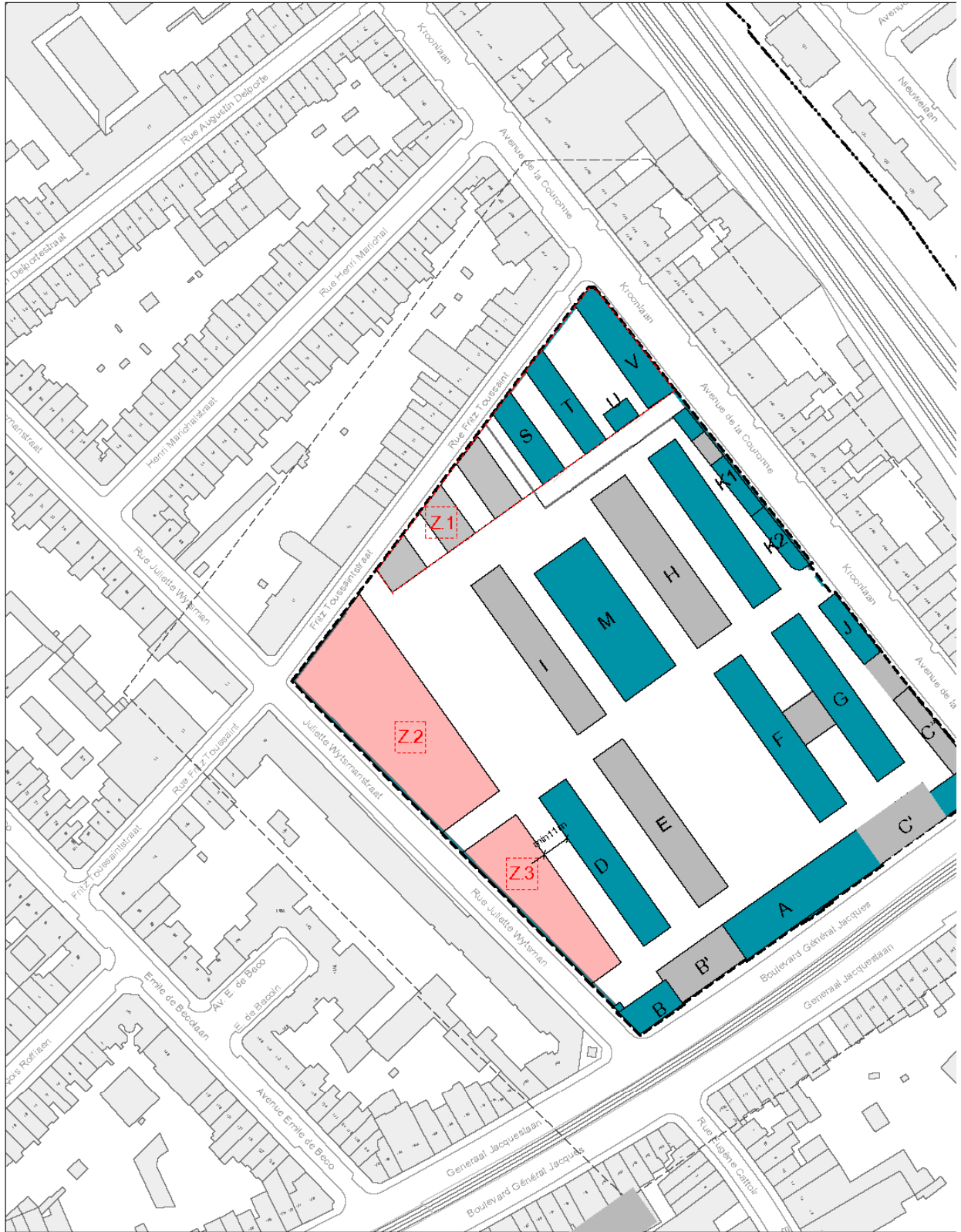


02.REGELGEVEND LUIK

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



