



01. Icoon van Anderlecht

De projectsite, gelegen in de nabijheid van het kanaal, vormt ruimtelijk-structureel gezien een industrieel eiland in de woonwijk Anderlecht. Het kanaal, dat voor het vervoer van steenkool werd aangelegd en in 1832 werd ingehuldigd, heeft ertoe bijgedragen dat Brussel in de 19de eeuw de eerste industriestad van het land was. Een groot slachthuis, verschillende fabrieken, brouwerijen en maalderijen konden zich in Anderlecht ontwikkelen en hebben in die periode voor heel wat economische welvaart gezorgd. Vandaag maken deze wijken deel uit van een gewestelijk richtplan om de herbestemmingen en nieuwe projecten te coördineren en zo de aantrekkelijke combinatie van productieactiviteiten, huisvesting en openbare ruimte mogelijk te maken. In deze tendens kadert ons voorstel.

Vanuit cultuur-historisch oogpunt is de site eveneens een belangrijke plek voor Anderlecht, vanwege onder andere de Brouwerijtoren als historisch baken of landmark en de andere beschermde gebouwen die refereren naar de verdwenen industriële activiteit. Het project is een onderdeel van enkele belangrijke projecten langs het kanaal die samen een nieuwe stedelijke verbinding zullen vormen.

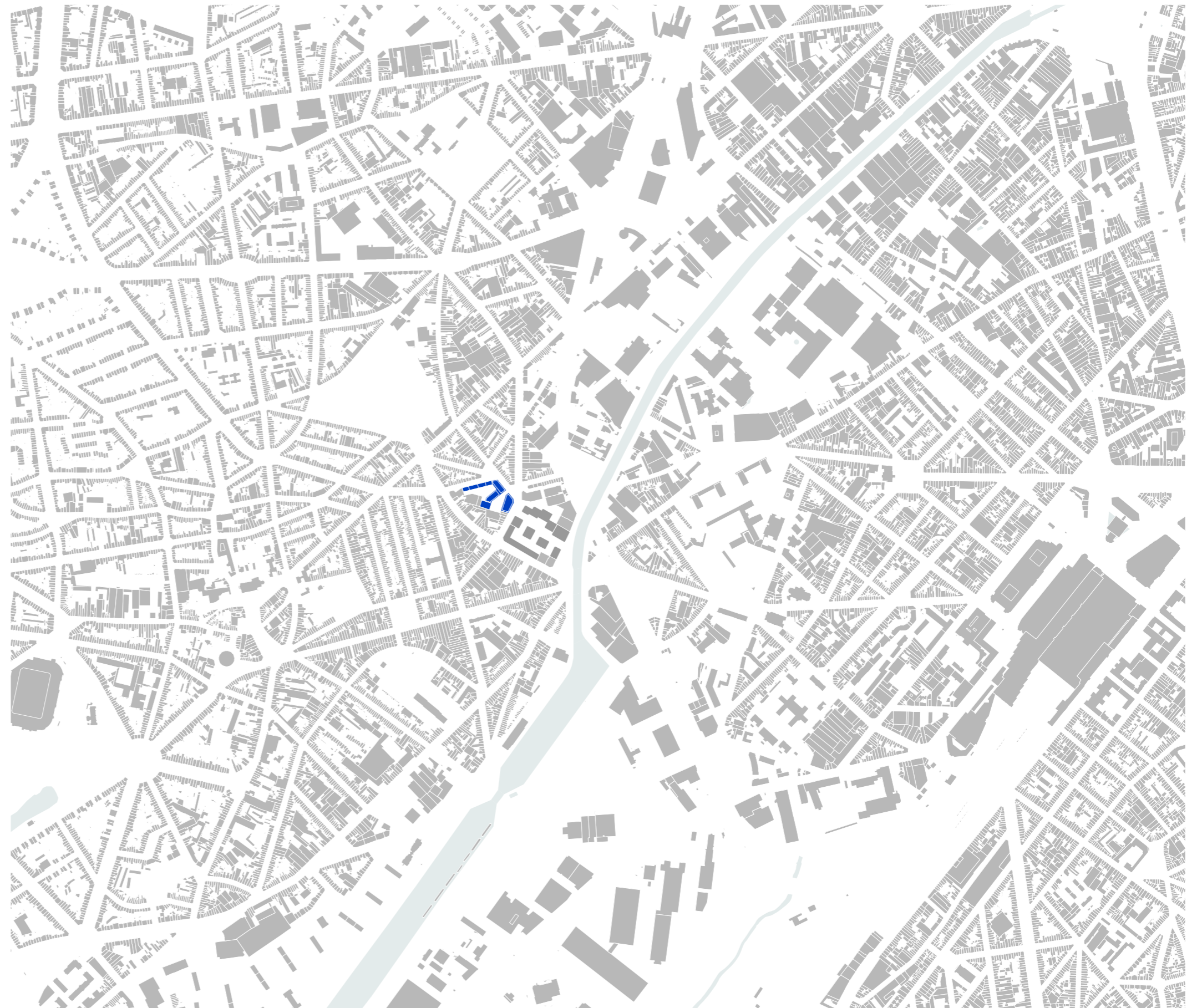
Ons voorstel tracht in zijn ruimtelijke opzet te reageren op de nieuwe ontwikkeling Ilot Shell ten oosten van de site. De zichtas op de brouwerijtoren vanuit de middenas van het project is een belangrijk uitgangspunt in deze toekomstige stedelijke ontwikkeling. Mogelijk zijn er na dialoog nog meer synergieën te vinden op vlak van mobiliteit of energie.



De brouwtoren als industrieel landmark gezien vanuit het centrum



De site in zijn directe stedelijke omgeving



Situeringsplan Brasseries Atlas in de ruimere context van Anderlecht



02. Patrimonium als kader

De huidige, specifieke verschijningsvorm van de site is het resultaat van een dynamisch industrieel proces doorheen de tijd. De verschijningsvorm heeft in de loop van de laatste 150 jaar verschillende transformaties ondergaan en is daardoor aanzienlijk veranderd. De tijdlijn aan de rechterzijde staat dit.

Het huidige ensemble bestaat uit een haast hedonistische collectie van historische gebouwen. Deze zijn ontworpen vanuit de logica van het industrieel proces en in de stijl van hun tijd. Elk gebouw is daardoor uniek, zowel in planopbouw en structuur, als in materialisatie. Deze gebouwen vormen de basis voor de nieuwe ontwikkeling die vooropgesteld wordt. We stellen daarom voor om het gros van deze objecten – afhankelijk van hun ruimtelijke mogelijkheden en passend bij hun historische structuur – te hergebruiken. Op die manier willen we de residuele waarde van de site benutten, om op een empathische manier te kunnen ontwerpen met erfgoed.

Residueren gaat voor ons over het zoeken naar hoe we eervol kunnen omgaan met dat wat er overblijft, verder reikend dan louter een formele erfgoedwaarde. Het begrip gaat concreter in op het omgaan met bestaande plekken en gebouwen, maar ook over het verminderen, hergebruiken en recyclen van materialen, en over het doorgeven van waardevolle (mentale) aspecten als tradities en typologieën.

Concreet concluderen we dat enerzijds de brouwerijtoren, en anderzijds de ateliers en voormalige paardenstallen een belangrijke ruggengraat vormen voor de herontwikkeling van die site. Het zijn de meest karakteristieke en waardevolle gebouwen op de site die maximaal tot hun recht moeten komen. De beschrijving onder de foto's geeft verder duiding over die insteek.



Brouwerijtoren (gebouw T)

De toren, met zijn betonnen art-decogevel, de bijzondere industriële interieurs met open ruimtes (als gevolg van de industriële logica van het brouwproces), de bijzondere industriële plattegronden met trappenhuis in de hoek van het gebouw en zijn iconische opzet (kenmerkende getrapte dakvorm) heeft als dusdanig een hoge erfgoedwaarde.



Ateliers (gebouw A)

De voormalige ateliers met hun publieke pakhuisgevel, opgetrokken in baksteen, met betonnen schrijnwerk en bijzonder fronton zijn evenzeer van hoge cultuurhistorische- en erfgoedwaarde.

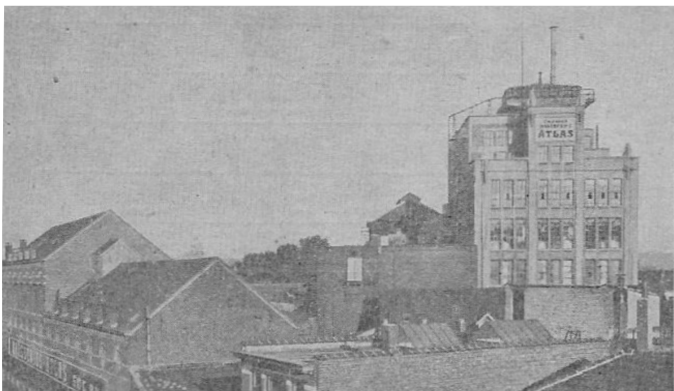


Paardenstallen en kantoor (gebouw DEF)

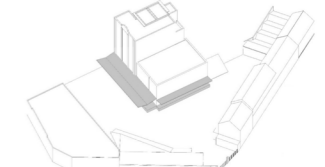
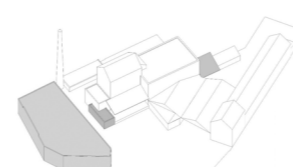
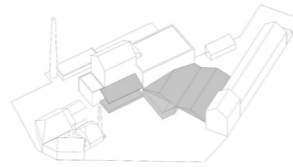
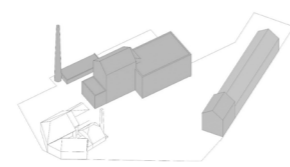
Karakteristieke gesloten staatgevel met belettering in baksteen, uitgewerkte architecturale details en bijzondere in hoogte verspringende daklijn zijn ruimtelijk bepalend voor de vroegere paardenstallen. Het ensemble omkadert de site aan de noordzijde.



Zicht op de eerste brouwtoren



Zicht op de achterzijde van de art deco brouwtoren



Situatie 1911
Bouw en opstart brouwerij St. Guidon

Situatie 1911-24
Bouw luifels tussen brouwtoren en stallen

Situatie 1924
Bouw van ateliers, luifel en voorbouw toren

Situatie 1926
Bouw nieuwe brouwerijtoren en hangars

Situatie 1930-44
Vervanging hangar in nieuwe, grotere variant

Situatie 1957-70
Plaatsing laatste 2 luifels op site



Tabula Scripta

De site heeft door haar historische en materiële gelaagdheid een bijzondere betekenis gekregen en draagt verscheidene erfgoedwaarden in zich. We benaderen de ontwikkeling van de site als 'tabula scripta', waarbij we 'doorschrijven' op de historische configuratie, en haar morfologische en culturele eigenheid. We gaan dus uit van een 'geschreven blad' in tegenstelling tot een 'tabula rasa'.

Om over de toekomst van de site en de gebouwen na te denken, waarderen we de gebouwen op basis van een aantal parameters, die hieronder benoemd worden. Er wordt bewust geen gewicht gekoppeld aan de verschillende aspecten, gezien het ruime begrippen zijn en er een afwegingsmarge is. Dit kader biedt hierbij een houvast en tracht een beoordeling te objectiveren.

Historische waarde ●

De gebouwen die bijdragen tot de ontwikkeling en ontstaansgeschiedenis van de site en die daarmee als het ware hoekstenen vormen in de totstandkoming van de site, worden gequoteerd als historisch waardevol.

Architecturale waarde ●

De gebouwen die omwille van hun functionele grondplan, rationele constructiemethode en ruimtelijke kwaliteiten waardevol blijken, kunnen in aanmerking komen voor behoud. Een flexibel grondplan met het oog op wisselend toekomstig gebruik vergroot de eventuele herbestembaarheid van gebouwen.

Stedenbouwkundige waarde ●

De gebouwen die op vlak van indeling en samenhang van de ruimte op de site of het stadswefsel een meerwaarde bieden worden in acht genomen bij het evalueren van de stedenbouwkundige waarde.

Bouwfysische waarde ●

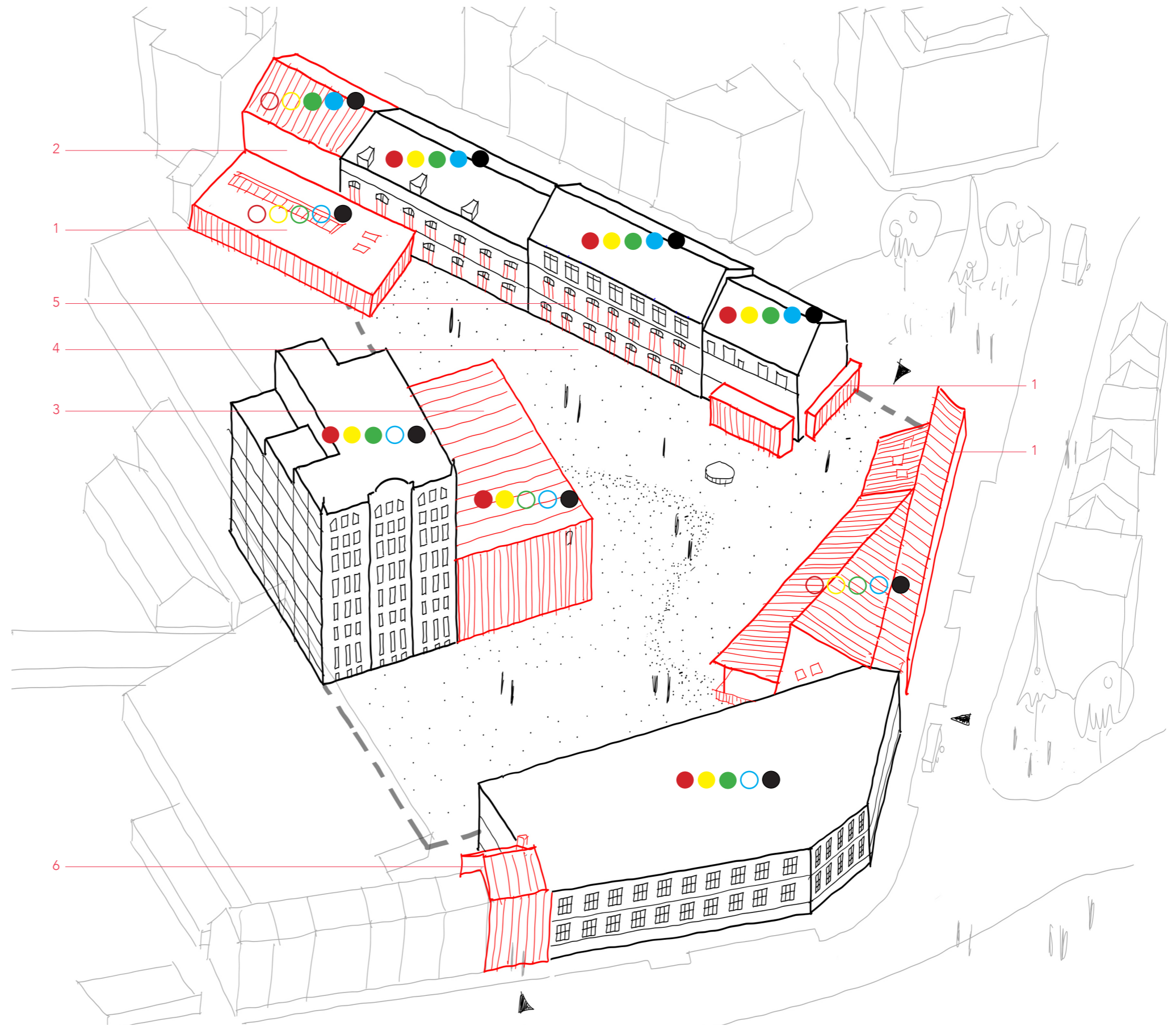
De gebouwen die in goede conditie zijn wat betreft de structuur, technieken en afwerking en niet meteen nood hebben aan renovatie hebben een bouwfysische waarde.

Residuele waarde ●

Omwille van de intrinsieke waarde van materiaal en de grondstoffen waaruit gebouwen bestaan hebben alle gebouwen een residuele waarde.

Om de site te transformeren tot een ensemble met kwalitatieve publieke en collectieve stedelijke ruimtes hanteren wij de volgende uitgangspunten, gestaafd door en voortkomend uit voorgaande waardestelling:

1. demontage van enkele overkappingen, muren en bijgebouwen.
2. demontage van F': 'valse kopie' van de historische gevel, moeilijk bruikbare structuur.
3. circulaire demontage T': zeer slechte structurele staat, beperkte bruikbaarheid, beperkt ruimtelijke kwaliteit T, niet beschermd.
4. beperkte afgraving terrein / aanpassing gebied aan nieuwe hoogtelijnen.
5. verlaging van de bestaande ramen in de achtergevel van A, E/F t.b.v. zonlichttoetreding.
6. mogelijke sloop van de woning naast A t.b.v. stedelijke entree.



Isometrie met voorstel te slopen elementen

03. Nieuw ensemble

Volume-opbouw

Een belangrijk uitgangspunt voor de succesvolle herontwikkeling van de site is de strategische verdichting van de bebouwing, zonder de monumentale waarde van de iconische brouwtoren aan te tasten. Belangrijk onderdeel van deze aanpak vormt een nieuw volume ten dienste van het erfgoed. Door in te zetten op maximale integratie van circulatie, parking, fietsenstalling en duurzame technieken in het nieuwe volume, wordt het omringende patrimonium minder belast.

Concreet hanteren we volgende aanpak:

- Geen optopping gebouw T ivm monumentenwaarde en brandveiligheid (voorkomen van hoogbouwweisen)
- Optopping gebouw A met twee bouwlagen in een set back achter historisch fronton
- Woning naast gebouw A wordt indien mogelijk geïntegreerd om de verbinding vanuit Ilot Shell te versterken.
- Nieuw gebouw B als verbindingsbouwwerk tussen D/E/F + T (blokvorming) met vier bouwlagen en twee verdiepingen in set back (aansluitend op hoogtes uit de omgeving)
- Geen optopping gebouw D/E/F i.v.m. economie en monumentenwaarde
- Kleinschalige nieuwbouw gebouw F' met 5 bouwlagen

Deze 'low-rise, high density' aanpak sluit qua hoogte ontwikkeling en stedenbouwkundige structuur goed aan bij de omgeving en is naar alle waarschijnlijkheid vergunbaar, en ook in historisch opzicht te verantwoorden.

