

**Renovatie en transformatie van de  
Brasserie Atlas naar een geïntegreerde  
plek in de buurt met woningen en publieke  
voorzieningen in Anderlecht, Brussel (BE)**

**Visienota  
28.06.2024**



i.s.m. ARAT

**51N4E**

# Inhoud

## 1 Visienota

---

1.1 Stedelijk erfgoed als kwalitatieve leefomgeving

1.2 Een gemengde buurt met veel leven

1.3 Een tuin en een koer

1.4 Een duurzaam woonproject

1.5 Plan van aanpak en budgetcontrole

## 2 Haalbaarheidsstudie en raming

---

2.1 Raming

2.2 BVO tabel

## 3 Bijlagen

---

### 3.1 Plannenset



**Met het nodige enthousiasme hebben 51N4E en ARAT architecten de afgelopen tijd intens gewerkt aan een ambitieus ontwerpvoorstel dat we met deze visienota aan u voorstellen.**

**De complexe puzzel om het gevraagde woonprogramma in te passen op een site die tot de verbeelding spreekt hebben, wij met veel plezier proberen te leggen.**

**We hopen dat dit voorstel een belangrijke stap is van een transformatieproject dat een nieuw hart kan worden in deze residentiële wijk in Anderlecht. Niet alleen willen we deze karaktervolle plek na een lange periode van leegstand nieuw leven inblazen, maar we hopen ook dat de Brasserie Atlas een plek kan worden voor experiment en onderzoek naar nieuwe woonvormen die samen-leven opnieuw centraal zetten. Een project dat de gemeenschap versterkt en meer groen en leefkwaliteit toevoegt in de buurt. Waar erfgoed, brouwerijgeschiedenis en stedelijk wonen elkaar vinden.**



# 1.1 Stedelijk erfgoed als kwalitatieve leefomgeving

## Erfgoed geeft identiteit aan de plek

Op de grens van de Kanaalzone en Anderlecht centrum is de Atlas site is een unieke plek in Brussel. Het industriële verleden, de toren 'ATLAS' die boven het dakenlandschap uitsteekt, de manier waarop hij in de woonwijk is ingebed maken het tot een herkenbaar ijkpunt in de omgeving. De site is een ensemble van historische industriële gebouwen waar de brouwerijgeschiedenis zijn sporen heeft nagelaten.

'Ik woon in Anderlecht, aan Brouwerij Atlas.'

Het uitzonderlijke karakter van de plek geeft ze een duidelijke identiteit, niet alleen de site zelf, maar ook de buurt rondom. Dat is een eerste belangrijke kwaliteit die deze plek heeft. Het is een troef die we, met veel zorg en respect voor de erfgoedwaarde, juist moeten inzetten. Enerzijds mag de site een ruw en industrieel karakter behouden. Een ruwe bakstenen gevel kan al iets verdragen. Anderzijds mogen we de intimiteit en de leefkwaliteit van de toekomstige en omwonende bewoners niet uit het oog verliezen.

## Historische site biedt genereuze plekken

Het industriële brouwerijverleden geeft niet alleen een gezicht aan de site, maar biedt ook een aantal belangrijke ruimtelijke kwaliteiten. De robuuste structuren, de grote raampartijen, de hoge plafonds, een dikke bouwschil, met toch altijd een verzorgde detaillering in o.a. raamkozijnen, dakranden en gevelpatronen. Op deze gelaagdheid in materialiteit, ruimtelijkheid en historie bouwen we voort.

De Brouwerijtoren is het kroonjuweel van de site en die willen we alle eer aan doen. Omdat de toren binnen het omsloten bouwblok staat is hij momenteel enkel vanop afstand zichtbaar. Komt men dicht bij de site verdwijnt hij terug achter de omliggende gevels. Om de toren daarom opnieuw centraal te stellen in het ensemble krijgt deze een nieuw voorplein, een omsloten koer, een publieke plek die bindt aan het publieke programma in de genereuze industriële ruimtes van de toren waar de dubbelhoge gaten op de plekken van de vroegere brouwketels nog altijd te vinden zijn.

Ook de andere gebouwen op de site hebben ieder hun eigen belangrijke intrinsieke en specifieke kwaliteiten.

Zo lenen de hoge ruimtes in het ateliergebouw zich goed voor ruime studio's en doorzonwoningen die los zijn getrokken van de gevel. Daardoor worden de restruimtes plekken die toegeëigend kunnen worden. De massieve gevel van gebouw T' blijft behouden. Er wordt een nieuwe structuur achter gebouwd, maar met dezelfde gevelritmiek. Zo krijgen de kamers diepe raamopeningen die ook dienst kan doen als balkon of leesbankje.



Grote gaten in de vloeren op de plaats waar vroeger de vaten zaten



## ERFGOED

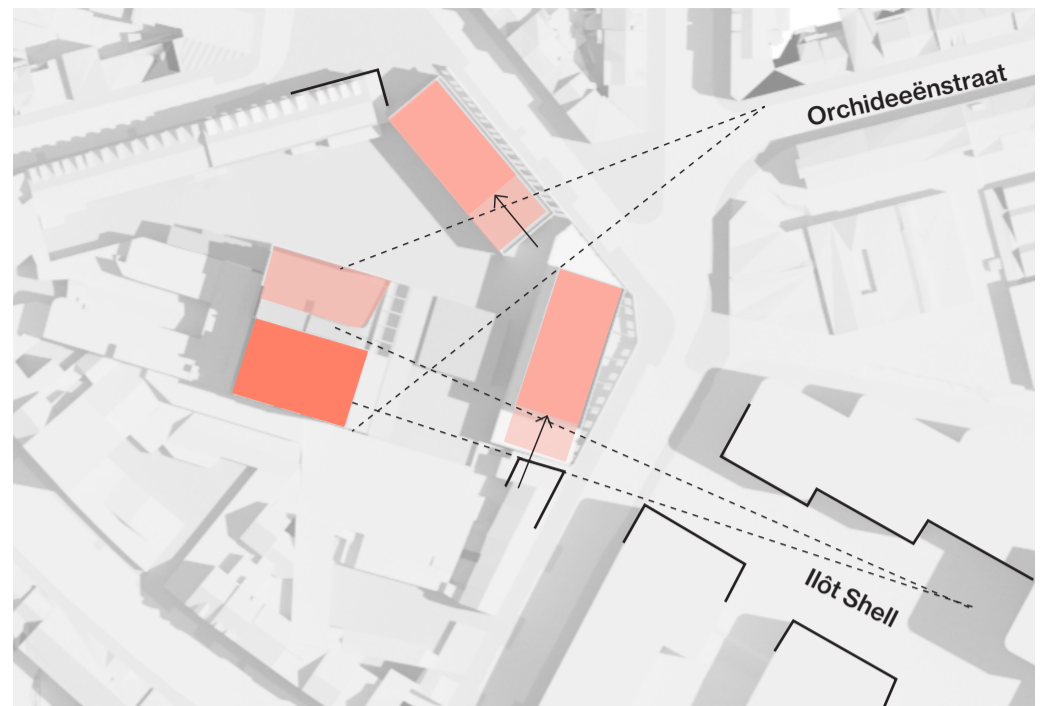
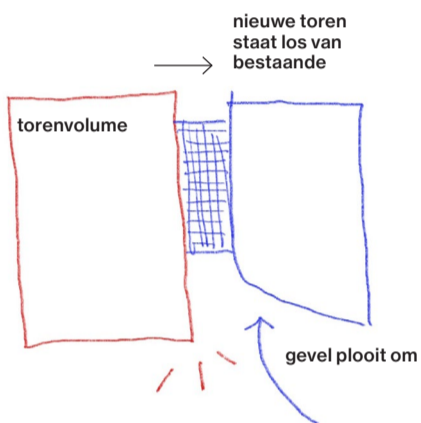
\*Omdat de manier waarop we omgaan met erfgoed doorheen deze bundel meerdere malen aan bod zal komen, wordt dit telkens aangeduid door een \*achtergrondkleur\* achter de paragraaf.

## Zichten op de toren worden gevrijwaard

De Atlasoren is beeldbepalend voor de site en bekeken van op afstand torent hij letterlijk boven de omliggende woningen uit. Maar van dichtbij is hij moeilijker te zien. We hebben daarom de benodigde nieuwe volumes zo gepositioneerd dat vanuit de omliggende straten telkens een zicht op de toren ontstaat. Soms frontaal, soms overhoeks, soms ingekaderd.

Een belangrijk zicht is de frontale benadering op de monumentale Art Deco voorgevel met unieke kroonlijst. De route van het kanaal tot aan de toren, door het stedelijk plan van Ilôt Shell, speelt hierin een belangrijke rol. Vanuit dit frontaal zicht creëren we een directe toegang tot de publieke binnenkoer van de site via een nieuwe poortdoorgang in het ateliergebouw.

Toch is het niet enkel de voorgevel die een belangrijke erfgoedwaarde heeft. Ook de zijgevel waarin de gebouwstructuur zichtbaar wordt is van belang. Vanuit de Orchideeënstraat is deze zijgevel goed te zien. Om deze hoek zichtbaar te laten is ervoor gekozen om een tweede torenvolume los te trekken van de bestaande toren. Ze zijn enkel verbonden door een lichte passerelle. De gevel van deze nieuwbouw plooit lichtjes terug om het zicht op de zijgevel te vrijwaren. Ook hier is het zicht op de toren gekoppeld aan een toegang tot de site.



Zichtassen naar de toren zijn gevrijwaard.



Zicht vanuit Orchideeënstraat



Zicht vanuit Ilôt Shell

## Industrieel erfgoed is gelaagd beeld - baksteenarchitectuur

Vandaag vindt men op de Atlas site een veelheid aan industriële architectuur met een enorme gelaagdheid. Een torenvolume, een loods, een pakuis, een langgerekt stalvolume. Allen uitgewerkt in hoofdzakelijk baksteen.

Op deze gelaagdheid bouwen we voort, en rijmen we graag met dat wat er is en wat we toevoegen. De huidige staat van de site beschouwen we als een punt op een tijdlijn van een lange evolutie aan transformaties en herschikkingen van de site met functionele en robuuste gebouwen.

Deze robuustheid en functionaliteit geven we graag mee aan de architectuur van de nieuwe woontypologieën om een nieuwe laag aan de site toe te voegen. We zien daarom een spel van baksteen, cementeringen en minerale afwerkingen als een gemene deler in materiaal gebruik tussen de gebouwen. Maar daarnaast ook een verscheidenheid in de manier waarop raamopeningen, vensterbanken, deuren en dakranden worden ingezet.



Bernd en Hilla Becher



Zicht vanuit Coop Anderlecht



Een ensemble van volumes die verwijzen naar het industriële verleden

# 1.2 Een gemengde buurt met veel leven

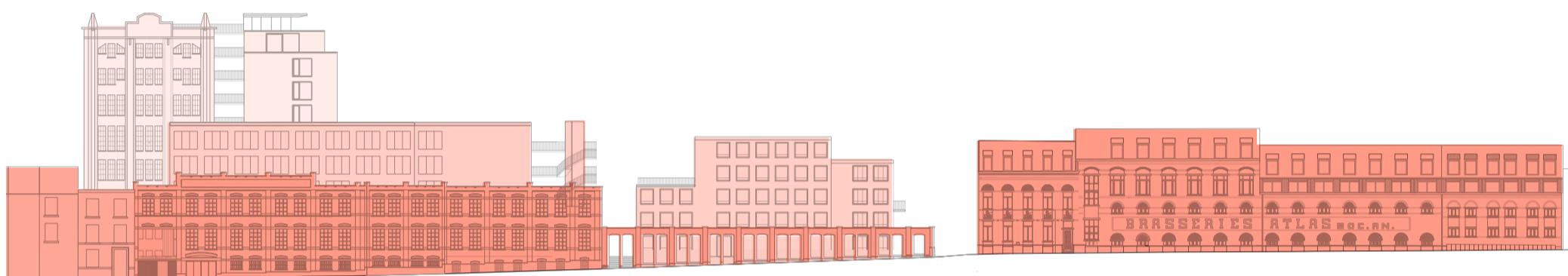
## Verschillende leefwerelden binnen een robuust geheel

De site is een ensemble van stevige gebouwen die een sterke eenheid uitstraalt. Ze vormen één geheel waarbinnen zich verschillende leefwerelden laten aftekenen.

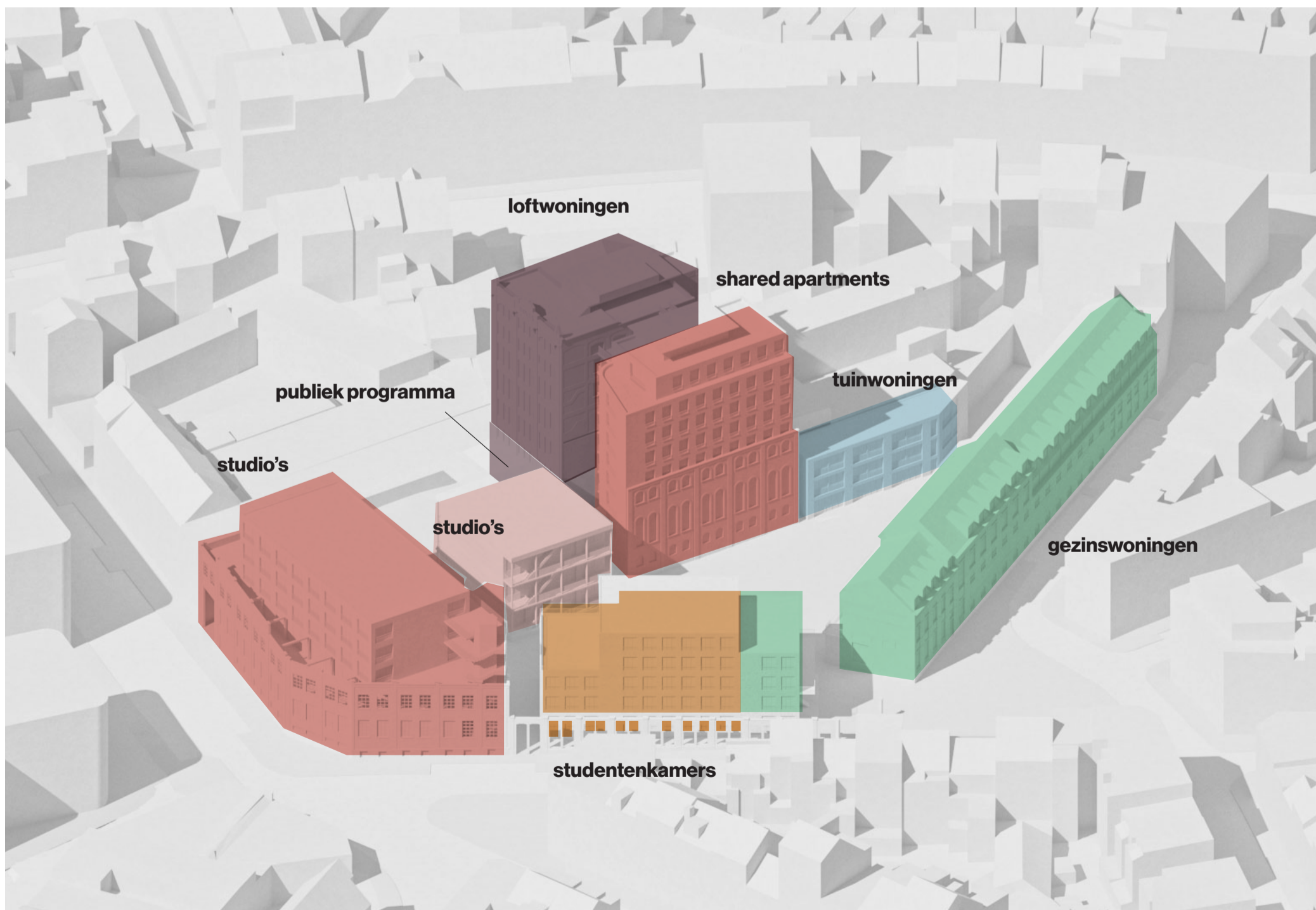
De verschillende woningen trekken ieder een ander type bewoner aan. Elk met hun eigen ritme, noden en verwachtingen. Sommigen zijn studenten, anderen zijn pas afgestudeerd en wonen in hun eerste studio of willen graag co-housen. Dan zijn er ook de starters, de families met kinderen, de zij die nood hebben aan een toegankelijke woningen. Hoewel we de typologieën per gebouw passend onderverdelen, vormen ze wel één geheel, één buurt. Omdat net in die diversiteit van programma een rijkdom zit, zijn de niet-privatieve delen, de gedeelde ruimtes, de tuin en de koer, een belangrijk raakvlak tussen de verschillende bewoners enerzijds en de bewonersgroepen anderzijds. We zoeken de grens op van waar het buurtweefsel maximaal versterkt wordt zonder overlast te creëren voor zij die zich willen terugtrekken.



