compositie wordt geleid door symmetrie met de manege als as. Dat aspect bepaalt de inplanting van de woongebouwen en de toekomstige gebouwen.



Ten slotte moet er rekening mee gehouden worden dat de gebouwen in de rand rond dit vierkant in werkelijkheid de bindende schakel vormen tussen deze centrale ruimte en haar onmiddellijke stedelijke omgeving doordat ze zich tot de twee omgevingen richten.



De erfgoedkundige studie heeft ten slotte het belang aangetoond van de hoekgebouwen, die opgetrokken zijn in dezelfde architecturale stijl en die samen de afbakening van de site bepalen en bijdragen aan de leesbaarheid en de waarneming als coherent architecturaal geheel.

3.3. INTERNATIONALE STUDENTENWIJK: EEN POGING TOT DEFINIËRING

Om het concept van een internationale studentenwijk beter te begrijpen, werd een vergelijkende studie gemaakt in het kader van de programmastudie. Daarbij werden er drie significante Europese voorbeelden bestudeerd:

- De internationale universiteitswijk van Parijs, die aan de basis ligt van het concept;
- De internationale wijk Paul Ricoeur, die onlangs gebouwd is in Rennes;
- De International Student City in Kopenhagen.

Deze studie had voornamelijk betrekking op de programmering, het beheer en de financiering. Omdat we ons bewust zijn de grenzen van een dergelijk werk en van de noodzaak het concept in de juiste context te plaatsen, stellen wij voor de internationale wijk van Brussel te ontwerpen vanuit drie perspectieven:

- **het perspectief van de stedelijke vorm;**
- **het perspectief van de programmering;**
- **het perspectief van de financiering en het beheer.**

Het perspectief van de **stedelijke vorm** is hierboven al uitgelegd. Wij willen dieper ingaan op de aspecten van de leesbaarheid en de identificatie van de ruimte die gewijd is aan de internationale wijk. In plaats van aan één thema gewijde programma's te vermengen met meer algemene programma's (bijvoorbeeld voor huisvesting van gezinnen), leggen wij de nadruk op de noodzaak om ruimtelijk en formeel te

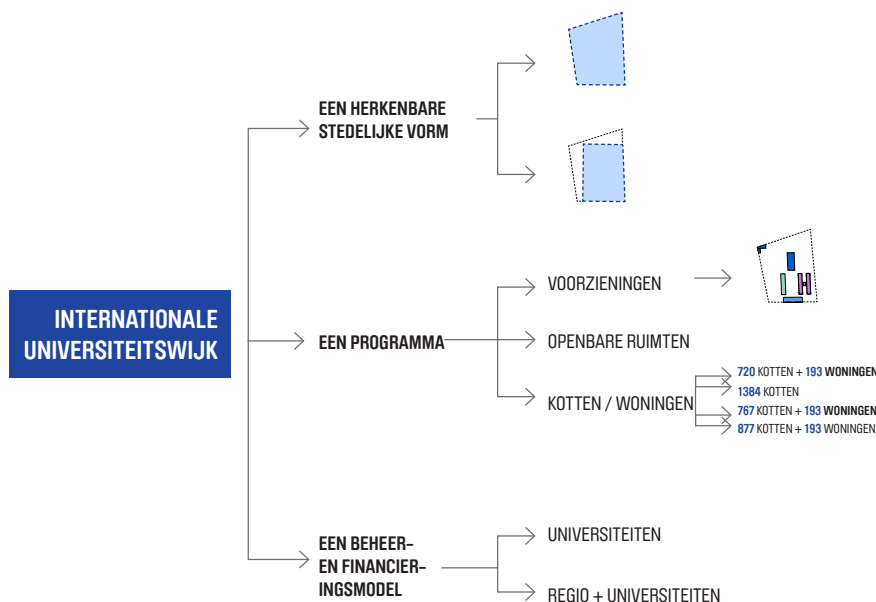
bepalen welke ruimte toegewezen wordt aan de internationale wijk.

De kwestie van de stedelijke vorm houdt ook reflectie over de bebouwing in: de Brusselse internationale wijk kan niet zoals de wijk in Parijs bestaan uit nationale "huizen" die uit het niets opgetrokken werden. Hier zal het integendeel gaan om een proces van hergebruik en herinterpretatie op basis van renovatie- en nieuwbouwoperaties in een bouwtype dat geïnspireerd is op het type van de woongebouwen.

De kwestie van de **programmering** omvat drie luiken:

- De voorzieningen die speciaal voor de internationale wijk ontwikkeld zijn en er thematisch verband mee houden;
- De openbare ruimte, met name de centrale openbare ruimte (de "social court") die de bouwprogramma's in verband met de internationale wijk verbindt en thematiseert;
- De studentenkamers ("kotten") die in grote getalen rond de centrale ruimte van de toekomstige wijk gevestigd zullen worden. In drie van de vier scenario's wordt de huisvesting voor internationale en nationale studenten aangevuld door huisvesting voor gezinnen aan de rand van de site.

De keuzes op het gebied van **financiering** van gebouwde infrastructuur, de openbare ruimten, de voorzieningen enz. en op het gebied van het beheer van de site, zijn eveneens elementen die de Brusselse versie van de internationale studentenwijk mee bepalen.



3.4. RECONVERSIESCENARIO'S

De volgende pagina's zijn gewijd aan de beschrijving van de vier scenario's die het begeleidingscomité heeft geselecteerd aan het einde van fase 2 van de studie.

> MATRIX VAN DE SCENARIO'S

De onderstaande matrix laat duidelijk zien dat er gekozen is voor een programmering waarin huisvesting voor studenten overheerst. Scenario's die meer plaats boden aan gemengde programma's ("gemengd" en "woonwijk") hebben de selectie door het begeleidingscomité niet doorstaan.

Bij de twee programmascenario's die toch geselecteerd zijn, is 80% tot 100% van de grondinname gewijd aan studenten. De drempel van 80% grondinname voor "studentenprogramma" stemt overeen met de minimumgrens van de significante kritieke massa voor studentenwoningen.











Wat betreft "erfgoedkundige ingrepen" zijn er verschillende varianten voor de drie benaderingen.

In het "strikt erfgoedkundig" scenario wordt een heel groot deel van de bestaande gebouwen bewaard en gerenoveerd.

Het "erfgoedkundig" scenario volgt de aanbevelingen van de erfgoedkundige studie op het gebied van bewaring en opwaardering van de bouwkundige elementen.

Het "licht erfgoedkundig" scenario is het meest ingrijpend en wil alleen de oorspronkelijke gebouwen behouden.

Deze vier scenario's maken het mogelijk vier verschillende programmeringen te onderscheiden waarvan vervolgens de economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid vergeleken kunnen worden.

	STRIKT ERFGOEDKUNDIG	ERFGOEDKUNDIG	LICHT ERFGOEDKUNDIG
100 % INTERNATIONALE WIJK			
80 % INTERNATIONALE WIJK			
GEMENGD			
WOONWIJK			



01. STRIKT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



720 KOTTEN
193 WONINGEN



02. ERFGOEDKUNDIG
100 % INTERNATIONALE WIJK



1384 KOTTEN



03. ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



767 KOTTEN
193 WONINGEN



04. LICHT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



877 KOTTEN
193 WONINGEN



SCENARIO 01: STRIKT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

> SCENARIO 01. STRIKT ERFGOEDKUNDIG INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

Dit scenario omvat de toepassing van de principes die zijn uiteengezet in punt 3.3 en een gemengde programmering met huisvesting van studenten in het centrale deel van de site en nieuwe ontwikkelingen voor huisvesting in het randgebied.

Hoewel de erfgoedkundige studie tot de conclusie gekomen is dat deze gebouwen van weinig belang zijn, zullen de gebouwen "I" en "H" in het centrale deel van de site bewaard blijven en een nieuwe bestemming krijgen als studentenwoningen. In dit scenario wordt een renovatie beoogd die gericht is op een zuinige omgang met de middelen en de verbouwing van de gebouwen met behoud van hun draagstructuur.

Dit scenario maakt het mogelijk op het terrein +/- 720 studentenwoningen ("kotten") en aan de rand van het terrein iets minder dan 200 gezinswoningen te realiseren. De parkeerplaatsen voor de verschillende programma's (voorzieningen, gezinswoningen, incubator, bezoekers enz.) bevinden zich onder de nieuw ontwikkelde woongebouwen aan de rand.





