

Etat d'avancement

Stand van zaken

Greenbizz II



Qui sommes nous ?
Wie zijn wij ?

Equipes de projet - *Teamleden van het project*

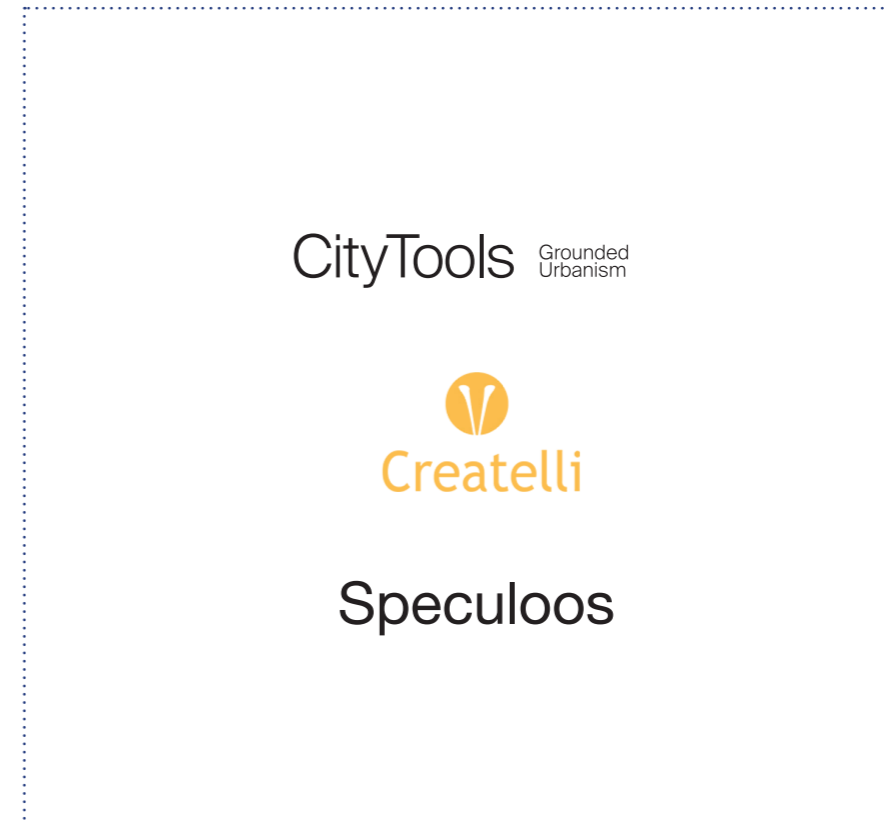
Opdrachtgever

Pouvoir adjudicateur



Team voor de burgerparticipatie

Equipe de consultation citoyenne



citydev.brussels

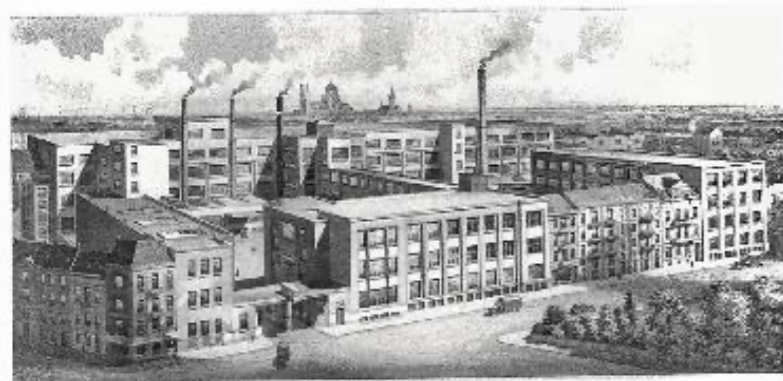
Benjamin Cadranel, Administrateur-generaal

20/06/2022



1974

Gewestelijke
Ontwikkelingsmaatschappij voor
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



ETABLISSEMENTS GOSSET S.A.
MANUFACTURE DE TABACS ET CIGARETTES
BRUXELLES - MARITIME

2013

Een nieuwe naam en een nieuw logo



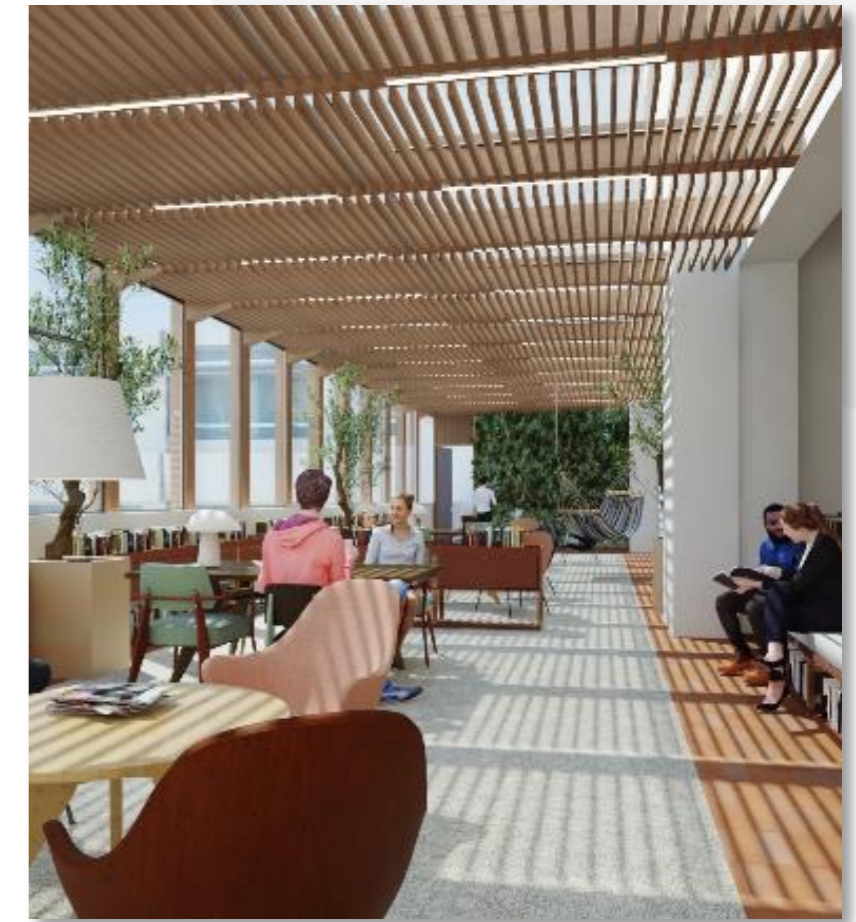
citydev.brussels



city + development + brussels

2024

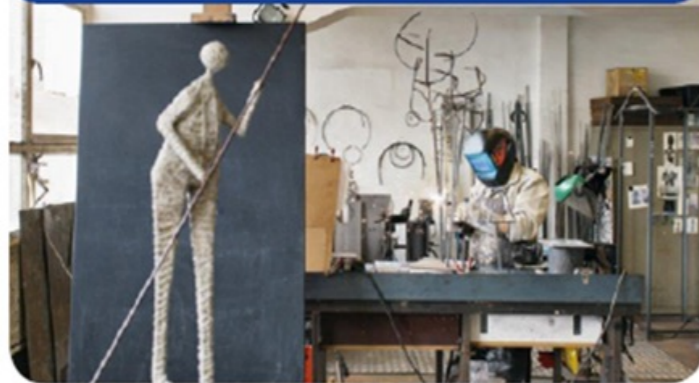
50 jaar



Drie complementaire opdrachten om te bouwen aan de stad van morgen



Economische expansie



Stadsvernieuwing



Gemengde projecten





58 sites voor economische activiteiten, waaronder:

1 zko-park in gebruik

5 kmo-parken in gebruik + **5** kmo-parken in ontwikkeling

1 mgo-park in gebruik

5 incubators

8 bedrijvencentra

3 fablabs

= **210** hectare grond in beheer (97,5 % in gebruik)

= **236.160 m²** gebouwen in eigendom (93 % in gebruik)

= meer dan **475** gevestigde bedrijven

= meer dan **26.200** banen gecreëerd

4.441 woningen gebouwd of in aanbouw (sinds 1988)

