

RASTER VERSUS ROOILIJN

Hoe kwam de iconische Atlas-brouwerstoren terecht in het midden van een bouwblok?

De historische studie biedt het antwoord: de oorsprong van de brouwerijsite dateert van voor de verstedelijking. Op het perceel van een gedempte vijver volgde de lineaire schakeling van gebouwen de gang van het productieproces. Toen de oude brouwerstoren niet meer voldeed werd loodrecht op die eerste reeks een nieuwe toren gebouwd, tegen het oudere pakhuis aan. Intussen waren de contouren van de gedempte vijver getransformeerd tot straten. Een tweede reeks gebouwen, met het kantoor en de stallingen, gaf de Vrij-Onderzoekstraat partij. Alleen het kantoor kreeg een straatadres, de stallingen werden vanop het brouwerijerf ontsloten. Het gebouw A, dat later aan de Scheutveldstraat verscheen, volgt dezelfde logica: een ingang aan de straat naar het souterrain, maar de hoofdtoegang aan het erf. Het betonnen skelet volgt het industriële raster waarlangs de brouwerij zich ontwikkelde, maar de gemetselde gevel aan de straat volgt het grillige verloop van de rooilijn.

Nu de brouwerij een wooncomplex wordt blijven die eigenschappen bepalend. Er is niet één binnenplein, maar twee: één gevormd door de oudste gebouwenreeksen, een tweede tussen de art-déco toren en gebouw A. Als de meeste ingangen aan de binnenzijde zitten, krijgt het binnengebied een publiek karakter. Dat geldt vooral voor het tweede, het *Brouwersplein*, vanwege de monumentale allure van de oostgevel, die bevestigd wordt door een publieke herbestemming van (een deel van) de toren. Voor de wat lager gelegen *Stallingentuin* kunnen we veeleer van een collectief karakter spreken: hij is toegankelijk voor alle bewoners van het wooncomplex.

De ruimte aan de Naaldenstraat tussen gebouw A en het vroegere kantoor schept mogelijkheden voor een betekenisvolle route naar de binnenwaarts gelegen toren en het *Brouwersplein*. De wat intiemere *Stallingentuin* ligt bezijden die route, wat lager en afgezoomd met privé terrassen. Het kantoorgebouw aan de straat, met zijn topgevel en overhoekse aanbouwen, markeert een eindpunt. Zomaar de rooilijn voortzetten gaat niet. Het zou ook strijdig zijn met het publieke karakter en de zichtbaarheid van de art-déco toren. Maar wat dan wel?

BRASSERIES ATLAS

Caruso St John Architects
De Smet Vermeulen architecten
met Patine Architecten

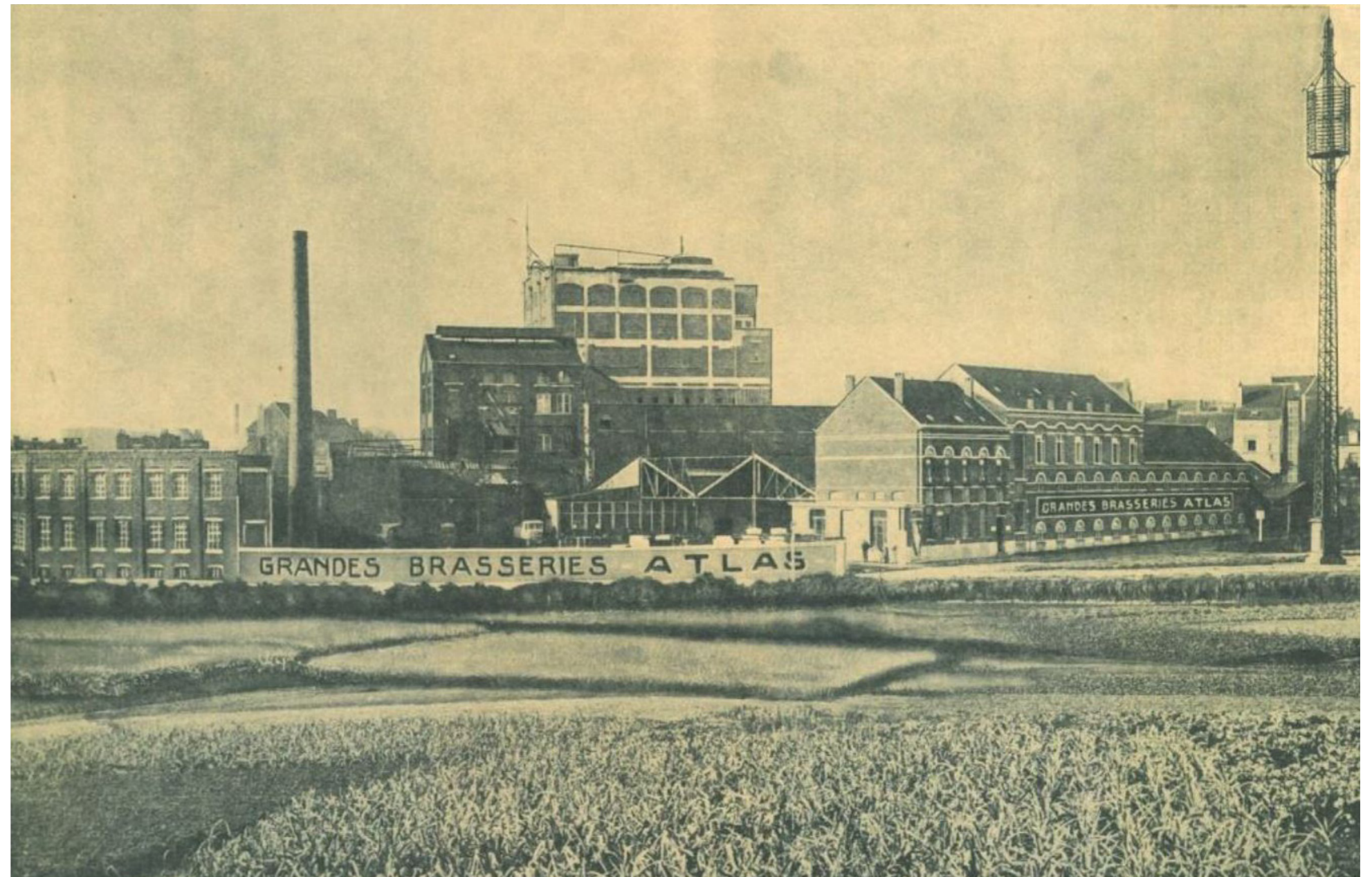


OVERLAPPENDE TIJDVAKKEN

De dynamiek waarmee de brouwerijsite zich in een halve eeuw ontwikkeld heeft leverde een sterk stedelijk ensemble op, dat transformaties en uitbreidingen absorbeerde. Pragmatisch, nooit afwijzend werd méér gehaald uit de gebouwen die er al stonden. Er werden nieuwe troeven in ontdekt waardoor deze een ander aanzien kregen, meer compleet dan tevoren. De grote ramen van de latere kantoorvleugel bovenop de oude stalling (gebouw E) brachten de gesloten straatgevel een nieuw evenwicht. De ingang van de oude stalling anticipeerde op de komst van de nieuwe. De oude brouwerstoren raakte de bottelarij aan de korte kant, de nieuwe aan de lange kant. Het zijn gebouwen die uitkijken naar de volgende stap.

Hierdoor is een compacte site ontstaan, waar geen ruimte verloren ging. Er zijn geen stand-alones met nutteloze restructies eromheen, alle gebouwen schuiven tegen een ander aan. Daardoor ontstaat langs de straat zowel als in het binnengebied een samengesteld beeld van overlappende tijdvakken, van een stad die niet stilstaat maar groeit. De met bas-reliëfs gevulde rondbogen boven de drieledige stallingraampjes wisselen af met de rechte kruisramen van de optopping. Het met metselwerk en gekleurd glas ingevulde betonraster van de art-décotoren rijst op achter de zware, door rondbogen doorsneden muren van het oude pakhuis.

Het merkwaardigste beeld van gelijktijdigheid en transformatie is de foto waarin de eerste brouwerstoren voor de tweede, hogere en bredere schuift. Niet op de rooilijn, hoewel de Vrij-Onderzoekstraat al vorm aangenomen heeft, maar volgens het industriële raster. Het oude en het nieuwe tijdvak schuiven over elkaar heen. Ook vandaag is meer ruimte nodig, ook nu kan die het best in de hoogte gevonden worden: een nieuwe toren vervoegt de art-décotoren. Niet op de rooilijn, want dat zou schaduw geven op de tegenoverliggende gevels van de Naaldenstraat, maar op het industriële raster, zodat het rechthoekige *Brouwersplein* door twee torens afgelijnd wordt. Ook deze “derde” brouwerstoren is geen stand-alone, hij zoekt houvast bij zijn burens: bij het gebouw A waarvan de gevel voorbij de straathoek terugplooit, en bij het nieuwe gebouw C, ongeveer even hoog, dat een vergroot *Naaldenplein* vormgeeft en de route naar het *Brouwersplein* begeleidt. Tussen beiden in, aan de straatkant, laat de terugtrekkende toren plaats voor een entreehof, het *Orchideeënhof* dat de Orchideeëstraat een eindpunt en het driestratenkruispunt ruimte geeft. Ook deze nieuwe toevoeging aan de brouwerij bemiddelt tussen rooilijnen en raster.



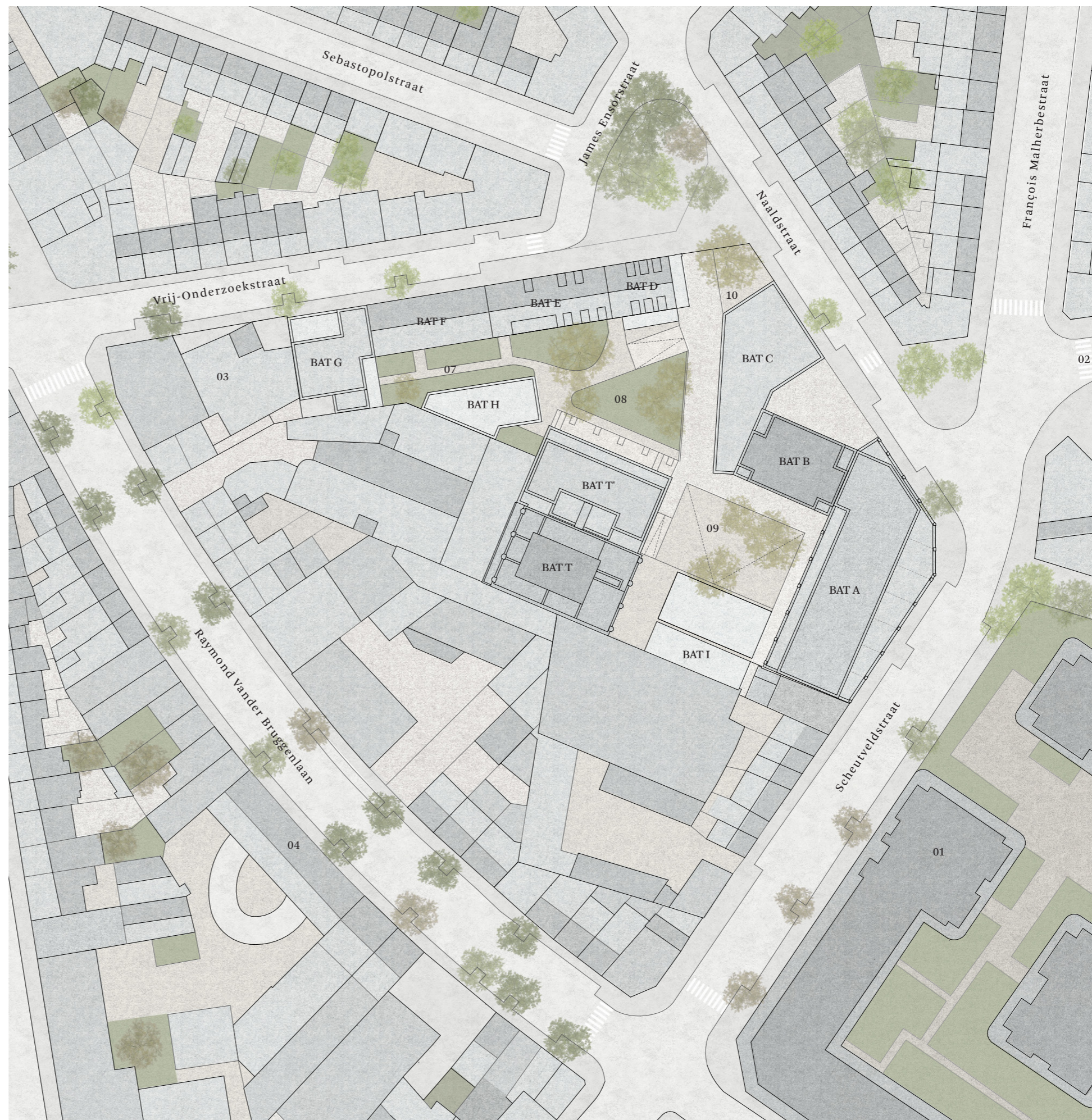
ERFGOEDZORG BETEKENT DUURZAAM BOUWEN

Voor dit ontwerp is grote zorg naar de erfgoedwaarden gegaan. Hoewel het beschermingsbesluit het vooral over de gevels heeft, kunnen we die niet los zien van de structuren en de binnenruimtes daarachter. Bij aanvang heeft Patine architecten een nota opgesteld die in het ontwerpsteam diepgaand besproken is. Via overlegmomenten en een online platform dat doorgaand toegankelijk was konden zij de evolutie van het ontwerp volgen en becommentariëren. Daarop hebben zij per gebouw opgelijst wat behoud verdient, gevolgd door een gedetailleerde raming hiervoor. Die is verwerkt in de algemene projectraming die apart is toegevoegd.

Verregaand behoud van de bestaande structuren en beperking van de afbraak is de eerste stap naar circulair en duurzaam ontwerpen. Het zijn overigens de bijzonderheden van deze structuren die het wonen op deze plek aantrekkelijk en markant zullen maken. Deze gebouwen laten geen standaardplattegronden toe maar dagen uit om anders te wonen, met andere indelingen, andere maatvoeringen en andere afwerkingen. Circulaire overwegingen willen we doortrekken in de keuze voor de bijkomend benodigde materialen: recuperatie baksteen, nieuw plaatmateriaal dat zonder beschadiging gedemonteerd en elders hergebruikt kan worden, nagroeibare structuurmaterialen (hout) voor de optoppingen, nieuwbouwcasco's die later andere invullingen mogelijk maken.