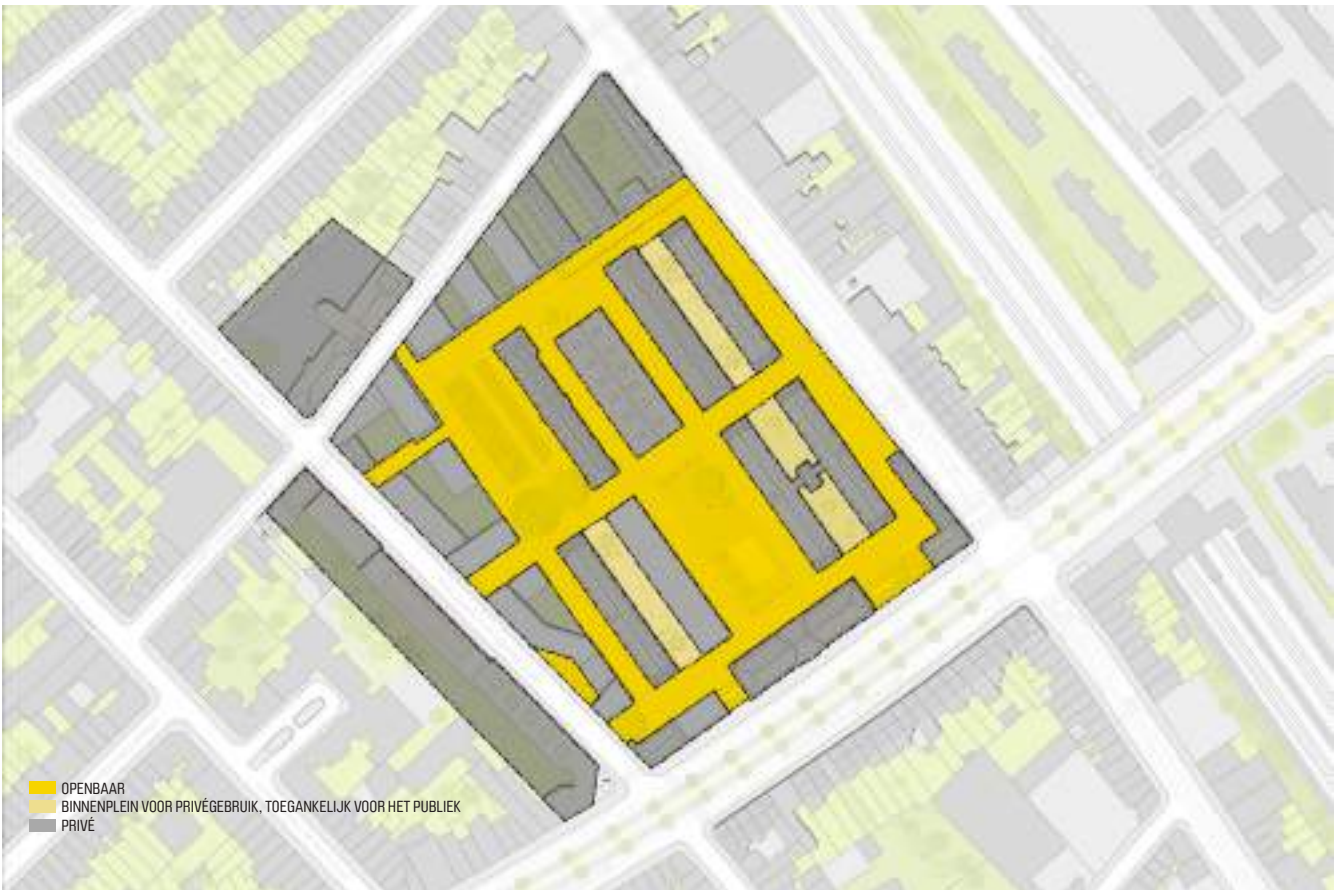
PROGRAMMERING



TERMINOLOGIE

GEBOUW	WONINGEN M2	STUDENTEN- WONINGEN M2	UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN M2	NIET-UNIVERSITAIRE UITRUSTING M2	HANDELSZAKEN M2	KANTOREN	ONDER- GRONDS
A			3.500		500		
A'							
B		750	250				
C		750	250				
C'							
C''		750	250				
D		2.478					
E							
F						2.478	
G						2.478	
H		3.640					
I		3.744					
J							
J'							
K							
L		2.595					
M				1.400			
P				400			
R							
S	1.242						
T	1.040						
U	90						
V	1.599						
X							
Z							
1	3.700						
2	1.500			239			
3	5.100						
4	5.100						
5			550				
7		3.300			1.166		
SUBTOTAAL	19.371	18.007	4.800	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	50.839
	14.000						
	4.500						
SUBTOTAAL	37.871	18.007	4.800	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	69.339

**720 KOTTEN
193 WONINGEN**



AFBAKENING VAN DE OPENBARE RUIMTEN EN PRIVÉPERCELEN



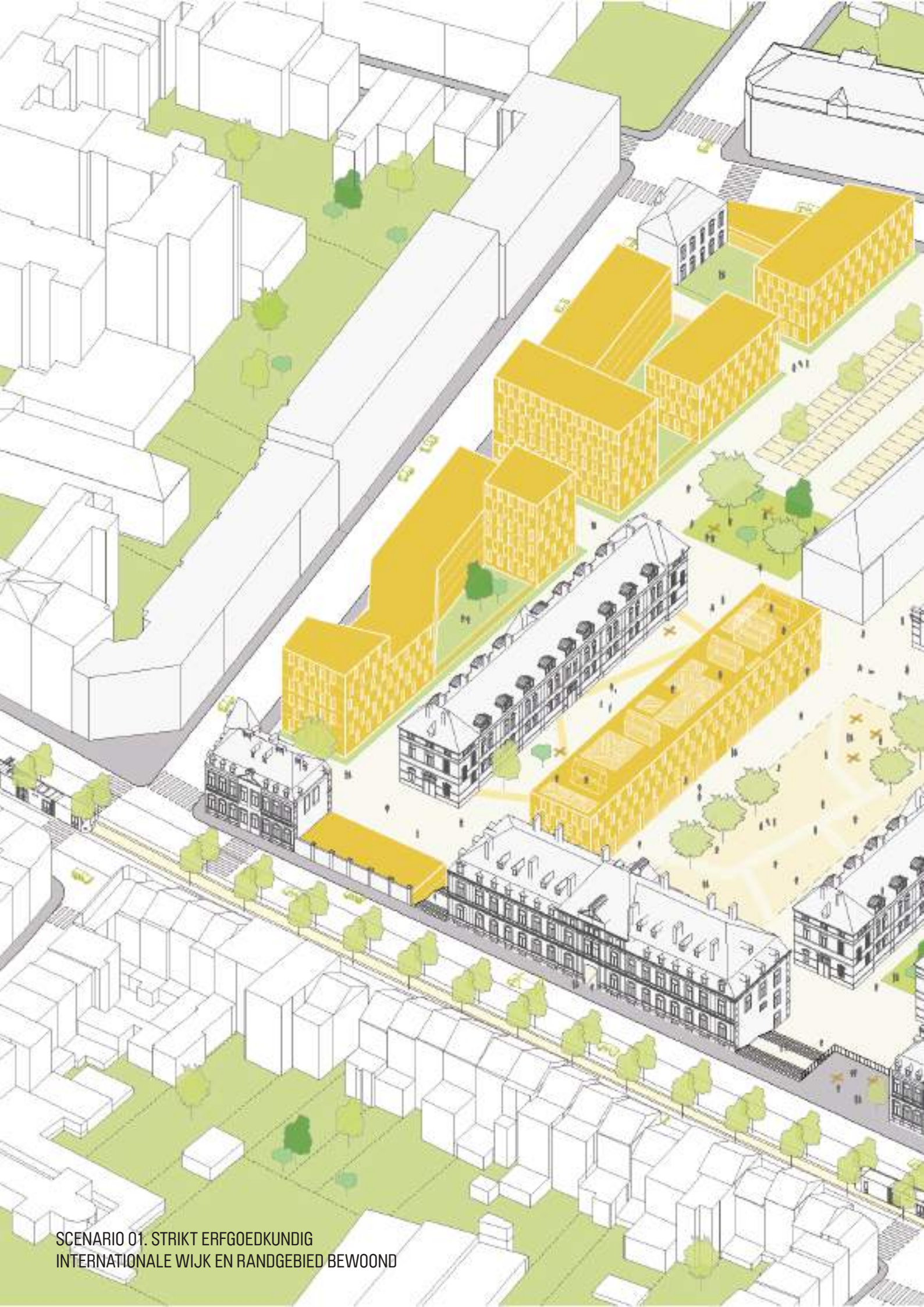
DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE



GROENE RUIMTEN



LOCATIE VAN DE ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN
(DE BLAUWE ARCEERING STELT DE MOGELIJKE GRONDINNAME VAN ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN VOOR, OP NIVEAU -1)



SCENARIO 01. STRIKT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND





SCENARIO 01. STRIKT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND





SCENARIO 02. ERFGOEDKUNDIG
100 % INTERNATIONALE WIJK

> SCENARIO 02. ERFGOEDKUNDIG 100 % INTERNATIONALE WIJK

Dit scenario omvat de toepassing van de principes die zijn uiteengezet in punt 3.3 en een programmering die uitsluitend gericht is op de huisvesting van studenten.

De gebouwen "I" en "H" worden gesloopt en vervangen door nieuwe gebouwen.

Dit scenario maakt het mogelijk op de site iets minder dan 1400 studentenwoningen te creëren, wat een zeer aanzienlijke kritieke massa voor woningen van dit type vormt.

De parkeerplaatsen voor de verschillende programma's (voorzieningen, gezinswoningen, incubator, bezoekers enz.) bevinden zich onder de nieuw ontwikkelde woongebouwen aan de rand.

Vanuit financieel oogpunt komt dit scenario het duurst uit voor de overheid omdat het de meeste voorzieningen inhoudt alsook de aankoop van heel de site zonder wederverkoop achteraf, aangezien er alleen huisvesting voor studenten gecreëerd wordt.





