

Presentatie van het project Westpark voor GML estate, te Anderlecht door
Atelier Kempe Thill + Elmēs en PietersFaché op 27 juni 2025.





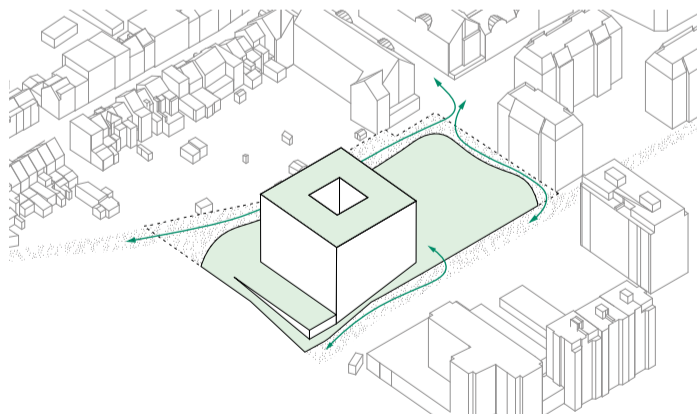
Een (post)moderne nalatenschap

In 1997 stierf de Belgisch-Poolse architect Andrzej Dzierzawski, kort na het indienen van de bouwaanvraag voor wat zijn laatste grote realisatie zou worden: het huidige hoofdkantoor van Crelan in Anderlecht. Op zijn 69e liet hij een rijk gevuld portfolio na, voornamelijk in zijn geboorteland Polen. In 1969 kreeg hij ‘The Golden Cross of Merit’ voor zijn bijdrage aan de wederopbouw van Polen na de oorlog. Zijn architectuur distantieerde zich van het Stalinistische classicisme en weerspiegelde verschillende kenmerken van de socialistische moderniteit. In 1984 liet hij zich naturaliseren tot Belg, maar hij heeft nooit volledig afstand genomen van het Pools modernisme. Ook in het Crelan-gebouw zijn deze principes duidelijk leesbaar: symmetrische plattegronden, een robuuste en pragmatische betonnen structuur, en een modulaire gevelopbouw. Misschien omwille van zijn functie als kantoorgebouw doet het zijn uiterste best om een zekere institutionele neutraliteit uit te stralen, zowel ten opzichte van zijn programma als zijn omgeving. De buurtweg en kleine residentiële tuinen in het noorden, de hoogbouw in het zuiden, de parking en ingang van Westland shopping in het Westen of de residentiële ontwikkelingen in het oosten: vanuit alle richtingen verandert het gebouw nauwelijks van voorkomen. Door de blinde sokkel en het spiegellende glas van de gevel

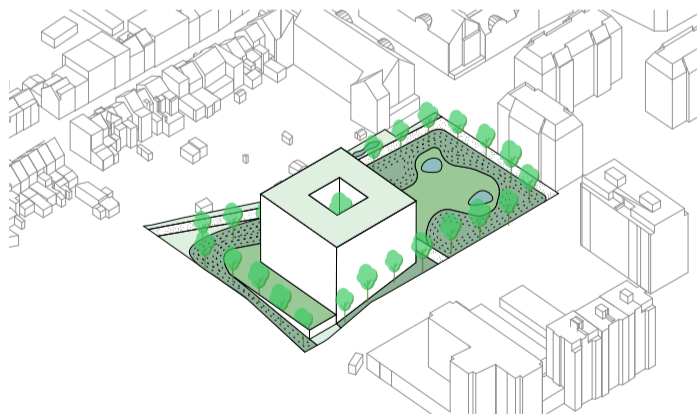
wordt de omgeving nog verder op afstand gehouden. Toch verradt het gebouw ook zijn tijd: een postmodern accent is voelbaar in de materialiteit, de gevelornamentiek en vooral in de typologie van het centrale atrium. Met zijn vierkante footprint van 45 meter en een atrium van 15 meter vormt het een efficiënte kantoorconfiguratie, maar een uitdagende basis voor een kwalitatieve woonontwikkeling — zeker indien ook verticale uitbreiding wordt overwogen.

