



BEL €20 - INT €25  
Afgiftekamoor Brugge - Tweemaandelijkse tijdschrift

# Dossier Mixing & Stacking

NL / FR

307



**‘Een stad is maar leefbaar in haar diversiteit  
en pluraliteit, waar wonen en werken gepaard gaan  
met commerciële en industriële activiteiten.’**

(Dirk Engelen)



# Leven in de brouwerij



**Aan de Emile Grysonlaan in Anderlecht, op het voormalige industriële terrein van het in 2007 failliet gegane plasticbedrijf Elkplast, staat een nieuwe gebouwengroep. CityCampus is een gemengd project dat zowel sociale appartementen, grondgeboden woningen en studentenstudio's als productieateliers voor lichte industrie en kleine of middelgrote ondernemingen in de voedingssector behelst. De architectuur, die zich qua schaal, korrel en materialiteit spiegelt aan de directe omgeving, is getekend door Binst Architects en Org Permanent Modernity.**

*Eline Dehullu – Foto's Serge Brison*

Citydev, de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij van Brussel, realiseerde CityCampus samen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Anderlechtse Haard. Ze schreven een Design & Build-wedstrijd uit, die gewonnen werd door het architectenteam Binst Architects - Org Permanent Modernity, studie bureau VK Engineering en vastgoedmakelaar en aannemer Van Roey. Het project omvat 70 sociale woningen (waaronder 26 individuele grondgebonden huizen), 293 studenteenunits, 18 werkplaatsen, 119 parkeerplaatsen en 406 fietsenstallingen – op bijna 5.000 m<sup>2</sup>. “De grootste uitdaging in het ontwerp was de veelheid en verscheidenheid van het programma, op een verontreinigd terrein met een relatief bescheiden oppervlakte”, vertelt Dirk Engelen, architect en COO van Binst Architects.

“Zo'n gemengd programma kan maar slagen als je slim ontwerpt. Slim ontwerpen is slim schakelen en slim stapelen.” Door een nieuwe, dwarse publieke doorsteek te creëren die de Grysonlaan en de Aardbeienstraat met elkaar verbindt, konden de architecten de site beter organiseren en helder verdelen. Daarlangs liggen aan de ene kant sociale passiefwoningen met een eigen tuintje en aan de andere kant, boven een doorlopende hoge plint, studentenkamers en -studio's. Het tweede been van het L-vormige blok met studentenhuisvesting loopt door langs de Grysonlaan, recht tegenover de campussen van Ceria en Coovi, de respectievelijk Franstalige en Nederlandstalige hotelscholen. Parallel daaraan, aan de andere kant van het verharde binnengebied dat dient voor de toelevering van producten voor de agrovoedingsbedrijfs in de plint, torenen drie volumes met daarin de sociale passieve appartementen.

“Je moet als architect op sommige plekken de hoogte in durven te gaan, zeker wanneer de footprint beperkt is.” De architecten ontwierpen op de sokkel een verhoogd maaiveld waarlangs de studentenkamers toegankelijk zijn. “Alle toegangsdeuren bevinden zich daardoor op de eerste verdieping. Zo vermijden we dat trappen en lif-

ten doorponzen tot op straatniveau en kostbare ruimte innemen van de ateliers.” Het verhoogde trottoir is breed, met groen beplant en er zijn zitbanken. Het doet tegelijk dienst als wandelpad en gemeenschappelijk terras of ontmoetingstuin voor de studenten. Ook hun gemeenschappelijke leefruimtes komen erop uit.

Een doorslaggevende parameter in het ontwerp vormden de logistieke activiteiten op het terrein. “Het komen en gaan van vrachtverkeer voor de agrobedrijven zorgde ervoor dat de puzzel nog complexer werd. Alle ateliers moesten langs de achterkant worden ontsloten. Een verhard binnengebied bood de oplossing”, legt Engelen uit. De activiteiten van de kmo-ateliers mogen geen lawaai- of geurhinder veroorzaken in de buurt. Een grote luifel met daktuin, die trapsgewijs de niveauverschillen op het terrein volgt, zorgt er niet alleen voor dat er droog gelost en geladen kan worden, maar werkt ook als akoestisch scherm voor de bewoners erboven. Alle schouwen van de werk- en productieruimtes zijn doorgetrokken tot op de hoogste daken, zodat geuren en dampen zonder hinder afgevoerd worden.