4.437 woningen verkocht op 31.12.2020

139 woningen verkocht in 2020

39.000 m² in tijdelijke bezetting

16 sites in tijdelijke bezetting

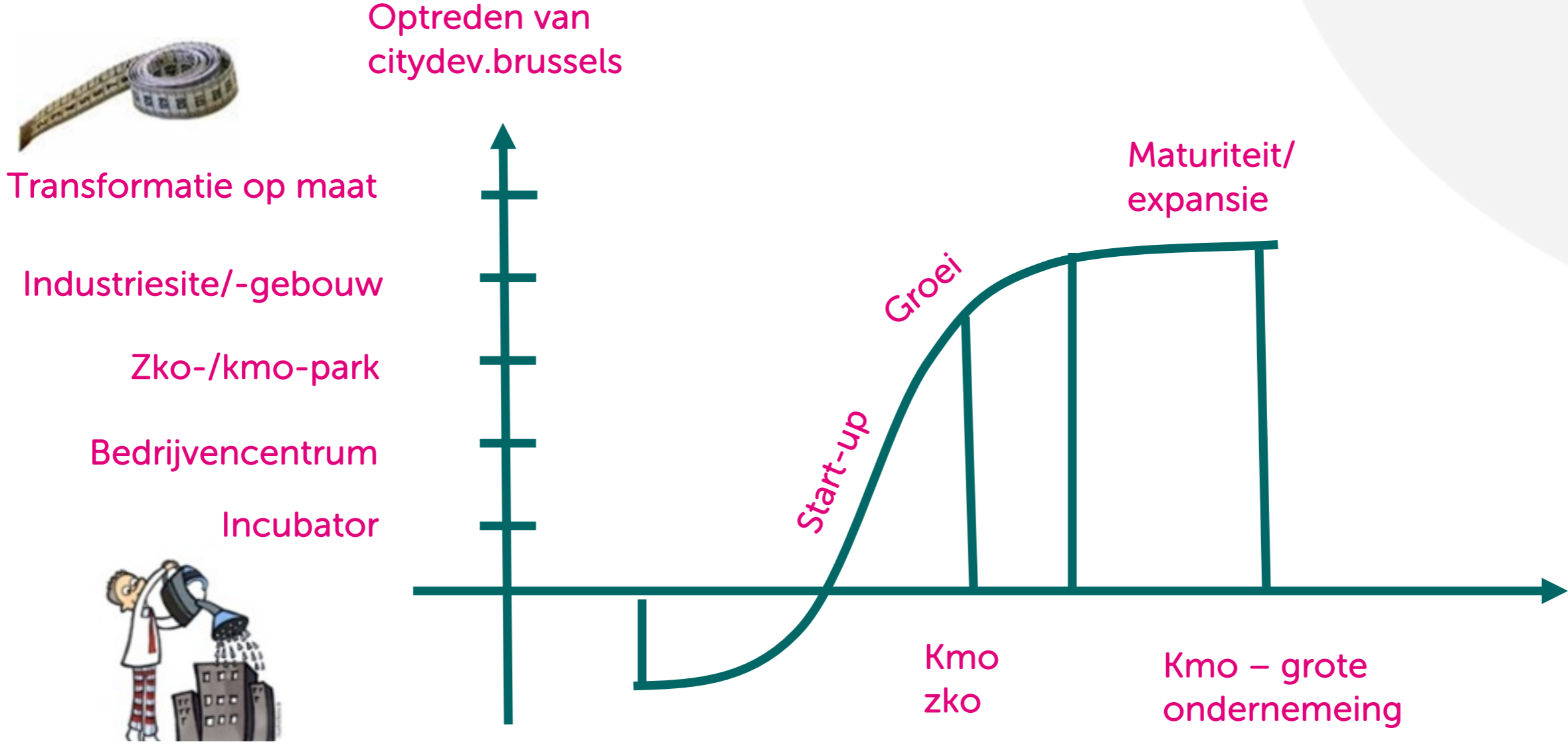
123 tijdelijke inwoners



Economische expansie

Kwaliteitsvolle infrastructuur
jobcreatie

Gamma oplossingen op maat





Stadsvernieuwing

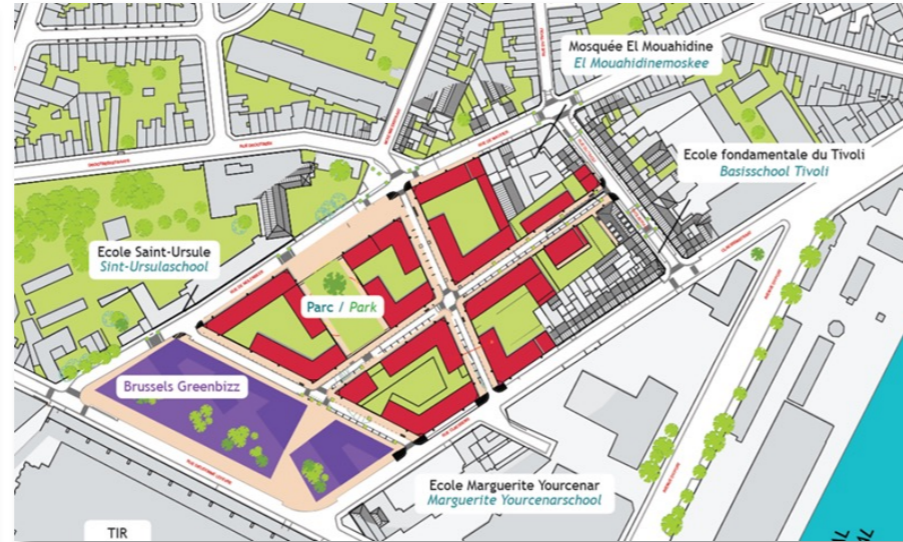
Nieuwbouwwoningen

Passief - duurzaam

Hoge kwaliteitseisen

- ✓ duurzame ontwikkeling
- ✓ biodiversiteit
- ✓ hoge energie-eisen: passief - nulenergie - positieve-energie
- ✓ grootte van de woningen
- ✓ doorlopende woningen
- ✓ fietsstaanplaatsen
- ✓ terrassen
- ✓ aanpasbaar voor personen met beperkte mobiliteit
- ✓ gemeenschappelijke voorzieningen
- ✓ groene ruimte





Stedenbouwwrichtschema's

Gemengde projecten

Herdynamiseren
samenwonen



Tivoli GreenCity

Le quartier durable Tivoli GreenCity est en voie d'achèvement et cumule déjà 11 récompenses nationales et internationales pour ses caractéristiques durables !

Rappel de quelques moments importants dans l'évolution du quartier:

- En 2012, le bâtiment de logements Tivoli 10 est inauguré.
- En 2016, les ateliers de production de Greenbizz I sont inaugurés.

Grand succès auprès des entrepreneurs et actuellement le taux d'occupation est à 100 %

- En 2019, les occupants des 397 logements de Tivoli GreenCity prennent possession de leur appartement

- En xxxx, l'occupation temporaire Pump track est installée

- En 2021, les propriétaires de l'habitat groupé s'installent.

- Au printemps 2022 le permis de construire pour les 22 logements CLBT (Community Land Trust Brussels) a été obtenu et également, et

 En septembre lancement du cahier des charges pour Greenbizz II destiné à concevoir un projet architectural répondant à un programme

Ontwikkelingsassen



Reactiesnelheid

Tijdsspectrum

Functionele gemengdheid

Produceren in de stad

Duurzame ontwikkeling

Experimenteren

Sociale gemengdheid

Dichtheid

Partnerschap

Moduleerbaarheid

Ruimtespectrum



De stad van morgen bouwen we vandaag



Dank u voor uw aandacht

News!



CityGate I - Goujons

Rendez-vous le 21 septembre 2021 à 18h au StudioCityGate pour connaître l'avancement du projet. [Consultez la page](#)



LionCity

Le 24 juin 2021 a eu lieu le premier moment collectif. Découvrez la présentation et le pv. [Consultez la page](#)



NovaCity

Le projet NovaCity a démarré ! Pour plus d'informations sur le chantier, n'hésitez pas à consulter la brochure explicative. [Consultez la page](#)



Une consultation participative systématique pour les projets de citydev.brussels

Les objectifs de ces processus :

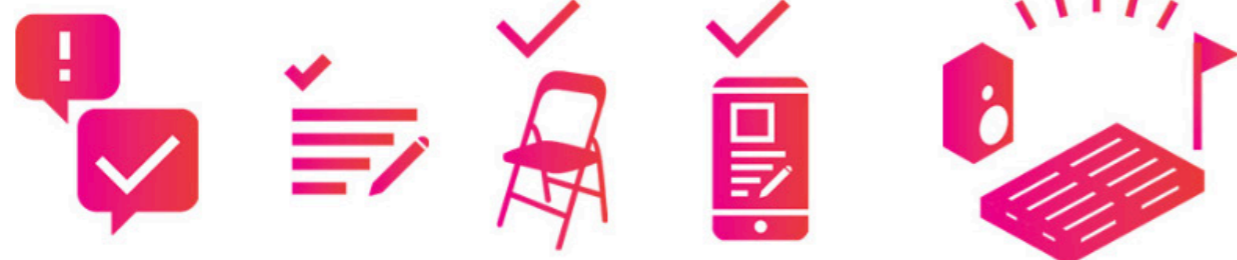
- Créer un **climat de confiance** entre les acteurs impliqués dans l'élaboration d'un projet : les habitants, les futurs acquéreurs, les acteurs économiques actuels ainsi que les utilisateurs d'un quartier ;
- Alimenter le **processus de conception des projets** avec les attentes et besoins des acteurs d'un quartier, les opérateurs institutionnels et économiques.

La méthode pour chaque site prévoit :

- Un **échange d'informations et d'idées** avec l'organisation de réunions d'information, des visites de terrain et des ateliers thématiques ;
- Un **processus de consultation numérique** avec une plateforme en ligne qui accompagne et oriente le processus physique;

L'occupation temporaire

En fonction des possibilités offertes par les sites, des occupations temporaires pourront être organisées pour accompagner le processus de consultation participative.



News!



CityGate II - Klein-Eiland

Citydev.brussels lanceert een oproep tot het indienen van blijken van Belangstelling (OIB) voor de site "Klein-Eiland 3" in te dienen voor 29 november 2021. [Naar de pagina](#)



LionCity

Op 24 juni 2021 vond het eerst collectief moment plaats. Ontdek het verslag en de presentatie. [Naar de pagina](#)



NovaCity

Het NovaCity project is begonnen ! Voor meer informatie over de werf kan je de brochure met meer uitleg raadplegen. [Naar de pagina](#)



Systematische participatieve raadpleging voor de projecten van citydev.brussels

Het doel van dit proces is om:

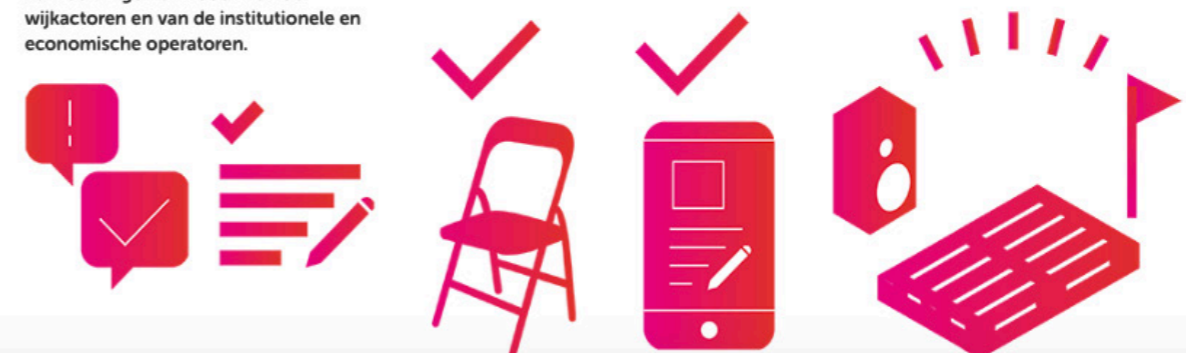
- Een **vertrouensklimaat** tot stand te brengen tussen de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van een project: buurtbewoners, toekomstige kopers, economische actoren en wijkgebruikers;
- Input aan te leveren voor het **ontwerp van de projecten**, namelijk de verwachtingen en noden van de wijkactoren en van de institutionele en economische operatoren.

De methode voorziet voor elke site in:

- **Informatie- en ideeënuitswisseling** tijdens infosessies, plaatsbezoeken en themaworkshops;
- Een **digitaal raadplegingsproces** via een online platform dat het raadplegingsproces op het terrein aanstuurt.