Hergebruik als strategie

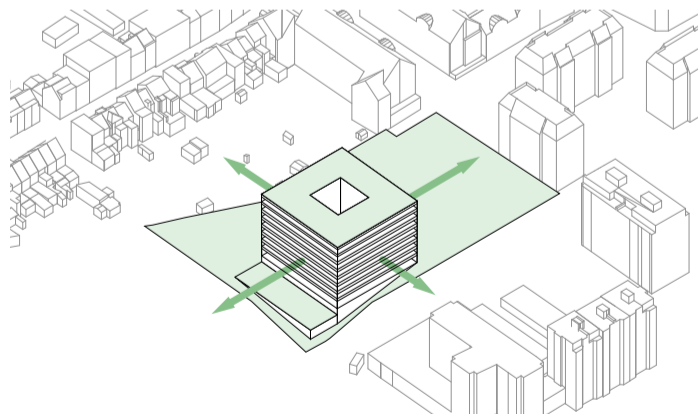
Precies in die spanning tussen het bestaande en de toekomst, tussen gesloten kantoorgebouw en open woonomgeving, situeren wij ons voorstel. Wij beschouwen het bestaande gebouw als architecturaal en structureel kapitaal. De aanwezige kwaliteiten vormen het fundament waarop we voortbouwen: een heldere structuur, een precieze detaillering en een genereuze betonopbouw. Mogelijke beperkingen — zoals opstaande balken of de diepte van het plan — worden niet uit de weg gegaan, maar juist geïntegreerd in het ontwerp en omgezet in architecturaal-ruimtelijke sterktes. We stellen een ambitieuze transformatie voor die inspeelt op de hedendaagse Brusselse woonopgave en gebaseerd is op volgende krachtlijnen:



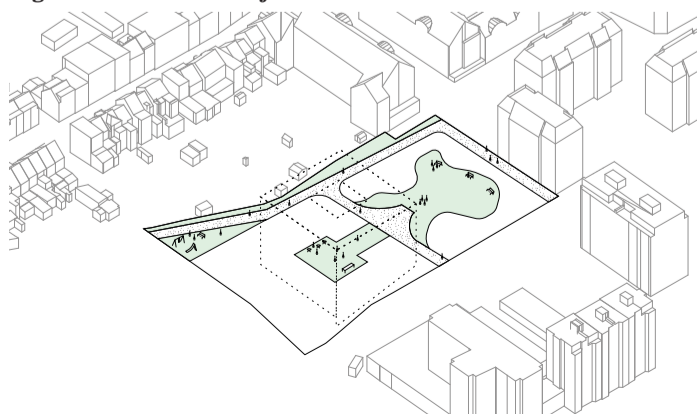
De periferie van het plot gaat een wederkerige relatie met zijn omgeving aan, waardoor het huisvestingsproject op een gevoelige manier ingebed wordt in de wijk.



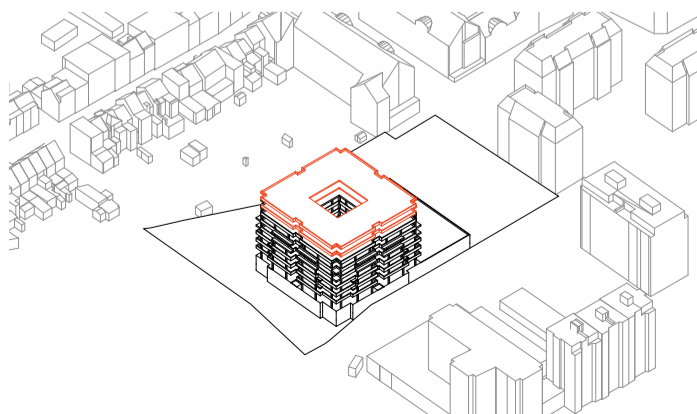
Het huisvestingsproject wordt langs alle kanten omgeven door verschillende duurzame landschappen.



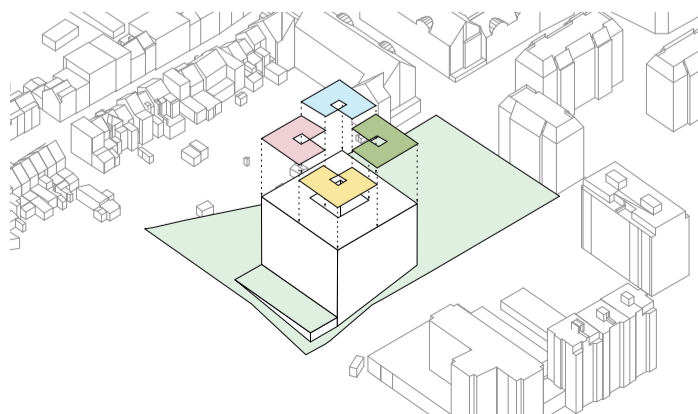
Het gesloten, spiegellende kantoorgebouw transformeert tot een open terrassengebouw dat bruist van stedelijk leven



Het project omvat een gelaagdheid aan ontmoetingsplekken, variërend van publieke en collectieve tot meer private ruimten.