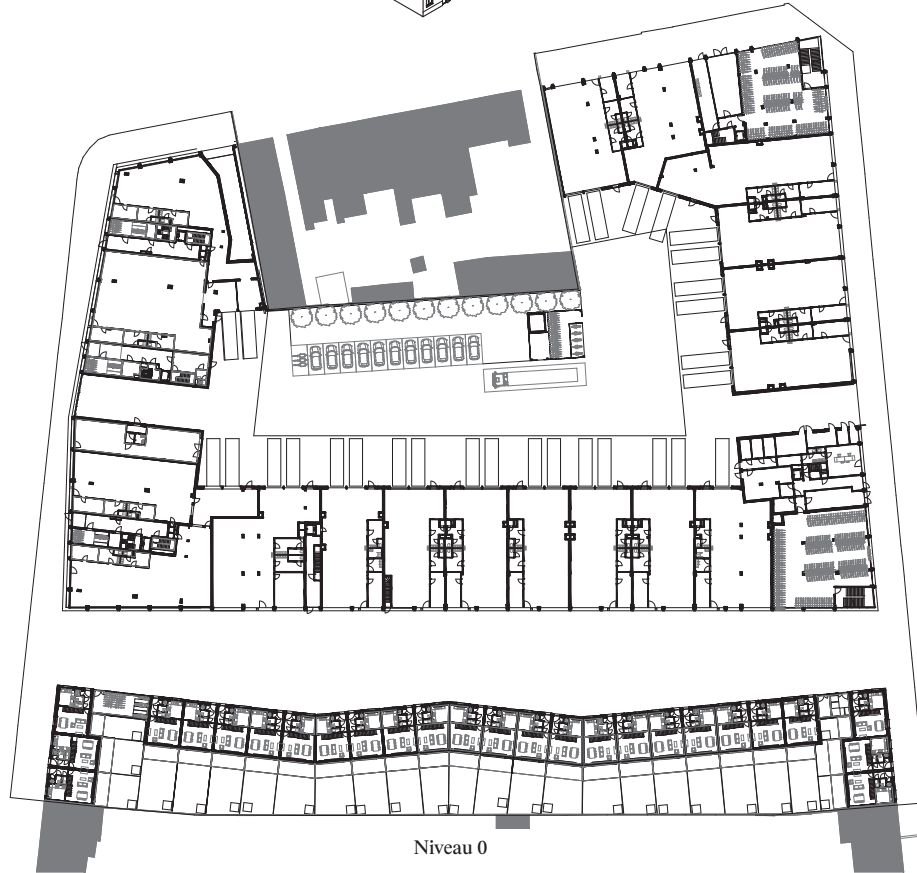
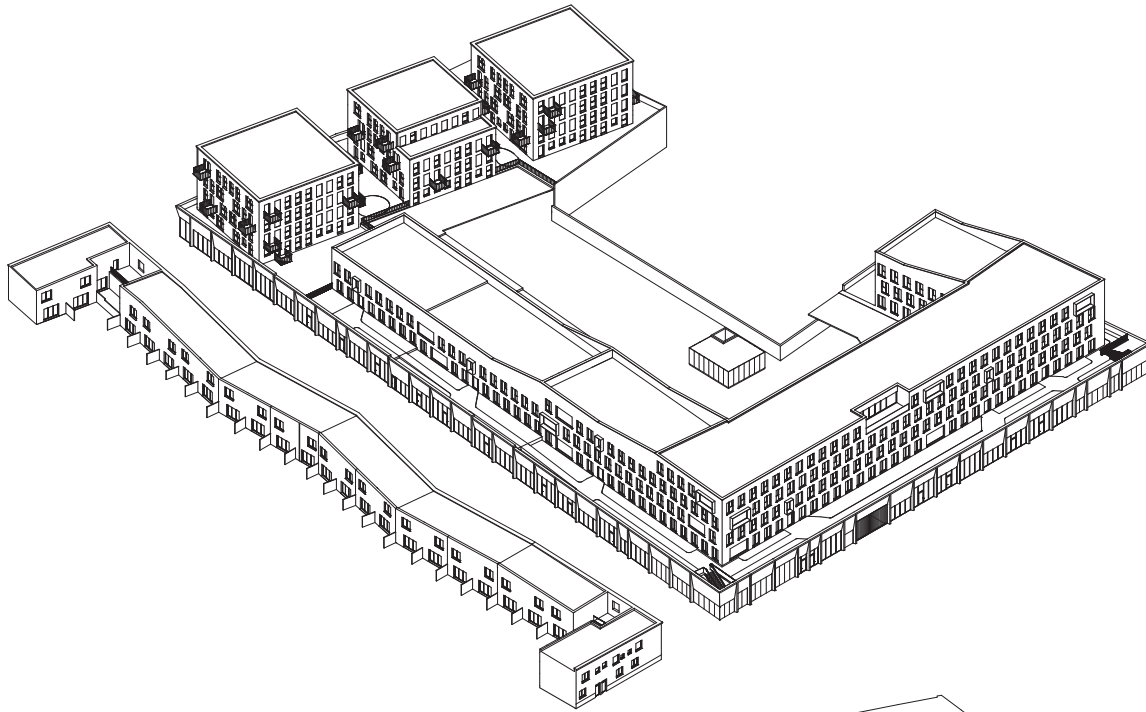
Ook al is het programma fors, het bouwblok past zich aan aan de fijne korrel van de buurt. De hoogtelijn van de gebouwen deint mee op de maat van de tegenoverliggende panden; aan de ene kant de bestaande woonhuizen, aan de andere kant het imposante modernistische Ceria-gebouw uit de jaren 1950 (van de hand van Antoine Courtens en Michel Polak). De blokken van de sociale woningen zijn trapsgewijs naar achteren geduwd om de confrontatie met de overkant van de straat te verzachten. Ook de portiekconstructie van de plint varieert in hoogte om beter aan te sluiten op de directe context. De meest kwaliteitsvolle ingreep is de autovrije speelstraat waarlangs de grondgebonden sociale woningen liggen. “Ook al hebben deze woningen een eigen tuintje, op dit collectieve woonerf krijgen spelende kinderen alle ruimte.” Ook de kmo-units in de sokkel sluiten erop aan.