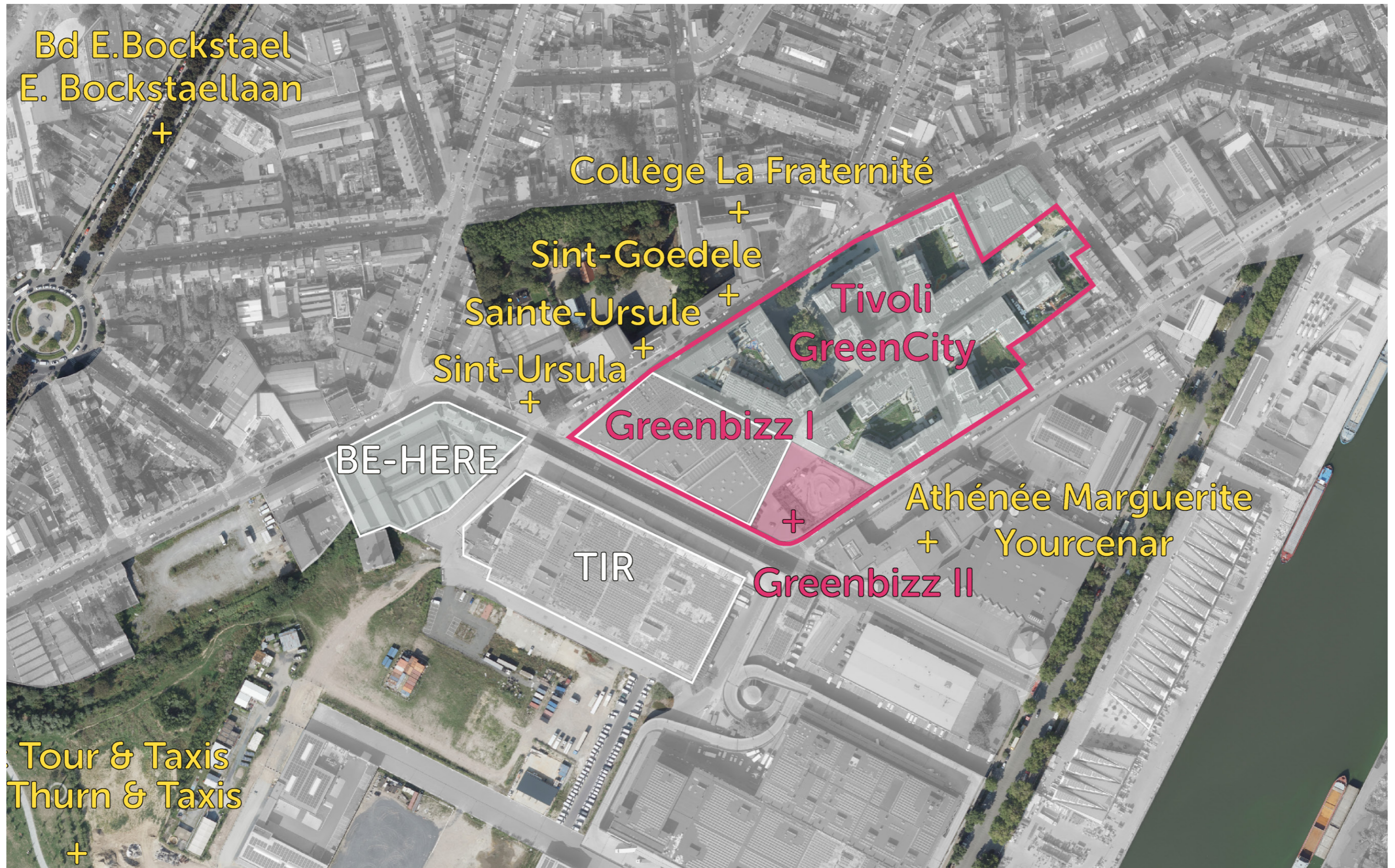
Tijdelijke bezettingen

Afhankelijk van de mogelijkheden kunnen sites tijdelijk worden bezet om het participatieve raadplegingsproces te ondersteunen.

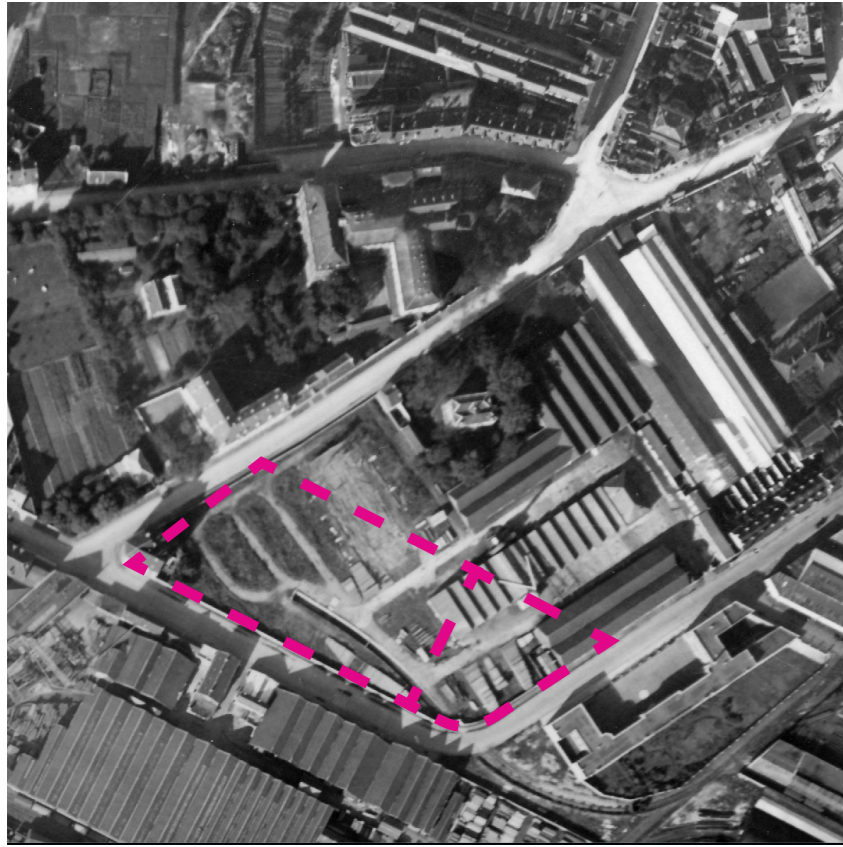


Contexte
Context

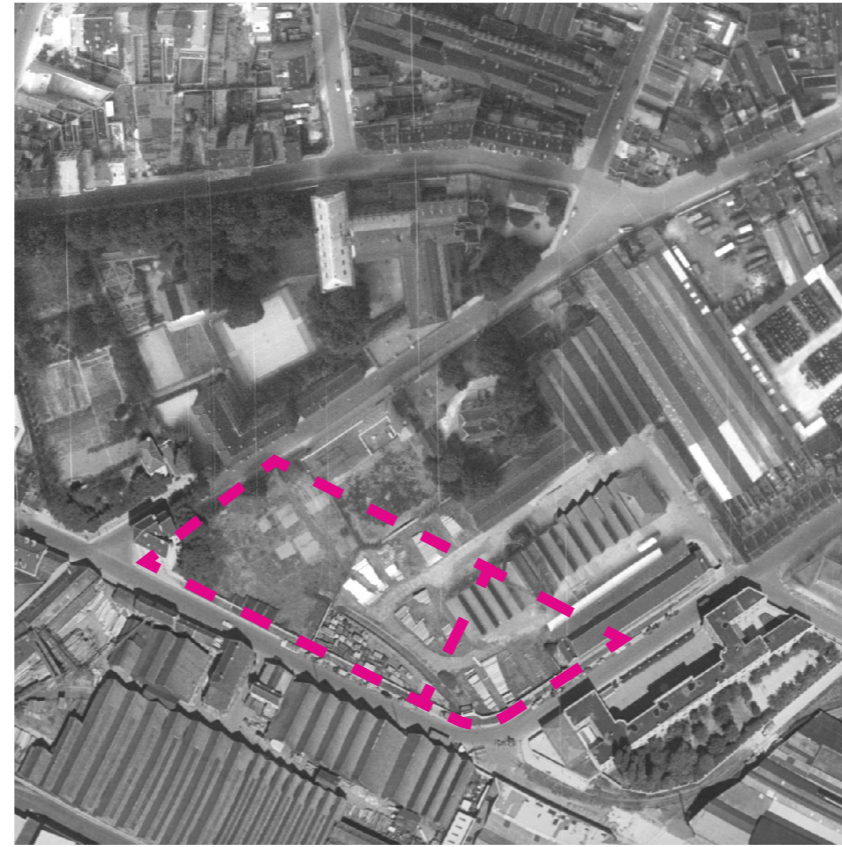
Situation urbanistique - Stedenbouwkundige situatie



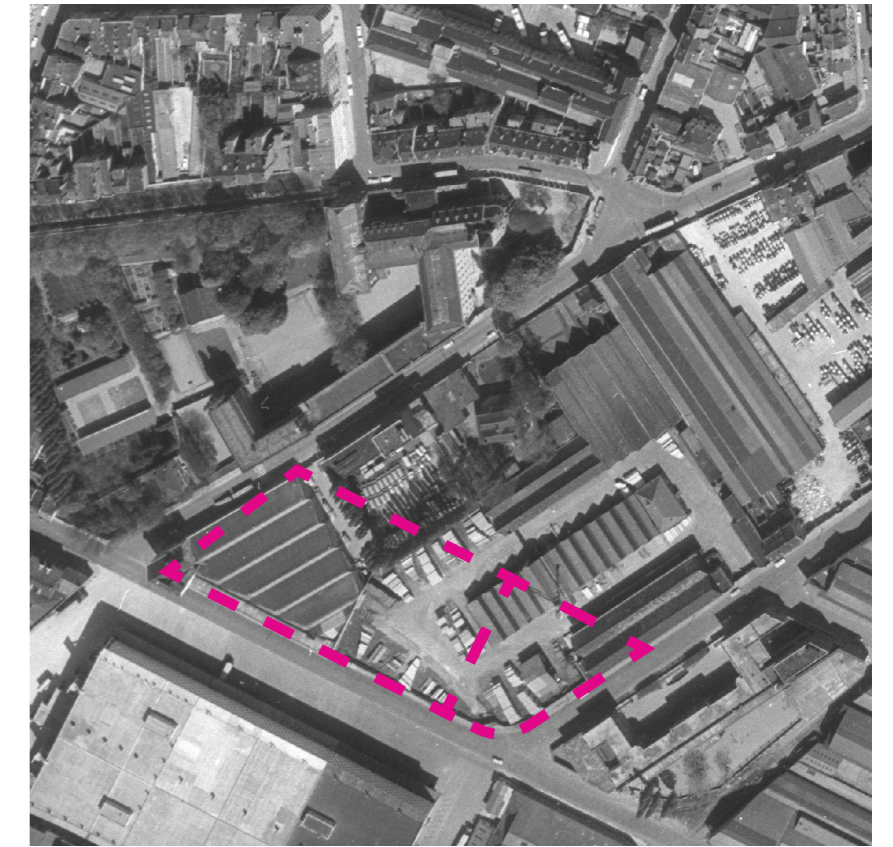
Évolutions urbaines - Stedelijke evoluties