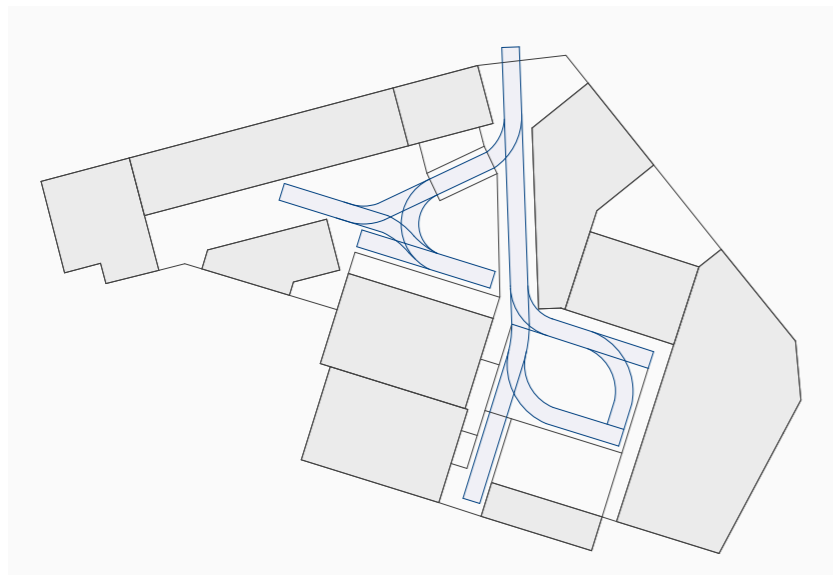
Zonder dat in deze fase met gespecialiseerde adviseurs is overlegd, kunnen we over andere aspecten van duurzaamheid krachtlijnen formuleren. We gaan voor een fossielvrij ontwerp met warmtepompen, aangedreven door fotovoltaïsche elektriciteit, indien haalbaar op BEO-velden zodat ook koeling aangeboden kan worden. De compacte bouwvormen zijn gunstig voor gedeelde warmteopwekking. Ofwel wordt het hele complex op één warmtebron aangesloten, ofwel wordt per gebouwgroep een warmtebron voorzien (bv. A-B-C; D-E-F-G; T-T'-H), wat mogelijks tot minder leidingen en minder warmteverliezen zou leiden.

01	Ilot Shell	BAT A	-1 + R + 3
02	Orchideeënstraat	BAT B	-1 + R + 9
03	Al-Amal Masjid	BAT C	-1 + R + 3
04	OCMW Anderlecht	BAT D	R + 3
05	Aumale metrostation en bushaltes (buiten kaart)	BAT E	R + 3
06	Vander Bruggen bushalte (buiten kaart)	BAT F	R + 3
07	Stallingentuin	BAT G	R + 4
08	Brouwersplein	BAT H	R + 1
09	Naaldenplein	BAT I	R
10	Orchideeënhof	BAT T	-1 + R + 5
		BAT T'	R + 4

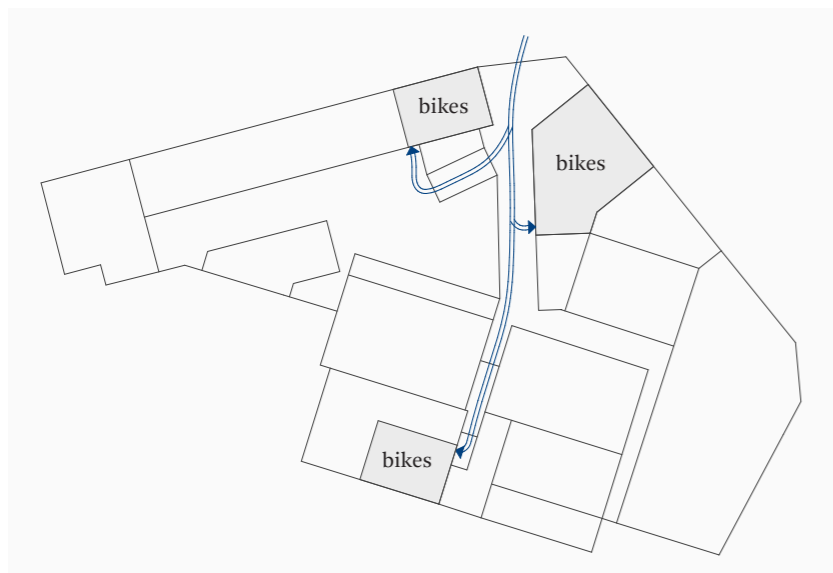


situatieplan

Met stopplaatsen van het openbaar vervoer vlakbij, fietsenstallingen gespreid over het complex en een keuze voor deelmobiliteit hopen we te kunnen volstaan met minder parkeerplaatsen dan het bestek vraagt. Een parkeerkelder die onder de gebouwen en onder de weg naar het *Brouwersplein* plaats biedt aan 64 auto's (even veel als het referentieontwerp van de opdrachtgever) laat het overgrote deel van de open ruimte onverhard, zodat hemelwater kan infiltreren. Wat het dakontwerp betreft moet een evenwicht gevonden worden tussen groene daken, elektriciteitsopwekking en opvang van regenwater voor hergebruik. Voor ventilatie is er één bijzonderheid waar we graag werk zouden van maken: de brouwerstoren had aan de zuidgevel een systeem van natuurlijke ventilatie, waar koude kelderlucht door opwarming steeg en hoger gelegen ruimtes spoelde. Voor zover we konden nagaan is dat systeem op heden onklaar, maar de marges in de structuur voor luchttransport lijken nog aanwezig. Het verdient studie of we de ruimtes in de toren niet natuurlijk kunnen ventileren: om redenen van duurzaamheid en als erfgoedzorg.



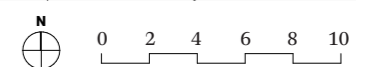
toegankelijkheid brandweer



4 spreiding fietsenstallingen



parkeerkelder





TWEE TORENS

De beide torens blijven binnen de begrenzings van de norm voor middelhoogbouw, gemeten vanaf het voor de brandweer bereikbare *Brouwersplein*.

De nieuwe toren tussen *Orchideeënhof* en *Brouwersplein* dialogeert met de art-décotoren en bevestigt die in zijn status. Hij is even hoog, eveneens ingesneden op de hoogste verdiepingen, maar slanker, waardoor de oudere toren het overwicht houdt. Door de studentenkamers erin onder te brengen, aan weerszijden van een middengang, wordt de geringe breedte bouweconomisch optimaal benut. Het is een noord-zuid georiënteerde toren: aan de noordkant maken we ondiepe maar bredere kamers, aan de zuidkant diepere en smallere. De ingang voor studenten zit aan het *Orchideeënhof*, en daar zitten ook hun gemeenschapsruimtes. Bovendien krijgen ze een daktuin bovenop gebouw C. Op de bovenverdiepingen echter, met een geweldig uitzicht, maken we drie grote woningen met terrassen en een mezzanine-verdieping.

Ook de art-décotoren heeft in de hoogste verdiepingen ruime appartementen, die de karakteristieke indeling naar hun hand zetten. De middengang leidt naar het *Brouwersplein*, waar in geval van nood de brandweer wacht. In het invulwerk van de zuidgevel, die een scheidsmuur is, maken we grote openingen voor loggia's met een hek dat bewoners op afstand van de perceelsgrens houdt. Elk appartement hier is bijzonder, met het drooghuis onder zadeldak als blikvanger. De bovendakse uitkragende betonplaat laten we zitten, maar we halen de dakplaat eronder weg, zodat het appartement eronder een boven strookramen zwevende zoldering krijgt.

De onderste lagen, waar de brouwketels hingen, krijgt een nog nader te bepalen publieke functie. De te lage verdieping aan de onderzijde van de brouwketels halen we weg, waardoor de begane grond nog imposanter wordt. Het zou mooi zijn als hier beneden een gedeeld atelier zou komen, met machines die door ontwerpers, makers en start-ups gehuurd kunnen worden om prototypes van hun creaties te maken. De hogere verdiepingen kunnen dan verhuurd worden voor co-working en voor seminaries, recepties en bijeenkomsten. Zo'n invulling zou lijken op het zeer succesrijke *Dynamo Zürich*, een tewerkstellingsinitiatief dat uit een jeugdhuis gegroeid is (met uitzondering dan voor de lawaaiiger en nachtelijke functies).



zicht vanaf Naaldenplein naar Brouwersplein

TWEE BINNENHOVEN

Het *Brouwersplein* ligt het hoogst. Halfverhardingen overheersen. Het helt lichtjes opwaarts tot aan het vloerpeil van de begane grond van de toren. Zo kan de activiteit daar uitlopen op het binnenplein. Het afdak op Y-vormige kolommen, dat tegen de oostgevel aan zat, wordt gerecupereerd en een kwartslag gedraaid zodat het het plein afsluit, samen met een éénlagig gebouw waarin gemeenschapsfuncties voor de bewoners komen (hobby- of muziekrimte, co-working, wasserette, keukens voor samen eten,...). Zo ontstaat een podium, een activiteitenplek voor zowel bewoners als gasten op het voor het overige rustige binnenplein, beschaduwd door bomen.

Van de weg naar het *Brouwersplein* gescheiden door een keermuur ligt de lagere *Stallingentuin*, groener, informeler, grilliger van vorm, met soms in een nis een intiemer stukje tuin. Buitentrappen van de gebouwen T' en H markeren het breedste stuk. Ook hier laten de bomen ruimte voor de keerbewegingen van brandweerauto's. Het smallere stuk leidt opnieuw naar gemeenschapsruimtes voor bewoners. Daar brengen we onder meer enkele gastenkamers in onder, die bewoners kunnen boeken voor hun bezoekers die blijven logeren. De spreiding van gemeenschapsruimtes maakt dat ze een specifiek karakter kunnen krijgen, en niet onbestemd "polyvalent" blijven.



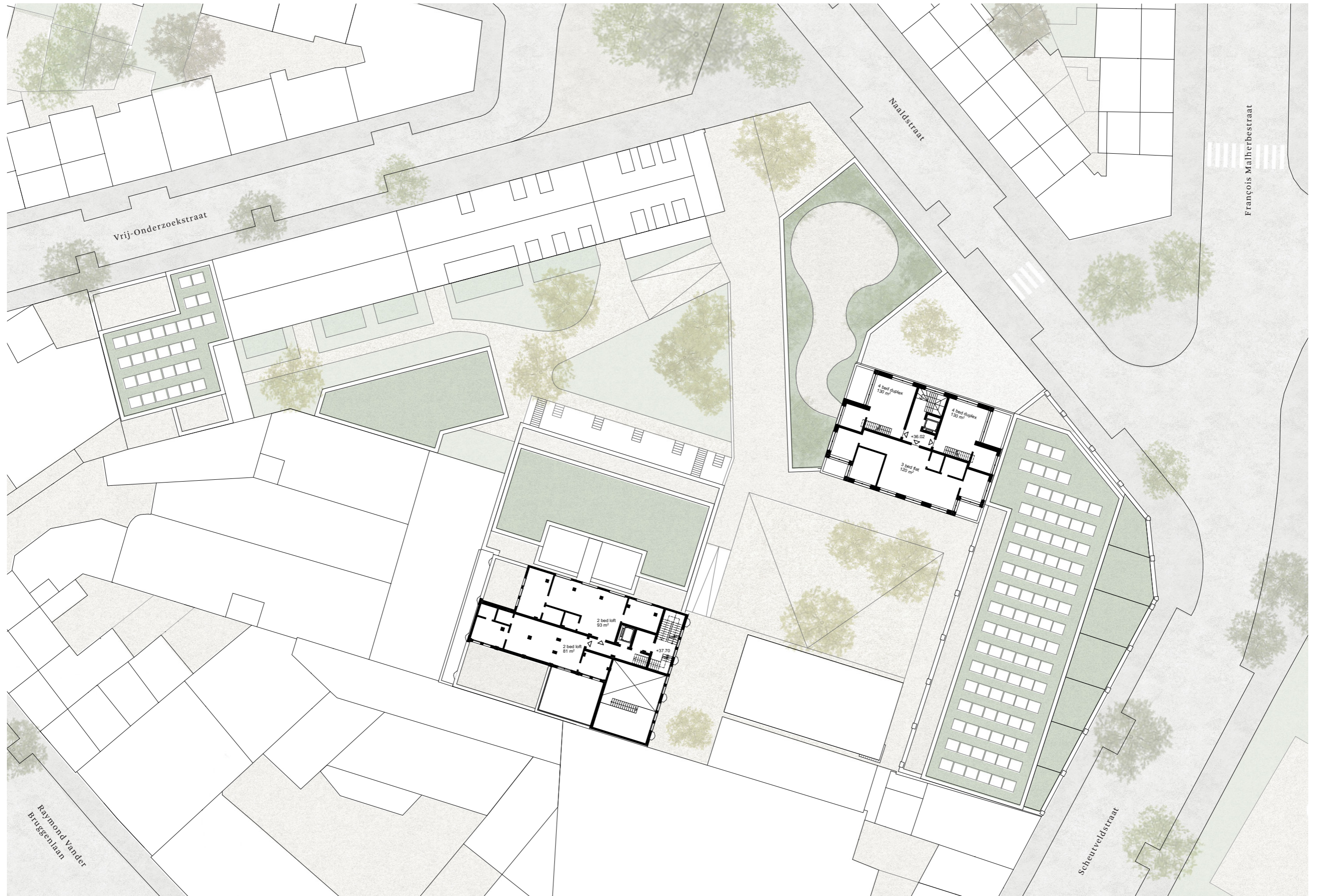
zicht vanaf Stallingentuin naar gebouw C, toren B en Brouwersplein