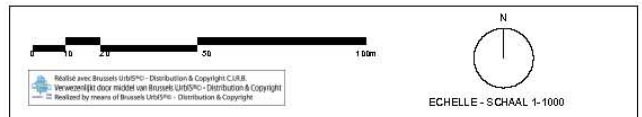
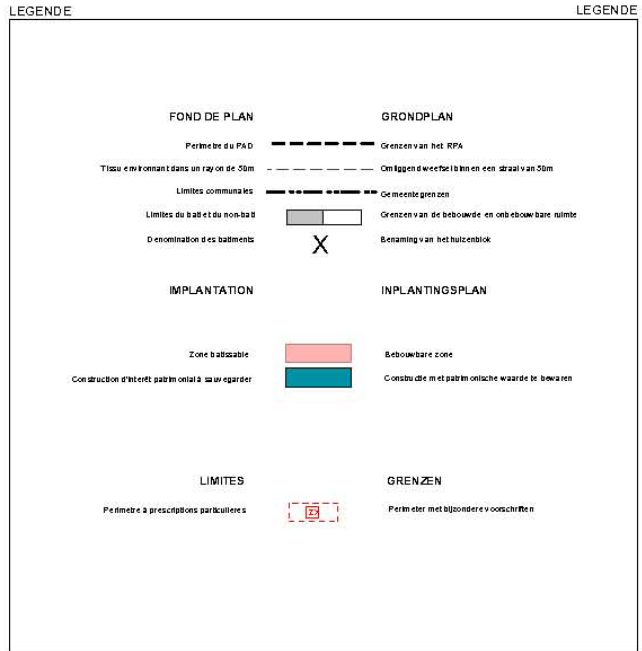
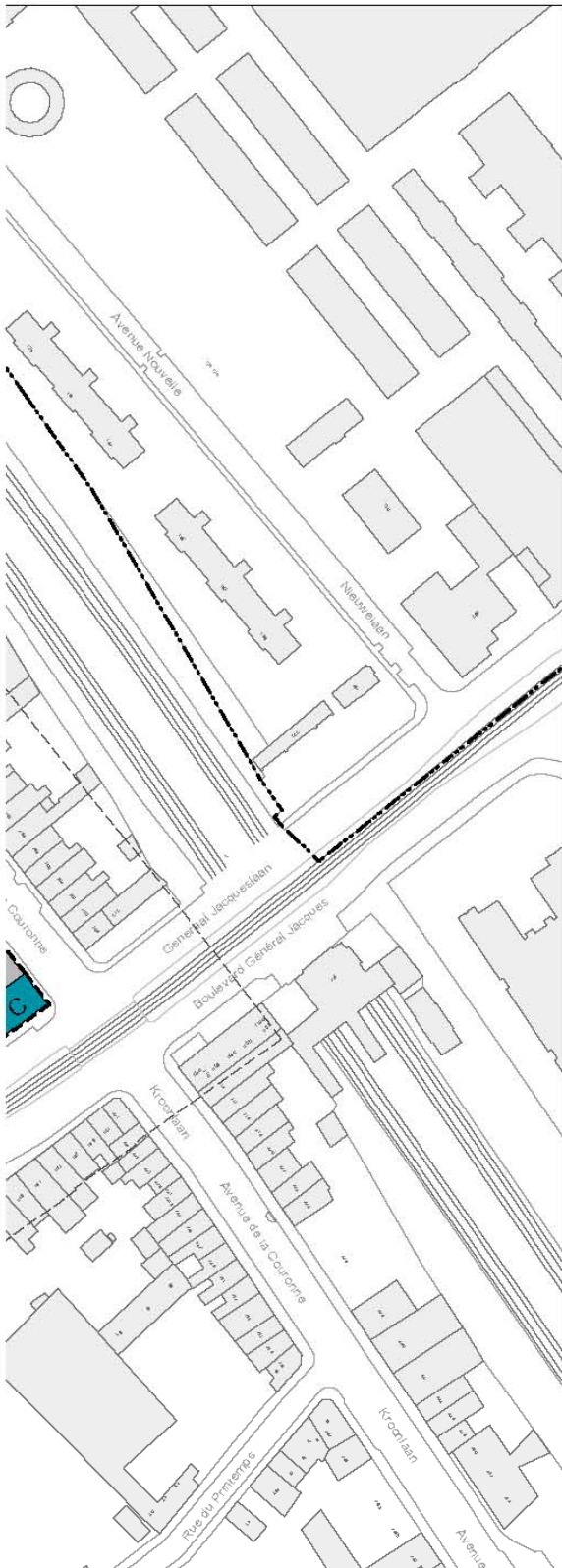
Belgisch Staatsblad d.d. 28-12-2020

