

**Project Usquare – Oproep tot het indienen van
blijken van belangstelling voor het verkrijgen van
een installatie die toelaat een project van tijdelijk
gebruik op de site van de voormalige Kazerne van
Elsene te ontwikkelen**

Inhoudstafel

I. PRESENTATIE VAN DE OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING	2
.....
PREAMBULE	2
I.1 ALGEMENE PRINCIPES VAN HET TIJDELIJKE BEHEER VAN DE SITE VAN DE KAZERNE	2
I.1.1 Doelstellingen en uitdagingen	2
I.1.2 Perimeter	2
I.1.3 Organisatie tussen de actoren van het tijdelijke beheer	3
I.2 OPERATIONELE PRINCIPES DIE OP HET TIJDELIJKE GEBRUIK VAN TOEPASSING ZIJN	4
II. MODALITEITEN VAN DE OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING	6
.....
II.1 PLAATSBEZOEKEN EN INFORMATIEVERGADERINGEN	6
II.2 INHOUD VAN DE KANDIDAATSTELLINGSDOSSIERS	6
II.3 INDIENEN VAN DE KANDIDAATSTELLINGSDOSSIERS	7
II.4 CRITERIA EN SELECTIE VAN DE PROJECTEN	7
III. BIJLAGE 1: PRESENTATIE VAN DE CONTEXT	8
III.1 DE SITE	8
III.2 DE GEBOUWEN	8
IV. BIJLAGE 2: PRESENTATIE VAN HET PROJECT USQUARE (OP TERMIJN)	10
IV.1 PROGRAMMA	10
IV.2 GLOBALE PLANNING	10

I. PRESENTATIE VAN DE OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING

Preambule

In haar algemene beleidsverklaring stelt de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (RBHG) tijdelijk beschikbare sites te willen gebruiken als tijdelijke openbare of groene ruimte en kunstuitingen, ook tijdelijke, in de publieke ruimte te willen bevorderen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft onlangs de site van de voormalige kazerne van de Koninklijke Rijkswachtsschool van Elsene aangekocht van de federale overheid. Aangezien het om een gewestelijke eigendom gaat is de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er juridisch en administratief aansprakelijk voor. Via haar gemachtigde opdrachten voor rekening van de RBHG werd aan de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) gevraagd, een strategie te implementeren voor een tijdelijk beheer van deze site, in afwachting van de globale herinrichting van de site in het kader van de operatie Usquare.brussels (zie Bijlage 2). Dit document vormt een “**Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling**” (OIB). Doel daarvan is alle aanvragen te vergaren van dragers van projecten van tijdelijk gebruik die zich tijdens de fase van tijdelijk beheer van Usquare.brussels op de site van de voormalige Kazerne van Elsene willen vestigen.

Dit document belicht eerst de algemene principes van het tijdelijke beheer (doelstellingen, uitdagingen en perimeter), en vervolgens de operationele principes. Tot slot behandelen we ook de praktische modaliteiten voor het indienen van een kandidaatstellingsdossier.

NB: bij dit document is een voorstelling gevoegd van enerzijds de huidige situatie (site en gebouwen), en anderzijds, van de globale inrichtingsoperatie op termijn.

I.1 Algemene principes van het tijdelijke beheer van de site van de Kazerne

Het Gewest, de universiteiten (ULB en VUB) en de gemeente Elsene willen de recente verwerving door het Gewest aangrijpen om op de site van de Kazerne een project van tijdelijk beheer op te zetten.

I.1.1 Doelstellingen en uitdagingen

De site die het Gewest (in januari 2018) verwierf, zal niet meteen een grote bouwplaats worden. Voordat de eigenlijke reconversie start, wordt de bodem gesaneerd en alle asbest van de site en uit de gebouwen verwijderd. Deze werken verlopen in fasen en worden tussen juni 2019 en juni 2020 geleidelijk uitgevoerd in alle door asbest verontreinigde gebouwen. We grijpen de komende 2 jaar dus aan om een gedetailleerd concept van de operaties te bestuderen, de bodem gericht te saneren en alle asbest te verwijderen, de vergunningsaanvragen te laten onderzoeken en de vergunningen te verkrijgen, en de opdrachten voor aanneming van werken aan te besteden.

