

Brasseries Atlas 1930

De Brasseries Atlas is een unieke site in Anderlecht, en bij uitbreiding Brussel. De site, met zijn uitzonderlijke gebouwen getuigt van de belangrijke positie die de brouwindustrie tijdens de 20e eeuw in de hoofdstad innam. De verschillende gebouwen zijn stuk voor stuk sterke voorbeelden van industrieel erfgoed, elk met unieke karakteristieken en kwaliteiten. Bovendien is deze site sinds meer dan 70 jaar blijven stilstaan in de tijd en heeft ze zodoende de stad rondom zich zien veranderen. De site is na het stopzetten van de industriële activiteiten wel achtereenvolgend in gebruik genomen door diverse partijen, maar de gebouwen bleven grotendeels verlaten en onaangeroerd. Deze gang van zaken versterkt vandaag de erfgoedwaarde van de Brasseries Atlas: ze werd tot nu toe slechts tijdelijk opgeëist, maar nog niet gevestigd in deze tijd.

Dit brengt een dubbele uitdaging met zich mee: enerzijds een transformatie-uitdaging—het omvormen van de voormalige industriële gebouwen tot kwalitatieve woningen—en anderzijds een stedelijke uitdaging—het integreren van de bestaande en nieuwe gebouwen in de hedendaagse buurt. Ons projectvoorstel balanceert tussen deze twee uitdagingen. We beginnen met de ambitie om de be-

staande gebouwen, met hun specifieke architectuur en draagconstructies, vrijwel volledig te benutten. Dit niet alleen vanwege hun erfgoedwaarde, maar ook om de embodied energy en het kapitaal te behouden. We volgen hier in een logica van de minste weerstand: de bestaande architectuur en structuur laten leiden om woontypologieën en publieke ruimtes te creëren met eventueel onconventionele eigenschappen, maar steeds met sterke, hoogwaardige woonkwaliteiten. Het is een verkenning van het bewonen van het bestaande.

Ten tweede omarmen we de vereiste woondichtheid door nieuwe toevoegingen te organiseren die zowel reageren op het erfgoed als de stedelijke context. We streven ernaar om dit geheel van gebouwen en open ruimtes te ontwerpen als een collectieve stedelijkheid die opstaat naar zijn omgeving. We zijn ons zeer bewust van de dynamische context van deze buurt in volle verandering, waar we met dit project zorgvuldig in willen integreren. Als divers team willen we een project creëren die opgaat in de stad, zowel tijdens het creatieproces als in de uiteindelijke verschijning. Een project dat bijdraagt aan de buurt, er deel van wordt, en het bewonen van de site vanzelfsprekend maakt.

Stedelijke context



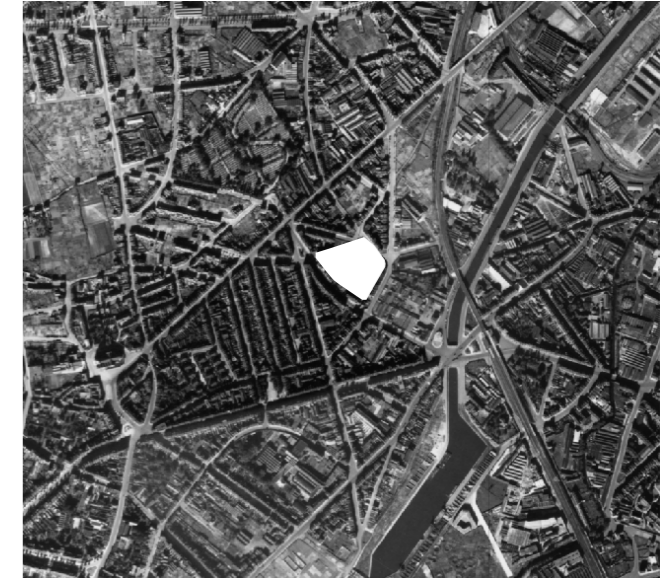
Stedelijke ambities

1. Het zicht bewaren op de toren vanaf de ilot shell en het kanaal
2. De verbinding met het kanaal maken voor voetgangers en fietsers.
3. Een gevel maken naar het nu nog onbestemde pleintje tussen de Naaldstraat en de Francois Malherbe straat.
4. Een gevoelige omgang creëren met de naastgelegen laagbouw.
5. Het bestaande pleintje versterken en opladen
6. In dialoog gaan met de naastgelegen moskee
7. Een stedelijke oase maken
8. Een positieve bijdrage leveren aan het bouwblok, zodat ook medebewoners kunnen genieten van de site

Een scharnierpunt in de stad

De site is historisch gegroeid als een scharnierpunt tussen het historisch industrieel erfgoed rond het kanaal en een meer residentieel gebied hoger in de Zennevallei. Dit komt vandaag de dag tot uiting in het collagekarakter van de bouwblokken rondom de site, alsook het bouwblok waarbinnen Brasseries Atlas zicht bevindt. Er zit in dit gebied een frictie tussen industrieel erfgoed en wonen, alsook nieuwere economische activiteiten in de binnengebieden.

De site ontwikkelen we volgens de logica van dit scharnierpunt: open voor de heterogeniteit en diversiteit van de omgeving en een antwoord biedend op zowel het grootschalige karakter van de Kanaalzone, als het residentiële karakter van de wijk.



De site in 1944

Een nood aan zachte ruimte

De publieke ruimte is vaak niet kwalitatief in de onmiddellijke omgeving van de site. De straten zijn eerder doorgangsruidtes en er zijn weinig momenten om te verpozen. Daarenboven is er lokaal zeer weinig kwalitatief groen in het straatbeeld en voelt de omgeving dus hard aan. Een uitzondering in deze straten is het kleine pleintje dat zich bevindt aan de rand van de site. Deze bescheiden ruimte wordt vanuit de buurt geapprecieerd als veilige en zachtere plek voor de buurt.

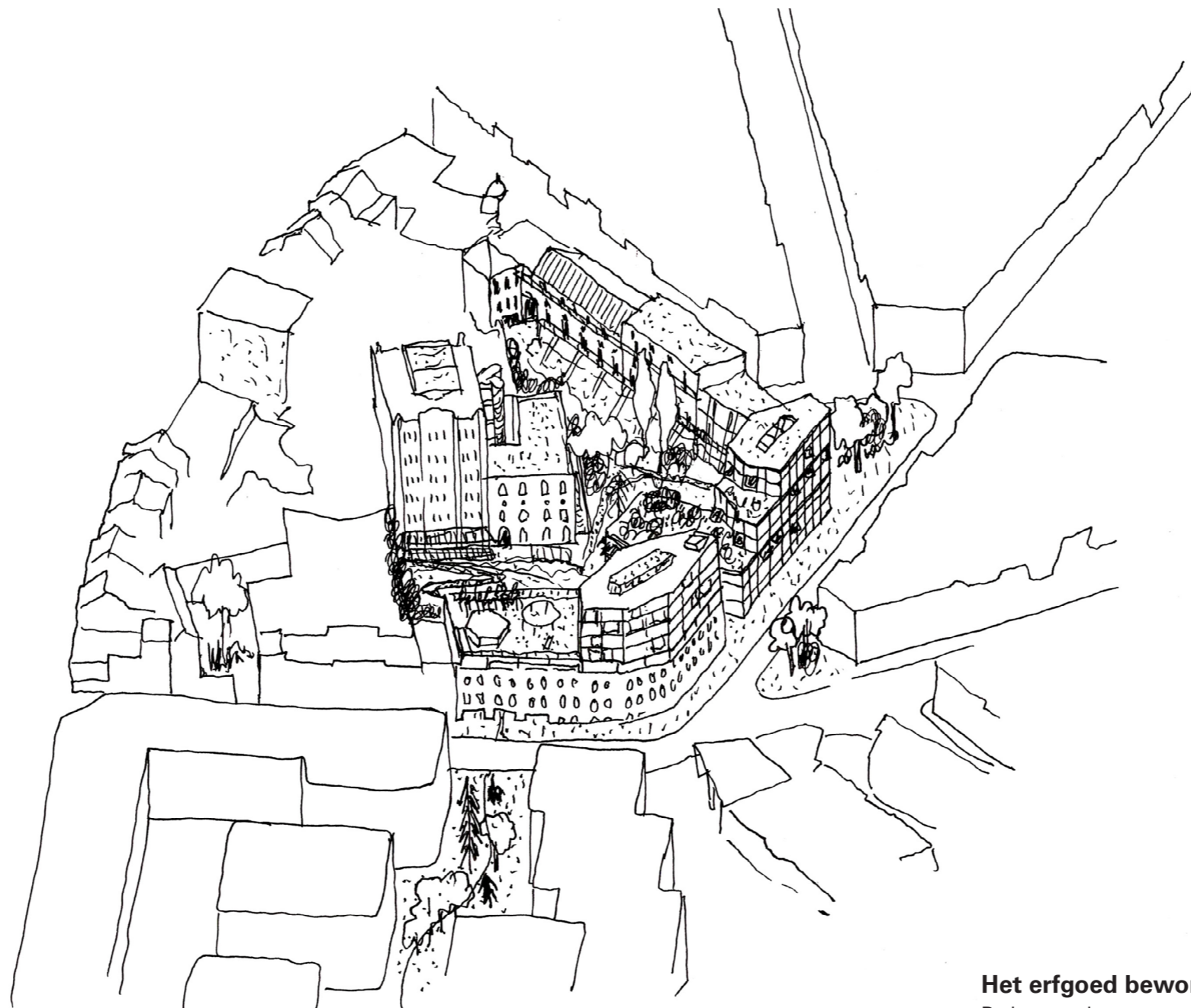
We willen de dialoog aangaan met deze publieke ruimte en het semipublieke karakter van de site vieren. We geloven dat Brussel, specifiek Anderlecht, meer nood heeft aan collectieve en semipublieke groene en zachte ruimte, in beheer door bewoners en organisaties, maar verwelkomend voor de buurt.



De site in relatie tot de kanaalzone



De beperkte groenruimte rondom de site



Een gedeelde tuin

De Brasseries Atlas heeft een sterk mineraal karakter, eigen aan industriële site. We vinden echter nu ook al natuurlijke kwaliteiten: planten die door het asfalt en de bakstenen groeien, bomen die onconventioneel dicht staan bij gevels. Deze kwaliteit willen we capteren; de voormalig industriële binnenplaats wordt een groene oase. Naast de vanzelfsprekende biodiversiteitsdoelen die we hier mee willen bereiken, is de natuur in deze een vanzelfsprekende ruimtemaker, die evenwaardig dient te zijn aan de architectuur. Binnen dit project willen we deze ook inzetten als privacy manager tussen de gebouwen, alsook voor het creëren van kleinschalige hoeken en plekken om te verblijven met bewoners. Daken alsook verticale oppervlaktes worden ingezet voor groen ruimte. Het wordt een gedeelde tuin.

Een stedelijke bestemming

De site blijft een bestemming met een (op specifieke momenten) centrale publiektoegankelijke ruimte in de toren. Dit zorgt ervoor dat er een bepaalde stedelijkheid in het binnen gebied dient te worden verdragen. We willen een stedelijk project maken, waar je in de binnentuin veel beweging zal hebben, ontmoetingen en interacties, ook met buitenstaanders. Dit terwijl privé en gemeenschappelijke terrassen ook ruimtes bieden voor privacy.

Om effectief te beantwoorden aan het gemengde gebruik van de site (zoals voorgeschreven in GBP), willen we heldere toegangen creëren tot de site met bijhorende collectieve ruimte. Een interface tussen het publieke en private. De site vormt een bestemming.

Het erfgoed bewonen

De bestaande structuren willen we maximaal hergebruiken. Dit vanwege hun inherente kwaliteiten – hoge plafonds, materiële eigenschappen en flexibele doch robuuste draagstructuren – die zeldzaam zijn in het hedendaagse woonlandschap. Daarnaast zijn er vanzelfsprekende ecologische argumenten.

We kiezen voor de weg van de minste weerstand; structuren worden behouden waar ze staan, de nieuwe architectuur past zich hieraan aan. Dit zorgt soms voor iets grotere, anders iets kleinere units dan gevraagd. Echter zijn we ervan overtuigd dat dit de meest economische en respectvolle weg is naar het erfgoed toe. De site wordt in het bestaande veeleer bewoond dan getransformeerd.

We vertrekken in dit voorstel van hypothesen die we in verdere uitwerking willen confronteren met materiaalonderzoeken om steeds de architectuur bij te stellen aan de (structurele) condities van het erfgoed.

Waardevolle doorzichten

We zetten in op het creëren van verticale doorzichten naar de site: een stedelijk moment, een uitzonderlijk doorzicht in de stedelijke ruimte. We creëren een tweede, bijkomend zicht op de voorgevel van de toren, die momenteel in de aanpalende straten onzichtbaar blijft. Daarnaast willen we samen met de ontwikkelaar reflecteren en in debat treden over de openheid van het binnengebied. Vertrekken van een open site is een droom om na te streven, in beheer kan er bijgesteld worden, genuanceerd en toegang bepaald worden samen met de gemeenschap van bewoners.

De 'landmark' bewaren

Hoewel de gehele site als erfgoed kan beschouwd worden, biedt de toren een grote waarde aan het grootstedelijke perspectief als landmark dat van ver kan aanschouwd worden.

De aanblik van de toren willen we daarom bewaren. Dit doen we op twee wijzen. We veranderen niets aan de kroonlijst van de toren, en verhogen de toren niet. Daarnaast wordt het zicht maximaal bewaard langs diverse zichtlijnen in de stad en creëren we extra zichtlijnen tot dicht bij het gebouw.

Diverse densiteit

We willen een project opzetten dat de gevraagde densiteit ontwikkelt als een onderhandeling tussen stad, programma en de bestaande architectuur. We stellen geen 'one solution fits all' voorop, of één specifieke vormtaal. In tegendeel, we staan als divers team voor het creëren van een divers geheel, die de rijkdom van de bestaande gebouwen en de context viert.

Op die wijze stellen we een Brusselse aanpak voor: een collage, maar met als specifiek doel om de aandacht te vestigen op het erfgoed.



Een zicht vanaf het bestaande buurtpleintje op de site. Het binnengebied vormt een visuele verlenging, zoals het steeds geweest is. De bomen van het plein vormen een eenheid met de nieuwe bomen op de site.

Een gedeelde tuin

Een open en gesloten tuin

Welke identiteit geven we aan de gedeelde tuin? Op de eerste plaats betreft het een gedeelde buitenruimte voor bewoners: een plek waar je kan vertoeven, alleen of in groep. Een plek als verlengde van je woning.

Daarnaast bevat de voormalige brouwerstoren een publieksfunctie, waardoor ook externe bezoekers gebruik zullen maken van de buitenruimte. Het mediëren van deze dubbele functie wordt gedeeltelijk vormgegeven door de natuurlijke tuin.

We opteren daarom voor een tweeledige tuin, waarbij het verbindend element gevormd wordt door het aanbrengen van bomengroepen. De bomengroepen vormen samen een 'urban forest', waar net zoals bij een 'klassiek' bos, open- en gesloten plekken ontstaan. De bomengroepen zorgen voor noodzakelijke verkoeling door de schaduw die ze genereren, terwijl de open plekken meer ruimte bieden voor de mens, voor ontspanning en creatie.

De meer private buitenruimten bevinden zich in de rand van de site (voormalige kantoren en ateliers) en worden door bomengroepen en hun onderbeplanting deels gescheiden van het meer publieke gebeuren.



Fondation Cartie, Theatrum Botanicum de Lothar Baumgarten

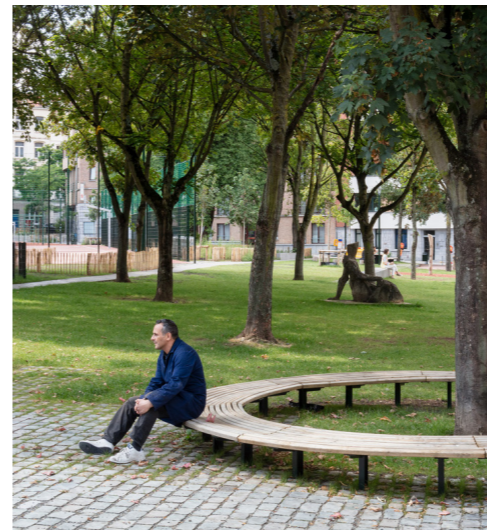
Toegankelijkheid & doorwaadbaarheid

Het binnengebied kan op verschillende plekken worden ontsloten. De verbindingen met het openbaar domein worden ingericht als stedelijke momenten, een mineraal verlengde van de stad, met doorzichten naar het binnengebied en ruimte voor ontmoeting. Hier wordt gebruik gemaakt van gerecupereerde kasseistenen als verhardingsmateriaal.