Nieuwe poort naar de publieke binnenkoer



Een gelaagde opbouw van lagere gebouwen op de perimeter naar hogere gebouwen in het hart van de site

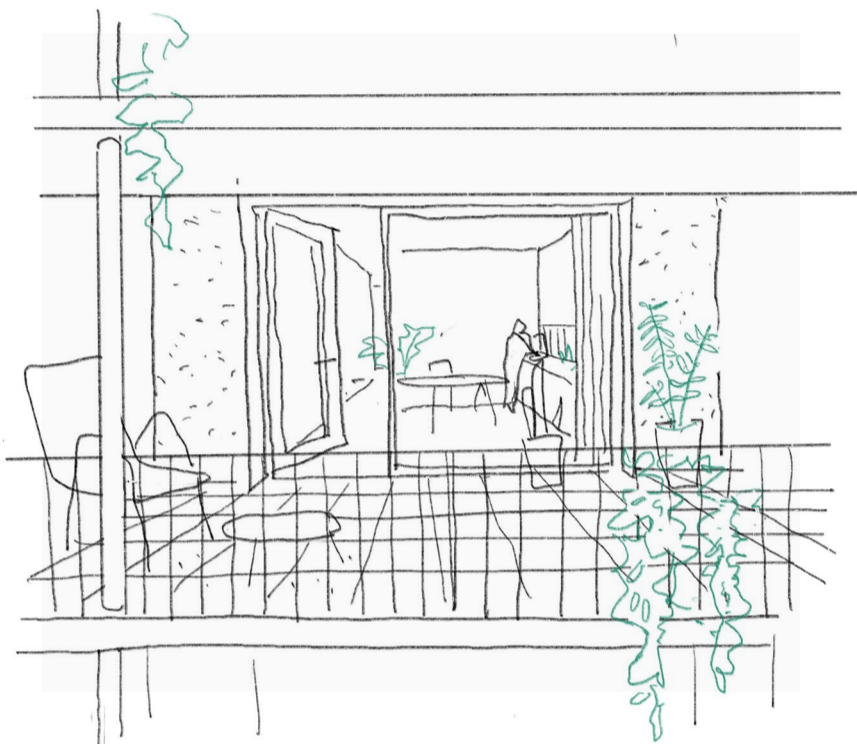


## Gelaagde relatie tot de stad

Tussen de publieke ruimte, en de private leefruimtes zoeken we naar een spectrum aan tussenruimtes die de overgang verzachten en vervagen. Zo ontstaat er een gelaagde relatie met de stad.

Het bed en de zithoek zien we als de meest intieme leefruimtes. We vinden het dan ook belangrijk dat voor deze ruimtes privacy en geborgenheid gegarandeerd kan worden. In een aantal typologieën is de keuken en de eetruimte een eerste overgangsruiimte binnen de woning zelf. Een eerste filter. In de doorzonstudio's komt de voordeur rechtstreeks uit op de eetruimte. Zo wordt de buitenpasserelle naast circulatieruimte ook een verblijfsruimte, een terras aan de keuken. De grote gedeelde tuin is de volgende stap. De tuin biedt een centrale open plek voor ontmoeting.

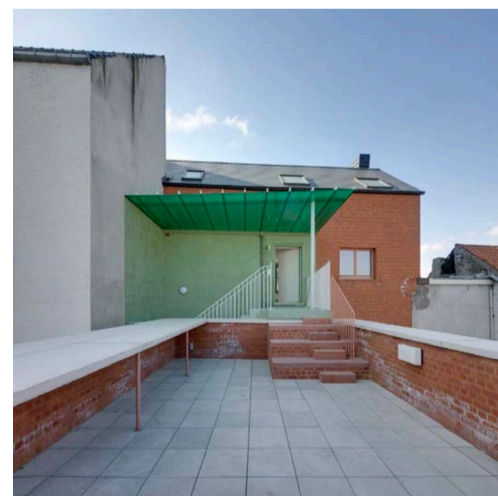
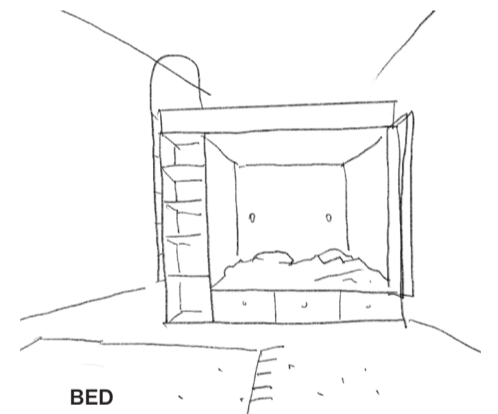
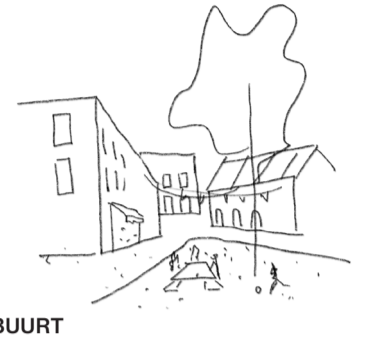
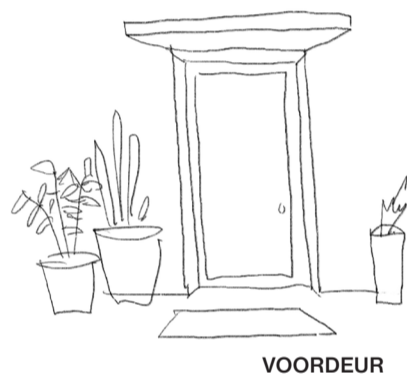
Als je woning niet stopt aan de voordeur, maar verder loopt in collectieve delen, heb je niet het gevoel klein te wonen.



De inkomruimte tot de studio's is ook een terras



De inkomruimte tot de tuinwoningen



Falconpoort: een gedeeld dakterras voor 3 appartementen

Falconpoort: bewoners kunnen hun leefruimte en keuken openzetten naar het binnenhof en hun 'terras' maken



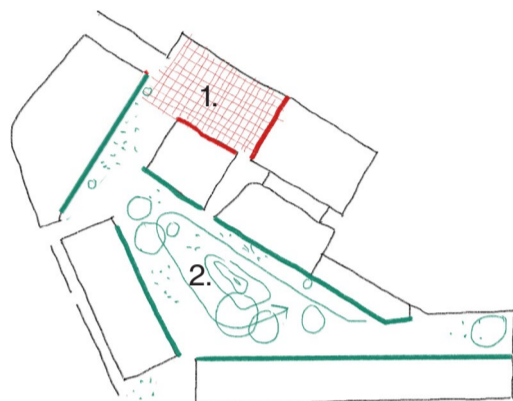
# 1.3 Een Koer en een Tuin

De site krijgt twee karakteristieke open ruimtes op het maaiveld: de tuin en de koer. Tussen die twee plaatsen we een paviljoen die de twee ruimtes van elkaar onderscheidt.

De koer heeft een meer publiek karakter en is gekoppeld aan het publieke programma in de toren. Ze is deels verhard met centraal de bestaande afkoelkuip als waterelement. De kuip herbruiken we uit de bovenste verdieping van het pakhuis. Het plein kan aangelegd worden met de recupkassen die vandaag in het binnengebied gelegen zijn en zo het karakter van de site bestendigen.

De tuin is rustiger en oriënteert zich volledig op het wonen. De tuin organiseert de toegang tot de woongebouwen. Ze is een plek van ontmoeting maar ook van afscherming. Door het groen strategisch in te zetten kan ook de nodige privacy gegarandeerd worden.

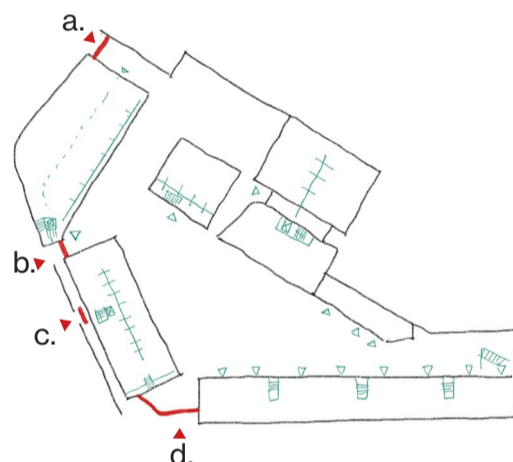
Het zijn de tuin en de koer die specifieke woonkwaliteiten geven aan de woningen die eraan gekoppeld zijn.



### Tuin en Koer

Het centrale paviljoen verdeelt de site in twee delen en heeft een gevel aan de tuinkant en aan de kant van de koer

- 1. koer
- 2. tuin

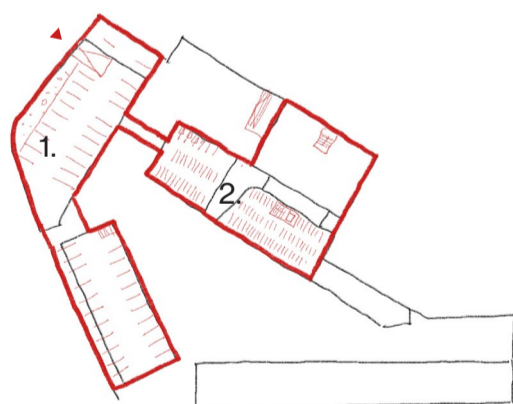


### Toegangen en afsluitbaarheid

4 poorten geven toegang tot de site vanuit de straat. De tuin geeft toegang tot de gebouwen.

Beschrijving van de 4 poorten met hun hoofdzakelijke gebruikers:

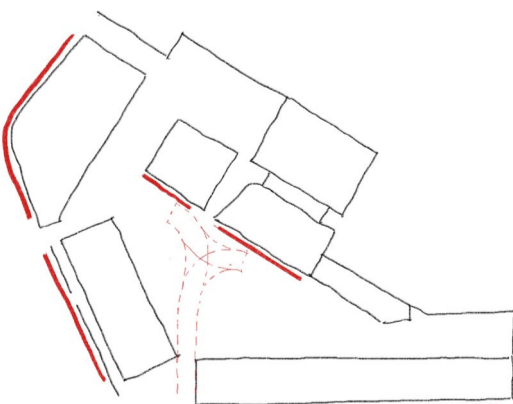
- a) publiek
- b) atelier met studio's
- c) studenten
- d) gezinswoningen



### Ondergrondse parking

Enkel onder de gebouwen wordt ondergronds parkeren voorzien. De autoparking langs de rand terwijl de fietsenstalling centraal gelegen is.

- 1. autoparking
- 2. fietsparking



### Voor brandweer toegankelijke gevels

De gevel van de toren en het paviljoen zijn geven niet uit op de straat. Om deze gebouwen toegankelijk te maken voor de brandweer is er in de tuin voldoende ruimte voorzien voor de brandweerwagens om binnen te rijden en te keren.



1. binnenkoer
2. toegang -01
3. toegang +00
4. waterelemen
5. trap en lift om koer toegankelijk te maken
6. toegang studio's loods
7. draaicirkel brandweer
8. toegang naar pleintje
9. wadi
10. grasperkje



# Wonen rond de koer

In de gevel van het loodsgebouw wordt een opening gemaakt die van op de straat een toegang en zicht geeft op de koer en de toren. Afhankelijk van het publieke programma in de toren kan de koer verschillende rollen vervullen. Ze is vijftien meter breed en dertig meter lang. Een grote barbecue met de hele buurt, het terras van een koffiebar of restaurant, een testruimte voor ateliers in de toren, een vertoning van een voetbalmatch op groot scherm. Het zijn maar een paar van de mogelijkheden.

Hoewel de koer omgeven is door drie gebouwen is de zuidkant open, zo baadt de koer overdag in de zon. We behouden de bestaande structuur van de luifel om het publieke karakter van het gebouw te versterken. In de winter is het een plek uit de regen, in de zomer een schaduwplek.



bestaande luifel



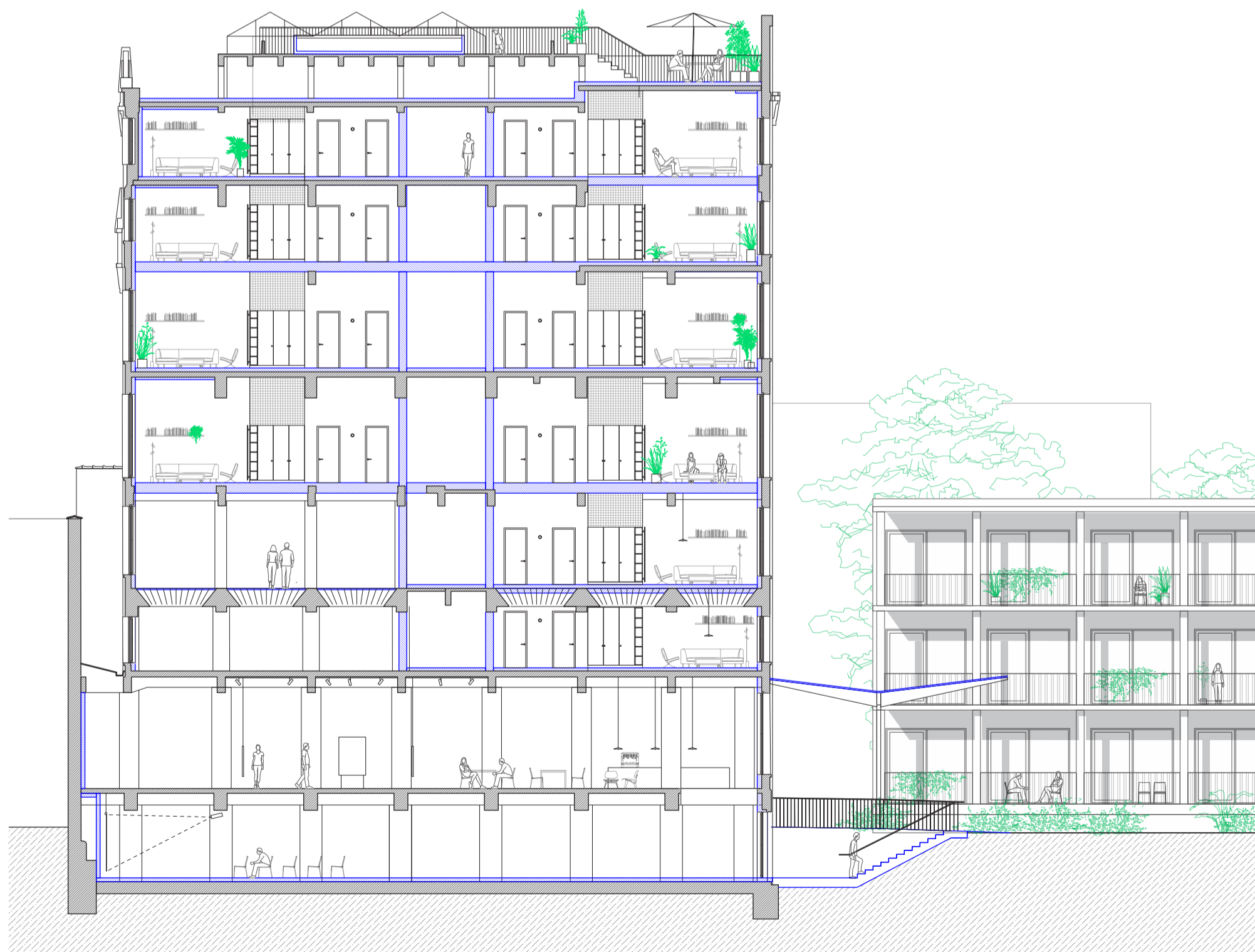
programmatie van de koer

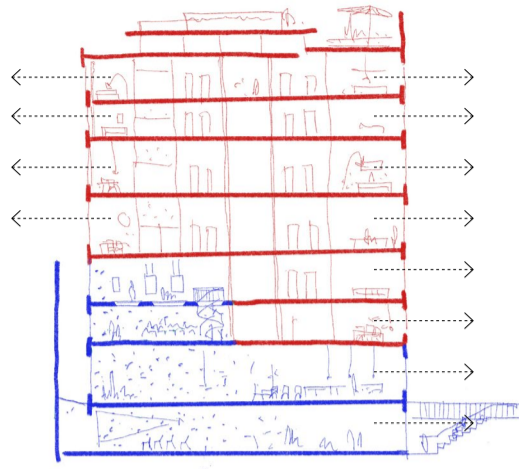
## Publiek programma

De toren is ooit bedacht als een verticale fabriek. Het proces van bier brouwen verloopt gravitair van boven naar beneden. De grote gaten in de vloeren, waar vroeger de vaten zaten of het platform van de vroegere decantatiekuip op het dak, zijn hier getuige van. Hoewel een deel van het gebouw opgedeeld wordt in kleinere units, willen we met het publieke programma de grote industriële ruimtes en de verticaliteit zichtbaar en voelbaar maken.