De fase van tijdelijk beheer laat ook toe de site te **activeren**, in het **beheer** en **onderhoud** ervan te voorzien, en de buurtbewoners, de toekomstige gebruikers en de Brusselaars in het algemeen toe te laten zich de site **toe te eigenen**. Anderzijds vermijdt het tijdelijke beheer ook dat een reeks vrijwaringsmaatregelen moeten worden getroffen om de veiligheid van de site te waarborgen. De activering van de site bevordert niet alleen de sociale controle, maar draagt er ook toe bij dat de site als een goed huisvader zal worden beheerd en onderhouden. Het tijdelijke gebruik van de site stelt de MSI, de universiteiten en de gemeente ook in staat deze site en, vooral de ambitieuze reconversieoperatie beter bekend te maken.

I.1.2 Perimeter

Om de perimeter te bepalen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een tijdelijk beheer wil ontsluiten, werden de gebouwen (afgezien van de gebouwen die de Federale Politie nog gebruikt - ook “*de enclave van de Federale Politie*” genoemd en op onderstaande afbeelding donkerblauw gekleurd)

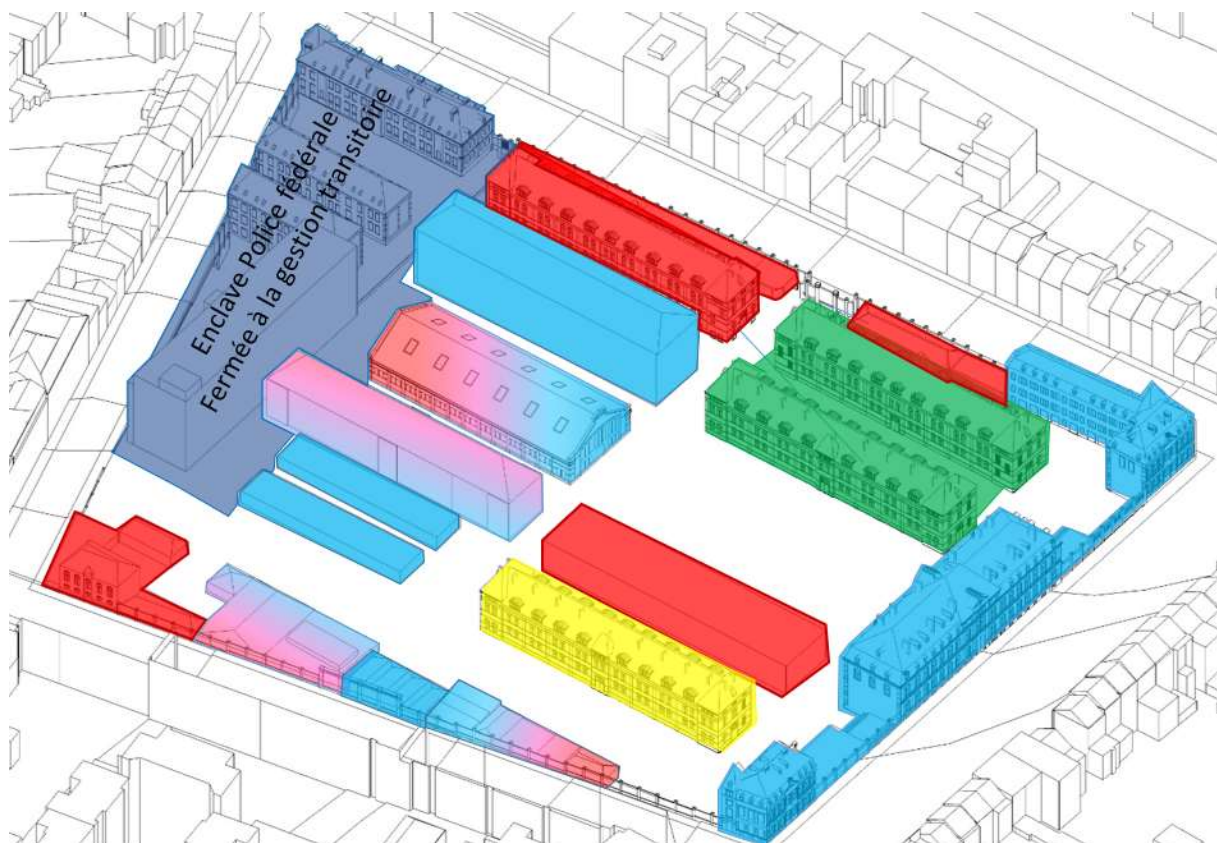
aan een technische inspectie onderworpen. Doel was om de algemene toestand van de gebouwen, maar ook van de technische installaties (verwarming, elektriciteit, ...) na te gaan. Uitgaande daarvan werden per gebouw de vereiste herstellingen geïnventariseerd en werd een **perimeter voor de projecten afgebakend**. Deze perimeter omsluit alle gebouwen behalve de gebouwen binnen de Politie-enclave (**donkerblauw** op onderstaande afbeelding) en de gebouwen E, J, K, L en P3 (**rood** op onderstaande afbeelding).