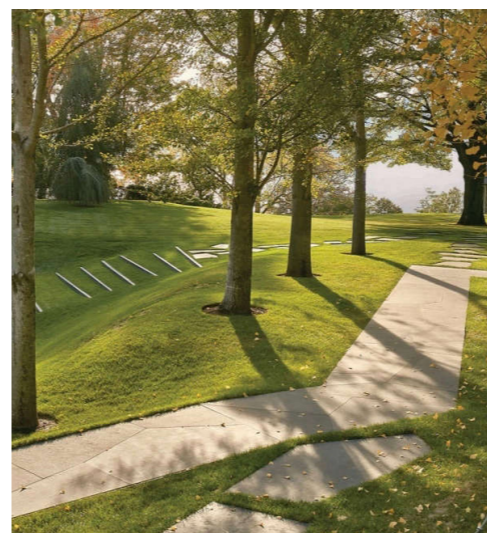
De hoofdtoegang tot het terrein sluit aan op het publieke plein langs de Vrij Onderzoekstraat. Deze toegang is ruim van opzet en in verhouding tot de omliggende bebouwing. Op dit toegangplein worden solitaire bomen en enkele ronde zitelementen geplaatst.

Daarnaast bevinden zich in de Naaldstraat en de Vrij Onderzoekstraat enkele secundaire toegangen voor bewoners. In de Scheutveldstraat bevindt zich de onderdoorgang op niveau -1 van de voormalige ateliers. Het maaiveld van het binnengebied wordt verlaagd, zodat via een landschappelijke trap de nieuwe publieksfunctie bereikbaar wordt. Op deze manier creëren we ook een ruimtelijke verbinding met het toekomstige project Ilôt Shell en het kanaal.

De padenstructuur door het gebied wordt opgevat als een eenvoudig lint dat de verschillende gebouwen en toegangen met elkaar verbindt. Vanuit de groene binnentuin leidt een natuurlijk geïntegreerde helling mindervalide bezoekers naar de toegang van de nieuwe publieksfunctie in de brouwerstoren.



Marie Janson - Viganò



Wandelpaden liggen vrij in het landschap en volgen de topografie



Anvers Kanaal, Michel Desvigne

Natuur als ruimtemaker

De assortimentskeuze van beplanting, de habitus van de verschillende bomen en hun plantwijze zorgen ervoor dat de beplanting zal worden ingezet als ontwerpelement. Bomengroepen zorgen voor een open/gesloten planlaag.

Op de hoek van het voormalig pakhuis en de achtergevel van de voormalige kantoren wordt een ondiepe waterretentiezone ingericht. De boomsoorten die in deze zone groeien worden specifiek geselecteerd en zijn bestand tegen wisselende groeiomstandigheden.

De open plekken tussen de verschillende bomengroepen worden afwisselend voorzien van gemaaide en bloem- of kruidenrijke graslanden. We maken deze bewuste keuze in maaibeheer, niet alleen omdat het beperkend is in afvoer van biomassa, het verhoogt bovendien de stedelijke biodiversiteit.

De onderbeplanting van de verschillende bomengroepen bestaat uit een assortiment van schaduwminnende planten, we denken hierbij aan klimop, varens, salomonszegels, geitebaard, tafelblad, ... De aanplanting gebeurt volgens groeps-gewijze menging, zodat een natuurlijk beeld ontstaat.

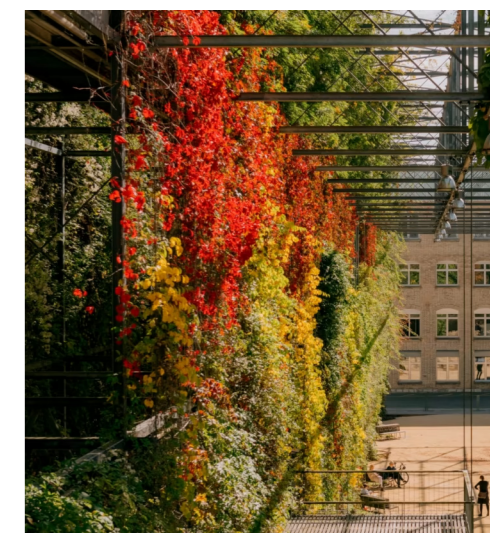
De bestaande luifel wordt in het nieuwe plan deels geïntegreerd als structuur. Hierop voorzien we verschillende klimplanten zodat het minerale plein voor de brouwerstoren ook van voldoende schaduw kan worden voorzien.

Daarnaast wordt ook tussen de toren en het pakhuis een rijke beplanting voorzien die het industriële erfgoed kan overwoekeren.

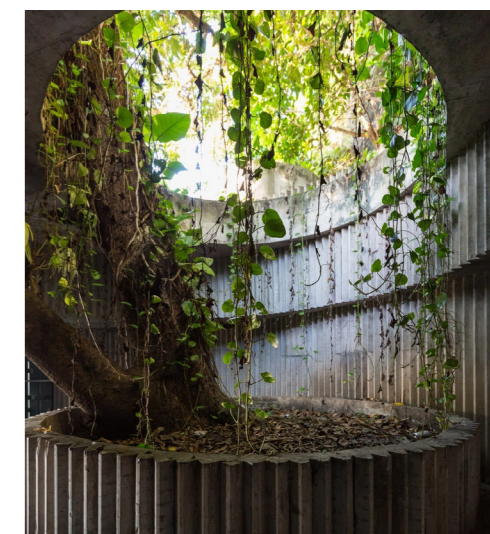
De tuin wordt zo verticaal, en niet alleen een invulling van het plein. Ook de daken en muren spelen een belangrijke rol in het landschapsonwerp.



Spreefeld - Berlin



MFO park Zurich



Lina Bo Bardi, Woning



'In the park', Janos Vaszary



Diverse densiteit

Analyse bestand

We beginnen met een analyse van het bestaande erfgoed en bepalen welke delen hergebruikt kunnen worden als ruimte. We maken hierbij een onderscheid tussen bewoonbare ruimte (rood) en niet-bewoonbare ruimte (grijs).

De oppervlakten vertellen echter maar een deel van het verhaal. Hoewel de toren groot is in oppervlakte, biedt deze weinig bruikbare vierkante meters. De ateliers hebben een lastige verhouding tussen diepte en lengte, wat een uitdaging vormt voor een optimale benutting. De kantoren en stallen zijn daarentegen smal en kunnen doorgaans eenvoudig worden gebruikt zonder veel circulatieruimte, ondanks de beperkingen van de 'blinde' straatgevel.

Analyse programma

Het woonprogramma is helder gedefinieerd en de uitdagingen zijn dat ook. Hoe maken we compacte units, met efficiënte circulatie en van hoge kwaliteit? Deze uitdaging is echter niet min, gezien we niet spreken over nieuwbouw, maar ons ook dienen te schikken naar de architectuur en structuur van het bestaande. De economische realiteit van het bouwen en de transformatie (de prijszetting) dient dus gekoppeld te worden aan de te bereiken oppervlakte en het aantal units om tot een genuanceerd en haalbaar verhaal te komen.

Als team vieren we het gegeven dat er gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien voor de bewoners, wat een zeldzame kwaliteit is. Echter geloven we ook dat circulatieruimte, of de gradiënt tussen privaat en publiek, niet altijd in een m2-tabel kan gevalideerd worden, en willen we ook werken aan kwalitatieve informele ontmoetingsruimte tussen bewoners in gangen en toegangen.

We werken in dit project met een hypothese van 10% van het totale woonoppervlakte; dit is soms meer en soms minder, afhankelijk van de bestaande condities. Echter, is een deel van deze ruimte ook ingevuld als gemeenschappelijke ruimte, indien deze meerdere functies vervult.

Projectvoorstel

Vanuit onze ambities komen we tot een nieuw ensemble van gebouwen dat iets meer dan het dubbele van het bestaande omvat qua oppervlakte.

Het is duidelijk dat de hoogste densiteit dient bereikt te worden in de perimeter van het gebied. We stellen een diversiteit aan densiteiten voor, met hoge en lage momenten zodoende dat de openheid en de doorzichten door de site bewaard blijven.

Gebouw A - Ateliers
Het bestaande wordt maximaal ingezet; we proberen de volledige footprint in te zetten voor het wonen. Een compact en dens volume wordt geïntroduceerd bovenop het bestaande gebouw voor het creëren van de studentenhuisvesting (S) en extra residenties.

Gebouw N - Het nieuwe gebouw kan dankzij haar nieuwbouwlogica een hoge densiteit op een beperkte oppervlakte realiseren. Dit gebouw organiseert de site, maakt de openingen en definieert mee het nieuwe karakter van het binnen-gebied.

Gebouw D,E,F - Paardenstallen en kantoren. De voormalige stallen en kantoren behouden we als een slanke typologie waarbij we verder bouwen op het bestaande. De hoogte is afwisselend, in overeenstemming met zowel de omgeving als het gebouwde erfgoed.

Gebouw T,T' - Voor de toren en het pakhuis houden we de uitbreiding minimaal. In de toren doen we kleine ingrepen op de bovenste drie verdiepen zodoende we er op pragmatische wijze appartementen kunnen creëren. In het pakhuis bouwen we een nieuwbouw binnen de bestaande façade, zo creëren we een extra verdieping.

Voor het studentenprogramma bieden we voorlopig 1.000 m² aan, waarbij we zoveel mogelijk units op een zo compact mogelijke wijze inplannen. Later kunnen we indien gewenst toewerken naar een uitbreiding hiervan.

De oppervlakte van de parking hebben we verminderd na de dialoog tijdens de workshop over het aantal parkeerplaatsen dat dient te worden aangeboden. Ook zijn we ervan overtuigd dat een deel van de fietsen efficiënter kan geplaatst worden dan voorgeschreven.

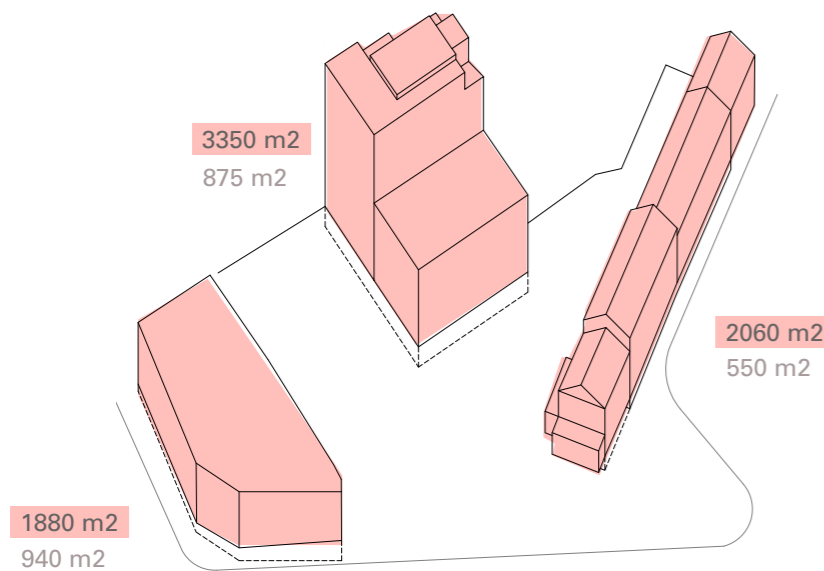
Het publieke programma wordt ingebed in de toren.

Binnen dit voorstel halen we nog niet de vooropgestelde norm van 130 appartementen, maar er zijn enerzijds appartementen die extra kwaliteiten en andersoortige verhuurbaarheidsmogelijkheden genereren (meer flexibiliteit), anderzijds zien we ook nog optimalisatiemogelijkheden.

Beschikbare oppervlakte

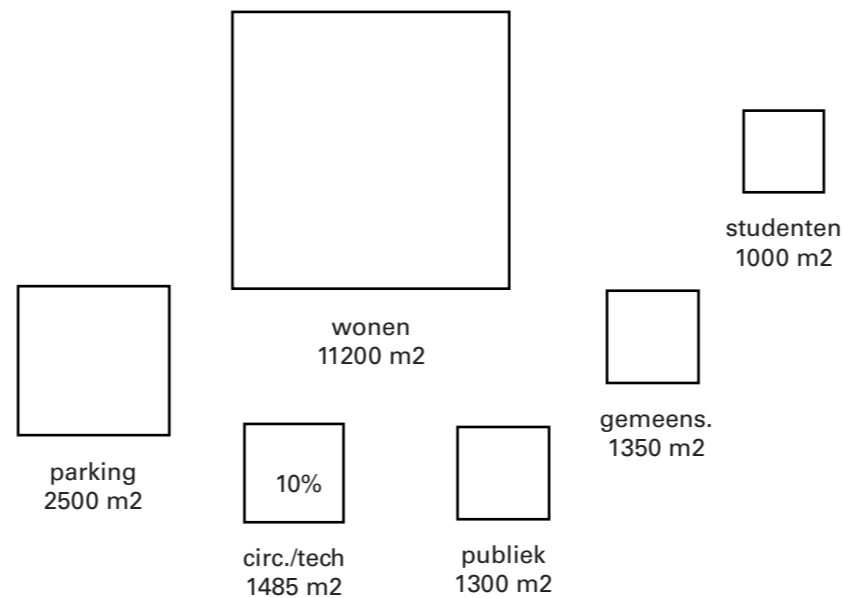
9650 m²

- 7260 m²
- 2000 m²



Gevraagd programma

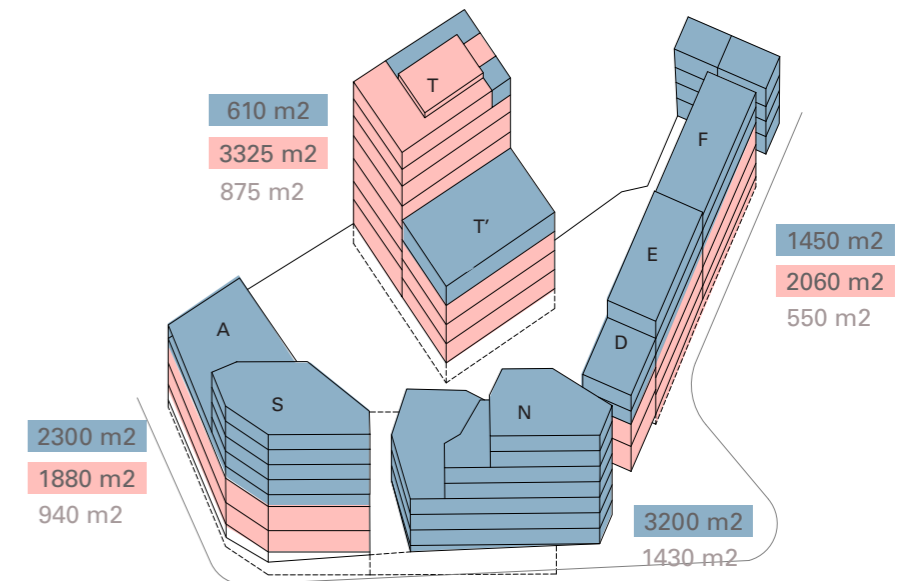
18 850 m²



Project oppervlakte

18 615 m²

- 7560 m²
- 7260 m²
- 3795 m²



Plan Kelder



- 1. Rue du Libre examen
- 2. Gedeelde tuin
- 3. Parking
- 4. Parking fietsen
- 5. Rue de l'Aiguille
- 6. Rue Sheutveld
- 7. Ilot Shell

- Private route
- Publieke route

1:400



Plan Gelijkvloers



1. Rue du Libre examen
2. Rue de l'Aiguille
3. Rue Sheutveld
4. Ilot Shell
5. Tuin

- a. Collectieve familieruimte
- b. Collectieve buurruimte
- c. Inkomhal nieuw gebouw
- d. Inkomhal studentenhuysvesting/studio's
- e. Collectieve polyvalente ruimte

- Private route
- Publieke route
- Gemeenschappelijke delen

1:400



Plan +4

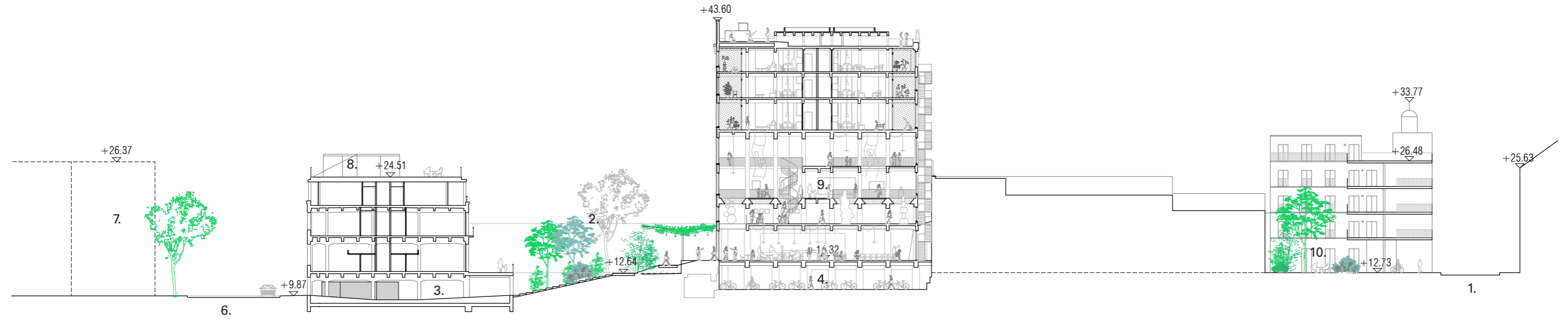


- 1. Groendak
- 2. Gedeeld terras
- 3. Gedeelde ruimte (studio's)
- 4. Luifel (studenten)
- 5. Tuin
- 6. Woningen
- 7. Studentenhuisvesting

1:400



Doorsnedes



Doorsnede AA



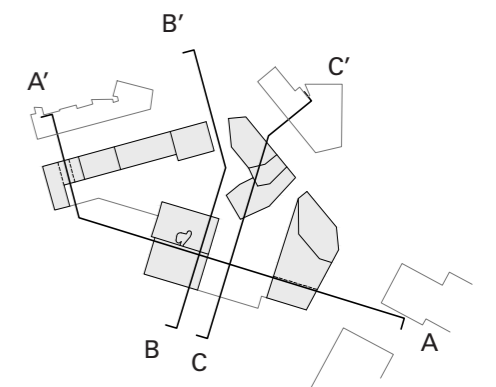
Doorsnede BB

1. Rue du Libre examen
2. Tuin
3. Parking
4. Parking fietsen
5. Rue de l'Aiguille
6. Rue Sheutveld
7. Ilot Shell
8. Gedeeld terras
9. Publiek programma
10. Gedeelde ruimte

1:500



Doorsnede CC



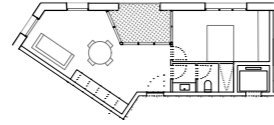
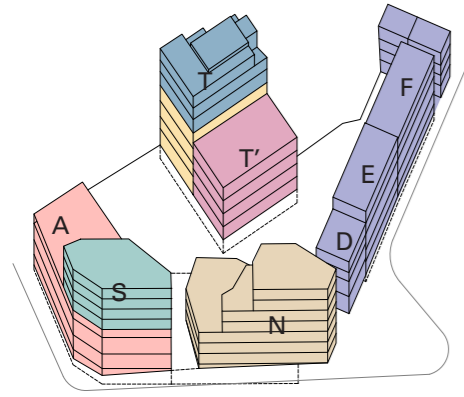


Een blik op de binnentuin toont de relatie tussen de stad en het binnengebied. De binnentuin ademt een ontspannen sfeer. Dankzij deze openheid zijn de woningen niet langer uitsluitend gericht op het interieur, maar bieden de gebouwen diverse zichtlijnen.