<http://www.emis.vito.be>

02. REGELGEVEND LUIK

Belgisch Staatsblad d.d. 28-12-2020

http://www.emis.vito.be



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

1

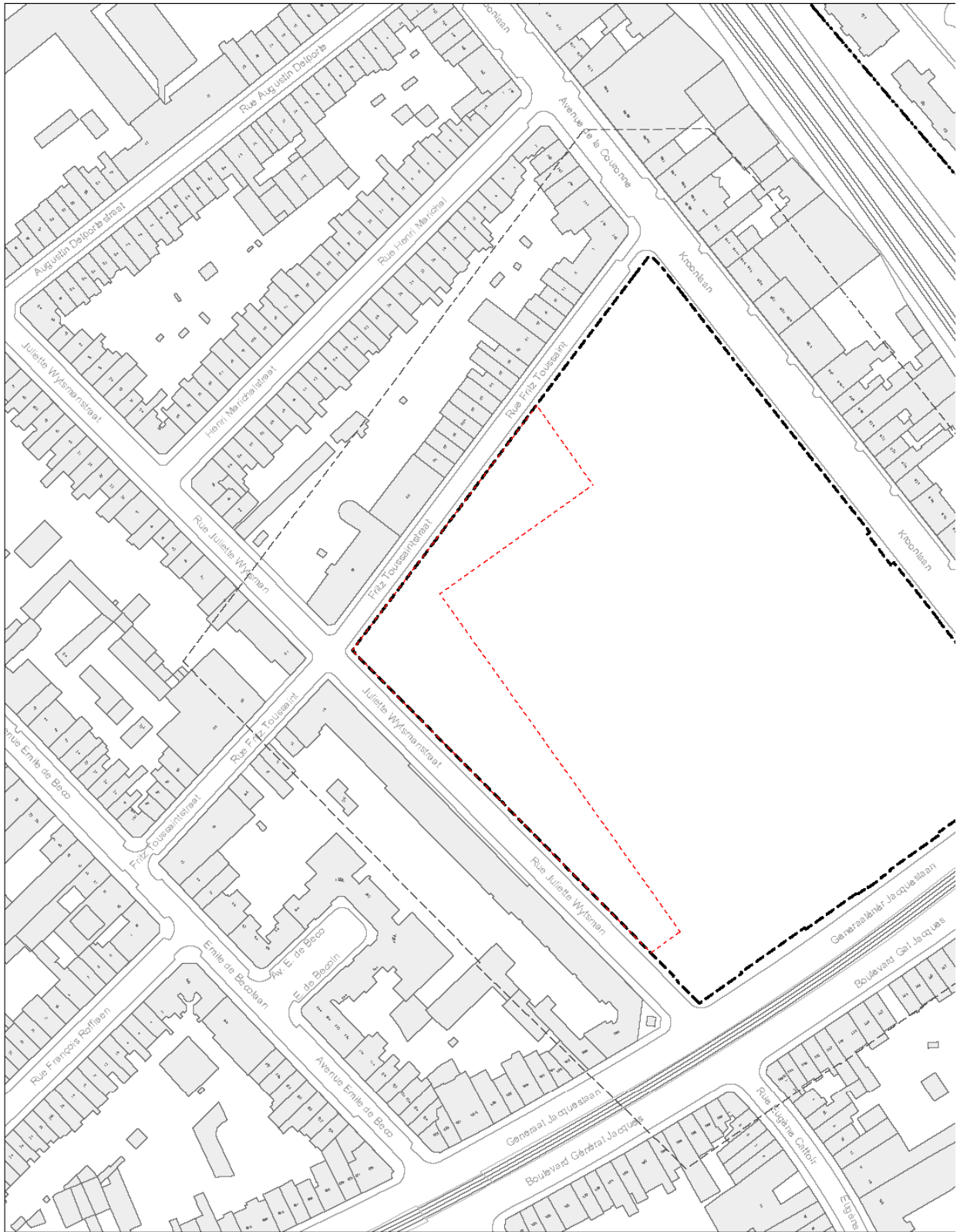
CARTE D'IMPLANTATION
INPLANTINGSPLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président