Merk ook op dat de gebouwen I, M, O, P1 en P2 (**blauw en lichtroze**) bijzondere aandacht vergen. Voor het openstellen van die gebouwen is immers een ingreep nodig die vooralsnog niet toelaat te beslissen of ze zich voor eventuele exploitatiemogelijkheden lenen, laat staan de eventueel mogelijke exploitatievoorwaarden af te bakenen. In dit stadium van het proces stellen we echter voor om deze gebouwen op te nemen in de Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling (OIB).

Binnen de afgebakende perimeter worden in een aantal gebouwen momenteel al projecten op touw gezet. Het betreft :

- de gebouwen F en G, waarin de komende maanden een tijdelijke bestemming voor universiteitsincubatoren wordt ontvouwen (zie de **groene gebouwen** hieronder).
- gebouw D waarin de basisschool Sint-Lutgardis van Elsene en een project gedragen door de faculteit psychologie van de VUB van augustus 2018 tot einde december 2019 tijdelijk hun intrek nemen (zie het **gele gebouw** hieronder).

Ten behoeve van deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling zijn de gebouwen bestemd voor tijdelijk gebruik in onderstaand schema in het hemelsblauw en potentieel in het blauw en lichtroze weergegeven.



I.1.3 Organisatie tussen de actoren van het tijdelijke beheer

Doel is om een gedeelte van de site al vrij snel in tijdelijk beheer te geven. Afgezien van deze OIB voeren het Gewest en de MSI een aantal taken uit die de implementering van dit tijdelijke beheer moeten mogelijk maken.

Het betreft :

1. De aanstelling van het team belast met de coördinatie, de ondersteuning en het beheer van het tijdelijke gebruik van de site van de Kazerne van Elsene. De opdracht voor aanneming van diensten is intussen gepubliceerd; de offertes worden verwacht tegen 13/06/2018; de aanstelling vindt nog tijdens de zomer van 2018 plaats.
2. De werkzaamheden die de gebouwen enigermate weer bruikbaar moeten maken; de MSI startte de procedure voor de aanbesteding intussen al.
3. De aanstelling van de dienstverleners van de site (bewaking, onderhoud, service, ...); dit proces loopt momenteel.

Om de fase van het tijdelijke beheer zo vlot mogelijk te laten verlopen wordt een organisatie opgezet voor een gestructureerd verloop van de gesprekken tussen de verschillende actoren. Het betreft meer bepaald:

- het Stuurcomité, samengesteld uit een vertegenwoordiger van de GOB – Directie Facilities, van de universiteiten, van de gemeente Elsene en van de MSI. Dit stuurcomité vergadert maandelijks of tweemaandelijks naargelang de intensiteit van de gesprekken tussen het Stuurcomité en de coördinator dynamiek.
- het Opvolgingscomité: dit vergadert op vraag van de coördinator dynamiek, of van het Gewest (MSI en/of Gewest), en behandelt technische, administratieve, contractuele of communicatithema's.
- het Projectcomité: de coördinator belegt vergaderingen met alle beheerders (die de site gebruiken) van projecten die op de site aanwezig zijn (en nodigt ook de MSI daarvoor uit). Tijdens die vergaderingen moeten de beheerders van de projecten van tijdelijk gebruik de coördinator dynamiek de nodige documenten kunnen voorleggen zodat die een heuse boordtabel voor de latere evaluatie van het project kan opstellen.