Minimale sloop en maximaal hergebruik vormen de kern van het transformatieproject



Wij streven naar een gebouw dat robuust en toch flexibel is, en tot in de kleinste vezel weerbaar is.



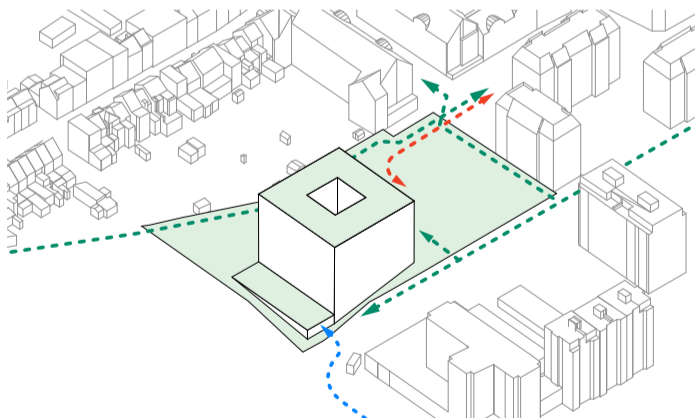
Een ontoegankelijke enclave in de wijk

Het voormalige bankgebouw fungeerde jarenlang als een eiland in de wijk. De hoge veiligheidseisen vertaalden zich in blinde gevels, gesloten randen en harde overgangen met de omgeving. Toch beschikt de site over alle troeven om betekenisvolle verbindingen te maken met haar context en bij te dragen aan het wooncomfort van zowel toekomstige bewoners als de omliggende buurt. Langs de noord-, zuid- en oostzijde wordt het perceel omzoomd door buurtwegen, fiets- en wandelpaden die vandaag vooral functioneren als restzones: smalle passages met beperkte zichtbaarheid, gebrekkig onderhoud en een gebrek aan programma. Deze publieke assen missen oriëntatie en sociale controle, waardoor hun potentieel als structurerende dragers van de wijk onderbenut blijft.

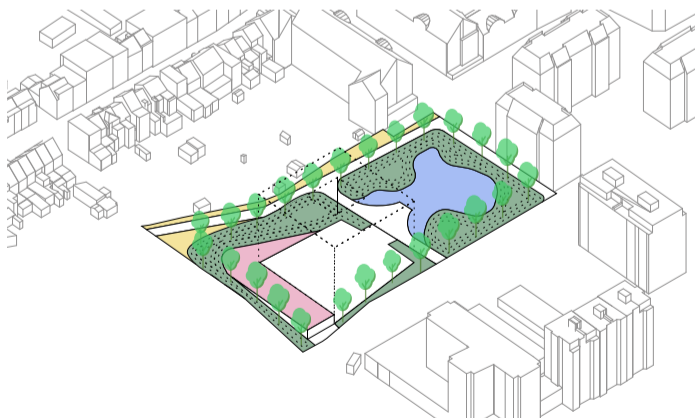
Een landschap zonder grenzen

Ons landschapontwerp biedt een alternatieve lezing, waarbij de bestaande assen ruimtelijk worden versterkt en het gebruik van de omliggende publieke ruimte wordt ondersteund. Geen afsluitingen, hekken of poorten, maar een landschap dat met subtiele reliëfverschillen, wadi's en beplanting een geleidelijke overgang maakt tussen het pu-

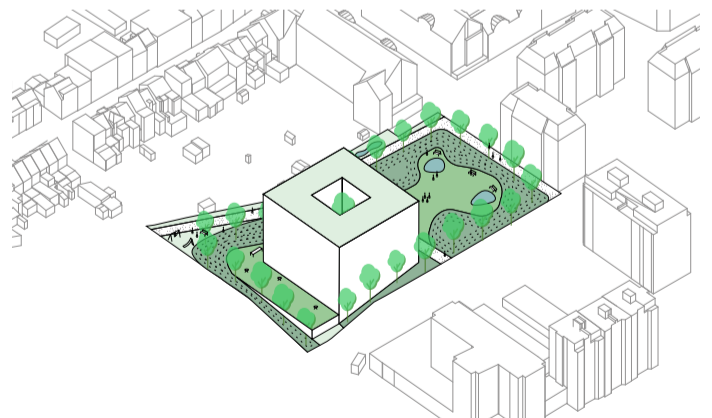
blieke en collectieve domein. Door de perceelgrenzen licht terug te trekken op eigen terrein, creëren we ademruimte voor de buurtwegen. Zichtlijnen worden verlengd, en er ontstaan nieuwe plekken: een zitbank onder een boom, een informele speeltuin, een kleine openluchtfitness. Deze infrastructuur maakt geen onderscheid tussen bewoner en wijkbewoner — dit ontstane landschap in de periferie van het perceel wordt een gedeeld goed. Aan de binnenzijde van deze groene, zachte maar duidelijke grenzen ontstaat een collectieve parktuin voor bewoners. Een rustige, groene oase voor ontmoeting, spel, of rust. Door het terrein plaatselijk te verlagen ontstaat ruimte voor waterbuffering en wordt tegelijk een ecologische biotoop ontwikkeld. Op andere plekken zorgt een verhoogd maaiveld en dichte beplanting voor geborgenheid of visuele afscherming, zonder het contact met de omgeving te verliezen. De randen van het perceel worden zo hertekend tot dichte biodiverse overgangszones. Deze tuin draagt niet alleen bij aan het comfort en de identiteit van het woonproject, maar vormt ook een schakel in een fijnmaziger stedelijk netwerk, en ondersteunt de lokale biodiversiteit.