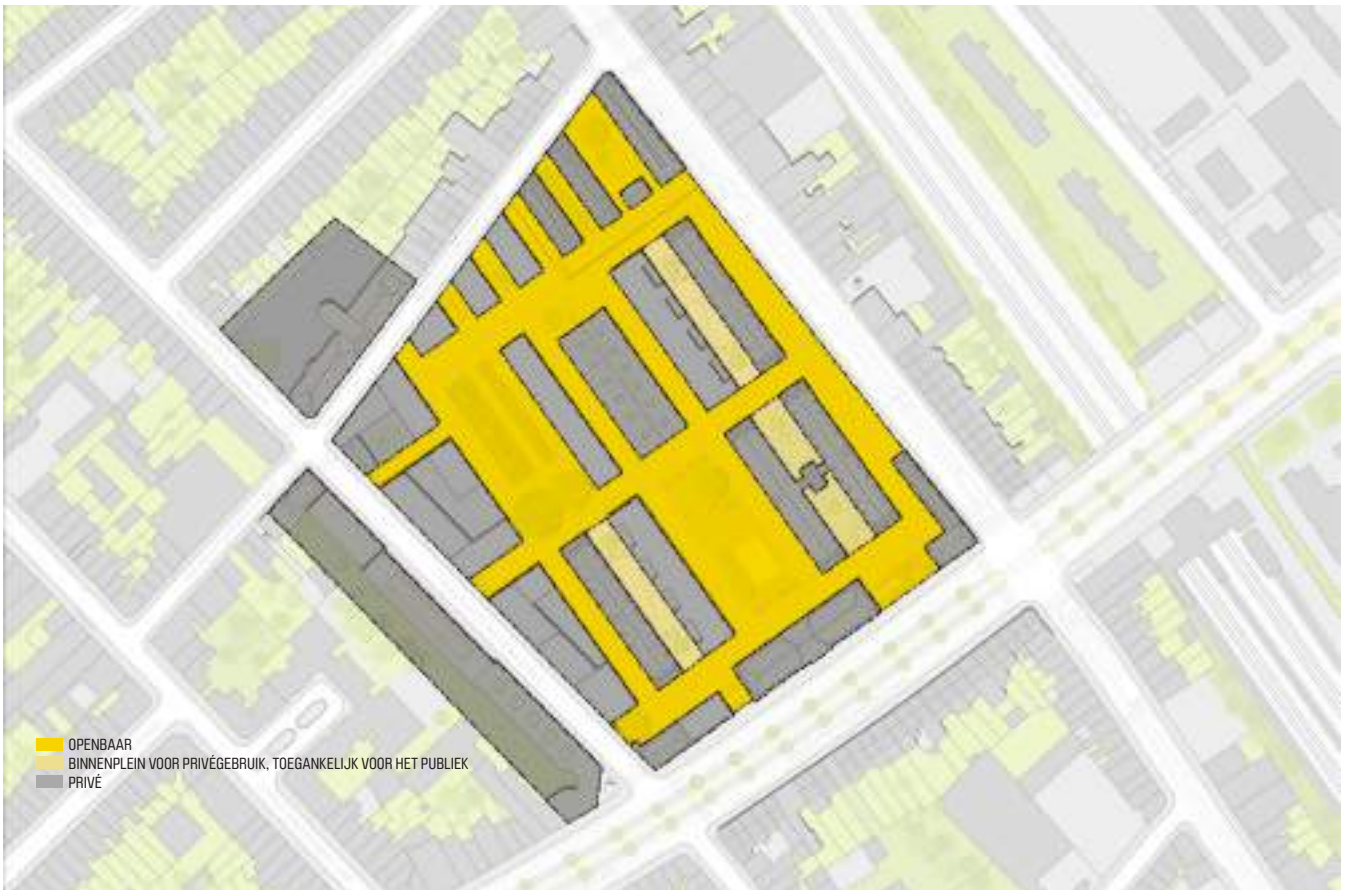
PROGRAMMERING



TERMINOLOGIE

GEBOUW	WONINGEN M2	STUDENTEN- WONINGEN M2	UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN M2	NIET-UNIVERSI- TAIRE UITRUSTING M2	HANDELSZAKEN M2	KANTOREN	ONDER- GRONDS
A			3.500		500		
A'							
B		750	250				
C		750	250				
C'							
C''		750	250				
D		2.478					
E							
F						2.478	
G						2.478	
H							
I							
J							
J'							
K							
L		2.595					
M				1.400			
P				400			
R							
S		1.242					
T		1.040					
U		90					
V		1.599					
X							
Z							
1		3.700					
2		1.500		239			
3		4.000	1.589				
4		4.668	1.415				
5			550				
6							
7		2.976	1.166				
8		3.504					
9		2.976			1.166		
SUBTOTAAL	-	34.618	8.970	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	52.249
	14.000						
	4.500						
SUBTOTAAL	18.500	34.618	8.970	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	70.749

1384 KOTTEN



AFBAKENING VAN DE OPENBARE RUIMTEN EN PRIVÉPERCELEN



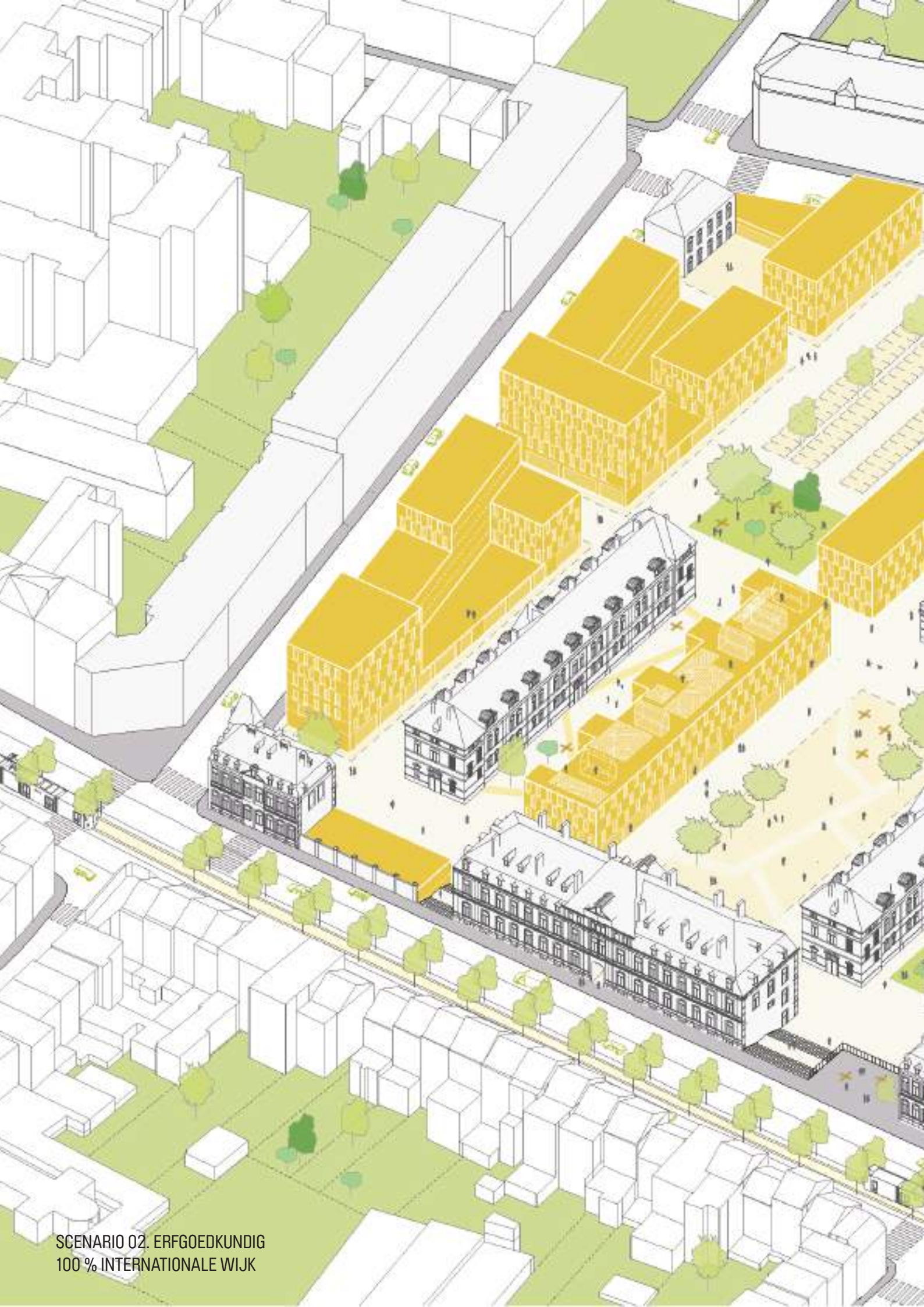
DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE



ESPACES VERTS



LOCALISATION DES PARKINGS SOUTERRAINS



SCENARIO 02. ERFGOEDKUNDIG
100% INTERNATIONALE WIJK





SCENARIO 02. ERFGOEDKUNDIG
100% INTERNATIONALE WIJK





SCENARIO 03 ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

> SCENARIO 03 ERFGOEDKUNDIG INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

Dit scenario omvat de toepassing van de principes die zijn uiteengezet in punt 3.3 en een gemengde programmering met huisvesting van studenten in het centrale deel van de site en nieuwe ontwikkelingen voor huisvesting in het randgebied.

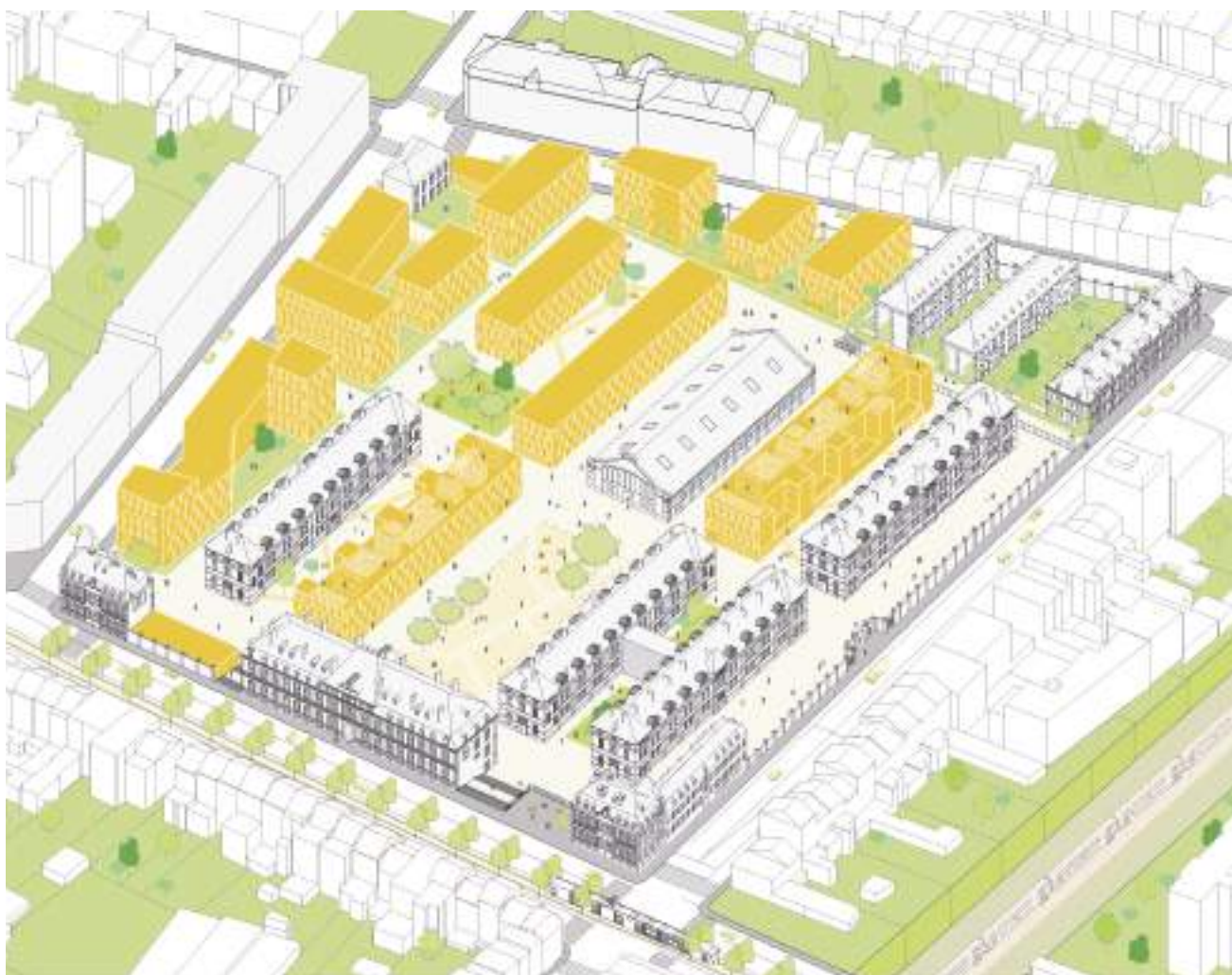
De gebouwen "I" en "H" worden gesloopt en vervangen door nieuwe gebouwen.