I.2 Operationele principes die op het tijdelijke gebruik van toepassing zijn

De MSI pleit vurig voor een daadkrachtige benadering van het tijdelijke gebruik van openbare onroerende goederen. Uitgaande van de gesprekken met onze partners (universiteiten, gemeente, Perspective, Impulse, Atrium, ...), maar ook van de feedback over de recente ervaringen van Citydev en Leefmilieu Brussel sommen we in dit verband hierna de operationele principes op die op het tijdelijke gebruik van deze site van toepassing zijn. Deze principes worden met de gemeente Elsene en met de twee universiteiten gedeeld.

De hieronder opgesomde punten schetsen het kader voor de projecten van tijdelijk gebruik (in te dienen via onderhavige Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling).

1. Doelstelling van de Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling is om een plek van maatschappelijk en cultureel leven in het hart van deze wijk van Elsene te creëren, die bovendien in de onmiddellijke omgeving ligt van de universitaire campussen, maar ook van structurerende lijnen van het openbaar vervoer. Om dit doel te bereiken zal het stuurcomité erop toezien projecten te selecteren die een samenhangend geheel vormen dat een garantie vormt voor:
 - Verankering en plaatselijke bedrijvigheid van de site.
 - Ontsluiting en bezieling van deze nieuwe wijk.
 - Begeleiding en identiteit van het project Usquare.brussels.
2. De MSI, belast met de operationele ontwikkeling van de site zal een gebouw, geheel of gedeeltelijk toekennen voor strikt tijdelijk gebruik. De precieze voorwaarden (duur, ...) van die tijdelijke bestemmingen worden systematisch geformaliseerd in een overeenkomst van tijdelijk gebruik die naar behoren wordt ondertekend door de gewestelijke overheid en door iedere geselecteerde projectdrager.

3. Zonder afbreuk te doen aan de reactiviteit die het tijdelijk beheer van deze site vereist, zal het stuurplatform systematisch worden geraadpleegd voordat de installatie van een project voor tijdelijk gebruik al dan niet wordt goedgekeurd. De aanvragen worden ten eerste geselecteerd via deze Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling (OIB). Daarnaast kan elk lid van het stuurcomité evenals de coördinator van het tijdelijk beheer tijdens de vergaderingen van het stuurcomité nieuwe projecten voor tijdelijk beheer indienen, die binnen de mogelijke beschikbaarheden (van tijd en ruimte) nog op de site geïnstalleerd kunnen worden.
4. De MSI en/of het gewest komen niet tussen in de investeringen en de werken die eventueel noodzakelijk zijn voor het onthaal van de projecten.
5. De bezetter is verantwoordelijk voor de veiligheid binnen zijn interventieperimeter en voor de veiligheid van zijn gebruikers.
6. De bezetter dient zich te schikken naar de voorschriften van de geldende milieuvergunning of moet zelf alle administratieve toelatingen (stedenbouw, milieu, veiligheid, hygiëne...) verkrijgen om zijn activiteiten te kunnen uitvoeren met inachtneming van de regelgeving.
7. De projectdrager / tijdelijke gebruiker moet verplicht aantonen dat hij verzekerd is/zal zijn voor de activiteiten die hij op de site ontplooit, inclusief voor openbare happeningen.
8. Aan de bezetter wordt gevraagd om de overeenkomsten en het huishoudelijk reglement strikt in acht te nemen, zodat de verschillende activiteiten op de site op harmonieuze wijze naast elkaar zouden kunnen bestaan.
9. De tijdelijke bestemmingen moeten in de mate van het mogelijke een voorafspiegeling toelaten van de geplande stedelijke inrichting op de wijk en op de stad in het kader van de operatie Usquare.brussels.
10. Voor zover mogelijk dienen de projecten een complementariteit te vertonen tussen de sociale, culturele en economische dimensies en de collectieve voorzieningen van de stad. Initiatieven die een toegevoegde waarde voor de wijk en haar bewoners kunnen vormen, zijn een troef.
11. Het tijdelijke gebruik kan kosteloos worden toegekend, voor zover de tijdelijke gebruiker met zijn activiteit geen inkomsten genereert.
12. De tijdelijke gebruikers dragen in ieder geval en in verhouding tot de voorgestelde activiteiten de inherente lasten (water, gas, elektriciteit, ...) van het gebruik van het goed.
13. De MSI, het gewest, de universiteiten of hun vertegenwoordigers hebben steeds het recht, voor zover ze daartoe geldige redenen hebben, om toegang te hebben tot de site of delen van gebouwen die tijdelijk zijn ingenomen.
14. Alle openbare communicatie dient met overleg te verlopen of, naargelang het geval, samen met de MSI of het gewest.