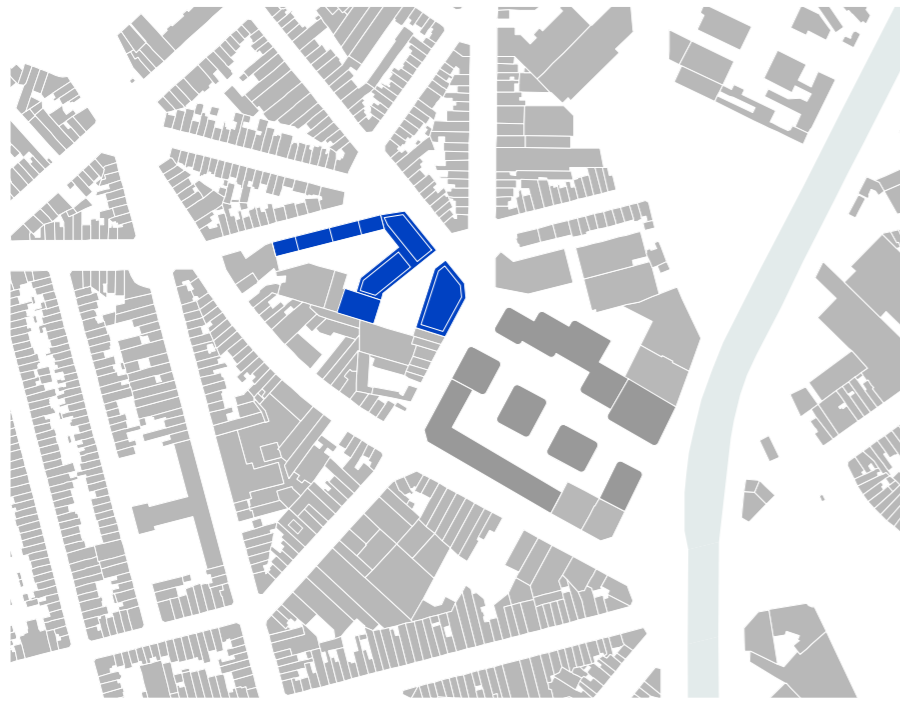
De condities in de aanwezige kelderverdiepingen worden o.a. door het subtiel aanpassen van de maaiveldhoogtes verbeterd voor de toekomstige planvorming. Deze ruimtes worden maximaal benut en krijgen oa. woon-, kantoor- en parkeerfuncties. De kelder van de brouwtoren kan meer natuurlijk licht ontvangen na sloop van luifel en balkon – gebruik als gemeenschappelijke ruimte voor bewoners bv yoga, fitness, ...

Het hanteren van deze aanpak laat ons toe de iconische brouwerijtoren in eerste instantie te vrijwaren van woonprogramma, zodat het karakter, de uitstraling en de industriële sfeer van de toren volledig tot zijn recht kan komen als gemeenschappelijke en publieke ruimte. Op die manier geven we de toren enerzijds aan de bewoners van de site, en anderzijds aan de buurt van Anderlecht.



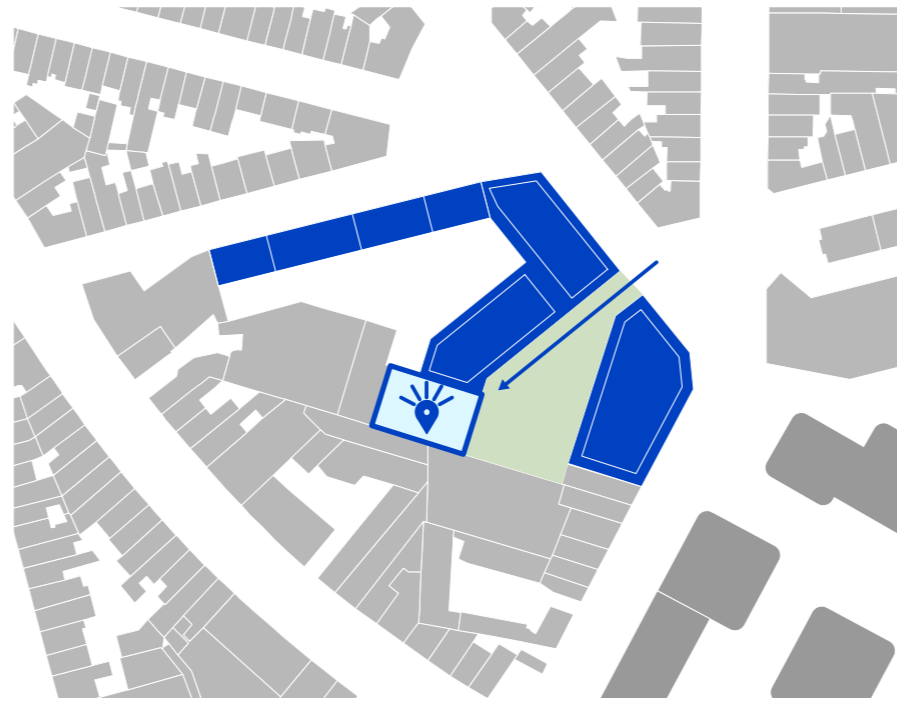
Maquette voorstel nieuwe toestand

Stedenbouwkundige uitgangspunten



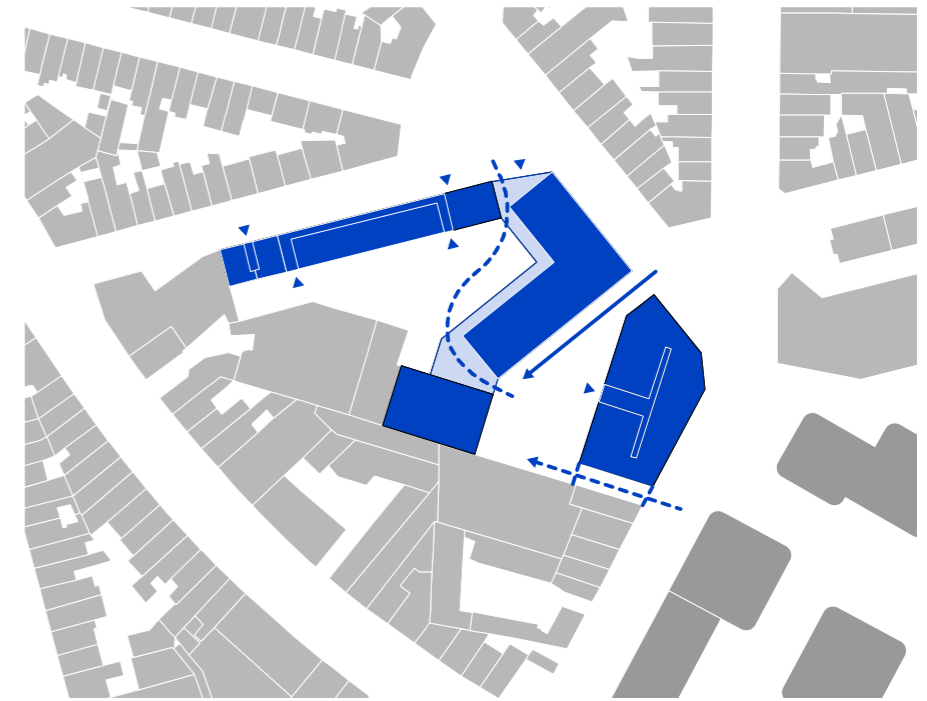
Vanzelfsprekende stedenbouwkundige figuur

Door toevoeging van het nieuwbouw volume ontstaat een ensemble met een uitnodigende publieke uitstraling én veel woonkwaliteit. Er ontstaat een vanzelfsprekende stedenbouwkundig figuur die logisch aansluit op de omgeving.



De brouwtoren als publieke bestemming staat centraal

De voorgestelde stedenbouwkundige figuur benadrukt de brouwtoren als publieke bestemming midden in het bouwblok. Vanuit de publieke ruimte is er zicht op de volledige voorgevel van de brouwtoren.



Een doorwaadbare site met duidelijke adresvorming

We hanteren één centrale toegang voor bezoekers van de site, met een duidelijke adresvorming aan de straatzijde. Naast de brouwtoren zit verder een verbinding tussen beide hoven (publiek en privaat). Optioneel kan er een extra doorsteek voorzien worden aan de zuidkant van de site, om het openbare karakter van de zuidelijke hof te versterken en de verbinding met Ilot Shell in de toekomst te benadrukken.



Het ensemble vormt een nieuwe stedenbouwkundige figuur die logisch aansluit op de stad



De brouwtoren wordt in ere hersteld en de voorgevel is volledig zichtbaar vanaf de straat



Duidelijke adresvorming aan het noordelijke plein met inkom naar de residentiele hof.



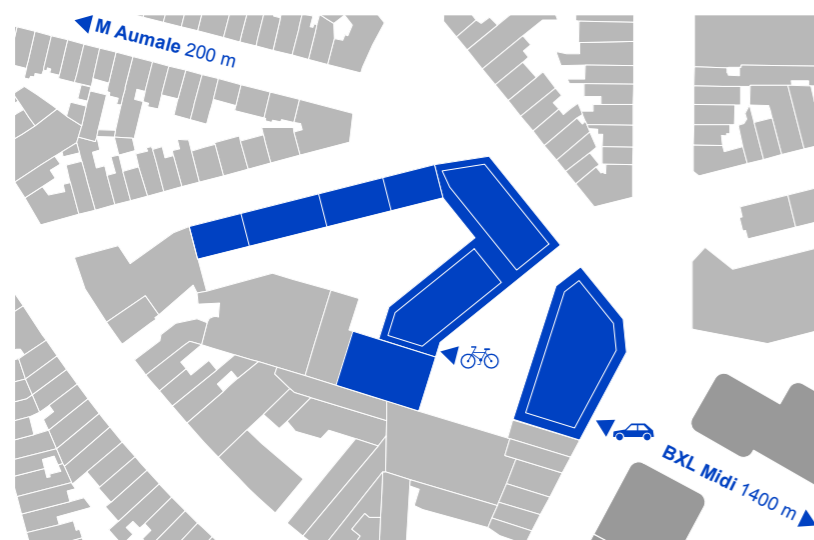
Inplantingsplan met aanduiding entrees en ontsluiting, maaiveld en verschillend karakter van de hoven

Duurzame mobiliteitsvoorzieningen

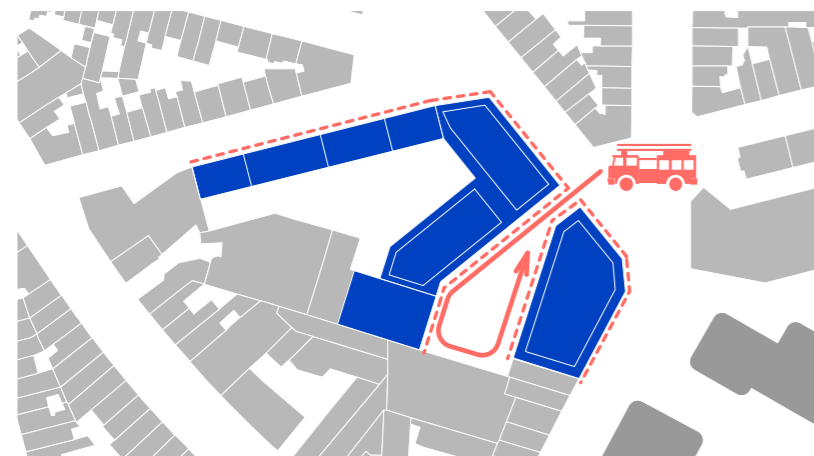
De site is gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer. Het metro station Amale ligt op nog geen 200 meter van de site, het treinstation Brussel Zuid ligt op ca. 1400 meter afstand. Beide stations zijn dus voor voetgangers en fietsers zeer goed bereikbaar, wat een mooi uitgangspunt vormt voor een site die inzet op duurzame mobiliteit. De site zelf wordt autovrij vormgegeven, een voorwaarde voor een kwalitatieve en rustige woonomgeving. Enkel de zuidelijke hof is incidenteel toegankelijk voor bijvoorbeeld leveringen aan de brouwtoren. Overigens is het ook mogelijk de brouwtoren via de ondergrondse parking te bereiken.

De parkeergarage voor wagens wordt geïntegreerd in de kelder verdieping van gebouw A waardoor de aanwezige historische poort aan de straatzijde kan gebruikt worden als ingang. Er wordt een verbinding gemaakt met de kelder van gebouw B. Alle parkeerplaatsen worden hierdoor in een één-laagse kelder (boven grondwater) opgelost. Het aantal parkeerplaatsen kan in onderling overleg nog geoptimaliseerd worden, mogelijks zelfs gereduceerd in een latere planfase door onder andere deelmobiliteit te voorzien. Een groot voordeel van dit plan is het feit dat de parking haast volledig onder de gebouwen zit. Hierdoor kunnen de 2 hoven maximaal vergroend worden en wordt de parking zelf op economische wijze realiseerbaar. De parking is integraal toegankelijk vanuit de gebouwen A, B, en T.

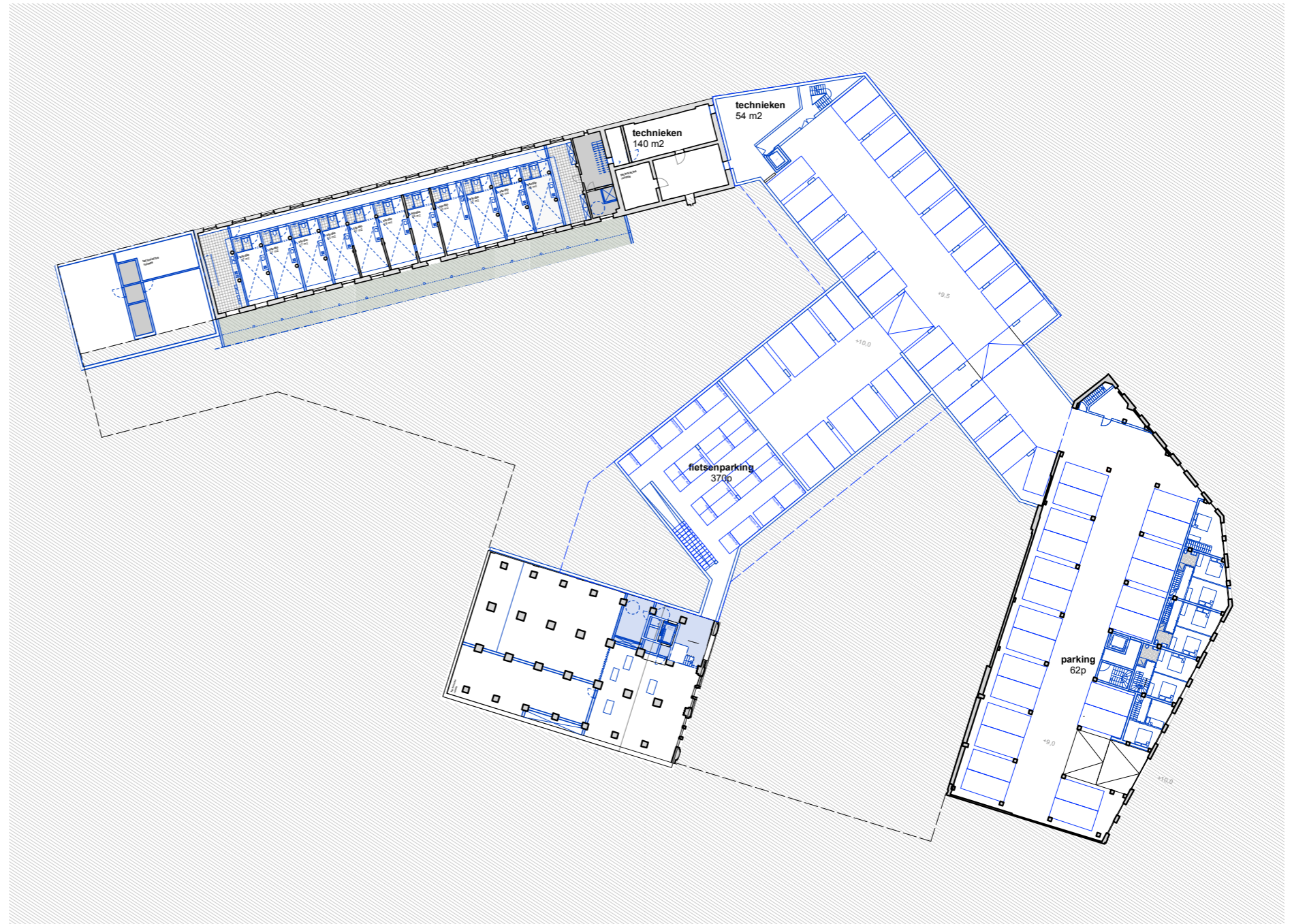
De fietsenberging wordt midden op de site voorzien, onder het nieuwe gebouw B, op het snijpunt van de twee hoven. Deze is toegankelijk via een fietstrap gelegen tussen gebouw B en de brouwerijtoren, en tevens via de lift in de brouwtoren. De doorgang naar de publieke hof is met zijn acht meter breedte in beide richtingen toegankelijk voor de brandweer, die tevens kan keren in het zuidelijke hof.



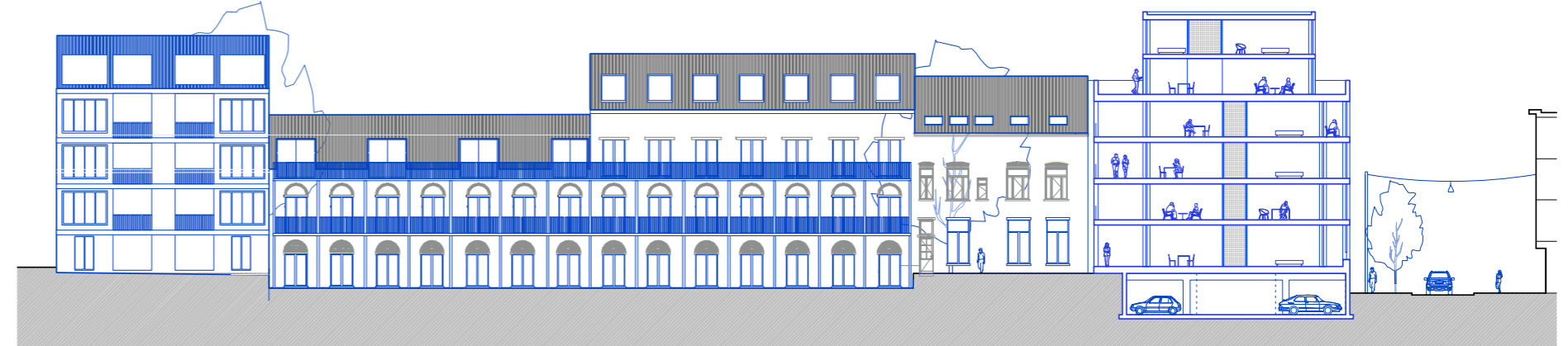
De entrees van de parking en fietsenstalling zijn op vanzelfsprekende wijze voorzien.



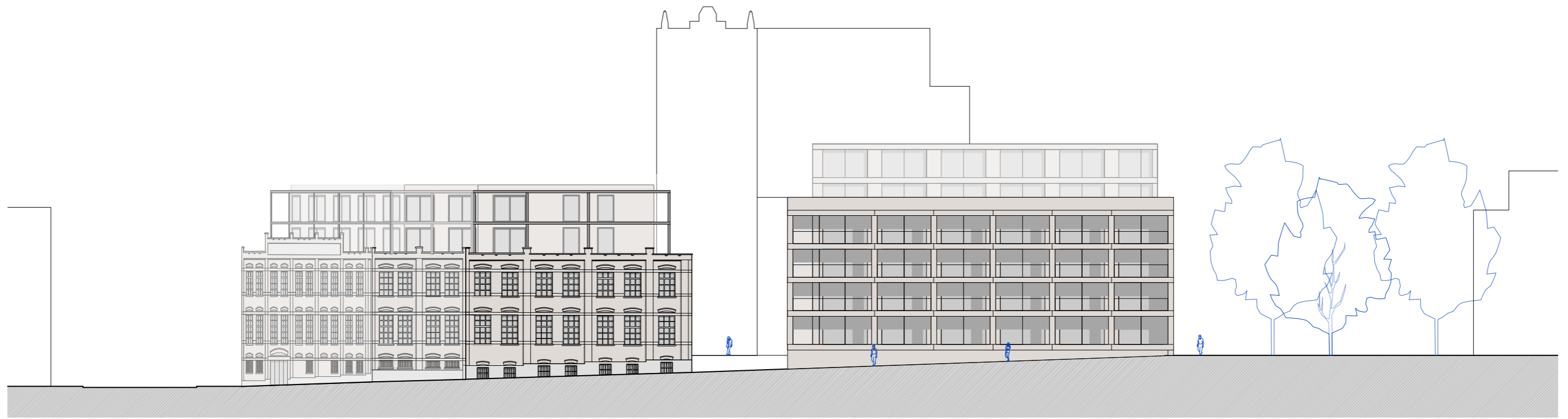
Toegang voor de brandweer is voor elk gebouw voorzien.