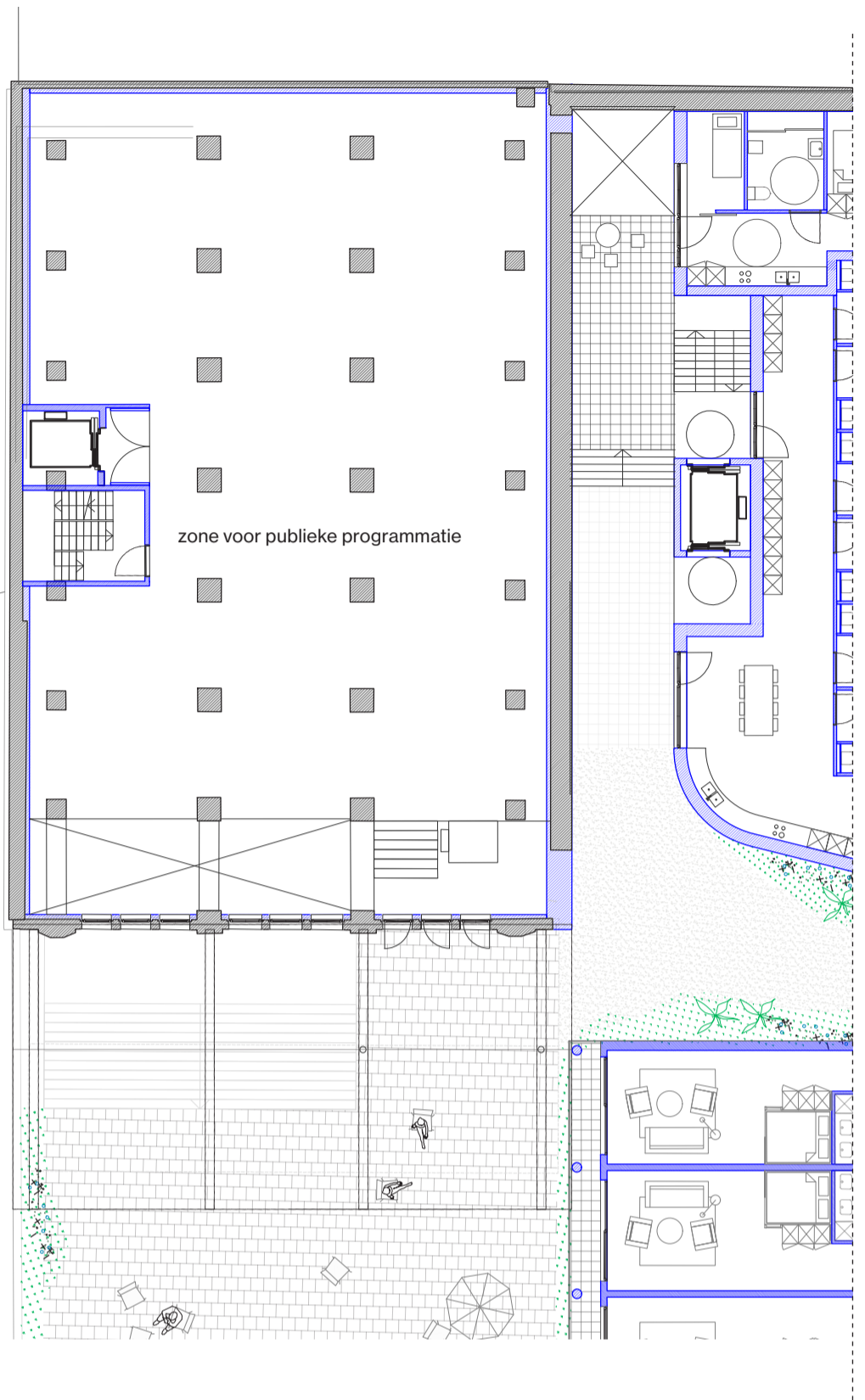
De gelijkvloerse verdieping en de -01 zijn publiek toegankelijk en maken de link met het plein. Ook de twee extra verdiepingen naar de achterkant toe zijn publiek toegankelijk. Hier kan je de gaten in de vloer nog herkennen van de vaten waar vroeger het bier heeft gerijpt.

Zo kunnen we de geschiedenis van de plek leesbaar maken voor het bredere publiek en lossen we de problematische achterkant op die geen zichten naar buiten heeft en dus niet geschikt is voor wonen. En hoewel er geen zichten naar buiten zijn kunnen we indirect licht binnentrekken in deze ruimtes. Zo kan de ruimte dienst doen als tentoonstellingsruimte, buurtatelier, maar ook een medisch centrum voor de wijk, een biomarkt of een buurtcafé. De aparte lift en de trap maken ook dat elke verdieping apart verhuurd kan worden aan verschillende gebruikers. Anderzijds kunnen ook verschillende verdiepingen met elkaar verbonden worden door trappen en vides. De ruimtelijke intekening hangt dus erg af van het project en de ruimtevraag van de gebruikers. We maken daarom bewust nog geen intekening van het publieke programma. Om de juiste partners te vinden voor deze plek begeleiden we graag mee het participatietraject met de buurt en de stad. Hierover lees je meer op pagina 24 van deze bundel.

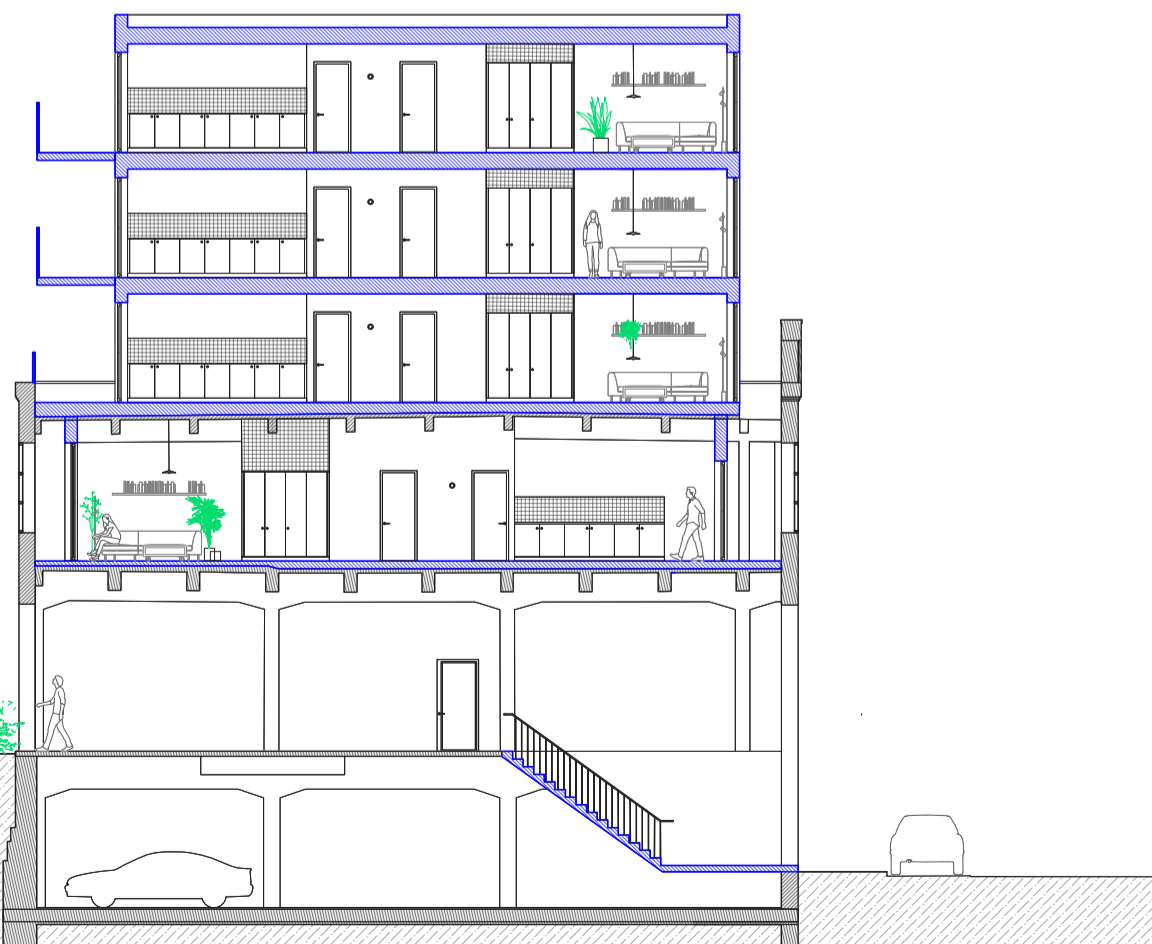




publiek programma en woningen  
met collectieve ruimtes op het dak



zone voor publieke programmatie



### ERFGOED

De werking van de Nathantoren willen we door middel van een publieke programmatie leesbaar en beleefbaar maken. Door het volume en de hoofdkenmerken integraal te bewaren laten we dit stuk geschiedenis ook duidelijk leesbaar.



# Toren

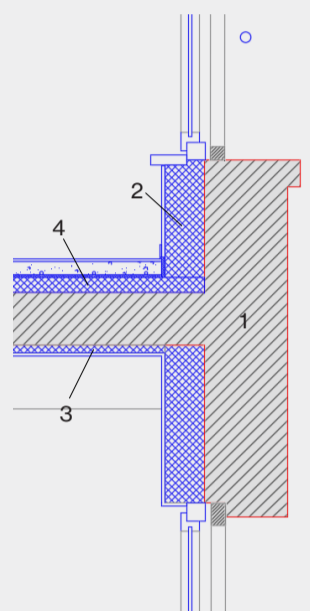
## Loftstudio en shared apartments

Op de verdiepingen van de toren voorzien we telkens 3 studio's aan elke zijde, volgens de geleding van de gevel. Zo heeft elke studio drie grote verdiepingshoge ramen. In het nieuwbouwvolume dat ernaast komt heeft elke verdieping een gedeeld appartement met zes kamers en een voor mindervaliden toegankelijke studio. De twee volumes zijn met elkaar verbonden door een passerelle. Deze passerelle is meer dan enkel circulatie, maar kan ook gebruikt worden als terras, ze is oost-west georiënteerd en biedt aan twee kanten zichten. Bij zonsop- of ondergang zal dit bijzondere momenten opleveren in combinatie met de patina van de verschillende materialen van de oude toren en het nieuwe volume.

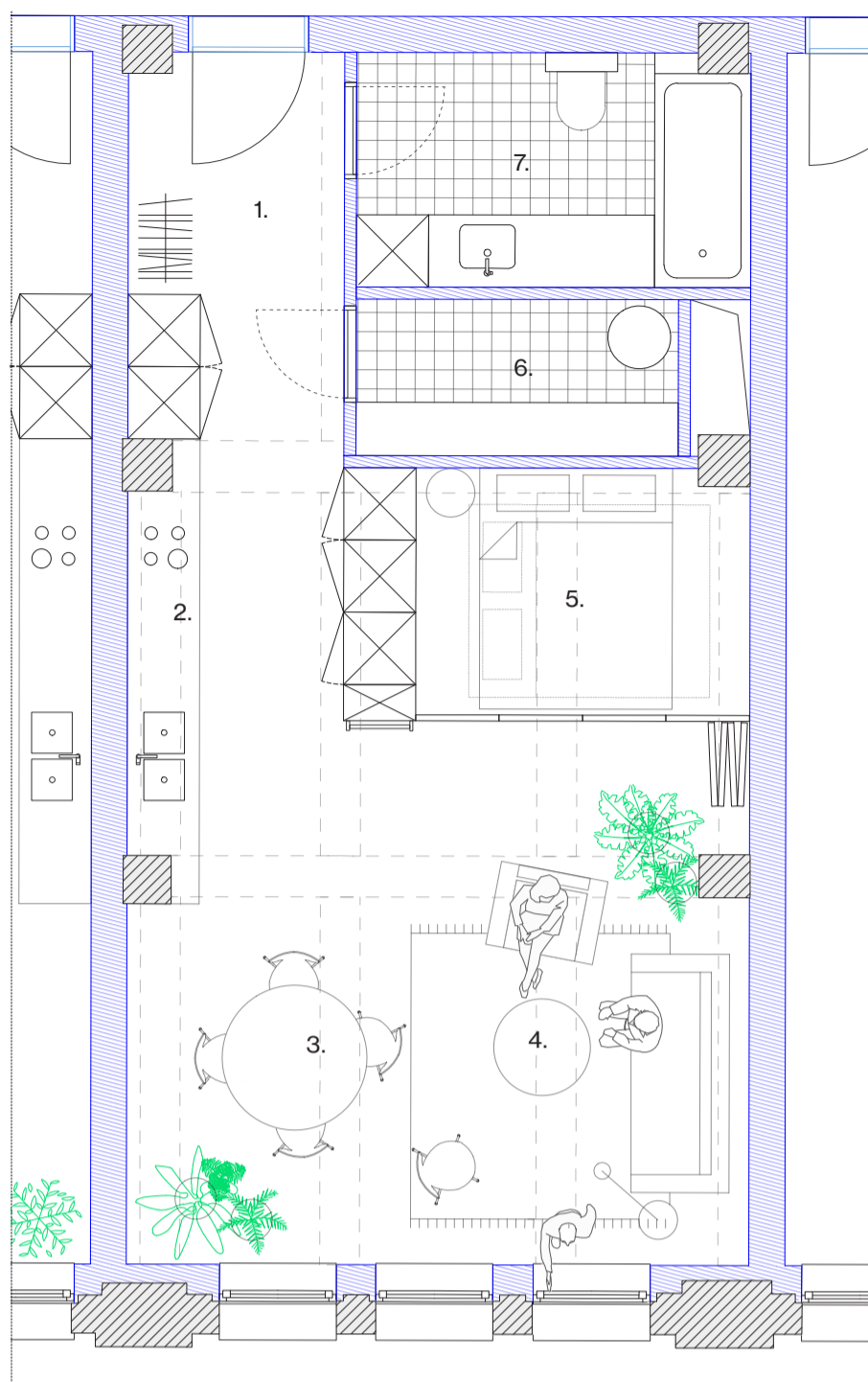
De verticale circulatie bevindt zich in het nieuwbouwvolume. In de bestaande toren wordt enkele een tweede vluchttrap voorzien. Op de bovenste verdieping trekt het nieuwbouwvolume zich terug. Zo zal de bestaande toren nog altijd als het hoogste volume gelezen worden.

