

5/ PARTICIPATIEVE PROCEDURE

In juli 2011 kreeg de GOMB een verkavelingsvergunning en op het einde van dit jaar zal er een promotor aangewezen worden. Heel wat aspecten van het project moeten gespecificeerd worden. Opdat u uw ideeën kan uiten of voorstellen kan formuleren, worden er verschillende momenten voorzien waarop we steeds zullen proberen om alle betrokken personen samen te brengen: de huidige en toekomstige bewoners, mensen die regelmatig in de wijk komen, verenigingen, de projectverantwoordelijken (GOMB, promotor, architecten ...), de Stad Brussel, het Gewest en hun verschillende besturen.

- Drie keer per jaar zullen de **openbare zittingen** het mogelijk maken om alle informatie door te geven betreffende de voortgang van het project en om de voorstellen uit de workshops te presenteren.
- Elke maand zal tijdens **thematische workshops geprobeerd** worden om voorstellen uit te werken (samen met bewoners, beroepsmensen en besluitvormers) rond verschillende vraagstukken, zoals mobiliteit, openbare ruimtes, materialen ...

• De **wijkdagen** zullen een gelegenheid zijn om met de bewoners en de voorbijgangers te praten over het project en om hun mening, vragen en ideeën te verzamelen.

• Er zullen **informatiepanelen** geplaatst worden en via affiches zullen de bijeenkomsten aangekondigd worden. Een website over de wijk (www.tivoli2015.be) verschaft permanent informatie over de verschillende activiteiten en omvat ook de resultaten en verslagen van de verschillende zittingen.

Het nut van deze participatiemomenten

Op basis van de uitwisselingen tussen de bewoners, de promotor en de overheden tijdens de workshops en openbare zittingen zullen voorstellenbundels opgesteld worden.

De promotor en het stuurcomité zullen deze voorstellen bestuderen. Of ze die nu aannemen of niet, ze zullen hun beslissingen telkens nader verklaren tijdens de workshops of plenaire zittingen.

Elke zitting en elke workshop zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven samenvattend document of een verslag, verkrijgbaar op papier (bij de verschillende buurtverenigingen, bij Trefpunt "S", of gewoon op aanvraag) of via www.tivoli2015.be. De presentatie die gegeven werd tijdens de openbare zitting, is ook beschikbaar op deze website onder "Documenten".

Kalender van de volgende fases:

- **22 mei / Wijkdag**
Impressies en gewenste werkhema's verzamelen
- **30 mei / Workshop - 18 u / Trefpunt "S"**
Mogelijke werkhema's voorstellen
- **27 juni / Openbare infozitting - 18 u / Trefpunt "S"**
Voorstelling van de lijst met thema's waarrond gewerkt zal worden en geselecteerd voorontwerp voor GreenBizz

Contact

GOMB: tivoli@gomb.be - T: 02 422 50 85

Periferia: tivoli@periferia.be - T: 02 544 07 93

www.tivoli2015.be



VERSLAG VAN DE OPENBARE ZITTING VAN 3 MEI 2012

Het ambitieuze Tivoli-project in Laken zal 450 nieuwe woningen, twee kinderdagverblijven, een bedrijventrum, handelszaken, een multifunctionele zaal, een klein park en openbare ruimtes tellen.

De GOMB - Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - besloot er een pilot- en voorbeeldoperatie van te maken. Het gaat om een duurzame wijk die innovaties omvat op sociaal, milieu- en economisch vlak. Vandaag wordt het startschot gegeven voor het participatieproces waarbij aan de hand van regelmatige vergaderingen informatie zal worden uitgewisseld en voorstellen zullen worden geformuleerd samen met de bewoners (de huidige en toekomstige) en met alle betrokken partijen.

De eerste openbare zitting op donderdag 3 mei telde een vijftigtal aanwezigen. Het project werd voorgesteld en er werden opmerkingen gemaakt en vragen gesteld door de deelnemers. Dit verslag omvat een samenvatting van de onderwerpen en vragen die aan bod kwamen. U vindt hier ook uitleg over de volledige aanpak, de doelstellingen en de kalender met de volgende stappen.

1/ TIVOLI, EEN PROJECT IN VERSCHILLENDE STAPPEN

De grond gelegen tussen de Molenbeeksestraat, de de Wautierstraat, de Tivolistraat, de Claessensstraat en de Dieudonné Lefèvrestraat is nu eigendom van de GOMB en van de naamloze vennootschap ImmoTivoli die afhangt van de GOMB. De site heeft een oppervlakte van ± 4 hectare (38.458 m²).

In 2007 werden de eerste onderzoeken uitgevoerd die hebben geleid tot de uitwerking van een ontwikkelingschema (grote oriëntaties van het project) met een eerste prefiguratie van het gebruik van de ruimte.