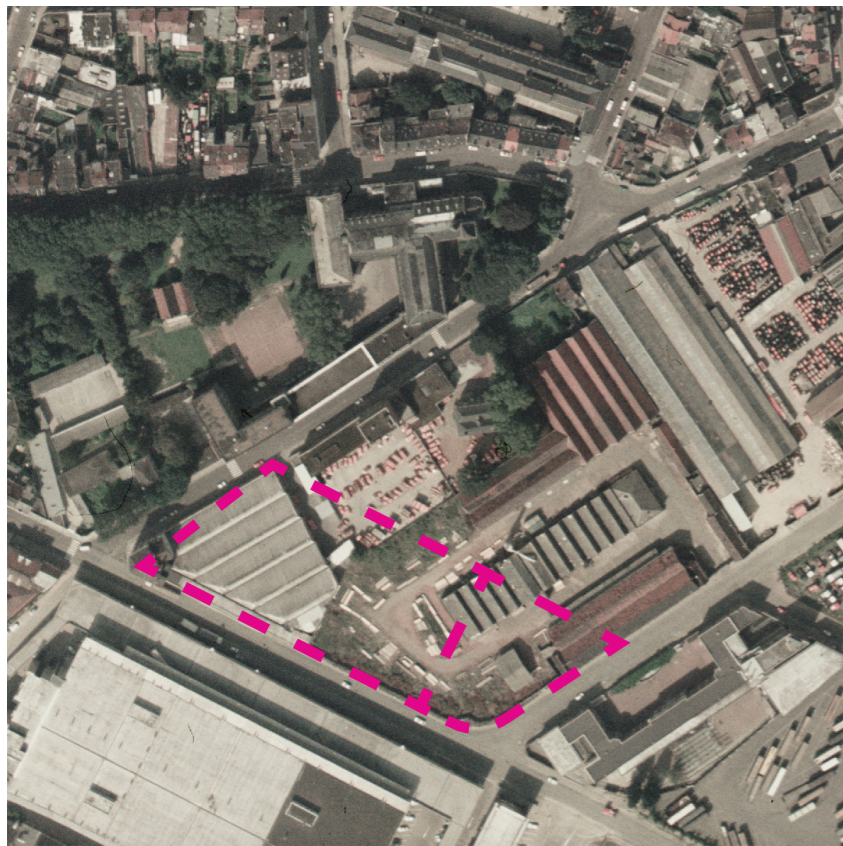
1930-35



1953



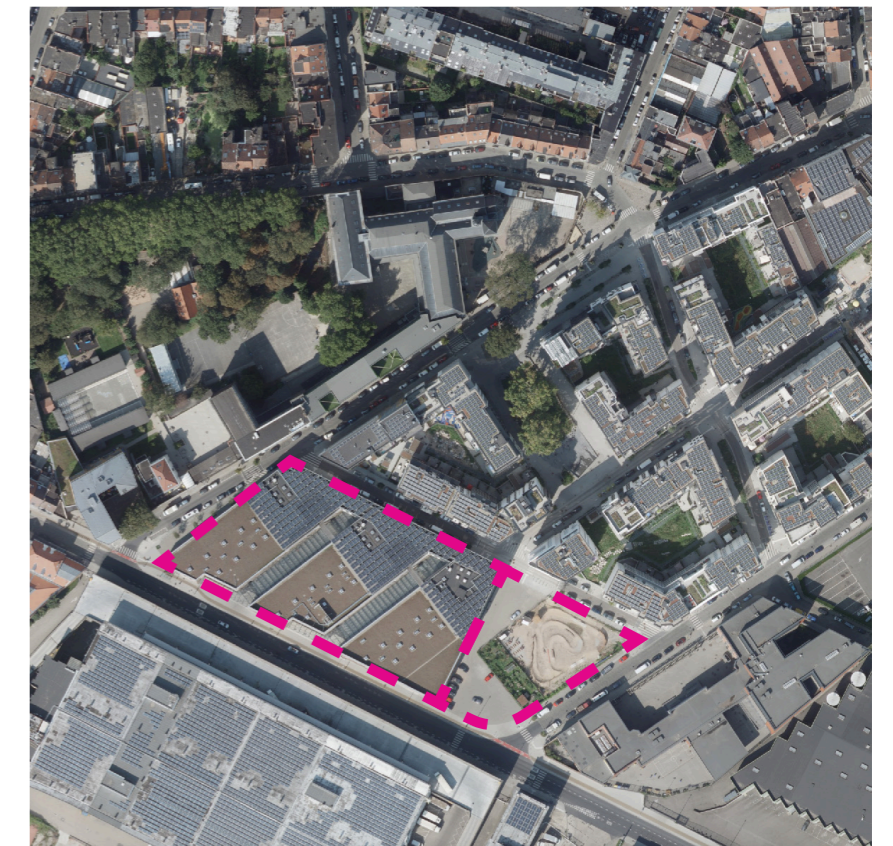
1971



1987



2012



2020

Quartier Tivoli

Schéma directeur en 2007 Masterplan in 2007

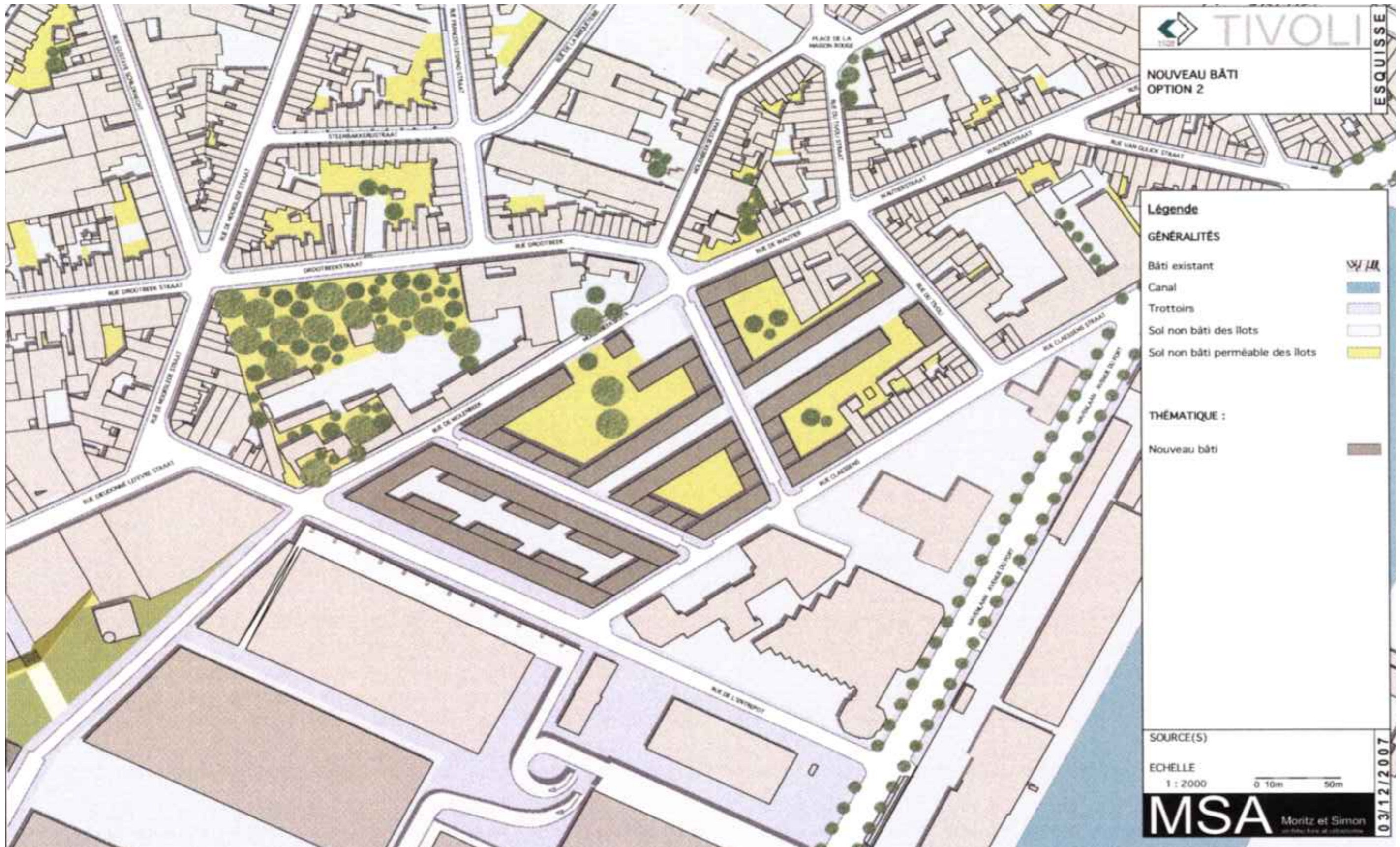
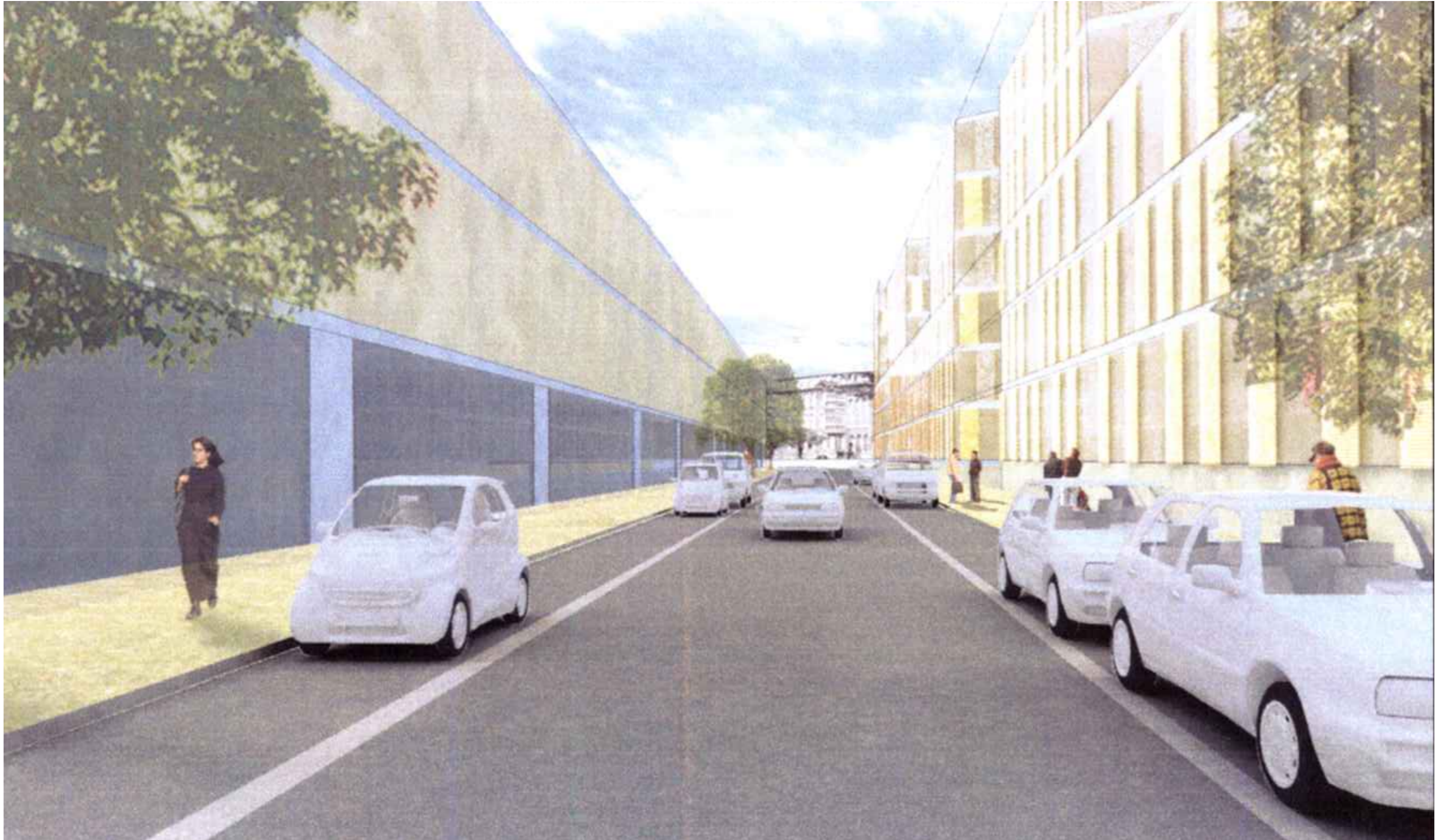