### ERFGOED

De bestaande gevels worden langs binnen geïsoleerd. Binnenisolatie geeft risico op koudebruggen en als gevolg hiervan kan er condensvorming en dus schimmel ontstaan. Een dunne retourisolatie over het plafond kan dit probleem verhelpen, maar dan moeten de balken ook ingepakt worden, waardoor deze niet meer zichtbaar zijn. Om ervoor te zorgen dat we dit enkel doen waar het echt nodig is, zullen we elke bouwfysische knoop eerst digitaal simuleren om na te gaan of er wel degelijk retourisolatie nodig is. Slechts als dit echt onvermijdelijk is zal deze worden voorzien.



- 1. bestaande gevel
- 2. binnenisolatie gevel
- 3. retourisolatie (als dit bouwfysisch nodig is)
- 4. isolerende uitvullaag



- 1. inkomruimte met vestiaire
- 2. keuken
- 3. eetruimte
- 4. zithoek
- 5. alkoofbed met mezzanine
- 6. berging
- 7. badkamer



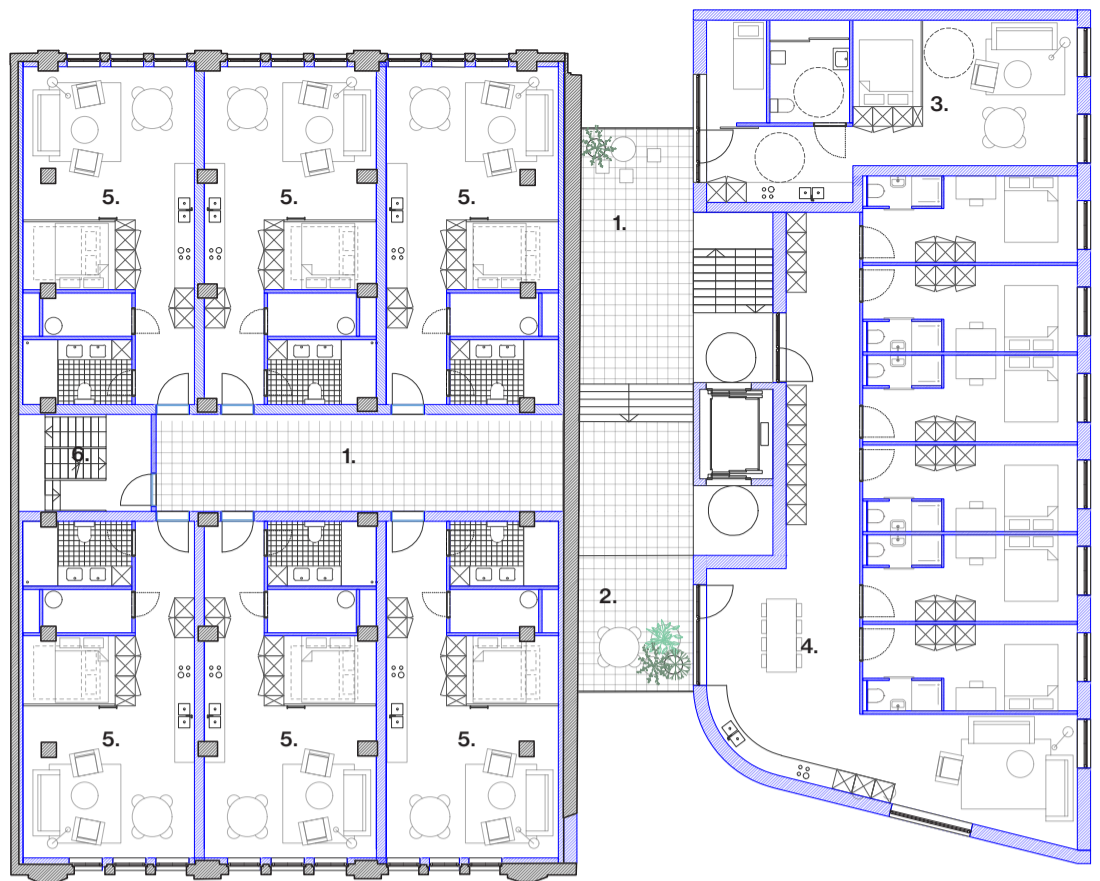
- 1. publiek programma
- 2. fietsenberging
- 3. buitencirculatie/terras
- 4. toegankelijk collectief dakterras
- 5. groendak
- 6. passerelle als verbinding tussen lift en dakterras



## typeverdieping

Typeplan van de verdiepingen met 8 appartementen per etage. Centraal in het plan is er een grote goederenlift die een meerwaarde is op vlak van verhuisbewegingen en die ook dienst doet als brandweerlift. Deze onderstreept ook het karakter van een loftgebouw.

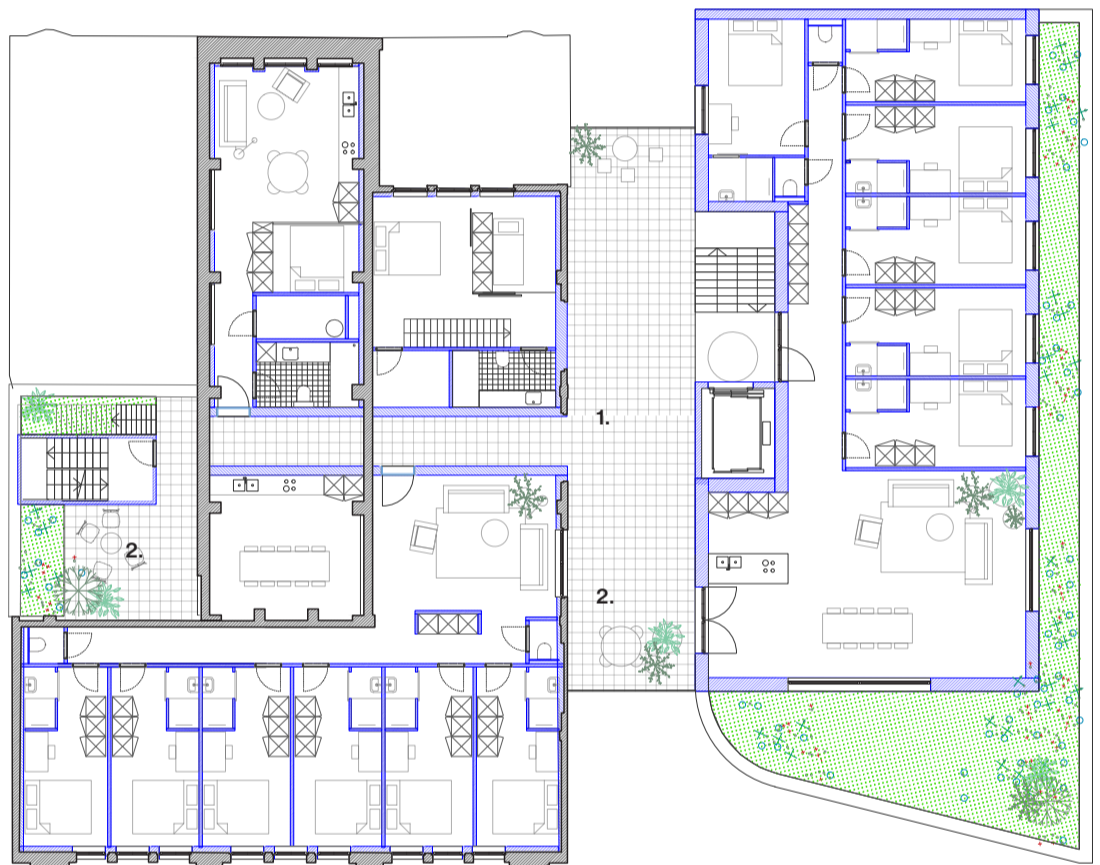
- 1. buitencirculatie/terras
- 2. terras shared appartement
- 3. toegankelijk appartement
- 4. shared appartement
- 5. loftstudio
- 6. vluchtrap



## +07

Het nieuwbouwvolume is teruggetrokken. Op de kop van de toren komt er een extra shared apartment met terras op het zuiden.

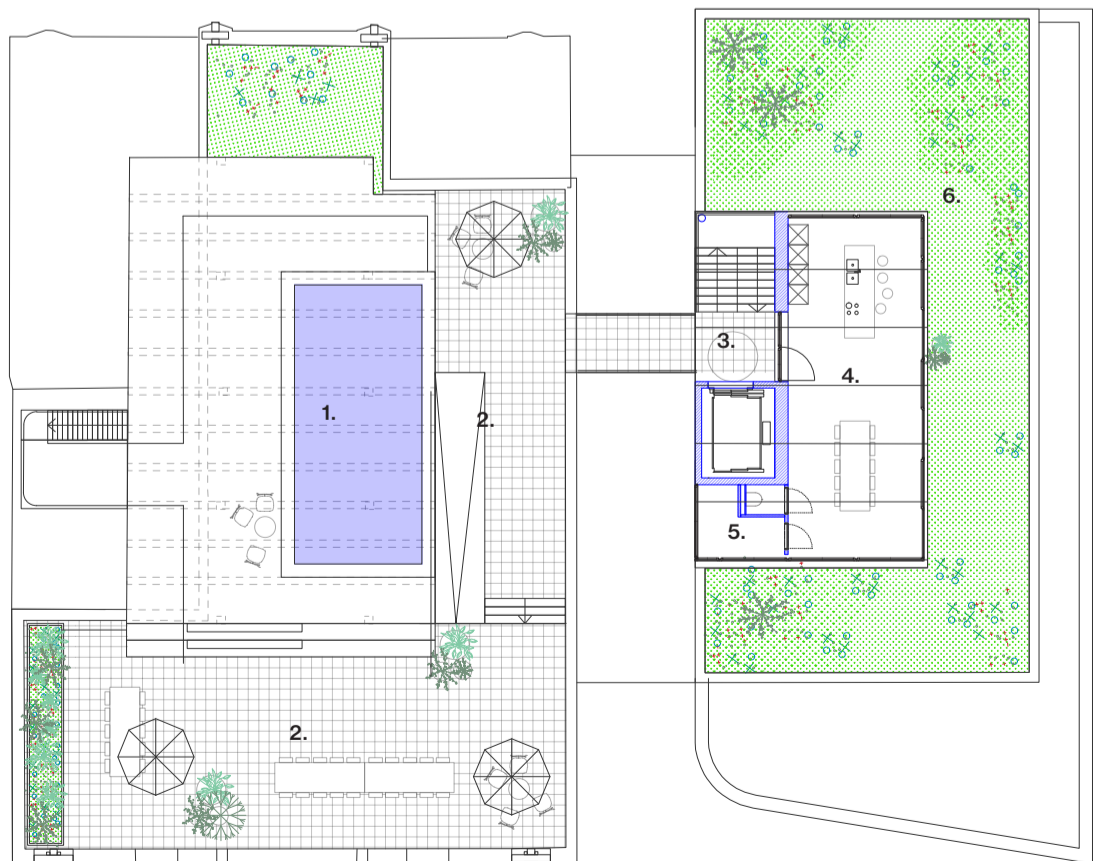
- 1. buitencirculatie/terras
- 2. terras shared appartement



## +08

Het platform op het dak, vroeger de basis voor een decantatiekuip en inherent aan het verhaal van het verticale industriële bouwproces, blijft behouden en geactiveerd als collectief buitenzwembad.

- 1. collectief zwembad op het dak
- 2. gedeeld dakterras
- 3. trap en lift maken dak toegankelijk
- 4. gedeelde keuken en eetruimte
- 5. berging en toilet
- 6. groendak



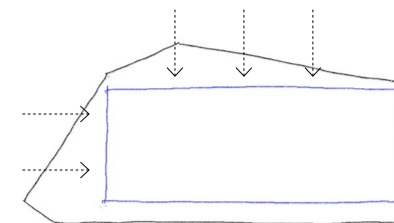
# De loods

## Doorzonstudio

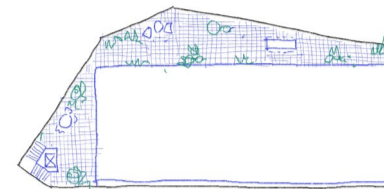
Gebouw A, de voormalige loods, is een diep gebouw met hoge verdiepingshoogtes, grote raamopeningen en genereuze ruimtes. We behouden het karakter van deze atelierruimtes door de overmaat van het gebouw terug te geven aan de gedeelde ruimtes en loftstudio's. Je kan ze lezen als 'te grote' circulatieruimtes die in hun overmaat een aantal kwalitatieve verblijfsplekken genereren.

Bovenop het volume komt een teruggetrokken optopping van drie lagen.

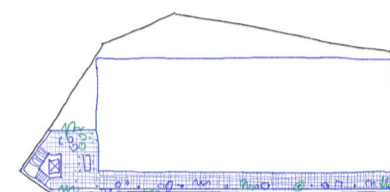
In de hoek van het gebouw is er een liftkern met buitentrap die de passerelles van de optopping bedient. Ook deze wordt iets overmaats uitgewerkt waardoor het een terras is voor de 8 studio's op elke verdieping.



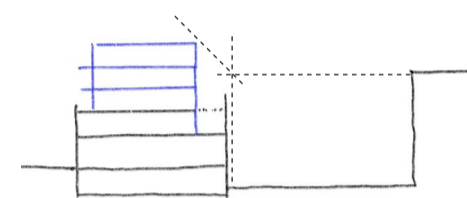
Teruggetrokken optopping



Terrassen op de +01



Passerelle als 'bewoonde circulatieruimte'

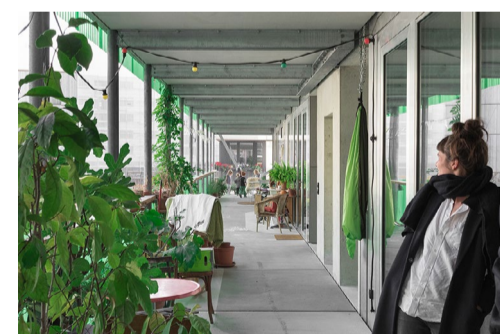
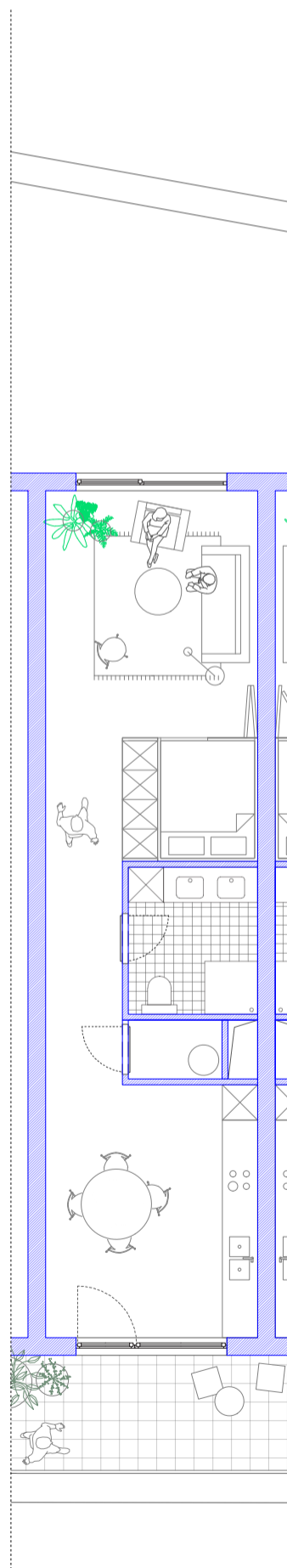
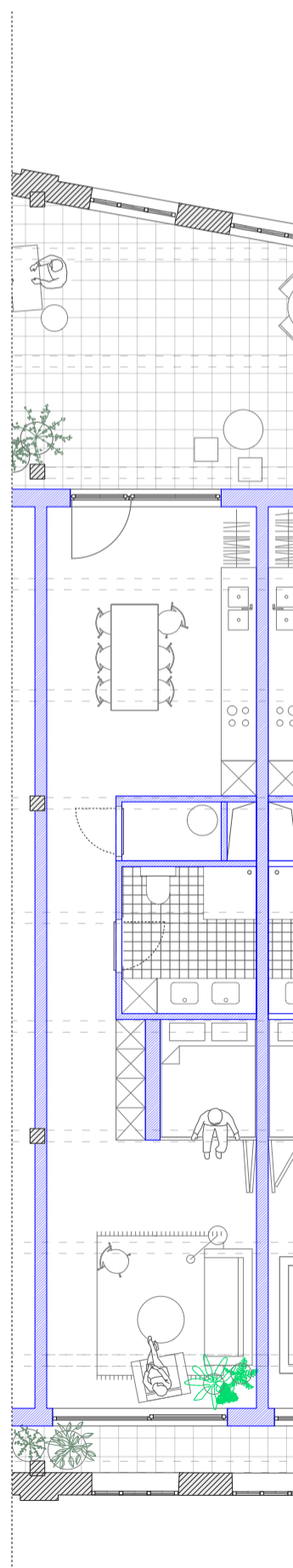
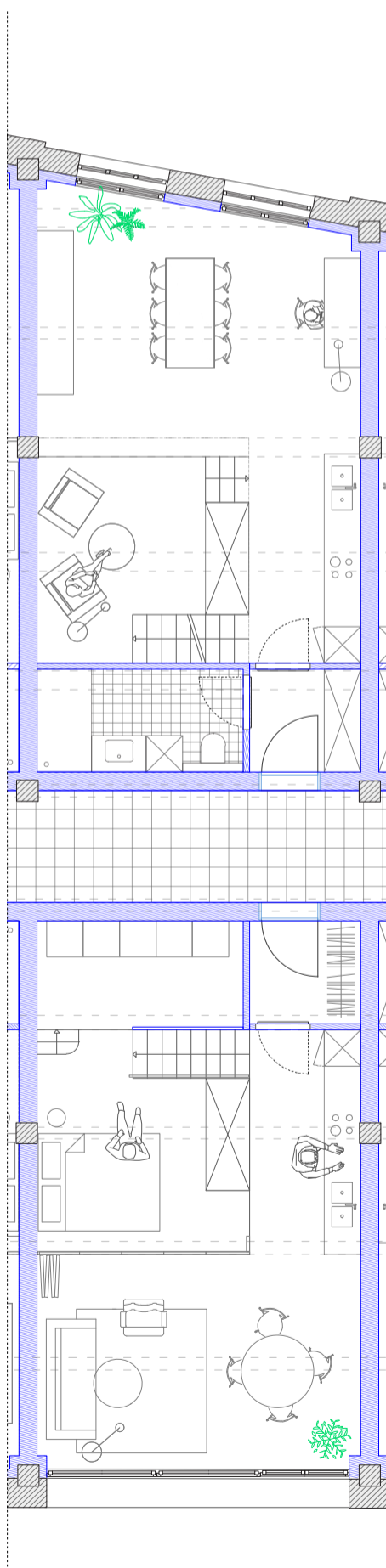