AANLEUNEND TEGEN DE TORENS

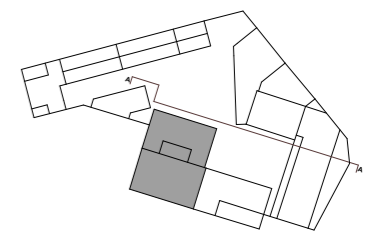
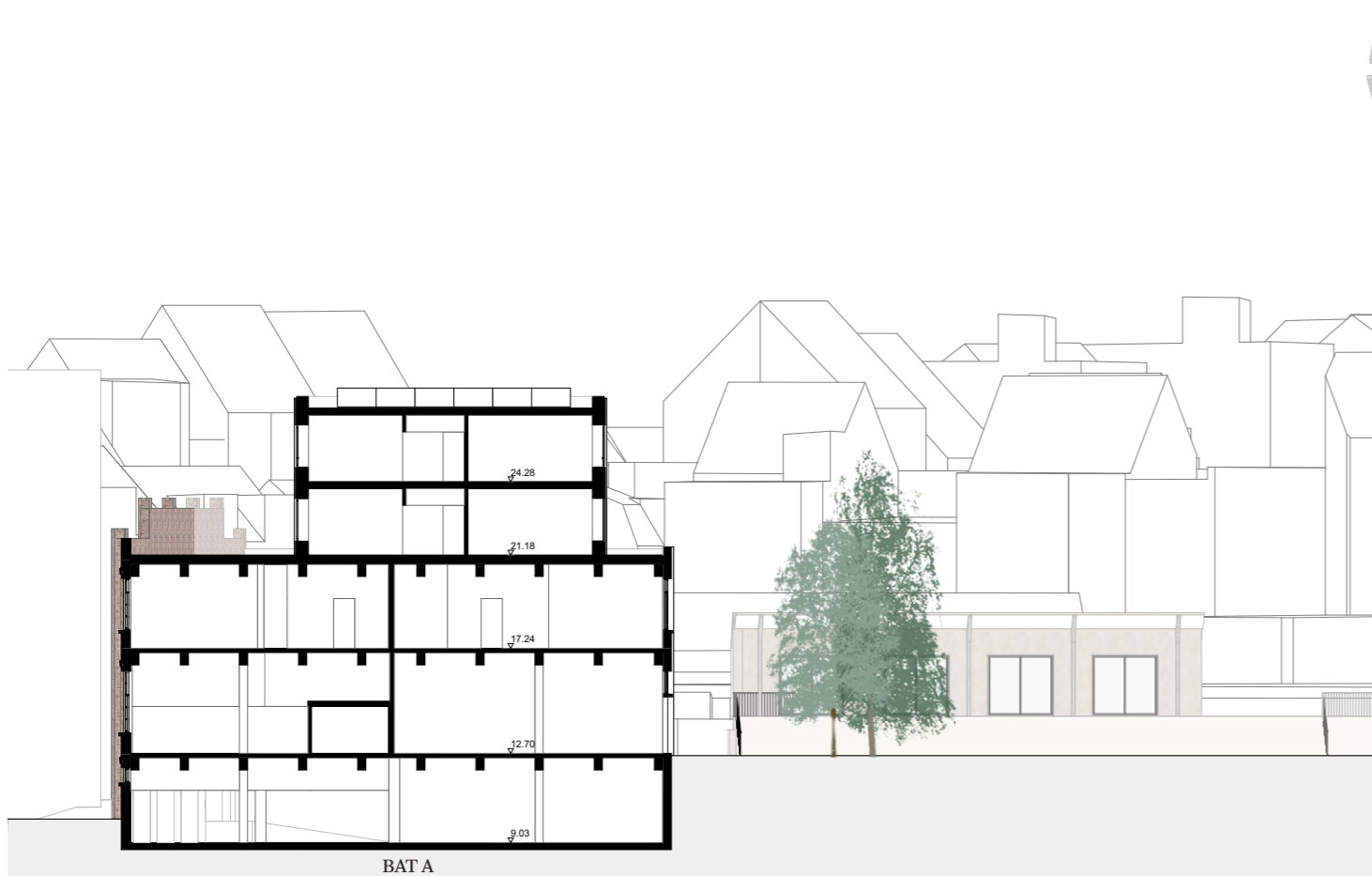
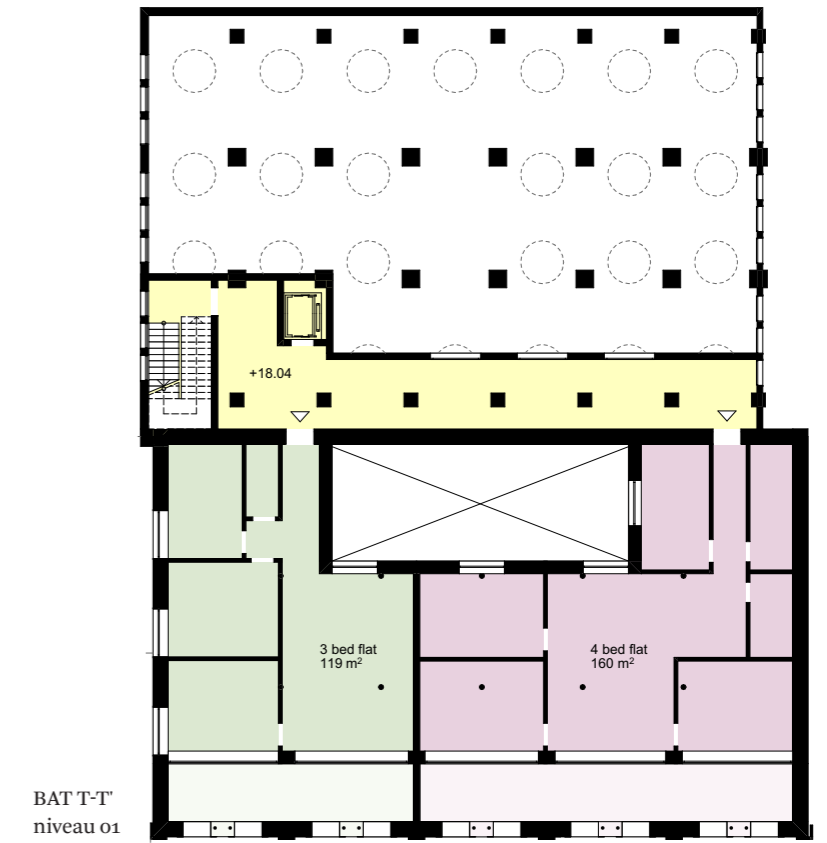
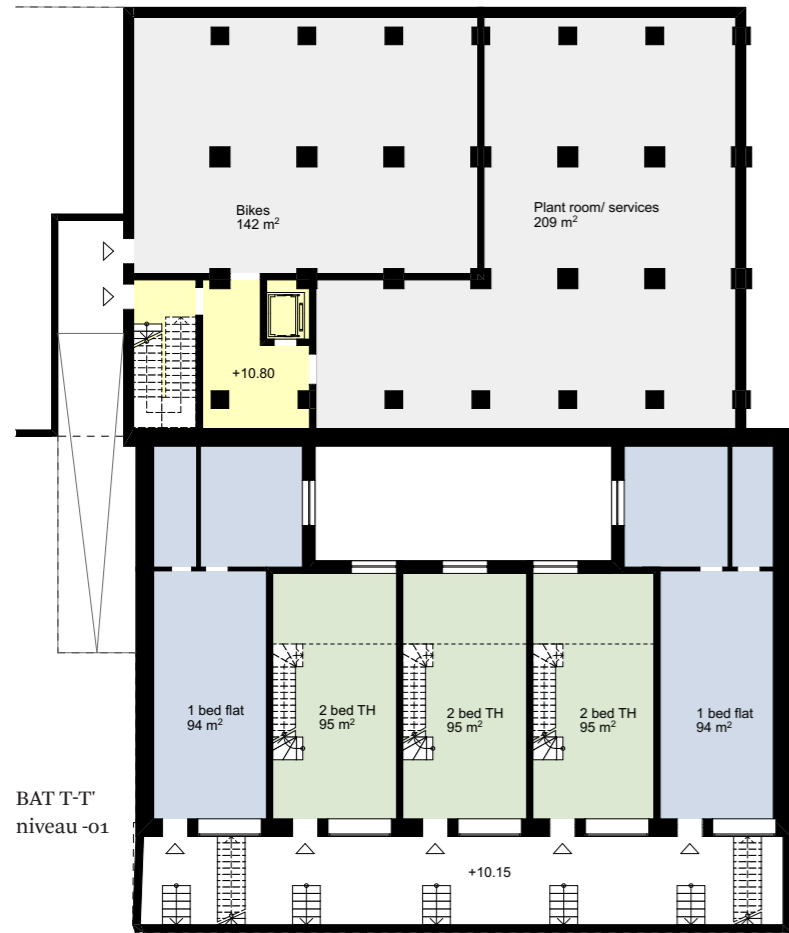
Van de gebouwen die tegen de torens aanleunen heeft nieuwbouw C het het makkelijkst: alle oriëntaties zijn beschikbaar, alle appartementen hebben er twee. Voor de bestaande gebouwen ligt dat anders. Gebouw A is oost-west georiënteerd, met wisselende dieptes en bijzondere betonnen ramen, waarachter schrijnwerk met opendraaiende vleugels kan komen. Het raster dicteert de indeling in kleinere of grotere studio's, met op de begane grond voldoende hoogte voor een slaapkamer bovenop de badkamer. Het stuk van het souterrain dat aan de Scheutveldstraat grenst en onbruikbaar is als parkeergarage kan een atelier worden. De maisonnettes in de optopping volgen het betonskelet, uit bouwkundige voorzorg en om het thema van raster en rooilijn onder spanning te zetten. Het accent op de gevel aan het kruispunt is daar een gevolg van.

T' heeft enkel een vrije noordgevel, gehavend maar beeldbepalend als oudste gebouw op de site, en verder een oostgevel die opengemaakt kan worden. Met een brede patio tegen de torenwand aan creëren we doorzonmogelijkheden. We nemen zo weinig mogelijk ruimte in voor ontsluiting: twee galerijen in de toren volstaan. De maisonnettes onderaan worden betreden via de cour anglaise (of, voor de hoekappartementen, met een buitentrapp omhoog). Daarboven is een laag met twee grote flats, betreedbaar aan weerszijden van de patio. Daarboven tenslotte komen weer maisonnettes, betreedbaar via het dak, waar ze in de optopping hun woonkamers en een terras hebben. We veroorloven ons een ingreep in de gekoppelde boogramen om de lichttoetreding te verbeteren.

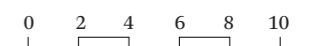




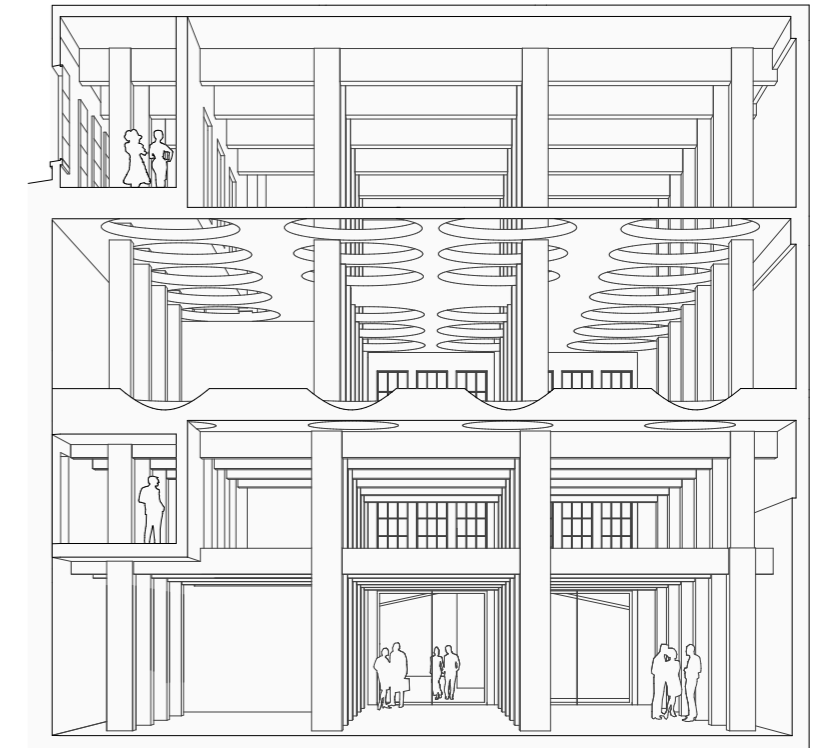
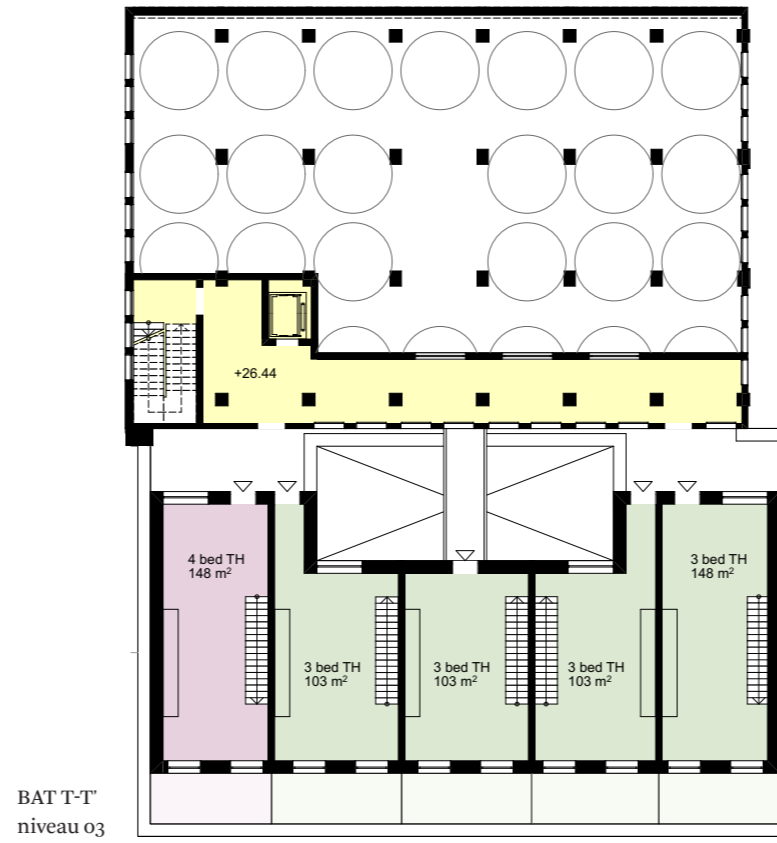
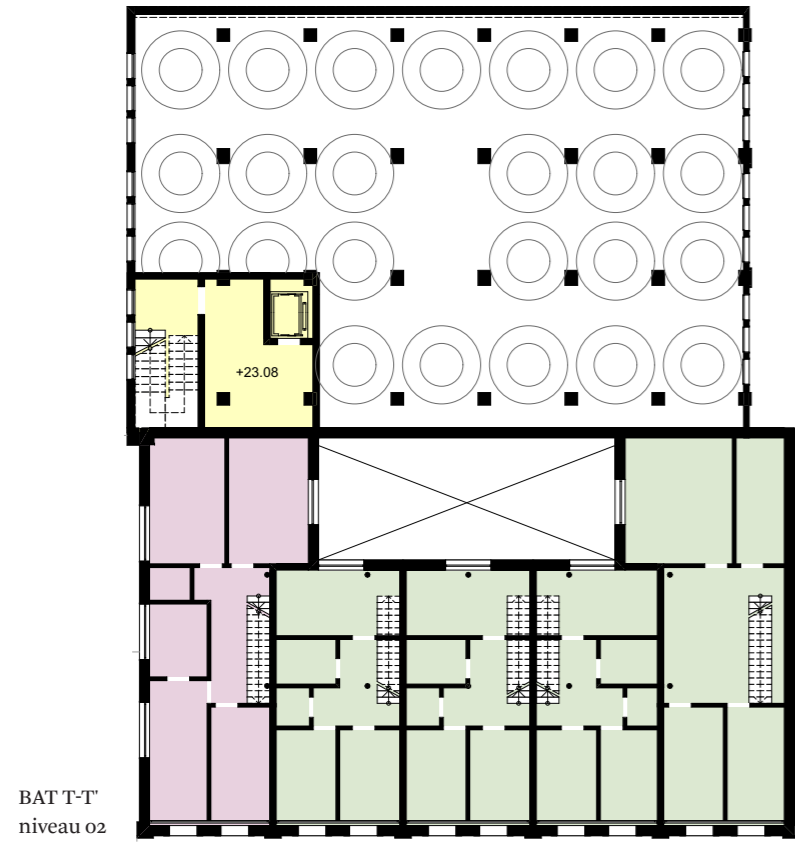
BAT T - T'