Gesloten om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-Président

Rudi VERVOORT

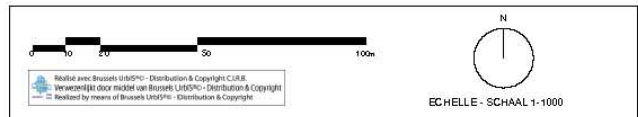
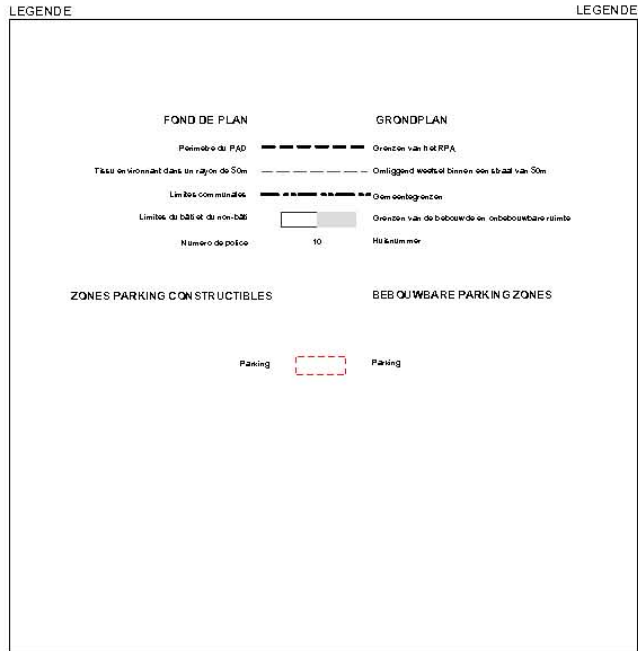
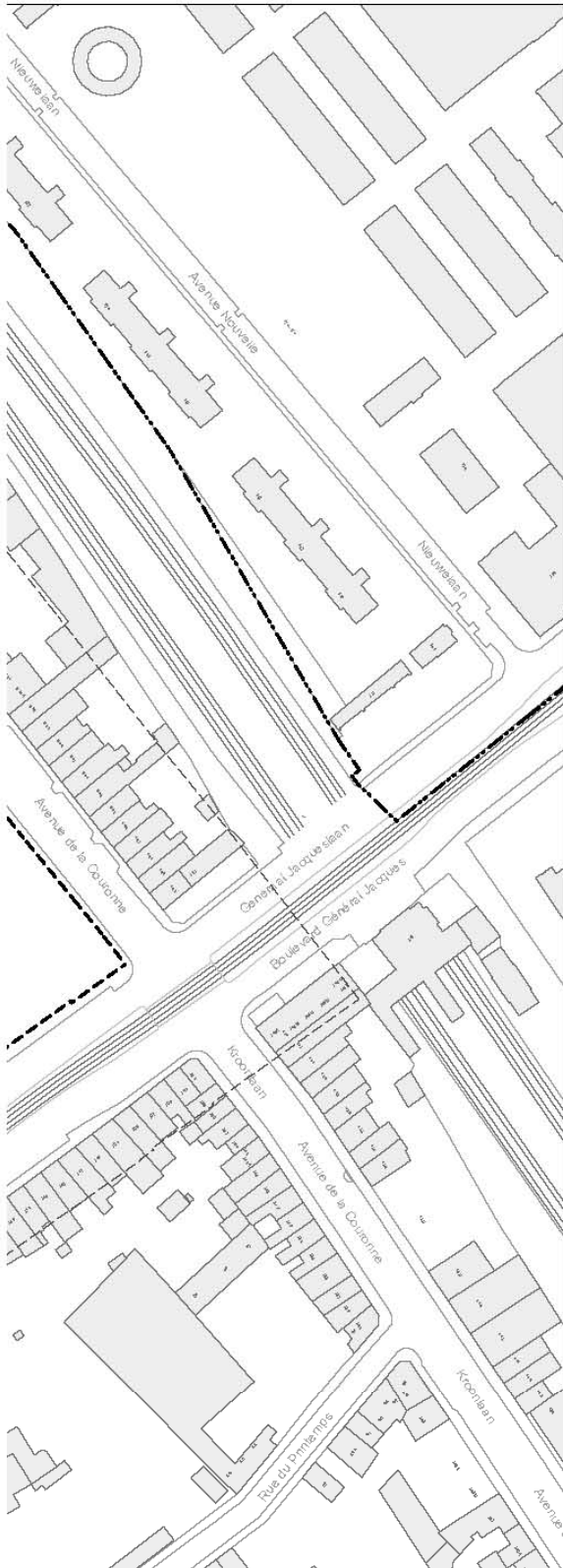
USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