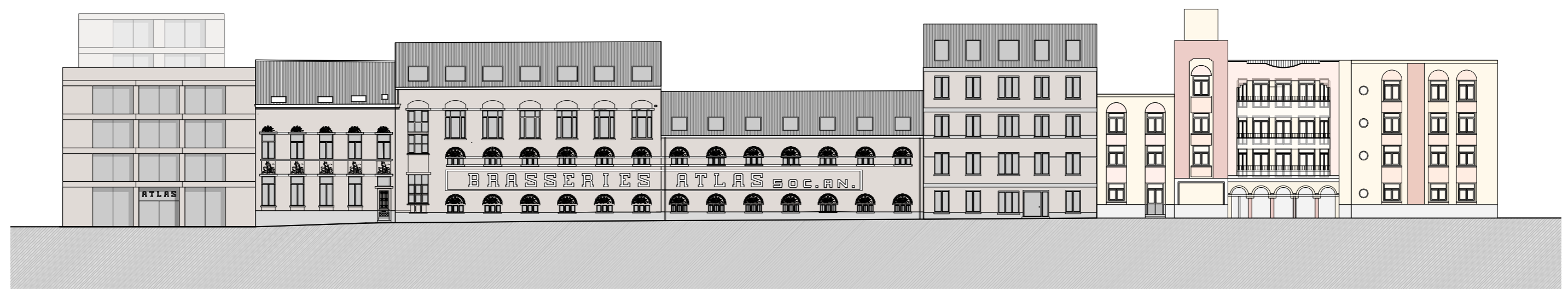
Inplantingsplan -1, met aanduiding fietsenstalling en parking



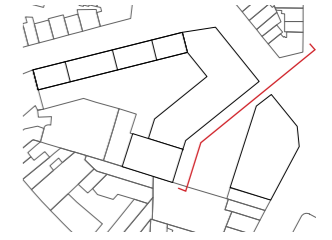
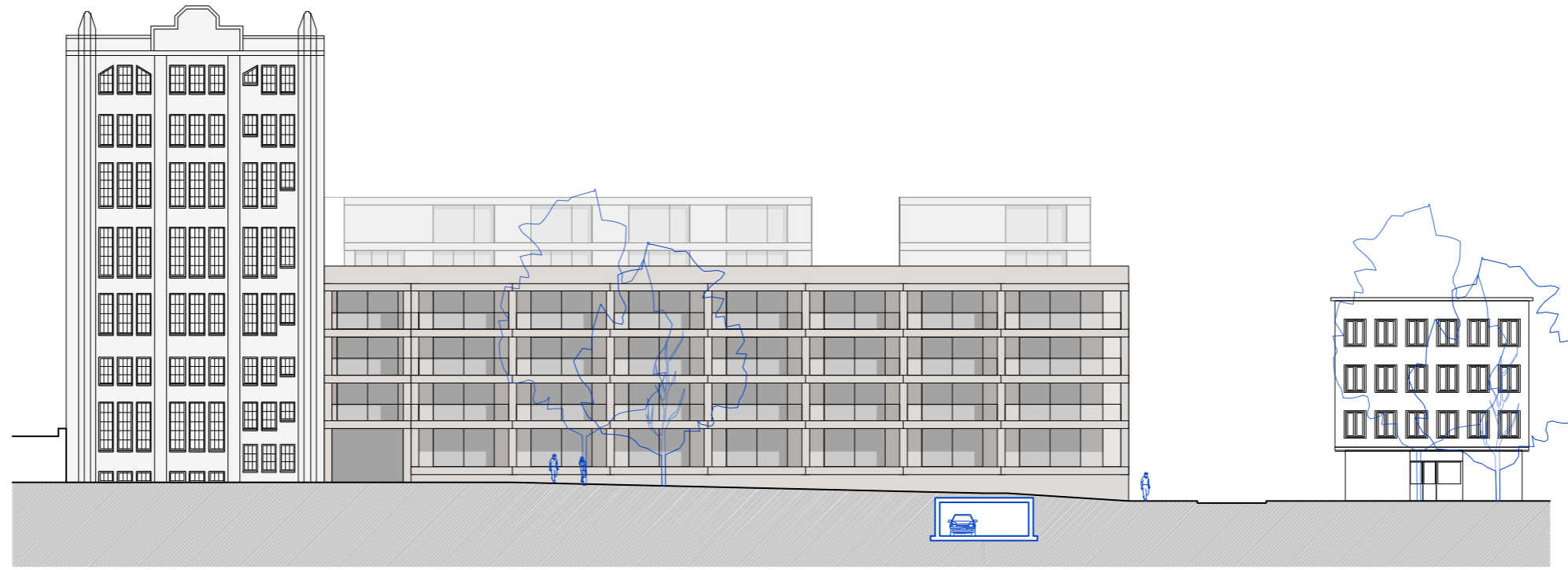
Het gelijkvloers van gebouw B is een halve meter verhoogd ten opzichte van het niveau van het binnengebied. Hiermee wordt de uitgraving voor de parking beperkt, en wordt de privacy voor de woningen aan straat- en hofzijde gewaarborgd.



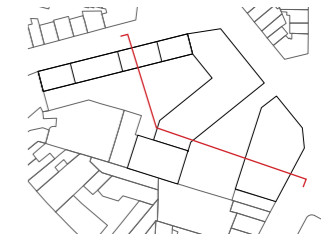
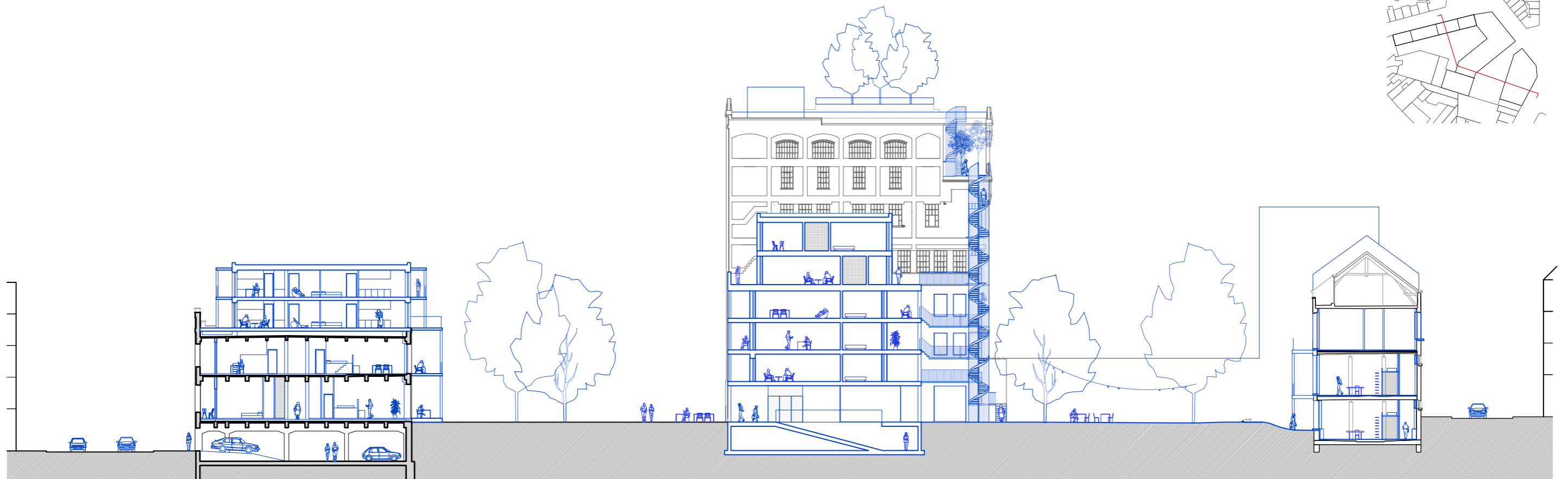
Gevelaanzichten Naaldstraat, met zicht op de voormalige ateliers en het nieuwe volume



Gevelaanzichten Vrij-onderzoekstraat, met zicht op het nieuwe volume, gebouwsemble DEF en het nieuwe volume F'



Terreinsnede publieke hof



Terreinsnede door A, T en DEF

04. Groene buitenruimte en gemeenschappelijk wonen

Differentiatie publiek en privaat hof

De nieuwe stedenbouwkundige structuur schept twee heldere nieuwe buitenruimtes, op een intelligente manier van elkaar gescheiden door het nieuwe volume. Deze hoven vullen elkaar aan maar contrasteren ook met elkaar. Voor het ontwerp hanteren wij hierbij de volgende uitgangspunten:

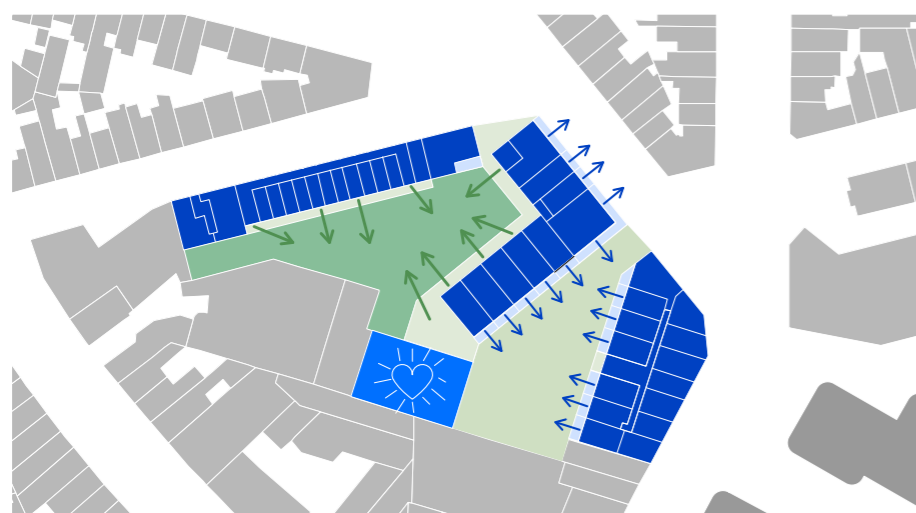
- Het gebruik van veel groen t.b.v. verbetering microklimaat, reductie heat-island-effect
- Inzet op inheemse, klimaat-resistente beplanting (warmer klimaat in de toekomst)
- Versterking van de biodiversiteit door ruimte voor vogels en insecten
- Natuurlijke regenwaterinfiltratie (wadi), opslag en hergebruik hemelwater (oa. voor bewatering planten).

De groenruimtes worden zo ingericht dat de bewoners ze optimaal kunnen gebruiken. Er wordt ruimte geboden voor overdekte en onoverdekte speel- en picknickplekken, BBQ, een moestuin met een kas, meerdere kleinschalige pleinen et cetera - allen te zien op het inplantingsplan en het schema aan de rechterzijde.

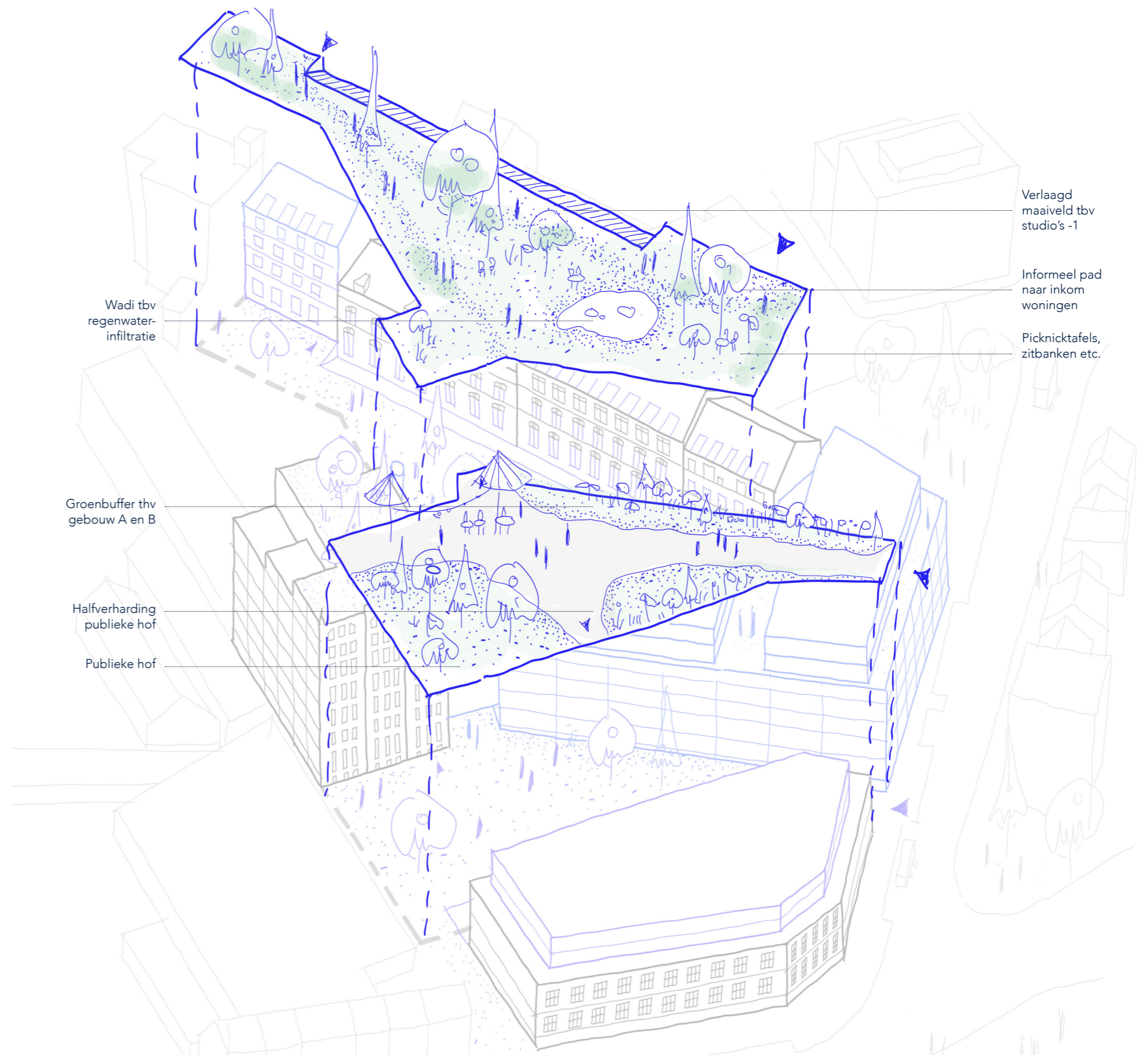
De noordelijke (meer private) hof met residentieel en collectief karakter is door middel van open trappen en genereuze balkons direct gekoppeld aan de omsluitende woningen. De balkons en inpandige buitenruimtes vormen een verlenging van deze groene buitenruimte, gezien zij ook vergroend worden. Informele paden leiden de bewoners van de hoofdentree aan de straatzijde door het weelderig groen naar de inkom van hun woning. Een centrale wadi zorgt voor regenwaterinfiltratie. 's Nachts kan dit hof eenvoudig aan de hoofdentree afgesloten worden voor publiek.

De zuidelijke hof anderzijds is groen doch stedelijker ingericht en heeft voor de brouwtoren een publieke pleinfunctie. Ook worden gebouw A, T en het noordelijke hof (bijvoorbeeld voor fietsers) via deze ruimte ontsloten. Het zuidelijke hof is overdag open maar kan in de avonden evenzeer eenvoudig worden afgesloten. De privacy van de aanpalende woningen wordt gewaarborgd door een plint en wintertuinen in gebouw B, grote buitenruimtes en een groenbuffer voor gebouw A, zoals te zien is op de tekening. Het hof dient ook als toegang van de brandweer, met een breedte van 8 meter. Een gedeelte van de hof wordt halfverhard aangelegd met hergebruikte kasseien met open voegen, die ook kunnen vergroenen.

Het pand direct naast gebouw A kan op termijn worden aangekocht en worden gesloopt, waardoor een directe loopverbinding naar de zuidelijke woonontwikkeling IJot Shell mogelijk wordt, wat de mogelijkheden voor een synergie met de omgeving versterkt.



Collectief wonen rond twee binnenhoven, met de brouwtoren als hart van de site



Isometrie met aanduiding 2 verschillende hoven



Visualisatie met zicht op private hof

05. Nieuwe woonvormen

De gebouwstructuren en de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Atlas Brouwerij onderscheiden zich qua opzet duidelijk van de woonblokken van Anderlecht en bieden hierdoor de mogelijkheid om een interessante en strategische typologische aanvulling aan het woningaanbod in het stadsdeel te vormen.

In eerste instantie willen we met het voorstel van planopbouw in de bestaande gebouwen en het nieuwe volume inspelen op de demografische veranderingen in Brussel. Zo merken we een stijgende behoefte voor kleinere woningen (voor alleenstaanden of starters). Een stijging is ook te merken in de vraag naar kwalitatieve woningen voor bejaarden en andersvaliden. Met ons planvoorstel willen we inspelen op de wens naar meer compacte woonvormen met gedeelde voorzieningen (economisch + sociaal wonen, maar met voldoende kwalitatieve gedeelde (buiten)ruimtes). In diezelfde ontwerphouding willen we inspelen op de wens naar meer collectieve woonvormen met meer sociaal contact en sociale interactie, door het toevoegen van een anti-eenzaamheid programma met gedeelde functies.

Aanvullend willen we in het kader van een verhoogde interesse voor innovatieve woonvormen 'nieuwe' woonconcepten zoals co-housing en co-living, duowoningen voor starters en microlofts voor studenten en young professionals aanbieden. We merkten tijdens de frequente plaatsbezoeken dat er immers al kunstenaars samen wonen op de site, en dit gegeven willen we koesteren (te zien in het behoud van gebouw D als samen-huis). Tenslotte willen we een ecologisch woningaanbod aanbieden, met collectieve voorzieningen zoals wasruimtes (zoals in Zwitserland al geregeld voorkomt), collectieve ruimtes, fietsenwerkplaats, gastenverblijf en gemeenschappelijke buitenruimtes.

Gebouw A

Concreet ontwerpen we in het bestaande gebouw A compacte woningen. Deze woningen worden eenvoudig ontsloten door een centrale circulatie. Stalen balkons voegen we toe aan de informelere achtergevel waardoor een diepe, kwalitatieve buitenruimte (3m) aan de westzijde ontstaat. Op het bestaande, robuuste volume met betonstructuur voegen we een lichtgewicht prefab houten dakuitbreiding toe in twee verdiepingen (met set back) met één- of twee slaapkamerappartementen. De focus ligt op kleinere woningen, die desondanks zeer ruimtelijk zijn door de hoge verdiepingshoogte.

Gebouw B

Het nieuwe volume wordt analoog aan de flexibele structuren van A, DEF en T opgetrokken in een skeletstructuur van beton, hout of een combinatie hiervan. Inzake typologie gaat het om een gebouw met woongaanderij aan het groene noordelijke binnengebied, met royale terrassen aan de zuidzijde, die ook op de visualisatie te zien zijn. De types die het gebouw bevat zijn steeds doorzoonwoningen met 2 (tot 3) slaapkamers. De dakopbouw bestaat uit maisonnettes (4/5 & 6 slaapkamers). Aan de zijde van de publieke hof en de straat ontwerpen we een wintertuingevel, die afgesloten kan worden. De gaanderij aan de noordzijde wordt synergetisch verbonden met gebouw T. Het collectieve dakterras op niveau +3 wordt evenzeer verbonden met de collectieve ruimte van de toren. Op die manier geeft zowel de gaanderij als het dak van B uit op de collectieve ruimtes, is dubbel gebruik van de vluchtwegen mogelijk, en voorzien we een kwalitatief dakterras. De woningtypes zijn allen conform nieuwe wetgeving GSV good living ontworpen.