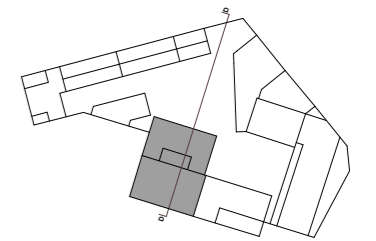
- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space



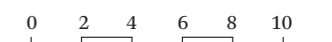
BAT T - T'



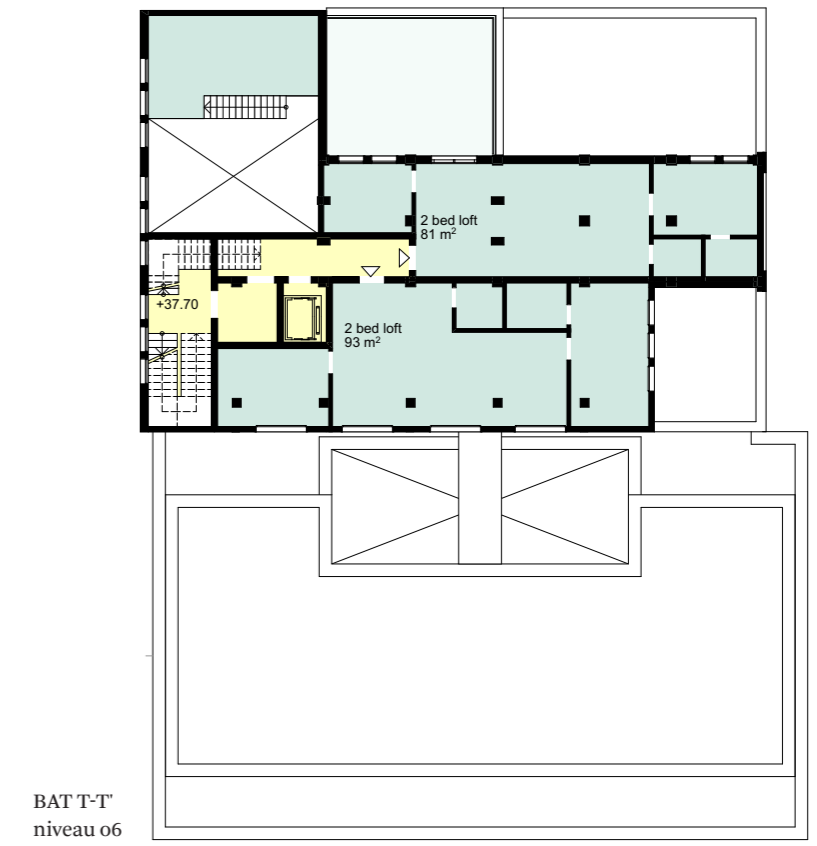
Art-déco toren, publieke verdiepingen. Verhoogde begane grond en relatie met Brouwersplein.



- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space



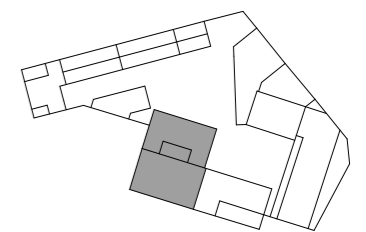
BAT T - T'



Brouwersplein, zicht op luifel, podium, gemeenschapsruimte en toegang tot toren T



zuidgevel toren T, met openingen voor loggia'stoegang tot toren T



- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

0 2 4 6 8 10

BAT B - C



BAT B - C
niveau 00

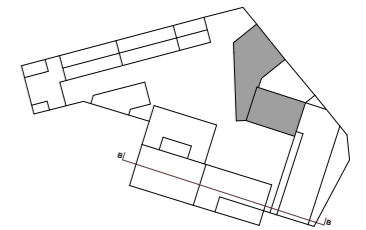


BAT B - C
niveau 01



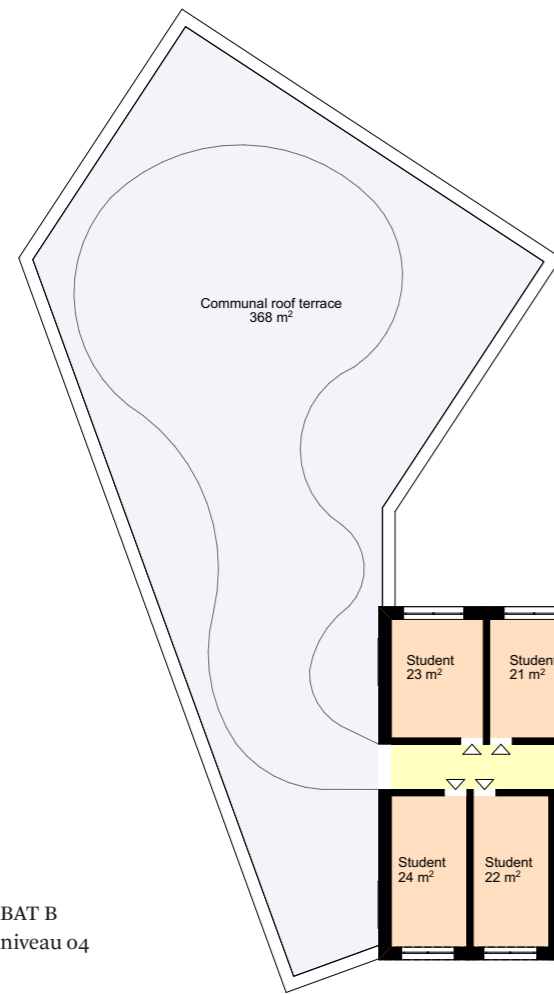
BAT T

BAT A

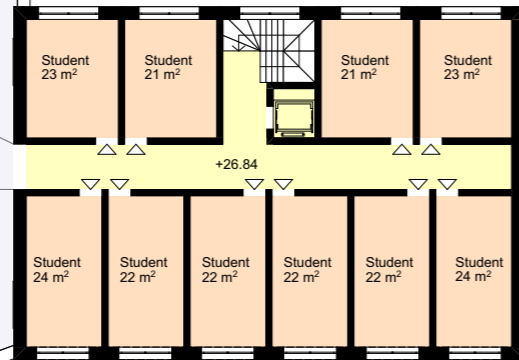


- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

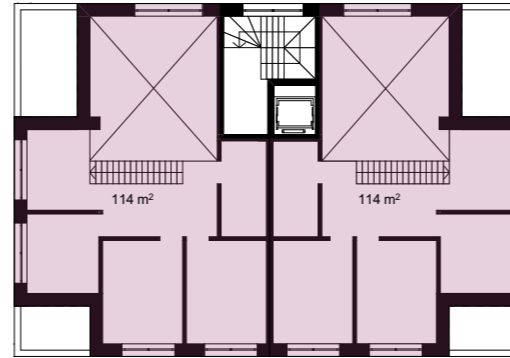
BAT B



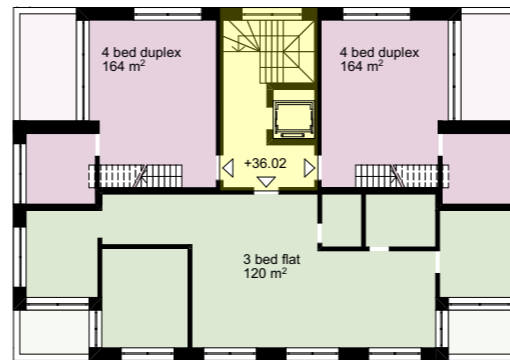
BAT B
niveau 04



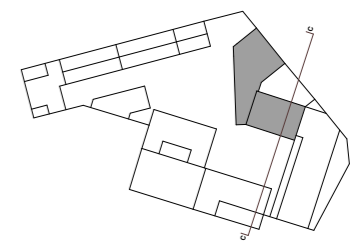
BAT B
niveau 09



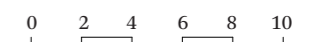
BAT B
niveau 08



van links naar rechts: accent op gebouw A aan het kruispunt, Orchideeënhof, toegang aan Naaldenplein



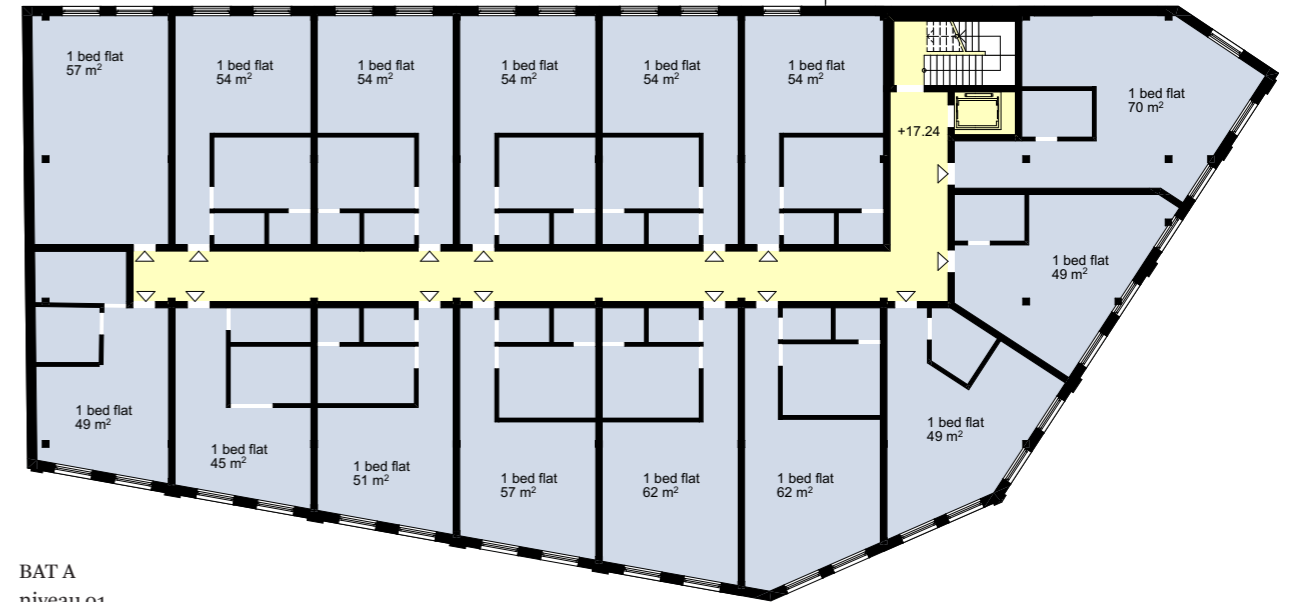
- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space