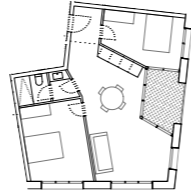
De materialiteit van de gevel van het nieuwe gebouw is zo ontworpen dat deze in kleur en textuur refereert aan het bestaande. Het gebouw probeert niet op te vallen, maar juist een achtergrond te vormen voor de gedeelde tuin.

De studentenhuysvesting is niet gericht op deze binnentuin, maar profiteert van een ruim dakterras. Zo tracht de architectuur de verschillende generaties op evidente wijze samen te laten leven. De ambitie voor de materialiteit van de studentenhuysvesting is om een zo licht mogelijk gebouw neer te zetten. De gevel is opgevat als een lichte vliesgevel, die in verdere uitwerking een juiste balans zoekt tussen opake en transparante oppervlakken.

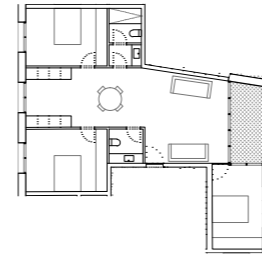
Een diversiteit aan typologieën



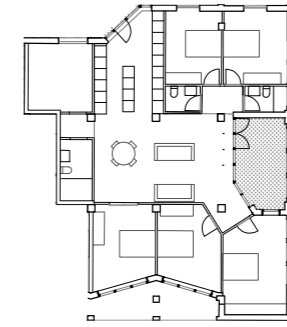
N 1ch. # 5



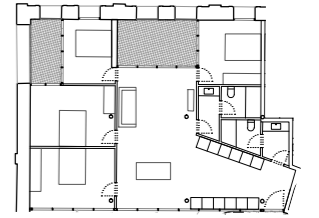
N 2ch. # 21



N 2/3ch. # 11

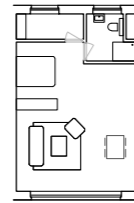


T 6ch # 6

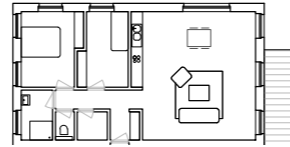


T' 4/5ch # 8

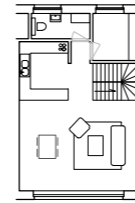
- A Ateliers
- S Studentenhuisvesting
- N Nieuw gebouw
- T Toren
- T' Pakhuis
- D Kantoren
- E Stallen
- F Stallen



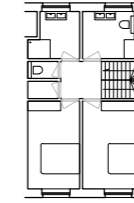
DEF st. # 7



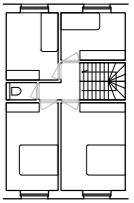
DEF 2ch. # 6



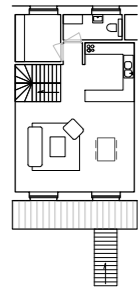
DEF 6ch. # 4



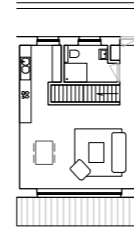
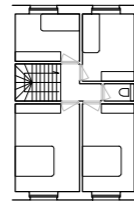
→



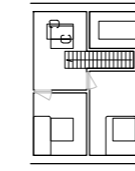
1:400



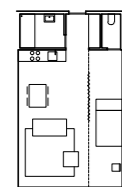
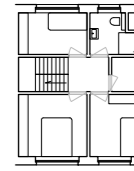
DEF 4/5ch. # 2



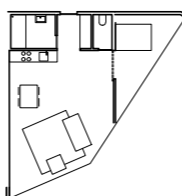
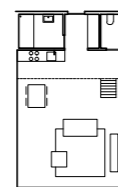
DEF 2/3ch. # 7



DEF 3ch. # 4



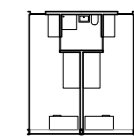
A st. # 22



A 1ch. # 7



A 2ch. # 5



A stu. # 51

Gebouw A – Ateliers en Studentenhuisvesting

De herontwikkeling van de ateliers volgt een logica in drie delen:

De studentenhuisvesting

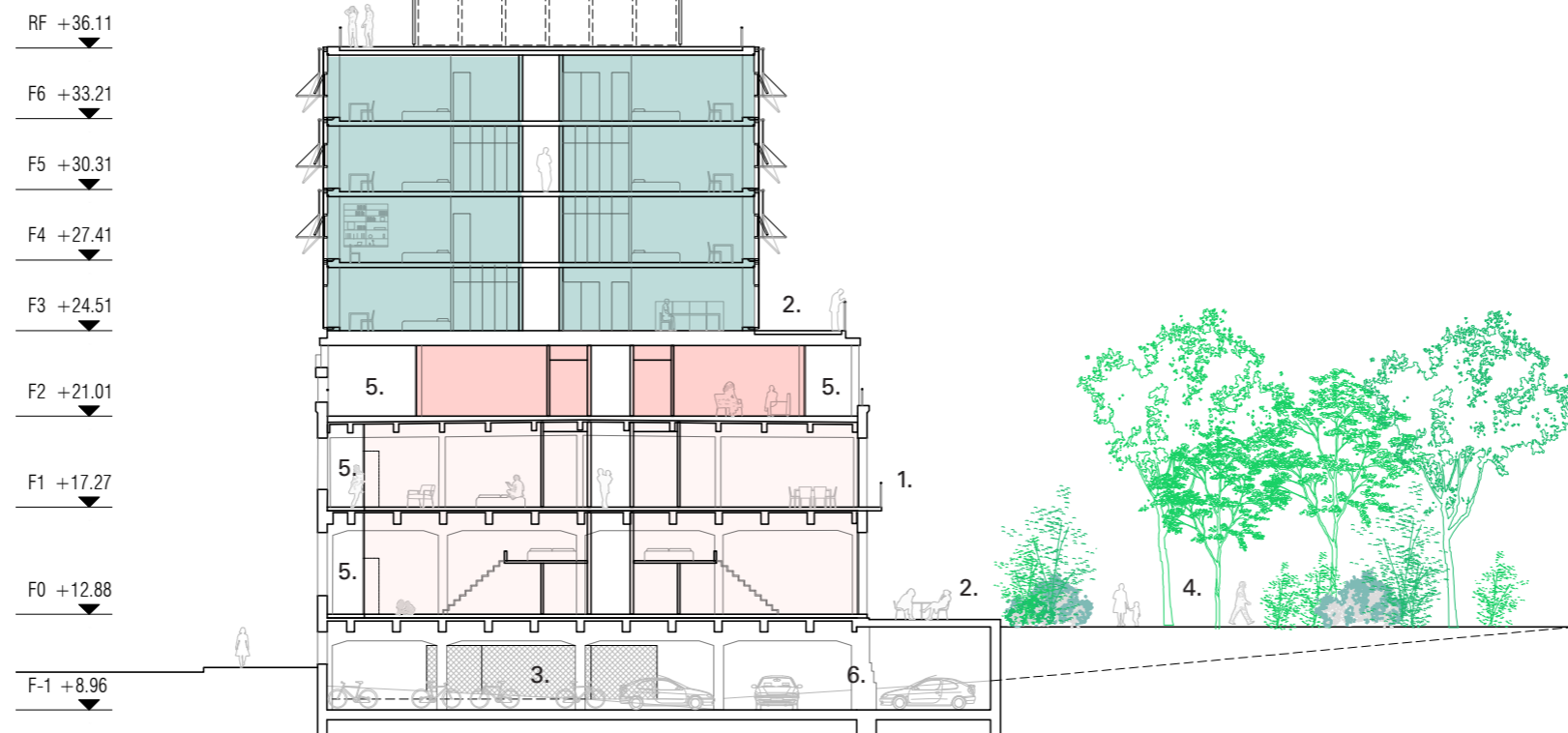
De studentenhuisvesting staat als een autonoom programma op de loggia verdieping. De locatie van de studentenhuisvesting biedt in combinatie met het gedeeld terras het voordeel dat er minder druk komt te staan op het binnen gebied. Het volume wordt zo compact mogelijk opgevat.

Loggia verdieping

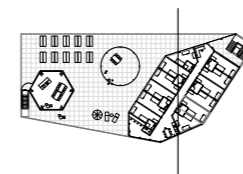
Boven op het bestaande gebouw voegen we een 'loggia verdieping' toe over de gehele oppervlakte. Deze architectonische ingreep maakt het mogelijk om binnen dezelfde structurele logica extra woningen te realiseren en tegelijkertijd een overgang te creëren tussen het bestaande gebouw en een optopping. Deze verdieping biedt een gedeeld dakterras en vormt de basis voor studentenhuisvesting.

Het bestaande

Het diepe gebouw, met een ritmische kolom-balkstructuur en hoge plafonds, is uitermate geschikt om grote, doorlopende ruimtes te realiseren. Daarom benutten we de bestaande structuur maximaal door hier de studio- en éénslaapkamerappartementen te creëren.



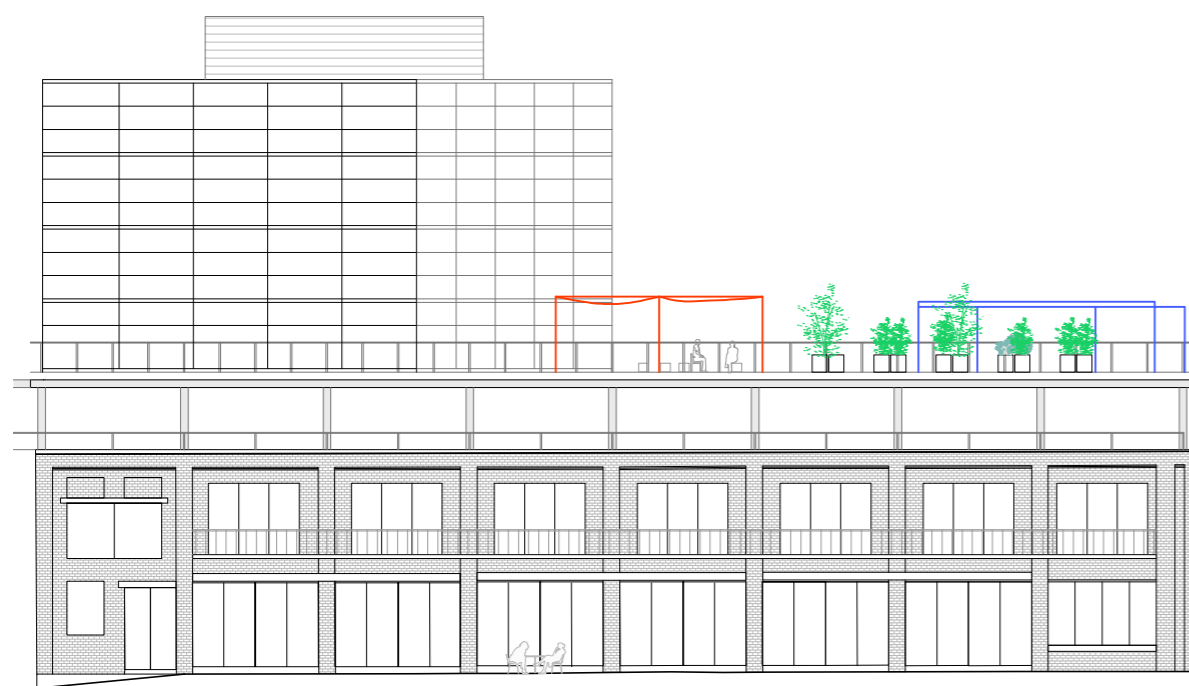
- 1. Frans terras
 - 2. Terras (gedeeld)
 - 3. Parking
 - 4. Tuin
 - 5. Loggia
 - 6. Parking
- Studentenhuisvesting
 - Appartement - type studio
 - Appartement - type 2ch (dubbelstudio)
- 1:300



De studentenhuisvesting staat als een los programma boven op de Loggia verdieping. "Maison Julie-Victoire Daubié", Paris, Bruther



De ondergrondse ruimte werkt als een toegang voor voetgangers, fietsers en auto's. Het is een doorlopende lichtrijke ruimte door het doorzicht naar de binnentuin. Klinkebeek, Dyvik Kahlen



Gevel Noord



Gevel Zuid

-1

Een open landschap organiseert een doorgang naar het binnen gebied. Fietsen, parkeren en binnenkomen wordt zo in een lichtrijke omgeving georganiseerd.

0

Het gelijkvloers wordt georganiseerd op logische wijze langs een gang die langs weerszijden uitgeeft op een zicht met daglicht. De hoge verdiepingshoogte laat toe om mezzanines te creëren die met weinig investering extra ruimte creëren in de studio's.

+1

Zelfde organisatie en type studio's als op het gelijkvloers maar kleiner van aard. Voor deze units gebruiken we panelen/gordijnen om een scheiding te maken tussen het slaap- en leefgedeelte.

+2

Loggia verdieping

De tweeslaapkamerappartementen interpreteren we als dubbele studio's. Deze vormen een vernieuwende typologie waarbij twee volwassenen maar ook twee koppels kunnen samenleven. Het combineert de kwaliteiten van een studio met een gedeelde ruimte.

+3

Terras en studentenhuisvesting

Het gedeelde terras biedt een collectieve ontspanningsruimte voor zowel de bewoners als de studenten. Door de ruime opzet van dit terras is het mogelijk om het delen zodanig te organiseren dat er voldoende ruimte is voor beide groepen.