Het hernieuwde circulatieschema biedt een zekere **doorwaadbaarheid** voor zacht verkeer, gecombineerd met **duidelijk gedefinieerde toegangs- en vluchtwegen**.



Topografie en beplanting markeren de overgang tussen **publiek, collectief en privaat groen**



De nieuwe biotoop vormt een gelaagd landschap met **diverse tuintypes** die zowel ecologische meerwaarde bieden als ruimte voor recreatie.



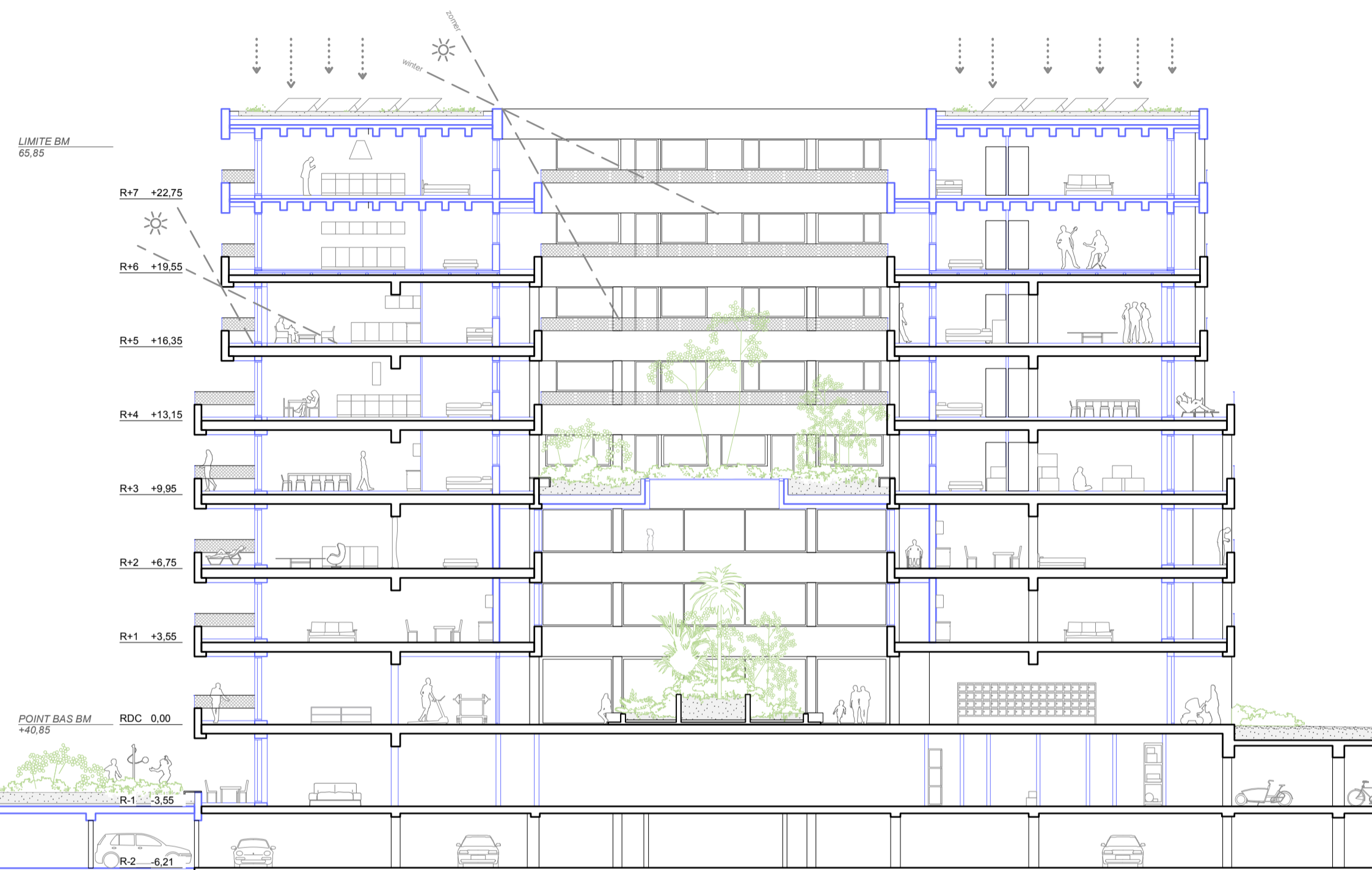
Groene, **zachte grenzen** vormen een **heldere scheiding** tussen publiek en collectief domein.