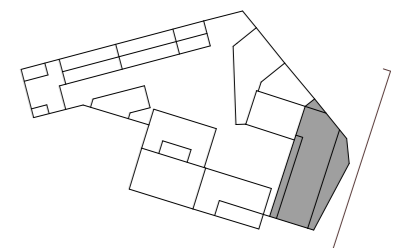
BAT A



BAT A
niveau 00

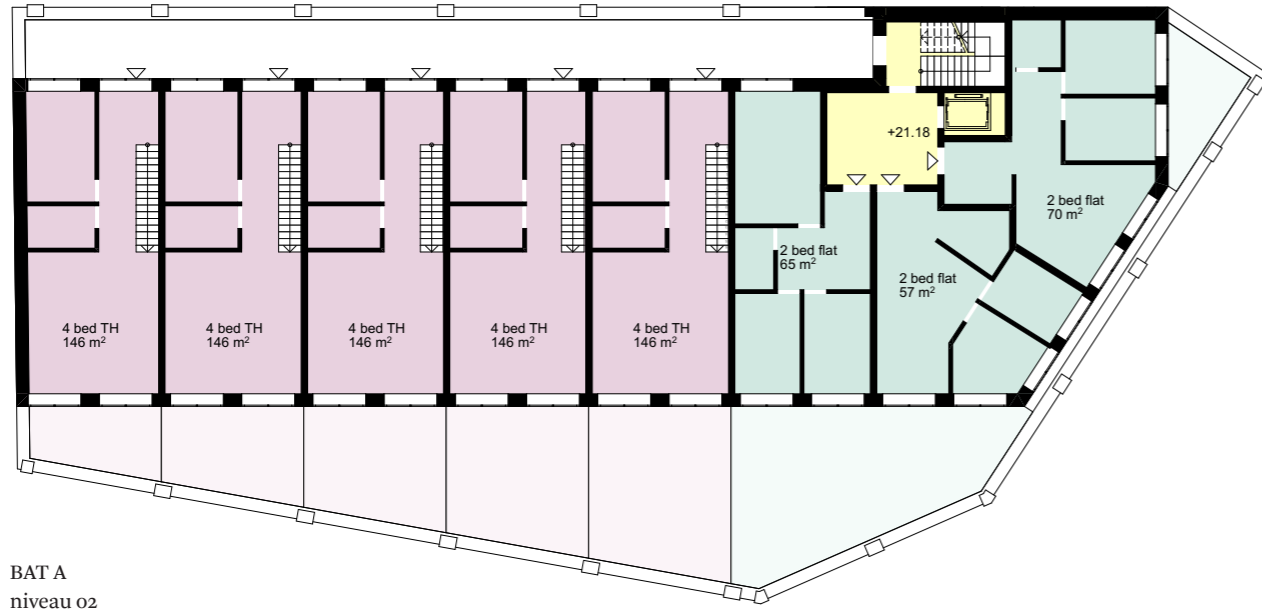


BAT A
niveau 01

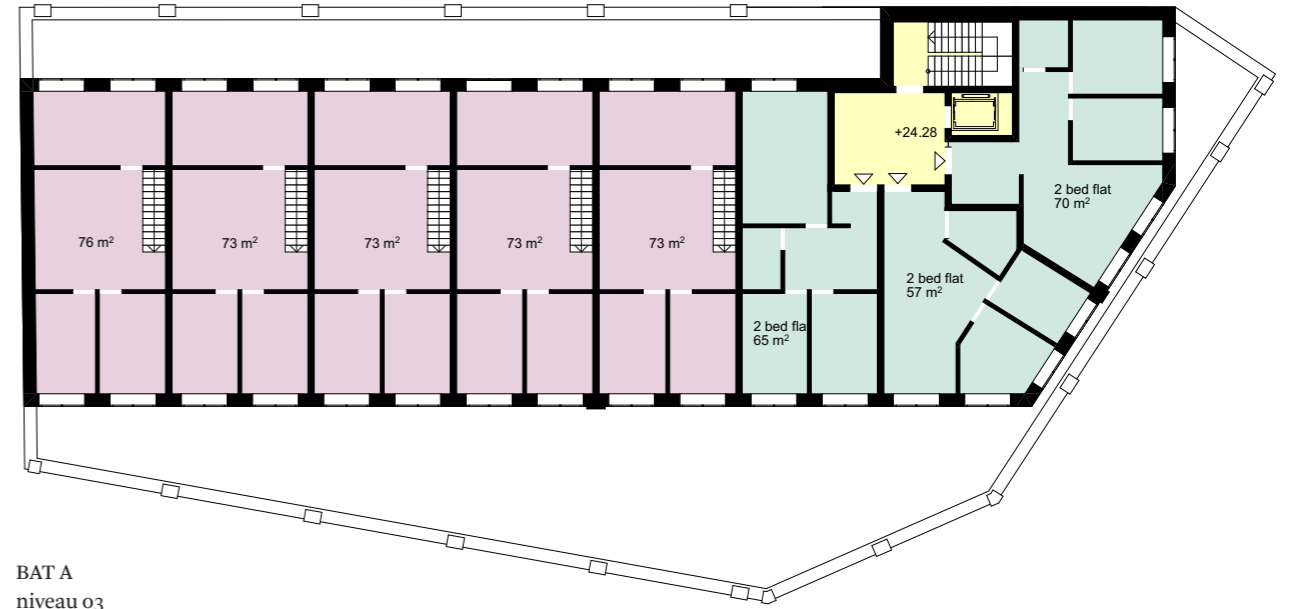


- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

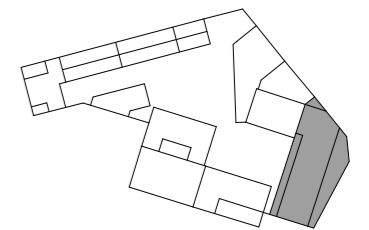
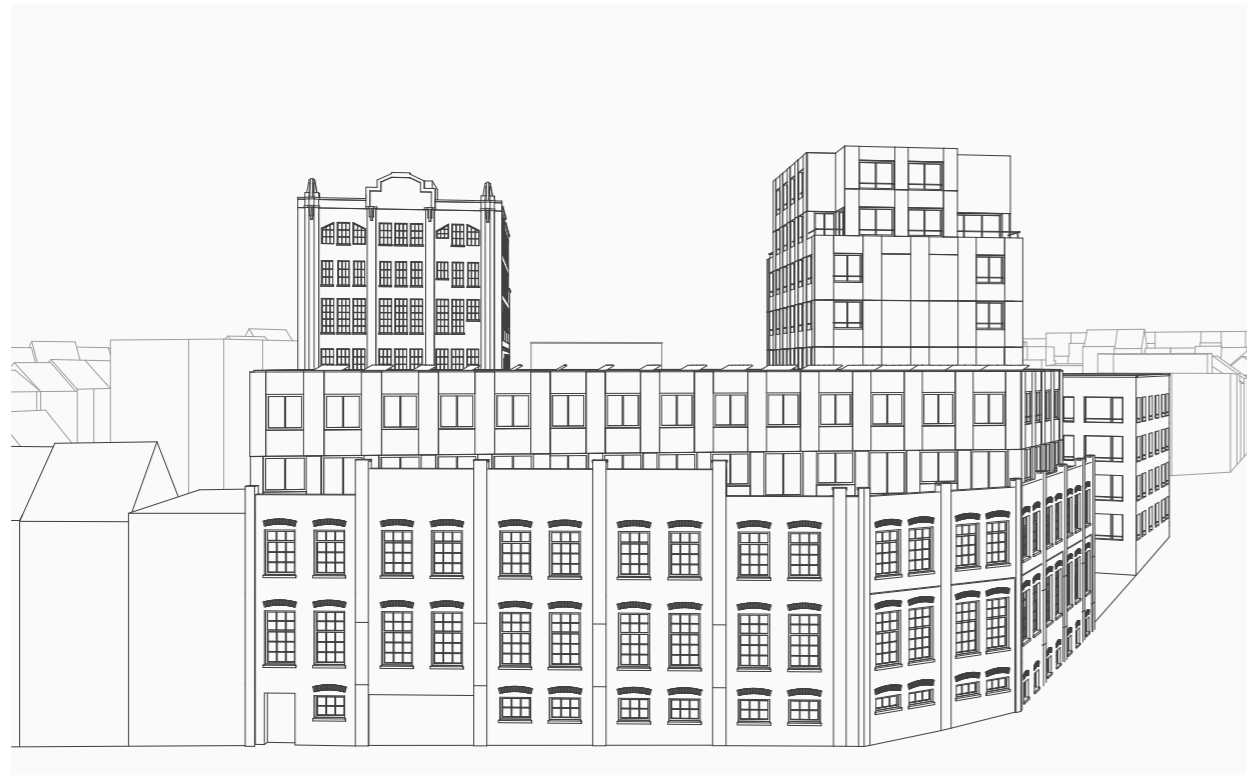
BAT A



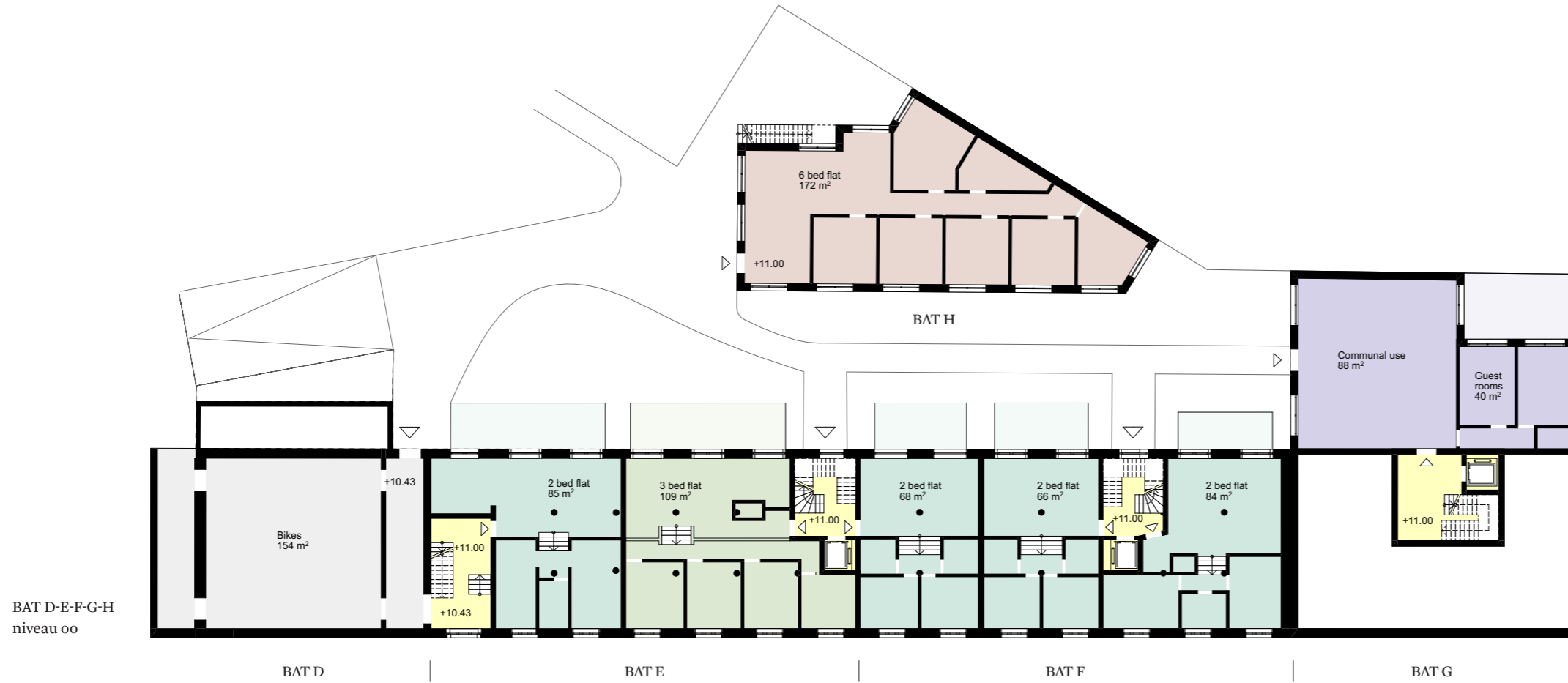
BAT A
niveau 02



BAT A
niveau 03

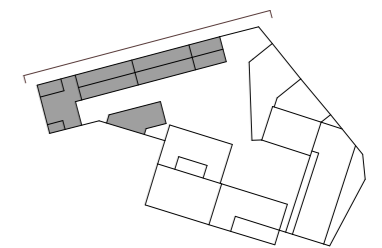
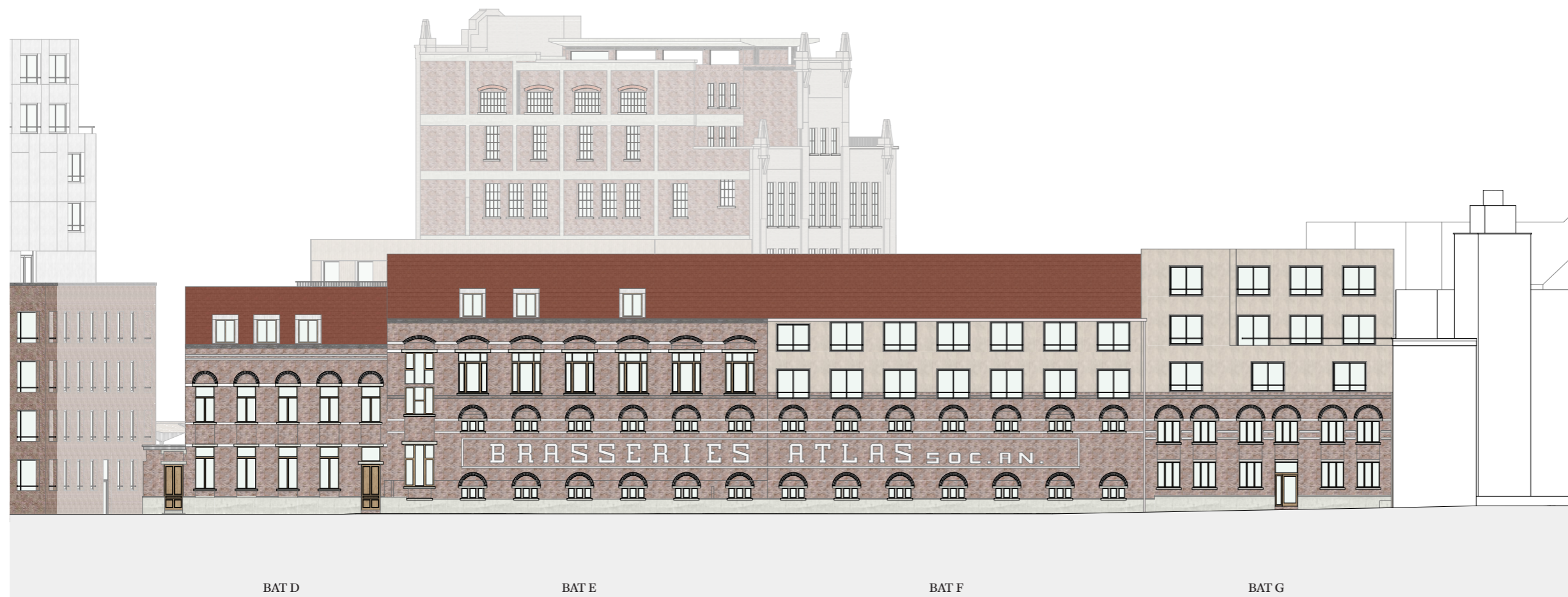


- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space



TUSSEN STRAAT EN TUIN

In de reeks D-E-F zitten de toegangen en trappenhuizen op de randen. Alle appartementen van de reeks geven meteen uit op zo'n trappenhuis, zonder extra ruimte in te moeten boeten aan circulatie. Met een extra trappenhuis halfweg gebouw F leidt dit tot een efficiënte organisatie en markante woningen. Toch leiden de verschillen in vloerpeil tussen de ene en de andere kant, maar meer nog de uitgesproken karakteristieken van de straatgevel tot erg verschillende uitkomsten. Zo leiden de hoge raampjes van de stallingen ertoe dat het vloerpeil van het nachtgedeelte verhoogd wordt. Kasten en wanden die tenzij met glas de gewelfde zoldering niet raken maken de band tussen de hoge raampjes voor- en achteraan zichtbaar. De verdieping erboven, met grote ramen voor en achter, speelt in de plattegrond zijn doorzontroeven uit.