In 2009 werden de plannen ontwikkeld en een effectenstudie uitgevoerd. Die hebben het voorwerp uitgemaakt van een openbaar onderzoek met een informatiesessie die begin 2011 in de wijk georganiseerd werd door de GOMB. Op basis hiervan werd in juli 2011 een verkavelingsvergunning uitgereikt. Deze vergunning definieert het precieze kader van wat er op het terrein verwezenlijkt zal worden en legt meer bepaald de bestemming en inplanting van de gebouwen vast, alsook de maximale hoogte ervan (bouwhoogte), de grenzen tussen de openbare en private zones en de groene ruimtes. De vergunning kan geraadpleegd worden op de website www.tivoli.gomb.be/.

2/ DE GOMB

Al bijna 40 jaar ontwikkelt de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.gomb.be) twee types projecten. Enerzijds hebben dankzij de directie Economische Expansie vandaag 301 bedrijven, goed voor 21.000 banen, zich op 45 verschillende sites binnen het Gewest kunnen vestigen. Anderzijds heeft de directie Stadsvernieuwing sinds 1988 de bouw en de verkoop mogelijk gemaakt van ongeveer 3.300 woningen tegen een geconventioneerde prijs.

Sinds enkele jaren ontwikkelt de GOMB projecten die deze 2 opdrachten verenigen op een en dezelfde site (vb. Bara-De Lijn).

Met de Duurzame Wijk Tivoli zullen de twee directies van de GOMB ook samenwerken voor de verwezenlijking van een project dat werkgelegenheid en woningen combineert in een nieuw geheel. Bovendien heeft de GOMB gekozen voor een participatieve aanpak. Om de permanente dialoog met de bevolking in goede banen te leiden heeft de GOMB een beroep gedaan op Periferia.

3/ DE ELEMENTEN VAN HET PROJECT TIVOLI

Economische activiteiten

Op het gedeelte van het terrein langs de Dieudonné Lefèvrestraat (tegenover het TIR-gebouw) zal 12.000 m² gebouwd worden voor ateliers en ruimtes voor de productie van immateriële goederen.

Een groot deel van deze ruimtes (7.500 m²) zal verwezenlijkt en beheerd worden door Brussels Greenbizz (met de Europese steun van het EFRO) en zal bestemd zijn voor economische activiteiten in de milieusector. Een derde van dit gedeelte (2.500 m²) wordt een incubator bestemd voor jonge ondernemingen die net starten. De overblijvende 5.000 m² zal gebruikt worden voor productieateliers.

Voor de rest van de ruimte (4.500 m²) zal de GOMB een beroep doen op een privépromotor die zal instaan voor de bouw en de productieruimte zal verkopen.

In totaal zullen ongeveer veertig bedrijven uit de milieusector zich op de site vestigen.

Tijdens de openbare zitting van 27 juni zal het voorontwerp van het gebouw voorgesteld worden. De werken zullen eind 2013 van start gaan en begin 2015 klaar zijn.

Woningen

De verkavelingsvergunning, uitgereikt in juli 2011, voorziet in 7 huizenblokken met nieuwbouwwoningen en een park. De plannen van de gebouwen zijn er nog niet en zullen getekend worden door architecten die deel uitmaken van het team van de promotor die eind 2012 geselecteerd zal worden.

De gebouwen, de meeste met 5 niveaus (behalve één met 7 en één met 8 niveaus), zullen in totaal 450 nieuwe woningen tellen van verschillende types:

- **70 % geconventioneerde koopwoningen**, d.w.z. bedoeld voor gezinnen die ingeschreven zijn in het register van de GOMB;
- **30 % sociale woningen**, beheerd door Assam & Sorelo en bedoeld voor gezinnen die ingeschreven zijn voor een sociale woning in het Brussels Gewest;
- **Een veertigtal alternatieve woningen** (nog te bepalen, zij zullen niet verwezenlijkt worden door de promotor).

De geconventioneerde woningen en de sociale woningen zullen gebouwd worden rond tuinen voor de bewoners van de woningen en die ook door hen onderhouden zullen worden.

Het zijn passiefwoningen (laag energieverbruik) die beschikken over een systeem voor de recuperatie van het regenwater en groendaken.



Winkels, twee kinderdagverblijven, een gemeenschapszaal

In de gebouwen komen ook twee kinderdagverblijven (elk met een veertigtal plaatsen).

De gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen langs de Molenbeeksestraat en het park zullen bestemd zijn voor handelszaken (een totale oppervlakte van 1.000 vierkante meter).

Een zaal kan worden ingericht. De activiteiten die er zullen plaatsvinden, werden nog niet vastgelegd en zullen het voorwerp uitmaken van toekomstige uitwisselingen en voorstellen tijdens de workshops.

Openbare ruimtes

Er zullen drie nieuwe straten aangelegd worden tussen de huizenblokken. Rond de twee bestaande platanen komt een park van ± **2000 vierkante meter**.

Al deze ruimtes moeten nog het voorwerp uitmaken van inrichtingsplannen die besproken zullen worden met de architecten en landschapsarchitecten, zodra die geselecteerd zijn. Tegen de herfst van 2013 zal de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning ingediend worden en het voorwerp uitmaken van een openbaar onderzoek.