Gebouw DEFF'

In gebouw DEFF' voorzien we op niveau -1 en 0 studentenwoningen in de vorm van minilofts, in co-housing plattegronden. De invulling van de paardenstallen met woningen gebeurt door subtiele verlaging van het maaiveld (plaatselijk 0,5 m). Ook hier voorzien we nieuwe stalen balkons als passende toevoeging aan het monument. De verfijnde doch robuuste stalen structuur aan de binnenzijde koesteren we in het interieur als sfeerbepalend element. De studententypes die we voorzien in de paardenstallen zijn erg zorgvuldig ontworpen, waarbij we zo veel mogelijk rekening hielden met de bestaande elementen (troggen, kasseivloer, stalen kolommen etc.) en dubbele hoogte. In de gedeelde 6sk-appartementen onder het dak voorzien we een afsluitbare deelkamer, die door bewoners verhuurd kan worden, maar ook bijgevoegd kan worden bij het appartement door een dubbele inkom. F' voorzien we als een nieuw volume van 5 bouwlagen. Gebouw D zien we, zoals eerder vermeld, als een onafhankelijk samen-huis, en willen we in ere herstellen, met zo weinig mogelijk nieuwe ingrepen en met veel respect voor het bestaande.

Gebouw T

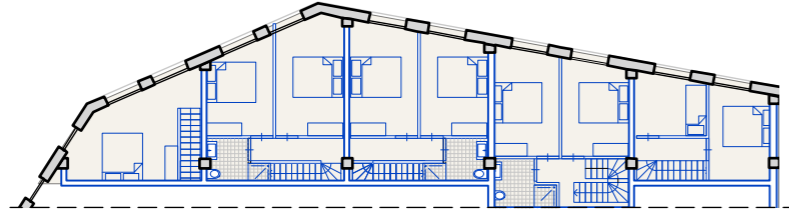
Tenslotte zien we de toren als collectieve en publieke ruimte, vanuit het idee om zo veel mogelijk de patine, de sfeer en het karakter van deze industriële ruïne te behouden en te koesteren. In de kelder en op de bovenste 3 bouwlagen voorzien we collectieve functies (atelieruimtes, fitness, een sauna etc.) en een dakterras voor de bewoners. De ruimtes met gaten waar de tanks vroeger in zaten lezen we als één ruimte, bij uitstek geschikt voor een publiek programma (bijvoorbeeld een ideale plek voor een kunstgalerie of micro-brouwerij). Om de ruimtes bruikbaar te maken, stellen we voor om met stalen roosters of borstweringen een deel van de gaten af te sluiten. In de plannen zijn een aantal mogelijkheden getoond. In overleg met de verschillende stakeholders dient de invulling van de brouwtoren verder te worden ontwikkeld.



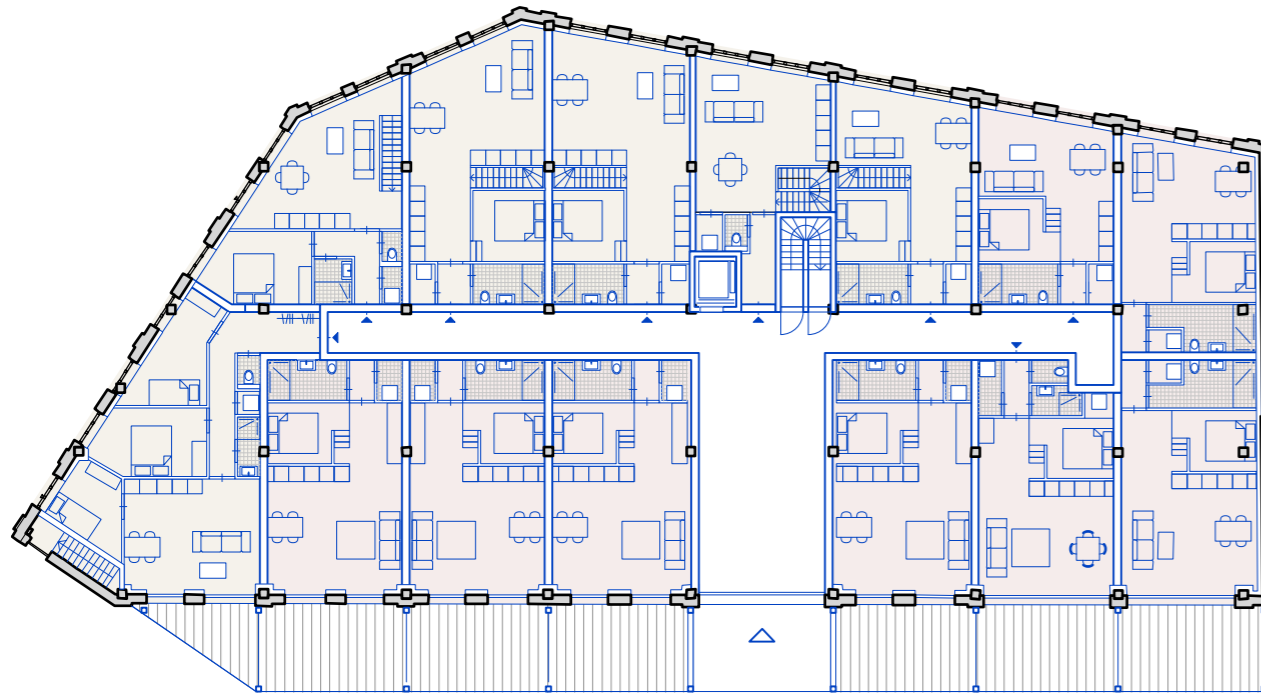
Visualisatie zicht op toren en nieuw volume B

Gebouw A

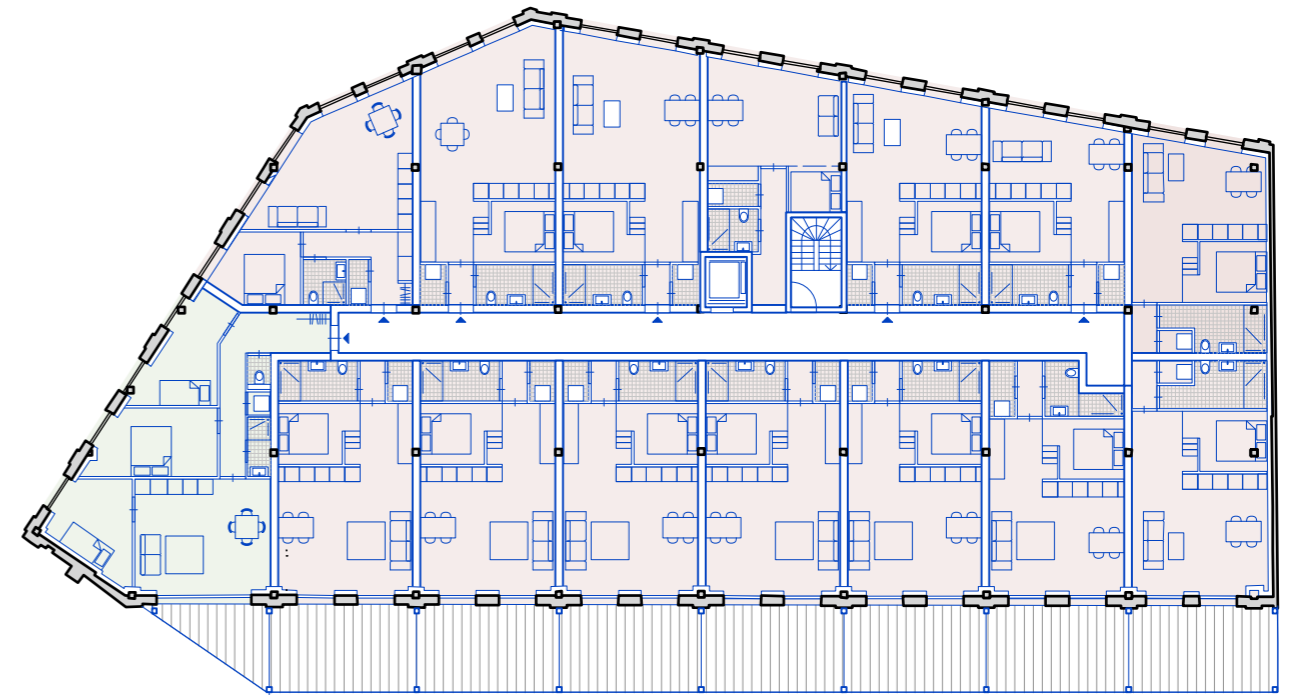
- studio (studenten)
- loft / 1 slaapkamer
- 2 slaapkamer
- 3 slaapkamer
- 4/5 slaapkamer
- 6 slaapkamer