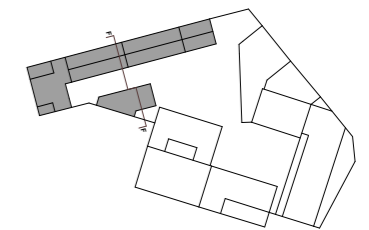


- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

BAT D - E - F - G - H



In het vroegere kantoorgebouw D komen grote gezinswoningen. Omdat er twee aanbouwen zijn waarvan het dak een terras kan worden splitsen we de eerste verdieping overlans in twee, met voor elke woning een terras en de slaapkamers onder de dakspanten. Het trappenhuis is prima zoals het is, dus zien we ervan af daar een lift toe te voegen. Voor gebouw E betekent dit dat de zolderverdieping een groot appartement over de gehele lengte wordt, bereikbaar met de lift vanuit het volgende (nieuwe) trappenhuis, met een dakterras uitgesneden uit het dakschild. Gebouw F wordt opgetopt tot de nokhoogte van E, maar met lagere verdiepingshoogtes, zodat de hoogste verdieping geen zolderappartement wordt.



- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

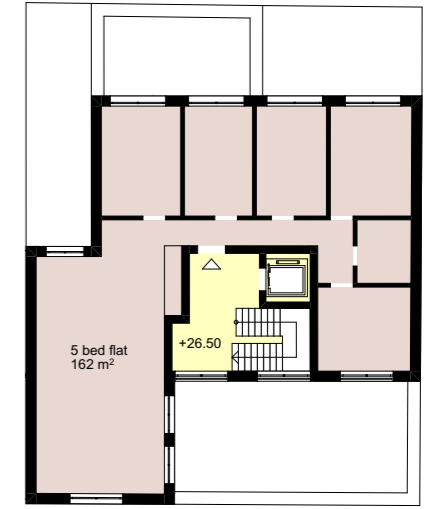


BAT D - E - F - G - H

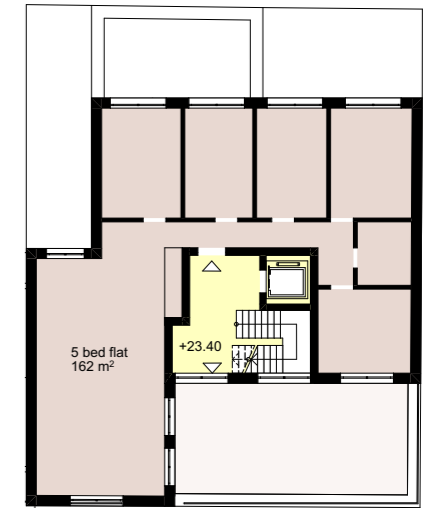
BAT D-E-F-G
niveau 03



BAT D-E-F-G
niveau 02



BAT G
niveau 05

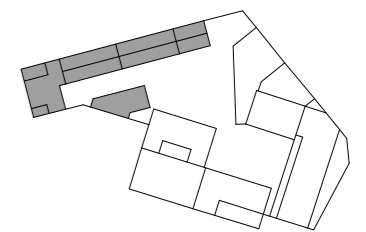


BAT G
niveau 04

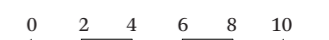


zicht op Stallingentuin en gemmenschapsruimte achterin

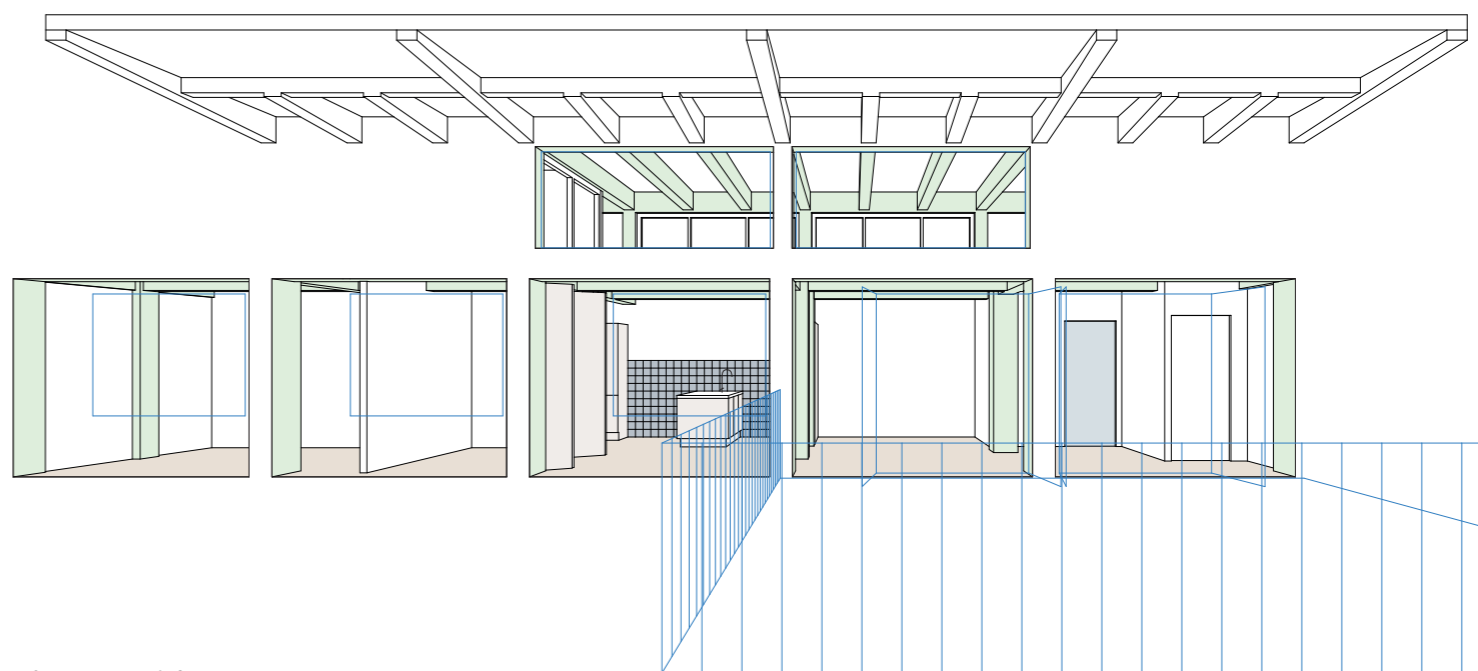
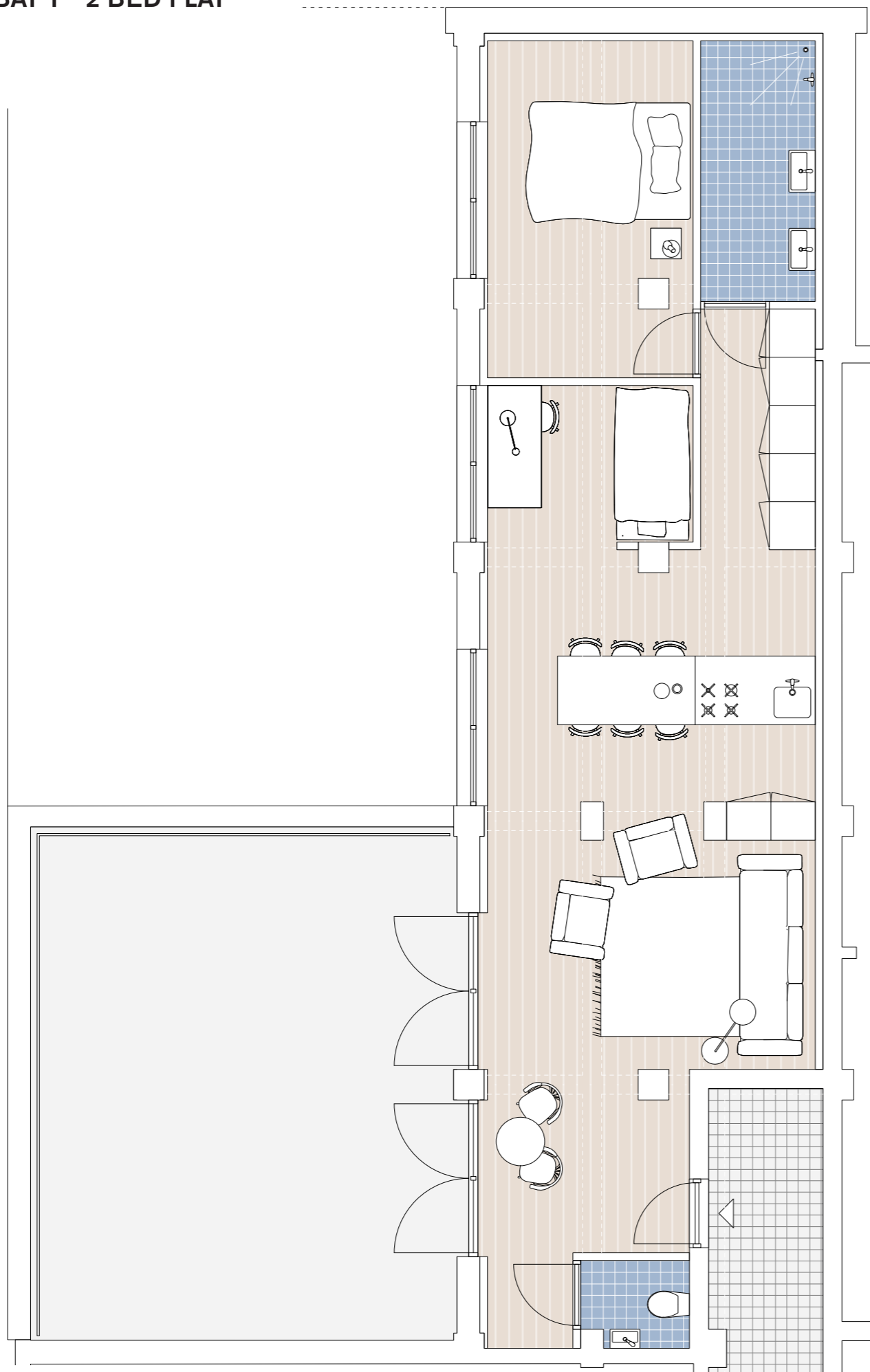
Misschien is de pastiche-gevel van gebouw G minder waardevol dan zijn oudere burens, maar hij maakt het ensemble wel vol. We behouden hem, en zo mogelijk ook de vloer van de eerste verdieping. Toch wordt gebouw G vooral een nieuwbouw met uitsluitend grote shared apartments, waarbij de optopping een verstandhouding zoekt met het terras en het torentje van de moskee ernaast. De *Stallingentuin* sluit af met een gedifferentieerd volume dat vriendelijk blijft voor de burens. Ook nieuwbouw H bevat grote shared apartments. Met slechts twee bouwlagen houdt het de zon op gebouw E niet tegen, terwijl het de informele opzet van de *Stallingentuin*, met verschillende maar verwante gebouwen en wisselende hoogtes kracht bij zet.



- 1 bed apartment
- 2 bed apartment
- 3 bed apartment
- 4/5 bed apartment
- 6 bed apartment
- student accommodation
- communal space
- retail space
- circulation space

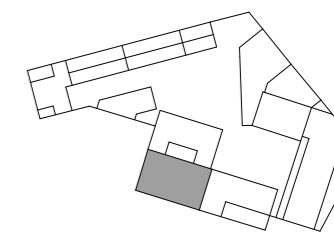


BAT T - 2 BED FLAT

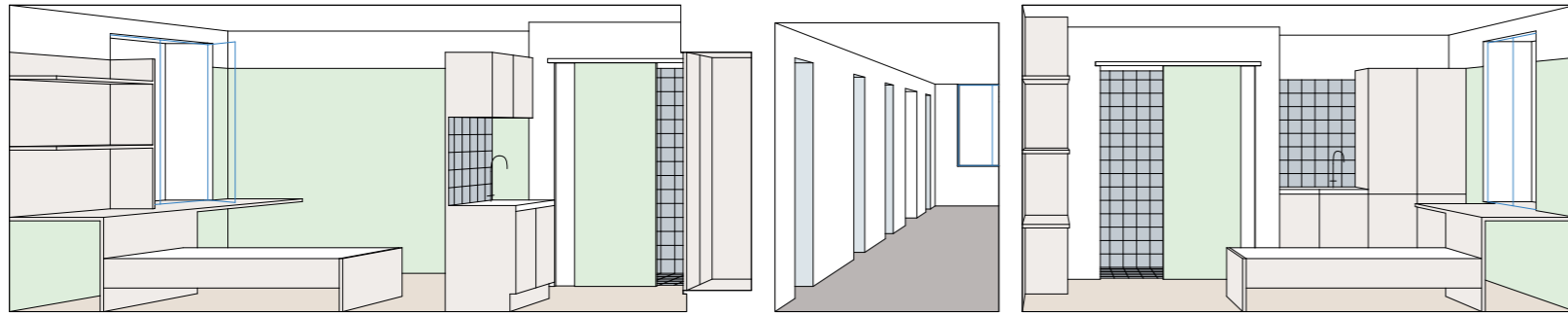


schets perspectief

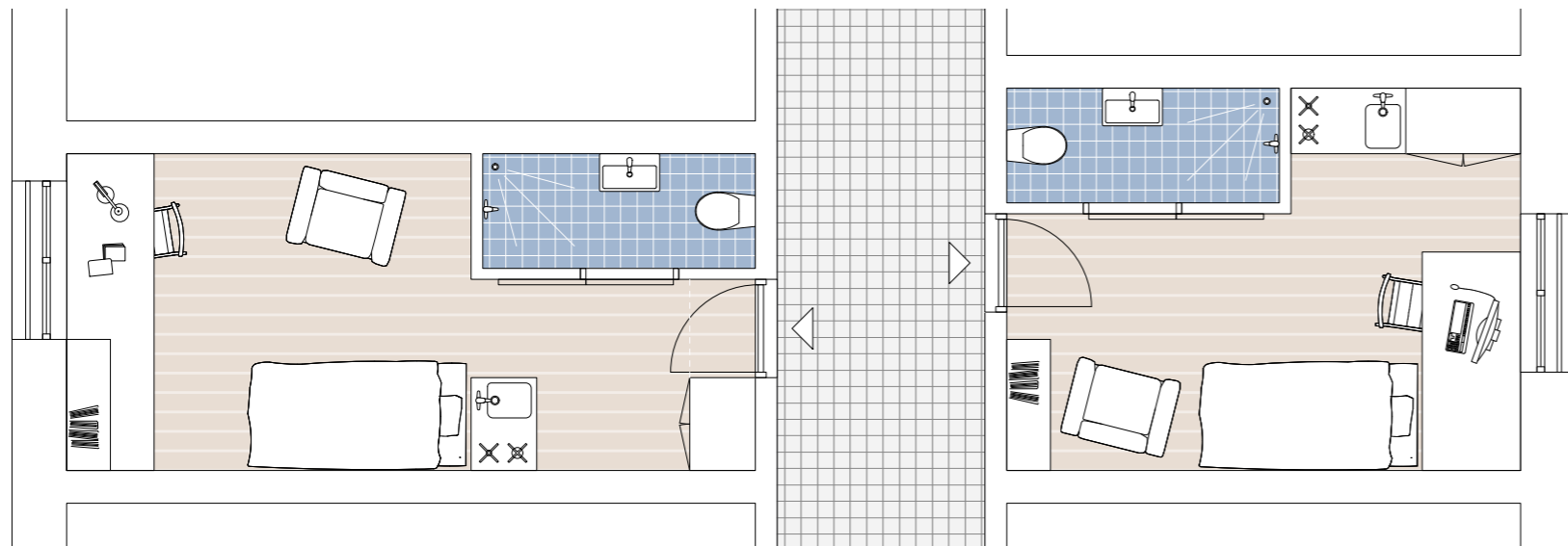
De bovendakse uitkragende betonplaat laten we zitten, maar we halen de dakplaat eronder weg, zodat dit appartement een boven strookramen zwevende zoldering krijgt. Met een niet zo grote diepte en eerder kleine maten tussen de kolommen kiezen we voor een plattegrond die de grote lengte op het zuiden in de verf zet. Er is een kleine, hoge kamer die in contact staat met de living, en een grote, serene kamer met de kasten op de gang.