De beplanting wacht nog op de lente en ook de maakplekken van lokale bakkers en brouwers, vleesbewerkers en groentehandelaars, chocolatiers en roomijsmakers staan nog grotendeels leeg. “Er moet nog leven in de brouwerij komen. Maar ik ben ervan overtuigd dat dit op termijn een bruisende wijk wordt en een voorbeeldproject voor kwaliteitsvolle multifunctionele stedelijke verdichting. De verschillende gebruikers – studenten en sociale bewoners, ondernemers en arbeiders – die de site delen, zullen een bijzondere dynamiek teweegbrengen. Dit is het soort antwoord dat je moet bieden op de toekomstige grote stedenbouwkundige uitdagingen. Een stad is maar leefbaar in haar diversiteit en pluraliteit, waar wonen en werken gepaard gaan met commerciële en industriële activiteiten. ▲■●

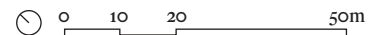


↑↓ Door een nieuwe, dwarse publieke doorsteek te creëren die de Grysonlaan en de Aardbeienstraat met elkaar verbindt, konden de architecten de site beter organiseren en helder verdelen. Langs de autovrije speelstraat liggen de grondgebonden sociale woningen.





Niveau 0



Architects  
**Binst Architects**  
**ORG Permanent Modernity**

Website  
[binstarchitects.be](http://binstarchitects.be)  
[orgpermod.com](http://orgpermod.com)

Project name  
**Citycampus Gryson**

Location  
**Anderlecht (Brussels)**

Programme  
**18 low-energy workshops, newly built (SME)**  
**72 passive social housing**  
**298 passive units student housing**  
**119 parking spaces**

Procedure  
**Request for quotation (RFQ)**

Client  
**Citydev**  
**BGHM Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij / SLRB Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

Landscape architect  
**VK engineering**

Service engineering  
**VK engineering**

Acoustics  
**VK engineering**

Lead contractor  
**Groep Van Roey**

Completion  
**May 2023**

Total floor area  
**28,120 m<sup>2</sup>**

Budget  
**€ 31,354,321**  
**(excl. VAT and fees)**