II. MODALITEITEN VAN DE OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING

II.1 Plaatsbezoeken en informatievergaderingen

De kandidaat krijgt de kans om de plaatsen te bezoeken. Die bezoeken gaan door op **woensdag 6 juni 2018 om stipt 09.00 u en/of op donderdag 14 juni 2018 om stipt 09.00 u** (afspraak aan de ingang van de site - Fritz Toussaintstraat 8 1050 Elsene). Kandidaten die de plaats willen bezoeken hoeven zich niet in te schrijven of zich vooraf aan te melden. Het volstaat dat zij, in het bezit van hun identiteitskaart, op het precieze uur op de plaats van samenkomst aanwezig zijn.

Tijdens het bezoek kunnen de kandidaten hun vragen voorleggen aan de verantwoordelijken belast met deze Oproep tot het indienen van bliken van belangstelling.

II.2 Inhoud van de kandidaatstellingsdossiers

De kandidaat stelt zijn kandidaatstellingsdossier in het Nederlands of in het Frans op.

De kandidaat wordt gevraagd zijn kandidaatstellingsdossier als volgt samen te stellen:

- Een **begripsnota** (maximum 1 pagina A4) met een verduidelijking van hoe de kandidaat het project begrijpt en met zijn eigen visie op de fase van tijdelijk beheer van de site en hoe het eigen project van tijdelijk gebruik tegemoetkomt aan de doelstellingen en uitdagingen omschreven onder punt I.1.
- Een **projectnota** (maximum 10 pagina's A4) met, afhankelijk van de aard van het project:
 - een nauwkeurige beschrijving van het project van tijdelijk gebruik (aard, doelgroep, programma, duur, openingsuren, financiering, ...);
 - een beschrijving van en/of schets met een ruimtelijke vertaling van de behoeften;
 - een beschrijving van de eventuele maatregelen die worden getroffen om de toegankelijkheid, het parkeeraanbod, de netheid, de veiligheid, ... in goede banen te leiden;
 - een voorstelling van de middelen die de kandidaat wil aanwenden met het oog op: de lokale verankering van zijn project en de aantrekkingskracht op grotere schaal, maar ook de verenigbaarheid van zijn project met het verleden van de site en de ambities van de globale inrichting van de site op termijn (zie bijlagen 1 en 2).
 - een analyse van de technische, financiële en administratieve haalbaarheid van de voorgestelde inrichtingen en van de snelle ontplooiing van het project van tijdelijk gebruik op de site;
 - een tijdsschema van de implementatie van het project van tijdelijk gebruik dat minstens de volgende 3 periodes onderscheidt: ontwikkeling en montage van het project (de administratieve stappen inclusief); werkzaamheden en inrichting van de plaatsen; start en opvolging van de activiteit tijdens de volledige periode van het tijdelijke beheer.
- Een **organisatienota** (maximum 2 pagina's A4) met een voorstelling van het team en de inbreng van elk van de teamleden (met inbegrip van de eventuele publieke of particuliere partners, en een verduidelijking of het om daadwerkelijke dan wel aangezochte teamleden gaat die kunnen worden ingezet tijdens de ontwikkeling van het project van tijdelijk gebruik) en met een korte beschrijving van hun persoonlijke kwaliteiten (ervaring, vaardigheden, ...). Deze nota moet ook toelichten hoe de kandidaat de interactie met de dynamische coördinator, maar net zo goed met de andere projectbeheerders die op de site aanwezig zijn ziet. Daarbij wordt er ook naar gestreefd dat de geselecteerde projecten van tijdelijk gebruik tijdens de volledige duur van de fase van het tijdelijke beheer op het niveau van de site samenhang vertonen.