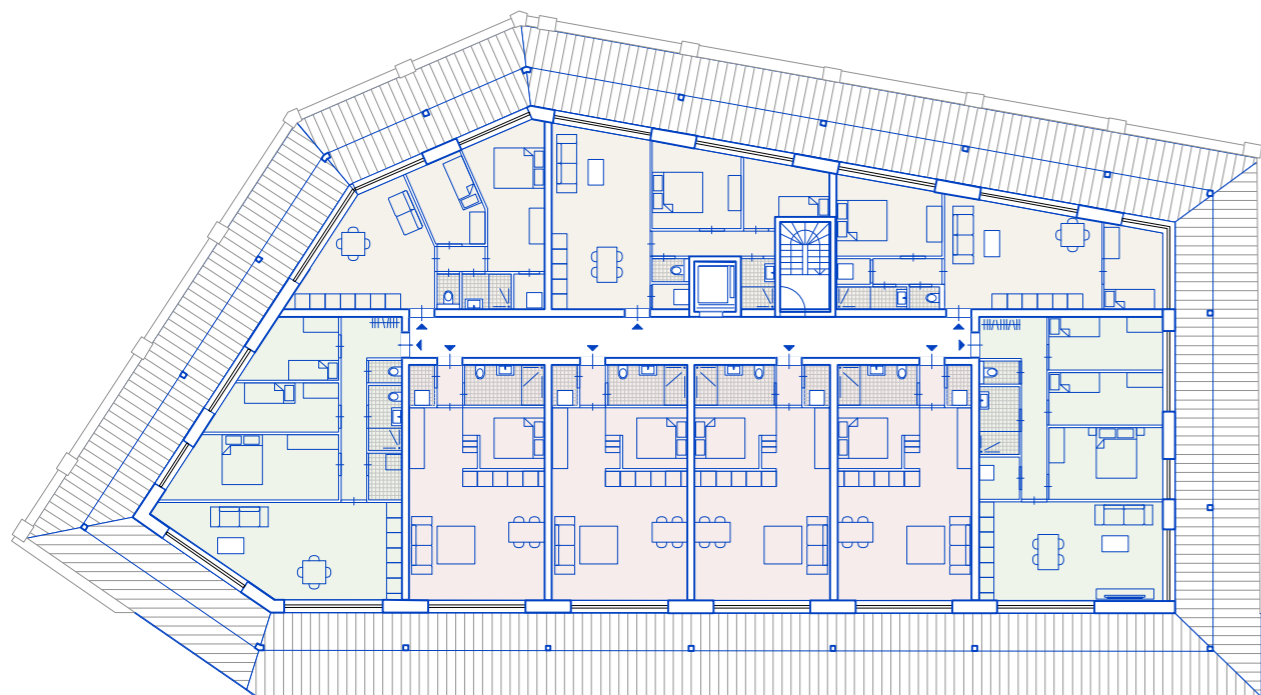
niveau -1



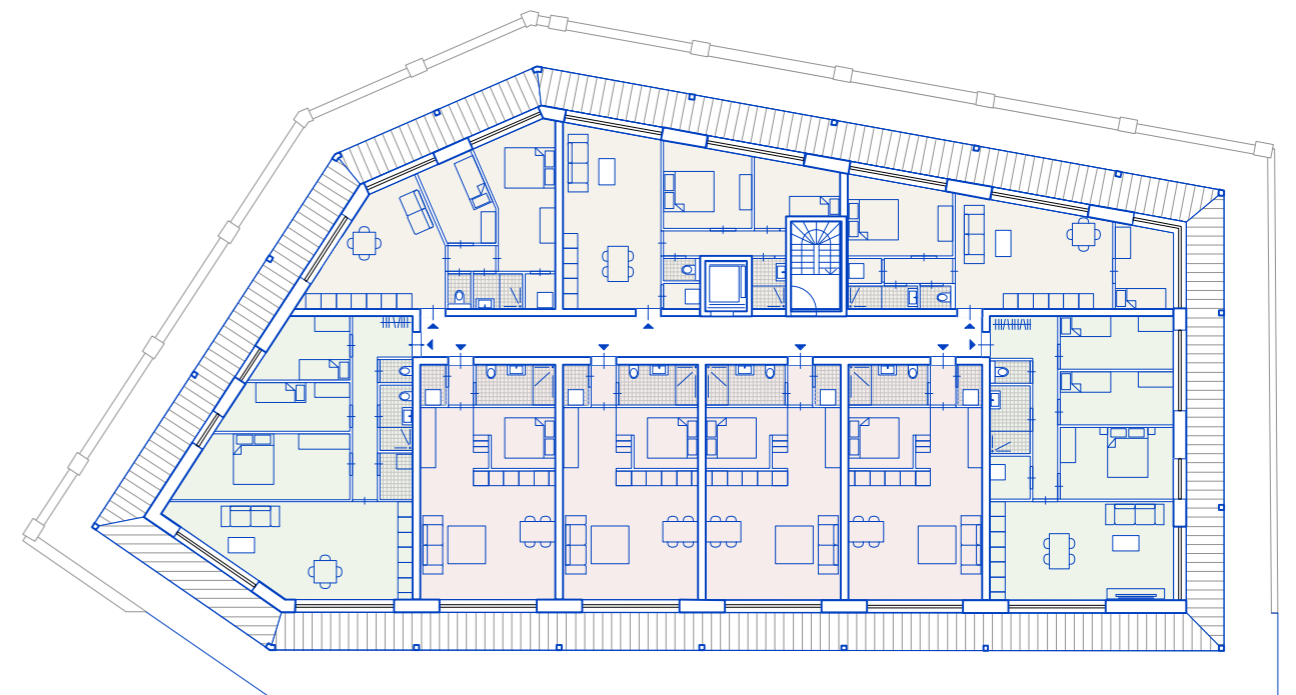
niveau 0



niveau +1

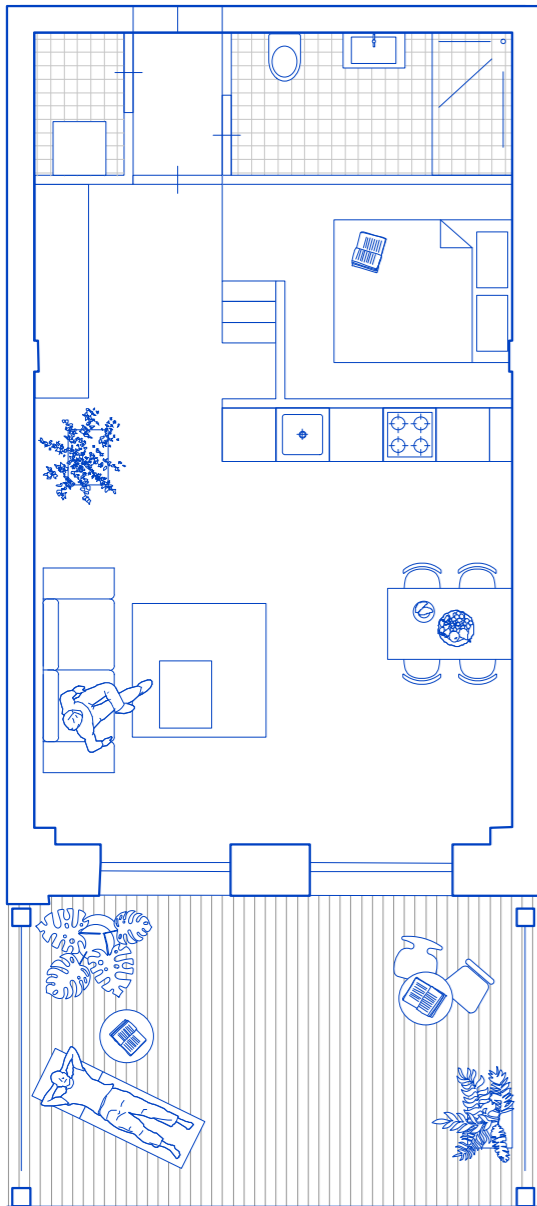


niveau +2



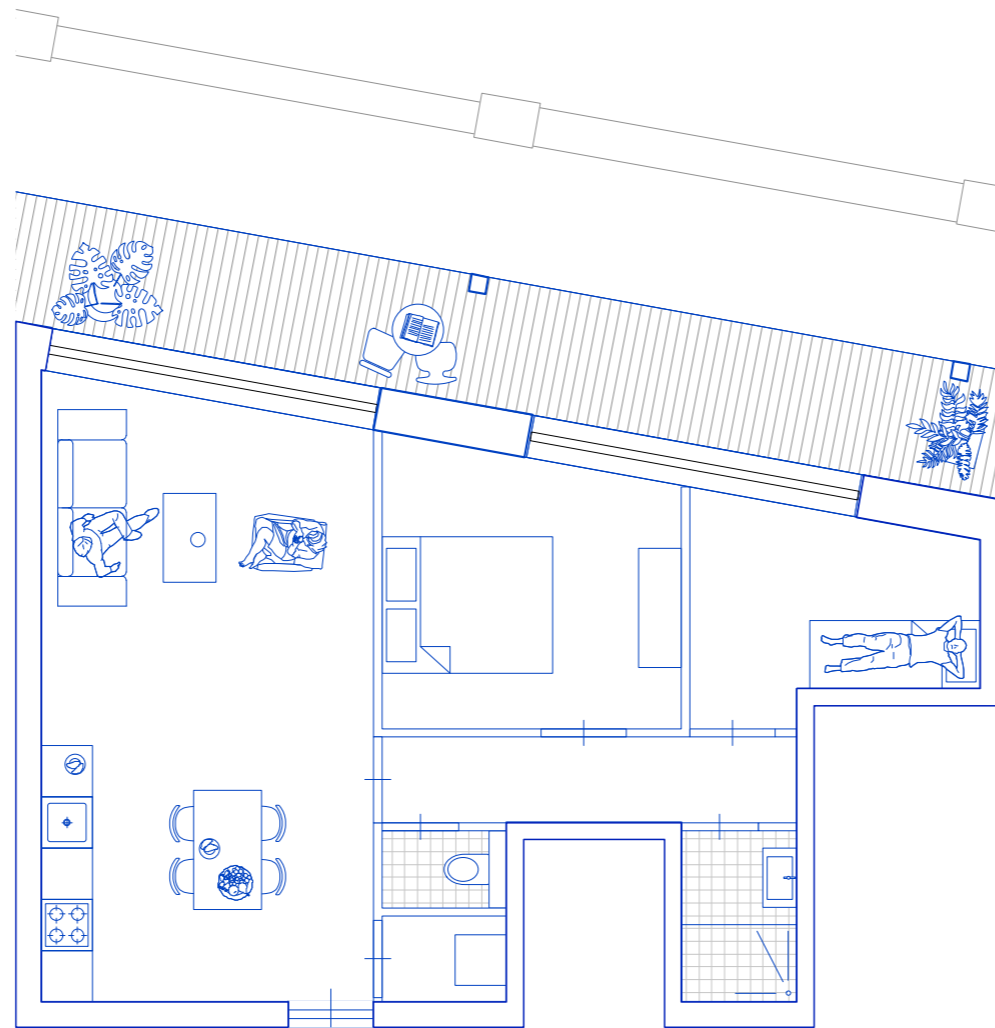
niveau +3





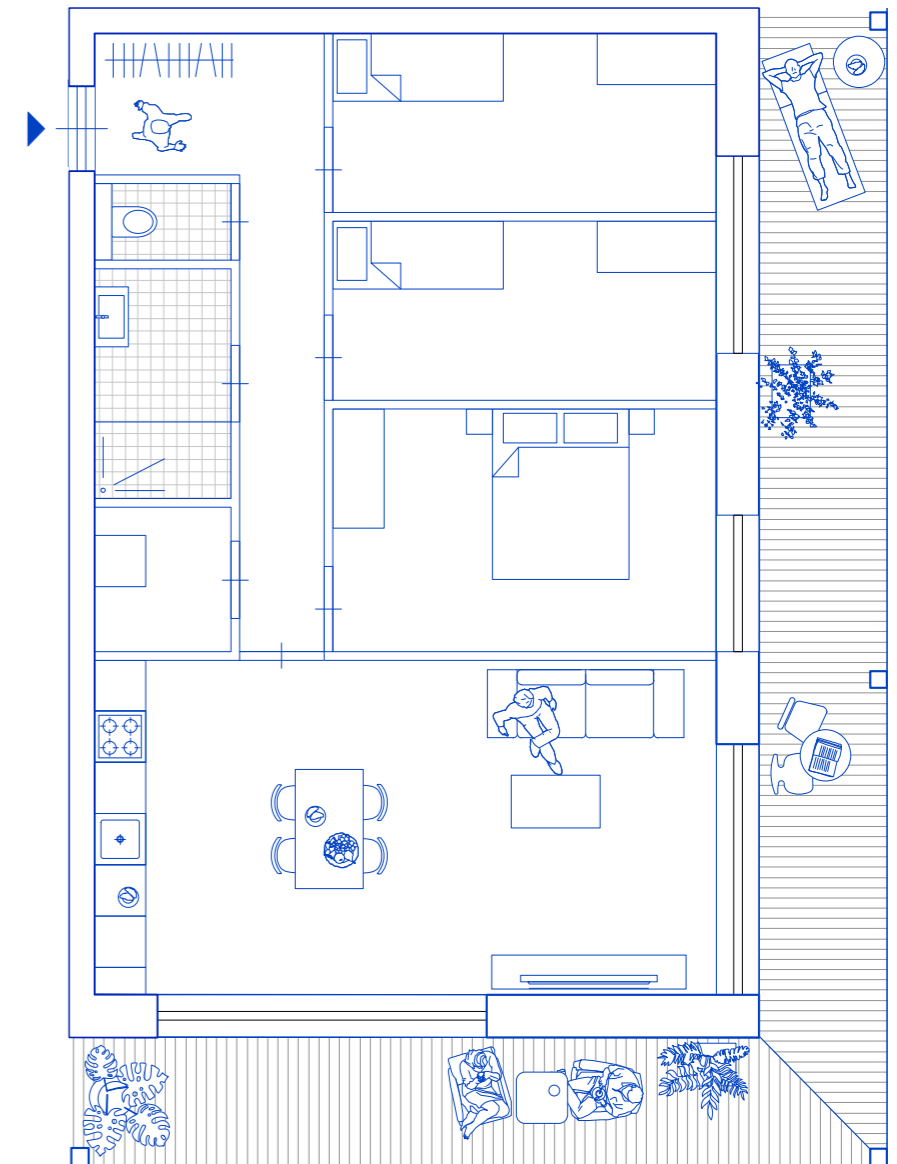
Typeplan loft (niveau 0 en +1)

Ruimtelijke loft door hoge verdiepingshoogte. De karakteristieke industriële sfeer koesteren we door behoud van het robuuste betonskelet in het zicht. Slapen gebeurt op een verhoogd plateau voor privacy. De buitenruimte is ontworpen als een genereus terras op het westen.



2-slaapkamerwoning (niveau +2 en +3)

Panoramisch uitzicht over Brussel vanuit elke kamer. Brede woning die georiënteerd is op het zuidoosten. De woning heeft eveneens een ruim, woningbreed terras op het zuidoosten.

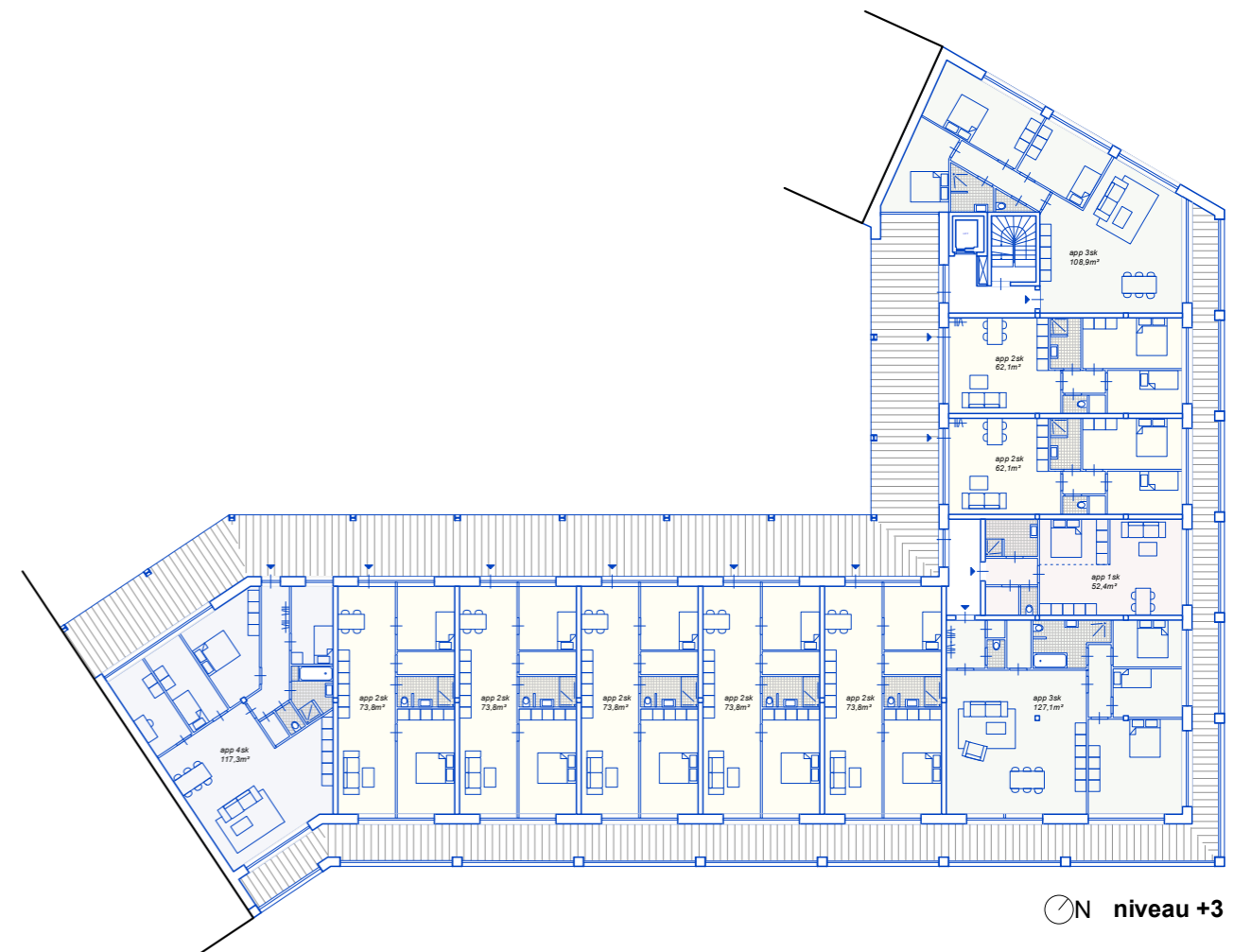
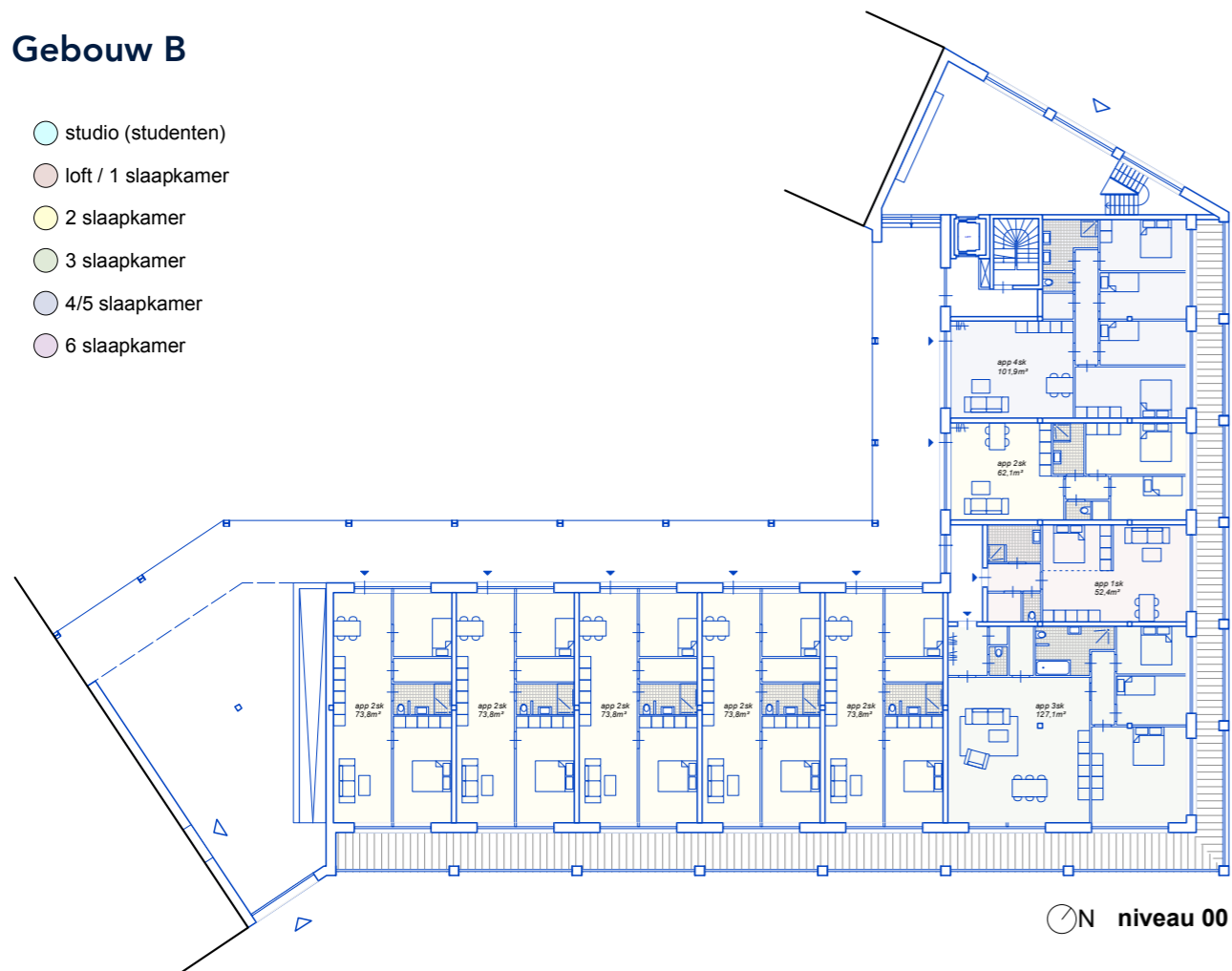


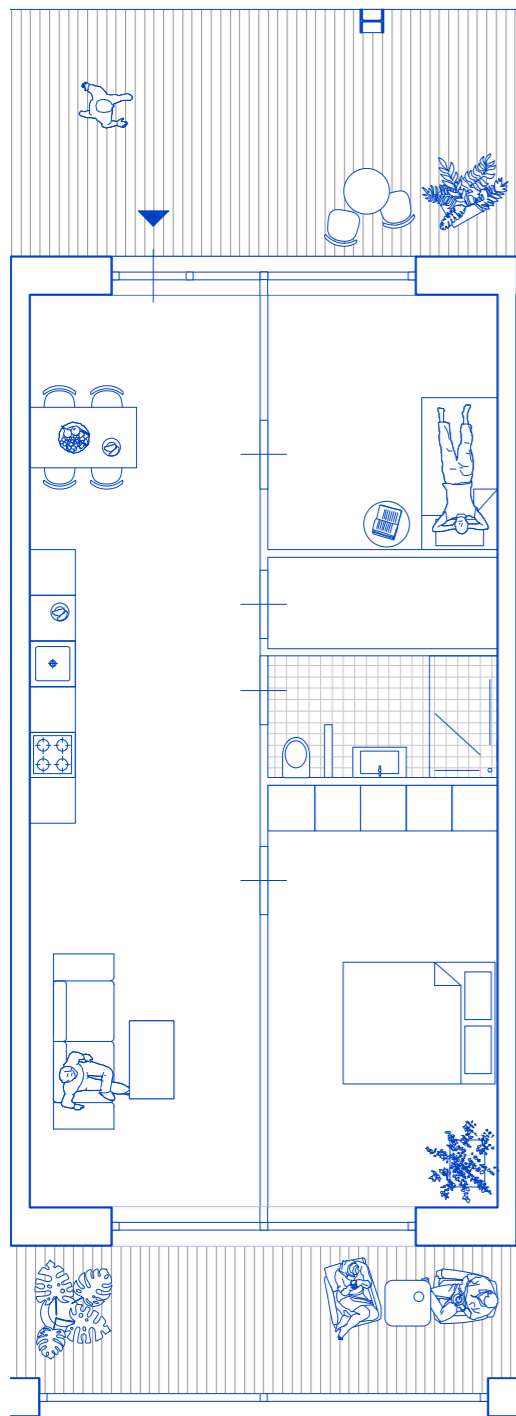
3-slaapkamerwoning (niveau +2 en +3)

De woning heeft een dubbele oriëntatie op het zuiden en het westen. De woningbrede woonkamer heeft een dubbele oriëntatie, en een genereus terras op het zuiden en westen.

Gebouw B

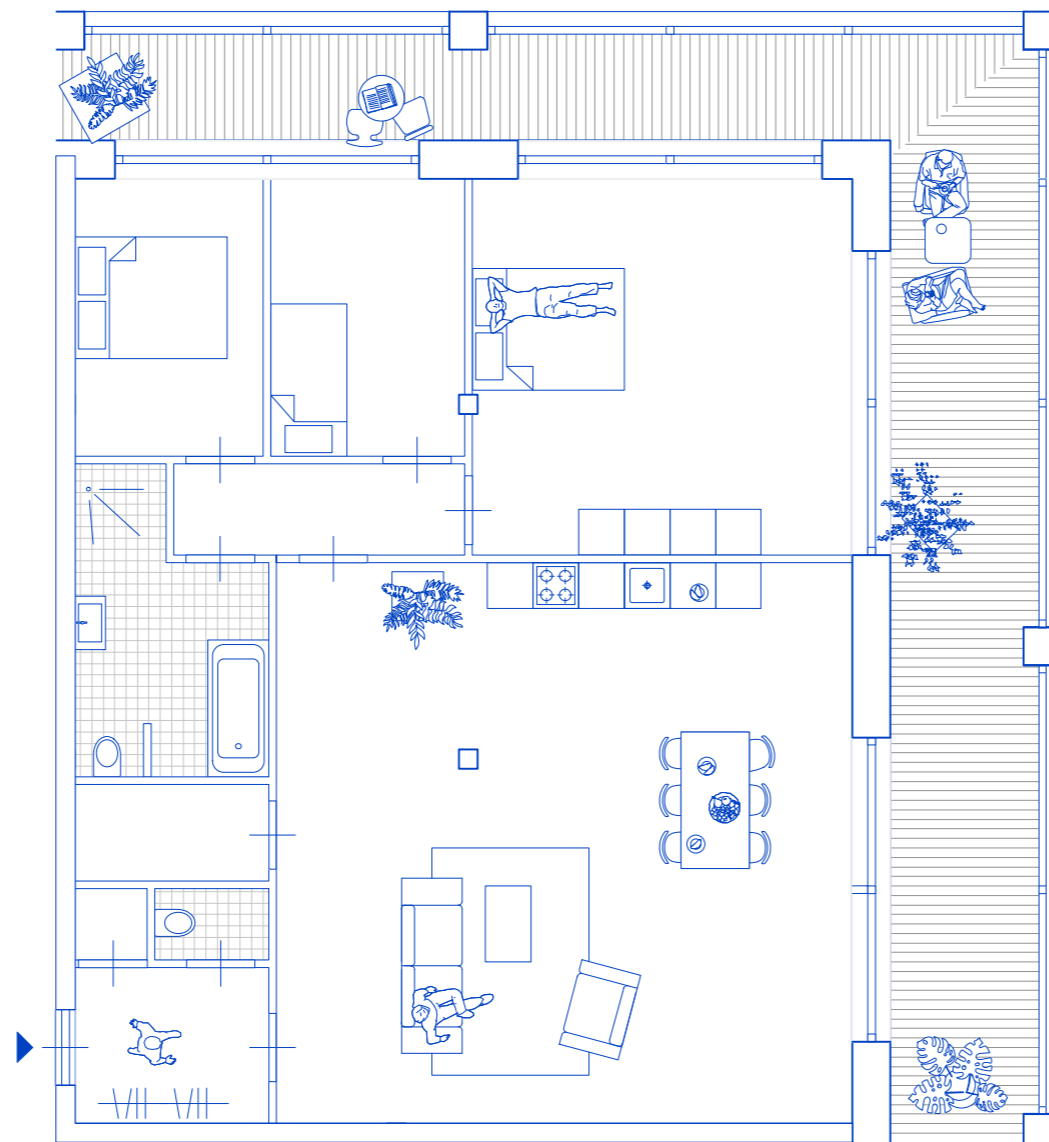
- studio (studenten)
- loft / 1 slaapkamer
- 2 slaapkamer
- 3 slaapkamer
- 4/5 slaapkamer
- 6 slaapkamer





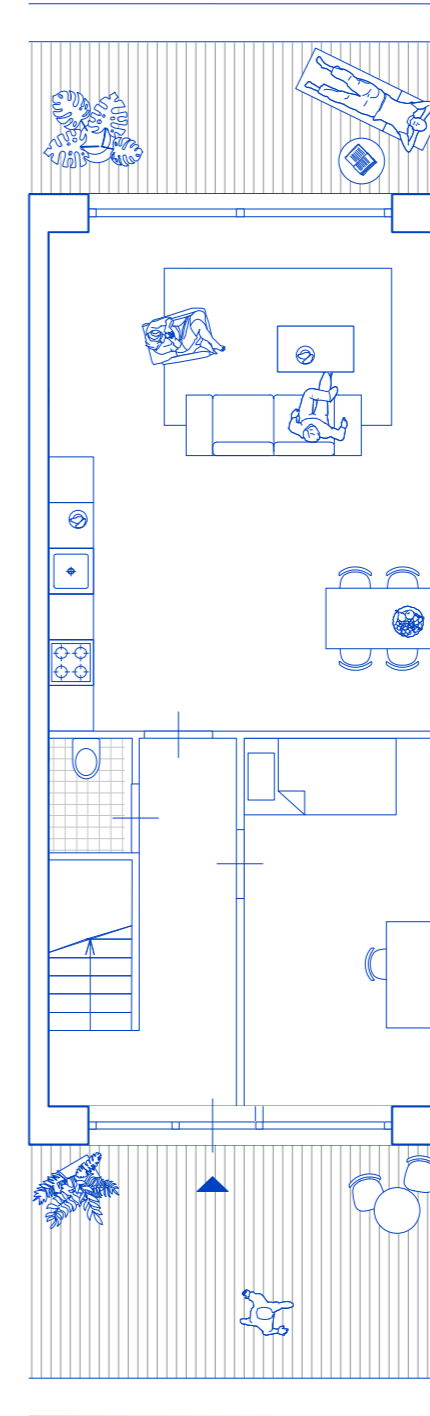
2-slaapkamerwoning (niveau 0 tm +3)

Dubbel georiënteerde doorzonwoning met een collectieve buitenruimte op het westen en een ruim terras op het oosten die tevens dienst doet als winter tuin.



