

Een nieuwe skyline tekent zich af langs de Bergensesteenweg ter hoogte van de Brusselse ring. NovaCity I is een compact woon-werkcomplex met betaalbare woningen op een dubbelhoge plint met werkplaatsen en handelszaken. Het gewestelijke ontwikkelingsbedrijf citydev.brussels gaf de opdracht voor de ontwikkeling aan Kairos nv in samenwerking met architecten &bogdan en DDS+. De combinatie van wonen met een bedrijvenzone staat symbool voor de toekomst van de productieve stad.

Gideon Boie – Foto's Laurian Ghinițoiu



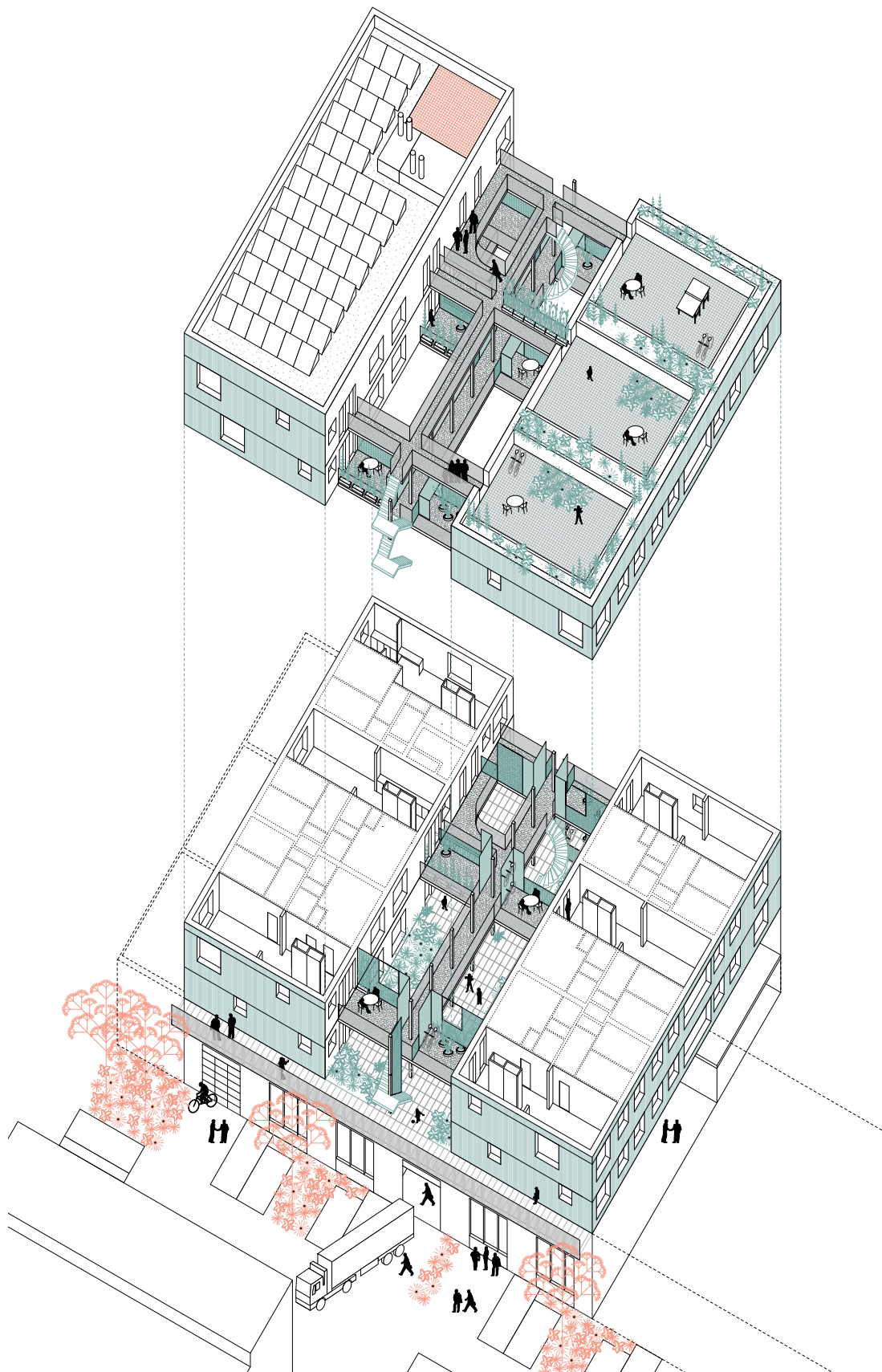
‘Deze overtuigende, duidelijke en succesvolle integratie van huisvesting en productieruimten is nu al een groot voorbeeld in de debatten rond de ‘productieve stad’ en heeft dus een voorbeeldfunctie tot ver buiten Brussel.’