Extra bouwlaag staat teruggetrokken volgens de 45° regel waardoor het niet hoger aanvoelt dan de gebouwen van het IJot Shell-project

+00

+01

+02/+03/+04



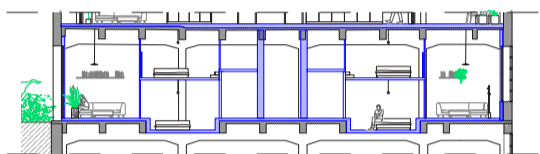
Bewoonde buitencirculatie, StadtErle, Zurich



Alkoofbed, Domüs Houthaven

## +00

De studio's op de gelijkvloerse verdieping hebben een hoge vloer-tot-plafondhoogte. Dat laat ons toe om een mezzanine te voorzien en plaatselijk de vloer te verlagen. Zo ontstaan er twee volwaardige ruimtes met een plafondhoogte van 2m20. Dat laat ook toe om de studio's op verschillende manieren in te richten. Op de zoom op de linkerpagina zie je twee voorbeelden van een andere invulling. Twee slaapvertrekken op en onder de mezzanine zijn mogelijk.

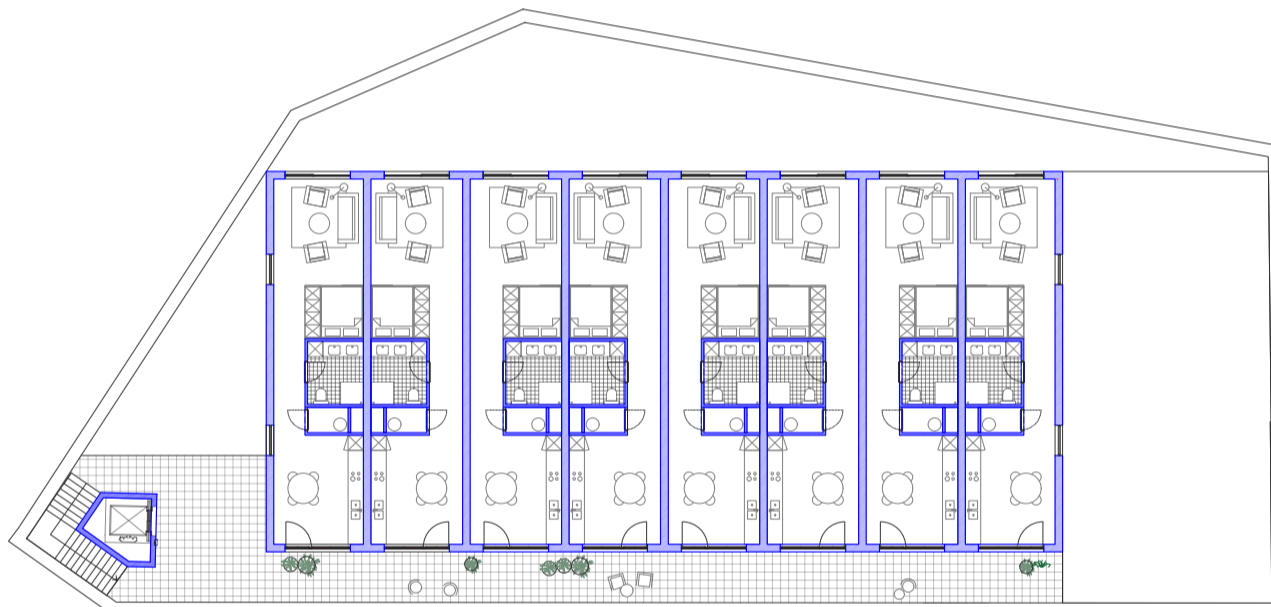


Snede door de mezzanines



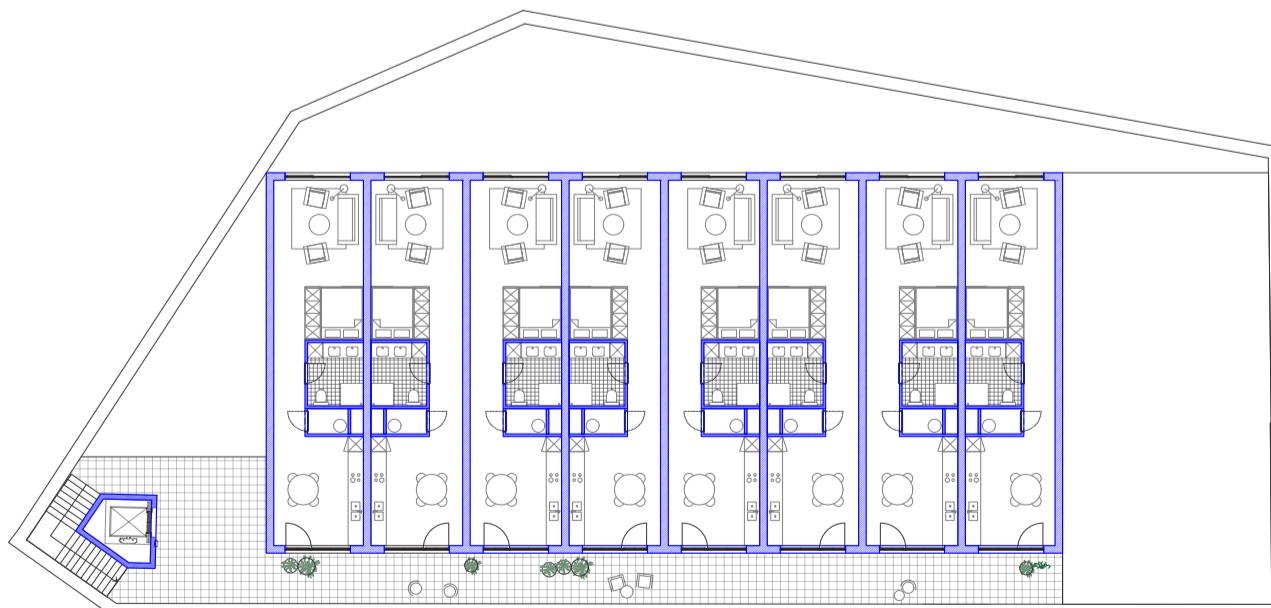
## +01

De studio's op de gelijkvloerse verdieping zijn doorzonstudio's die oost-west georiënteerd zijn, met aan elke zijde een leefruimte en centraal een badkamer en berging. Aan de inkom ligt een keuken met eetruimte en aan de andere kant een meer private ruimte met zithoek en alkoofbed.



## +02/+03/+04

De studio's in de optopping zijn gelijkaardig aan die van de +01, maar hier is de circulatieruimte en dus ook de indeling van de leefruimtes gespiegeld.



# Wonen in de tuin

Tegenhanger van de publieke koer is de collectieve tuin.

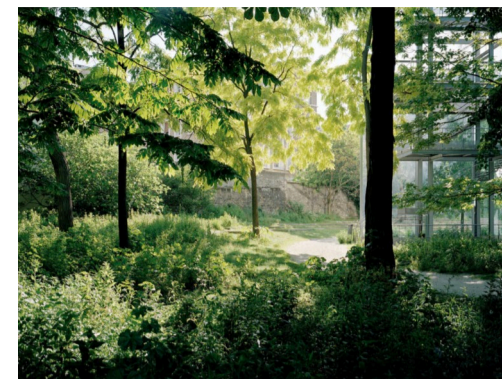
Vandaag merkt men al dat de aanwezige diversiteit (vijgenbomen, klimplanten etc.) aan groen op de site, een verademing creëert en 'binnentuingevoel' binnen de buurt. Opnieuw willen we de aanwezige kwaliteiten benutten en versterken. Daarbij komt dat de aanwezigheid van volle grond een uitstekende mogelijkheid biedt om in te zetten op ontharding en een volwaardige woontuin te realiseren. Hieraan koppelen we verschillende woontypologieën ieder op hun eigen manier. Een genereuze tuin, die door iedereen gebruikt kan worden.

De bomen in de tuin zorgen voor voldoende schaduw en definiëren een aantal open plekken. Hier kan men bijvoorbeeld samen lunchen of spelen. Een van deze open plekken zal worden ingericht als wadi, om de waterhuishouding op de site te regelen.

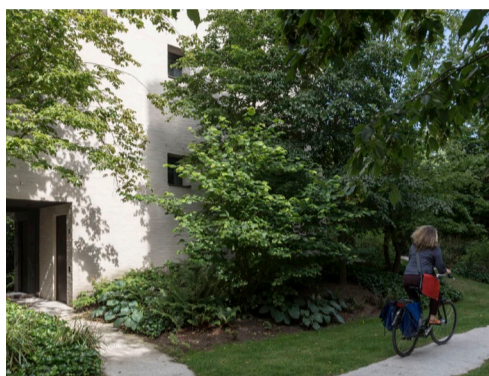
Dichter bij de woningen wordt beplanting ingezet om een zekere mate van privacy te creëren. Half verharde paden bieden toegang tot de verschillende woningen.



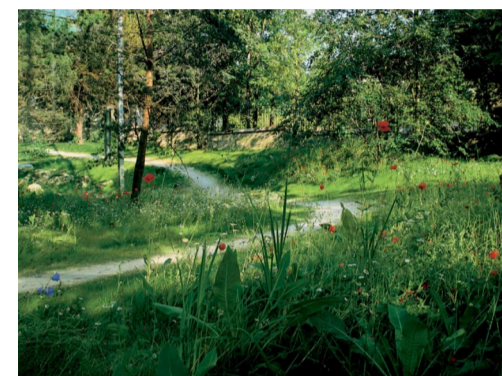
Studiowoningen Isteinerstrasse, Basel



Fondation Cartier, Parijs



Kanaal-project, Wijnegem





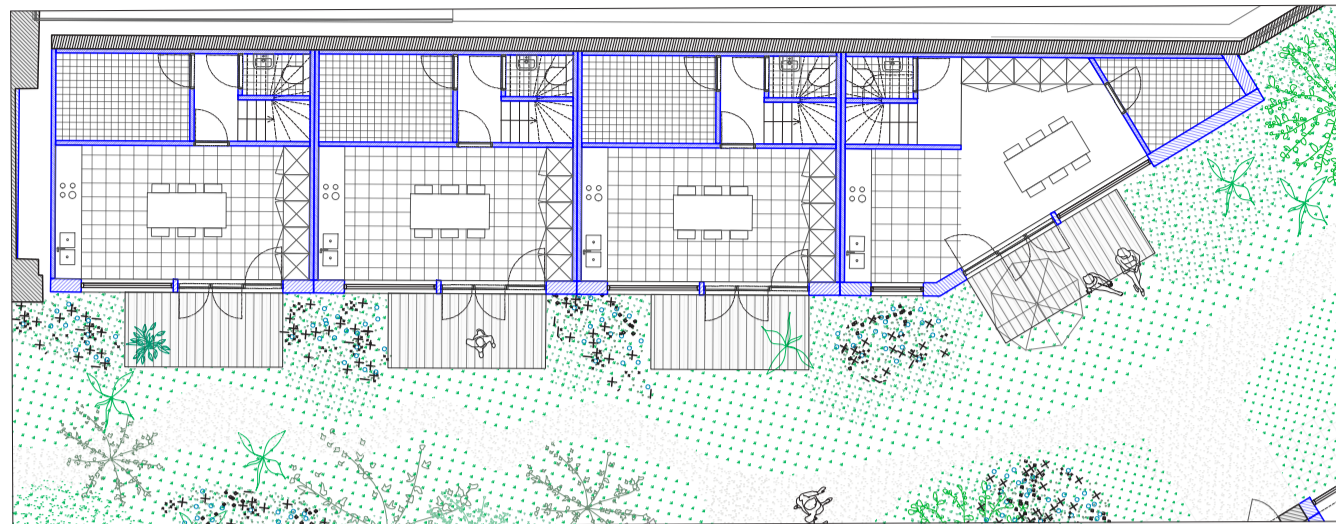
# Tuinwoningen

Vier enkelzijdig georiënteerde woningen nestelen zich met hun rug tegen de muur op de plek van de voormalige smeerput.

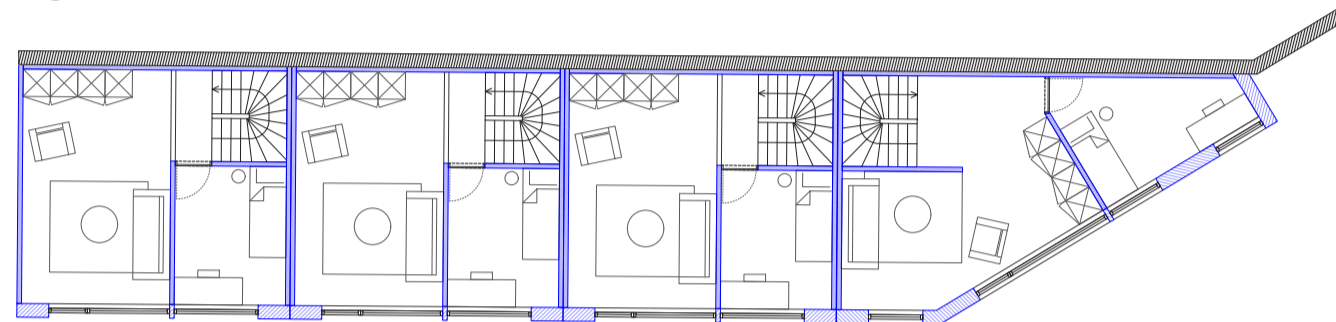
Over drie etages spreidt het wonen zich verticaal uit. De leefkeuken op de begane grond is direct geschakeld aan de tuin. Zoals in het referentieproject Falconpoort, dat we in Antwerpen realiseerden, wordt het semi-publieke binnengebied als 'buitenkamer' onderdeel worden van de woning.