Belgisch Staatsblad d.d. 28-12-2020

<http://www.emis.vito.be>

02. REGELGEVEND LUIK



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

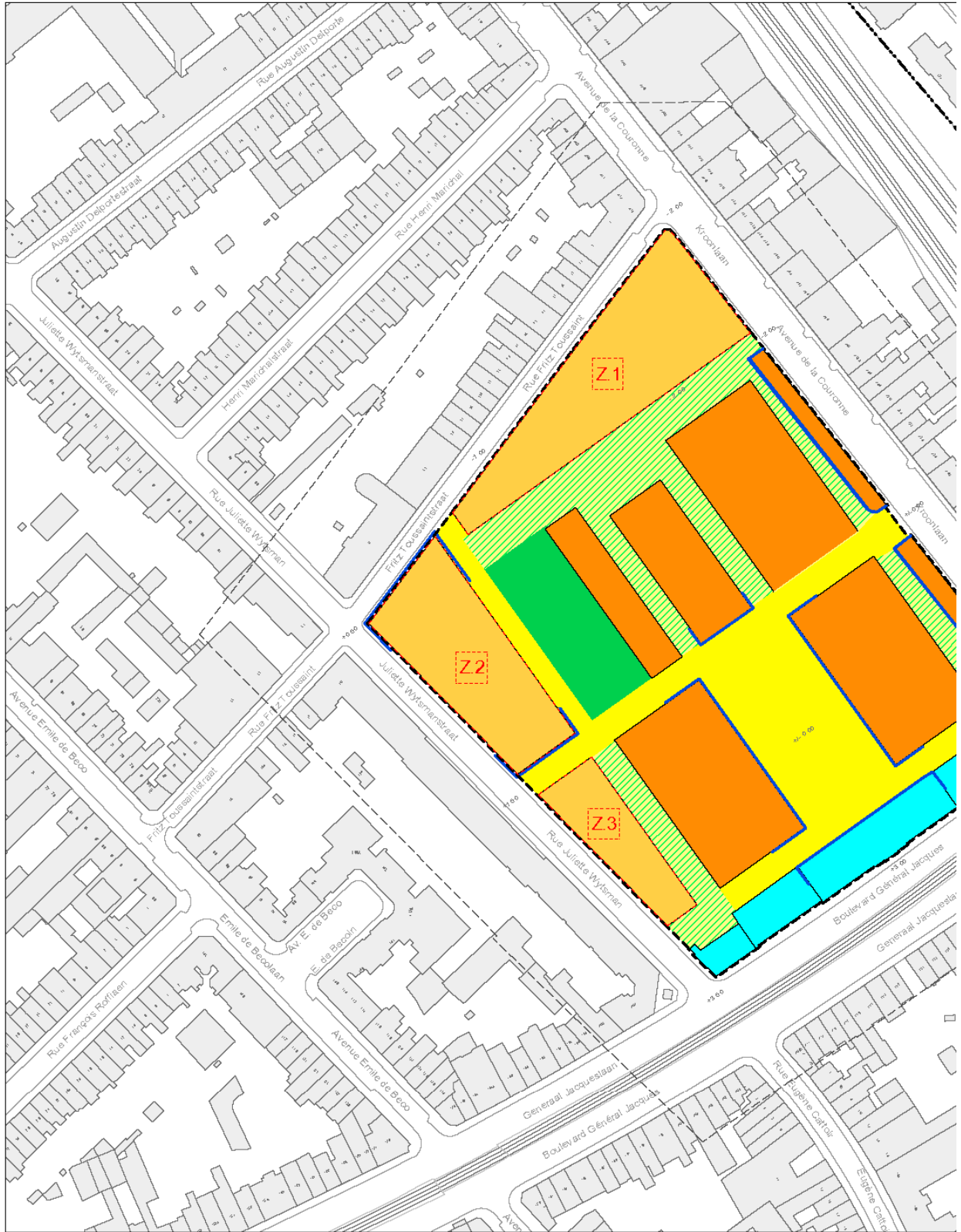
2 PLAN D'IMPLANTATION PARKING
INPLANTINGSPLAN PARKING

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale
Le Ministre-Président

Gesien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van
De Minister-Président