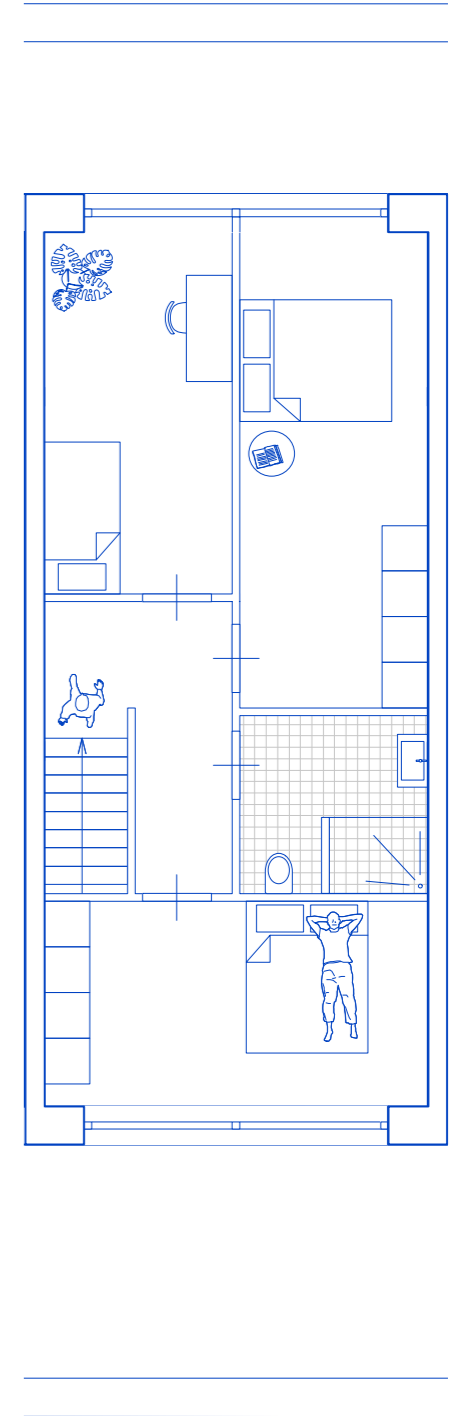
3-slaapkamerwoning (niveau 0 en +3)

Bijzondere hoekwoning georiënteerd op het oosten. Alle verblijfsruimtes grenzen aan een royale buitenruimte die kan worden afgesloten om te gebruiken als winter tuin.

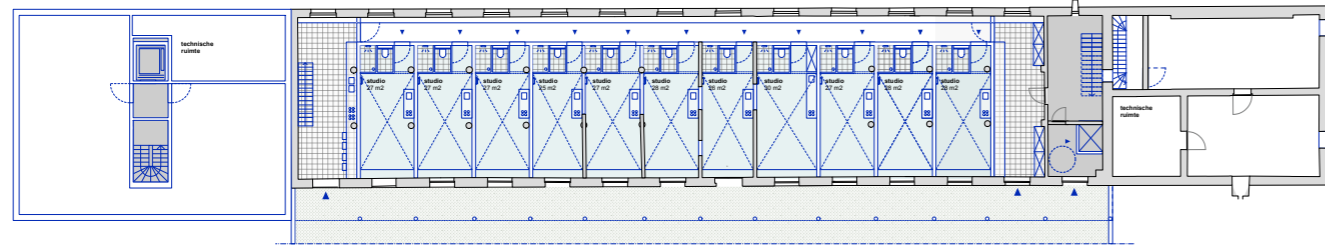


4-slaapkamerwoning (niveau +4 en +5)

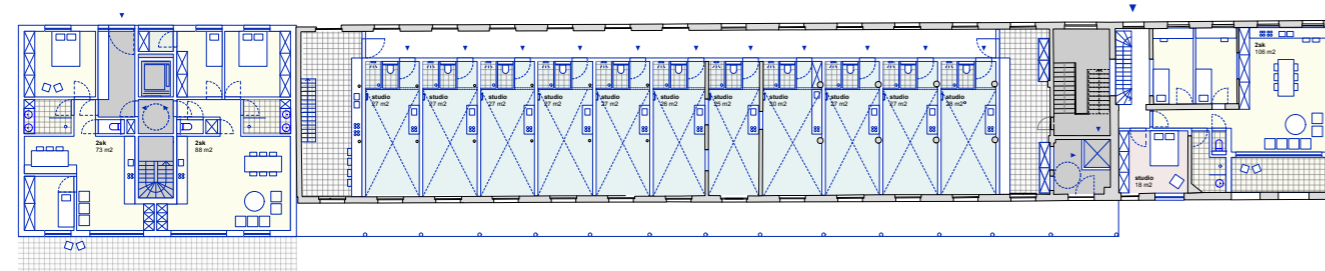
Duplexwoning met panoramisch uitzicht op Brussel, met een collectieve buitenruimte op het zuid-westen en een ruim terras op het noord-oosten



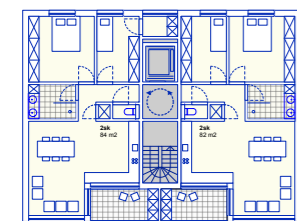
Gebouw DEFF'



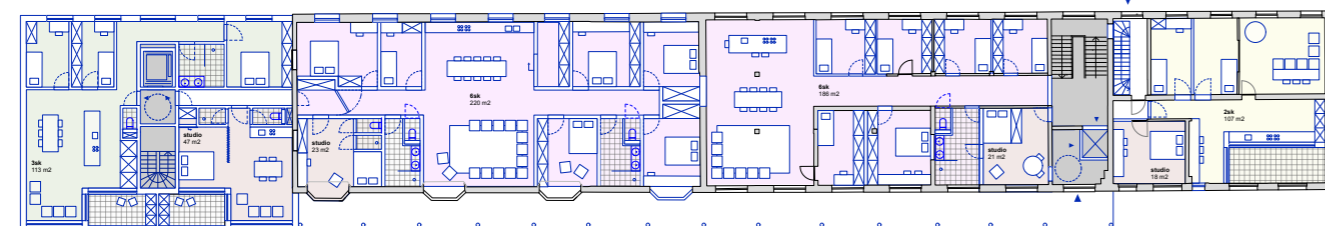
Plan -1



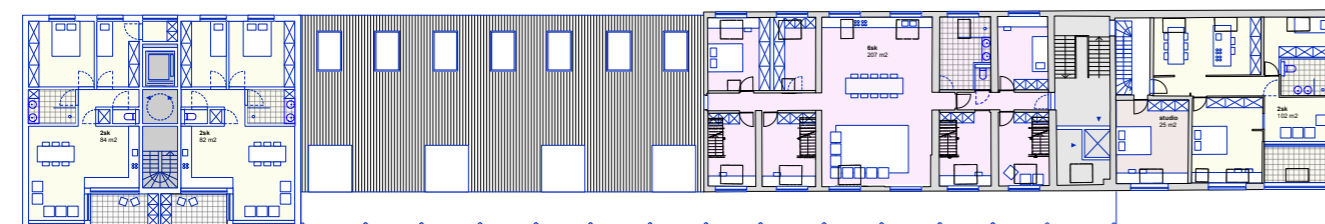
Plan +0



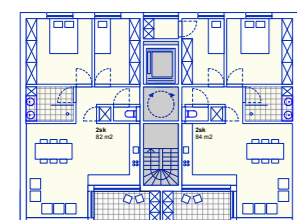
Plan +1 bis



Plan +2

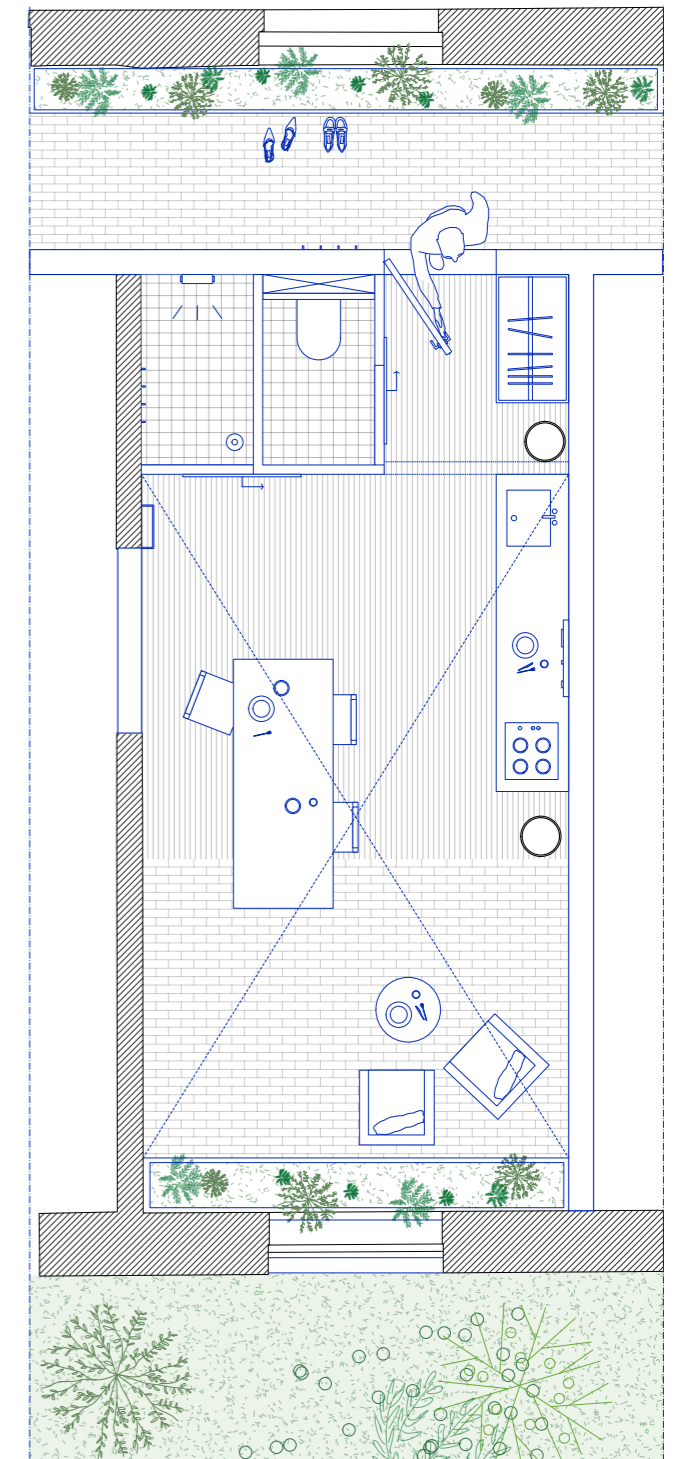


Plan +3



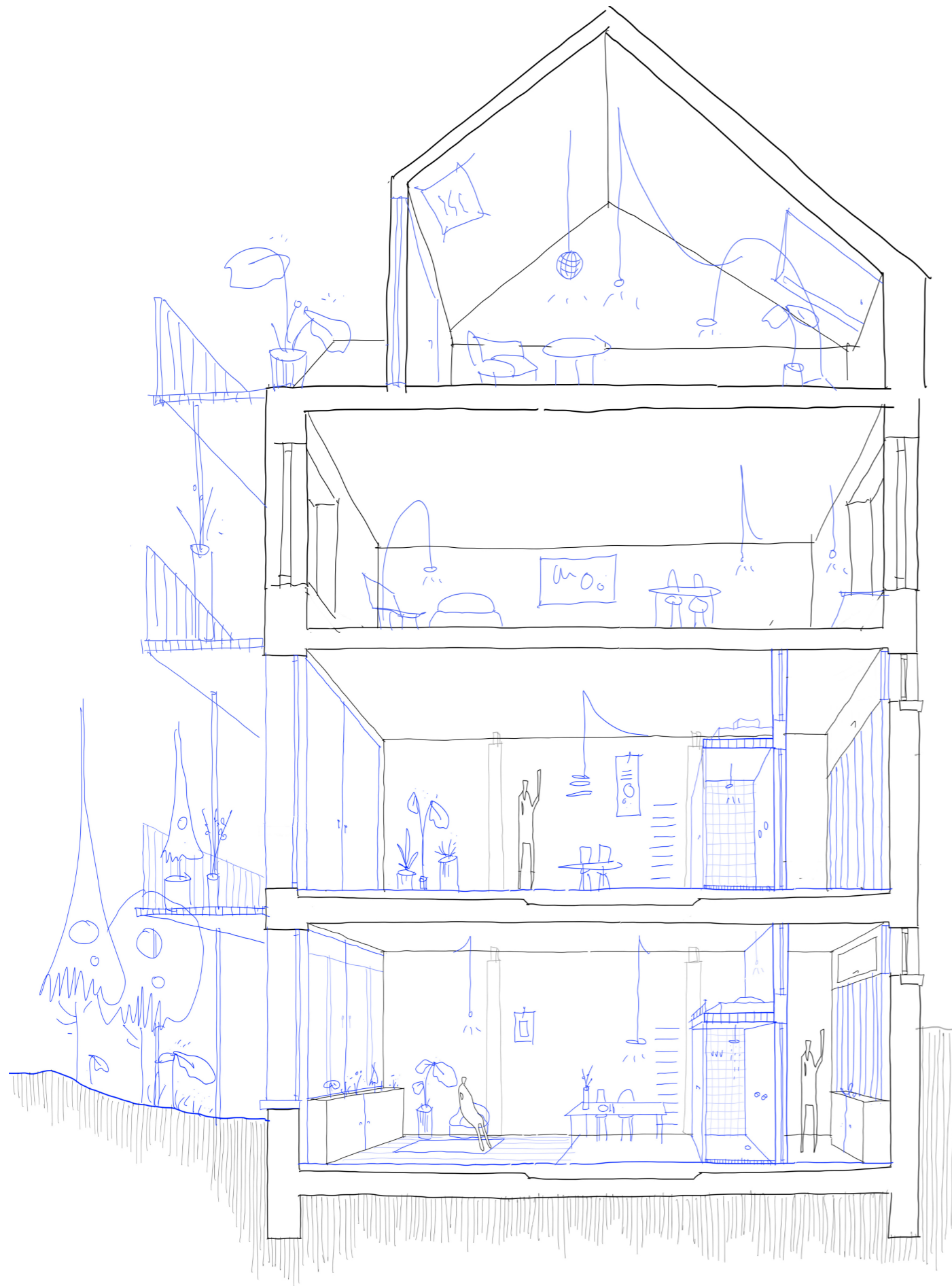
Plan +4

- studio (studenten)
- loft / 1 slaapkamer
- 2 slaapkamer
- 3 slaapkamer
- 4/5 slaapkamer
- 6 slaapkamer



Studentenstudio -1 en 0

De studentenstudio op niveau -1 en +0 ontwierpen we in samenwerking met Studio Context, met als doel zo veel mogelijk karakteristieke historische interieurelementen te behouden. De studio wordt ontsloten via een circulatiegang, waar we de paardentroggen inzetten als schoenenkast. Een compacte sanitaire cel van minimale hoogte wordt uitgelijnd op de structuur van stalen kolommen, die tevens in het interieur te zien zijn. Op die cel zit een bed, dat bereikt wordt met een stalen ladder tegen de wand. Een compacte, verplaatsbare keukenblok wordt tussen de kolommen geplaatst. Ter hoogte van de woonruimte behouden we de robuuste kasseivloer en de trog, die daar dienst doet als bloembak met ingewerkte kast.

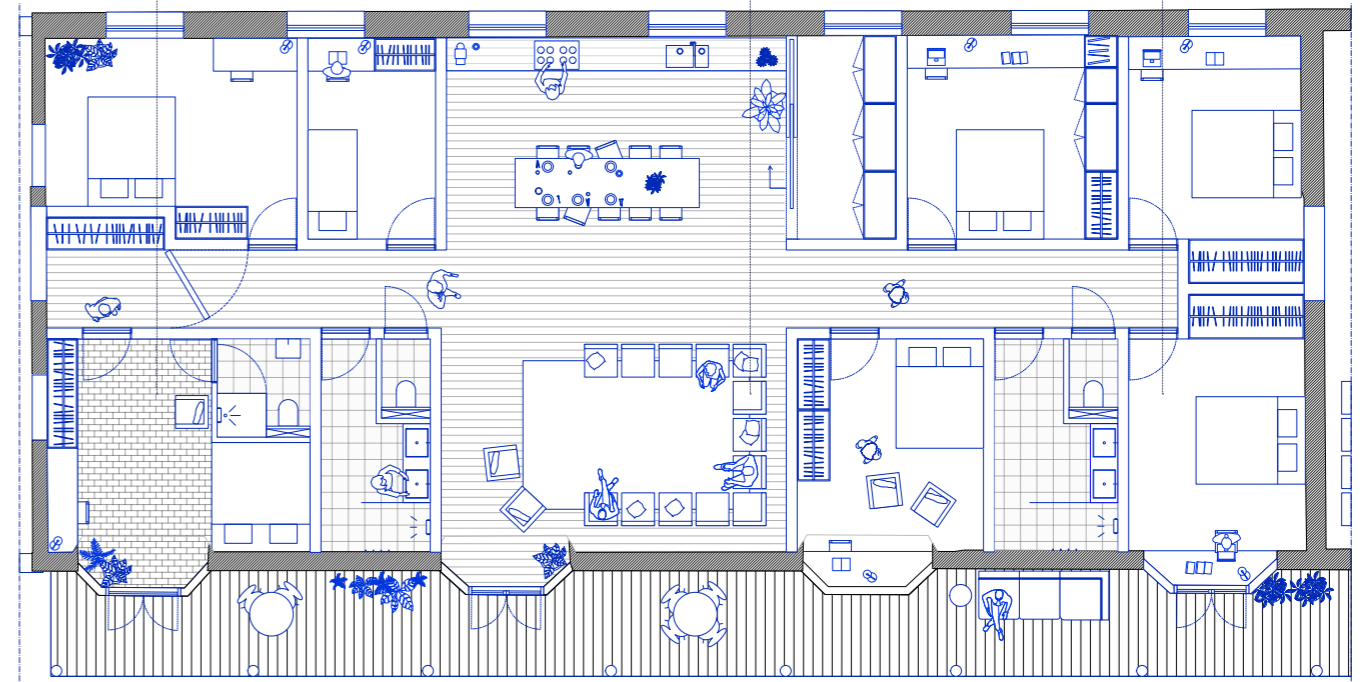


Schetsmatige doorsnede door DEF, met zicht op studentenstudio's, shared appartement en royale balkons aan de zuidzijde