II.3 Indienen van de kandidaatstellingsdossiers

Het geheel van documenten die samen het kandidaatstellingsdossier vormen, moeten **uiterlijk op woensdag 04 juli 2018 om 11.00 u** toekomen

Het geheel van documenten die het kandidaatstellingsdossier vormen, moeten worden overgemaakt:

- per e-mailbericht op het volgende e-mailadres: office@sau-msi.brussels met vermelding van volgend voorwerp: “Antwoord op de OIB voor een tijdelijke plaats op de site van de voormalige Kazerne van Elsene”
- of per post, met één exemplaar op papier en één volledige versie op digitale drager (in .pdf) op het volgende adres: **Maatschappij voor Stedelijke Inrichting – Brederodestraat 9 - 1000 Brussel**, met vermelding van volgend voorwerp: “Antwoord op de OIB voor een tijdelijke plaats op de site van de voormalige Kazerne van Elsene”

II.4 Criteria en selectie van de projecten

Voor de selectie van de projecten gelden volgende criteria:

<p>Criterium: Contextueel begrip en visie - Begripsnota (maximum 1 pagina A4)</p> <p><i>Dit criterium evalueert de pertinentie van het begrip van de kandidaat van de fase van tijdelijk beheer en zijn globale visie.</i></p>
<p>Criterium: Projectkwaliteit - Projectnota (maximum 10 pagina's A4)</p> <p><i>Dit criterium gaat de kwaliteit, de duidelijkheid en de nauwkeurigheid van de projectbeschrijving, van de ruimtelijke noden, de haalbaarheidsanalyse, de financiering, de beheermaatregelen en van het voorgestelde tijdsschema voor de implementatie na.</i></p> <p><i>Opzet is de toegevoegde waarde van het project van tijdelijk gebruik en de verenigbaarheid ervan met de site te beoordelen. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de toegevoegde waarde voor de wijk en haar bewoners; - het vermogen om de stedelijke visie en ambities gedragen door de operatie Usquare.brussels te integreren; - het duurzame karakter van het project en de aansluiting ervan bij een circulaire economie; - het vermogen om een lokale verankering en een veel bredere uitstraling te verzekeren; - de mate waarin het project verenigbaar is met de missies van de coördinator dynamiek; - de verenigbaarheid van het project met de site (de geschiedenis, de ruimten, de beperkingen, de buurtbewoners, ...); - de technische, financiële en administratieve haalbaarheid; - het tijdschema voor de implementatie.
<p>Criterium: Organisatorische kwaliteit - Organisatorische nota (maximum 2 pagina's A4)</p> <p><i>Dit criterium onderzoekt de kwaliteit van het team (ervaring en referenties) dat voor het beheer van de activiteit beoogd door het project van tijdelijk gebruik werd samengesteld. Ook de voorstellen van het team om doeltreffend te interageren met de coördinator dynamiek van de fase van het tijdelijke beheer worden onderzocht.</i></p>

Op basis van de evaluatie van deze criteria selecteert de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting een aantal projecten. Zij wordt daarin bijgestaan door de andere leden van het Stuurcomité en door de coördinator dynamiek die binnenkort wordt aangesteld (aanbesteding van de opdracht voor aanneming van diensten lopende).

Het is de bedoeling om alle kandidaten in de herfst van 2018 te informeren over het gevolg dat aan hun dossier werd gegeven.

III. BIJLAGE 1: PRESENTATIE VAN DE CONTEXT

III.1 De site

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft onlangs (09/01/2018) de site van de voormalige kazerne van de Koninklijke Rijkswachtsschool van Elsene aangekocht, die eigendom was van de federale overheid. Deze site beslaat een oppervlakte van zo'n 4 hectare. De operatie waarbij de reconversie en ontwikkeling van deze site centraal staat en die gedragen wordt door de gewestelijke overheden, door de Vrije Universiteit Brussel en door de Université libre de Bruxelles, en door de MSI wordt gecoördineerd, zal voortaan gekend staan onder de naam "Usquare.brussels".