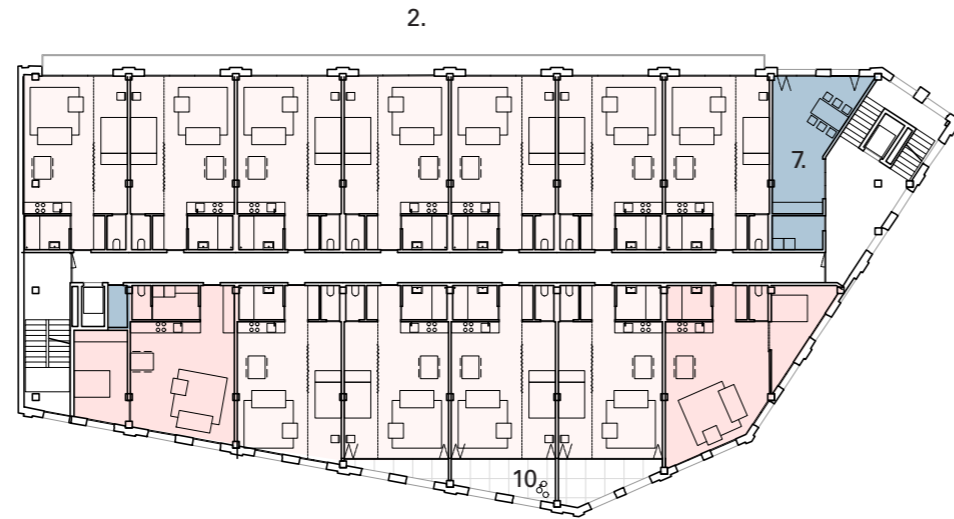
+4/5/6

Studentenhuisvesting

1. Toegang
2. Terras
3. Gedeeld Terras
4. Fietsparking
5. Tuin
6. Tech/Berging/wasplaats
7. Gedeelde keuken
8. Paviljoen
9. Luifel
10. Loggia
11. Paking

- Studentenhuisvesting gem.
- Studentenhuisvesting app.
- Appartement - studio
- Appartement - 1ch
- Appartement - 2ch
- Gedeeld terras
- Gedeelde ruimte

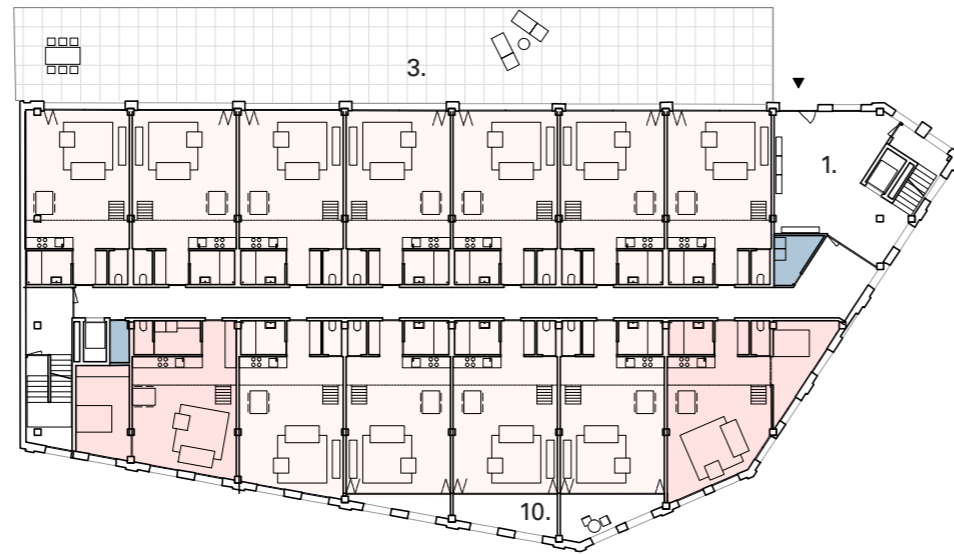
1:400



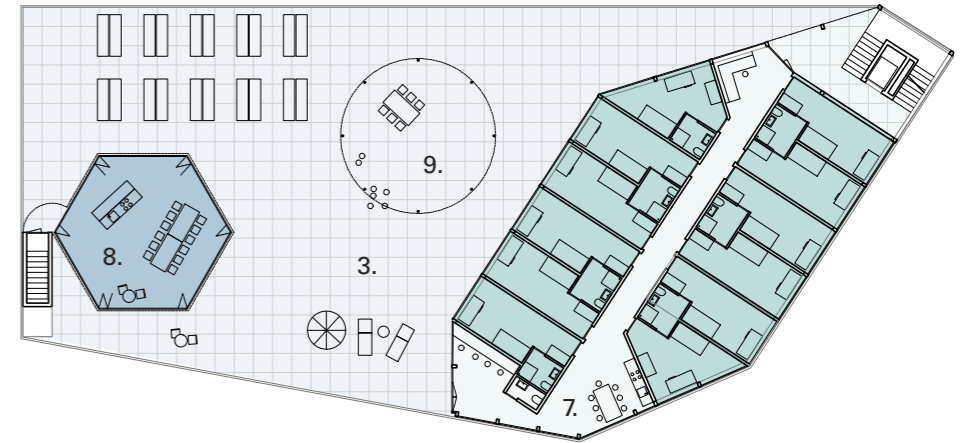
Plan +1



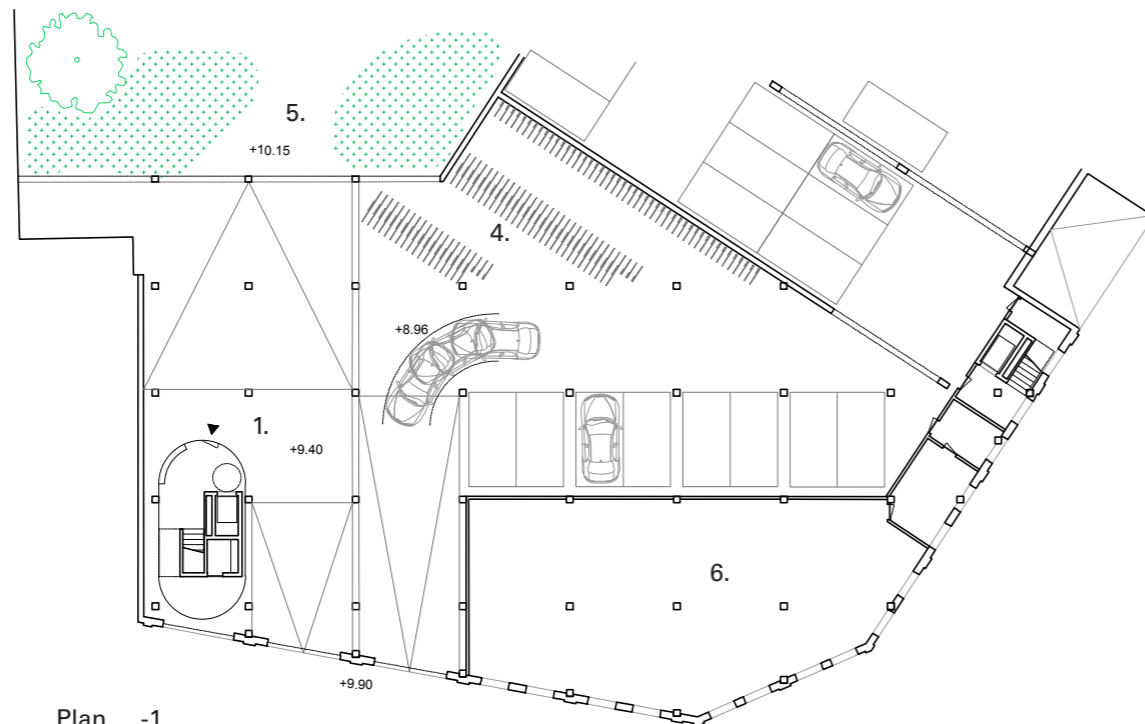
Plan +4/5/6



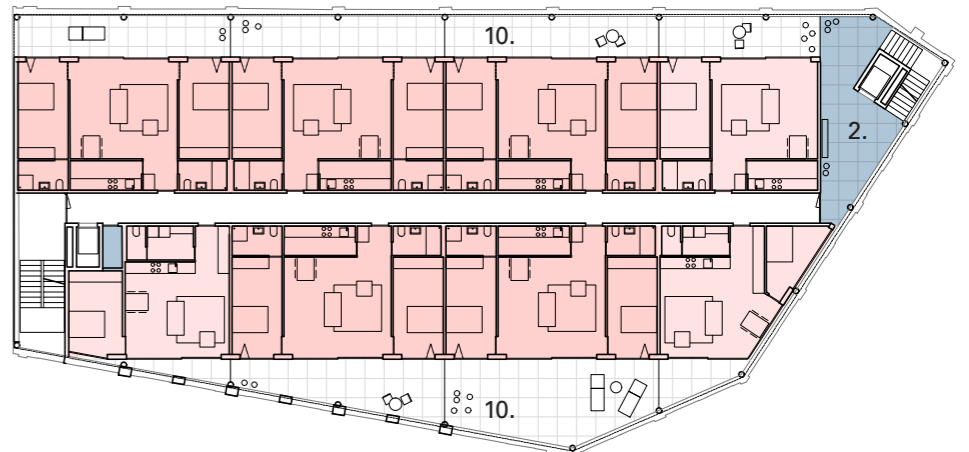
Plan 0



Plan +3



Plan -1

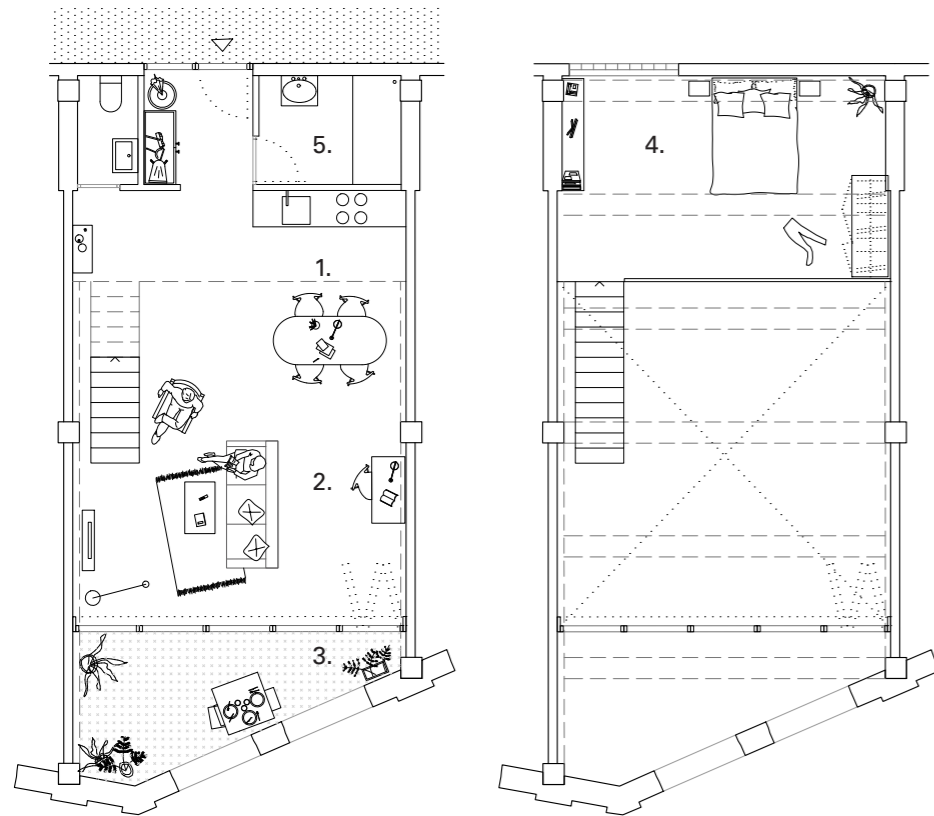


Plan +2

Appartement – Studio Mezzanine



Appartement - type studio - gelijkvloers - Een mezzanine voor te slapen. Bewust van de nipte hoogte om dit mogelijk te maken, kan slim meubilair inspelen op de condities.

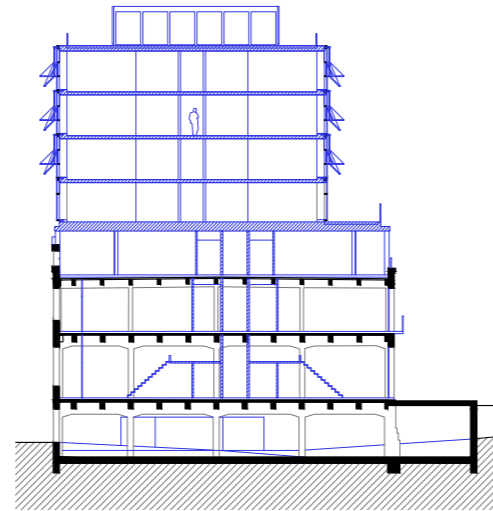


1. Keuken
2. Leefruimte
3. Loggia
4. Mezzanine
5. Badkamer

1:125

Draagconstructie

We veronderstellen momenteel dat de draagstructuur in zijn geheel kan worden behouden, wat economische en ecologische voordelen oplevert. Vermoedelijk zal het toevoegen van de loggia-verdieping een plaatselijke, lichte bijkomende versterking vereisen. Daarnaast zal er onder de studentenhuysvesting ongetwijfeld een versterking van de fundering dienen te worden voorzien. De ambitie is om de optopping zo compact en licht mogelijk uit te voeren in hout.



● Nieuw

Studentenhuysvesting

De studentenhuysvesting wordt opgevat als een zo compact mogelijk gebouw waarbij een balans werd gezocht tussen zelfstandigheid en samenleven. De typologie van de appartementen dient verdere uitwerking, dialoog en een duidelijk bestek om deze in detail uit te werken. We zetten echter een basis visie naar voor:

1. Voor de studentenhuysvesting stellen we voor om te werken in kleine gemeenschappen van maximaal 12/13 units. Dit zorgt dat gedeelde ruimte meer controleerbaar is en er verantwoordelijkheid is over het geheel.
2. De gedeelde interieur ruimte wordt beperkt, maar er is toch ruimte voor ontmoeting voor de studenten. We willen inzetten op een kwalitatief gradiënt tussen circulatie en ontmoetingsruimte. Dit om lange anonieme gangen te vermijden.
3. We zien potentieel in gedeelde badkamers per twee of vier units, dit zorgt voor een hogere efficiëntie in het voorzien van units, en verminderd kosten.
4. Keukens kunnen ofwel per unit of gedeeld voorzien worden. In dit scenario voorzien we in een mini kitchenette op de kamer, voor nu en dan iets te kunnen koken. Tevens worden per 12/13 units een extra keuken voorzien zodat ook sociale momenten mogelijk zijn.

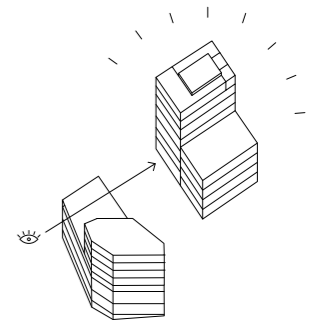
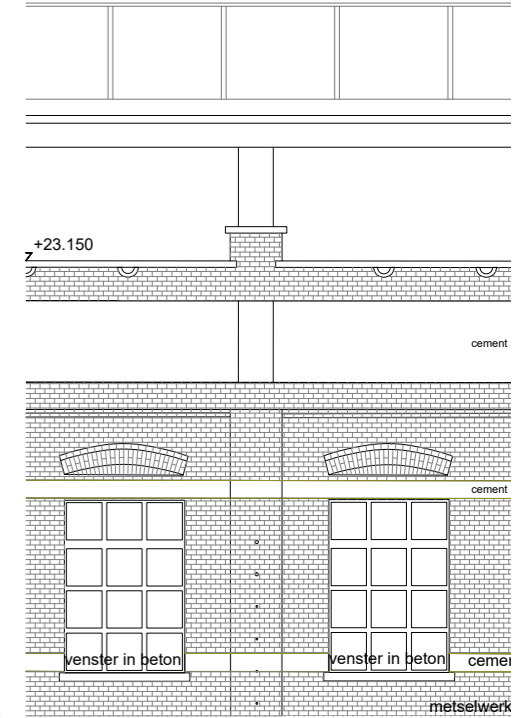
We geloven dat we binnen dit concept kunnen toewerken naar verschillende samenlevingsvormen. Gezien de compactheid van het volume is er ook nog ruimte voor uitbreiding.

Omgaan met het verleden

De gevel aan de straatzijde wordt geres-taureerd met minimale wijzigingen. De bestaande poort aan de Scheutveldstraat wordt uitgebreid om de toegang tot het binnenterrein en de parkeerplaatsen te creëren. Voor de straatgevel is een belangrijke uitdaging het voorzien van opengaande ramen voor alle appartementen, met maximaal behoud van de bestaande betonnen ramen. Een mogelijke strategie is te werken met achterzetramen. Ter hoogte van de enkele studio's met terrassen/loggia's kunnen de betonnen ramen worden geres-taureerd zonder terugplaatsing van de glasvlakken. De gevel aan de binnentuin krijgt nieuw, groter schrijnwerk om de lichtinval voor de appartementen te optimaliseren, met respect voor de bestaande ritmering van de gevel.

De loggia-verdieping vormt de overgang tussen het bestaande gebouw en de nieuwe optopping. Deze verdieping creëert een schaduwlijn die als een tweede, terugliggende kroonlijst bovenop de bestaande komt, zonder de originele kroonlijst te verstoren.

Het volume van de studentenhuysvesting volgt de straatgevel van het atelier langs het bestaande pleintje aan de Scheutveld- en Naaldstraat. Hierdoor ontstaat een emblematische gevel, die ook de toegang tot het gebouw markeert. We spiegelden deze gevellijn om tot een volume te komen dat probeert te verdwijnen wanneer je het benadert vanaf de IJot Shell. De respectvolle afstand tussen dit volume en de bestaande toren verzekert de autonomie van beide gebouwen. Het nieuwe dynamische volume volgt voor ons dezelfde logica van het bestaande gebouw; het is een constructie die volgens een pragmatische logica is opgebouwd, maar tevens ook aan de gevoeligheid van de stedelijke context beantwoordt.



