

Anderlecht - Gunning van de overheidsopdracht voor NovaCity-Zuid Een duurzame nieuwbouwwijk waar verschillende functies hand in hand gaan

Brussel, Woensdag 4 juli 2018 - citydev.brussels gunt de promotieopdracht voor NovaCity-Zuid aan Kairos (Immo BAM). De site ligt in het zuiden van Anderlecht. In hun ontwerp weten architectenbureaus Bogdan & Van Broeck en DDS+ economische functies en wooneigenheid zodanig slim in elkaar te passen dat er een echte symbiose ontstaat.

De site NovaCity wordt in twee fases ontwikkeld

Het NovaCity-project beslaat het huizenblok dat wordt gevormd door de Klaverstraat, de Bergensesteenweg en de Vogelengangstraat in Anderlecht. In het zuiden wordt de site begrensd door de spoorweg. Het perceel van zo'n 2 hectare is op het GBP opgenomen in sterk gemengd gebied.

Voor de herontwikkeling van dit huizenblok is een masterplan opgesteld dat de site opdeelt in twee zones van elk ongeveer 1 hectare. Het ontwikkelingsschema voor de hele site stelt immers verschillende bestemmingen voor: een kmo-park, geconventioneerde koopwoningen, studentenwoningen, winkels en een voorziening. Bedoeling van het masterplan is om deze verschillende bestemmingen met elkaar te vervlechten dankzij een harmonieuze inplanting. Het geheel moet ook perfect passen in de bestaande geografische en sociaal-economische context en tegelijk een nieuw ijkpunt in de wijk vormen.

In de noordzone komen hoofdzakelijk woningen met winkels op het gelijkvloers aan de Bergensesteenweg. Voor dit noordelijke deel is er een verkavelingsvergunning (voor 4 huizenblokken, de wegen en het openbaar plein). De kavels zullen worden ontwikkeld via een volgende promotieopdracht van werken. De aanleg van de toekomstige openbare wegen schakelt echter een versnelling hoger en wordt toevertrouwd aan de projectontwikkelaar van de zuidzone. De wegen zijn immers noodzakelijk om het zuidelijke deel te ontsluiten.

In dat zuidelijke deel komt een gemengd project met woningen en een kmo-park. De bouw van de ruimten voor kmo's en de nevenfuncties, en de aanleg van de bijhorende private manoeuvreerruimte worden gefinancierd met EFRO-geld (programmering 2014-2020). De kmo's moeten de sector van duurzaam bouwen en hernieuwbare energiebronnen versterken. Werken die EFRO-subsidies krijgen, wordt een strakke planning opgelegd. Om dit deel dus sneller te kunnen ontwikkelen, is de zuidkant niet opgenomen in de verkavelingsvergunning van de noordkant. Er werd een aparte stedenbouwkundige vergunning voor aangevraagd.

Kairos haalt de opdracht voor de zuidzone binnen

citydev.brussels heeft net de promotieopdracht van werken voor de zuidzone gegund. Projectontwikkelaar Kairos (Immo BAM) diende de beste van de vijf offertes in en won dus het pleit. Het project werd uitgedacht samen met de vereniging van architectenbureaus Bogdan & Van Broeck, DDS+ en Eole.

Het programma telt 63 geconventioneerde koopwoningen. Alle woningen worden passief en minstens 30 % ervan zal aan de nulenergienorm voldoen.

Daarnaast omvat het project ook $\pm 7.600 \text{ m}^2$ ruimten voor economische activiteiten (gelijkvloerse kmo-ateliers met een moduleerbare oppervlakte van 150 à 500 m^2) en de daarmee samenhangende functies (kantoren op een mezzanine boven de dienstzone en showrooms aan de nieuwe weg). De kantoren op de mezzanine doen dienst als visuele en akoestische isolatie voor de woningen. Op het dak van de ateliers komen tuintjes voor de appartementen.

Het project voorziet bovendien in de aanleg van een nieuwe weg en openbare pleinen waarlangs je de woningen en showrooms in kunt. Een dienstzone biedt dan weer toegang tot de ruimten voor economische activiteiten op de begane grond aan de spoorweg.

Het project trekt volledig de kaart van duurzame ontwikkeling: het neemt de drie pijlers ervan - economie, milieu en sociaal aspect - in aanmerking. Het geraamde totaalbedrag van het project is 25.000.000 euro exclusief btw. Van dat bedrag wordt 6.000.000 euro exclusief btw gedekt door een subsidie voor het deel met de geconventioneerde woningen.

