

IMMOBEL DIENT BOUWAANVRAAG IN VOOR NIEUWE ONTWERP LEBEAU

Renovatie, erfgoedbehoud, duurzaamheid, kleinere bouwvolumes voor project Lebeau na uitgebreid overleg met de buurt.



Vastgoedontwikkelaar Immobel heeft op 10 februari een bouwvergunning ingediend om het Lebeau-project in de Brusselse Zavelwijk nieuw leven in te blazen. Ze wil daarmee het bestaand monotoon en leegstaande logistiek- en kantoorcomplex omvormen tot een gebouw van gemengd gebruik waar er 7/7 en 24/24 beweging is en waar wonen, werken en leven hand in hand gaan. Het nieuwe projectontwerp houdt rekening met opmerkingen van de buurt

over renovatie, erfgoedbehoud, bouwvolumes en duurzaamheid. Ook buurtinformatie en co-creatie spelen een grote rol in de nieuwe aanpak.

Renovatie en behoud van erfgoed

Immobel en het architectenteam MaccreanorLavington, Korteknie Stuhlmacher Architecten en Assar Architects hebben de eerste versie van het ontwerp aangepast door de opmerkingen en feedback van de buurtbewoners, de stad en het Gewest te integreren in de nieuwe plannen. Daarmee komen ze maximaal tegemoet aan de verwachtingen van de belanghebbenden. 58% van de bestaande gebouwen worden gerenoveerd (tegenover 28% in de vorige ontwerpversie die van 2019 dateerde). Ook het erfgoed wordt maximaal bewaard. Concreet telt de site vijf panden, waarvan er drie gerenoveerd worden, Ruysbroeck, Sablon en Paille (kantoorgebouwen), en twee verbouwd, Lebeau en Justice (respectievelijk een woongebouw en een hotel).

Guillaume Gosse, Senior Developer: *“De samenwerking met de buurt voor dit nieuwe, aangepaste ontwerp is een belangrijk leerproces voor Immobel. Een ervaring die zal helpen om in de toekomst projecten nog meer participatief aan te pakken. Dankzij de vele gesprekken zijn we er met Immobel van overtuigd dat we een beter project kunnen realiseren voor de Brusselse Zavelwijk”.*

Sven Lenaerts, Head of CSR, voegt toe *“Het vorige ontwerp dateerde van 2019. Ondertussen heeft Immobel enorme stappen gezet. De participatieve aanpak waarvan hier sprake is, zal systematisch worden toegepast voor*

nieuwe projecten en zit ingebed in onze CSR-strategie die engagementen vooropstelt voor zowel de gebruiker, de gemeenschap en het milieu.”

Kleinere bouwvolumes

Naast het aandeel renovatie werd ook het totale bouwvolume verlaagd, tot zelfs een kleiner volume dan de huidige site (van 151.000 m³ naar 137.687 m³). Het nieuwe project telt minder appartementen (65) dan initieel (207). In een wijk met weinig groene ruimte en veel verharding zet Immobel ook sterk in op een binnentuin van 1.500 m². Daarnaast is het aantal verdiepingen voor de ondergrondse parking verminderd van vier naar twee. Het aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar 190 plaatsen, waarvan er 130 openbaar beschikbaar zijn en het aantal ondergrondse fietsplaatsen wordt uitgebreid tot 313.

Duurzaamheid in de kijker

Duurzaamheid staat centraal in de nieuwe plannen voor het Lebeau-project. Daarmee behaalt het project het BREEAM Outstanding label, het hoogste niveau dat binnen het BREEAM-duurzaamheidscertificaat behaald kan worden. De toekomstige gebouwen zullen met geothermische installaties uitgerust worden, over water/water en lucht/waterwarmtepompen en zonnepanelen beschikken en zo 100% fossielvrij zijn. De binnentuin zal dienen als koelte-eiland met aandacht voor biodiversiteit binnen een gevarieerd landschap. Wat de parking betreft, zet Immobel in op laadpalen voor het toenemend aantal elektrische wagens en fietsen. Daarbovenop zal een gedetailleerde materialeninventaris van de site bepalen wat hergebruikt zal worden in het nieuwe project. Wanneer het onmogelijk is om materiaal ter plaatse te recupereren, zoeken Immobel en haar partners naar oplossingen voor hergebruik of recyclage elders (Urban Mining). Met deze circulaire aanpak inzake CO²-uitstoot van de materialen (embodied carbon), ambieert Immobel beter te scoren dan de referentiewaarden en internationale standaarden.

Co-creatie als uitgangspunt

In afwachting van de vergunning zijn de leegstaande ruimtes vandaag beschikbaar voor artiesten en verenigingen. Met een circulaire kledingwinkel (SE-EM), een plantenwinkel annex biodiversiteitscentrum (Espace Lebeau) of een experimentele culturele plek (Face B), wil Immobel experimenteren met functies die de buurt ondersteunen. In deze dynamiek wil ze ook de omwonenden betrekken via co-creatie rond de invulling van de publieke ruimte. Zo is het Ruysbroekplein omgevormd tot een ontmoetingsplaats voor leerlingen uit de Ruysbroekschool en zou Immobel, in samenwerking met het landschapsbureau van Bas Smets en de stad Brussel, ook de brede perimeter groener willen maken.

Sven Lenaerts, Head of Corporate Social Responsibility: *“Met dit project toont Immobel een sterk publiek engagement door actief mee te denken over de invulling van de publieke ruimte en de handelszaken, die moeten beantwoorden aan de vereisten van de buurt. Daarvoor gaan we op korte termijn verder in gesprek met de belanghebbenden”.*

Informatie voor de buurt

Voor Immobel ligt de focus met dit nieuwe ontwerp op het goed informeren van de omwonenden. De afgelopen maanden zijn er al heel wat overlegmomenten geweest met de stad, het Gewest en de buurt om het ontwerp verder te verfijnen. Daarnaast voorziet Immobel in de eerste helft van 2022 een informatiemoment voor de brede buurt, passanten en geïnteresseerden om zo iedereen de kans te geven vragen te stellen aan projectexperten. De omwonenden en lokale handelaars zullen op de hoogte gehouden worden van ontwikkelingen en processtappen via een buurtkrant, nieuwsbrieven en de projectwebsite <http://lebeau-sablon.be/nl/>. In tussentijd kan iedereen met vragen terecht bij info@lebeausablon.be.



Meer informatie:

Guillaume Gosse* | Senior Project Developer

+32 479 45 66 32

guillaume.gosse@immobelgroup.com

* as representative of Nestin SRL

Caroline Kerremans* | Head of Corporate Communications

+32 2 422 53 37

caroline.kerremans@immobelgroup.com

* as representative of Celeste CommV

Over Lebeau: <http://lebeau-sablon.be/nl/>

Over Immobel: Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert kwaliteitsvolle, toekomstgerichte stadsomgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en hun vrije tijd besteden. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.600.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europese vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzaamheid op het vlak van stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com