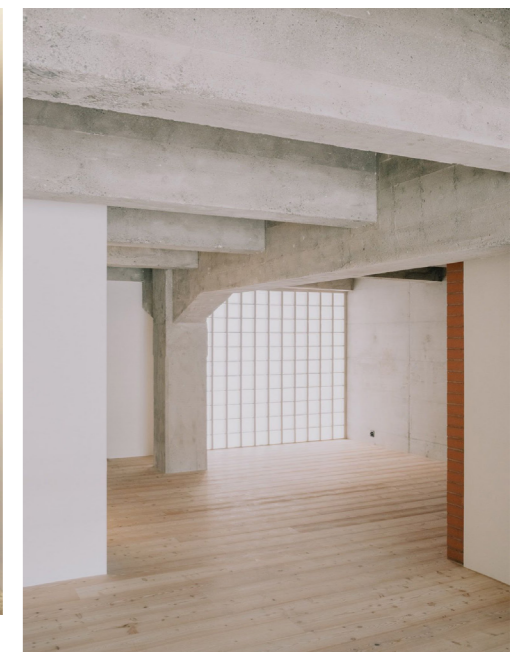
Een lichte luifel op het dakterras.



Loggia verdieping en terras als ontmoetingsruimte
Herman Herzberger - Weesperstraat



Een lichte gang door middel van glas-blokken van de appartementen
Esch Sintel architecten



Boltshouser architecten

Building T/T' – Toren en Pakhuis

Gedeelde appartementen

De bovenste drie verdiepingen van de toren zijn pragmatisch georganiseerd en uitgelijnd op het bestaande structurele raster. Hierbij wordt de ruimte optimaal benut.

Het pakhuis

Een nieuw gebouw dat zich nestelt in de ruïne van het oude pakhuis.

Publiek programma

De eerste drie verdiepingen van de toren zijn gewijd aan publieke functies en bevatten de typische emblematische ruimtes van de gistingsvaten.

Gedeeld programma

De gelijkvloers van de toren heeft een gemeenschappelijke lobby voor het publiek en gedeeld programma.

Kelderverdieping

Deze verdieping biedt ruimte voor een fietsenstalling en technische ruimtes. Deze fietsenstalling wordt ook gebruikt door de bewoners van het nieuwe gebouw.

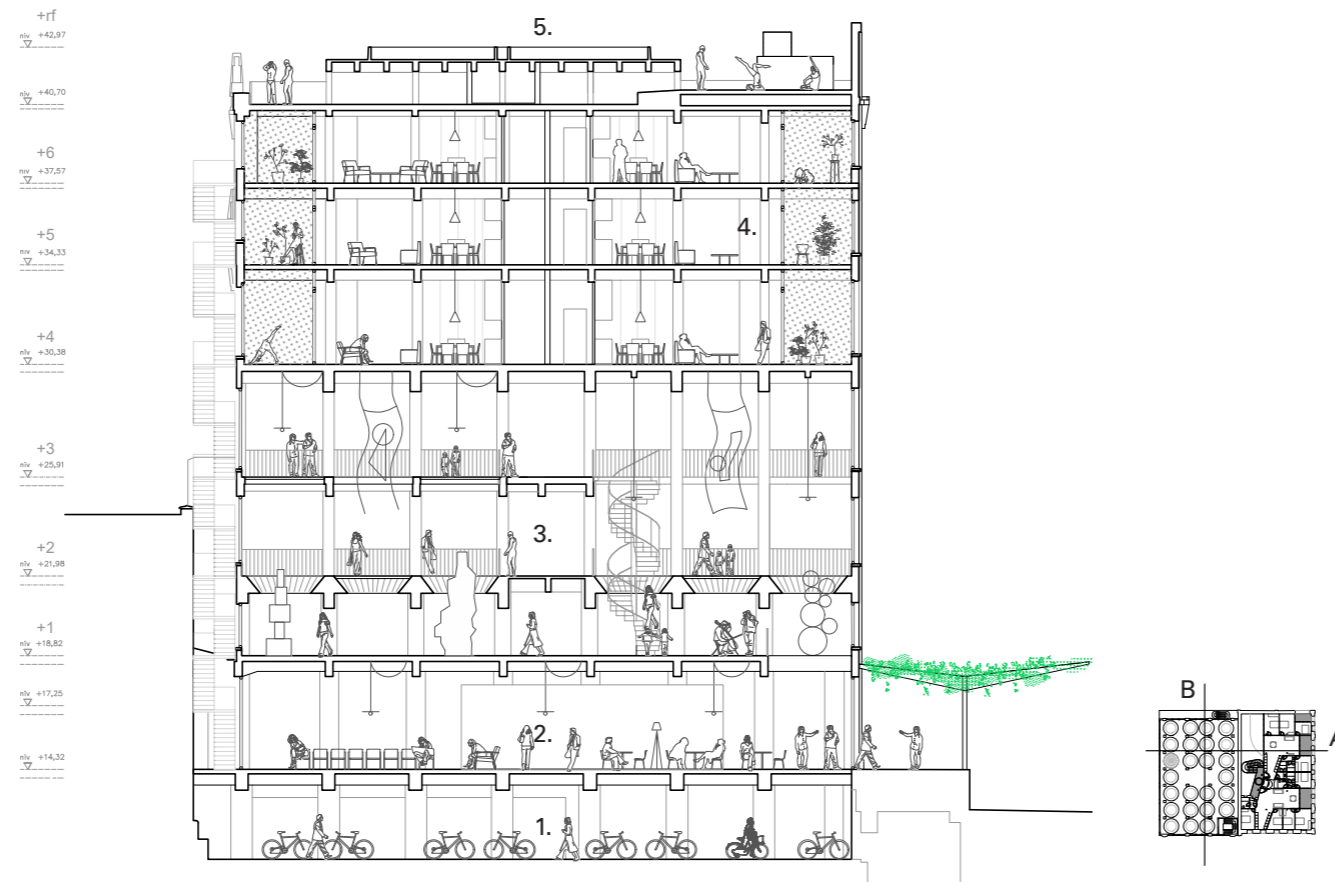
1. Fietsenstalling
2. Gedeelde ruimte
3. Publiek programma
4. Appartementen
5. Dak

- Gedeelde ruimte
- Publiek programma
- Fietsparking
- Pakhuis
- Appartementen toren

1:300



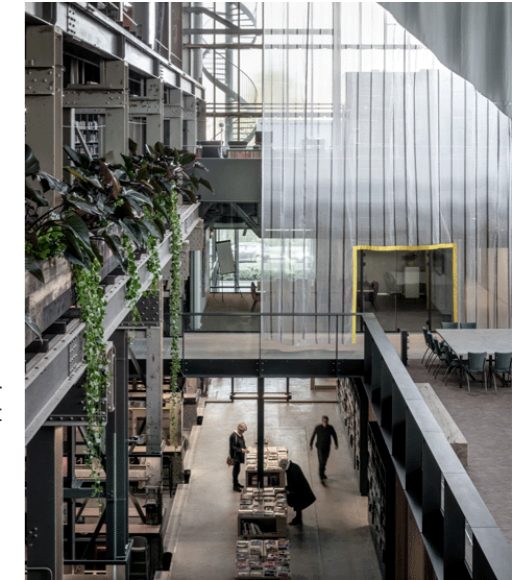
Doorsnede AA



Doorsnede BB

Publiek programma

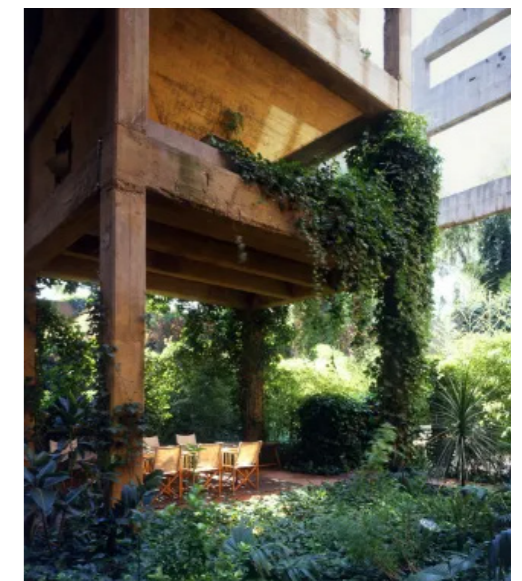
In de toren zal de begane grond en de emblematische ruimtes, inclusief de voormalige gistingsvaten, worden gebruikt voor het publieke en gedeelde programma's voor de bewoners. Deze vier verdiepingen zullen functioneren als een samenhangend geheel in architectuur en aanpak, met verschillende ruimtes voor diverse gebruikers. Om de publieke ruimte toegankelijk en betaalbaar te houden, stellen we voor om grotendeels onverwarmde ruimtes te gebruiken, met flexibele ruimtes die voor allerlei activiteiten ingezet kunnen worden. Dit benadrukt de ruïne-achtige sfeer en voorkomt dat er een intensieve technische infrastructuur nodig is. We streven naar een informele sfeer en een open ruimte die door diverse profielen en generaties kan worden gebruikt. De programmatische invulling van deze ruimtes willen we in dialoog met belanghebbenden en de opdrachtgever verder uitwerken via workshops.



Van industrieel erfgoed naar publiek programma.
Lokhal Tilburg Bibliotheek



Hergebruik van industrieel erfgoed met minimale middelen. Een ruimte voor cultuur.
Sesc Pompeia- Sao Paulo



Wilde tuin in een oude cementfabriek
La Fabrica - Barcelona

Tussen het pakhuis en de toren wordt een trap en lift ingeschoven die de appartementen ontsluit op de bovenste verdiepen en doet denken aan de oude aanvoerlijn van de voormalige brouwerij. Een vide tussen het pakhuis en de toren zorgt voor extra daglicht tot diep in de gebouwen.

De circulatiekernen voor het publieke programma en voor de wooneenheden zijn volledig gescheiden. De bestaande dikke muur tussen de twee gebouwen zorgt voor een perfecte akoestische buffer tussen deze twee functies.


Toren

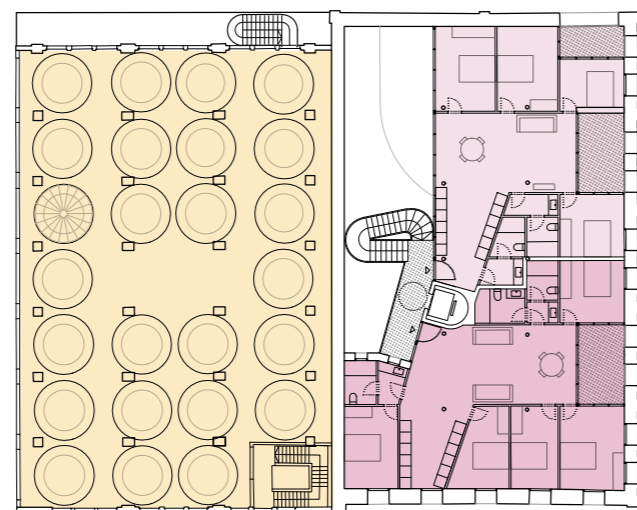
In de toren worden grote gedeelde appartementen voorzien zodat het geheel zo min mogelijk verkaveld dient te worden. De appartementen zijn van hoge kwaliteit dankzij hun zuid-oost of zuid-west oriëntatie. De indeling is efficiënt zonder circulatieruimte; je komt binnen via een leefkeuken die direct toegang biedt tot een grote leefruimte met terras. De kamers zijn rondom georganiseerd, met speciale aandacht voor akoestische ont koppeling tussen kamer en leefruimte.

De appartementen zijn flexibel in gebruik: de duo slaapkamer aan de noordzijde kan een klein gezin (1-2 kinderen) huisvesten als deel van het deel-appartement. Indien er zichtrechten op de nabije percelen verkregen kunnen worden, kunnen de appartementen nog verder uitgebreid worden met grotere kamers, die meer zelfstandigheid en flexibiliteit kunnen bieden (met eigen badkamer en/of eigen kinderkamer).

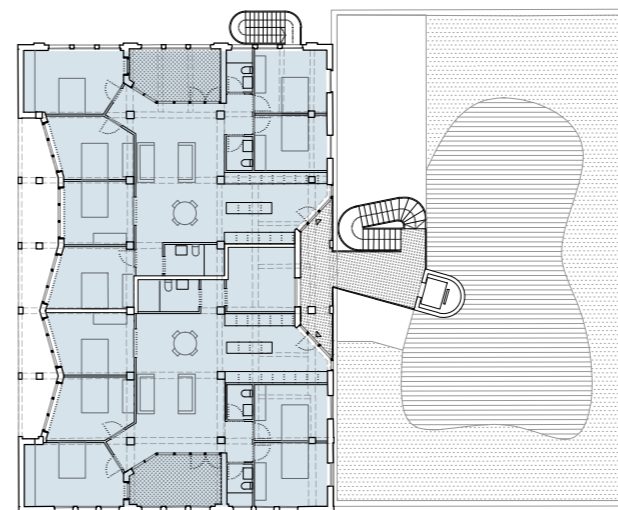
1. Toegang publiek en gedeeld
2. Toegang woningen
3. Dak
4. Fietsenhelling

- Gedeelde ruimte
- Publiek programma
- Appartement - 4 ch
- Appartement - 5ch
- Appartement - 6ch
- Gedeeld terras

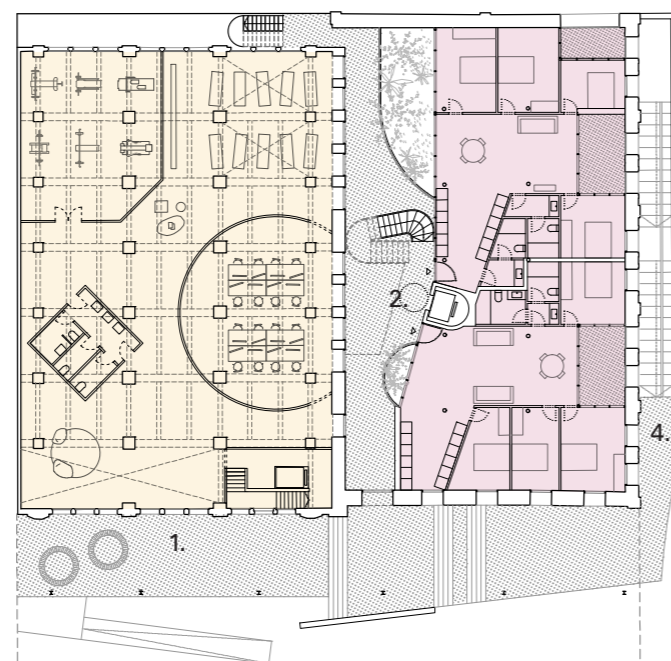
1:400 



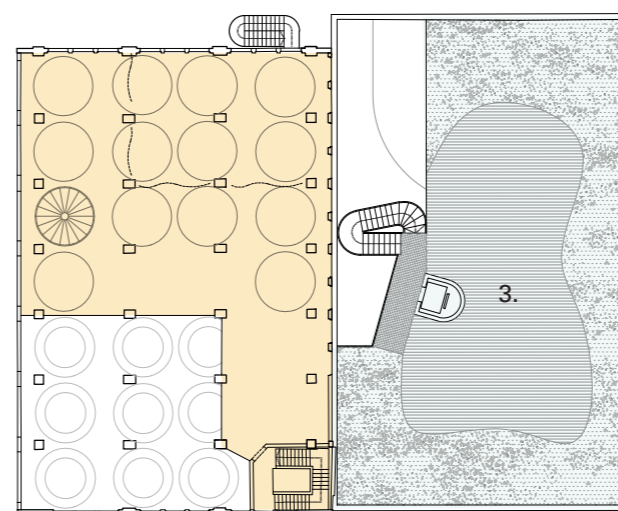
Plan +2



Plan +4/5/6



Plan 0



Plan +3 bis



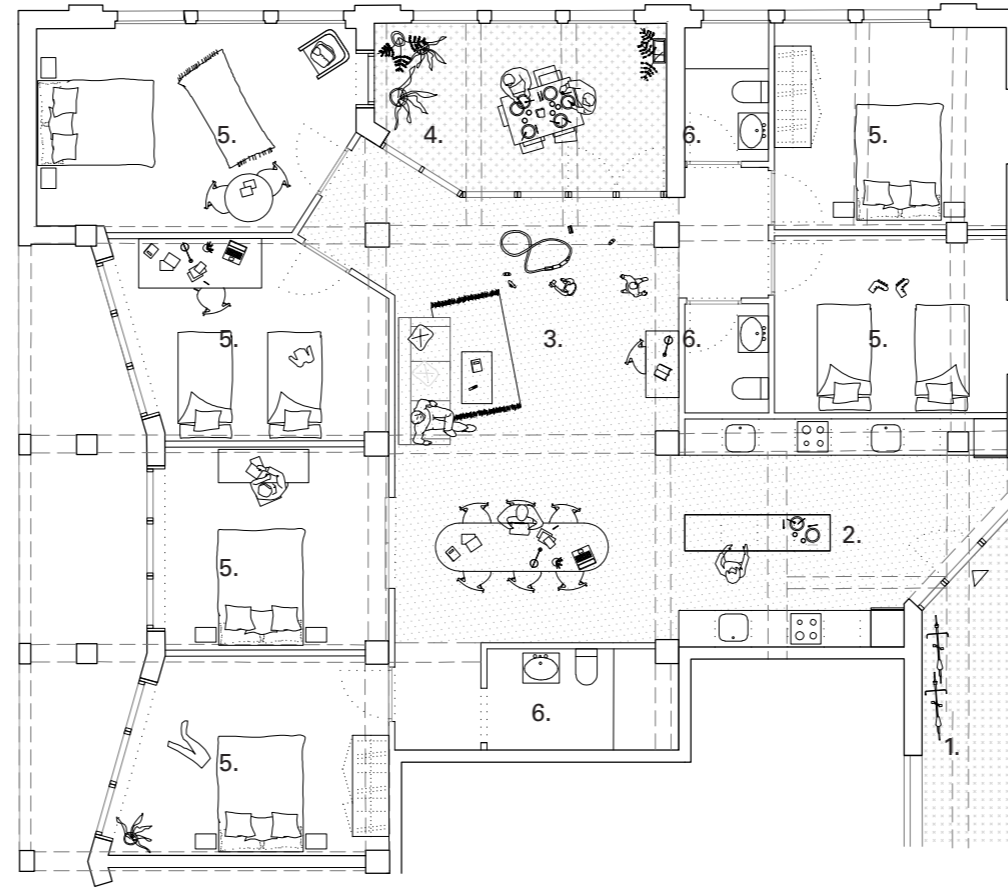
Buitentrap
Amersfoort, Muoto

Pakhuis

We kiezen om grote appartementen te creëren in het pakhuis, zodat elk appartement kan profiteren van oost- of westoriëntatie. De plannen volgen het bestaande grid van de dragstructuur en komen voort uit een grondige analyse van de verschillende interventies die mogelijk zijn met betrekking tot de gevel. Het maken van vele kleine kamers is niet opportuun, omdat dit zou leiden tot talrijke kleine openingen in de nu al complexe façade. We kiezen er dan ook voor om de bestaande ritmering van de gevel te volgen en te versterken door raamopeningen te creëren ter hoogte van de bestaande blinde ramen. Het lijkt ons geschikt om te werken met gedeelde appartementen met grotere kamers, zodat ook een groep volwassenen comfortabel kan samenleven.