BAT B - STUDENT FLAT

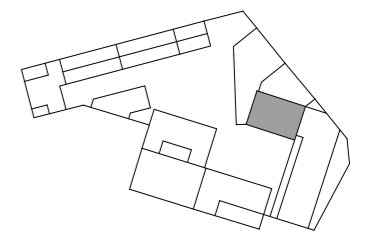


schets perspectief

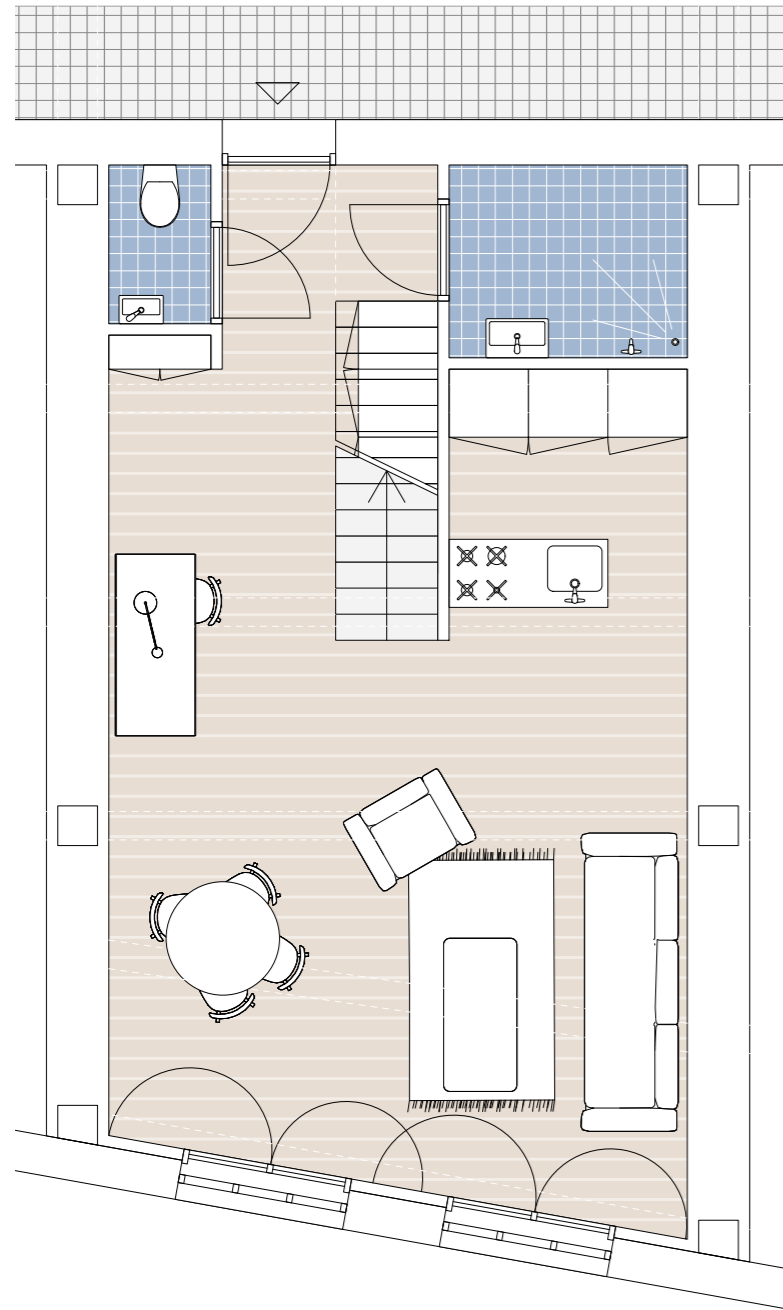


niveau 01 - 07

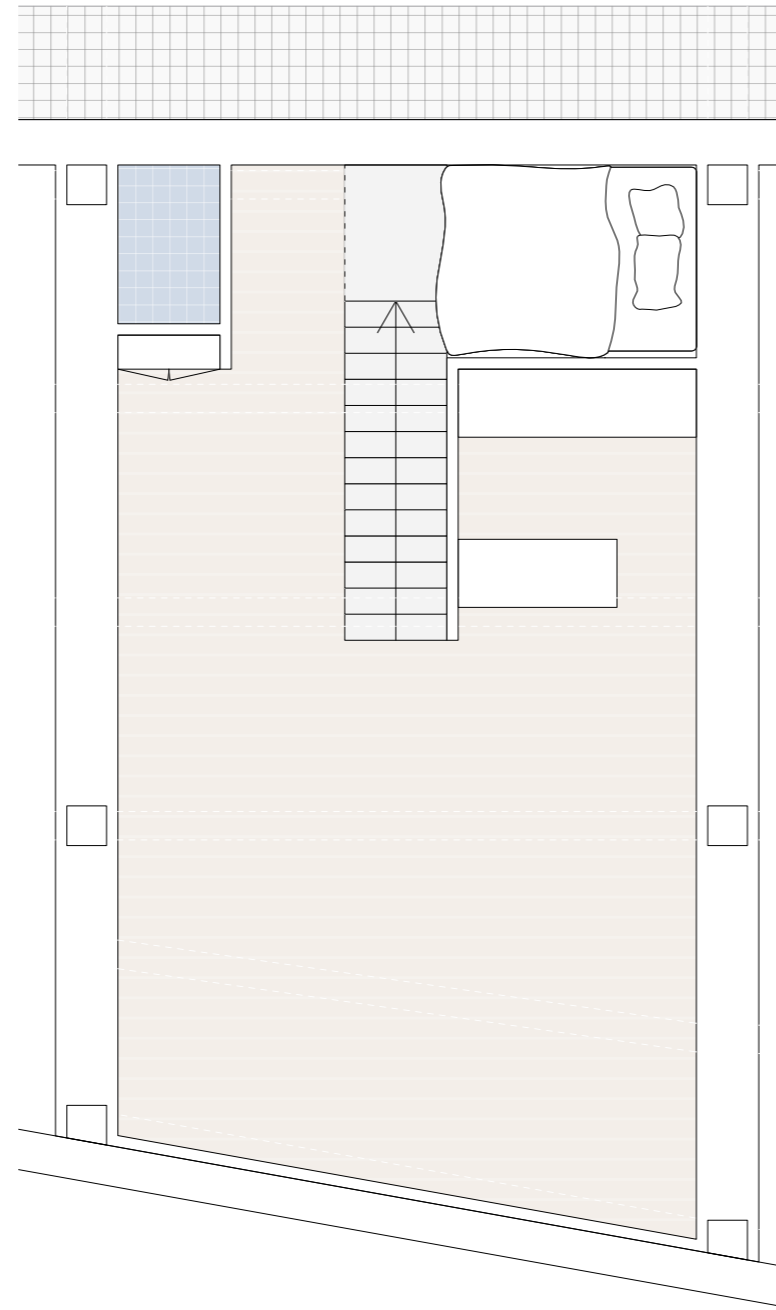
Aan de noordkant maken we ondiepe maar bredere kamers, aan de zuidkant diepere en smallere. Ze hebben dezelfde badkamer, hetzelfde kitchenette-meubel en ook het overige meubilair is gelijk, maar er wordt een andere constellatie mee gemaakt die naast bed en bureau ook plek voor een fauteuil overhoudt.



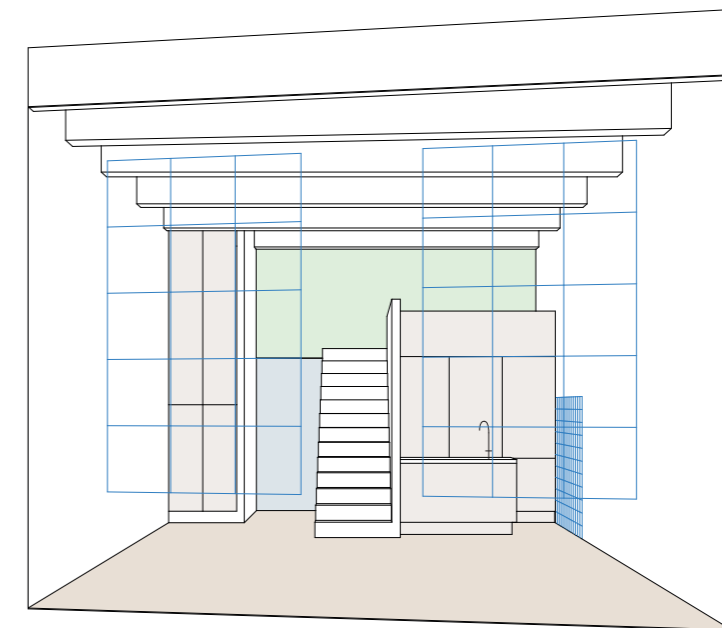
BAT A - 1 BED FLAT



niveau 00

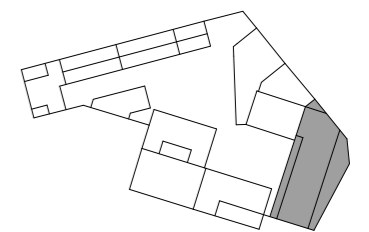


niveau 01

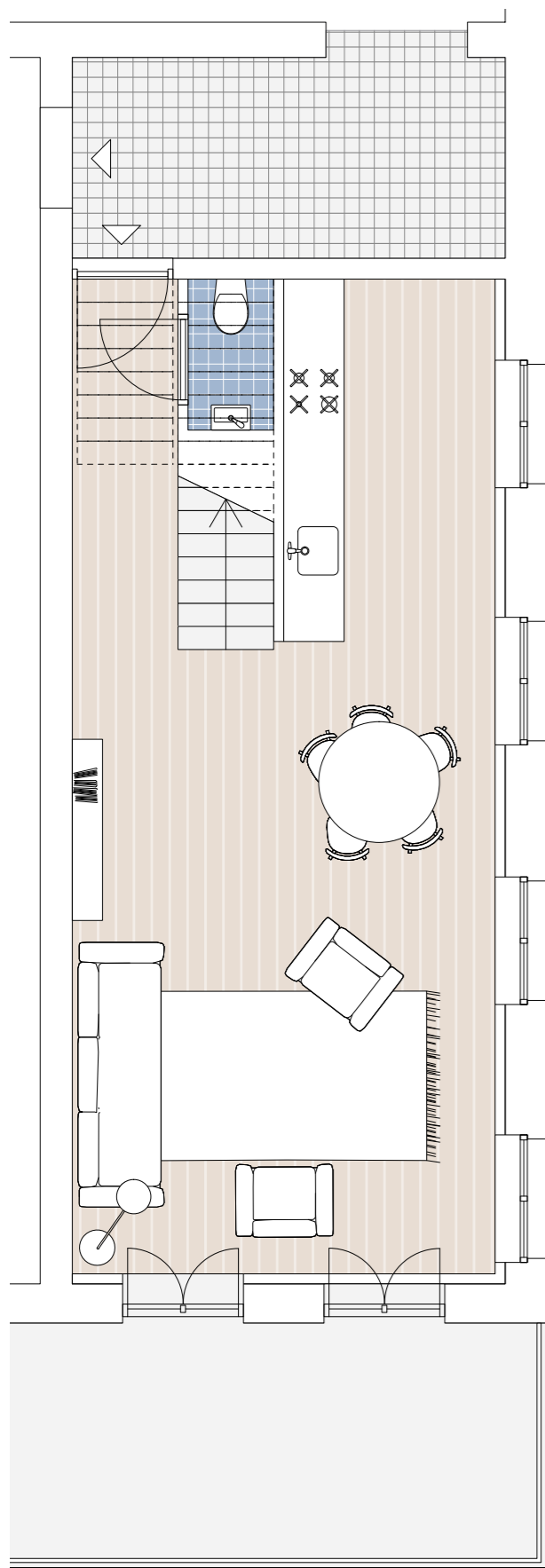


schets perspectief

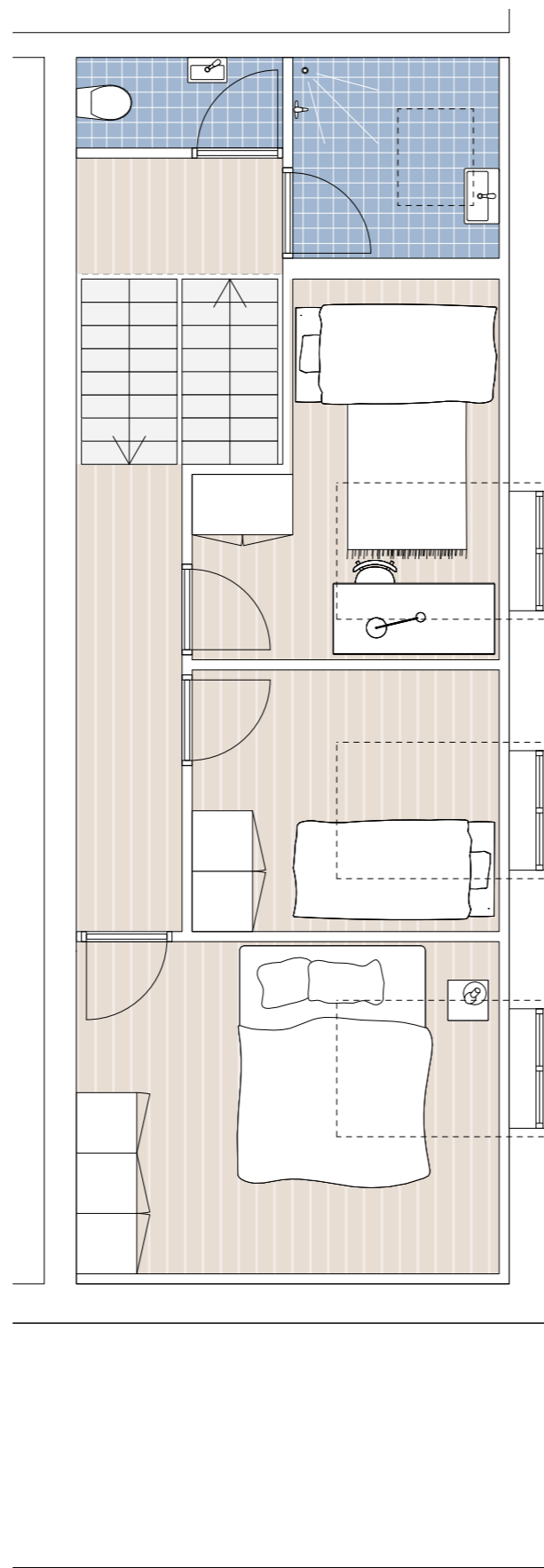
Achter de bijzondere betonnen ramen zit schrijnwerk met opendraaiende vleugels. De studio past in één rastermaat en voelt aan als één grote ruimte, met tegen de middengang aan alle kleinere elementen: een klerkast met daarachter een wc, een keuken met daarachter een badkamer en daarbovenop een slaapkamer.



