

Tivoli GreenCity: een duurzame voorbeeldwijk

Groen en autoluw, veel lucht en open ruimte, eigen energieproductie, slim waterbeheer en moestuinen op het dak, een mix van bedrijfjes en woningen, een sociale mix ... De Lakense wijk Tivoli GreenCity heeft het allemaal.



De witte gebouwen van Tivoli GreenCity in Laken.

De splinternieuwe witte gebouwen van Tivoli GreenCity steken fel af tegen de omliggende wijk. Laag-Laken is dichtbevolkt, met oude negentiende-eeuwse huizen, smalle, volgeparkeerde straten en hobbelige trottoirs. Tivoli GreenCity daarentegen oogt luchtig, open en aangenaam. Groen ook. Ann De Cannière, stedenbouwkundige en gids voor Brusselbinnenstebuiten, toont een oude luchtfoto van de site uit de jaren dertig, waarop te midden van hangars en werkhuizen ook de restanten van een klein kasteeltje te zien zijn. De grote, oude platanen die nu het centrale plein van deze nieuwe wijk sieren, zijn een overblijfsel van het toenmalige parkje.

Het plein is slim aangelegd met niveaoverschillen, die zowel kunnen dienen om te zitten als om te spelen. En het is niet, zoals zo vaak, een stenen woestijn met wat schaamgroen in bakken: een groot deel van de ruimte is hier onverhard gelaten, zodat regenwater gemakkelijk kan insijpelen. Ann wijst op de open voegen tussen de betontegels, die variëren in breedte. Dat water weg kan, betekent niet alleen dat je minder afvoer moet voorzien, het is ook goed voor de beplanting, die desondanks toch te lijden heeft gehad onder de zomerhitte.

Experimenteren met woonvormen

De hele wijk is in nauwelijks enkele jaren tijd gebouwd; op oude beelden van Google Streetview uit 2014 is er nog bijna geen spoor van te zien. En toch zouden we het nu al een beetje anders aanpakken, weet Ann De Cannière. "Onze normen voor wat duurzaam is, evolueren immers razendsnel. Zo staan hier nog behoorlijk wat auto's geparkeerd. En ook ondergronds zijn er parkeerplaatsen. Tegenwoordig zouden we

al veel meer inzetten op andere vormen van transport. Maar reglementering van het gewest verplicht om minstens één parkeerplaats per woning te voorzien. Veilige fietsenstallingen zijn hier overigens ook ruim aanwezig, én druk gebruikt. Met de fiets sta je immers op tien minuten in het centrum van Brussel. Auto of metro doen niet beter."

Via een ruime straat met veel (pril) groen, brede stoepen en een flauwe bocht die het verkeer afremt en voor een natuurlijker straatzicht zorgt, bereiken we de rand van de site. Daar staat een cohousingproject in de steigers. Strikt genomen behoort het niet meer tot Tivoli, maar op termijn moet het een vlotte overgang maken naar de aanpalende woonwijk. Ertegenover zal later een woonproject van CLTB (Community Land Trust Brussel) verrijzen. Dat is een vorm van sociaal wonen waarbij je wel eigenaar bent van je pand, maar niet van de grond waarop het staat. Om wonen betaalbaar te houden en ook kansarme groepen in staat te stellen een huis te kopen. Brussel experimenteert zo met nieuwe vormen van stedenbouw en samenleven. Ook in de Tivoliwijk zelf: voor 30 procent bestaat die uit sociale huurwoningen (maar dat kun je van buiten niet zien), de rest is bestemd voor de middenklasse. Die heeft het in Brussel lastig omdat ze enerzijds vaak moeilijk terechtkunnen op de te dure privémarkt, en ze tegelijkertijd toch te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning.

Leven in de brouwerij

Hoewel de gebouwen in de wijk een homogene indruk maken, is er allerm minst sprake van eenheidsworst: er is gewerkt met meerdere architectenbureaus, de hoogte varieert, net als de gebruikte materialen

en volumes. En bovendien is er gezorgd voor kleuraccenten, met over enkele jaren weelderig groen als extra, wanneer de gevelbegroeiing en het straatgroen zijn opgeschoten. Op de benedenverdiepingen zijn commerciële ruimtes voorzien, waarvan de meeste al zijn ingenomen: een medisch centrum, een kinesist en publieke voorzieningen, zoals twee biocrèches van de stad Brussel.