Dit scenario maakt het mogelijk op het terrein +/- 770 studentenwoningen ("kotten") en aan de rand van het terrein iets minder dan 200 gezinswoningen te realiseren. De parkeerplaatsen voor de verschillende programma's (voorzieningen, gezinswoningen, incubator, bezoekers enz.) bevinden zich onder de nieuw ontwikkelde woongebouwen aan de rand.

Dit scenario geniet de voorkeur in de studie.

Redenen:

- Het sluit nauw aan op de aanbevelingen van de erfgoedkundige studie van de site.
- Het maakt het mogelijk nieuwbouw te combineren met de renovatie van gebouwen met een erfgoedkundige waarde.
- Het maakt een gepast en redelijke verdichting van de site mogelijk.
- Vanuit financieel oogpunt is dit scenario, van alle scenario's die nieuwbouw beogen, hetgeen dat de meeste waarde creëert voor de site.





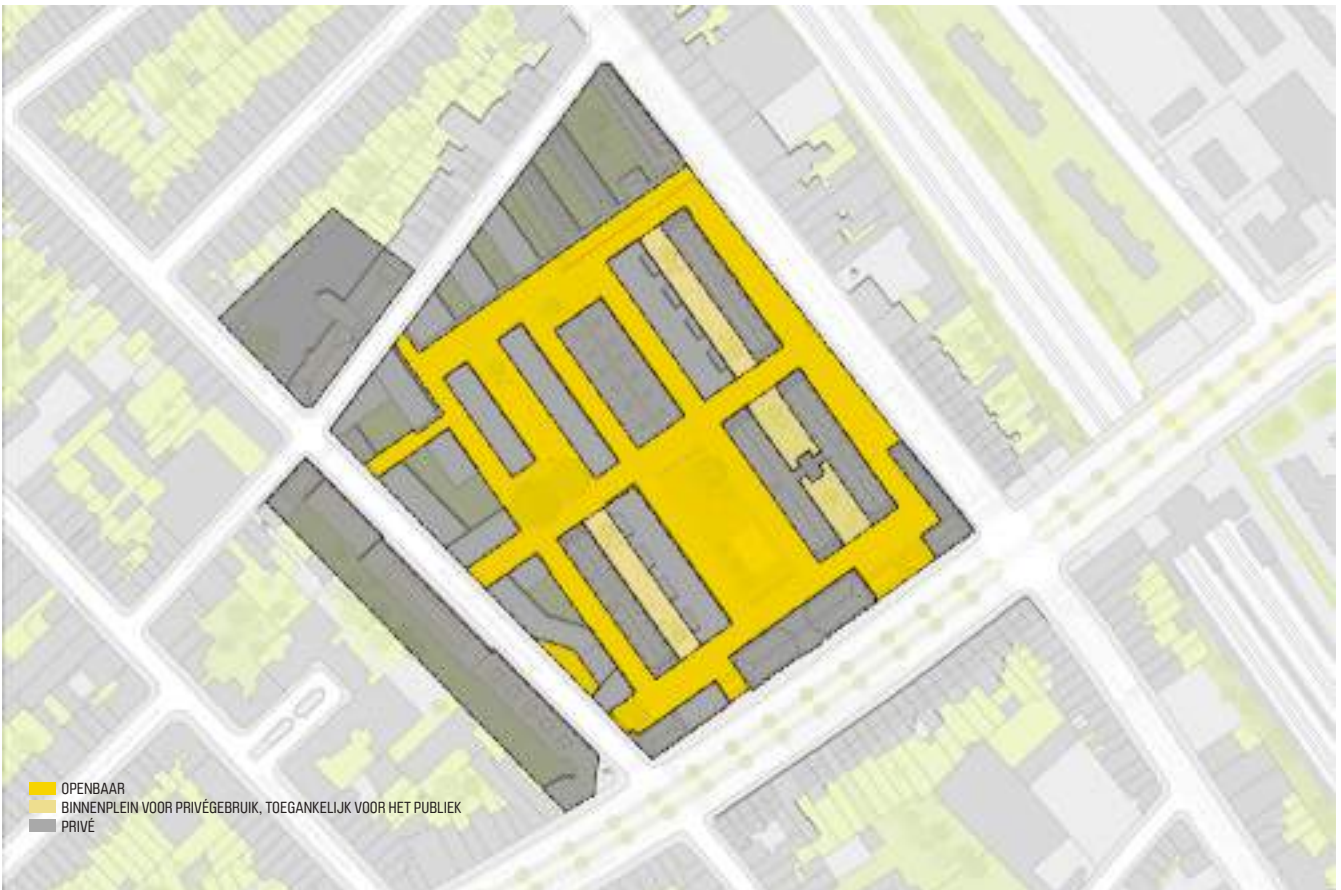
PROGRAMMERING



TERMINOLOGIE

GEBOUW	WONINGEN M2	STUDENTEN- WONINGEN M2	UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN M2	NIET-UNIVERSI- TAIRE UITRUSTING M2	HANDELSZAKEN M2	KANTOREN	ONDER- GRONDS
A			3.500		500		
A'							
B		750	250				
C		750	250				
C'							
C''		750	250				
D		2.478					
E							
F						2.478	
G						2.478	
H							
I							
J							
J'							
K							
L		2.595					
M				1.400			
P				400			
R							
S	1.242						
T	1.040						
U	90						
V	1.599						
X							
Z							
1	3.700						
2	1.500			239			
3	5.100						
4	5.100						
5			550				
6			-				
7		2.976	1.166				
8		3.504					
9		2.976			1.166		
10		2.400					
SUBTOTAAL	19.371	19.179	5.966	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	53.177
	14.000						
	4.500						
SUBTOTAAL	37.871	19.179	5.966	2.039	1.666	4.956	-
						TOTAAL BVG.	71.677

**767 KOTTEN
193 WONINGEN**



AFBAKENING VAN DE OPENBARE RUIMTEN EN PRIVÉPERCELEN



DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE



GROENE RUIMTEN



LOCATIE VAN DE ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN
(DE BLAUWE ARCEERING STELT DE MOGELIJKE GRONDINNAME VAN ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN VOOR, OP NIVEAU -1)



SCENARIO 03 ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND





SCENARIO 03 ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND





SCENARIO 04 LICHT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

> SCENARIO 04 LICHT ERFGOEDKUNDIG INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND

Dit scenario omvat de toepassing van de principes die zijn uiteengezet in punt 3.3 en een gemengde programmering met huisvesting van studenten in het centrale deel van de site en nieuwe ontwikkelingen voor huisvesting in het randgebied.

Gebouwen “I” en “H”, “D” en “E” worden gesloopt en vervangen door nieuwe gebouwen.

Dit scenario maakt het mogelijk op het terrein +/- 880 studentenwoningen (“kotten”) en aan de rand van het terrein iets minder dan 200 gezinswoningen te realiseren. De parkeerplaatsen voor de verschillende programma’s (voorzieningen, gezinswoningen, incubator, bezoekers enz.) bevinden zich onder de nieuw ontwikkelde woongebouwen aan de rand.

Deze variant geniet duidelijk de minste steun van het begeleidingscomité, gezien de grootse afbraak van bestaande gebouwen en de massale verdichting door middel van nieuwbouw.