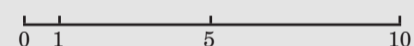
De omgevende publieke ruimte wordt versterkt met plaatsen voor voor spel en **ontmoeting**.



De **hemelwaterbuffering** maakt een integraal deel uit van het landschapontwerp en het gebruik.



Langse Snede



Nieuwe woonlogica op een oud stramien

De transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw is zelden vanzelfsprekend. Kantoren zijn nu eenmaal opgebouwd vanuit een andere logica: eenvoudige circulatiepatronen, beperkte interactie met de buitenomgeving, centrale toiletblokken en comforteisen afgestemd op eenzijdig gebruik tijdens de kantooruren. Het Crelandgebouw versterkt deze logica nog verder door zijn specifieke typologie: een 4-kante plattegrond van 45m, opgebouwd rond een atrium van 15m bij 15m, met in de hoeken 2 circulatiekernen en 2 toiletblokken die structureel dragend zijn. Ons ontwerp vertrekt vanuit een fundamenteel vertrouwen in dit heldere, bestaande opzet. De verticale circulatie wordt behouden, en de structuur van de voormalige toiletblokken wordt ingezet om extra kernen te creëren. Zo vermijden we ingrijpende stabiliteitswerken en benutten we maximaal de dragende logica van het gebouw. Dankzij de robuuste betonnen draagstructuur kan het gebouw worden opgehoogd met 2 bijkomende bouwlagen. De optopping volgt de bestaande structurele logica en wordt uitgevoerd in een lichte houtconstructie. Ze wordt zorgvuldig geïntegreerd in de symmetrie en profielwerking van het oorspronkelijke volume, zonder visueel te domineren. Op die manier versterken we de stedelijke densiteit, zonder de context te overbelasten.

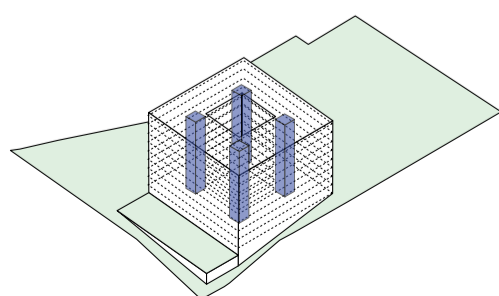
Een atrium als stedelijk binnenleven

De transformatie naar wonen dwingt ons echter ook tot reflectie over het atrium. Hoe

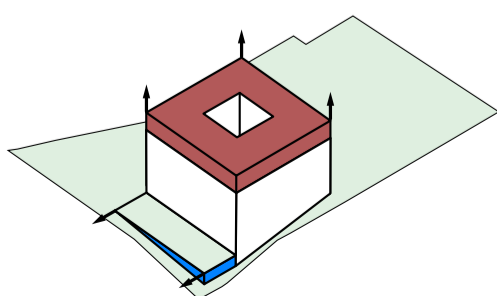
behouden we voldoende daglichttoetreding, en welke rol speelt deze centrale ruimte? De kracht van ons voorstel schuilt in een hybride aanpak: Op het gelijkvloers blijft het atrium een overdekte maar open ruimte — een collectieve wintertuin die in directe verbinding staat met de verticale circulatiekernen en omgeven is door gedeelde functies. Vanaf de derde verdieping opent het atrium zich en transformeert het tot een patiotuin met weelderige beplanting. Door de hoger gelegen vloer behoudt deze patio echter aangename proporties. De teruggetrokken bovenste verdieping garandeert daarbij voldoende zonlicht in het hof. Zo ontstaat een tweelaags hart — deels atrium, deels patio — dat tegelijk collectief en intiem is, stedelijk en beschermt.