Een leefruimte met extra slaap- of bureauruimte en twee slaapkamers onder het dak bestrijken de bovenliggende verdiepen. Samen vormen deze woningen een aangename overbuur voor de woningen in de stalgebouwen en omsluiten ze het uiteinde van de tuin.

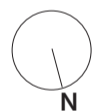
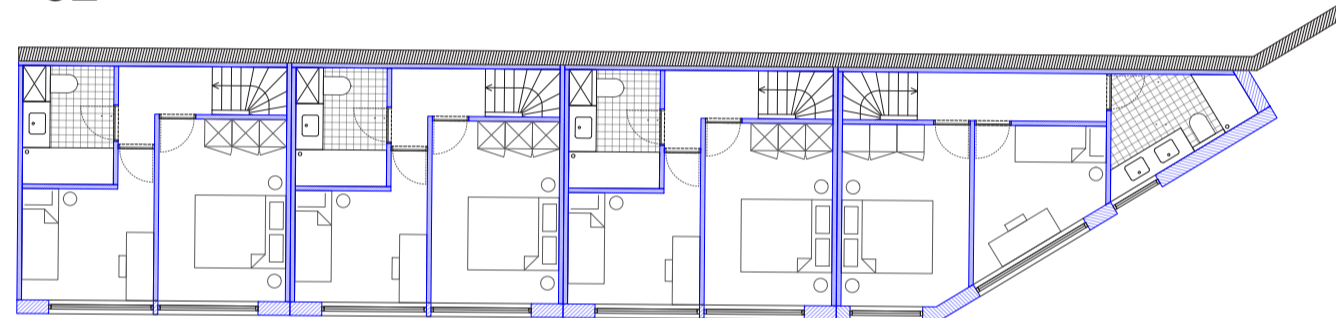
+00



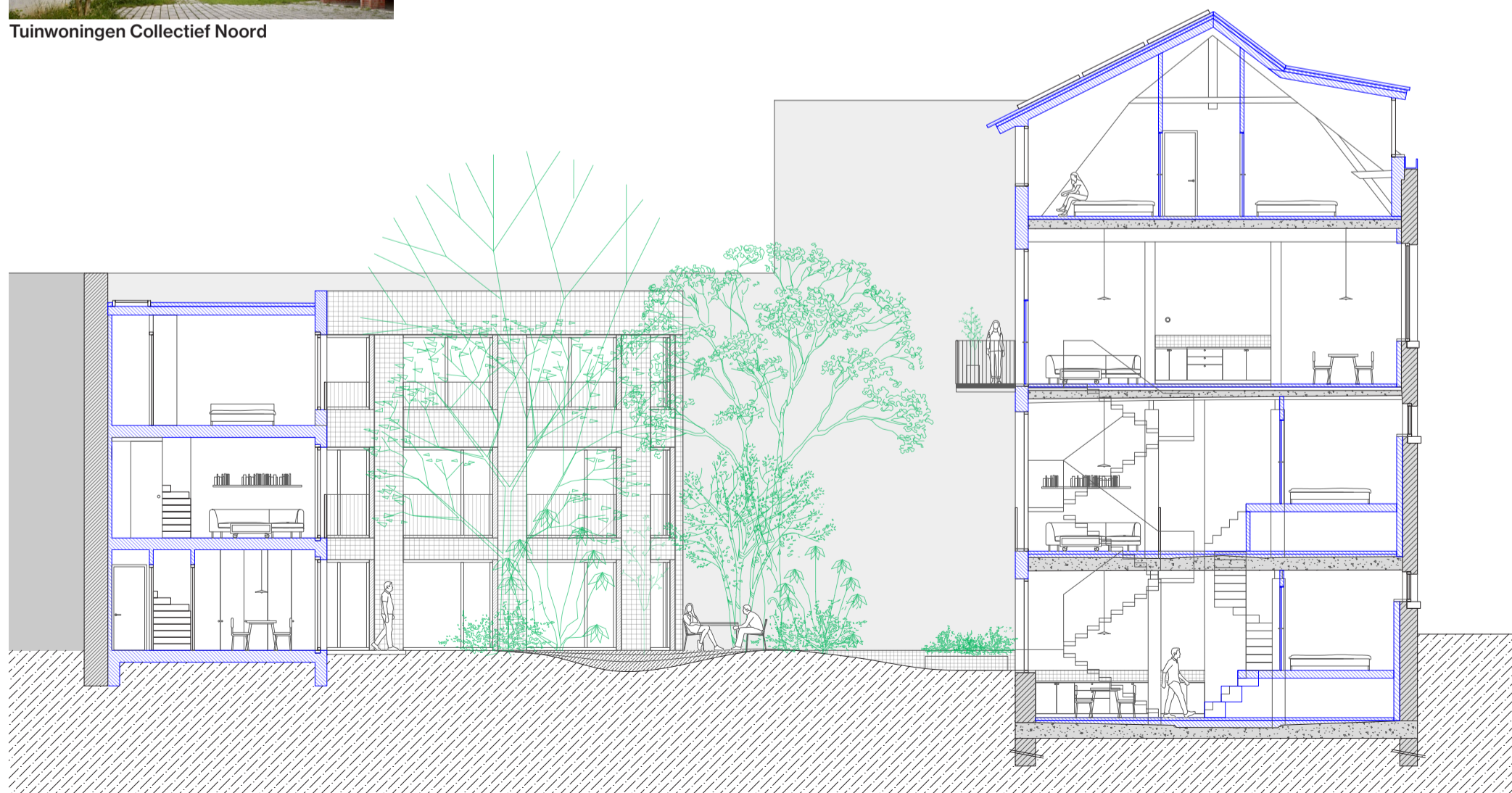
+01



+02



Tuinwoningen Collectief Noord



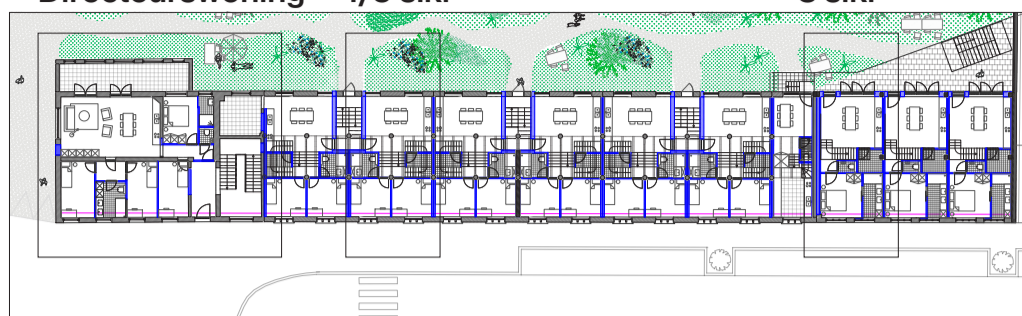
# Gezinswoningen

In het langgerekt bouwvolume aan de Vrij-Onderzoekstraat voorzien we de grotere gezinswoningen. Zo blijft een groot deel van de woningen grondgebonden, met een directe toegang tot de grote tuin. In deze lange rij, vinden we enkele woningtypologieën naast elkaar, vrijwel allemaal met een directe inkom en zuid-gerichte leefruimtes langs de tuin.

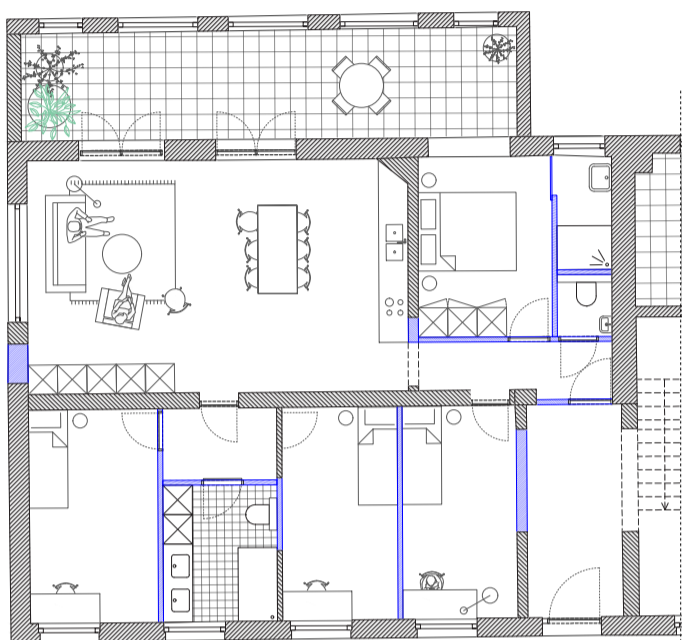
Waar het volume enkel 2 verdiepen en een zadeldak heeft, voegen we een optopping toe, in de ritmiek van het bestaande. De typerende dakvorm van het vertrappende zadeldak blijft behouden. De toevoeging van enkele dakkapellen zet deze ritmiek verder.

Directeurswoning 4/5 slkr

3 slkr



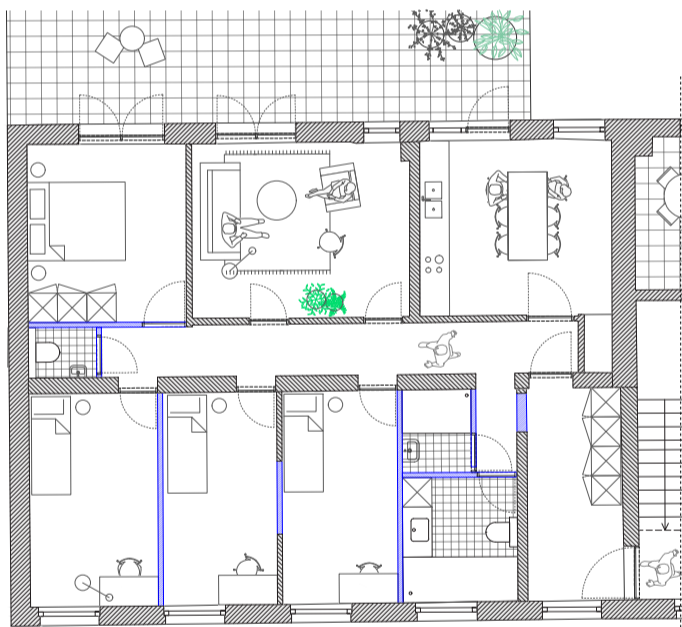
Directeurswoning  
+00



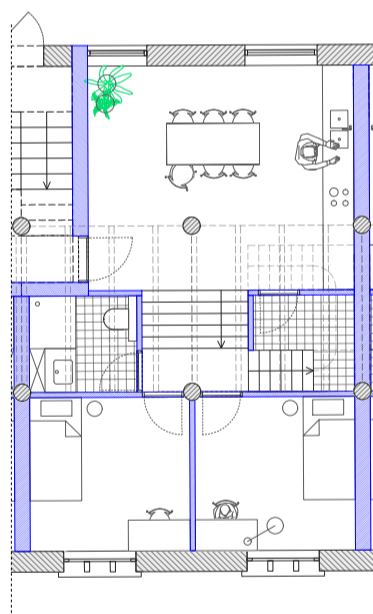
4/5 slaapkamer  
duplex

3 slaapkamer  
duplex

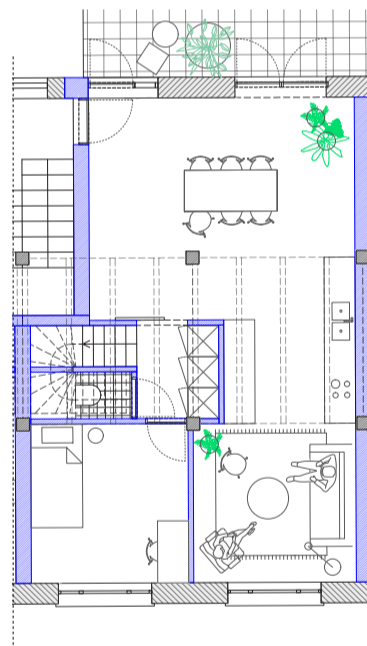
+01



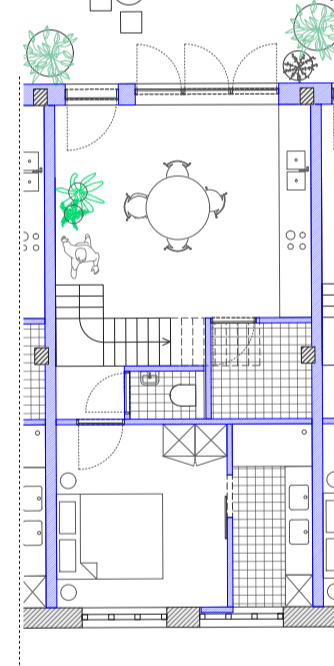
+00



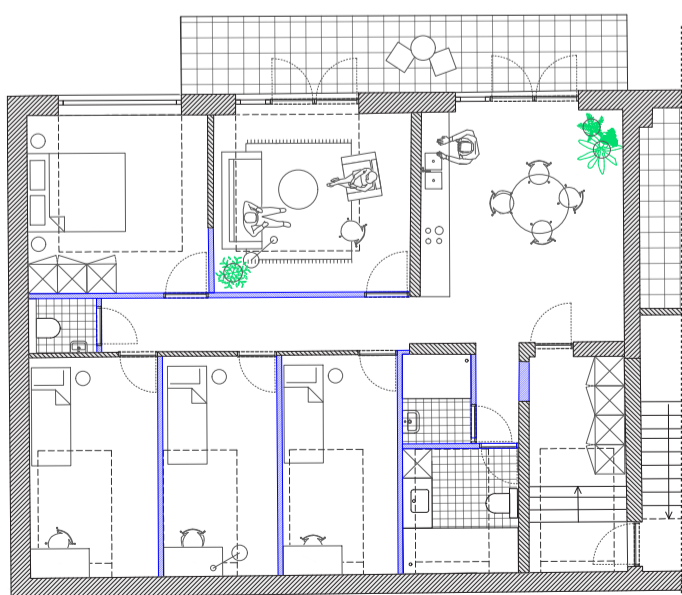
+02



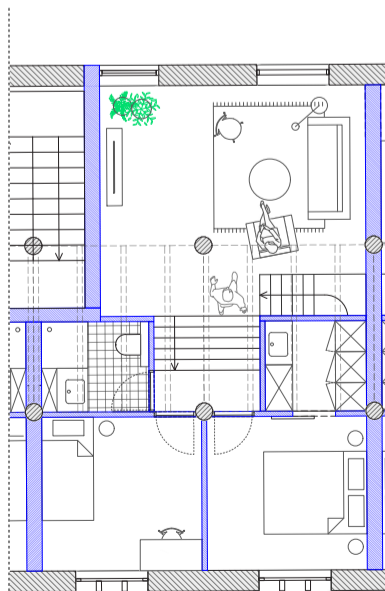
+00



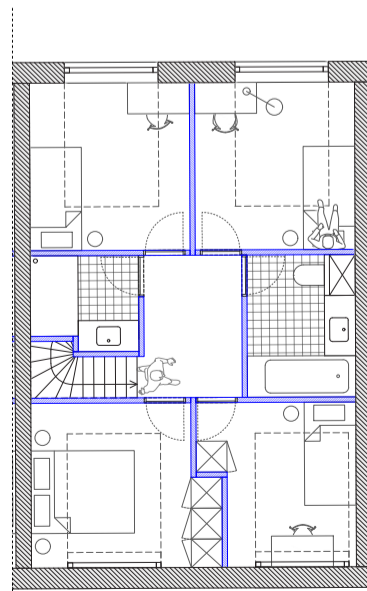
+03



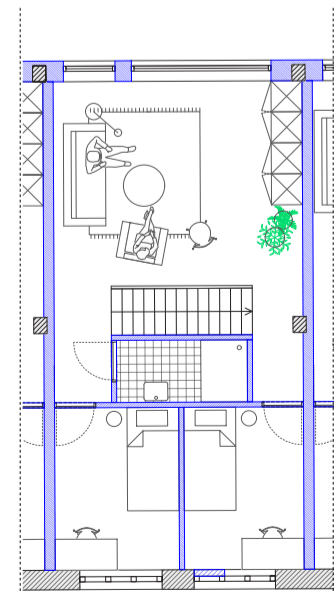
+01



+03



+01





Trap directeurswoning



Paardenstallen



De bestaande tuingevel

### Directeurswoning

De directeurswoning met hoge plafonds, grote ramen en monumentale trap leent zich uitstekend voor 3 grote gezinswoningen, met ieder een eigen terras. Geschakeld aan de monumentale houten trap blijft de interne organisatie van de woning dicht bij de originele ruimtelijke indeling. Het terras van onderste woning kan gezien worden als tuinkamer in de later toegevoegde aanbouw.