De appartementen hebben ruime afmetingen om de minder ideale oriëntatie van het gebouw te compenseren. Desondanks zijn deze grote ruimtes van hoge kwaliteit. De appartementen aan de oostzijde hebben een 'atelier-leefruimte' die ruimte biedt voor creativiteit en ontmoeting. De westelijke appartementen profiteren van licht dat via de patio binnenkomt, wat sfeervolle ruimtes creëert in de ruïne van het bestaande gebouw. Alle appartementen hebben een directe en vlotte toegang tot een dakterras.

Appartement – 6ch.

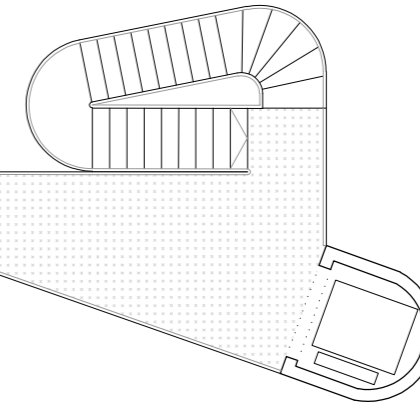


1. Toegang
2. Leefkeuken
3. Leefruimte
4. Loggia
5. Kamer
6. Badkamer

1:125



Het karakter van de ramen definieert de ruimte.
Xavier Corbero's house



Omgaan met het verleden

Toren

We bewaren de bestaande toonaangevende structuur van de toren en doen chirurgische ingrepen op de drie hoogste verdiepen om een pragmatische indeling van de appartementen mogelijk te maken. De iconische verdiepingen met de gistingvaten worden in hun geheel bewaard dankzij een publieke functie(s).

De Art deco voor- en achtergevels worden volledig bewaard en gerestaureerd. We streven er tevens naar de gekleurde glasramen op weloverwogen plaatsen te behouden.

Van de rationele bakstenen zijgevels behouden we de bestaande gevelritmiek waarbij de achterliggende draagstructuur wordt aangeduid door middel van een cementering. Voor de zijgevel aan het binnenplein worden de bestaande raampartijen doorgetrokken over alle traveeën. Voor beide zijgevels worden er ter hoogte van de achterliggende terrassen openingen gecreëerd die de bestaande gevelritmiek volgen. De achterliggende, tweede gevellijn zal voorzien worden van raamdeuren die de bestaande onderverdeling in uitgepuurde vorm volgen. Fundamenteel is dat we voor de uitbreiding op de bovenste verdiepingen niet

hoger gaan dan de bestaande kroonlijst. Het algemeen silhouet van dit iconische herkenningspunt van de wijk dient te worden bewaard. Voor de uitbreiding wordt geopteerd voor een gelijkaardige, doch andere vormtaal en materialisering, waarbij er wordt gestreefd dat de nieuwe toevoeging het geheel versterkt, zonder te overheersen, noch te verdwijnen in het bestaande. [Met zet de traditie van de site van het verder bouwen op het bestaande voort.]

Pakhuis

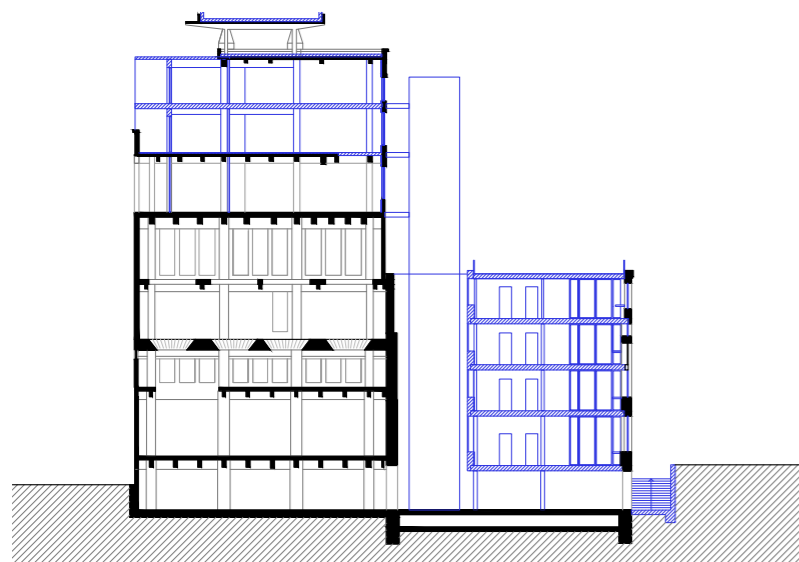
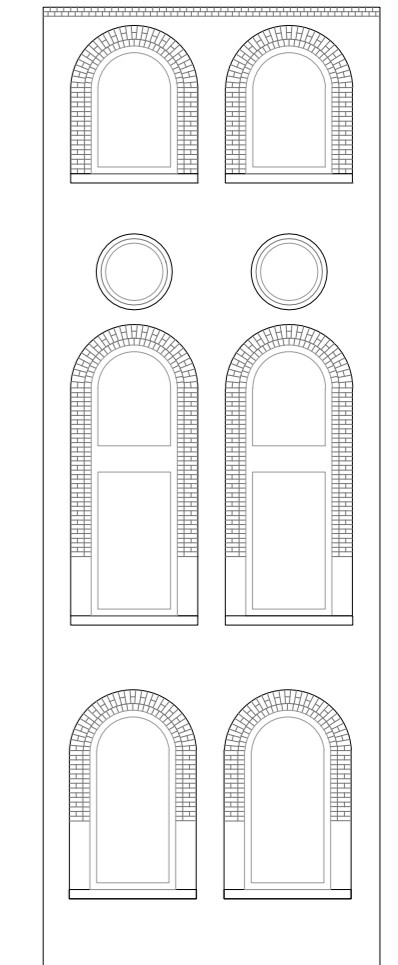
De bestaande gevel heeft beiden in verschijning alsook vanuit technisch oogpunt een hoge erfgoedwaarde. Daarnaast biedt de uitzonderlijke dikte van de muren – baksteen met kurkisolatie – een hoge 'embodied energy', die we niet graag willen verloren laten gaan. We nemen de voorlopige hypothese aan dat het redden van de structuur niet opweegt in een kosten-baten analyse; en dit vanuit volgende overwegingen:

Rekening houdend met de slechte staat van de draagstructuur, wordt er momenteel voorkeur gegeven aan het maximale behoud van de buitenenveloppe, zichtbaar voor het publiek. Het vervangen van de draagstructuur laat een rationelere ruimtelijke verdeling van de appartementen toe, alsook het toevoegen van een extra verdieping achter de bestaande

gevel (bestaande verdiepingen zijn zeer hoog). Dit laat toe het bestaande volume met zijn originele gevels te bewaren, zonder dat een optopping nodig is. In de huidige blinde raamritmiek zien we een potentieel om erachter wat speelser te werken met de vloerniveaus, maar de raamritmiek werkt ook sturend om de vloerniveaus opnieuw te bedenken. Desalniettemin staan we open om de originele draagstructuur opnieuw in te zetten mocht dit na grondig onderzoek mogelijk blijken te zijn.

Voor het maken van nieuwe raamopeningen volgen we de bestaande facade door deze ter hoogte van de reeds aanwezige blinde ramen te voorzien. Zo blijft het karakter van het gebouw maximaal bewaard.

Er wordt daarenboven gestreefd om de kurk te hergebruiken; minimaal in granulaatvorm voor vloerisolatie, maximaal in de positie waar het zich nu bevindt.



● Nieuw

Building D/E/F – Stallen en Kantoren

De basisopzet van het gebouw is om het bestaande zoveel mogelijk te hergebruiken. Dit niet alleen vanuit een erfgoedstandpunt, maar ook vanuit een ambitie om de bestaande materialen en de bijhorende ruimtelijke kwaliteiten – hoge plafonds en flexibele, robuuste draagconstructies – te valoriseren. Hoewel verder onderzoek nodig is, denken we hiermee ook economische winsten te kunnen maken.

Het gebouw kan opgesplitst worden in twee delen:

De kantoren

Hier zetten we in op een efficiënte stapeling van appartementen die een bijzonder relatie hebben met het buurtplein, alsook met de tuin.

De stallen

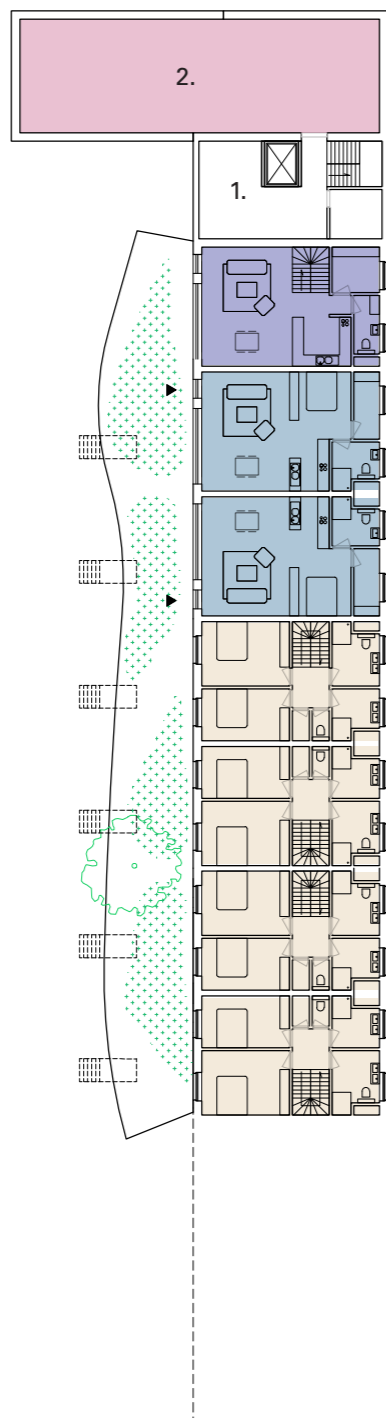
Deze typologie wordt gedefinieerd door een triplex + duplex logica; de triplexen hebben rechtstreeks toegang vanuit de tuin, de duplexen via een passerelle langs de straatzijde.

Het einde van het gebouw, richting de moskee, wordt vormgegeven door de verticale circulatie en een kops appartement dat een lang zicht geniet op de tuin.

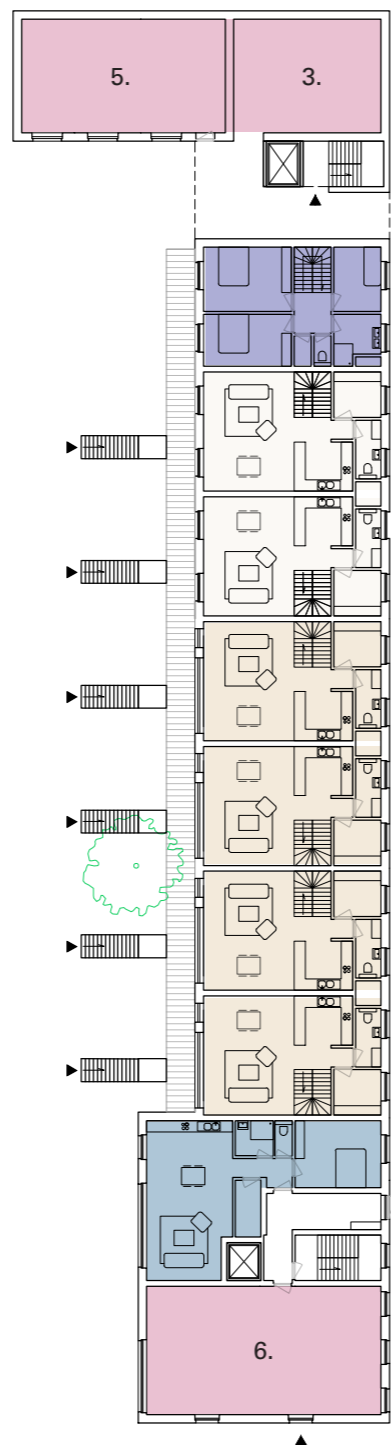
1. Technische ruimte
2. Berging
3. Fietsen
4. Gemeenschappelijke delen
5. Collectieve ruimte: familie voorziening
6. Collectieve ruimte: buurtvoorziening

- Appartement - studio/1ch
- Appartement - 2ch
- Appartement - 2/3ch
- Appartement - 3ch
- Appartement - 4/5ch
- Appartement - 6ch
- Gedeelde ruimtes