Een actieve ondergrond

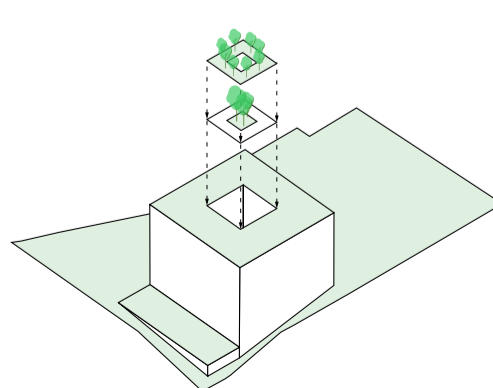
Ook de organisatie van de ondergrondse verdiepingen wordt grondig herzien. Door een beperkte uitbreiding van niv. -2 in de richting van Westland — geïntegreerd in de bestaande topografie — en het verwijderen van de huidige hellingbaan, ontstaat een efficiënter ruimtegebruik. Hierdoor wordt het mogelijk om hier circa 120 parkeerplaatsen te voorzien. De meerwaarde van deze ingreep ligt in het feit dat niveau -1, met zijn royale plafondhoogte, benut kan worden voor functies met een hogere gebruikswaarde, zoals een ruime fietsenstalling, private bergingen en enkele woningen met privétuinen op het dak van de nieuwe uitbreiding. Zo krijgt ook de ondergrond een actieve rol binnen het woonproject.



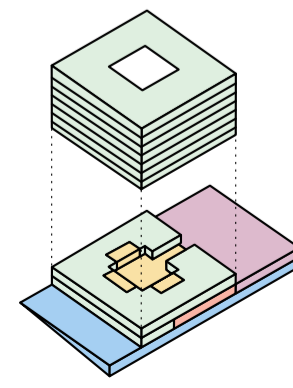
Integraal behoud van het bestaande structureel opzet en de verticale circulatie.



Twee lichte houten bouwlagen als **optopping**, in lijn met het bestaande volume en een landschappelijk geïntegreerde parking.