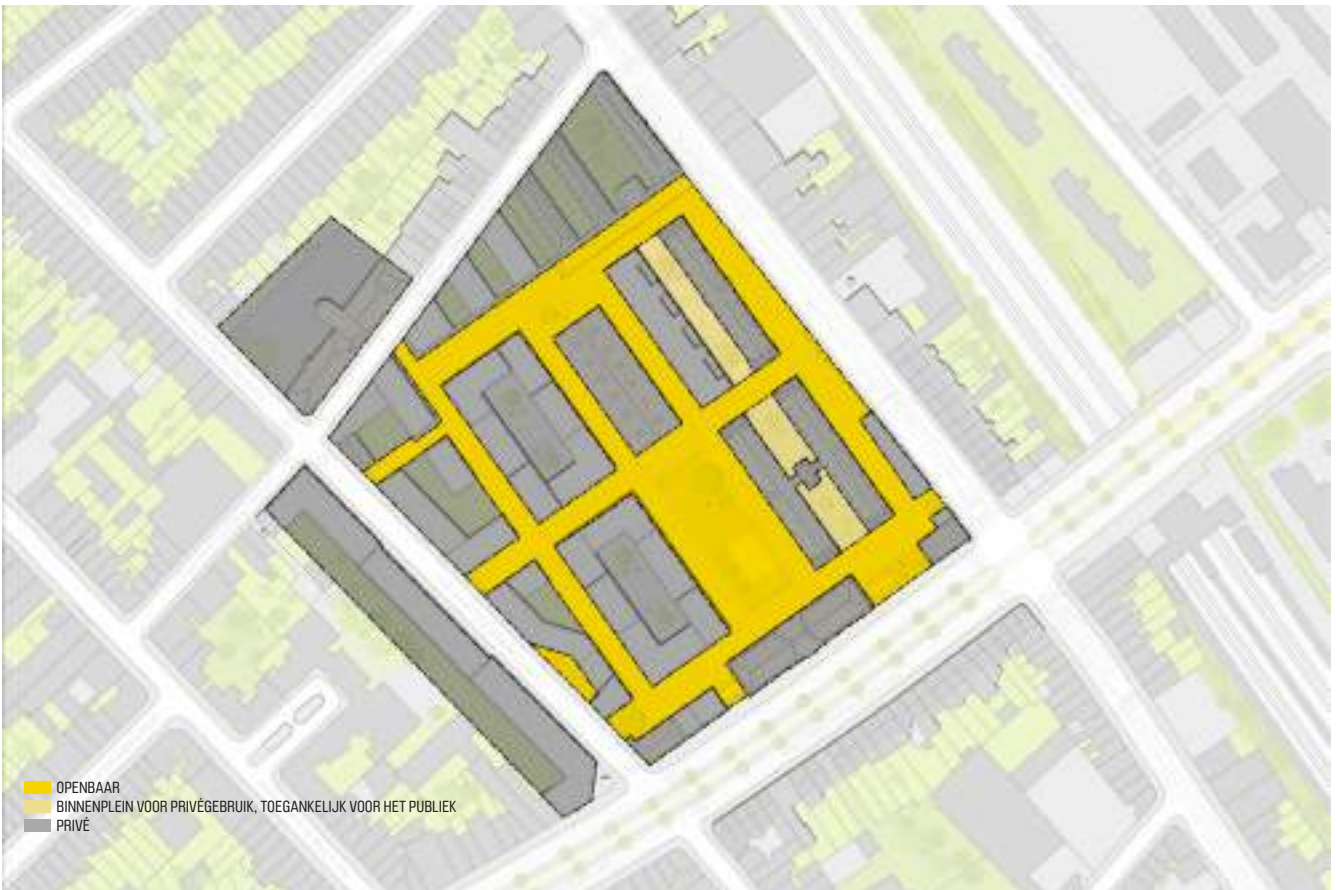
PROGRAMMERING



TERMINOLOGIE

GEBOUW	WONINGEN M2	STUDENTEN- WONINGEN M2	UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN M2	NIET-UNIVERSI- TAIRE UITRUSTING M2	HANDELSZAKEN M2	KANTOREN	ONDER- GRONDS
A		3.500			500		
A'							
B		750	250				
C		750	250				
C'							
C''							
D							
E							
F						2.478	
G						2.478	
H							
I							
J							
J'							
K							
L		2.595					
M				1.400			
P				400			
R							
S	1.242						
T	1.040						
U	90						
V	1.599						
X							
Z							
1	3.700						
2	1.500			239			
3	5.100						
4	5.100						
5		510	550				
6		-	-				
7		2.976	1.166				
8		8.842					
9		800			842		
10		1.215	405				
SUBTOTAAL	19.371	21.938	2.621	2.039	1.342	4.956	-
						TOTAAL BVG.	52.267
	14.000						
	4.500						
SUBTOTAAL	37.871	21.938	2.621	2.039	1.342	4.956	-
						TOTAAL BVG.	70.767

**877 KOTTEN
193 WONINGEN**



AFBAKENING VAN DE OPENBARE RUIMTEN EN PRIVÉPERCELEN



DOORDRINGBAARHEID VOOR VOETGANGERS VAN DE SITE



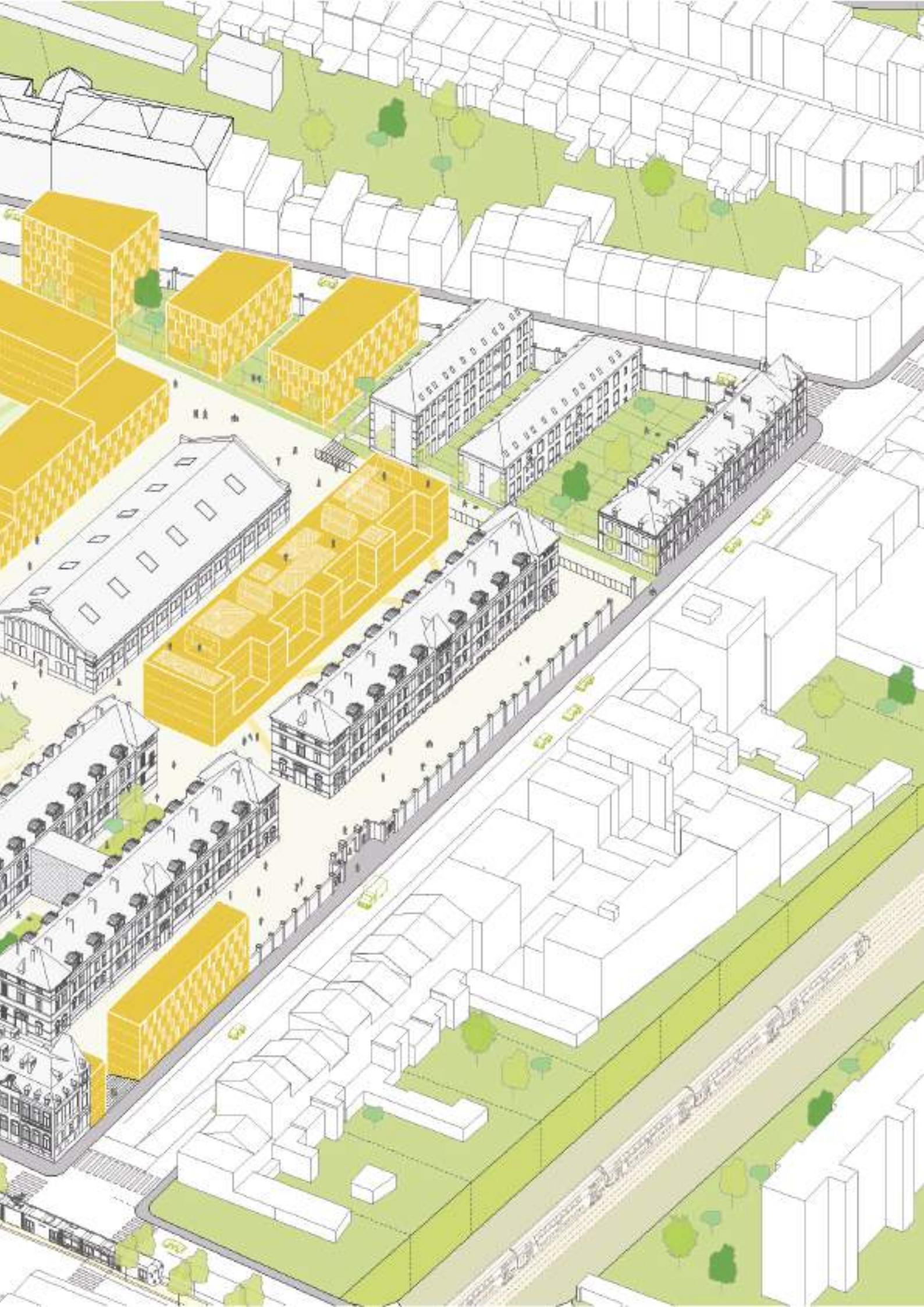
GROENE RUIMTEN



LOCATIE VAN DE ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN
(DE BLAUWE ARCEERING STELT DE MOGELIJKE GRONDINNAME VAN ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN VOOR, OP NIVEAU -1)



SCENARIO 04 LICHT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND





SCENARIO 04 LICHT ERFGOEDKUNDIG
INTERNATIONALE WIJK EN RANDGEBIED BEWOOND



4. OPERATIONALISERING

4.1. POTENTIËLE MODELLEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE ELSENSE SITE

Het model dat gebruikt zal worden voor de ontwikkeling van de kazernesite is afhankelijk van de nagestreefde doelstellingen. Deze kunnen als volgt geformuleerd worden:

- De site moet minimaal gedeeltelijk bezet worden door internationale studenten en onderzoekers. Dit wordt bevorderd of beter gewaarborgd indien de woningen worden toegewezen door de overheid en/of de universiteiten.
- Het gaat om het garanderen van de kwaliteit en de architecturale coherentie van het project in zijn geheel en het behoud van de erfgoedkundige elementen. Daarom gezorgd worden voor een stedenbouwkundige strategie en gewestelijk bestuur ten aanzien van de projectdragers.
- Op basis van de benchmark van de “internationale studentenwijken” (zie bijlagen) moet het project opengesteld worden voor alle instellingen voor hoger onderwijs, overeenkomstig het Franse model (CIUP en CROUS in Frankrijk).

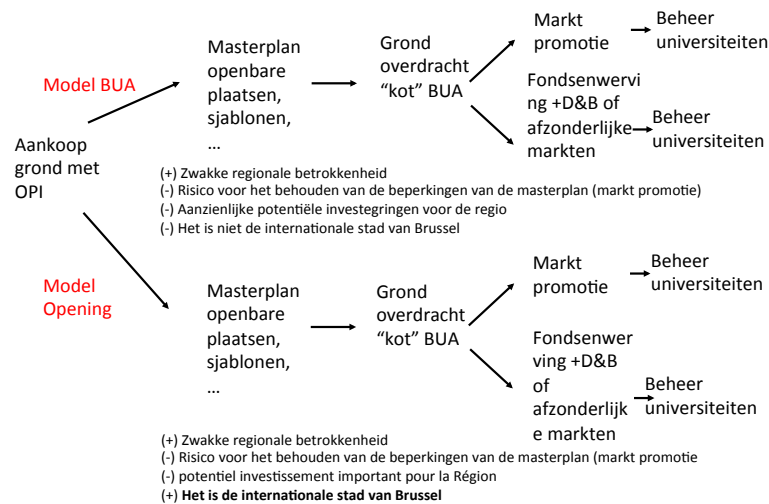
Overeenkomstig deze doelstellingen onderscheiden we twee grote mogelijkheden voor de vastgoedontwikkeling:

- Het Gewest staat het terrein af aan de universiteiten die (via fondsenwerving of een promotieopdracht) de ontwikkeling verzekeren en zorgen voor de toewijzing van de woningen die hen toekomen;
- Het Gewest zorgt voor de ontwikkeling en beheert de toewijzing van de woningen of delegeert deze taak aan partnerinstellingen.

In elk van deze twee gevallen moet de open ruimte openbaar blijven, als men zich laat inspireren door de internationale universiteitswijken die model staan en verbindingen willen leggen tussen de onderzoekswereld en de grondgebieden waarin ze zich bevinden.