### 4/5-slaapkamer duplex

In de voormalige stallen voorzien we duplexwoningen met vier tot vijf slaapkamers. Steeds nemen deze woningen twee beukmaten van de voormalige stallen. Zo wordt de interne structuur zichtbaar en krijgen leefruimtes een fijne breedte aan de tuin.

De begane grond van de stallen ligt verdiept en hier dalen we dan ook het landschap lichtjes in, zonder de volledige gevel te hoeven uitgraven. De toegang ligt op het niveau van de keuken waarvan men vanop tablethoogte direct zicht heeft op het maaiveld van de tuin.

De volledige hoogte wordt hier zo benut. Verder naar achteren werken we hier met een split-level tussen de leefruimtes en de slaapruides, om zo de achtergelegen slaapkamers dicht bij de ramen in de straatgevel te brengen. In drie steken komt men dan uit in de leefruimte en opnieuw twee verhoogde slaapkamers. Dit geeft een dynamische beleving van de woning en zorgt voor een integraal behoud van de beschermde straatgevel.

De drie interne trappen achter de bestaande gevel bieden toegang tot de hoger gelegen duplexwoningen in de voormalige bovenwoningen. Hier bevinden zich de eetruimte, keuken en leefruimte op hetzelfde niveau. De originele ramen van de bovenwoningen laten een fijn doorzicht toe. Onder het hoge zadeldak met dakkapellen ligt het slaapverdiep.

### 3-slaapkamer duplex

In de laatste 3 beuken van het volume aan de Vrij-Onderzoekstraat bevinden zich zes 3-slaapkamer duplexen. Ook hier blijft de gevel aan de straatzijde als de interne structuur bewaard en bevindt de inkom zich aan de binnentuin. De trap in het hart van de woning scheidt de opnieuw hoger gelegen slaapkamers van de leefruimtes. Op het gelijkvloers hebben de woningen een collectief terras, evenals op de +2. Wederom wordt het volume opgehoogd binnen de ritmiek van de bestaande gevel.

### ERFGOED

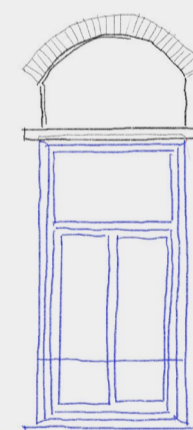
Gebouw C wordt volledig als structuur behouden en waar nodig opgetopt. De beschermde gevel aan de Vrij-onderzoekstraat met de grafische tekst 'Brasseries Atlas' wordt integraal bewaard. Aan de kleine stalramen maken we dat de gevel niet onnodig geopend hoeft te worden door de slaapkamers iets te verhogen. Op die manier voelt de raamopening minder hoog.

Door te kiezen voor twee duplexen boven elkaar behouden we de oude scheiding tussen de stallen en de ruimtes erboven. We blijven dus schatplichtig aan de originele indeling. De plafondgewelven worden zoveel mogelijk intact te houden en in het zicht te laten. Ook de kolommen en balken houden we. De directeurswoning met bijbehorende trap wordt integraal bewaard.

De tuingevel van gebouw B is niet beschermd, maar we zullen zoveel mogelijk van deze gevel behouden. We vergroten de bestaande raamopeningen zodat de structurele logica van de bestaande raamopeningen behouden blijft maar er verdiepingshoge, ruime ramen ontstaan die het gebouw het karakter van een herenhuis geven.



Bestaande raamopening



Nieuwe raamopening die de structurele logica van de bestaande raamopening volgt



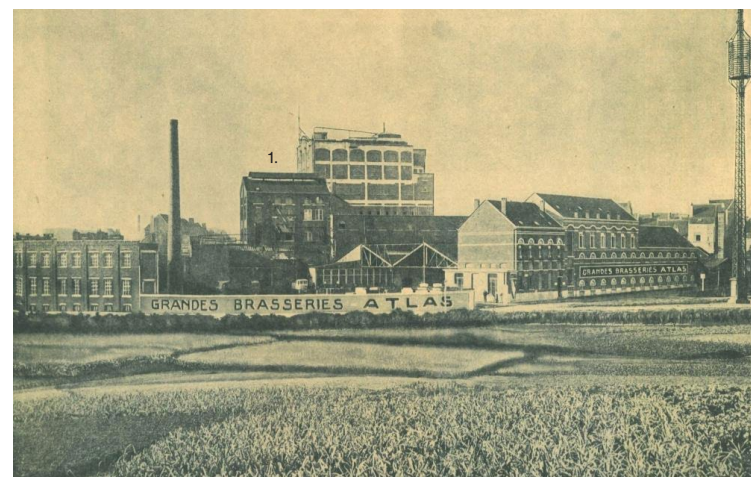
Gevel met 'Brasseries Atlas'



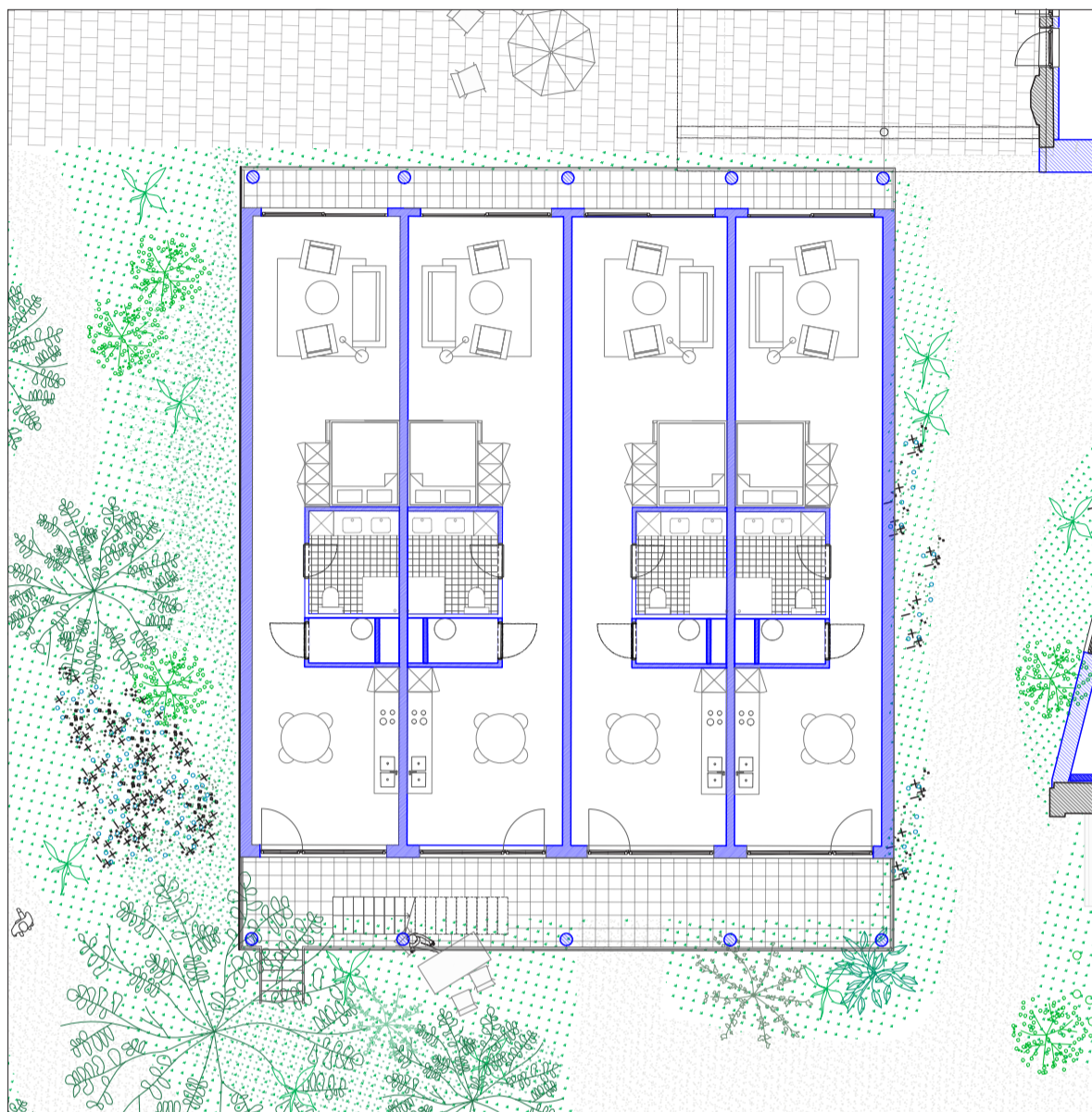
Historische foto van dezelfde gevel

# Paviljoen als schakel

Op de plaats van de voormalige oudere en lagere brouwtoren vormt een nieuw paviljoen de schakel tussen publiek en collectief. Het nieuwe volume is uitgewerkt in lichte structuur en kent een tweezijdig karakter. Het omkadert sterk de publieke koer en het zicht op de Atlas toren aan de een zijde waar het aan de andere zijde het collectieve karakter van de tuinzijde afschermt. Hiermee vormt het gebouw een natuurlijke drempel, die men ook in de woningtypologie zelf terugvindt.



1. oude brouwerijtoeren stond op de plaats waar nu het paviljoen staat.



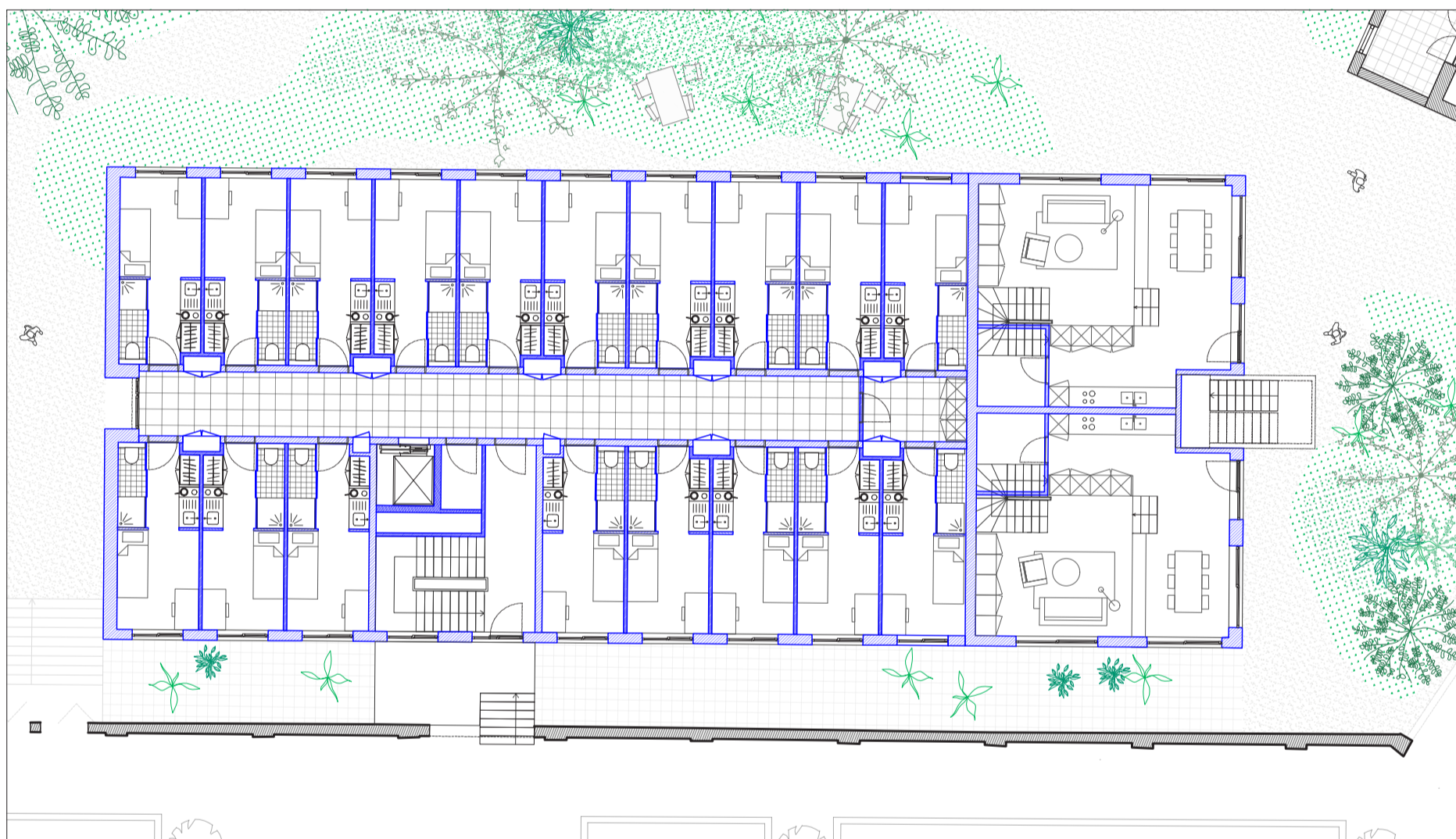
1. inkomruimte met vestiaire
2. keuken
3. eetruimte
4. zithoek
5. alkoofbed met mezzanine
6. berging
7. badkamer

# Studentenwoningen in de stad

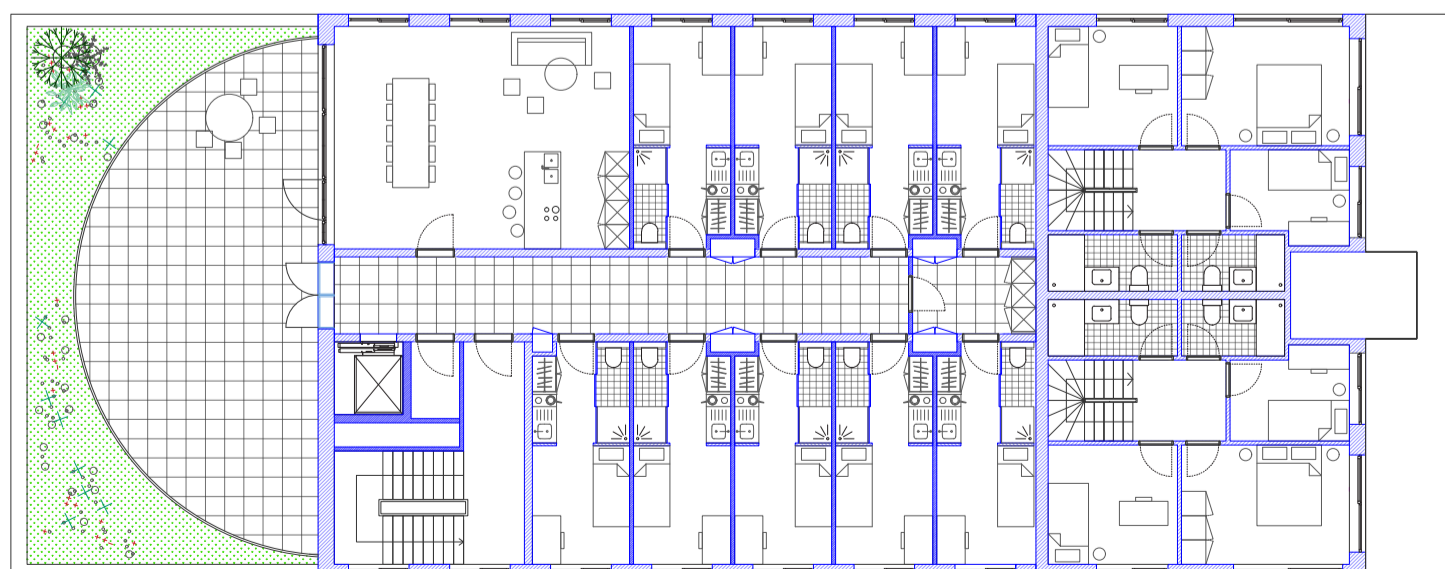
In een compact gebouw worden 75 zelfstandige studentenkamers gerealiseerd. Ze hebben ofwel een uitzicht op de straat ofwel op de tuin. Het gebouw kent een pragmatische plattegrond en gevel en past zo binnen het ensemble van industriële gebouwen.

