



RODE ziet groen

Een unieke site in de vallei van de Molenbeek, pal in het centrum van Sint-Genesius-Rode, vormt het decor van een spraakmakend residentieel vastgoedproject: **Novarode**, een geheel van dertien wooncomplexen dat 'wonen in het groen' een nieuwe dimensie zal geven.

TEKST **TIM JANSSENS**
(REDACTIEBUREAU PALINDROOM)

Het Novarode-project kent een geschiedenis die bukt van de symboliek. Op de plek waar onlangs een weids park met riante waterpartijen werd aangelegd, bevond zich enkele jaren geleden nog de papierfabriek, een begrip in Rode en omstreken. Sinds 1142 draaide de molen van Termeulen er op volle toeren, eerst als slijpmolen en nadien als graanmolen, tot hij in de 16e eeuw onderdeel werd van een bescheiden papiermakerij. In de 19e eeuw incorporeerde de familie de Meurs de artisanale molen in een modern papierbedrijf en werd de productie opgedreven. Vanaf 1964 draaide de onderneming nog uitsluitend als papierverwerkingsbedrijf, maar in 1991 volgde het faillissement. Wat restte, was een vervallen industriële site die smeekte om een grondige transformatie.

Die transformatie werd drie jaar geleden op gang getrapd. De primaire doelstellingen van het Novarode-project waren van meet af aan erg ambitieus: het oude, verlaten fabrieksterrein omtoveren tot een duurzame en kwaliteitsvolle woonzone in een rustgevende, groene setting. Het behoud en het herstel van het natuurlijke landschap van de Molenbeekvallei was een eerste prioriteit.

DE COMEBACK VAN DE MOLENBEEK

Op basis van een masterplan van Sum-Research realiseerde ontwikkelaar Impact eerst een knap landschapspark dat een oppervlakte van 7 hectare bestrijkt. Het biedt plaats aan diverse waterpartijen, grote grasvelden en een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden en is als dusdanig een nieuwe trekpleister voor recreanten uit de nabije omgeving. De natuurlijke bedding van de Molenbeek, die enkele eeuwen geleden ten behoeve van de industriële activiteit op de site werd omgelegd en overkapt, werd in ere hersteld. Ze meandert als vanouds door het groen, terwijl nieuwe bufferbekkens wateroverlast verhinderen. Ook de originele, inheemse boom- en plantensoorten krijgen eindelijk weer de prominente rol die ze verdienen. Sint-Genesius-Rode was altijd al

Door de panoramische
terrassen wordt
het landschapspark
bijna als een privétuin
ervaren.



Novarode: strategisch gelegen in het groen.



Rhode-St-Genèse Papeteries du Pont de Warche

Op de site stond vroeger deze papierfabriek.



een 'groene gemeente', maar dankzij de aanleg van het landschapspark dringt de natuur nu door tot in de dorpskern.

De nieuwe blauw-groene long in Rode-centrum is zowel een broedplaats voor sociale interactie als een plek van rust en verpozing, een zeldzame mix die positief afstraalt op het leven en de beleving in en rond de nieuwe woonzone aan de rand van het terrein. Die omvat in totaal driehonderd nieuwe wooneenheden, verspreid over zeven volumes aan de straatkant en zes villapaviljoenen in het park. Wie hier woont, leeft letterlijk in het groen. Architectenbureau SumProject en studie bureau Grontmij brachten dat landschapsaspect vanaf het prille begin mee in rekening. Integratie in de natuurlijke omgeving was het primaire uitgangspunt. Er is dan ook bewust gekozen voor eigentijdse

doorzonappartementen met een hoogwaardige detailafwerking. Brede raampartijen bieden de bewoners een zicht op het achterliggende groen en doen het onderscheid tussen binnen en buiten vervagen. Grote panoramische terrassen in het verlengde van de open leefruimtes maken het contact met het landschapspark nog intenser en zorgen ervoor dat het bijna als een privétuin wordt ervaren. Ook van buitenaf bekeken mogen de Novarode-gebouwen gezien worden. De uitgepuurde lijn- en volumewerking wordt gekoppeld aan subtiele natuursteenaccenten en een veelheid aan glas.

HOOG COMFORT, LAAG ENERGIEVERBRUIK

De troeven van het Novarode-project zijn legio. In de eerste plaats biedt het zijn bewoners een

sterk gedifferentieerd woonprogramma, van een- en tweeslaapkamerappartementen tot drieslaapkamerappartementen en erg ruime penthouses. Voor elk wat wils dus, maar wel altijd in een uitermate kwaliteitsvol en luxueus kader.

Ten tweede is er de strategische ligging van de site. Novarode staat voor wonen en leven op een steenworp van een gezellig dorpscentrum, maar toch midden in het groen. Het station bevindt zich op amper een kilometer wandelen of fietsen, het Zoniënwoud is vlakbij en de Brusselse Ring is vlot bereikbaar.

Daarnaast getuigen de doordachte inplanting van de woonvolumes en de sterk isolerende muren en ramen van ecologisch bewustzijn. Om ervoor te zorgen dat de appartementen ook in de toekomst nog aan de almaar strengere energienormen en comforteisen zullen voldoen, zijn ze ontworpen als uiterst performante lage-energiewoningen. De jaarlijkse energievraag voor verwarming en koeling blijft beperkt tot 30 kWh/m², wat zich uiteraard ook vertaalt in een lagere energiefactuur. De individueel regelbare verwarmings- en ventilatiesystemen worden op basis van de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners ontworpen. Kortom: duurzaamheid ten top, in alle opzichten. ■

www.impact.be