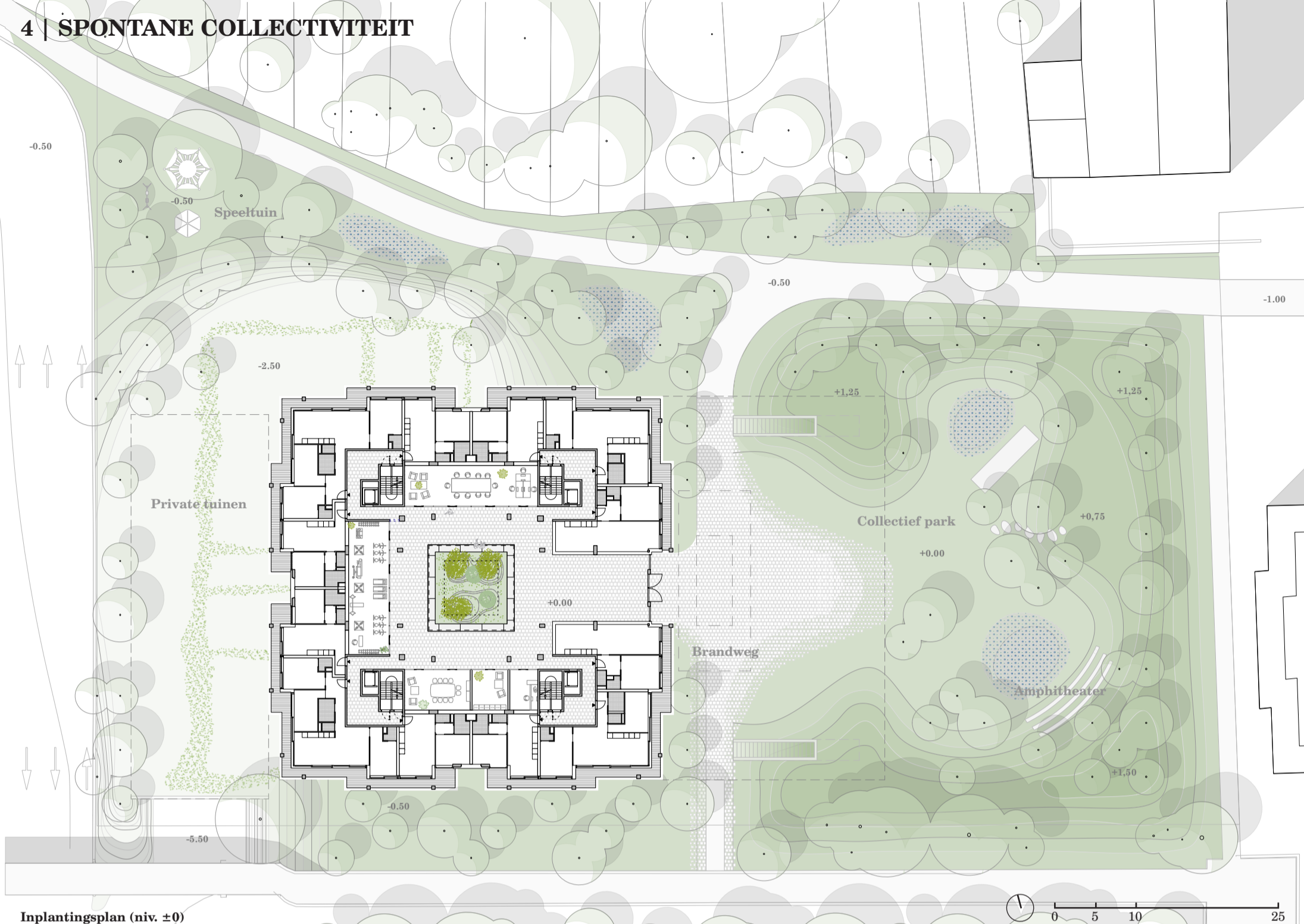


Een **dubbel hart**: een overdekte wintertuin en een groene patio in verbinding door een groot daklicht



De ondergrondse verdiepingen worden deel van het project.

4 | SPONTANE COLLECTIVITEIT



Inplantingsplan (niv. ±0)

Collectiviteit als uitnodiging, niet als verplichting

Wij geloven dat collectief gebruik ontstaat door uitnodiging, niet door verplichting. Gedeelde ruimtes moeten spontane ontmoeting in de hand werken en uitnodigen tot informeel samengebruik, maar tegelijk ook de vrijheid bieden om zich eraan te onttrekken. De twee eerder beschreven binnentuinen vormen het kloppende collectieve hart van het gebouw en bieden diverse kansen tot ontmoeting: ze bieden enerzijds visuele rust en privacy aan de omliggende woningen, en ondersteunen anderzijds op een natuurlijke manier het dagelijkse ritme van ontmoeting en beweging door het gebouw.

Een wintertuin als levendig binnenleven

De onderste tuin fungeert als een beschut atrium. Onder de grote daglichtkoepel ligt een weelderig beplante binnentuin, die de grens tussen binnen en buiten verder doet vervagen. Deze tuin is deels overdekt en verbonden met gedeelde functies zoals een wasruimte, co-workingruimte en fitness. Deze programma's geven het atrium een levendige, maar niet opdringerige aanwezigheid in het gebouw. Bewust kiezen we ervoor om deze lageregelegen binnentuin als een gesloten ruimte te organiseren. Dit maakt het mogelijk om het volume compacter te houden, warmteverliezen te beperken en de technische eisen aan de gevels en randcompartimentering te reduceren. Op de twee

verdiepingen erboven lopen gaanderijen rondomronde, die dankzij hun brandwerende beglazing visueel verbonden blijven met de wintertuin.

Een peristilium voor rust en afstand

De bovenste patio-tuin, open naar de hemel en rijkelijk beplant zoals een klassiek peristilium, vormt een rustpunt midden in het woonvolume. Door de isolerende gevel van de appartementen naar binnen te trekken en een voorliggend balkon- of gaanderijzone te voorzien, ontstaat extra afstand en privacy tussen overburen. De gaanderij fungeert hier niet als primaire ontsluitingsroute, maar vaak als privaat inkom balkon of als secundaire vluchtweg naar het tweede trappenhuis.

Collectiviteit als landschap

Samen versterken beide patio-tuinen het collectieve karakter van het gebouw, als een schakeling van plekken waar ontmoeting spontaan kan ontstaan. Beide tuinen sluiten bovendien naadloos aan op de collectieve parktuin, waardoor het omringende landschap als het ware doorloopt tot in het hart van het gebouw. Dit effect ontstaat niet enkel door de aanwezige beplanting, maar ook doordat de verharding van de parktuin effectief wordt doorgetrokken tot in het hart van het gebouw.