Rond de volledige site staat momenteel nog een muur. Deze muur langs de Generaal Jacqueslaan is indrukwekkend en een symbool. De binnenkant van de site vertoont een globaal strak dambordpatroon met verschillende gebouwen waarvan een aantal met een effectieve erfgoedwaarde. De bebouwde oppervlakte bedraagt nu zo'n +/-48.000 m², verdeeld over meer dan 20 gebouwen.

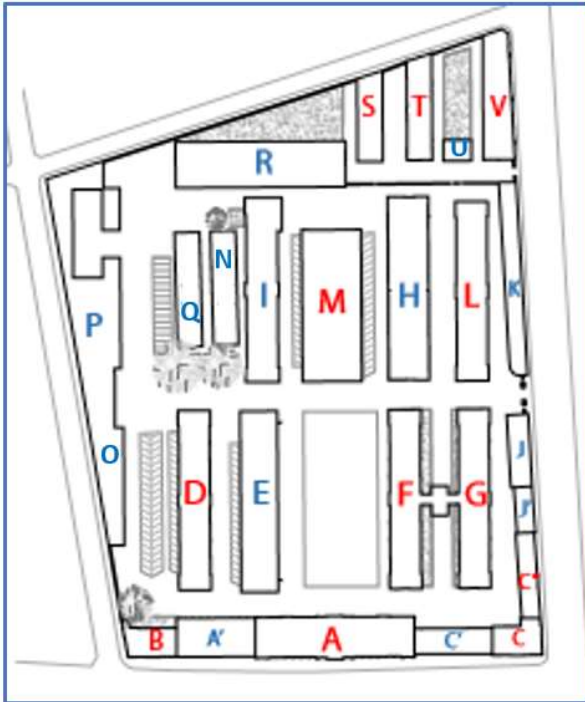
Momenteel wordt de site niet meer gebruikt, met uitzondering van een enclave in het noordoosten van het perceel (zie onderstaande blauwe zone). Deze enclave wordt nog gebruikt door de federale politie en is goed voor zo'n 20% van de oppervlakte van de site, of 13.750 m² vloeroppervlakte. De enclave is volledig afgesloten van de rest van de site met hekken en een toegangscontrole. De federale politie zal die enclave nog tot begin 2019 gebruiken.

Onderstaande kaart is een weergave van de site en de ligging.



III.2 De gebouwen

Onderstaande figuur geeft de nomenclatuur weer die aan de verschillende gebouwen op de site wordt gegeven. De gebouwen die de enclave van de federale politie vormen zijn de gebouwen R, S, T, U en V.



Onderstaande tabel geeft voor elk gebouw de oppervlaktes in de kelderverdieping, benedenverdieping en de verdiepingen weer. De perimeter van de leegstaande gebouwen bedraagt **35.000 m²**.

BATIMENT	SOUS SOL - m ²	HORS SOL SOCLE - m ²	HORS SOL ETAGE - m ²	SURFACE TOTALE HORS SOL - m ²	SURFACE TOTALE - m ²
A	1.000	1.000	2.000	3.000	4.000
A'		470		470	470
B	250	250	500	750	1.000
C	250	250	500	750	1.000
C'		315		315	315
C''	250	250	500	750	1.000
D		885	1.770	2.655	2.655
E		935	1.865	2.800	2.800
F		885	1.770	2.655	2.655
G		885	1.770	2.655	2.655
H		1.213	2.427	3.640	3.640
I		1.248	2.496	3.744	3.744
J		245	245	490	490
J'		145	145	290	290
K		530		530	530
L	865	865	1.730	2.595	3.460
M		1.400		1.400	1.400
Q		455		455	455
N		445		445	445
P1		300		300	300
P2		800		800	800
P3		400		400	400
O		700		700	700
TOTAL LIBRE D'OCCUPATION (m²)	2.615	14.871	17.718	32.589	35.204
R	1.125	1.125	5.625	6.750	7.875
S	345	345	1.035	1.380	1.725
T	400	400	800	1.200	1.600
U		90		90	90
V	615	615	1.230	1.845	2.460
TOTAL NON LIBRE - ENCLAVE POLICE (m²)	2.485	2.575	8.690	11.265	13.750