> HET GEWEST STAAT DE ZAKELIJKE RECHTEN AF AAN DE UNIVERSITEITEN (ULB-VUB)

Het onderstaande schema toont enerzijds een model waarin het Gewest voor een nog te bepalen bedrag de zakelijke rechten op het vastgoed exclusief afstaat aan Brussels University Alliance en, anderzijds, een model waarbij de overdracht van het vastgoed plaatsvindt bij wijze van een oproep tot projecten, het zogenaamde “openstellingsmodel”. De openstelling voor de verschillende instellingen lijkt een noodzakelijke voorwaarde, die op zich niet volstaat, om de wijk te kunnen kwalificeren als “internationaal”. Een perceelsgewijze of gebouwgewijze ontwikkeling kan problemen geven wat betreft de algehele architecturale coherentie, het beheer van de bouwplaats enz. Andere moeilijkheid: het beperkte aantal gebouwen



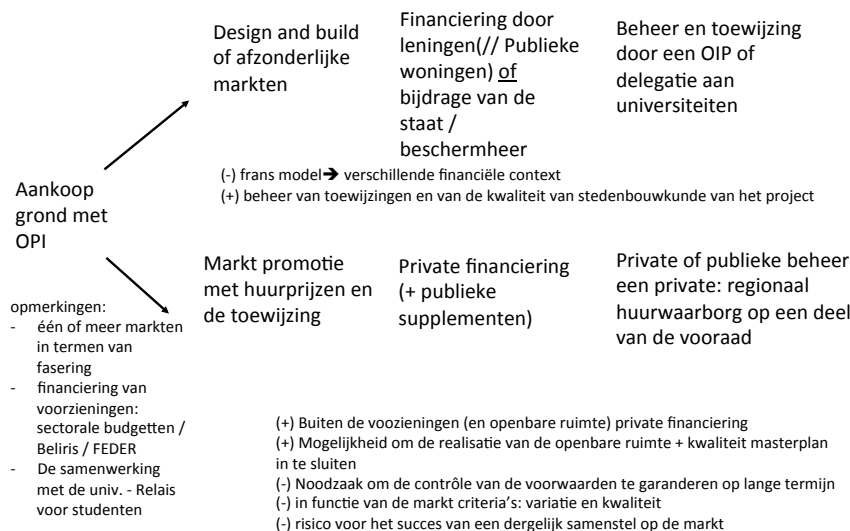
> HET GEWEST ONTWIKKELT DE SITE

Tweede hypothese: het Gewest ontwikkelt zelf heel de site. Voor het Gewest heeft deze optie de voorkeur aangezien de aankoop van de terreinen aan de gang is.

Er zijn derhalve twee opties mogelijk:

- ofwel realiseert het Gewest een design and build of afzonderlijke opdrachten waarbij de realisatie gefinancierd wordt door een lening of mecenaat (Frans model);
- ofwel maakt het Gewest gebruik van een promotieopdracht met voorwaarden met betrekking tot de huurgelden en de toewijzingen. In het tweede geval kan het onderhoud van de goederen bij de opdrachten gevoegd worden.

Gezien de financiële middelen die nodig zijn voor een dergelijke ontwikkeling, is het verleidelijk naar privéfinanciering te zoeken, te meer daar het Gewest veel ervaring heeft met promotieopdrachten. Men mag echter niet vergeten dat de huisvesting van dit project een specifiek karakter heeft en op de lange termijn gericht moet blijven op de (met name internationale) studenten met toegangsvoorwaarden die schappelijk zijn of beperkt zijn tot de plafonds die worden toegepast door de instellingen.



4.2.FOCUS OP DE TOEWIJZING VAN DE WONINGEN

Voor de toewijzing van de woningen worden er twee mogelijkheden overwogen: toewijzing door BUA of toewijzing door een veelheid van instellingen.

> PROJECT GEDRAGEN DOOR BRUSSELS UNIVERSITY ALLIANCE

Wat betreft de toewijzing

De aanvragen worden online ingediend. Ze worden behandeld door de Toelatingscommissie, een gemeenschappelijk orgaan van de ULB en de VUB. Vervolgens worden de woningen toegewezen.

Wat betreft het beheer en het onderhoud

De universiteiten of de ontwikkelaars staan in voor het beheer en het onderhoud.

Sterke en zwakke punten

Een aan te halen voordeel is dat het Gewest niet meer of niet betrokken is bij het beheer. Derhalve zal het Gewest ook slechts een verwaarloosbare invloed hebben op de garantie dat de quota van internationale studenten gehaald worden, op de toewijzingscriteria en in het algemeen op de huurvoorwaarden (die worden opgesteld en gecontroleerd door de twee universiteiten).

> PROJECT GEDRAGEN DOOR EEN VEELHEID VAN INSTELLINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS

De toewijzing kan gebeuren door een platform dat speciaal daarvoor in het leven geroepen wordt, volgens een model dat dat van de CIUP benadert.

Wat betreft de toewijzing

De aanvragen worden online ingediend op de website van de internationale wijk, waarnaar een link is opgenomen op de websites van de Brusselse hogescholen en universiteiten.

De plaatsen worden beheerd en toegewezen via dit platform. Ook de eventuele quota voor iedere hogeschool of universiteit worden via het platform geregeld. Vervolgens wordt de student op de hoogte gesteld van de toewijzing.

Wat betreft het beheer en het onderhoud

Ofwel staat elke universiteit en hogeschool zelf in voor haar eigen gebouw, ofwel nemen het platform of de ontwikkelaars deze taken op zich.

Sterke en zwakke punten

Een van de nadelen is de noodzaak het platform (vzw) op te richten en te financieren. Ook deze regeling houdt slechts een geringe betrokkenheid van het Gewest bij het beheer in.

> OPENBARE STUDENTENHUISVESTING

Het project kan ook beheerd worden door een “sociaal verhuurkantoor voor studenten – SVKS”.

Wat betreft de toewijzing

Ook in dit geval worden de aanvragen online ingediend, vanaf de website van de internationale wijk en de websites van de hogescholen en universiteiten, maar het is het SVKS dat bepaalt welke aanvragen voorgaan, naar analogie van het model dat toegepast wordt voor sociale huurwoningen. Het SVKS informeert de studenten over de toewijzing.

Wat betreft het beheer en het onderhoud

Het SVKS staat in voor het beheer, maar er zijn onderhoudscontracten mogelijk met privéondernemingen, afhankelijk van de wijze waarop het vastgoed geproduceerd wordt (promotieopdracht of Design & Build).

Sterke en zwakke punten

Het grote voordeel is dat de toekenningsvoorwaarden volledig bepaald worden door het Gewest, in het kader van een beleid voor de huisvesting van internationale studenten.

Een van de zwakke punten van een dergelijk model is dat het nodig is een SVKS op te richten en te financieren, dat dan een nieuwe functie moet vervullen. Dit zou een grote betrokkenheid van het Gewest inhouden. Een dergelijk instrument geniet niet de volle steun van de universiteiten. Er zouden conflicten kunnen ontstaan met de eigen lijsten van de universiteiten. Deze optie vereist dus een goede samenwerking met de universiteiten, die dienst doen als tussenschakel voor de aanvragers. Er wordt nog een adres meer gecreëerd waartoe de student zich moet wenden, naast alle diensten waarmee hij nu al contact moet opnemen om een woning te verkrijgen.

> PRIVÉBEHEER MET OPENBARE CRITERIA.

In dit geval is het beheer van de geproduceerde woningen in handen van een privéoperator.

Wat betreft de toewijzing

De aanvragen worden altijd online ingediend vanaf de site van de internationale wijk en de websites van de verschillende universiteiten en hogescholen, maar ze komen samen op een bemiddelingsplatform dat de universiteiten, de hogescholen en het Gewest verenigt. De student wordt op de hoogte gesteld van de toewijzing.

Wat betreft het beheer en het onderhoud

De ontwikkelaars verzekeren het onderhoud en het beheer zoals vastgelegd in de bepalingen van het bestek voor de Design & Build.

Sterke en zwakke punten

Positief is dat de voorwaarden voor de toewijzing worden vastgelegd in de promotieopdracht.

Het Gewest kan dus een centrale rol spelen in de formulering ervan. Als deze stap eenmaal genomen is, kan zelf gekozen worden in welke mate het beheer en de toewijzingen gedelegeerd worden privéoperatoren. Zo

kan het platform bijvoorbeeld instaan voor toewijzingen, maar de ontwikkelaar voor de inning van de huurgelden enz.

Er is echter wel een risico verbonden aan de naleving van de eisen op de langere termijn en de vereiste financiële draagkracht. Een subsidie kan nodig blijken. Om dergelijke operaties tot een goed einde te brengen is het ook in dit geval nodig een sterke samenwerking op te bouwen met de hogescholen en universiteiten en te verzekeren dat ze hun rol van aanspreekpunt voor de aanvragers naar behoren vervullen.

4.3. STEDENBOUWKUNDIGE PROCEDURES, KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE EN COHERENTIE VAN HET GEHEEL

De perceelstructuur van de site zal niet het voorwerp uitmaken van een verkavelingsvergunning, aangezien het terrein al deels bebouwd is (zie opmerking "ASAP" in de bijlagen).

Voor welk vastgoedontwikkelingsmodel er ook gekozen wordt, een richtschema (volgens de nieuwe versie van het BWRO) is waarschijnlijk wenselijk als leidraad voor de aanleg van de site. Het richtschema moet de erfgoedkundige verwachtingen van de site preciseren, de openbare ruimten definiëren, de marges voor de bouwprofielen van de nieuwe bouwwerken vastleggen, de programmering van de site en de verschillende gebouwen verfijnen en deze afstemmen op die van de andere campussen. Het kan ook een reeks architecturale criteria vastleggen.

Er kan echter met de uitvoering van vastgoedprojecten begonnen worden zonder dat er een dergelijk instrument in voege is.

Voor de openbare ruimte zijn er twee gevallen mogelijk afhankelijk van het gekozen vastgoedontwikkelingsmodel:

Een enkele promotieopdracht of Design & Build

De eerste optie bestaat in een geïntegreerde realisatie van de openbare ruimte. Het is ook mogelijk de opdracht met betrekking

tot de openbare ruimte te scheiden van de opdracht met betrekking tot de gebouwen. In dat geval behoudt het Gewest meer controle. De projectontwikkelaars zijn echter geen voorstander van deze oplossing.

Verscheidene promotieopdrachten of Design & Builds

Dan zijn er twee mogelijkheden. Ofwel organiseert het Gewest een aparte opdracht voor de openbare ruimte. Ofwel wordt aan iedere operator gevraagd het deel van de openbare ruimte te realiseren dat hem aanbelangt.

Deze oplossing houdt echter een dubbel risico in, dat beter vermeden wordt: onderfinanciering van ook maar één openbare ruimte in de hele operatie of het ontbreken van coherentie in het geheel. Tot slot is het ook mogelijk een wedstrijd te organiseren die begeleid wordt door een kwaliteitskamer. Dit model wordt toegepast bij de reconversie van ziekenhuizen in Vlaanderen en geeft goede resultaten.