Schéma directeur en 2007

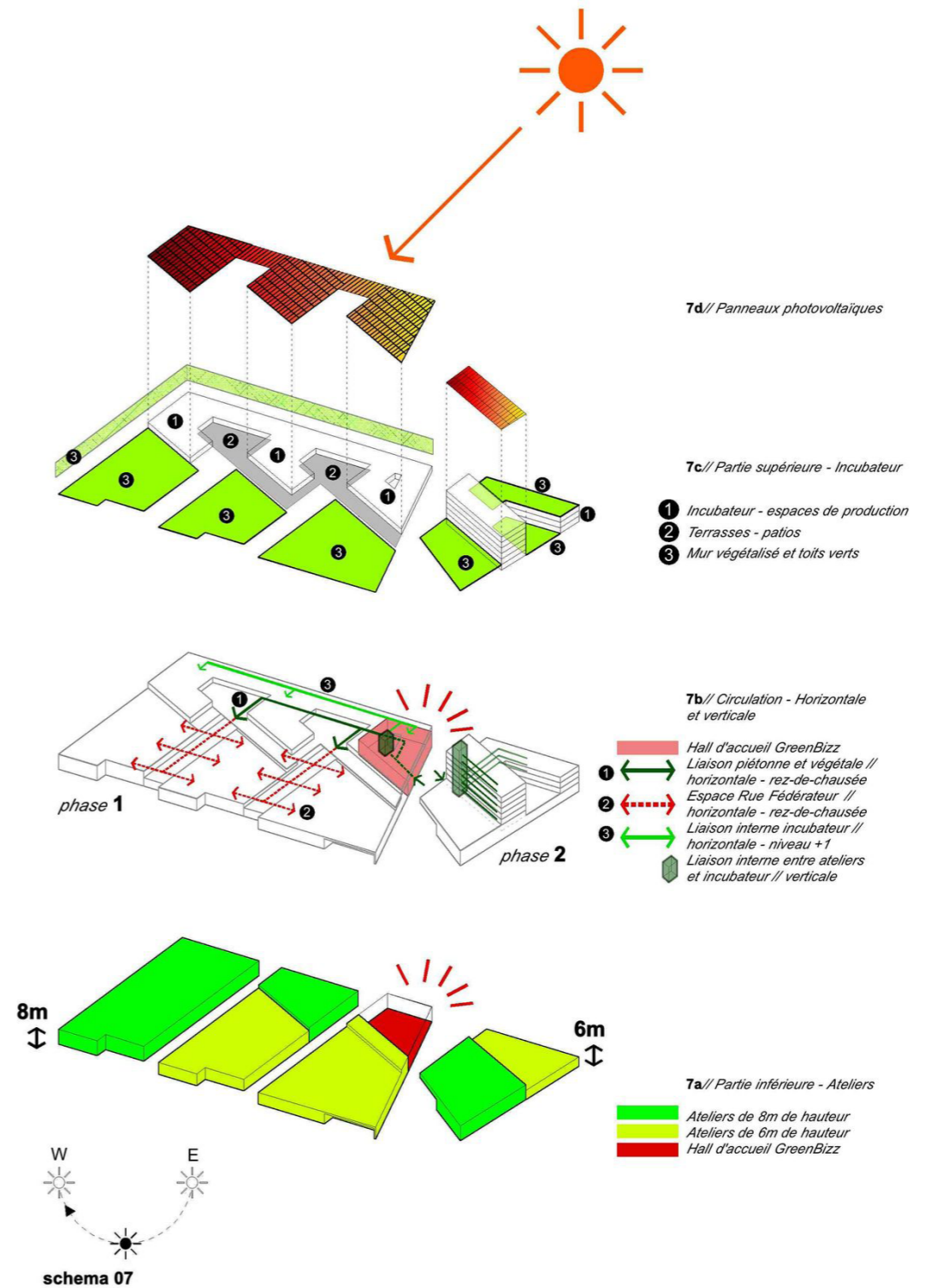
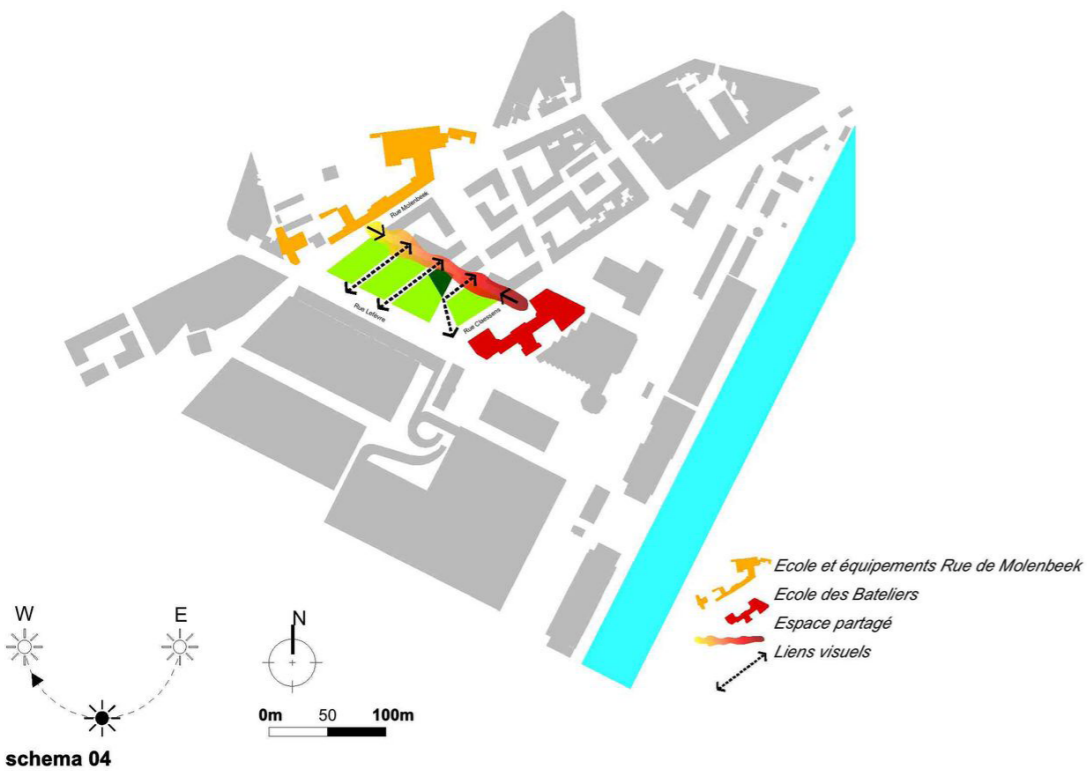
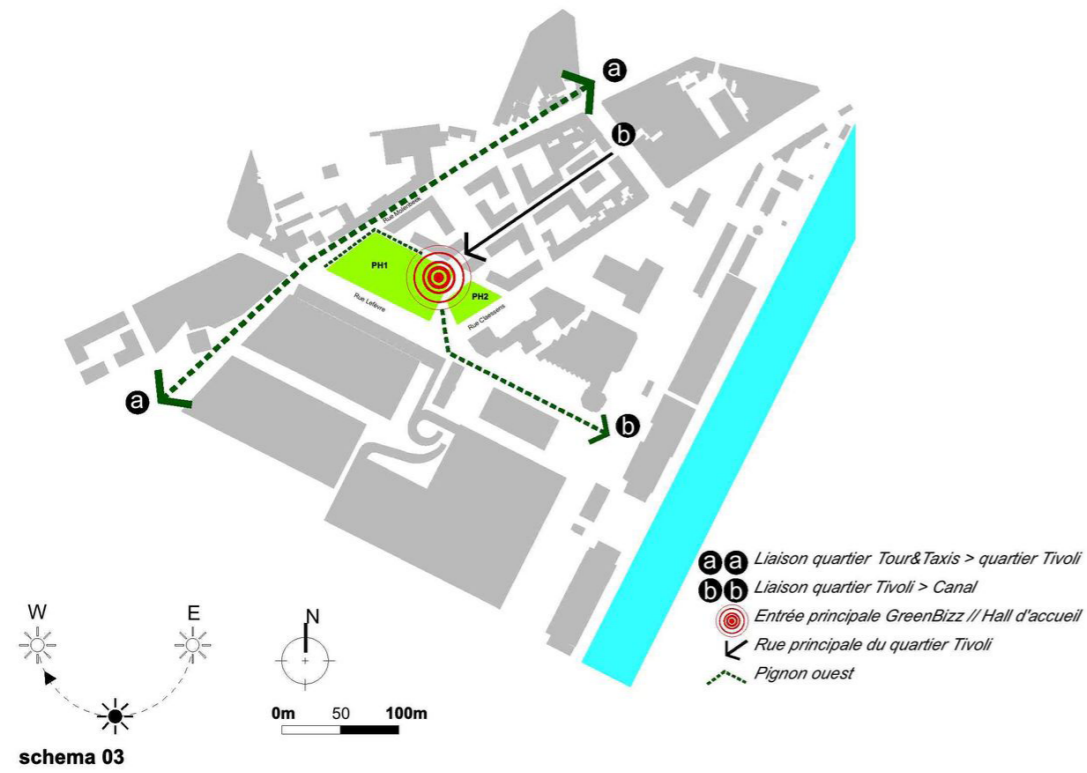
Masterplan in 2007



Permis de lotir en 2009 Verkavelingsvergunning in 2009



Permis en 2013 Bouwvergunning in 2013



Greenbizz, phase I

Greenbizz, fase I



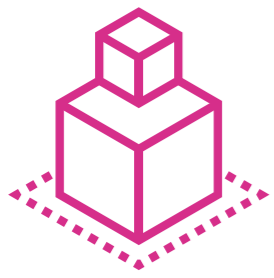
Logements dans la Quartier Tivoli *Woningen in de Tivoliwijk*



Greenbizz II
Greenbizz II

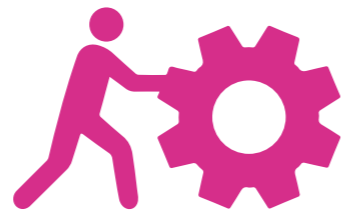
Principes clés du projet

Sleutelprincipes van het project



Étendre le pôle économique durable et social d'ampleur régionale

Uitbreiding van het duurzame en sociaal-economische cluster met een regionale uitstraling



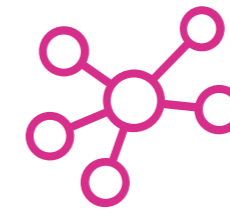
Déployer de nouvelles activités économiques

Verspreiden van nieuwe economische activiteiten



Développer un projet intégrant l'agriculture urbaine et le projet pilote en terme d'économie circulaire

Ontwikkeling van een project door het integreren van stadslandbouw en het pilootproject rond circulaire economie



Établir des synergies avec Greenbizz I, CityFAB 1, Be-Here et le quartier Tivoli-Greencity

Opzetten van synergieën met Greenbizz I, CityFAB 1, Be-Here en de wijk Tivoli - Greencity