RUSI VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG



Belgisch Staatsblad d.d. 28-12-2020

http://www.emis.vito.be



LEGENDE		LEGENDE	
FOND DE PLAN		GRONDPLAN	
Perimètre du PAD	-----	Grenzen van het RPA	-----
Tissu environnant dans un rayon de 50m	-----	Omleggend weefsel binnen een straal van 50m	-----
Limites communes	-----	De gemeentegrenzen	-----
Limites du baillet du non-bail	-----	Grenzen van de bebouwde en onbebouwde ruimte	-----
Numero de police	10	Huisnummer	10
Niveau PAD	46.333X	Niveau RPA	46.333X
ZONES CONSTRUCTIBLES		BEBOUWBARE ZONES	
Zone d'habitation Usquare	1	Tijdelijk woongebied Usquare	1
Zone mixte Usquare	2	Gemengd gebied Usquare	2
Zone d'équipements universitaires	3	Gebied voor universitaire voorzieningen	3
ZONES NON CONSTRUCTIBLES		ONBEBOUWBARE ZONES	
Espace structurant Usquare	4	Structurerende ruimten Usquare	4
Zone de voirie paysagère Usquare	5	Zone voor landschappelijke wegen Usquare	5
Zone de parc Usquare	6	Parkgebied Usquare	6
LIMITES		GRENZEN	
Limite de zone	-----	Zonegrens	-----
Ligne rouge de actrice	-----	Limiet voor actrice gebied	-----
Perimètre à prescriptions particulières	-----	Perimeter met bijzondere voorschriften	-----

0 50 100m

N

Realized with Brussels URSPE - Distribution & Copyright CUBR
 Realized by means of Brussels URSPE - Distribution & Copyright

ECHELLE - SCHAAAL 1-1000

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
 RICHTPLAN VAN AANLEG

ANCIENNES CASERNES D'IXELLES
 VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE

3

PLAN DES AFFECTATIONS /
 BESTEMMINGSPLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement
 de la Région Bruxelles-Capitale
 du
 Le Ministre-Président

Gesloten om te worden gevoegd bij het besluit
 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
 van
 De Minister-Président

Rudi VERVOORT

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE GEBIEDEN

AV 01.

Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan en op de bijzondere voorschriften die er betrekking op hebben.

AV 02.

Voor alle definities van termen wordt verwezen naar de woordenlijst van het GBP en de definities in de regelgevingen die van kracht waren ten tijde van de goedkeuring van het RPA.

AV 03.

De grafische en letterlijke voorschriften van dit luik van het RPA hebben een regelgevende waarde. In geval van tegenstrijdigheid hebben de letterlijke voorschriften voorrang op de grafische voorschriften.

AV 04.

Het referentieniveau van het project is de referentiehoogte +0,00 en komt overeen met het maaiveld van het midden van de esplanade tussen de gebouwen A, E, M en F op de dag dat het RPA werd aangenomen, d.w.z. de hoogte van 82,5 m boven de zeespiegel.

AV 05.

De handelingen en werken versterken de culturele, historische, stedenbouwkundige, architectonische en esthetische kwaliteiten van het gebouwde ensemble en de openbare ruimte.

De handelingen en werken vrijwaren de architecturale en esthetische uiterlijke kenmerken van de constructies die in het plan van de te beschermen gebouwen van patrimoniaal belang (inplantingsplan nr. 1) in het turkoois zijn aangeduid. Openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie zijn verplicht voor de handelingen en werken, bedoeld voor :

- > de creatie van openbare toegangen of openingen in de omheiningmuur, die in ieder geval verenigbaar moeten zijn met het erfgoedkarakter van de muur;
- > de wijziging van de uiterlijke kenmerken van de in het inplantingsplan nr. 1 in het turkoois geïdentificeerde gebouwen.

AV 06.

De site is alleen toegankelijk voor de actieve vervoersmodi. De site is occasioneel toegankelijk voor nood-, verhuis-, leverings- en onderhoudsvoertuigen.

AV 07.

De handelingen en werken hebben tot doel de omgevingskwaliteit van de site te verbeteren, bij te dragen tot de vermindering van de afvalproductie, de aanpasbaarheid en de evolutie van de ruimten en programma's mogelijk te maken en het hergebruik van de bestaande middelen op of in de buurt van de site te bevorderen.

AV 08.

De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk. In de aanvragen voor een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5000 m², wordt voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, zonder dat het nodig is dat de minimale oppervlakte uit één stuk bestaat en dat ze in volle grond worden uitgevoerd.

AV 09.

Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggende stedelijke karakter.

AV 10.

De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij tot de creatie van een ruimtelijk evenwichtige stedelijke compositie, met respect voor de bestaande gebouwen op de site en in de omgeving.

De hoogte van de nieuwe gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximumhoogte die door de bijzondere voorschriften ten opzichte van het referentieniveau wordt opgelegd.