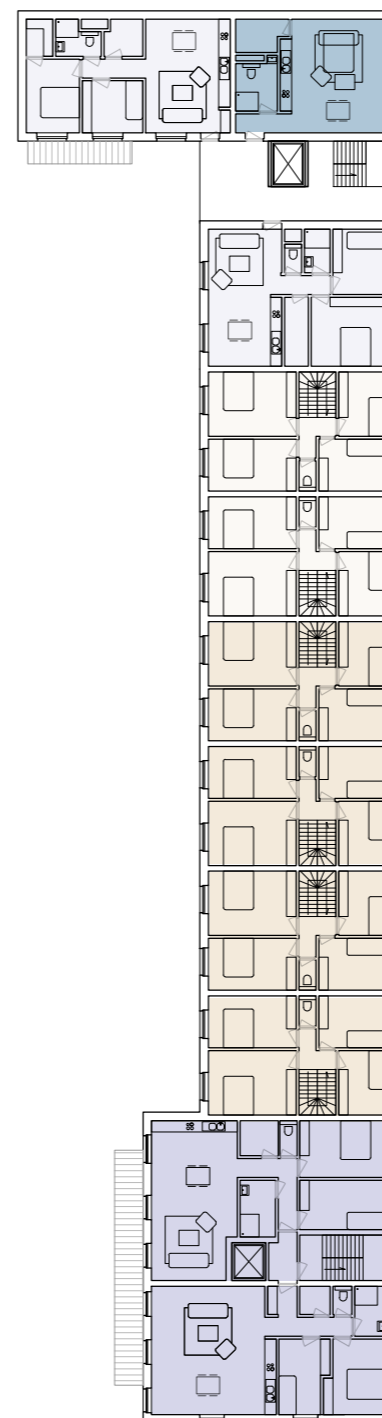
1:400



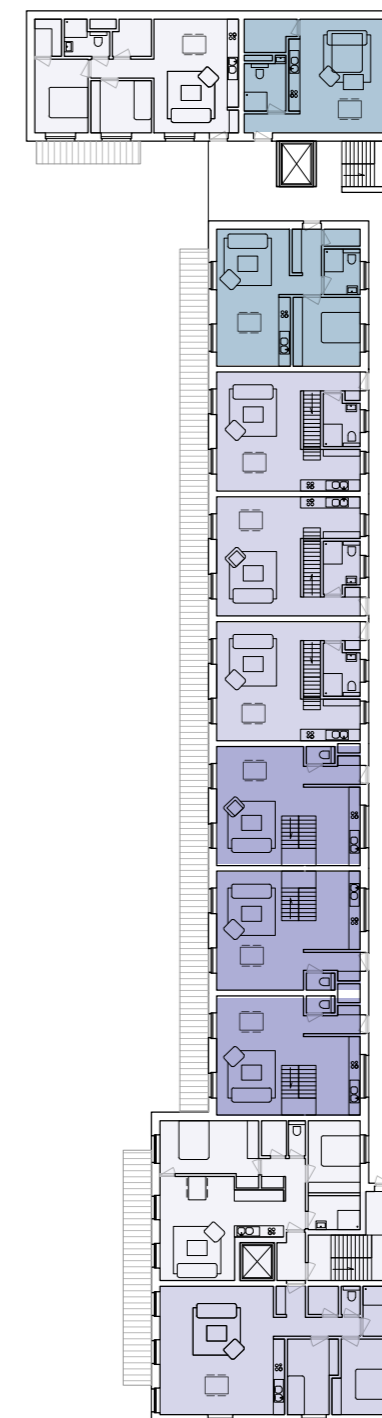
Plan -1



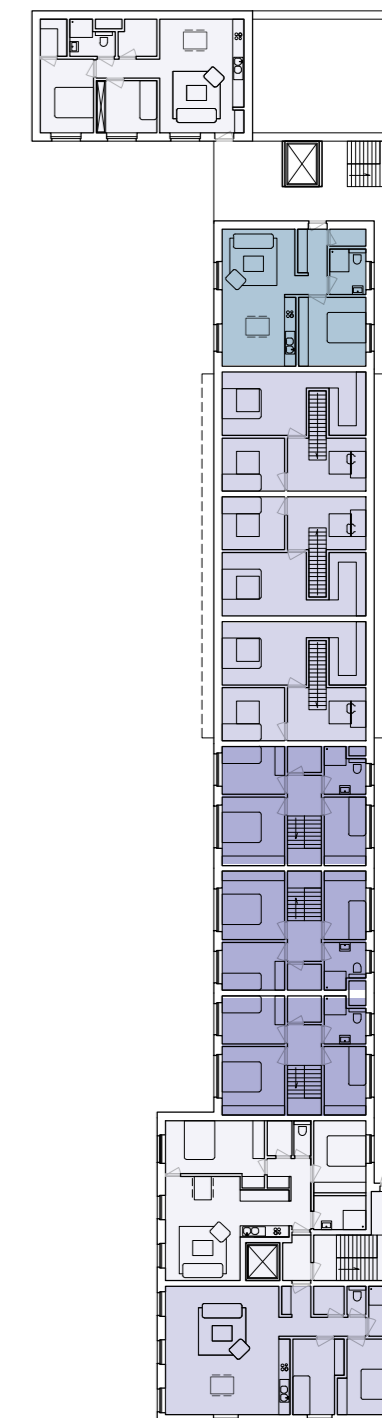
Plan 0



Plan +1



Plan +2

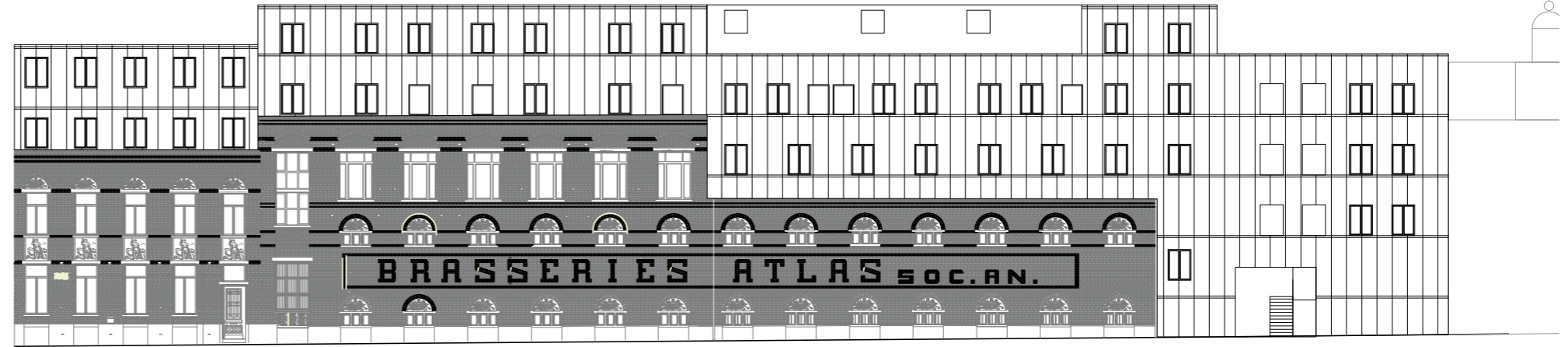


Plan +3

Appartement – 6ch. Flexibele triplex



1. Toegang
2. Keuken
3. Leefruimte
4. Bureau
5. Kamer
6. Badkamer
7. WC
8. Berging



Gevel Rue de Libre Examen

Flexibele triplexen

De triplex woningen hebben de evidente kwaliteiten van een Brusselse rijwoning met een rechtstreekse verbinding op de collectieve tuin. Centraal in de woning bevindt zich steeds de leefruimte, als een bel-etage verdieping. De trap en het terras vormen een heldere overgangszone tussen de privéwoning en de collectieve tuin.

Dit type woningen is flexibel en kan op twee manieren worden ingedeeld. Het kan werken als een gedeeld appartement met 6 kamers, of een appartement met 4 kamers + een studio op het de halve ondergrondse verdieping, die verbonden is met de verdiepen. Dit laat ook toe om andere levensvormen zoals kangoeroe-of zorgwonen toe te laten. Een niche in de markt die sterk bevroegd is.

Duplex

De duplex appartementen huisvesten drie slaapkamers en hebben een hoge kwaliteit door hun goede licht- en zichtcondities. Verheven boven het bestaande gebouw, genieten ze van de bomenkruinen van de gedeelde tuin en het zicht op de toren. De keuken wordt ingepland langs de passerelle en biedt zo een sociaal contact met de burens, zonder op privacy in te moeten boeten voor de slaapkamers en leefruimtes.

Appartementen in de kantoren

De appartementen in de voormalige kantoren hebben een stedelijke kwaliteit door hun locatie op de site. Langs beide zijden hebben ze een ver zicht; langs één zijde naar het plein, en de andere zijde naar de binnentuin.

Omgaan met het verleden

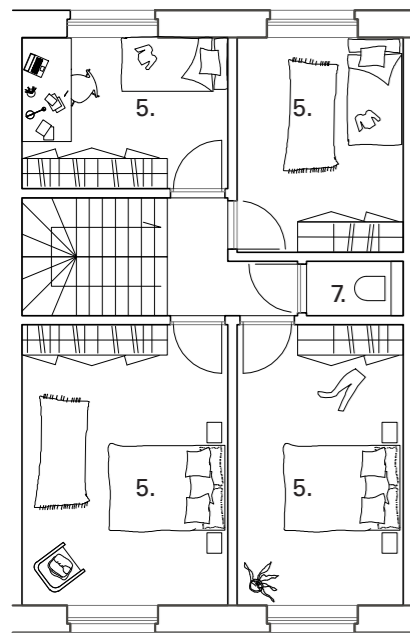
De bestaande, rijkelijk geornamenteerde straatgevel wordt maximaal gerestaureerd waarbij het niet-origineel schrijnwerk wordt vervangen naar historisch model. Aan de kant van de moskee wordt ervoor gekozen om de storende, latere bijbouw van lagere architecturale kwaliteit niet te behouden, ten voordele van een nieuwe hoofdinkom voor het gebouw die voldoet aan alle (technische) eisen. Dit laat toe de iconische gevel onaangeroerd te laten.

In de eenvoudige achtergevel vergroten we de bestaande openingen naar voorbeeld van de bestaande ramen en uitgelijnd op het bestaande grid. Ter hoogte van leefruimtes achten we het opportuun om grotere openingen te maken en dit ritme te doorbreken.

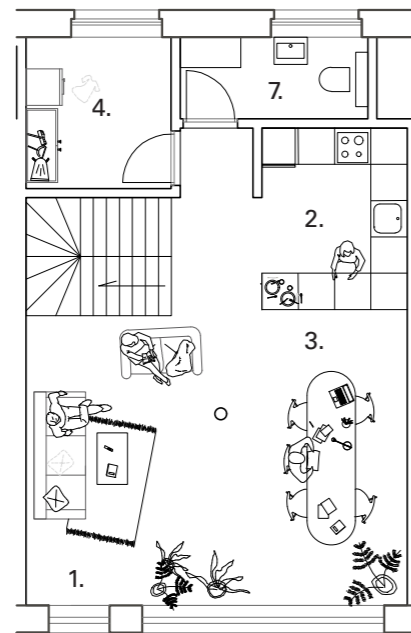
De optopping wordt vanuit economische en ecologische overwegingen zo licht mogelijk opgevat, zowel qua vormgeving als qua gevelmaterialen. Daarnaast wordt een horizontale vormgeving nagestreefd, in de lijn met het bestaande volume. De driedeling van het bestaande volume (stallen, verhoogde stallen en kantoren) worden doorgezet en benadrukt in de optopping.

We kunnen twee soorten optoppingen definiëren:

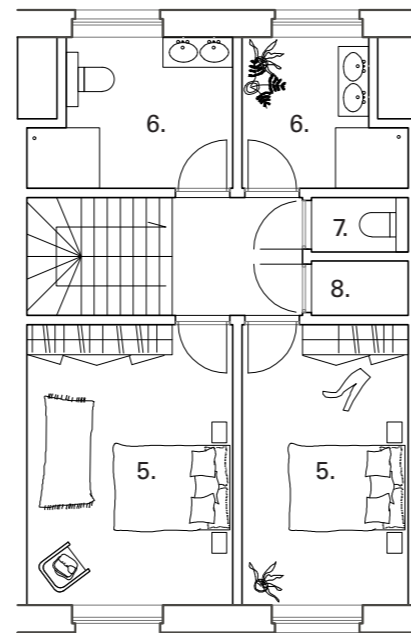
Op de voormalige stallen: het creëren van de passerelle langs de straatkant maakt een zachte overgang mogelijk tussen het nieuwe volume en de bestaande gevel. De kroonlijst van de bestaande gevel creëert een borstwering voor de passerelle. Het nieuwe volume wordt zo laag mogelijk gehouden; dankzij de beperkte diepte alsook de goede lichtkwaliteiten kunnen standaard plafondhoogtes worden aangehouden. Het hellend dak hergebruikt de voormalige dakpannen. De kantoren: dit volume staat rechtstreeks bovenop het bestaande en werkt zodoende als een verlengde hiervan. Er wordt aandacht besteed aan het volgen van de bestaande raampartijen.



-1

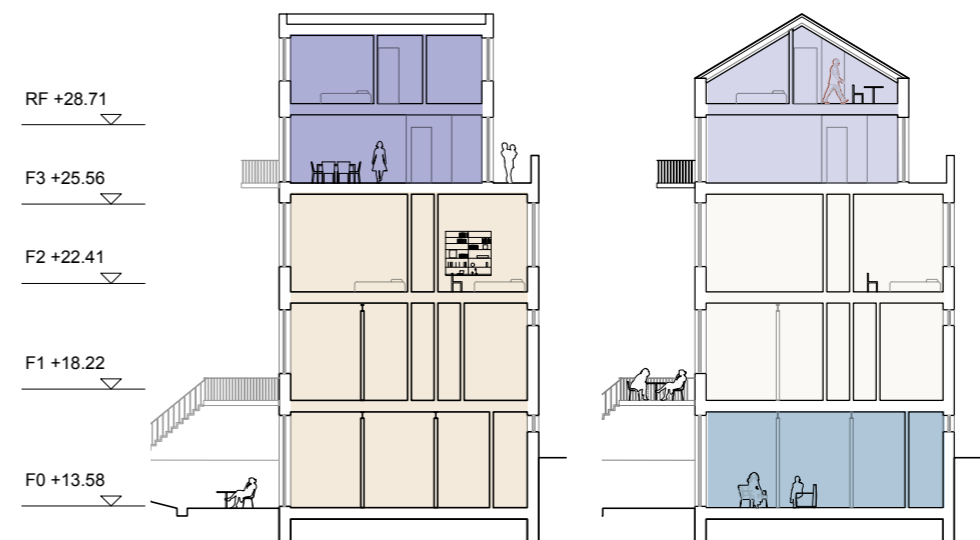


0



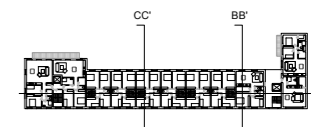
+1

1:125



Doorsnede CC

Doorsnede BB



- Hellend dak
- Duplex
- Triplexen
- Studio

1:300

Gebouw N – Nieuw gebouw

Het nieuwe gebouw neemt een vorm aan die bemiddelt tussen de verschillende bestaande gebouwen, inclusief die aan de overkant van de Naaldstraat. De trapsge wijze opbouw van het volume maakt het mogelijk om in te spelen op de context: hoog en slank bij het buurtpleintje, en laag en breed waar de stedelijke omgeving en het programma dat vereist. Het belangrijkste doel van het nieuwe gebouw is om de intenties voor de site te realiseren. Het volume speelt een cruciale rol in het openhouden van de site en het vormgeven van de zichtlijnen naar de monumenten. Daarnaast is het volume het resultaat van een onderzoek naar het creëren van een efficiënt gebouw dat kwalitatieve woningen biedt met aandacht voor oriëntatie, uitzicht en privacy.

0
De toegang tot het gebouw is een verlengde van de binnentuin. Een gedeelde ruimte geeft vorm aan de entree en biedt plaats voor bijvoorbeeld speelmaterial voor kinderen, kinderwagens,... En geeft vorm aan een kleine ontmoetingsplek.


+1/+2
Rond twee hallen, die beide voorzien zijn van natuurlijk licht door een vide, zijn efficiënte appartementen met twee of drie slaapkamers geschakeld.

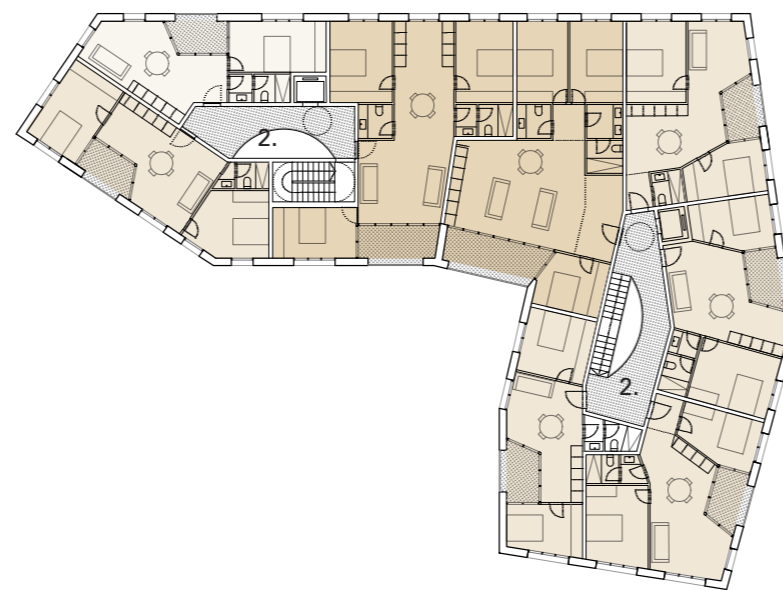
+3/+4
Het dak van het lage gedeelte van het gebouw bevindt zich centraal op de site en fungeert als een intensief groendak, dat als een verlengde van de binnentuin dienst doet.

+5/+6
Een slank volume creëert een hoger gebouwdeel met rondom vrij uitzicht.