Een programma met een heleboel troeven

De door Kairos ingediende offerte stelt een voorbeeldprogramma voor dat op meer dan één front innoverend is.

Het project wordt harmonieus opgenomen in de bestaande wijk, maar tegelijk wordt het perceel in de spotlight gezet als wijkingang. Het heeft een erg **uitgesproken architecturale identiteit en eenheid** en is meteen ook een landmark aan de ingang van de stad en een uitstalraam voor functionele gemengdheid. De verticale functionele gemengdheid en de dichtheid zijn erg goed uitgewerkt. Door het ontwerp van de gebouwen kan de geluids-, geur- en visuele hinder fel beperkt worden op deze site, waar met heel wat elementen rekening moet worden gehouden.

Het “**samen-leven**” werd bijzonder goed uitgedacht door de architecten. Zo bevorderen de talrijke openbare ruimten ontmoetingen (gedeelde ruimten op het dak, galerijen met terrassen, collectieve moestuinen, serre, speelplein). De rond een ruggengraat verspreide ateliers zorgen voor interactie tussen de verschillende gebruikers, die elkaar ook kunnen ontmoeten in de voor hen voorziene gemoedelijke ruimte.

De **kmo-ruimten** zijn bijzonder functioneel en flexibel: dankzij de modulaire structuur kunnen er ateliers van 150 tot 500 m^2 worden aangeboden, en kunnen de ruimten voor economische activiteiten achteraf worden aangepast als de behoeften zouden evolueren. De autostromen van de economische activiteiten worden hiërarchisch ingedeeld en zijn zo dus goed beheerd.

Als kers op de taart zal de warmte-krachtkoppeling 100 % van de warmwaterbehoefte van de woningen dekken en voorzien de fotovoltaïsche panelen in 50 % van de stroom die nodig is in het hele project.

“Op de site NovaCity komt een bijzonder ambitieus gemengd project. Het stedenbouwkundige totaalprogramma plant een mix van functies, met middelgrote woningen, studentenwoningen, ruimten voor productieactiviteiten, voorzieningen en handelszaken. Dit project zou snel moeten uitgroeien tot een schoolvoorbeeld van symbiotische harmonie tussen de verschillende functies”, zegt Benjamin Cadranel, administrateur-generaal van citydev.brussels.

Programma:

- 63 geconventioneerde woningen, dat is 7.859 m² bovengrondse bruto-oppervlakte (zonder terrassen);
- 4.649 m² bovengrondse bruto-oppervlakte aan ateliers;
- 1.259 m² bovengrondse bruto-oppervlakte showrooms;
- 1.652 m² bovengrondse bruto-oppervlakte kantoren;
- 3.686 m² openbare ruimten;
- 5.364 m² buitenruimten voor de economische activiteiten;
- 142 fietsstaanplaatsen.

Over citydev.brussels

citydev.brussels is een autonome openbare instelling, die werd opgericht in 1974. Ze staat in voor de stadsontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) via vastgoedprojecten.

citydev.brussels vestigt en verankert bedrijven om de economische ontwikkeling van het BHG te bevorderen. Hiertoe stelt ze de bedrijven kwaliteitsvolle vastgoedinfrastructuur ter beschikking waar ze in de verschillende stappen van hun ontwikkeling terecht kunnen. citydev.brussels biedt hun toegang tot een patrimonium van bijna 198 ha industriegronden en kmo-parken gespreid over 46 sites, 190.000 m² bedrijfsruimten, 8 bedrijvent centra, 4 incubators en binnenkort 3 fablabs.

Sinds 1988 bouwt citydev.brussels nieuwbouwwoningen, die gedeeltelijk gesubsidieerd zijn door het BHG en bestemd zijn voor middeninkomens.

Tot slot is citydev.brussels als gewestelijke operator betrokken bij de verwezenlijking van complexe projecten. Die verenigen diverse soorten woningen, bedrijfsruimten, handelszaken, openbare ruimten, collectieve voorzieningen en alles wat het weefsel van een stad of wijk kan herstellen of er een nieuwe dynamiek kan brengen.

Perscontact

citydev.brussels - Communicatie - Barbara Decamps

bdecamps@citydev.brussels

T + 32 2 422 51 61

M + 32 477 69 11 78