Hun daken zijn begroeid en bieden plaats aan toestellen die de milieubalans van het gebouw verbeteren.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan een overschrijding van de in de bijzondere voorschriften toegestane maximumhoogte onder de volgende voorwaarden worden toegestaan:

- > de overschrijding is verenigbaar met de doelstellingen die in het strategische luik van het RPA zijn vastgesteld in termen van samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven;
- > ze heeft een beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen met patrimoniale waarde.

AV 11.

De benedenverdiepingen nemen deel aan de animatie van de site en de interactie met de openbare ruimte door met name rekening te houden met:

- > het scheppen van een visuele band tussen de gelijkvloerse verdieping en de openbare ruimte,
- > de opwaardering van de bestaande architectonische elementen,
- > de topografie,
- > de installatie van functies die deze interactie bevorderen.

AV 12.

Per gebied dat in het bestemmingsplan voorkomt, vertonen nieuwe constructies een samenhang in de keuze van de gevelmaterialen en hun samenstelling.

AV 13.

De algemene GBP-voorschriften 0.1, 0.2, 0.4, 0.5, 0.7, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15 en 0.16 zijn niet van toepassing op het RPA. Deze opsomming sluit het principe van impliciete opheffing niet uit.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

BETREFFENDE DE WOONGEBIEDEN USQUARE

A. WOONGEBIEDEN USQUARE

A.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor woningen met een totale vloeroppervlakte van maximaal 20.000 m².

A.2.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelsdoeleinden waarvan de aard verenigbaar is met huisvesting.

Handelszaken zijn gevestigd op de gelijkvloerse verdieping, voornamelijk in de actieve gevelranden, en mogen niet meer dan 150 m² per gebouw innemen.

Deze maximumoppervlakte kan worden opgetrokken tot 200 m² per gebouw onder de volgende voorwaarden:

- > 1° de uitbreiding van de oppervlakte is naar behoren gemotiveerd;
- > 2° de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie.

A.3.

De totale hoogte van de gebouwen is beperkt tot 23 m vanaf het referentieniveau.

Een overschrijding kan echter worden toegestaan overeenkomstig algemeen voorschrift AV 10.

Aanvullende voorschriften

A.4.: ZONE 1 (Z1)

De gebouwen van gebied 1 zijn alleenstaande constructies, die in het verlengde van elkaar liggen.

De afstanden tussen de gebouwen garanderen gebruiksgemak, met name door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten.

De ruimten tussen de gebouwen zijn begroeid en kunnen ook toegang bieden tot gebouwen voor actieve vervoerswijzen.

De ligging van de gebouwen komt overeen met die van de bestaande gebouwen S, T en V.

A.5.: GEBIEDEN 2 en 3 (Z2 en Z3)

Voor constructies in de J. Wytsmanstraat wordt een variatie van de rooilijn opgelegd. Als er een insprong is, moet die voldoende zijn en rekening houden met de vergroening.

Tussen de J. Wytsmanstraat en de binnenkant van de site worden openingen gecreëerd. Gebied Z2 heeft minimaal 2 openingen, gebied Z3 heeft minimaal 1 opening.

Tussen de verschillende gebouwen wordt een variatie in hoogte en volume opgelegd.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER USQUARE

B. GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER USQUARE

B.1.

De openingen naar de straat aanmoedigen.

B.2.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren en productieve activiteiten met een vloeroppervlak van maximaal 4800 m².

Met openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie, mag deze oppervlakte tot 6.000 m² bedragen.

B.3.

Deze gebieden kunnen ook voor handelsactiviteiten worden bestemd, met uitzondering van grote speciaalzaken.

De handelszaken op de begane grond zijn gevestigd, in de actieve gevelranden, en mogen niet meer dan 850 m² vloeroppervlakte per gebouw innemen.

Buiten de actieve gevelranden mag de voor handel bestemde vloeroppervlakte niet meer dan 100 m² per gebouw bedragen.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan deze vloeroppervlakte worden uitgebreid tot 1520 m² in gebouw M.

B.4.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor hotels.

B.5.

Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen die in de voorschriften B.1 tot en met B.4 worden genoemd:

- > 1° de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties zijn in overeenstemming met die van de omliggende stedelijke omgeving;
- > Wijzigingen eraan zijn onderhevig aan openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie;
- > 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting;
- > 3° de continuïteit van de huisvesting wordt gewaarborgd.

Aanvullende voorschriften

B.6.: Gebouw E

De hoogte van gebouw E kan worden opgetrokken tot 16,5 m ten opzichte van het referentieniveau, onder voorbehoud van een openbaar onderzoek en het advies van het Bemiddelingscomité. De bovenste verdieping is ingericht als een penthouse met een minimale tegenslag van 2,5 m.