In aanzicht bestaat het gebouw uit drie ordes. Het linkerdeel, aangrenzend aan het opslaggebouw A, laat het gebouw een spatie, waardoor er vanuit de nabije straten een zicht op de Atlasoren wordt gevrijwaard. Door de bestaande muur biedt een opening toegang tot de site. Achter deze muur, die een aangename tussenruimte creëert tussen straat en studentenkamers, houdt het gebouw zich in dakhoogte tot het opslaggebouw. Op dit lager gelegen dak ligt een toegankelijk terras direct geschakeld aan de circulatie en collectieve ruimte met overhoekse raampartij op de +3. Het middendeel kent de centrale ontsluiting die toegang geeft tot alle niveaus. Ook hier biedt een doorbraak door de bestaande muur een aparte toegang voor de studenten tot het gebouw. Het rechterdeel trapt opnieuw een niveau omlaag en relateert zo opnieuw aan de directeurswoning en voorplein. Vier ruime duplexwoningen, rug-aan-rug, met overhoekse oriëntatie en eigen circulatie brengen het programma weer terug naar gezinswonen rond een tuin.

+00



+03



# Een diversiteit aan collectieve ruimtes

Bij een divers woonprogramma hoort een diversiteit aan collectieve ruimtes. Zo hebben we bij de behandeling van ieder gebouw reeds gezien dat elk woonprogramma haar eigen overmaatse circulatie en inkom heeft. Waar een traphal plots terras wordt of een passerelle een gedeelde buitenruimte.

Zo geven we op een dense site met compacte woningen, bewoners toch het comfort van grotere binnen- en buitenruimtes en versterken we het buurtgevoel.

Een van de grootste collectieve ruimten is uiteraard de buitenruimte, de tuin. We zien dan ook hier dat het wonen rond de tuin, het beheer van de tuin, het ontmoeten in de tuin een echte activatie is voor de site. Eveneens zal het publiek programma in de toren een sterke relatie aangaan met de collectiviteit van de plek.

Ook bestaat de mogelijkheid om hoger gelegen, op de verschillende daken, collectieve ruimtes te realiseren.

De studentenwoningen hebben hun eigen collectieve ruimte, met een aangesloten dakterras om zo minder druk te zetten op de tuin.

Een grote troef van de site is het uitzicht vanop het dak van de toren welke wij tijdens het sitebezoek zelf hebben kunnen ervaren. Deze plek biedt een unieke ervaring, die we graag zouden willen openstellen voor de bewoners. Middels een buitenzwembad op de plek van het voormalige waterbassin wordt het dak, met groot terras opnieuw geactiveerd. Zwemmen en zonnen, met een uitzicht over Brussel. Een collectieve keuken en eetruimte in een paviljoen komen samen met de circulatie uit op dit dak. Zo bieden we de mogelijkheid aan de bewoners om ook samen te eten of een feestje te organiseren met dit uitzicht.

Samen vormen de collectieve ruimtes de binding tussen de verschillende typolgieën en is een goede plaatsing en uitwerking essentieel voor een fijne woongemeenschap op de site.



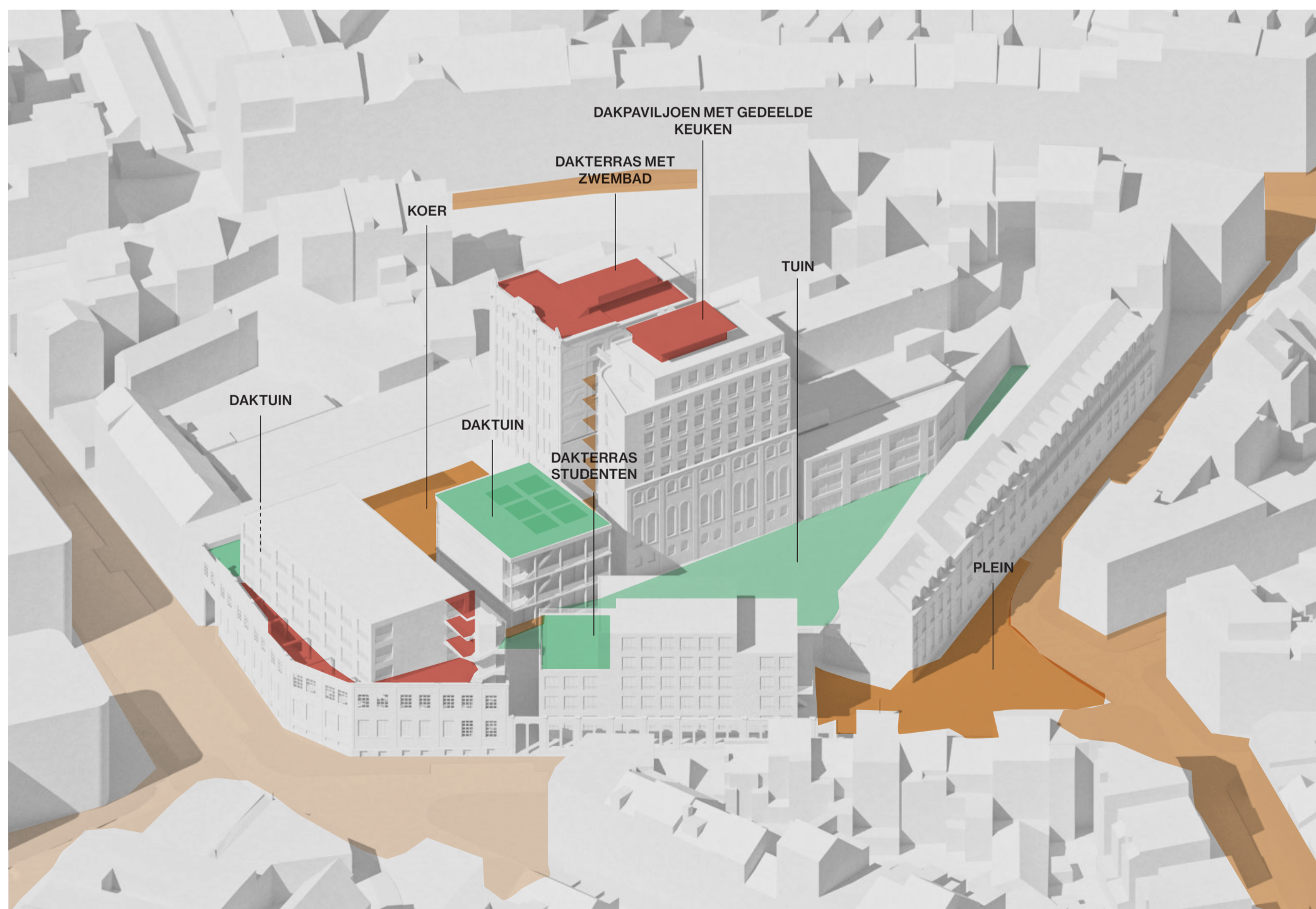
Eiermann, 1940 Apolda, Thüringen



StadtErle  
Büchner Bründler Architekten, Zürich



Dakterras la cité Radieuse, Le Corbusier. Collectief dakterras met zwembad.

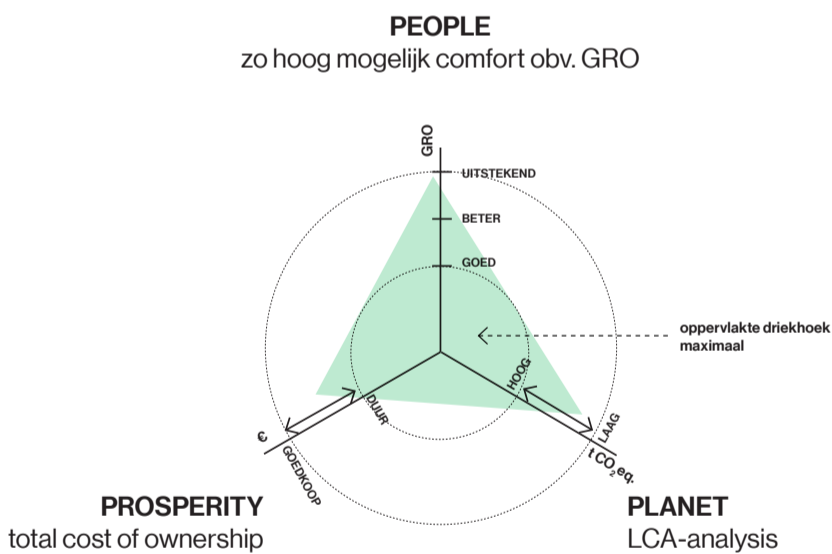


# 1.4 Een duurzaam woonproject

Hoe we omgaan met onze impact op het klimaat en hoe we de balans terug zoeken tussen de mens en zijn leefmilieu is een van de grote vraagstukken van onze tijd. We hebben de ambitie om met dit project een deel te zijn van de oplossing en een minimale impact te hebben op zowel het klimaat als het leefmilieu. Dat wil niet zeggen dat er geen impact zal zijn. Maar wel dat in alle ontwerpkeuzes die we maken, onze mogelijke impact telkens afgewogen wordt tegen de winsten die ertegenover staan. Wat winnen we bijvoorbeeld door de keuze te maken voor een houten structuur in plaats van een betonskelet in termen van CO<sub>2</sub>-besparing? Wat zijn de gevolgen naar comfort en wat is de meerkost? Het is deze afweging die voor ons centraal staat.

Voor ons gaat duurzaamheid verder dan een label. Een label wordt typisch achteraf gekleefd op ontwerp of project dat afgewerkt is. Vaak wordt er dan in silo's gedacht: het operationeel energieverbruik wordt gemeten, de circulariteit van de gebruikte materialen, de comforteisen van het gebouw zoals akoestiek, binnenlucht of visueel comfort. Maar vaak ontbreekt de link tussen de delen. Wij zien een ontwerp als het resultaat van een aantal opeenvolgende ontwerpkeuzes die elkaar onderling beïnvloeden. Dat is geen rechtlijnig proces, maar één dat heen en weer gaat. Voor ons is duurzaam denken een reflex om in elk van die ontwerpkeuzes de afweging te maken: wat is de impact op het klimaat en de omgeving wat is de winst van het comfort en wat is het prijskaartje. Het is dan een zoektocht om die drie parameters in balans te krijgen.

We hebben daarvoor een duurzaamheids-kompas uitgewerkt. Deze werkt op drie assen: CO<sub>2</sub>, Comfort en Cost. De oppervlakte van de driehoek die gevormd wordt op die drie assen moet maximaal zijn, dan is de balans optimaal. Zo vermijden we ingrepen voor te stellen die wel veel CO<sub>2</sub> besparen, maar te veel inboetern op comfort en heel duur blijken te zijn. Betaalbaarheid is immers ook een duurzaamheidsaspect. Te dure ingrepen betekenen dat er minder financiële ruimte is voor andere optimalisaties. Om deze analyses goed te kunnen uitvoeren proberen we ook zoveel mogelijk te kwantificeren. Pas als we kwantificeerbare gegevens hebben kunnen we een afweging maken die niet gestoeld is op vooroordelen, idee fixen of onjuiste overtuigingen.



## CO<sub>2</sub> en milieu

Een belangrijke tool die we gebruiken is de LCA-software van OneclickLCA. Die laat ons toe om, tijdens het ontwerpproces, de levenscyclus impact van een ontwerpkeuze onmiddellijk te berekenen. We kijken niet alleen naar de operationele impact, maar ook naar de embodied carbon, de impact van het productieproces, transport en de ontmanteling van een bepaald materiaal of toestel. Of een CO<sub>2</sub> molecuul uit een gasketel of een hoogoven komt heeft immers voor het klimaat geen verschil.

## Comfort

Een tweede aspect is comfort. Een gebouw dat niet aan de kwaliteitseisen voldoet zal niet gebruikt worden en uiteindelijk opnieuw gerenoveerd moeten worden. Maar hoe comfortabel een gebouw is, is niet gemakkelijk te meten. Het is hier dat we als ontwerper het verschil kunnen maken. Om een objectieve referentie te hebben verwijzen we graag naar de GRO die ons een kapstok aanrijkt om een uitspraak te doen over comfort.

## Cost

De derde as op de grafiek is die van de kostprijs. Om de financiële impact te berekenen doen we een analyse van de total 'cost of ownership'. Waarbij we niet enkel kijken naar de initiële kost, maar ook de kosten in de toekomst (geactualiseerd naar vandaag) in beschouwing nemen. Onderhoudskosten, verbruikskosten, vervangingskosten zijn hier voorbeelden van.

## 1. Hergebruik van structuren

Het meest circulaire gebouw, is het gebouw dat niet moet worden afgebroken. We trachten dan ook de structuren zoveel mogelijk te hergebruiken, ook als ze niet beschermd zijn. Staal en beton zijn de grootste uitstoters van CO<sub>2</sub> in de bouwindustrie. Zolang we deze volumes kunnen beperken, kunnen we drastisch de impact op het klimaat beperken.

## 2. Modulair en aanpasbaar

Waar we nieuw bouwen trachten we de structurele logica zo rationeel mogelijk te houden. Dat laat latere herinrichtingen toe zodat het gebouw een nieuwe indeling of zelfs een heel nieuw programma kan absorberen. In de bestaande gebouwen gebruiken we, waar het structureel mogelijk is, de bestaande structuur en passen we dus 'aanpasbaar bouwen' in de praktijk toe. In de nieuwbouwvolumes, de studentenkamers en het paviljoen, zal er bijzondere aandacht gevestigd worden op de structurele modulariteit van de gebouwen.



## 4. Compacte woonunits

Compact wonen is duurzaam wonen. EPB certificaten worden uitgedrukt in energieverbruik per oppervlakte. Kleiner wonen betekent dus automatisch minder energieverbruik. Hoewel voor compacter wonen in het certificaat niet voor wordt beloond, geloven we dat dit een belangrijke premisse is om duurzaam te wonen. We zoeken dan ook naar een manier om ondanks de kleine oppervlakte toch kwalitatief te kunnen wonen door ruimtes te delen en te laten overlappen.



## 5. Maximaal ontharden

De ondergrondse parkings voor fietsen en wagens wordt enkel voorzien onder de bouwvolumes. Op die manier kan de restruimte rondom onthard worden of voorzien worden van waterdoorlatende verharding. Dat is niet alleen belangrijk om de grondwaterbalans in evenwicht te houden, maar het heeft ook een verkoelend effect. De evapotranspiratie vanuit de bodem kan het hitte-eiland effect beperkt worden. Dat zal door de gevolgen van de klimaatverstoring in de toekomst steeds belangrijker worden.

## 6. Duurzame mobiliteit

Door de fietsenstalling ondergronds te voorzien is er voldoende ruimte om de fietsen, elektrische fietsen en bakfietsen veilig en overdekt op te bergen. Door de centrale ligging woont iedereen op de site dicht bij de stalling en is de drempel voor het gebruik van de fiets zo laag mogelijk.

## 7. communicatiestrategie

Het discours rond duurzaam bouwen is vandaag vaak erg beperkt. Als we dit willen opentrekken door thema's als compact wonen, hergebruik van structuren en gebouwen op de kaart te zetten. Dan moeten we daar ook slim over communiceren. 51N4E probeert hierin een duidelijke positie in te nemen in het publieke debat en is dan ook graag bereid om de nodige ondersteuning te bieden om onze gezamenlijke visie mee uit te dragen. Dat kan zijn door het nodige grafische materiaal, de inzichten en analyses te delen.