IV. BIJLAGE 2: PRESENTATIE VAN HET PROJECT USQUARE (OP TERMIJN)

Historisch gezien ging het om een site die hermetisch van de stad was afgesloten. Het Usquare project Brussels heeft als ambitie om deze situatie om te keren, waarbij het erfgoedkarakter en de herkenbare stedelijke vorm van de site van de kazerne, zullen worden bewaard. Behalve de voorstellen voor de fysieke en visuele openingen of ingrepen op de muur rondom de kazerne, zal het programma op termijn worden gebruikt als signaal en teken van deze nieuwe openheid. Zo zullen verschillende functies op de openbare ruimte duidelijk maken wat er zich binnen in de site afspeelt. Dit zal het geval zijn met de universitaire uitrustingen langs de laan. Bij andere gaat het om verbindingen voor voetgangers of schakels tussen de wijken.

Op basis van het richtplan van aanleg (RPA), dat momenteel wordt opgesteld, kon een strategie voor de ontwikkeling van de site worden bepaald. Daaruit volgt een visie op de ontwikkeling van de site die uitgaat van 5 grote ambities:

1. een internationale universiteitsbuurt voor Brussel ontwikkelen;
2. van deze site een centrale landmark voor deze wijk maken;
3. een innoverend en gemengd programma ontwikkelen: de universiteitspool en nieuwe woonbuurt zullen een aantal functies delen, die uitgaan van verschillende kernwaarden;
4. een coherent project ontwikkelen, rekening houdend met de historische identiteit van de site en de toekomstige noden voor de wijk;
5. erop toezien dat de ontwikkeling van het project uitgaat van duurzaamheid en de kringlooeconomie.

IV.1 Programma

Op termijn moet het programma van Usquare.brussels uit de volgende vier grote operaties bestaan:

- Operatie "uitrustingen": inrichting van universiteits- (onderzoekscentrum, een geavanceerde studiepost, een informatiecentrum rond duurzame ontwikkeling en een onthaalgebouw voor studenten) en gedeelde (food corner, winkeltjes en restaurants) uitrustingen. Deze programma's kaderen binnen de reconversieprojecten van een aantal bestaande gebouwen op een oppervlakte van +/- 8.500m² (in de gebouwen A, A', B, C, C', C'' en M). Deze operatie wordt gefinancierd via EFRO.
- Operatie "ondernemerschap en innovatie", waar een gemeenschappelijke incubator ULB-VUB, een FabLab en een StartLab moeten komen. Deze programma's kaderen binnen de reconversie en bebouwing van een oppervlakte van +/- 6.000 m² (in de gebouwen F en G).
- Operatie "studentenwoningen", waar zo'n 600 studentenkoten moeten komen. Dit programma wordt aan de binnenkant van de site ontwikkeld, in het kader van de reconversie en sloop/heropbouw van een oppervlakte van +/- 18.000 m² (in en/of recht tegenover de gebouwen D, E, L, H, I, N en Q).
- Operatie "gezinswoningen", waar zo'n 200 nieuwe woningen moeten komen. Dit programma wordt ontwikkeld langs de westelijke en noordelijke kant van de site, in het kader van de sloop/heropbouw van een oppervlakte van +/- 20.000 m² (in en/of recht tegenover de gebouwen O, P, R, S, T, U en V).

IV.2 Globale planning

- Aankoop van de site:	9/01/2018
- Aanstelling van de projectauteur "perceel uitrustingen":	half juli 2018
- Einde van de asbestverwijdering (Beliris):	juni 2020
- Start werken "perceel Uitrustingen":	begin 2021
- Oplevering operaties "uitrustingen en incubatoren":	< 2023
- Oplevering van de studentenwoningen:	< 2025
- Oplevering van de gezinswoningen:	> 2025

Deze toelichting bij de ambities, het programma en de planning van het project Usquare.brussels wordt in dit bestek uiteengezet, zodat de inschrijvers een beeld krijgen van het project dat er de komende jaren wordt ontwikkeld, aansluitend op het project voor het tijdelijke beheer van deze site. De aanbestedende overheid wil uiteraard dat de implementatie van het project voor het tijdelijke beheer zoveel mogelijk aansluit bij het nieuwe stedenbouwkundige project dat op deze site is gepland.