Kaye Geipel, jurylid



When productive city meets ring culture





Architect
**DDS+
&bogdan**
Website
**dds.plus
bogdan.design**
Project name
NovaCity I
Location
Anderlecht (Brussels)

Programme
**Development of a mixed-use
sustainable project, incl. housing
units & productive spaces**
Procedure
**Competition with Brussels
Government Architect (BMA)
Design & Build**

Client
**Wolito/Kaïros for citydev.
brussels**
Landscape architect
Atelier Eole Paysagistes
Structural engineering
Establis
Service engineering
Boydens Engineering
Acoustics
Venac

Sustainability
3E
Lead contractor
BAM contractors
Completion
January 2023
Total floor area
15,190 m²
Budget
€ 25,000,000 (excl. VAT and fees)

Met een gevelbekleding van groenige golfplaten op een betonnen structuur zet NovaCity I de toon voor een innovatief bouwprogramma in een postindustriële context. De plint van het gebouw vormt een kmo-zone met 16 werkplaatsen en 5 handelszaken met bijbehorende huurwoningen. Op de plint staan 4 woonblokken (A tot D) van afwisselend 4 en 3 verdiepingen plus een kleine woontoren (blok E) van 6 bouwlagen. Alles samen gaat het om 63 wooneenheden. De grote overspanning nodig voor de handelszaken en werkplaatsen bepaalde de maatvoering van 6 bij 6 meter voor de bovenliggende woonblokken.

De opvallende gaanderijen op het dakterras vormen de circulatieruimte van de woonblokken. De ruime maatvoering van de gaanderijen maakt ze niet alleen nuttig als gemeenschappelijke ruimte, maar ook als terras voor de woningen op de tweede verdieping. De dakterrassen zijn opgedeeld in private tuinen omheind met een metalen hekwerk. Zo functioneert ook het dak van de woonblokken B en D als private tuinen bij de hoogste verdieping van de blokken A en C. De gemeenschappelijke tuin is beperkt tot de moestuin met glazen serre in het centrale deel en de speeltuin onder de woontoren. Onder de gaanderijen bevinden zich fietsenrekken.

Het driehoekige terrein wordt gevuld door het rechthoekige complex met woningen en handelszaken en parallel een laag gebouw met werkplaatsen. Een logistieke straat in een lus zorgt voor de bevoorrading van bedrijven en winkels. De etalages en toegangshallen voor de woningen worden bediend met een wandelstraat aan de noordzijde en functione-

ren zo als voorgevel van het complex. De wandelstraat krijgt zonlicht door de dwars geplaatste woonblokken. Ze grenst aan een braakliggend terrein waar NovaCity II gepland is, een ontwikkeling door Eiffage en Polo Architecten, goed voor 112 woningen met enkele winkels en een wijkantenne.

NovaCity I ligt pal aan het nieuwe station Anderlecht op de spoorlijn Brussel-Gent. De verticale stapeling van wonen en werken komt goed uit met het oog op de treinberm, een metershoge betonnen muur die dwars door het stedelijke landschap klieft. De schaalsprong maakt dat de woningen uitkijken over de sporen en de stadsomgeving. Ook de plaatsing van de kmo-zone is een handige oplossing voor de doodse keermuur. De nabijheid van het station is praktisch voor de bereikbaarheid van NovaCity, al biedt het station weinig stedelijke kwaliteit; het gaat eerder om een toegankelijk perron.

De introductie van productieve activiteiten binnen een woonomgeving past bij de dubbele kernopdracht van de regionale ontwikkelingsmaatschappij citydev.brussels: stadsvernieuwing en economische ontwikkeling. Hiermee vormt NovaCity I een wereld van verschil met het naastgelegen complex van de Anderlechtse Haard, dat nauwelijks 10 jaar geleden is gebouwd door GOMB, de voorloper van citydev.brussels. Het socialehuisvestingscomplex wordt gekenmerkt door monofunctionaliteit. Het gebrek aan ontsluiting en voorzieningen zorgt voor een zee van geparkeerde auto's rond de bouwblokken.

→



NovaCity belichaamt de nieuwe cultuur van corporate governance binnen citydev.brussels. Het project bevat helemaal geen sociale woningen, maar wel zogenaamde ‘geconventioneerde woningen’, die verkocht worden onder voorwaarden. Zo moet de woning functioneren als eerste woning en hoofdverblijfplaats voor minstens 20 jaar. De kopers worden ook onderworpen aan een maximale inkomensgrens en belastingplicht in België. De opdracht hiertoe werd gegund binnen een Design and Build aan ontwikkelaar Kairos nv, een vastgoeddochter van de Koninklijke BAM Groep, op basis van het ontwerp opgemaakt door &bogdan en DDS+.

Het masterplan opgemaakt door BUUR Part of Sweco bedacht NovaCity I en II als een aaneensluitende stedelijke ruimte. Zo wordt NovaCity I uitgevoerd zonder parkeerplaatsen, het doet hiervoor een beroep op de toekomstige ondergrondse parking van NovaCity II. In de tussentijd krijgen de eigenaars gratis toegang tot de transitparking

Ceria-Coovi aan de oprit van de Brusselse ring, op 5 minuutjes wandelen van het gelijknamige metrostation. Het grote mobiliteitsaanbod is een troef, al laat de dominantie van de auto in Brussel zich goed merken in deze zuidelijke periferie van het Brusselse Gewest.

De omgeving van de Bergensesteenweg vormt een onsaamhangende soep van bedrijventerreinen, slaapwijken en vaak leegstaande loodsen. De evacuatie van bedrijvigheid uit de stad zorgt voor problemen als verkeerscongestie, sociale desintegratie en stedelijke versnippering. De vele bouwprojecten die momenteel in de buurt gaande zijn, dragen hier voorlopig slechts aan bij. NovaCity vormt in deze context een eenzaam antwoord om weer bedrijvigheid te introduceren in de stad, of preciezer gezegd: het project injecteert stedelijke kwaliteit in een omgeving getekend door ringcultuur en steenwegarchitectuur. ▲ ■ ●