Réaliser une place publique avec horeca

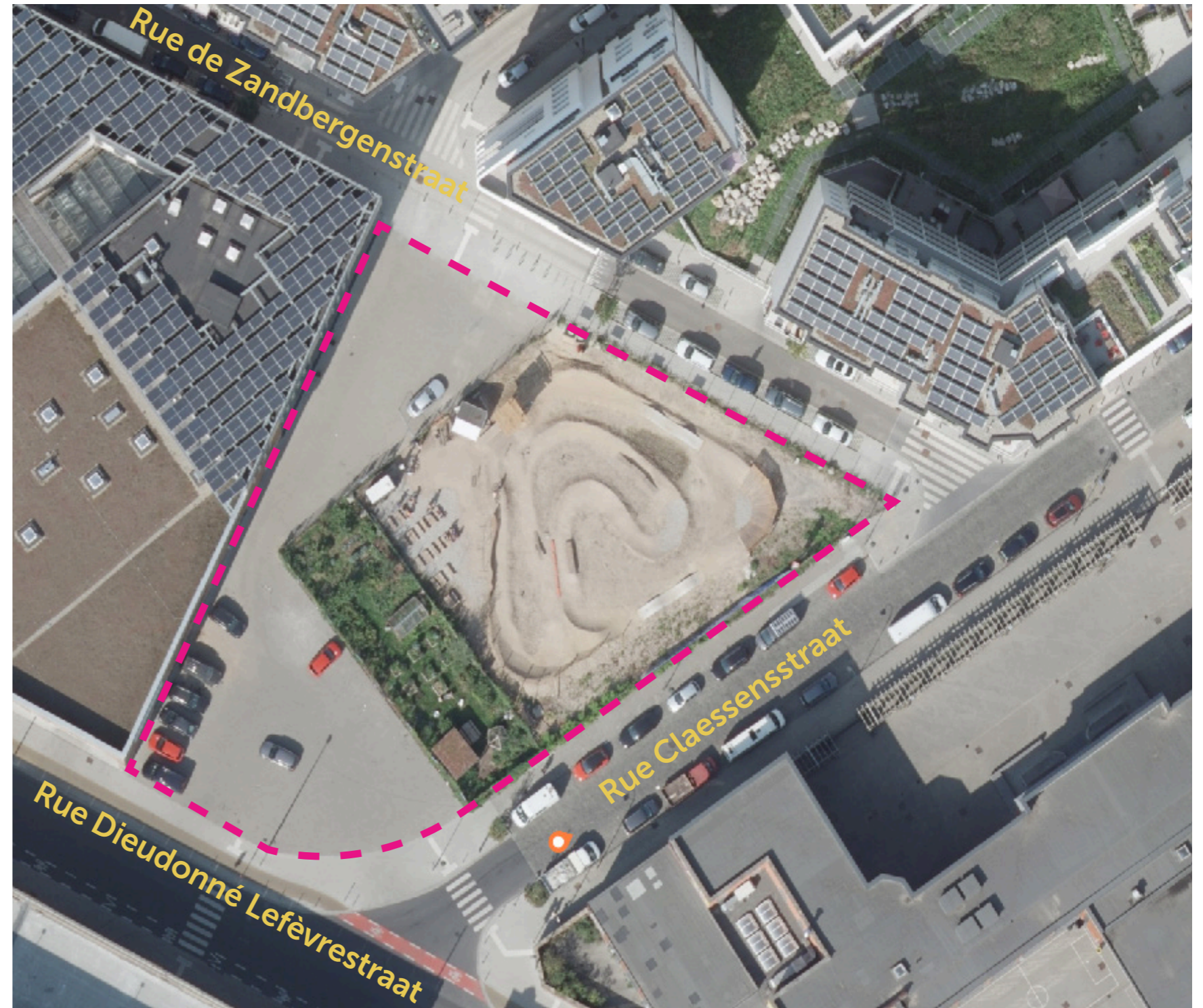
Uitvoering van een openbaar plein met horeca

Projet de programme Project van het programma

Surface au sol de la parcelle
Terreinoppervlakte van het perceel

2.700m²

- Activités productives (surfaces entre 50 et 300m²)
- Horeca 200m²
- Agriculture urbaine 500m² (en toiture)
- Espace public 600m², 30% verdurisé
- Parking 64 places voitures + 20 pour les vélos
- Productieve activiteiten (300-50m²)
- Horeca 200m²
- Stadslandbouw 500m² (op het dak)
- Openbare ruimte 600m², 30% vergroent
- Parking 64 plaatsen voor auto's + 20 voor fietsers



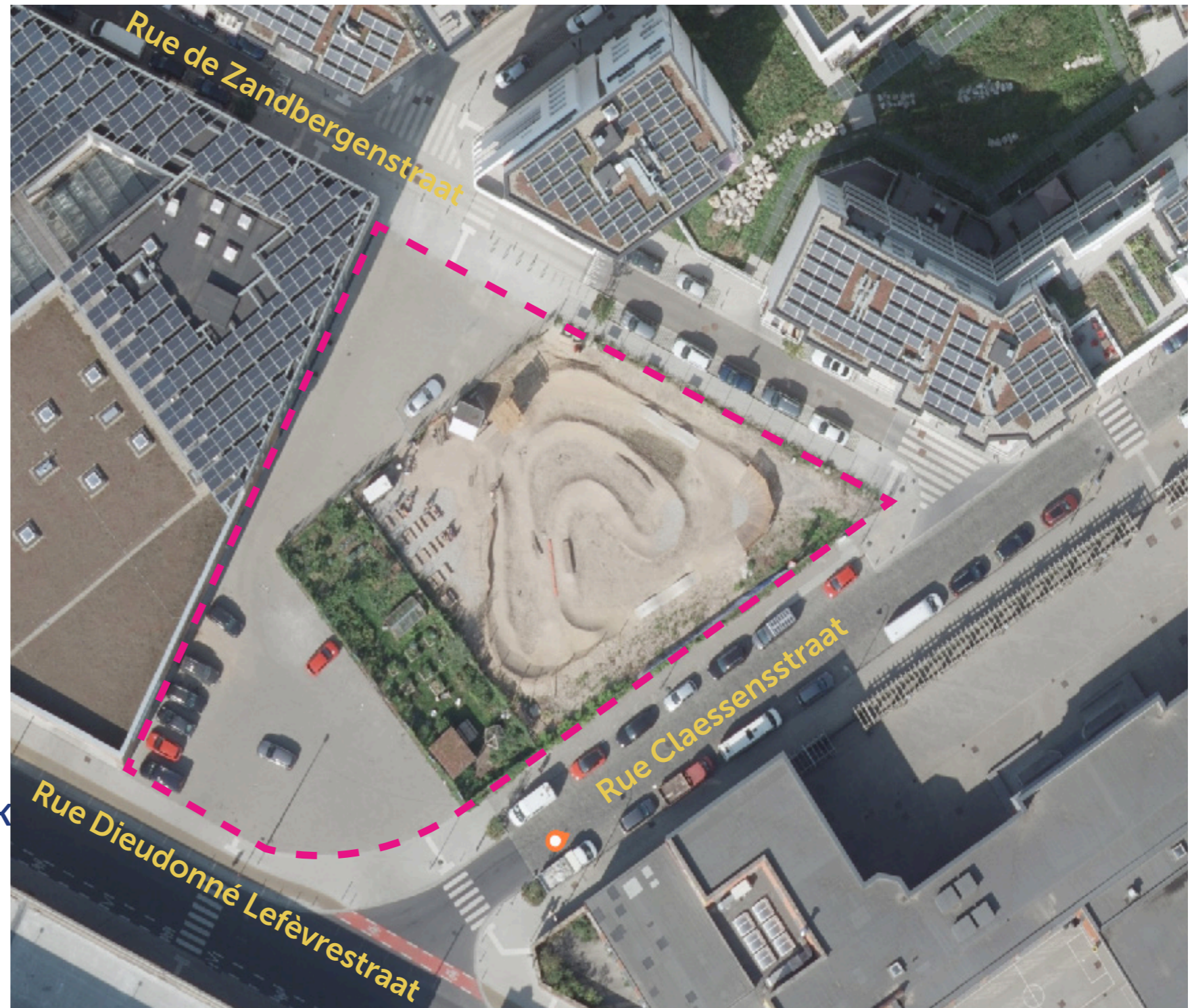
Vue aérienne sur la parcelle - Luchtfoto van het perceel
Bruciel

Lignes directrices pour un nouveau projet

Richtlijnen voor een nieuw project



- le projet maintient un passage piéton entre les deux bâtiments
- le projet propose un espace public du côté du quartier TIVOLI
- une nouvelle implantation permettrait un gabarit plus éloigné du logement
- gabarit plus élevé côté Dieudonné Lefèvre
- het project behoudt een doorgang voor voetgangers tussen de twee gebouwen
- het project stelt een openbare ruimte voor aan de kant van de TIVOLI-wijk
- een nieuwe inplanting zou het mogelijk maken om de profiel verder weg van de woning te plaatsen
- hoger profiel aan de kant van Dieudonné Lefèvrestraat



Vue aérienne sur la parcelle - Luchtfoto van het perceel
Bruciel

Greenbizz II – Un projet avec une ambition d'exemplarité en matière d'économie circulaire



Eco-concevoir en vue d'une Réversibilité :

Avoir un bâtiment le plus flexible possible dans le temps pour s'adapter aux besoins sans impacter sa structure (**démontabilité, adaptabilité, ...**)

Matériaux

Privilégier des matériaux issus de filières de **réemploi** en priorité ou durables

Mais pas que circulaire, travail sur toutes les thématiques be.sustainable



1/ VIS – Vision

Création de projets pilotes pour préciser les ambitions



2/ MAN – Gestion de projet et participation

Actif au sein de citydev.brussels dans la participation citoyenne



3/HUM – Environnement humain

S'adapter au quartier, au bien-être des utilisateurs et aux PMR



4/SPA - Développement spatial

Ouverture sur le quartier (place public) et bâtiment évolutif



5/MOB – Mobilité

Présence d'installations pour favoriser la mobilité douce (vélos cargos)



6/NAT – Développement de la nature

Présence accrue de la nature (faune et flore)



7/WAT – Cycle de l'eau

Gestion des eaux de pluies, limitation de la consommation d'eau



8/PHY – Environnement physique

Gestion du risque de surchauffe



9/MAT - Matière et ressources

Stratégie circulaire forte pour la gestion des ressources et l'empreinte carbone à tout stade du projet



10/ENE – Energie

Objectif d'exemplarité en gestion de l'énergie pour les activités industrielles peu réglementées



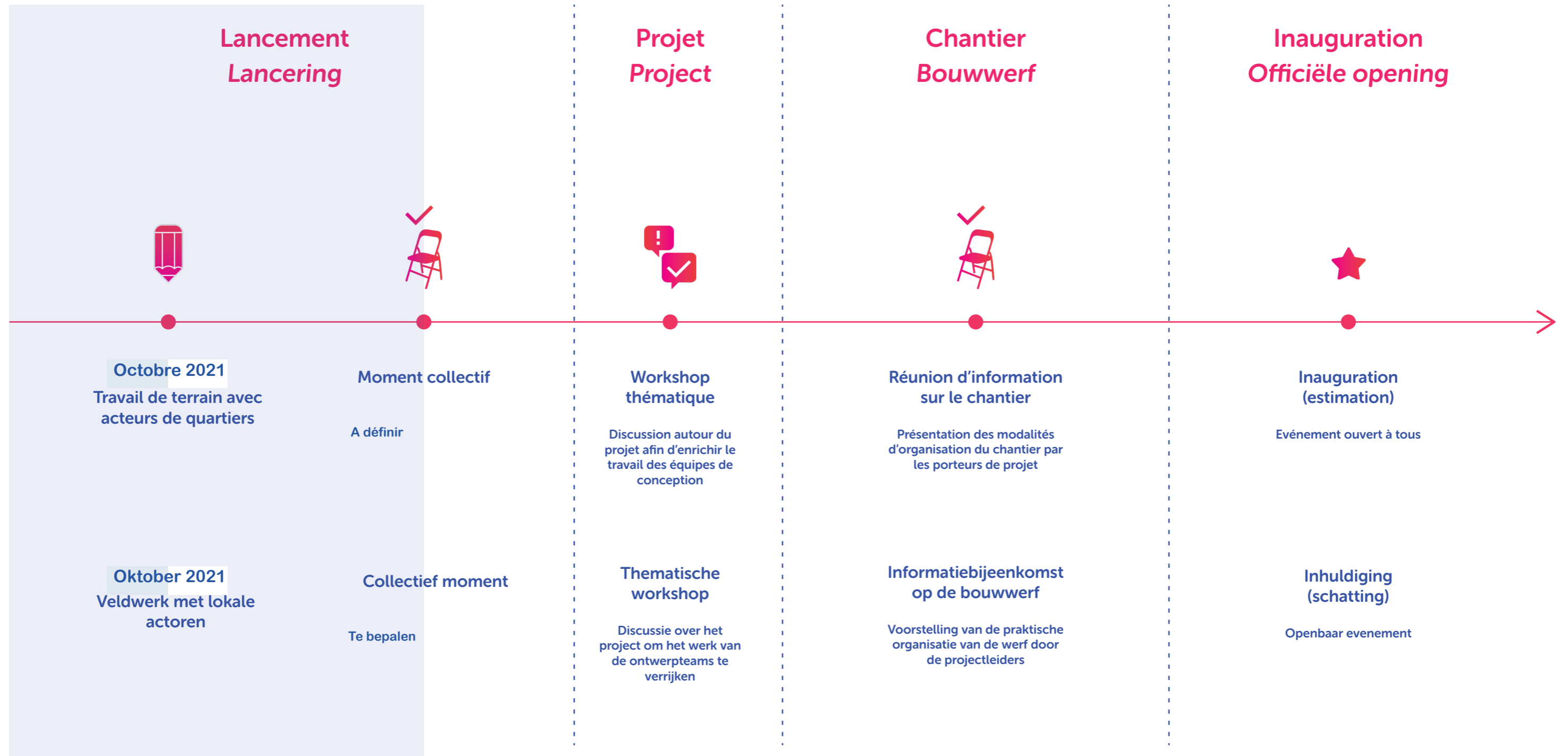
Calendrier du projet- Kalender van het project