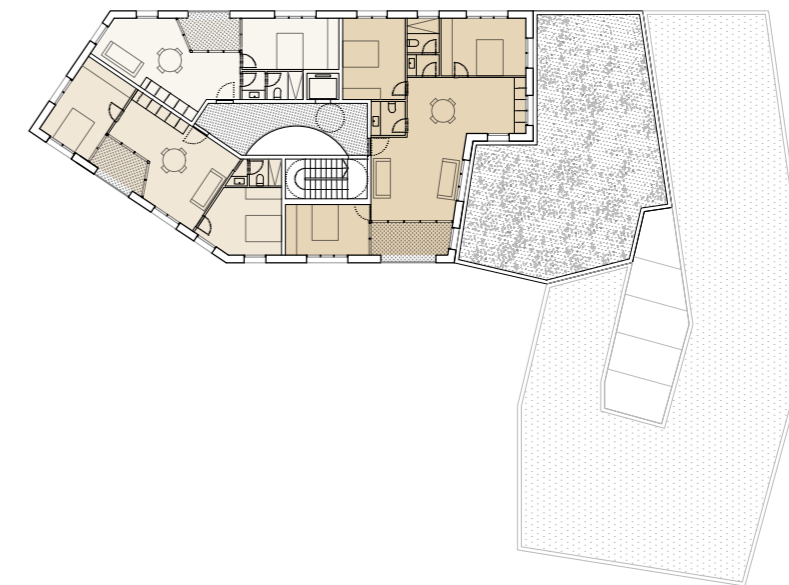
1. Toegang
2. Trap
3. Groendak
4. Gedeelde toegangspaviljoen

- Appartement - studio
- Appartement - 2ch
- Appartement - 3ch
- Appartements gedeelde ruimtes

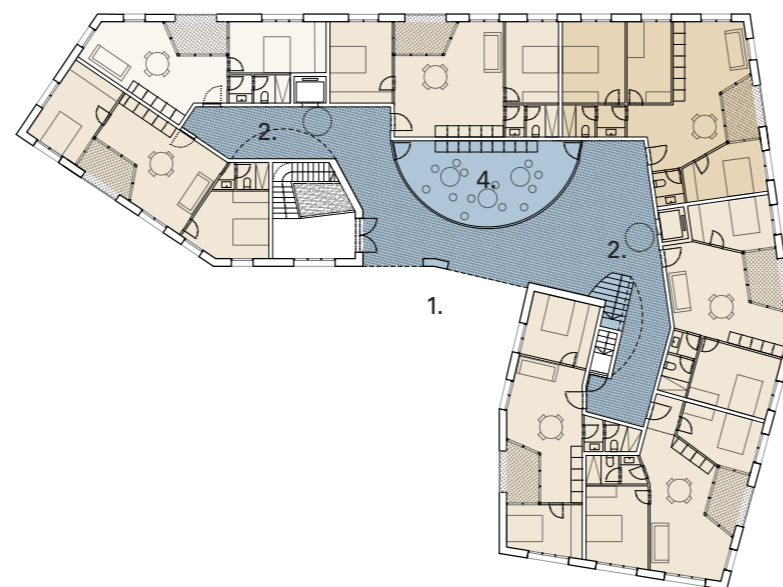
1:400 



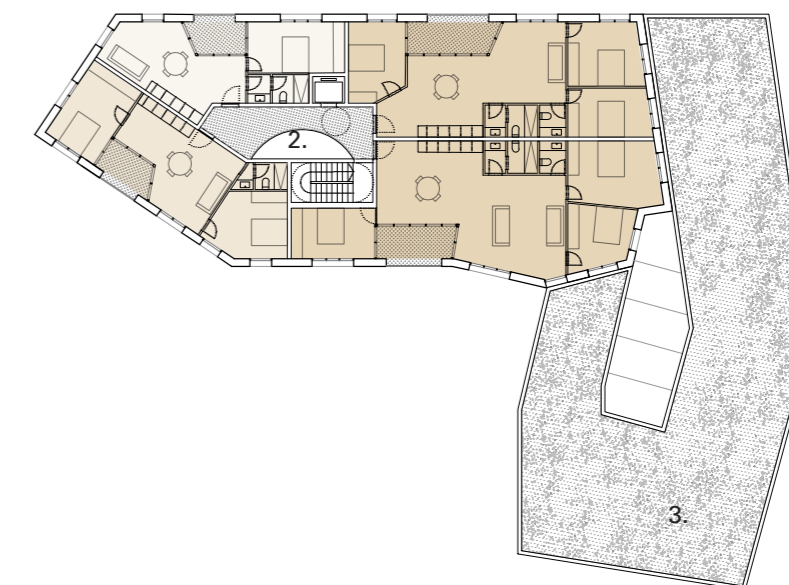
Plan +1/2



Plan +5/6

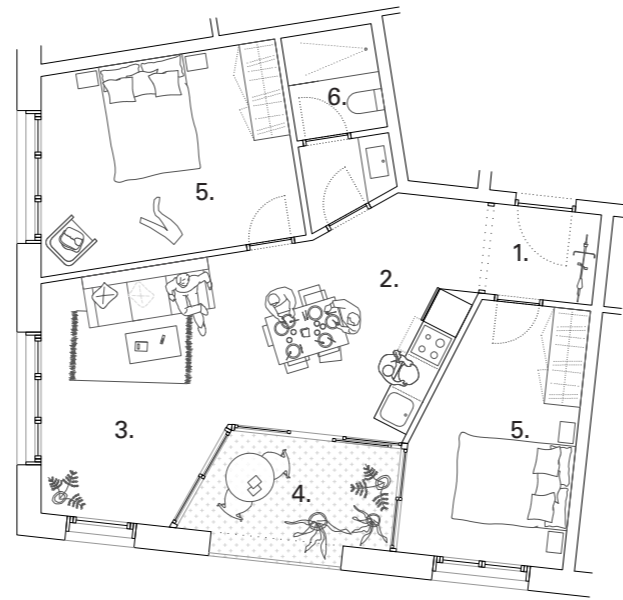


Plan 0



Plan +3/4

Appartement – 2ch.



1. Toegang
2. Keuken
3. Leefruimte
4. Loggia
5. Kamer
6. Badkamer

1:125 

Typologie

De woningen worden opgevat als een continue ruimte zonder gangen om zo veel mogelijk ruimte te kunnen geven aan het leven. Dit laat iets grotere kamers toe, alsook cohousing naast families met 1 of 2 kinderen. Hoewel we op deze manier niet inspelen op de vraag naar kleinere units, zijn we van in steek dat hierdoor de verhuurbaarheid van de units op lange termijn gegarandeerd is, alsook een duurzamer gebouw wordt neergezet. Dit vanwege de extra flexibiliteit die in de ruimte is, alsook de vrijheid van indeling. Dit is een voorstel om verder met de ontwikkelaar uit te werken en te confronteren met de economische rendabiliteit.

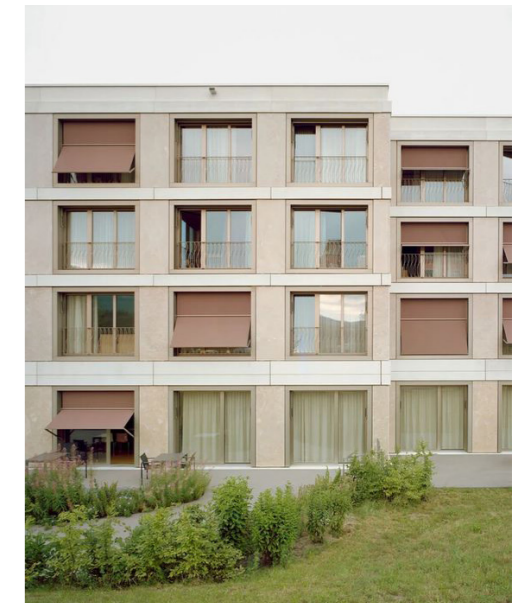
Elk appartement is voorzien van een loggia. Deze bieden als voordeel dat het interieur en terras meer privacy genieten. De hoeken en verdraaiingen in het plan zorgen steeds voor kwalitatieve doorzichten en meer ruimtelijkheid. Desalniettemin wordt in de kamers steeds ingezet op een sterke bemeubelbaarheid. Naarmate het plan verder vordert zal dit nog meer worden uitgewerkt, en worden ingezet op sterk en eenvoudig dienend vast meubilair voor de keukens.



De loggia binnen het appartement Suedstrasse, esch sintzel

Gevel

De gevel is repetitief en eenvoudig. De opzet is om een gevel te ontwikkelen die eenzelfde rigiditeit aan de dag legt als de gevel van de bestaande ateliers, maar dan met een hedendaagse materialiteit en interpretatie. Zo gaat het volume op in de omgeving, als een achtergrond voor de groene gedeelde tuin.



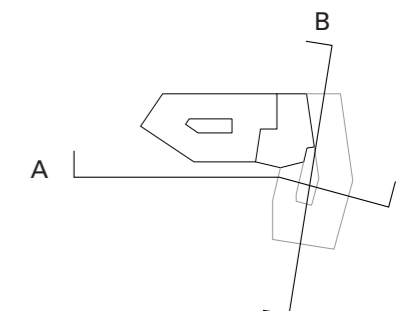
Een zachtkleurenpalet voor de gevel.



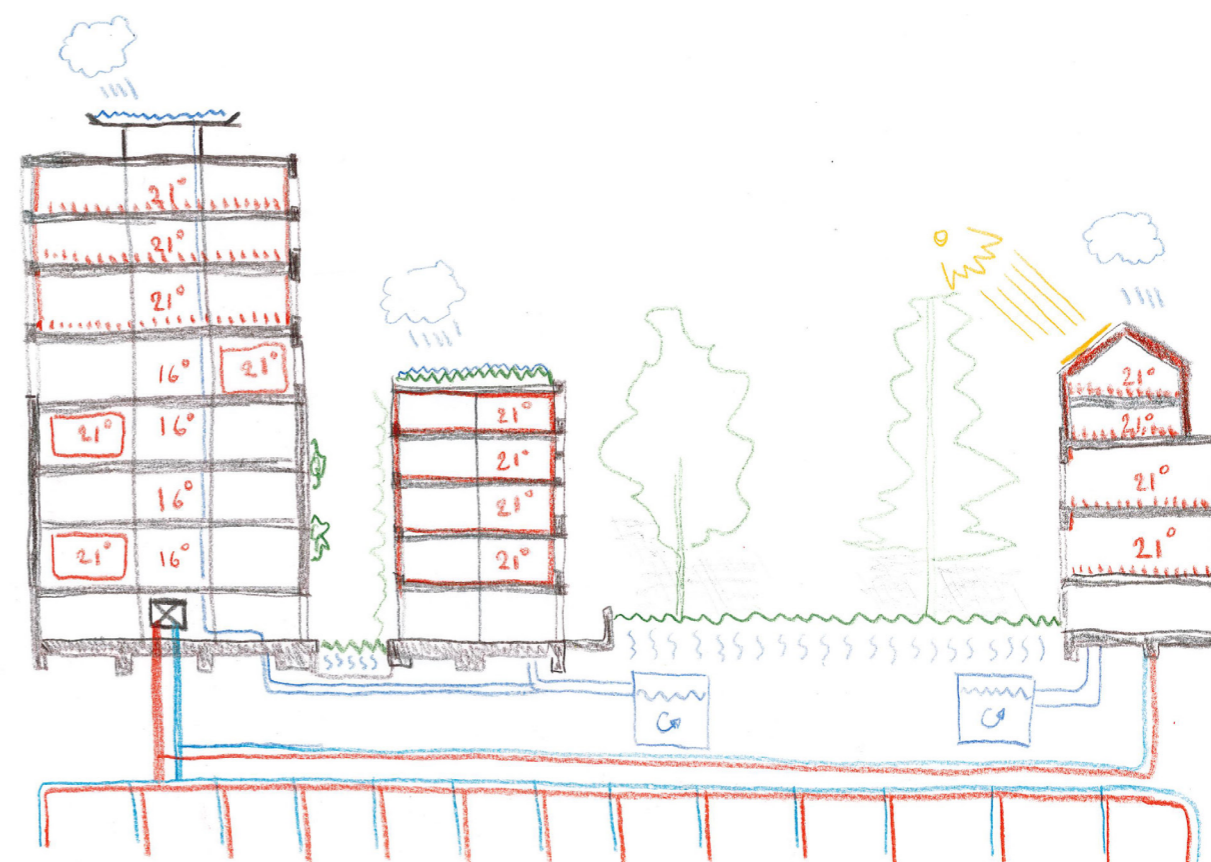
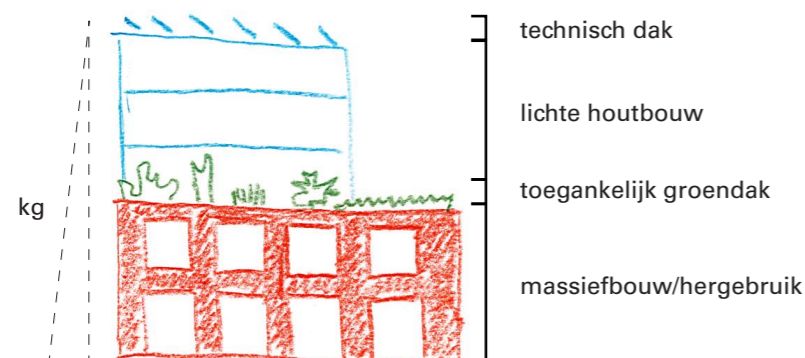
Doorsnede AA



Doorsnede BB



1:300



Economie = ecologie?

Binnen dit project stellen we onszelf als doelstelling om de vectoren van economie, ecologie en erfgoed zoveel mogelijk te laten samenvloeien. We vatten dit aan met een wetenschappelijke en pragmatische houding. De opgave is om het project in een langetermijnspectief te plaatsen, waarbij de beheerskosten en bouwkost samen worden bekeken om een duurzaam verhaal te schrijven. Kort samengevat: we geloven dat het belangrijk is om het ecologisch bouwen nauw te betrekken op het economisch verhaal, om samen met de ontwikkelaar inzichten te ontwikkelen en zodoende pionierend te werk te kunnen gaan.

Pragmatisch hergebruik

Het project zet sterk in op een pragmatisch hergebruik van het bestaande. Naast de aanwezige culturele erfgoedwaarde, bekijken we de economische en ecologische waarde van een structuur. De embodied energy en capital. Voor elk van de gebouwen hielden we dit tegen het licht, en komen tot een voorlopige hypothese wat ons de beste wijze lijkt om het bestaande te hergebruiken. De structurele assen worden gevolgd in elk gebouw voor de organisatie van de nieuwe architectuur. Specifiek voor de stallen, kantoren en ateliers gaan we uit van een maximaal renovatiescenario's en worden vloerhoogtes en traveeën gerespecteerd. Daarnaast zien we ook potentieel in kleinschalig hergebruik. Dit kan gaan van het hergebruik van de dakpannen, de houten gelamineerde balken naar meubilair voor collectieve delen alsook hergebruik van baksteen. We houden van een 'we can do attitude' als het over hergebruik gaat en willen aan de slag gaan met wat we vinden op de site.

Gewicht als duurzaamheidsprincipe

Buckminster Fuller stelde in 1927 al de vraag: "How much does your house weigh?" als kritiek op de zwaarte en daarmee de energieconsumptie van de toenmalige conventionele bouwmethoden met baksteen en beton. Deze vraagstelling is ook relevant in dit project. Het hergebruiken van bestaande structuren en funderingen vraagt om lichte bouwmaterialen. Het team deelt een fascinatie voor hedendaagse bouwmethoden met lichte structuren en een lage CO₂-uitstoot. Gewicht en CO₂-uitstoot van materialen vormen belangrijke ontwerpparameters voor de verdere ontwikkeling van het project.

Bio-ecologisch

We zetten waar mogelijk in op het gebruik van hout voor de optoppingen; met zo groot mogelijk prefab gehalte om snelheidswinsten te boeken. Hoewel houtbouw conventioneel duurder is dan massiefbouw, geloven we dat de gewichtsparende in dit project kan doorwegen om het hergebruik van de bestaande structuren mogelijk te maken. Daarnaast zien we ook bio-ecologische opportuniteiten in het isoleren van het bestaande. Isoleren langs binnen stellen we voor om steeds aan te vatten met damp-open materialen; dit om de binnenomgeving gezond te houden, maar ook om de bestaande materialen in hun oorspronkelijke (hygroscopische) werking te laten.

Hergebruik, bufferen en infiltratie

We hanteren een waterbeheersysteem volgens het conventionele principe van hergebruik, bufferen en infiltratie. Het nieuwe gebouw specifiek zet sterk in op een groen wateropvangdak. Hoewel de parking voor een deel onder niet-bebouwde ondergrond zit, betreft dit enkel het gedeelte op -1,5, waardoor er ruim plaats is voor vegetatie en het bufferen van de watercapaciteit.

Low-tech ecology

Voor de technieken zetten we vooreerst in op zoveel mogelijk op te lossen zonder: bomen voorzien zo veel mogelijk (op termijn) schaduw en koeling. Hoge isolatieniveaus zorgen voor een lage energievraag. Daarnaast zetten we voor de gemeenschappelijke ruimtes veelal in op semi-verwarmde ruimtes en/of tijdelijk op te verwarmde ruimtes. Voor het publieke programma zien we potentieel om te werken met het beperken van het verwarmde volume; enerzijds om het karakter van het bestaande te houden, anderzijds om de energievraag te beperken. Naast deze instelling is dit project vanzelfspreken fossielvrij. We denken richting een collectief verwarmingssysteem voor heel de site, zodat beheer eenvoudig en helder is.



Het nieuw gecreëerde doorzicht naar de toren van aan de naaldstraat. De hoofd-gevel van de toren was voordien niet zichtbaar vanaf de omliggende straten. Het ensemble van gebouwen is divers maar is toch familie van elkaar. Het nieuwe gebouw hanteert een ritmiek die gelijkaardig is aan deze van de bestaande ateliers. De studentenhuisvesting heeft een zichtbare betonnen trapkoker die een zelfde taal hanteert als de skeletstructuur van de toren.