4.4. RAMING VAN DE OVERHEIDSKOSTEN IN VERBAND MET DE UITVOERING VAN HET KAZERNEPROJECT

In februari 2016 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een akkoord gesloten met de federale Regie der Gebouwen waarbij de site van de kazernes van Elsene (intra muros) verkocht werd voor 30 M€.

In de tabel op de volgende pagina worden de kosten voor de overheid geraamd in verband met de ontwikkeling van de site, volgens de vier stedenbouwkundige scenario's die beschreven worden in de studie:

-Er wordt een totaal gemaakt van de verschillende kosten: de aankoop van de site inclusief registratierechten, het bouwrijp maken, een raming van de bouw- en renovatiekosten voor universitaire en niet-universitaire voorzieningen, de subsidies voor de ontwikkeling van gesubsidieerde woningen

(op basis van een raming van de eigen kosten-opbrengsten en 30 % gesubsidieerde woningen).

-Tot de gewestelijke inkomsten behoren de overdracht van de terreinen en de stedenbouwkundige lasten. De verwachte grondprijs werd bepaald door terug te rekenen, zoals projectontwikkelaars doen: van de marktwaarde van een te realiseren goed (die verschilt al naargelang het gaat om een kot, een gewone woning of een luxewoning, een kantoor enz.) worden de kosten afgetrokken van de bouw of de renovatie en een winstmarge, en het bedrag dan overblijft, kan besteed worden aan de aankoop van het terrein of het gebouwskelet. De verkoopprijzen zijn als volgt:

- Nieuwe woningen: 3000 €/m
- Gerenoveerde woningen: 2800 €/m
- Nieuwe studentenkamer: 400 €/m voor 20m
- Gerenoveerde studentenkamer: 350 €/m

	M2 PROGRAMMA				RATIO	BEDRAGEN			
	sc1	sc2	sc3	sc4		sc1	sc2	sc3	sc4
PUBLIEKE KOSTEN						49.931.580 €	56.174.681 €	52.781.304 €	48.865.819 €
Land Acquisitie (alles inbegrepen)						33.750.000 €	33.750.000 €	33.750.000 €	33.750.000 €
Kosten van onderhoud (alles inbegrepen)						3.663.359 €	4.377.883 €	4.042.667 €	3.942.730 €
Sloopkosten	14.890	22.274	22.274	25.752	37 €/m ²	543.485 €	813.001 €	813.001 €	939.948 €
Openbare ruimte ontwikkelingskosten	20.269	23.317	21.021	20.567	146 €/m ²	2.959.274 €	3.404.282 €	3.069.066 €	3.002.782 €
Kosten van parkeerbeheer	1.100	1.100	1.100	0	146 €/m ²	160.600 €	160.600 €	160.600 €	0 €
Academische faciliteiten (alles inbegrepen)	4.800	8.970	5.966	2.621		6.462.066 €	15.297.086 €	8.932.481 €	5.116.934 €
Univ renovatie apparatuur	4.250	4.250	4.250	500	1.000 €/m ²	4.250.000 €	4.250.000 €	4.250.000 €	500.000 €
Nieuw universiteit apparatuur	550	4.720	1.716	2.121	1.700 €/m ²	935.000 €	8.024.000 €	2.917.200 €	3.605.700 €
Vergoedingen (10%)						518.500 €	1.227.400 €	716.720 €	410.570 €
Marge D B (10%)						570.350 €	1.350.140 €	788.392 €	451.627 €
Financiële kosten (3% meer dan 2 jaar)						188.216 €	445.546 €	260.169 €	149.037 €
Andere openbare voorzieningen	2.039	2.039	2.039	2.039		2.749.712 €	2.749.712 €	2.749.712 €	2.749.712 €
Renovatie apparatuur buiten univ	1.800	1.800	1.800	1.800	1.000 €/m ²	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €	1.800.000 €
Nieuwe apparatuur buiten univ	239	239	239	239	1.700 €/m ²	406.300 €	406.300 €	406.300 €	406.300 €
Vergoedingen (10%)						220.630 €	220.630 €	220.630 €	220.630 €
Marge ontwikkeling van de markt (10%)						242.693 €	242.693 €	242.693 €	242.693 €
Financiële kosten (3% meer dan 2 jaar)						80.089 €	80.089 €	80.089 €	80.089 €
Behuizing gecontracteerd	5.811	0	5.811	5.811		3.306.444 €	0 €	3.306.444 €	3.306.444 €
Subsidie baksteen	5.811	0	5.811	5.811	569 €/m ²	3.306.444 €	0 €	3.306.444 €	3.306.444 €
PUBLIEKE INNINGEN						18.129.049 €	12.146.306 €	17.269.810 €	17.773.446 €
Land index	38.189	41.240	38.861	41.296		15.722.964 €	9.587.656 €	14.867.625 €	15.273.811 €
Nieuw student	3.300	23.324	11.856	14.343	134 €/m ²	441.968 €	3.123.779 €	1.587.872 €	1.920.955 €
Nieuw woning	10.780	0	10.780	10.780	518 €/m ²	5.583.814 €	0 €	5.583.814 €	5.583.814 €
Nieuwe handel	1.166	1.166	1.166	842	0 €/m ²	0 €	0 €	0 €	0 €
Student vernieuwing	14.707	11.294	7.323	7.595	269 €/m ²	3.952.622 €	3.035.351 €	1.968.114 €	2.041.216 €
Woningrenovatie	2.780	0	2.780	2.780	833 €/m ²	2.316.035 €	0 €	2.316.035 €	2.316.035 €
Bureau vernieuwing	4.956	4.956	4.956	4.956	688 €/m ²	3.411.791 €	3.411.791 €	3.411.791 €	3.411.791 €
Renovatie handel	500	500	0	0	33 €/m ²	16.735 €	16.735 €	0 €	0 €
Stedenbouwkundige lasten						2.406.085 €	2.558.650 €	2.402.185 €	2.499.635 €
Nieuwe student	3.300	23.324	11.856	14.343	50 €/m ²	165.000 €	1.166.200 €	592.800 €	717.150 €
Nieuw woning	10.780	0	10.780	10.780	50 €/m ²	539.000 €	0 €	539.000 €	539.000 €
Nieuw handel	1.166	1.166	1.166	842	125 €/m ²	145.750 €	145.750 €	145.750 €	105.250 €
Student vernieuwing	14.707	11.294	7.323	7.595	50 €/m ²	735.350 €	564.700 €	366.150 €	379.750 €
Woningrenovatie	2.780	0	2.780	2.780	50 €/m ²	138.985 €	0 €	138.985 €	138.985 €
Bureau vernieuwing	4.956	4.956	4.956	4.956	125 €/m ²	619.500 €	619.500 €	619.500 €	619.500 €
Renovatie handel	500	500	0	0	125 €/m ²	62.500 €	62.500 €	0 €	0 €
SALDO (PUBLIEKE KOSTEN NETTO)						31.802.531 €	44.028.375 €	35.511.494 €	31.092.374 €

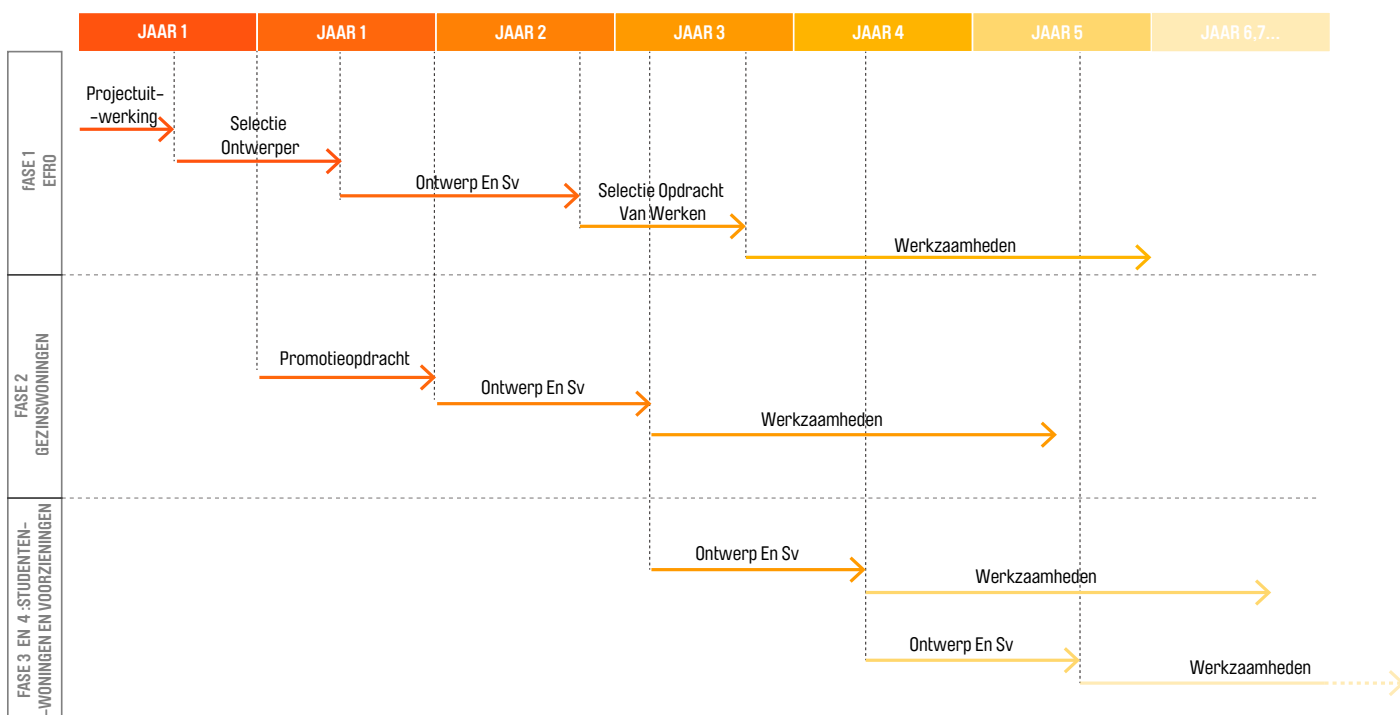
-Het verschil tussen de inkomsten en de kosten stemt overeen met de uiteindelijke werkelijke kosten die de operatie inhoudt voor de overheid. Ze variëren van 31 M€ (scenario 4) tot 44 M€ (scenario 2). Twee grote variabelen verklaren deze verschillen:

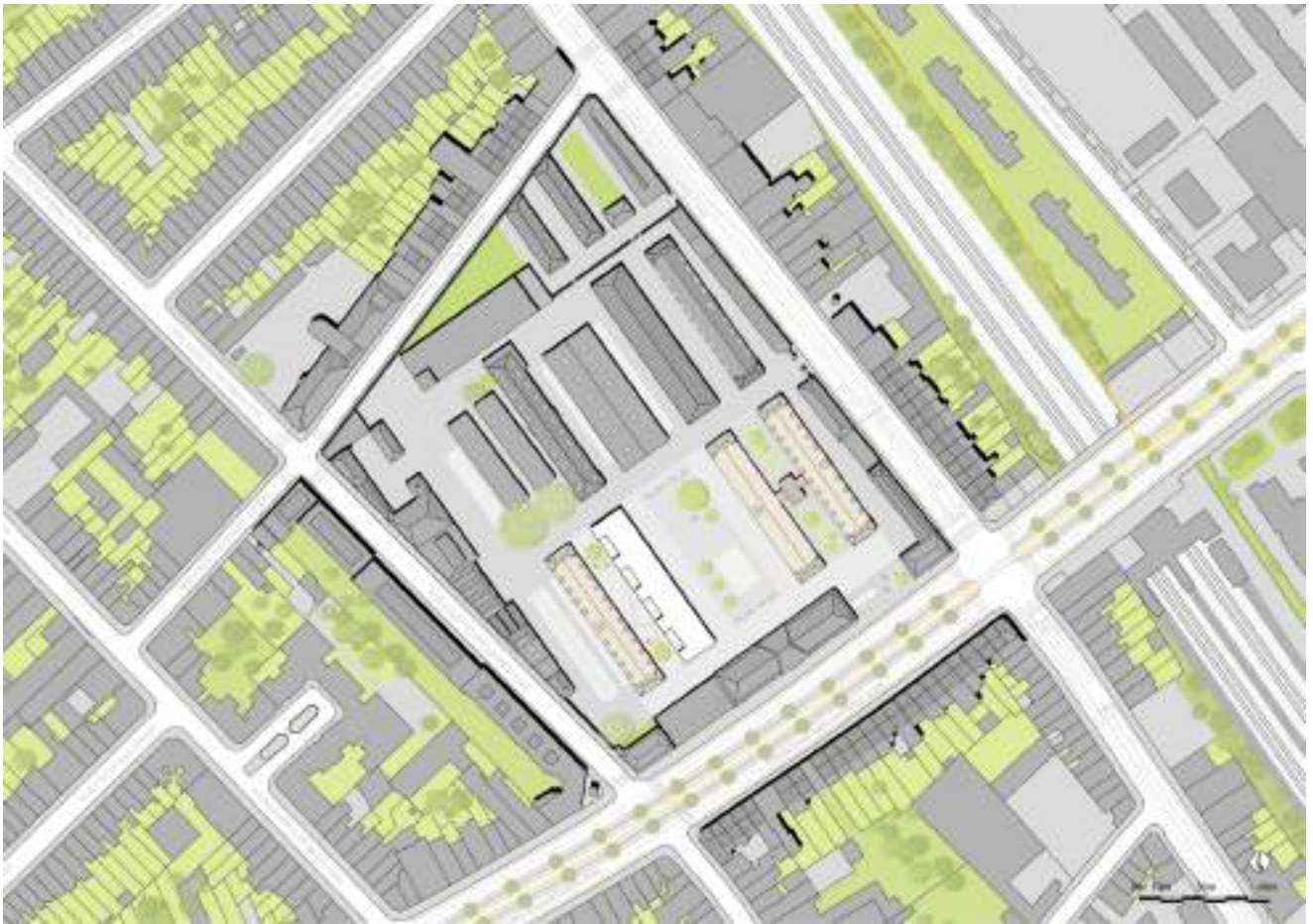
- De vastgoedprijs voor studentenkamers is lager dan voor klassieke woningen. Scenario 2 is daardoor in het nadeel omdat het alleen studentenwoningen omvat.
- Volgens de in aanmerking genomen kostenhypothese is renovatie voordeliger dan nieuwbouw (1000 €/m tegenover 1400 €/m), wat logischerwijze resulteert in hogere mogelijke grondprijzen. Derhalve zijn de kosten voor het Gewest het laagst in scenario 1, waarin het erfgoed zo veel mogelijk behouden wordt.
- Tot slot kosten bepaalde programma's ook minder omdat ze minder voorzieningen omvatten. Dat is bijvoorbeeld het geval met scenario 4.

4.5. TIJDSPLANNING EN FASEN

Het volgende schema bevat een ambitieuze timing voor de ontwikkeling van de site, vanaf de overdracht van de rechten van de federale Regie aan het Gewest, en dit in 3 of 4 fasen waaronder een eerste fase "EFRO-project VUB-ULB" die voltooid moet zijn in 2023 en die zal worden volbracht door middel van een opdracht van werken. Voor de daaropvolgende fasen wordt het model van één enkele promotieopdracht gevolgd.

Om snel inkomsten te genereren voor het Gewest, kan de tweede fase bestaan in de productie van de strook gezinswoningen, zodat het Gewest al de stedenbouwkundige lasten en de vastgoedprijzen kan innen. De laatste fase of de twee laatste fasen hebben betrekking op de kern van de internationale wijk met inbegrip van de verwezenlijking van de voorzieningen.





FASE 1



FASE 2



FASE 3



FASE 4

5. CONCLUSIES

De studie heeft uiteindelijk verschillende doelstellingen bereikt.

- Ze heeft geleid tot een beter begrip van de fysieke omgeving van de site van de voormalige rijkswachtsschool en de eigenschappen op het gebied van ruimtelijke indeling, verspreiding, bouwvolumes enz. Aan het begin van de studie waren er maar heel weinig gegevens beschikbaar over de architectuur van de gebouwen, hun eigenschappen en hun salubriteit. De studie was een unieke kans om deze basisinformatie te vergaren en te bundelen.
- Via een eerste historische analyse heeft de studie de erfgoedkundige waarde bepaald van de elementen die de site van de voormalige rijkswachtsschool uitmaken. Gezien de reconversienoodzaak op basis van een programma dat vooral gericht is op huisvesting (gezinnen en studenten), heeft de studie kunnen bepalen welke elementen behouden en gevaloriseerd moeten worden vanuit het oogpunt van het behoud van het erfgoed. Ook kon bepaald worden welke gebouwen waarschijnlijk zullen moeten verdwijnen in het kader van de reconversie, met name de ringmuur langs de J. Wytmanstraat en in mindere mate langs de F. Toussaintstraat (de muur is al gesloopt aan de achterzijde van het gebouw van het Telecommunicatiecentrum).
- Door het ontwerp onderzoek van de architectuur heeft de studie aangetoond dat de hoofdgebouwen van de voormalige rijkswachtsschool een nieuwe bestemming konden krijgen in het kader van een programma dat hoofdzakelijk gericht is op huisvesting met aanvullende voorzieningen (voor de oude manege en het hoofdgebouw). Er zijn schetsen gemaakt die laten zien dat deze transformaties mogelijk zijn met behoud van de erfgoedkundige en ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen.
- De studie, die aandacht had voor de stedenbouwkundige, programmatorische en financiële aspecten, heeft aangetoond dat het mogelijk is, afhankelijk van het gekozen scenario, tussen de 700 en de 1400 studentenwoningen te creëren op de site. Het scenario's dat de voorkeur geniet, voorziet in de realisatie van iets minder dan 200 gezinswoningen en een internationale studentenwijk met zo'n 760 studentenwoningen.
- Hoewel de voormalige rijkswachtsschool ontworpen werd in een optiek van isolement (om redenen die te maken hadden met het toenmalige programma) en afstand nam ten opzichte van de stad (de site van de oude kazernes was in zekere zin "een stad op zich"), heeft de studie aangetoond dat de site kan worden geïntegreerd in het maas van openbare ruimten met behoud van het erfgoed en de specifieke topografische eigenschappen van de terreinen (niveauverschillen enz.).

Zo is de begeleidingscomité het eens geworden over de algemene principes van de site zoals beschreven op pagina 30 van dit rapport, met name:

- een bestemmingswijziging tot internationale studentenwijk in het centrale deel, aangevuld met gezinswoningen aan de noordelijke en westelijke rand van de site;
- Het erfgoed (gebouwen + compositie van de site) beschouwen als matrix en leidraad voor de reconversie van de site;
- Er rekening mee houden dat de maximale bouwprofielen zijn bepaald met de nok van de daken van de verschillende oorspronkelijke woongebouwen als referentie;
- De introductie van een maas van openbare ruimten in oost-westelijke en noord-zuidelijke richting om de site toegankelijk en oversteekbaar te maken voor iedereen;
- Het creëren van een sterke polariteit rond de centrale ruimte, een verbinding leggen

met collectieve functies, actieve gevels en universitaire programma's;

- De situering van het EFRO-project op de plaats van de gebouwen "D" en "E", met renovatie van gebouw "D" en afbraak-herbouw voor gebouw "E";
- Het creëren van ondergrondse parkeerplaatsen onder de nieuwe gebouwen aan de rand van de site.

Aangezien het ging om een eerste verkenning en onderzoek van de uitvoerbaarheid, zijn een aantal parameters in deze studie bewust open gelaten, met name met betrekking tot:

- De operationalisering van het project;
- De modaliteiten voor de toewijzing van de studentenkamers;
- De algemene mobiliteit van de site;
- Het precieze architecturale programma voor de verschillende gebouwen;
- De integratie van parameters voor duurzame ontwikkeling in het toekomstige stedenbouwkundige project voor heel de site;
- De architecturale aanbevelingen voor nieuwbouw, met name rekening houdend met de noodzaak het karakter van de toekomstige internationale wijk als geheel te behouden en te valoriseren.

OPDRACHTGEVER VAN DE STUDIE

**GOB Stedelijke Ontwikkeling
Directie Studies en Planning**

Vooruitgangstraat 80
1035 Brussel

T: 02 204 21 11
F: 02 204 15 34

ADVIESBUREAU

Tijdelijke vereniging
MSA / Idea Consult / Origin

Flageyplein 7
1050 Brussel

T: 02. 502.81.07
F: 05. 502.81.28
E: ms@ms-a.be