Met een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kan stadslandbouw op het dak van het gebouw boven de hoogte van 16,5 m worden gevestigd.

B.7.: Link tussen de gebouwen F en G

De bouw van een gebouw/gebouwen tussen de gebouwen F en G is toegestaan op voorwaarde dat hun patrimoniale karakter wordt versterkt, hun gebruikscomfort wordt gegarandeerd, met name door de natuurlijke verlichting van de binnenruimten, en hun hoogte niet wordt overschreden.

B.8.: Gebouwen H & I

De gebouwen H en I kunnen hun respectieve reeds bestaande hoogtes aanhouden. Er kan stadslandbouw worden ingeplant op daken boven de bestaande hoogten, mits een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie.

USQUARE - VOORMALIGE KAZERNES VAN ELSENE | RICHTPLAN VAN AANLEG

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C. GEBIEDEN VOOR UNIVERSITAIRE VOORZIENINGEN

C.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten die verband houden met universitaire activiteiten.

C.2.

Mits een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie kunnen deze zones ook worden bestemd voor logies- en hotelaccommodaties met een capaciteit van maximaal 30 kamers.

C.3.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handel, met uitzondering van de grote speciaalzaken, met een vloeroppervlakte van maximaal 500 m² per gebouw. Handelszaken worden bij voorkeur ingericht op de begane grond in de actieve gevelranden.

Aanvullende voorschriften

C.4.

Minstens één openbare tweerichtingsdoorgang die alleen toegankelijk is voor actieve vervoerswijzen en personen met beperkte mobiliteit verbindt de Generaal Jacqueslaan en de binnenkant van de site.

De breedte van deze doorgang(en) moet minimaal 3 m en maximaal 12 m bedragen. Ze zijn zo aangelegd dat ze zo weinig mogelijk lawaai genereren.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBIEDEN VOOR GROENE RUIMTEN / PARKGEBIEDEN USQUARE

D. PARK- EN GROENEGEBIEDEN USQUARE

D.1.

Deze gebieden zijn bestemd voor vegetatie, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen. Ze zijn bestemd om te worden behouden of zodanig te worden ingericht dat ze een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol vervullen. Alleen werken die strikt verband houden met de bestemming van deze gebieden zijn toegestaan.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE LANDSCHAPSWEGEN EN STRUCTURERENDE RUIMTEN USQUARE

E. LANDSCHAPSWEGEN EN STRUCTURERENDE RUIMTEN USQUARE

E.O.

De aanleg van landschapswegen en structurerende ruimten draagt bij tot het gebruikerscomfort en de toegankelijkheid van actieve vervoerswijzen en omvat ook parkeerplaatsen, aangepast aan het gebruik van de actieve vervoerswijzen.

Zonder afbreuk te doen aan de toepassing van algemeen voorschrift AV 06, moet de aanleg van landschappelijke wegen en structurerende ruimten zorgen voor een maximale doorlaatbaarheid en vegetatie.

E.1.

De structurerende ruimten kunnen worden voorzien van technische uitrustingen, straatmeubilair, aanplantingen van hoogstammige bomen en andere vegetatie. De beplanting wordt vrij aangeplant.

E.2.

Handelingen en werken die een wijziging van de bestaande situatie van deze landschapswegen en structurerende ruimten en hun omgeving zichtbaar maken vanuit de voor het publiek toegankelijke ruimten en die de kwaliteit van het stadslandschap verbeteren.

Onverminderd de toepassing van het voorgaande lid zijn tijdelijke installaties met een gebeurtenisgebonden karakter zonder seizoensbeperking toegestaan.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE PARKINGS USQUARE

G. PARKINGS USQUARE

G.1.

Onverminderd de toepassing van het algemene voorschrift AV 06, is bovengronds parkeren verboden, met uitzondering van de parkeerplaatsen voor de actieve vervoerswijzen.

G.2.

Het parkeren van motorvoertuigen is alleen toegestaan op de in het parkeerplan (nr. 2) voorziene parkeerzone, op voorwaarde dat de parkeerplaatsen onder het referentieniveau liggen.

G.3.

De gemotoriseerde toegangen tot de parkeerplaatsen bevinden zich in de J. Wytsmanstraat en de F. Toussaintstraat en zijn beperkt tot één toegang per straat.

G.4.

De parkeergarages zijn toegankelijk voor voetgangers vanuit de openbare ruimte.