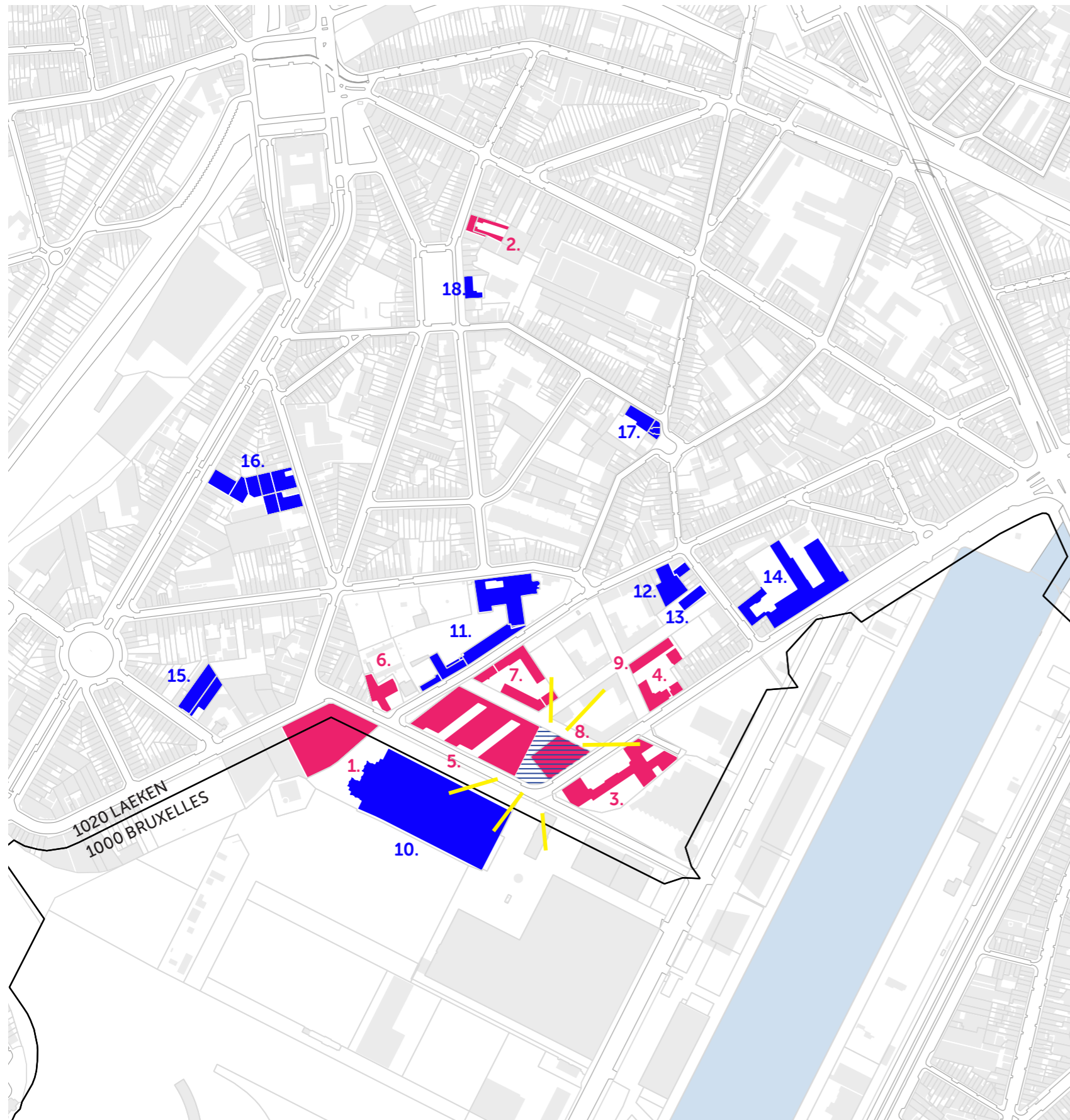
Participation consultative
Consultatieve Participatie

Calendrier

Kalender



Acteurs clés - Sleutelfiguren



Acteurs rencontrés - Ontmoette sleutelfiguren

1. Be-Here
2. BRAVVO
3. Athénée Marguerite Yourcenard
4. Présidente de la copropriété de Tivoli & Hoedgekruid VZW
5. Greenbizz I
6. Sint-Ursula Laken
7. Convivence asbl
8. Ride Your Future
9. Ville Bruxelles (Quartier Scolaire)

Autres acteurs - Andere sleutelfiguren

10. Port de Bruxelles
11. Contrat École
12. Mosquée
13. GAG, Guinguette à gaufres
14. École de Photographie Agnès Varda
15. Cours Florent, École d'art dramatique
16. GC Nekkersdal
17. Maison Rouge - Interstice Absl
18. Maison de Quartier Willems

Rencontres de terrain - *Ontmoetingen op locatie*



Rencontres de terrain avec les habitants et les acteurs du quartier



© De Morgen

© LN

© Victors

Points d'attention issus des rencontres de terrain

Aandachtspunten besproken in de ontmoetingen

Lors de nos échanges, plusieurs thèmes ont été identifiés
Tijdens onze besprekingen kwamen verschillende thema's naar voren



Rapport au sol

Verhouding met de
begane grond



Synergies

Synergieën



Les équipements

Voorzieningen



Les gabarits du
futur Greenbizz II

De volumes van de
toekomstige Greenbizz II



Les activités
économiques

Economische
activiteiten



Les espaces de jeux

Speelruimten



La verdurisation

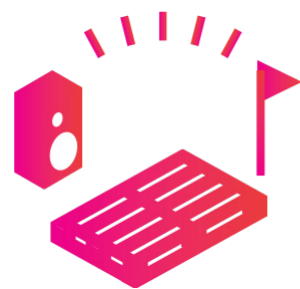
Vergroening



La Mobilité active

De actieve mobiliteit

Ces thématiques peuvent être abordées sur trois temporalités
Deze thema's kunnen in drie termijnen worden behandeld



Occupation temporaire

Tijdelijk bezetting



Projet définitif

Definitief project



Après le projet

Na het project

Limiter les nuisances de la logistique

De logistieke overlast beperken



- Concentration des activités logistiques du côté de Rue Dieudonné Lefèvre
- *Bundelen van logistieke activiteiten in de Dieudonné Lefèvrestraat*



Ouvrir le rez-de-chaussée sur le quartier

De gelijkvloer openstellen naar de buurt

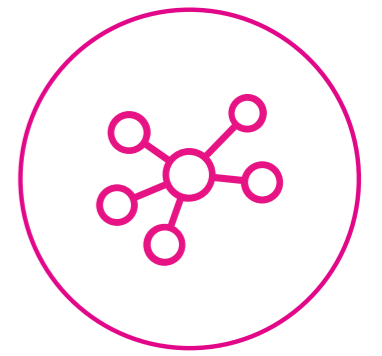


- Certains habitants demandent que le Greenbizz II soit plus accessible et semi-public
- Sommige bewoners vragen om de Greenbizz II toegankelijker en semi-publiek te maken



Créer des synergies avec le quartier

De synergieën met de buurt creëren



Horeca avec un café citoyen

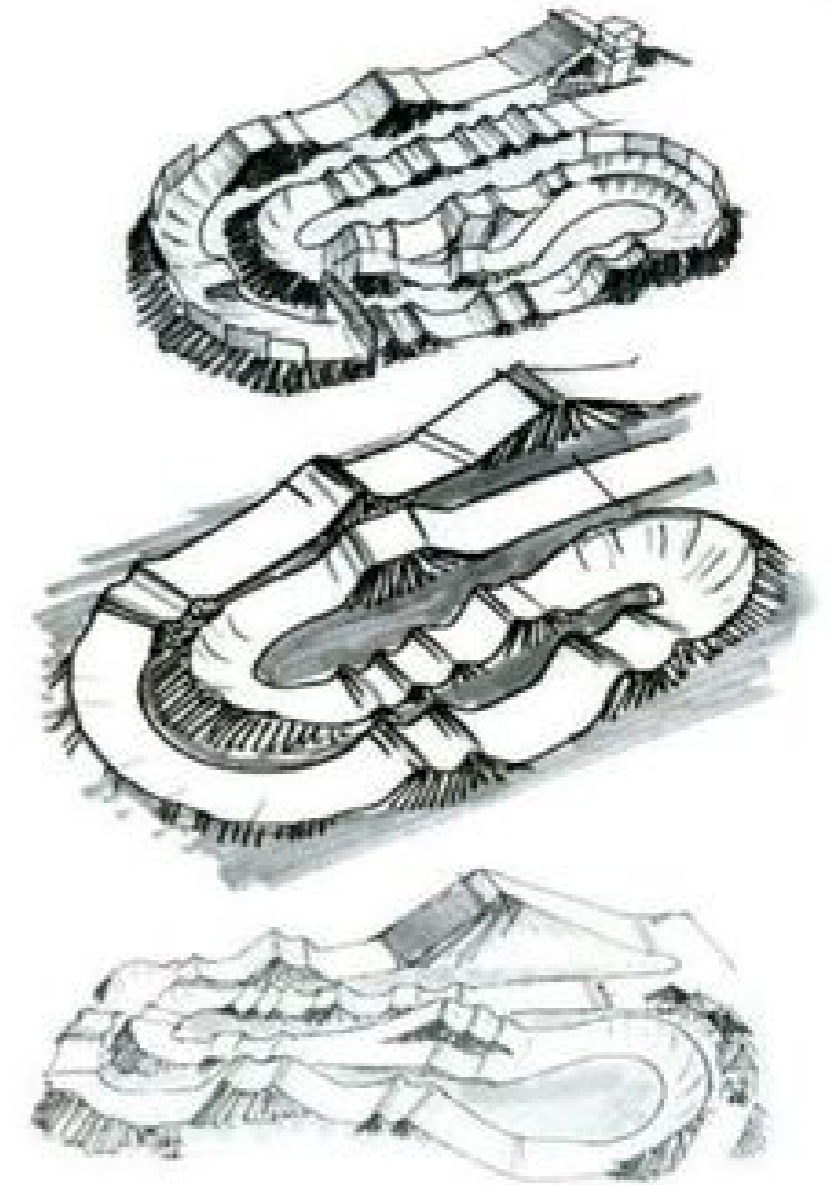
Horeca met burgercafe

ÉCOLE DE DEVOIRS



Local pour l'école des devoirs

Lokaal voor de school voor de huiswerken



Pump Park ?