Voorrang voor zachte mobiliteit

Mobiliteit is een belangrijk punt in de hele wijk, en nog meer binnen het perspectief van duurzame ontwikkeling. Voetgangers en fietsers (twee fietsaanplaatsen voorzien per woning) krijgen voorrang. Verder komt er ook een Villo-halte, evenals gedeelde wagens aan de rand van de wijk. De bewoners zullen beschikken over een aantal ondergrondse parkeerplaatsen. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan personen met beperkte mobiliteit.

Duurzame wijk

Er wordt veel gepraat over duurzame ontwikkeling zonder altijd te weten wat het juist betekent. Doorgaans omvat dit 3 aspecten: het milieu-, sociale en economische aspect. De doelstelling van duurzame ontwikkeling is deze drie aspecten te verenigen door te zoeken naar een evenwicht op lange termijn. Dit vertaalt zich onder andere in minder vervuiling, in

mens- en milieuvriendelijkere economische activiteiten of nog in een grotere betrokkenheid van de verschillende actoren (burgers, ondernemingen, verenigingen, verkozenen ...) bij de besluitvormingsprocedures.

In het project Duurzame Wijk Tivoli wordt bijzondere aandacht besteed aan de participatie van de huidige en toekomstige bewoners, aan de diversiteit van de bewoners (sociaal aspect), aan de creatie van banen in de milieusector, het afvalbeheer, de keuze van de materialen of de plaatsing van zonnepanelen (milieuaspect) ...

Dit zijn allemaal aspecten die aangekaart zullen worden tijdens de zittingen en dit gedurende alle uitwerkingsfasen van de verschillende projecten.

4/ REACTIES EN AANDACHTSPUNTEN

Tijdens de presentaties van de GOMB konden de deelnemers vragen stellen en opmerkingen maken. Aan de hand daarvan kunnen al enkele aspecten geïdentificeerd worden waarop we zullen moeten letten en die we verder kunnen uitdiepen tijdens volgende workshops.

- Het thema van de **mobilititeit** werd aangekaart (plaats voor de wagens, voorrang voor voetgangers en fietsers). We hebben erop aangedrongen om de gelegenheid te krijgen het openbaar vervoer te bespreken in aanwezigheid van de betrokken overheden, waaronder de MIVB.

- Meermaals werd er gepraat over **de openbare ruimtes en de groene ruimtes**, en dan specifiek over een speeltuin voor de kinderen en de toegankelijkheid van de nieuwe groene ruimten voor iedereen.

- Wat betreft de **gebouwen**, werd het vraagstuk aangehaald van de verbindingen tussen de nieuwe constructies en de bestaande gebouwen in de Claessensstraat, de Tivolistraat en de de Wautierstraat. We hebben ook gepreciseerd dat in elk huizenblok geconventioneerde woningen en sociale woningen zullen komen, maar wel in aparte gebouwen.

- **De verwerving van de nieuwe woningen** maakte het voorwerp uit van verschillende opmerkingen. In dit stadium zijn de woningen nog niet te koop of toegewezen. Bij de GOMB is de start van de commercialisering voorzien voor midden 2014; er werd een enquête georganiseerd bij alle personen die ingeschreven zijn in het register van kandidaat-kopers; ongeveer 1.350 personen hebben de enquête ingevuld en 60 % verklaarde interesse te hebben in het project Tivoli.

- Bewoners van de wijk hebben gevraagd of zij een van de **nieuwe woningen zouden**

kunnen kopen. Wie eigenaar wil worden van een GOMB-woning, moet zich inschrijven in het register van de GOMB en de inschrijvingsdatum bepaalt de volgorde. De sociale woningen worden dan weer toegewezen volgens de gemeenschappelijke regel voor alle sociale woningen in het Brussels Gewest. Er werd gespecificeerd dat de deelname aan de zittingen deze toewijzingsregels niet zou veranderen, maar het wel mogelijk maakt om bij te dragen tot de reflectie over het project en de toekomstige wijk.

- Wat de voorzieningen betreft, benadrukken we het belang van de **kinderdagverblijven en scholen**, zowel Nederlandstalige als Franstalige. We vragen ons echter ook af welke ruimtes gewijd zullen worden aan de huidige en toekomstige kinderen van de wijk. Ook de vraag naar buitenschoolse activiteiten werd gesteld.

- Voor het **alternatieve woonproject** stelde iemand een samenhuys-project of Community Land Trust voor. Een bewoonster uit de omgeving legde de werking van hun samenhuys-project "L'Echappée" in de Drootbeekstraat uit.

- We hebben er ook op aangedrongen om de reflectie niet te beperken tot de wijk Tivoli en de fysieke aspecten van deze wijk (gebouwen, straten, openbare ruimtes...), maar ook te kijken naar de **behoeften van de bestaande wijk**.

- Ten slotte bevinden vele **andere projecten in de buurt** van de wijk zich in de ontwikkelingsfase, zoals de sites van Byrrh en Tour & Taxis. De openbare zittingen zullen een gelegenheid zijn om ook informatie te geven over de voortgang van die projecten.