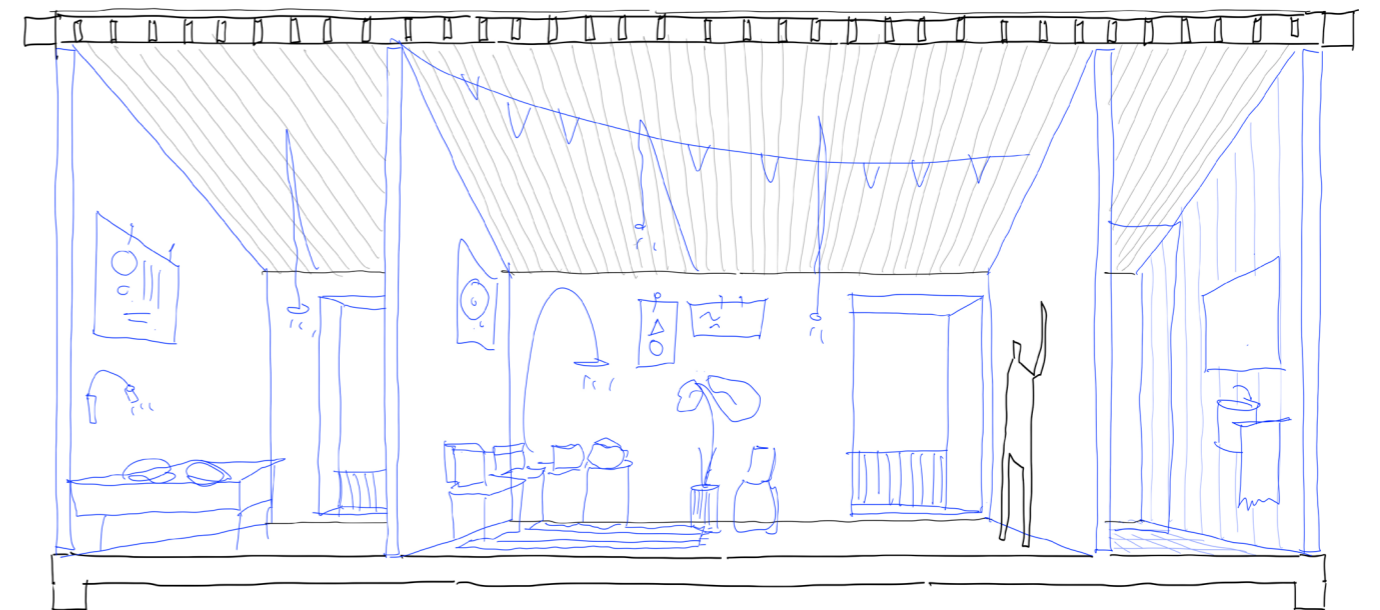
Deelkamer, te verhuren of bij te voegen bij gedeeld appartement

Genereuze zithoek, met open keuken en connectie met woningbreed balkon

Slaapkamer met studeer-nis in de erker

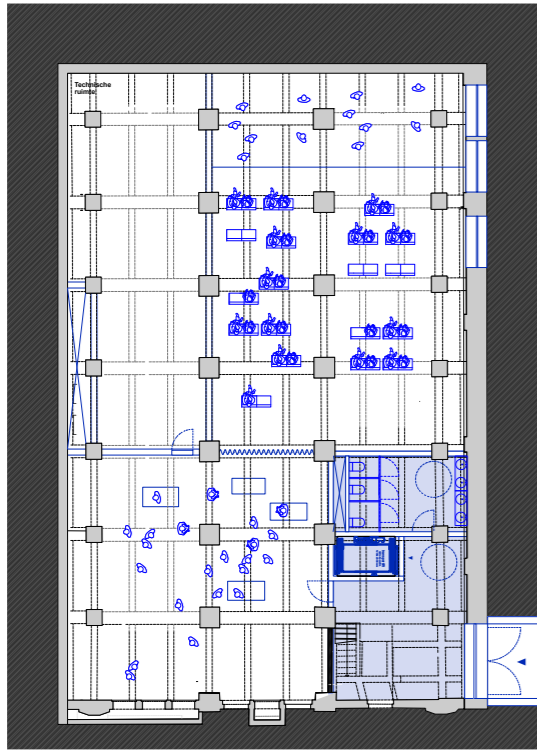


Plan 6 slaapkamer - shared appartement, met royale zithoek met erker, een ruim, woningbreed terras en een afsluitbare deelkamer

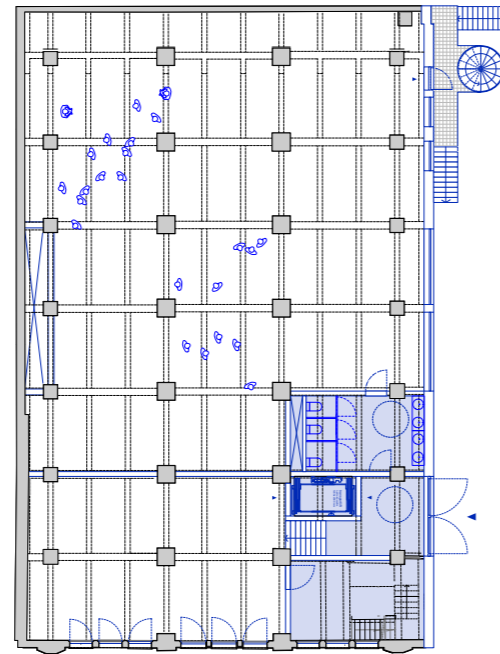


Schets 6 slaapkamer - shared appartement

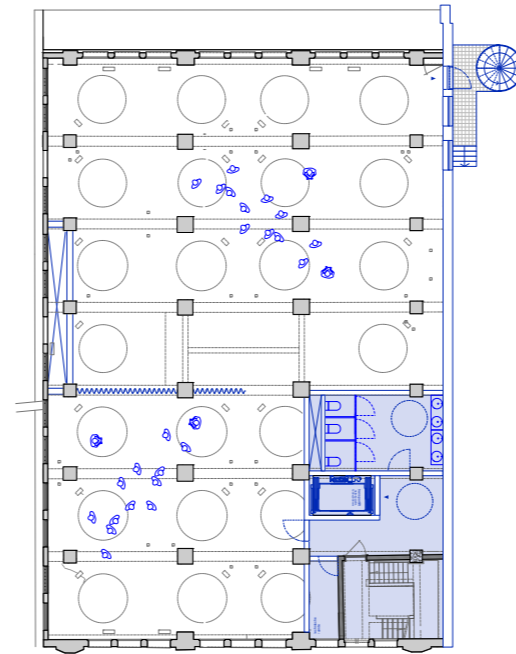
Brouwerijtoeren T



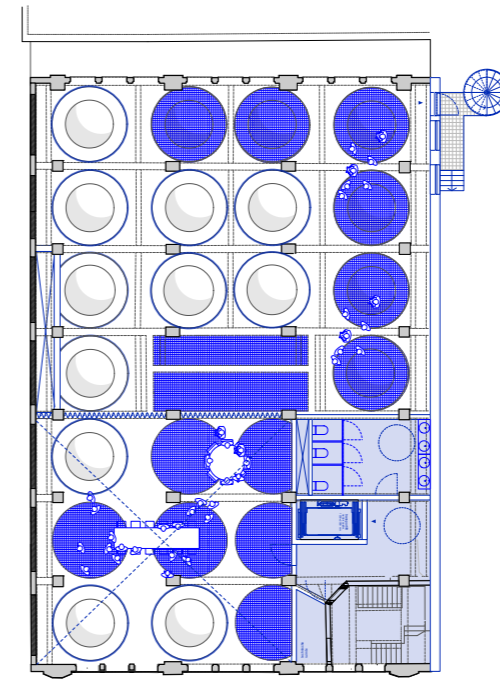
Plan -1



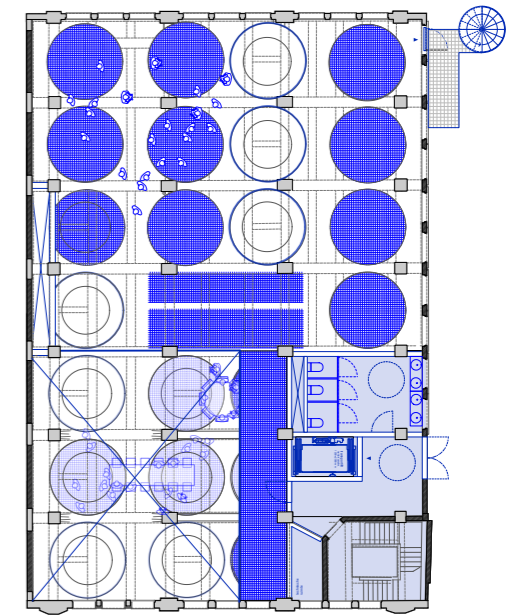
Plan +0



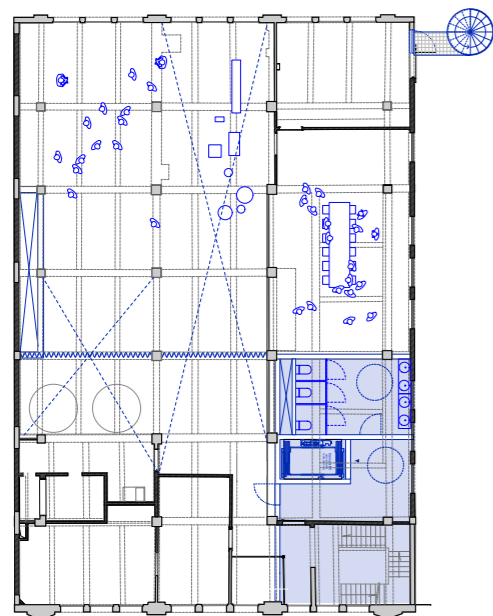
Plan +1



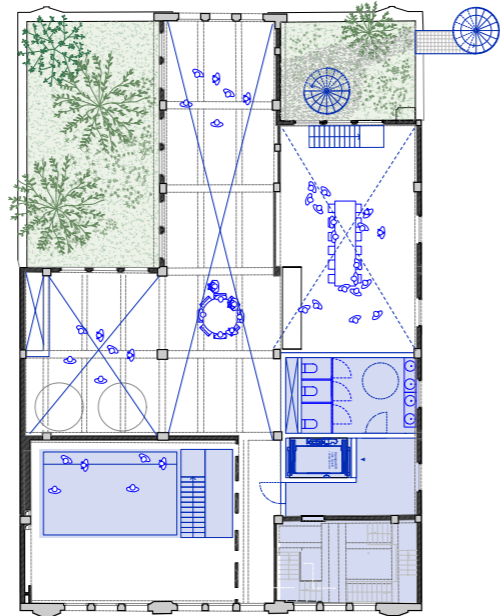
Plan +2



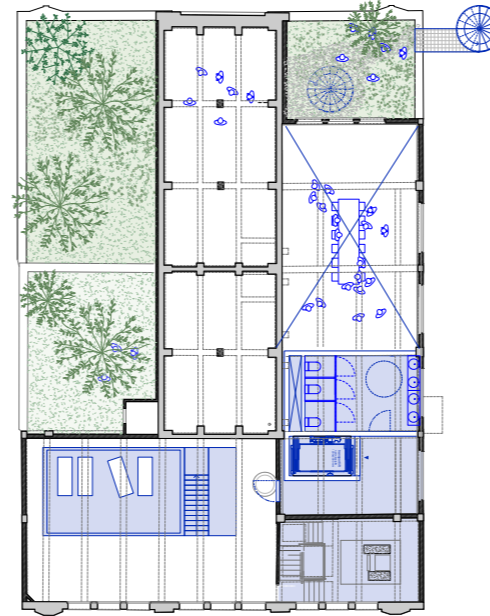
Plan +3



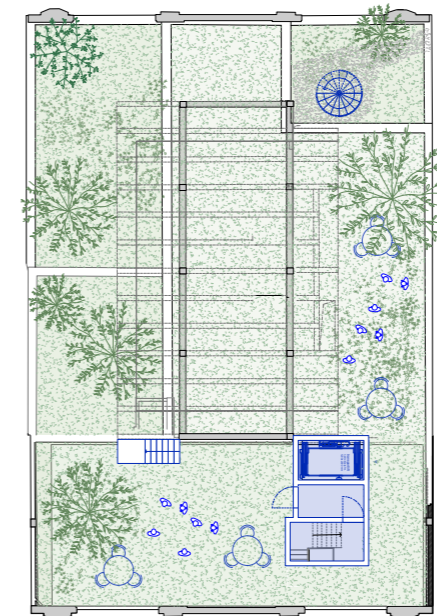
Plan +4



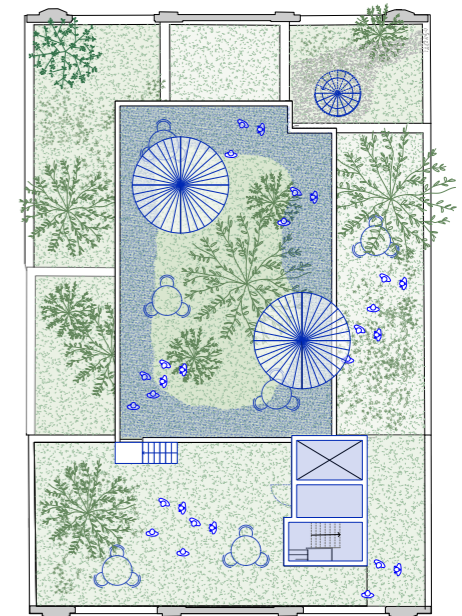
Plan +5



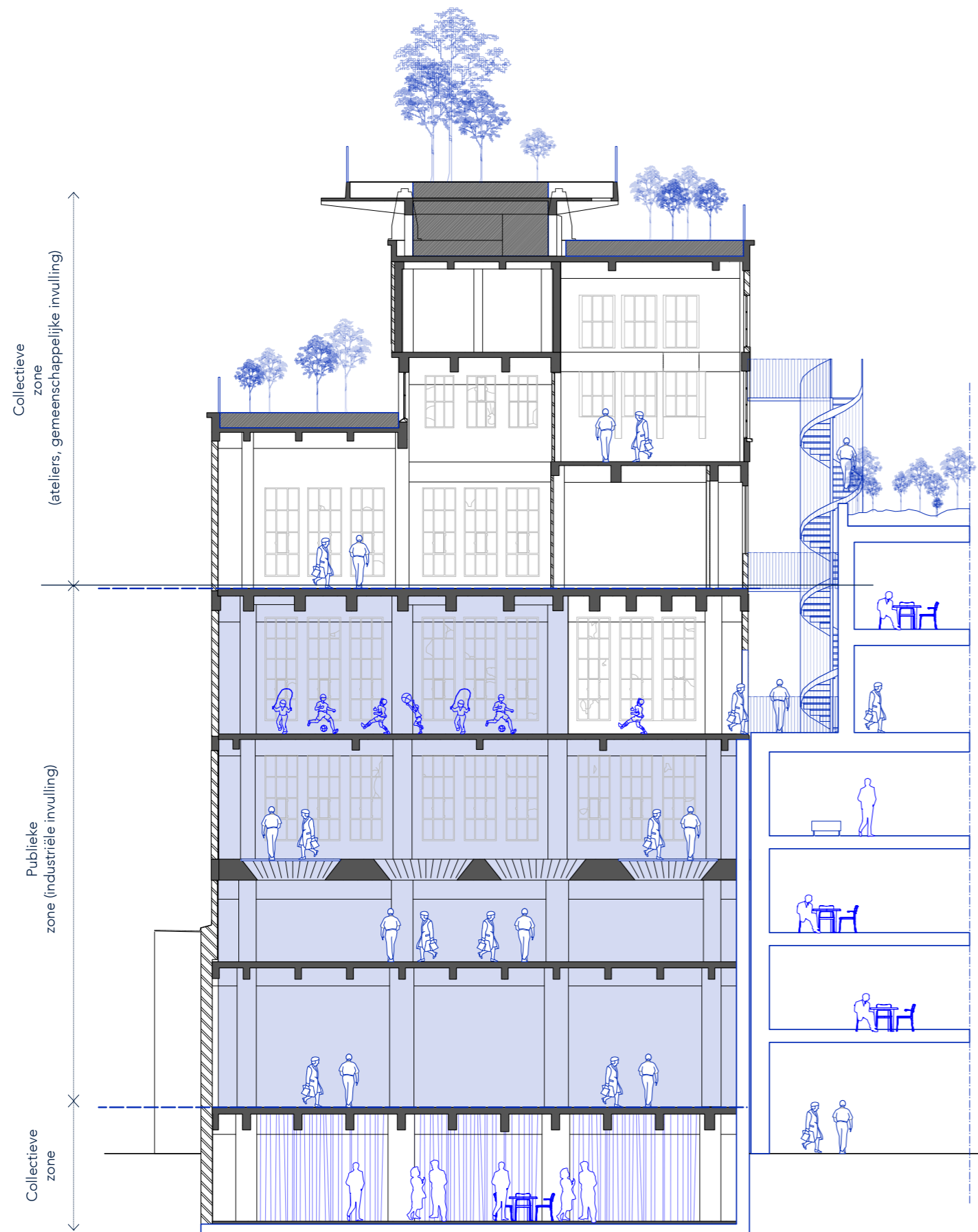
Plan +6



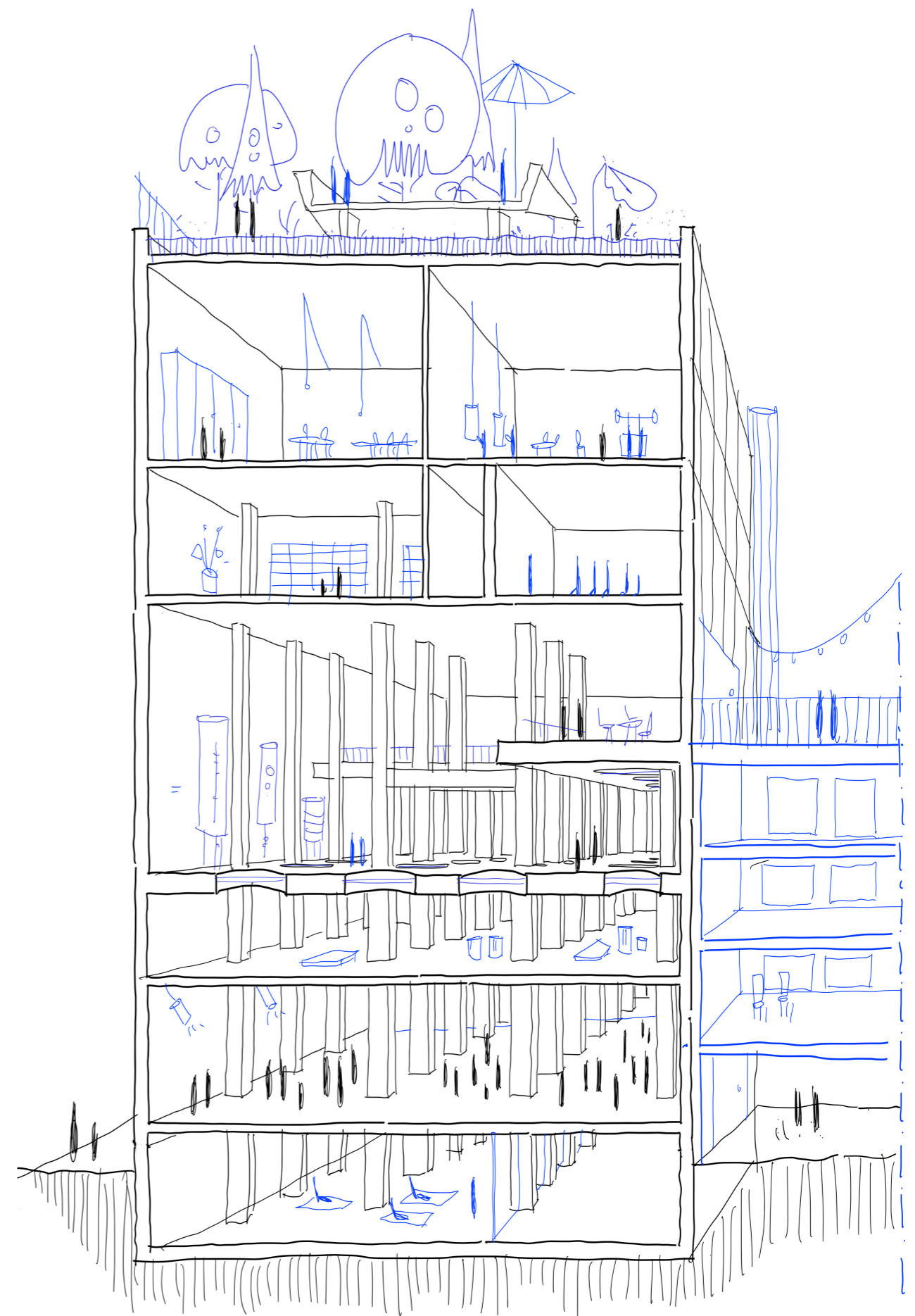
Plan +7



Plan dak

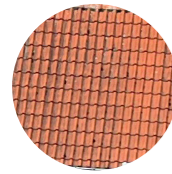


Doorsnede door toren



Schetsmatige doorsnede met sfeer toren

Hergebruik en circulariteit



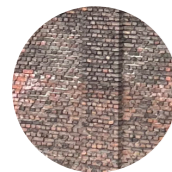
dakpannen D/E/F/F'
hergebruik in situ (D/E/F/F')