Prévoir des équipements

De voorzieningen voorzien



Activités productives

Productieve activiteiten

- Une grande demande d'ateliers de petite taille (+/-30m²).
- Espaces modulaires de 200m²
- Dans le quartier, il y a une dynamique autour du vélo

- Een grote vraag naar kleine ateliers van +/-30m²
- Modulaire ruimtes in de 200m²
- In de wijk is er een dynamiek rond fietsen



Horeca

Horeca

- Le Be-Here n'a pas d'offre en soirée.
- Une sandwicherie pourrait être une offre supplémentaire pour les élèves du quartier.
- Un café solidaire vient de voir le jour dans le Be-Here.

- De Be-Here heeft geen aanbod in de avond
- Een sandwichzaak zou een aanvullende aanbod kunnen zijn voor de leerlingen uit de wijk.
- Er is in de Be-Here net een café solidaire gestart.



Agriculture urbaine

Stadslandbouw

- Il y a des synergies à mettre en place avec la serre urbaine sur la toiture du quartier Tivoli.
- Les organisations conseillent de prévoir un opérateur pour l'agriculture urbaine au début du projet.

- Er zijn synergieën om op te zetten met de serre op het dak van de Tivoli-wijk.
- De organisaties adviseren om aan het begin van het project een exploitant voor stadslandbouw te plannen.

Espace public

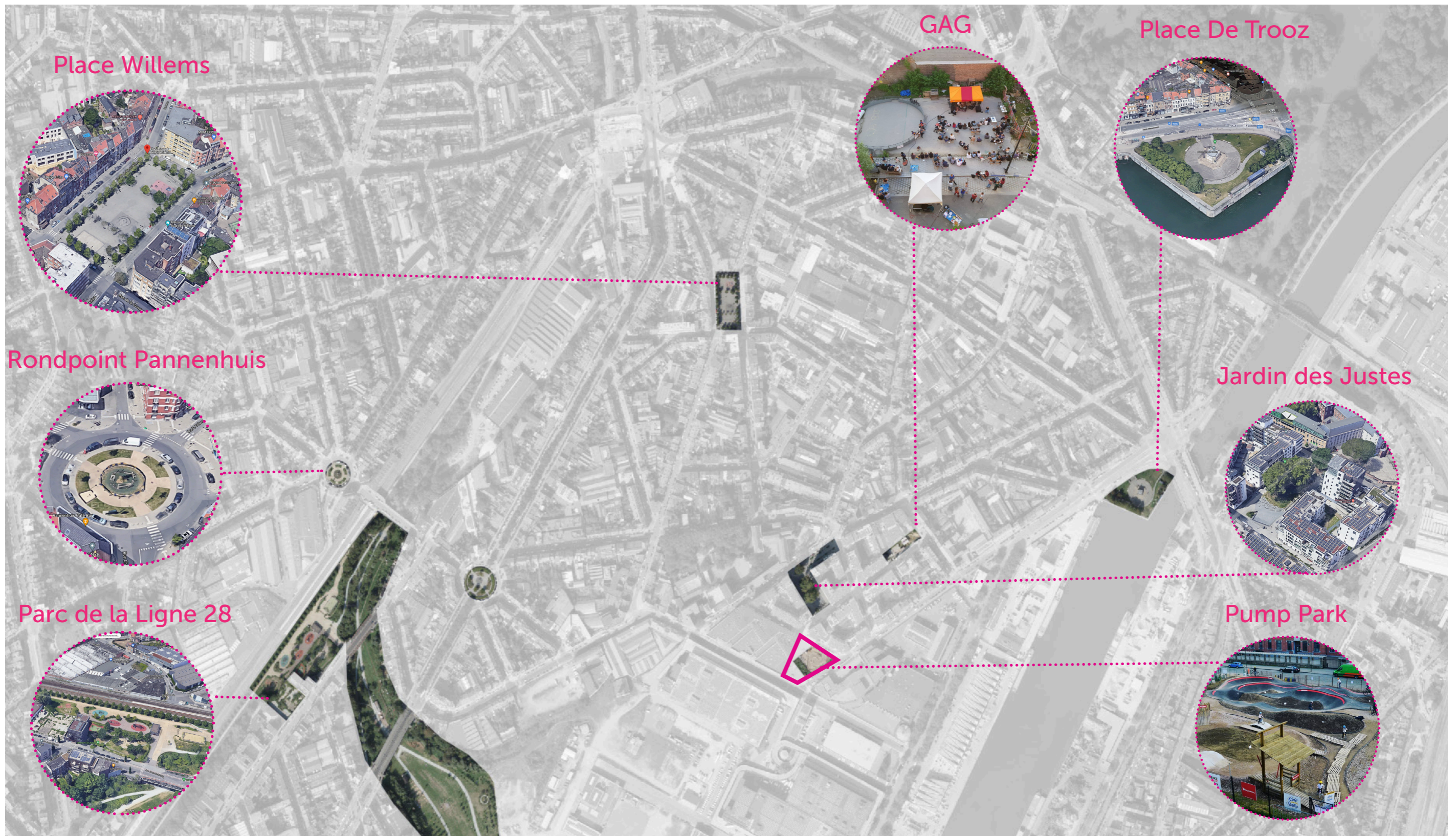
Openbare ruimte

- Créer une continuité de l'espace public sur Greenbizz II avec le jardin des Justes
- Een continuïteit creëren van de openbare ruimte van Greenbizz II met de Tuin van de Rechtvaardigen



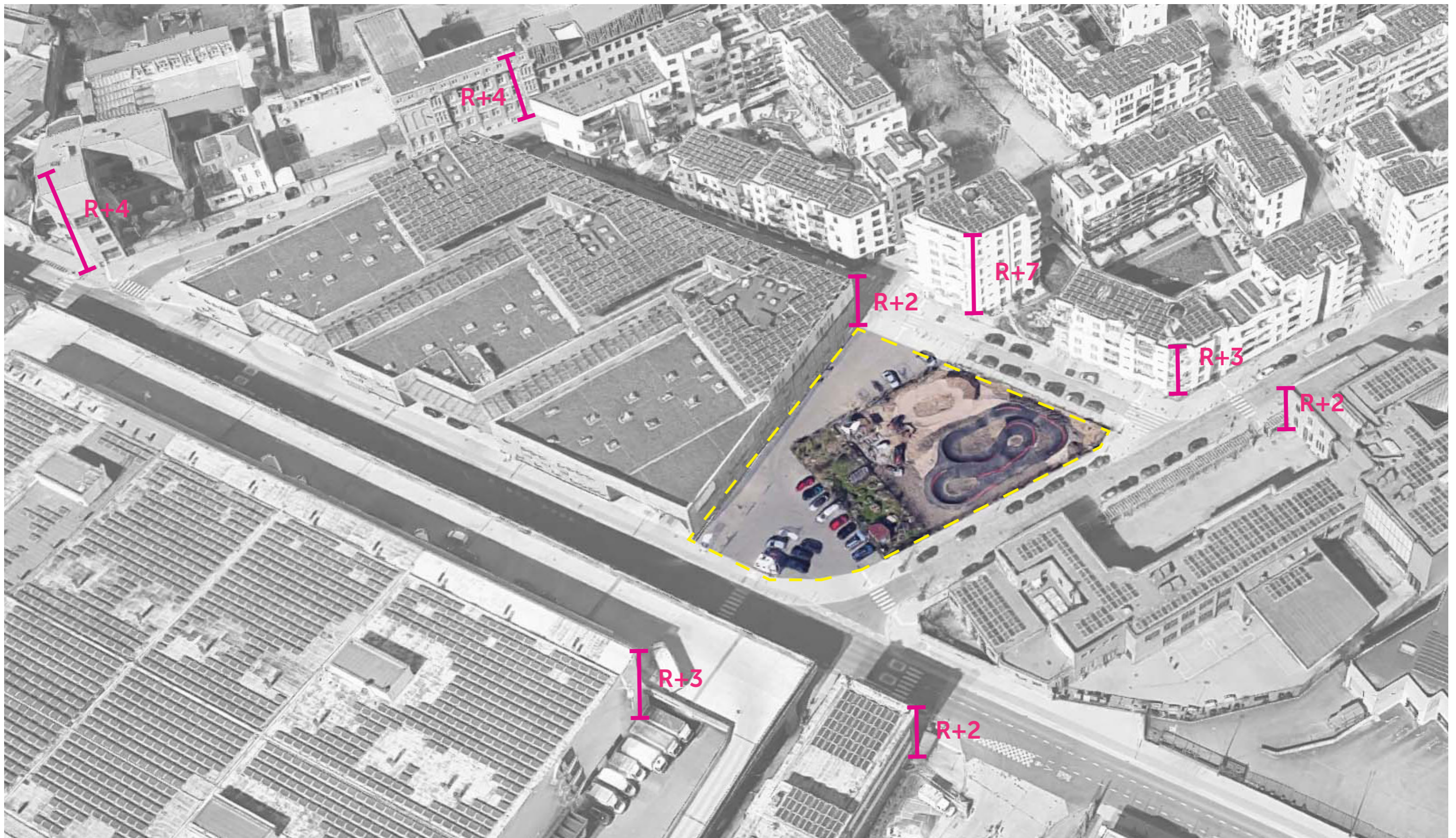
Répondre au besoin d'espaces de jeux

De behoefte aan speelruimten beantwoorden



Gérer la question des gabarits

Beheren van de vraag op de bouwhoogtes



Vériduriser le site

Het vergroenen van de site



-Certains habitants souhaitent que Greenbizz II intègre des plantes grimpantes pour créer une continuité de facades vertes dans le quartier

-Sommige bewoners wensen dat de Greenbizz II klimplanten integreert om een continuïteit van groene gevels in de wijk te creëren



Mobilitéé

Mobiliteit



-La route entre le parking Greenbizz I et le Pump Park est utilisée comme raccourci
-Il semble important de prévoir des parkings avec des bornes de recharge électrique, des bornes Villo et Cambio

-De weg tussen de parking van Greenbizz I en pump park wordt als sluipverkeer gebruikt
-Het is belangrijk om parkings aan te bieden met elektrische oplaadpunten, Villo en Cambio standplaatsen



Mobilitéé

Mobiliteit

- Les parkings vélo sécurisés sont saturés
- De veilige fietsenstallingen zijn verzadigd



Merci pour votre attention
Bedankt voor uw aandacht



CONSULT.CITYDEV.BRUSSELS

CityTools Grounded
Urbanism

CONTACT@CITYTOOLS.BE