Dat een mix van wonen en werken hier belangrijk is, blijkt ook aan de rand van de site, waar het gebouw van Greenbizz verrees. Greenbizz wil een 'incubator' zijn van een nieuwe, duurzame economie. Onder andere twee brouwerijen, een koffiebranderij en tal van ecologische bouw-, food- en technologische bedrijfjes vonden er onderdak. Ze kunnen er gebruikmaken van productie-ateliers, kantoren en coworking spaces. Als om het groene accent te benadrukken, ligt er naast Greenbizz ook een stadsmoestuin. Het contrast met de oude economie is frappant: aan de overkant strekt zich over bijna de hele lengte van de straat een gigantische laadkade voor vrachtwagens uit, over twee verdiepingen. Een lawaaiige wereld van diesel en beton die zich aanschuurt tegen een woonzone. "Van 1957 tot pakweg 2017 hadden de vrachtwagens hier vrij spel", zegt Ann. "Maar dat is stilaan een aflopend verhaal." Of hoe een onverkwikkelijk stuk Brussel langzaam een heel wat positievere invulling krijgt.



HOE GROEN IS TIVOLI GREENCITY?

Alle woningen zijn passief en 35% ook nog eens energieneutraal. Ze zijn via een warmtenet aangesloten op een centrale stookplaats met een pelletketel, een warmtekrachtkoppeling en drie condensatieketels, die zorgen voor verwarming en sanitair warm water. Zonnepanelen leveren elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen (verlichting, liften enzovoorts), en voor de individuele ventilatietoestellen en warmtewisselaars in de appartementen. Behalve het openbare groen op pleinen, in de straten en tegen de gevels heeft elk woonblok ook nog een natuurvriendelijke binnentuin die enkel voor de bewoners toegankelijk is, en die in elk woonblok een ander thema heeft. Daarnaast hebben alle gebouwen een groendak, en is er op tien van de elf daken een moestuin. Op één van de gebouwen staat er ook een serre die beheerd wordt door Skyfarms. Zij begeleiden het eerste jaar de bewoners bij het opzetten van de dakmoestuinen.

In elke binnentuin is er een wadi voor de opvang en insijpeling van regenwater. Voorts wordt regenwater ook opgevangen voor besproeiing van de binnentuinen, watervoorziening in de collectieve wasruimten en poetsen van de gemene delen. Grijswater van de badkamer en keuken wordt mechanisch en biologisch gezuiverd en hergebruikt voor de toiletten. Huishoudelijk afval wordt ingezameld en gesorteerd in ondergrondse containers verspreid over de wijk. In elk gebouw is er een collectieve wasruimte voorzien die werkt op groene stroom en regenwater.

Tivoli GreenCity werd bekroond met diverse nationale en internationale duurzaamheidsprizen.

Met dank aan bouwpromotor Parbam en architectenvenootschap Adriana,

Pioniersrol

Dat oud en nieuw harmonieus kunnen samengaan, blijkt om de hoek: een voormalig Belgacomgebouw is mooi gerestaureerd en maakt nu deel uit van de Tivolisite. En ook het elegante Byrrh-gebouw vlakbij is opgeknapt (Byrrh was een Zuid-Frans kruidenaperitief dat erg populair was in het begin van de twintigste eeuw). Het kreeg eveneens een herbestemming als bedrijventrum voor duurzame, lokale ondernemingen, met onder andere een biomarkt en – jawel – een kleine brouwerij. Tivoli GreenCity brengt in deze oude wijk duidelijk een nieuw elan op gang. Kan het als voorbeeld dienen voor andere, gelijkaardige projecten elders in Brussel? Het antwoord van Ann De Cannière verrast: "Dat is niet de bedoeling. Deze wijk heeft een pioniersrol, en wat we hier leren, kan breder uitgerold worden. Zo zullen bijvoorbeeld alle nieuwe wijken aan steeds strengere criteria moeten voldoen, en zal ook elders het verkeer meer en meer uit de wijken geweerd worden en beperkt worden tot de grote assen. We willen het dus niet alleen maar op een paar plaatsen excellent doen, zoals hier, maar op zo veel mogelijk plaatsen veel beter. Op die manier wordt heel de stad veel duurzamer dan voorheen."

Met dank aan Ann De Cannière van Brukselbinnenstebuiten, dat stadstours door Brussel organiseert (www.brukselbinnenstebuiten.be), en aan citydev.brussels, de aanbestedende overheid van het project (www.citydev.brussels).

Voor meer informatie over het project:
www.tivoligreencity.be