glulam structuur F'
hergebruik in situ (B, F')



industriële objecten T/T'
hergebruik buitenaanleg



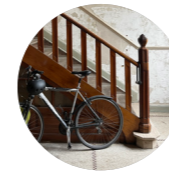
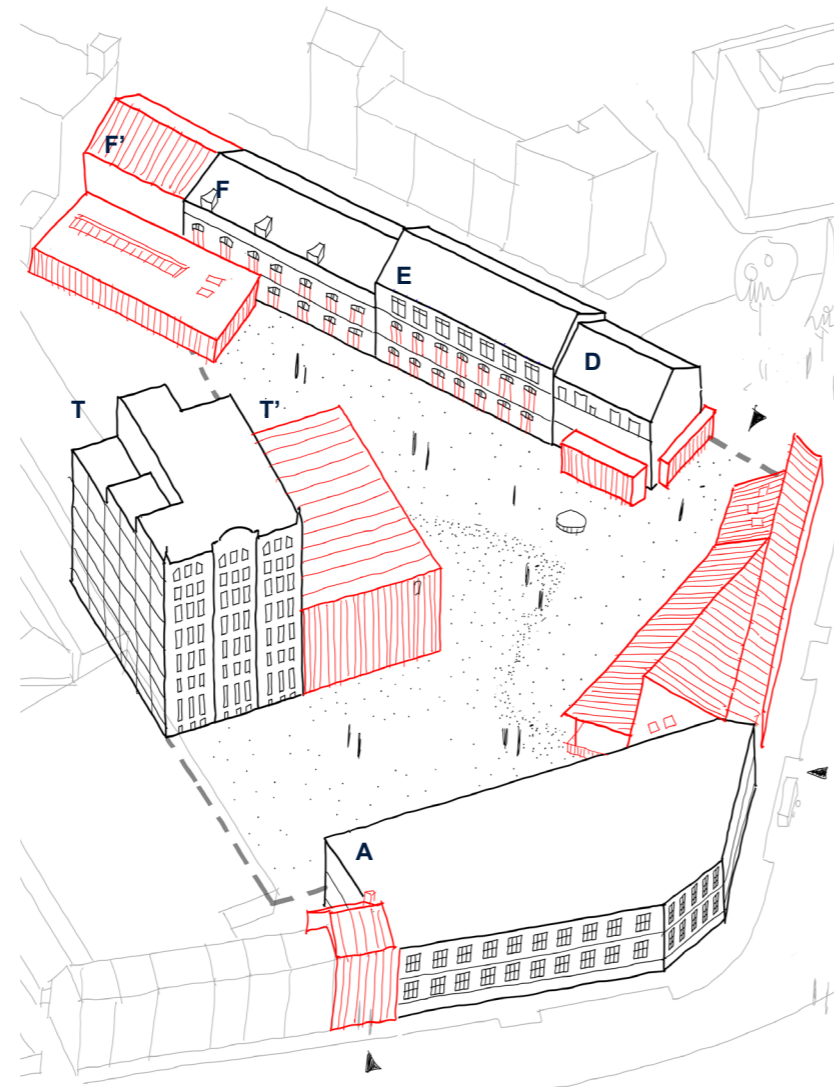
metselwerk T'/F'
hergebruik in situ (B, F')



staalstructuur
hergebruik in situ (balkons)



kasseien
hergebruik in situ



interieur D/E/F
behoud karakteristieke trappen, deuren, lambrisering en vloeren



troggen E/F
behoud in interieur



armaturen D/E/F
behoud in interieur



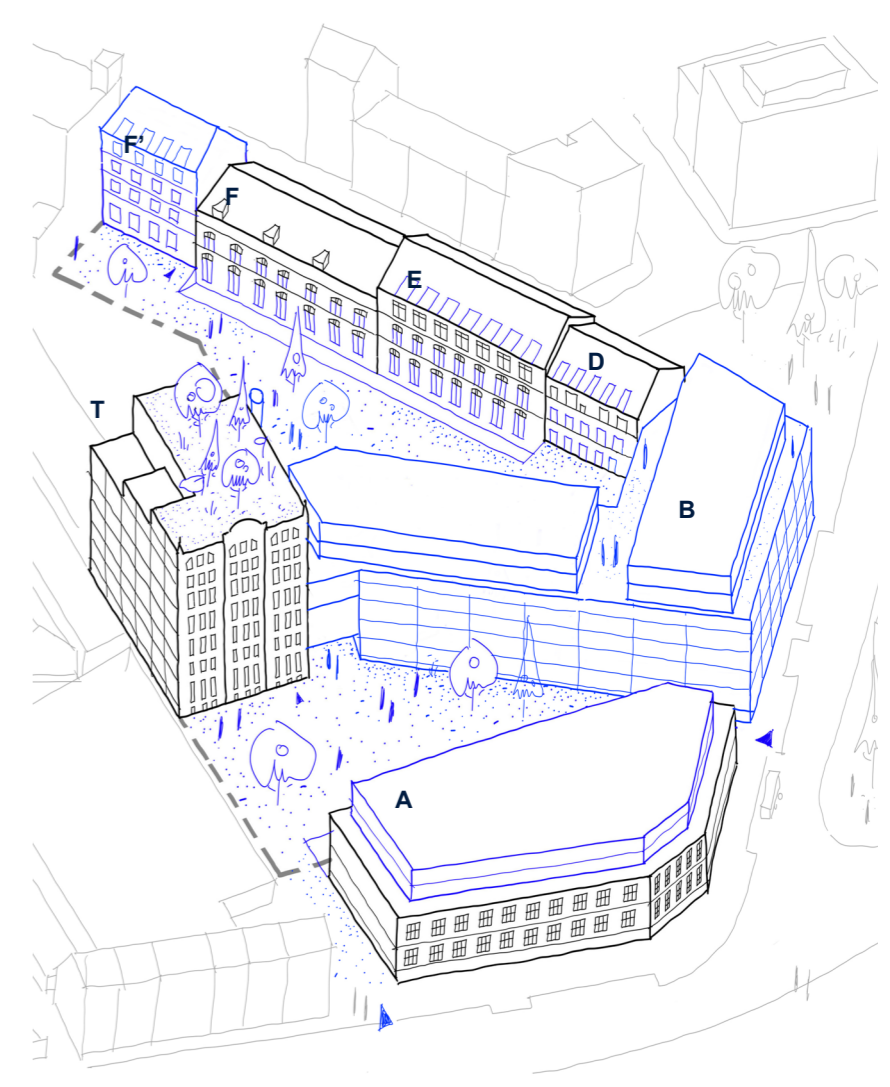
nieuwbouw A, B & F'
biobased materialen:
(gevel, structuur, isolatie, afwerking)



schrijnwerk beton A
behoud en restauratie



binnendeuren A
hergebruik



Maximaal behoud en circulaire demontage

Een eerste belangrijke stap inzake duurzaamheid is de keuze voor hergebruik in plaats van vervanging. Waar mogelijk proberen wij ook veel van de niet-formeel beschermde historische elementen te hergebruiken. Aan het begin van het project stellen wij een hergebruik-atlas op, waarvan hier een aanzet te zien is. We gingen ter plaatse op de site om deze elementen nauwkeurig fotografisch vast te leggen. Denk zo bijvoorbeeld aan de vaten, het ongevoegd metselwerk, de kasseien, de talloze staalstructuren etc.

Concreet willen we de dakpannen van DEFF' zo veel als mogelijk hergebruiken op de site. Ook de glulam structuur van de hangar achter F' kunnen we hergebruiken in het nieuwe volume B, of in de her op te bouwen F'. Het verfijnde metselwerk van de muur aan de Scheutveldstraat, van het volume F' en T', willen we maximaal hergebruiken in het nieuwe volume B en F'. De talloze staalstructuren (van o.a. de luifels) gebruiken we voor de balkons die we aan A, DEF en B voorzien. De luifel aan de voorzijde van de toren kan een plek krijgen in de hof, als overdekte buitenruimte. Tenslotte willen we om de kasseien die nu op het binnengebied liggen ook behouden. Hun open voegen waar groen door groeit is een troef.

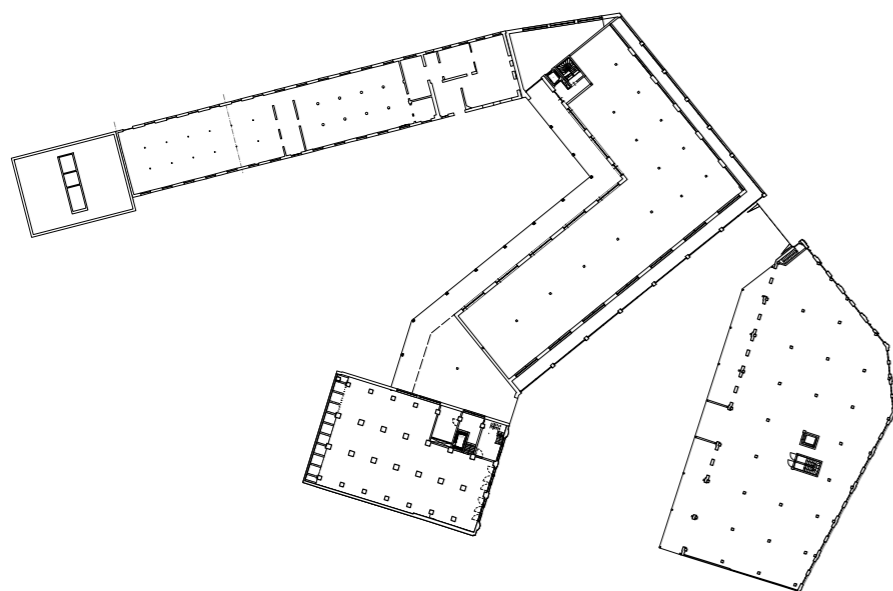
Het doel is zoals gezegd deze niet-limitatieve lijst in de toekomst verder aan de vullen, zodat een hergebruik-atlas het resultaat is. Dat document laat ons toe zo veel als mogelijk elementen te hergebruiken in-situ.

Hergebruik en toevoeging duurzaam materiaal in-situ

Verder is het interieur van DEF rijk aan karakteristieke en historische interieurelementen. Denk aan de houten trap, de vloer, de lichtarmaturen, het halfronde plafond in E etc. We stellen maximaal behoud van die ruimtes voorop. Dat betekent ook dat we in planopbouw rekening houden met de bestaande kamerstructuur en ontsluiting, en willen we de patine van de ruimtes zo veel mogelijk behouden en restaureren. In E en F behouden we de troggen in de studio's, en de armaturen aan de achtergevel. Het betonnen schrijnwerk en de binnendeuren in A behouden we evenzeer.

Vanuit het oogpunt van een circulaire economie is het doel om eerst zo veel mogelijk bouwmaterialen (o.a. baksteengevel, kasseien, stalen tanks) eerst in-situ en daarna ex-situ te hergebruiken. Een volgende stap is, indien het materiaal niet in-situ aanwezig is, een materiaal toe te voegen. Die nieuwe toevoegingen worden zoveel mogelijk bio based, flexibel en demontabel ontworpen.

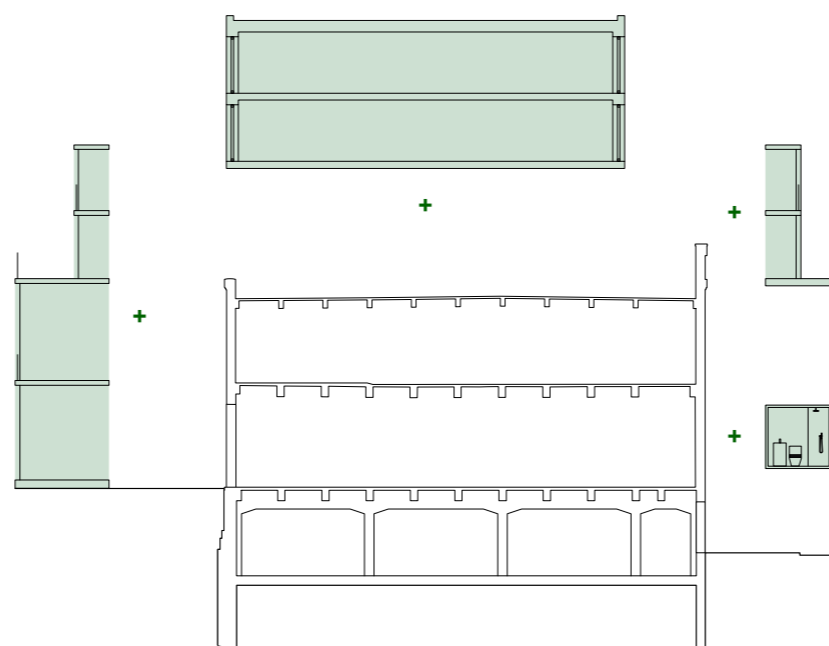
06. Adaptive re-use en duurzaam bouwen



Een flexibel en toekomstbestendig plan

De bestaande gebouwen op de site vertonen vanuit hun oorsprong als industriële gebouwen een flexibele, filigrane skeletstructuur. In de interieurs is te zien hoe die structuren verjongen naar boven toe, vanuit een economische logica. We willen van deze robuuste structuren optimaal gebruik maken, en de optoppingen uitvoeren als lichte invullingen (in hout).

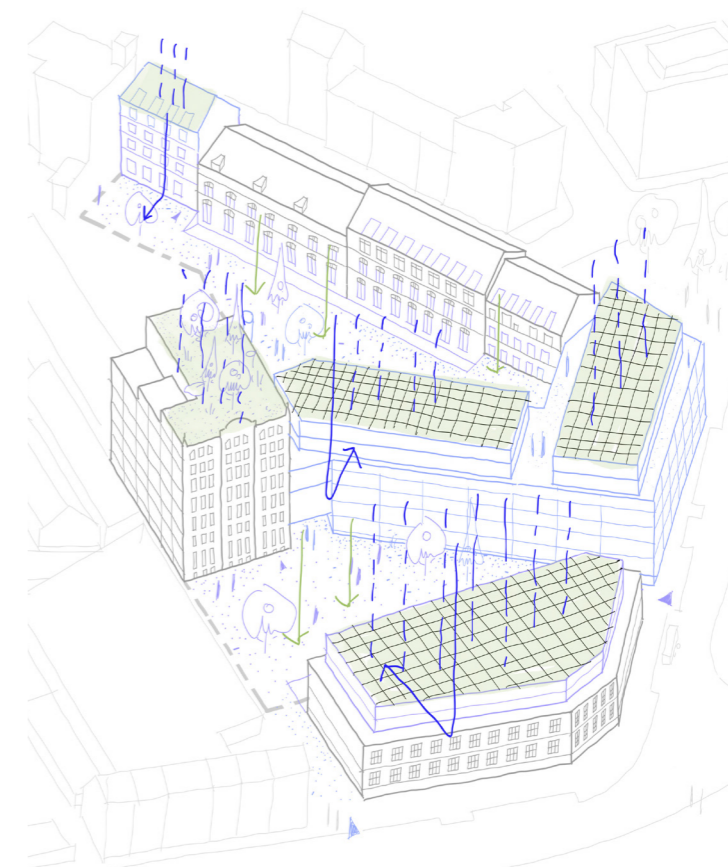
Het nieuwe volume in B zetten we in hetzelfde kader van planflexibiliteit en functiëneutraliteit op in een skeletstructuur, die aanpasbaar is doorheen de tijd. Op die manier speelt de nieuwe toevoeging mee aan het spel van aanpasbaarheid in de toekomst.



Duurzame toevoegingen aan het bestaande

Wanneer we toevoegingen doen aan bestaande gebouwen (zoals een optopping op A), doen we dat met lichte (houten) structuren, en gebruiken we zo veel mogelijk biobased materialen als mogelijk. Beschutte gevels (bijvoorbeeld gaanderijgevels) worden in hout uitgevoerd. De voorzet balkongevels (gebouw E, F, B, A) worden in hergebruikt staal uitgevoerd. De buitengevel van gebouw B vervolgens krijgt een zeer robuuste en meer stedelijke uitstraling en wordt opgetrokken met een beperkte hoeveelheid CO2-arm beton of natuursteen, in combinatie met een invulling met op de site gerecupereerde baksteen. Toe te voegen sanitaire cellen worden zo veel mogelijk prefab ontwikkeld.

Bij het ontwerp hanteren wij de principes van cradle-to-cradle (recycling stromen en leeftijdsyclus) en gebruiken wij als toetsingskader voor het maken van ontwerpkeuzes TOTEM. Die tool stelt ons in staat verantwoorde keuzes op vlak van materialen etc. te maken.



Duurzame technieken

Op site-niveau willen we een zo zelfvoorzienend mogelijk ensemble ontwikkelen. Hiervoor hanteren we een aantal belangrijke uitgangspunten:

- Maximaal inzetten op recuperatie van hemelwater via regenwaterputten (of tanks die nu in de brouwtoren aanwezig zijn). Dat water willen we hergebruiken voor buitenkranen, spoeling van toiletten en gemeenschapsvoorzieningen.
- Maximaal inzetten op buffering en/of infiltratie op eigen terrein van hemelwater. De groendaken en daktuin op de toren spelen hierin een belangrijke rol. Vanuit het historisch narratief van het brouwproces is het logisch om water op het dak op te vangen, te hergebruiken in de publieke ruimtes in de toren, om het dan te laten infiltreren. Doel is om water zo lang mogelijk op eigen terrein te houden, om het uiteindelijk in de wadi te laten infiltreren op eigen terrein.
- Optimalisatie gebruik groene energie door het plaatsen van PV-panelen voluit op efficiënte nieuwbouw en plat dak van A te plaatsen.

In de brouwtoren willen we slim omgaan met het binnenklimaat. Hiervoor stellen we een EPB-strategie voor met zonering, wat betekent dat we lokaal, waar warmte bijvoorbeeld gewenst is (sauna), een geïsoleerde box kunnen plaatsen. Hiermee is een economische transformatie van de brouwtoren goed mogelijk.