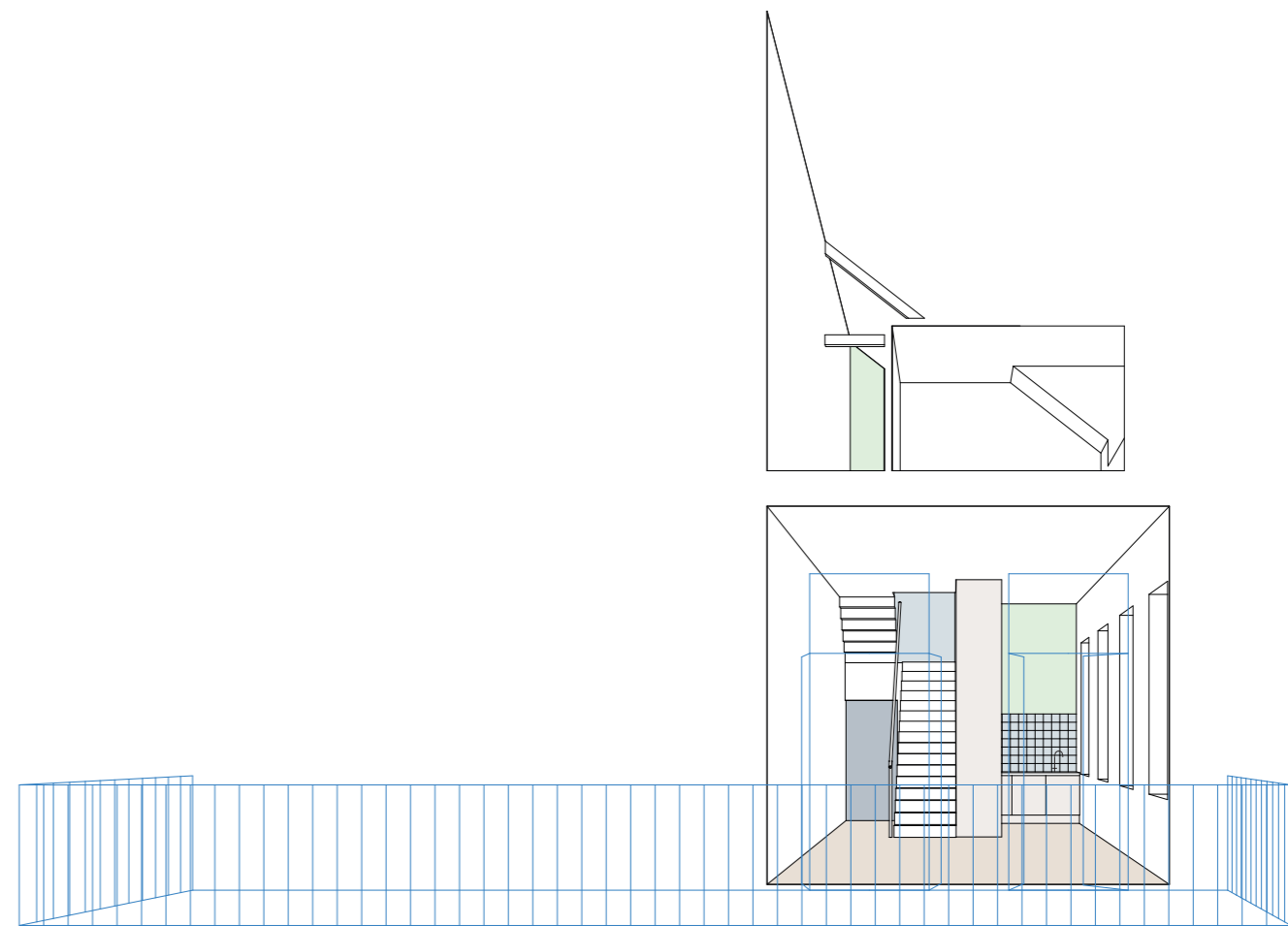
BAT D - 3 BED FLAT



niveau 01

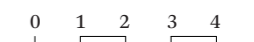
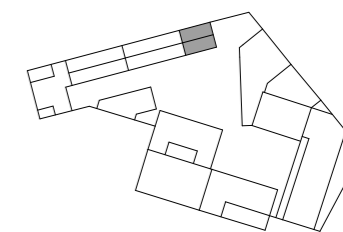


niveau 02

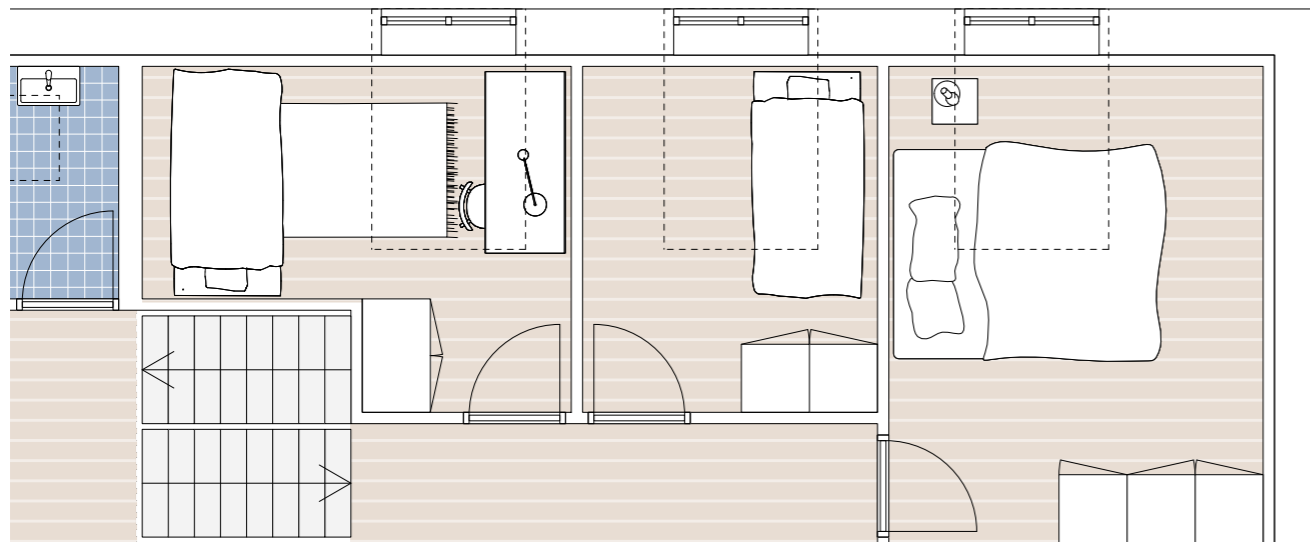
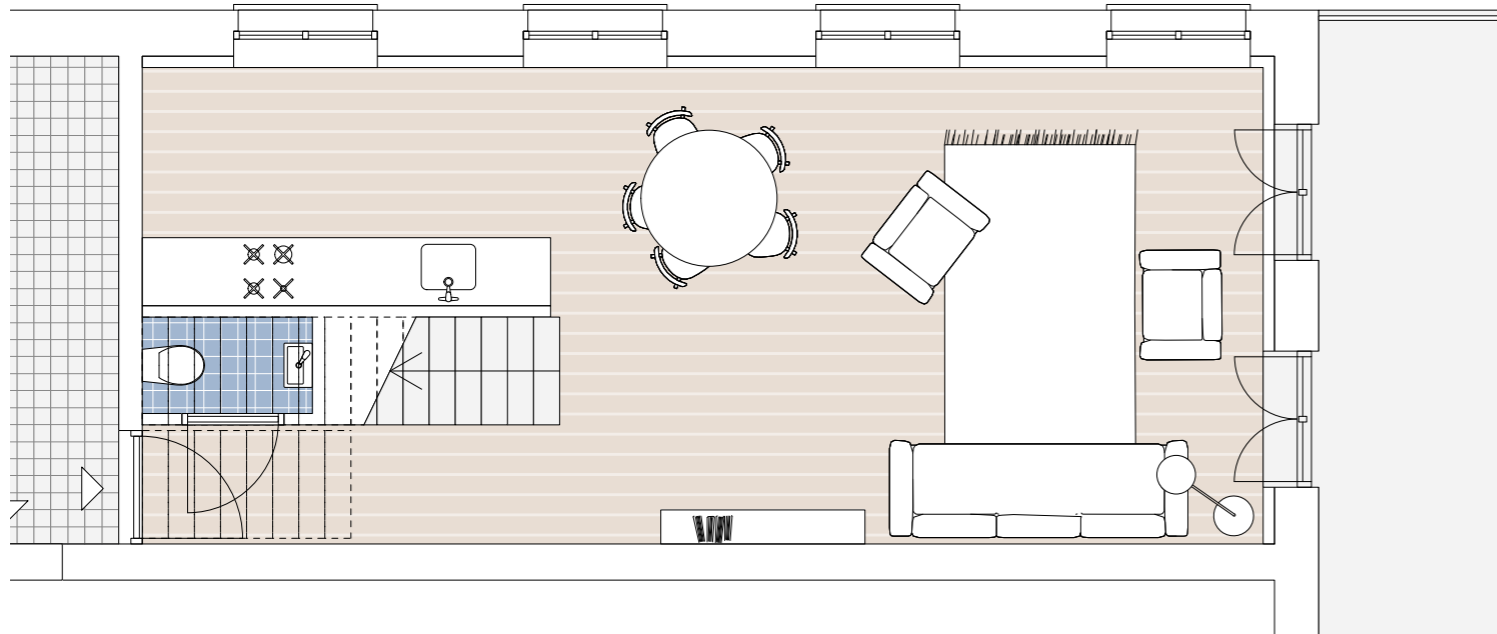


schets perspectief

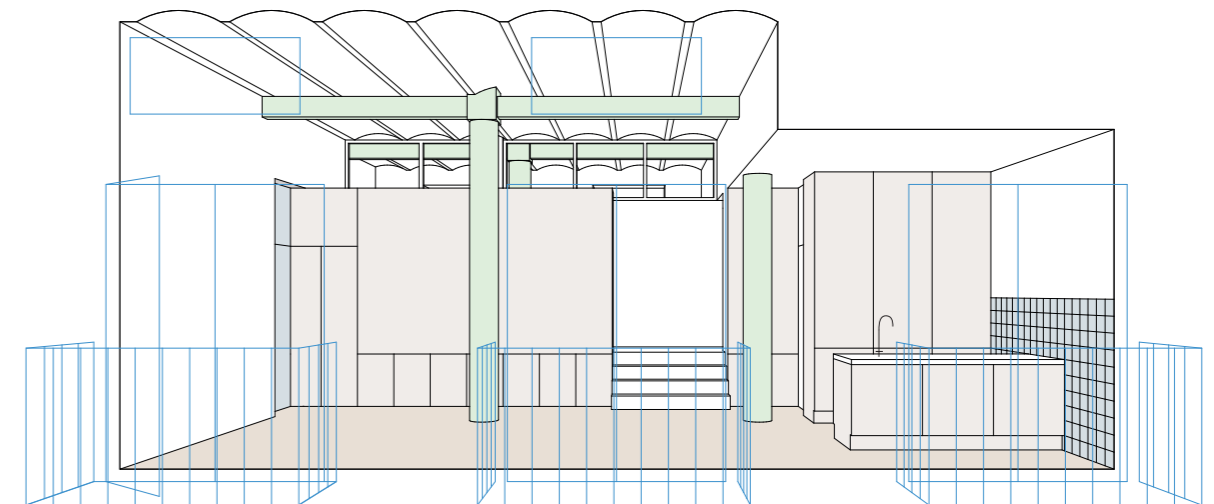
Een lange woonkamer aan de straatgevel geeft uit op een ruim terras met uitzicht op het Naaldenplein en de Stallingentuin. De open trap naast de ingang leidt naar een tussenbordes waar zich badkamer en wc bevinden, vanwaar een tweede trapvleugel de slaapkamers onder het dak bereikt.



BAT E - 3 BED FLAT



niveau 01



schets perspectief

Het vloerpeil van het nachtgedeelte wordt verhoogd om dichterbij de hoge raampjes van de voorgevel te komen. Kasten en wanden die tenzij met glas de gewelfde zoldering niet raken maken de band tussen de hoge raampjes voor- en achteraan zichtbaar. Het lagere deel van de kasten opent naar de woonkamer, het hogere deel naar de verhoogde vloer. Kolommen, balken en gewelfde zoldering bepalen het karakter. Onder de hoge raampjes in de tuingevel komen grote ramen met Franse balkons.