Een beschut atrium strekt zich uit over de eerste drie verdiepingen en herbergt zowel een biosfeer als gemeenschappelijke functies op het gelijkvloers



Privéterrassen en inkomzones geven uit op de open patio-tuin, die afstand creëert en zo de privacy van de omliggende woonvertrekken waarborgt



Gepolijst graniet integraal behouden



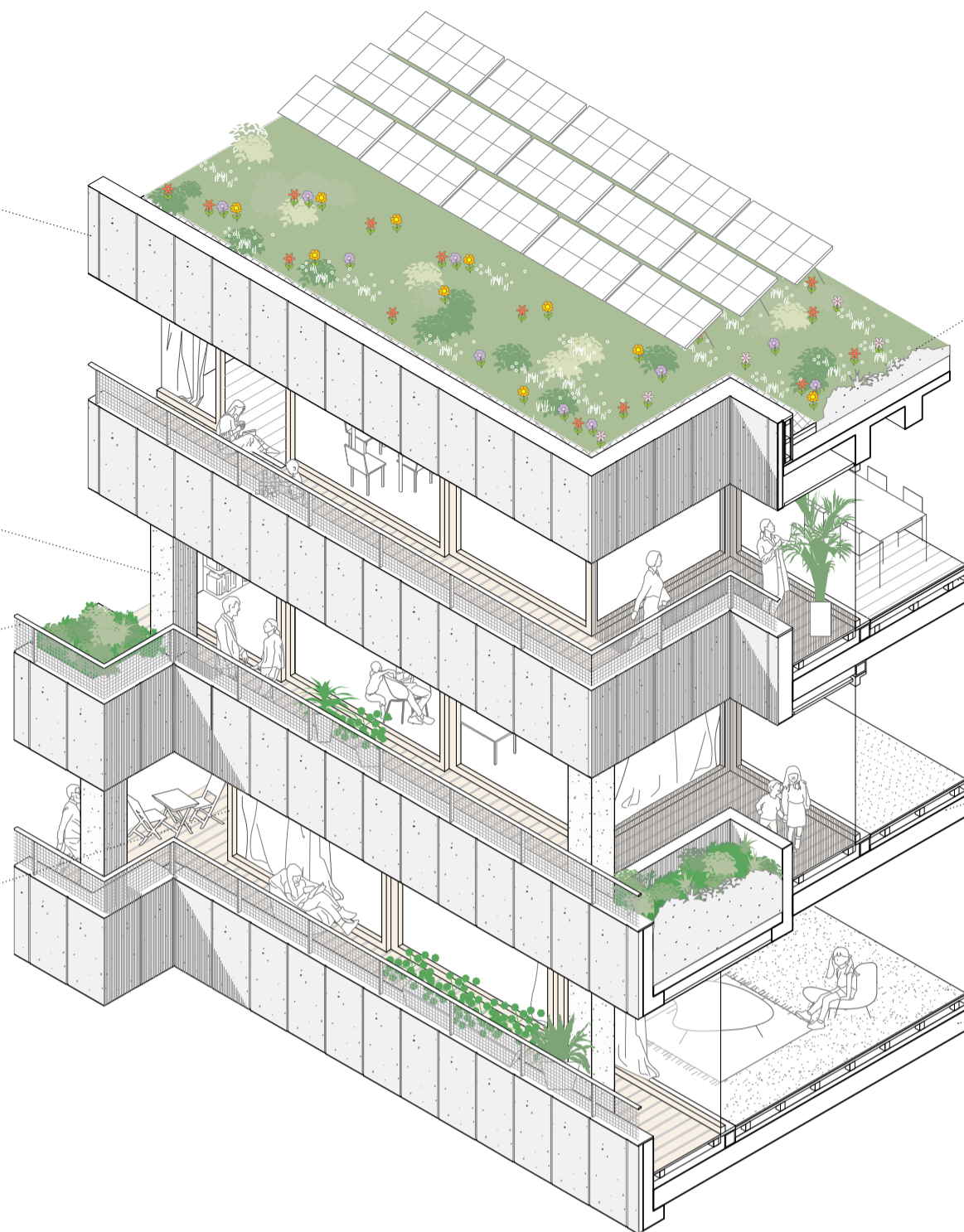
Bestaande betonstructuur integraal behouden



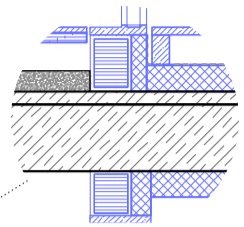
Stalen balustrade beperkte toevoeging



Houten schrijnwerk en bekleding buitenruimte



Intensief groendak



Vloer: akoestisch + technisch plenum



Chape 8cm integraal behouden



Voorgespannen welfsels 30cm integraal behouden

Axonometrie bouwlogica

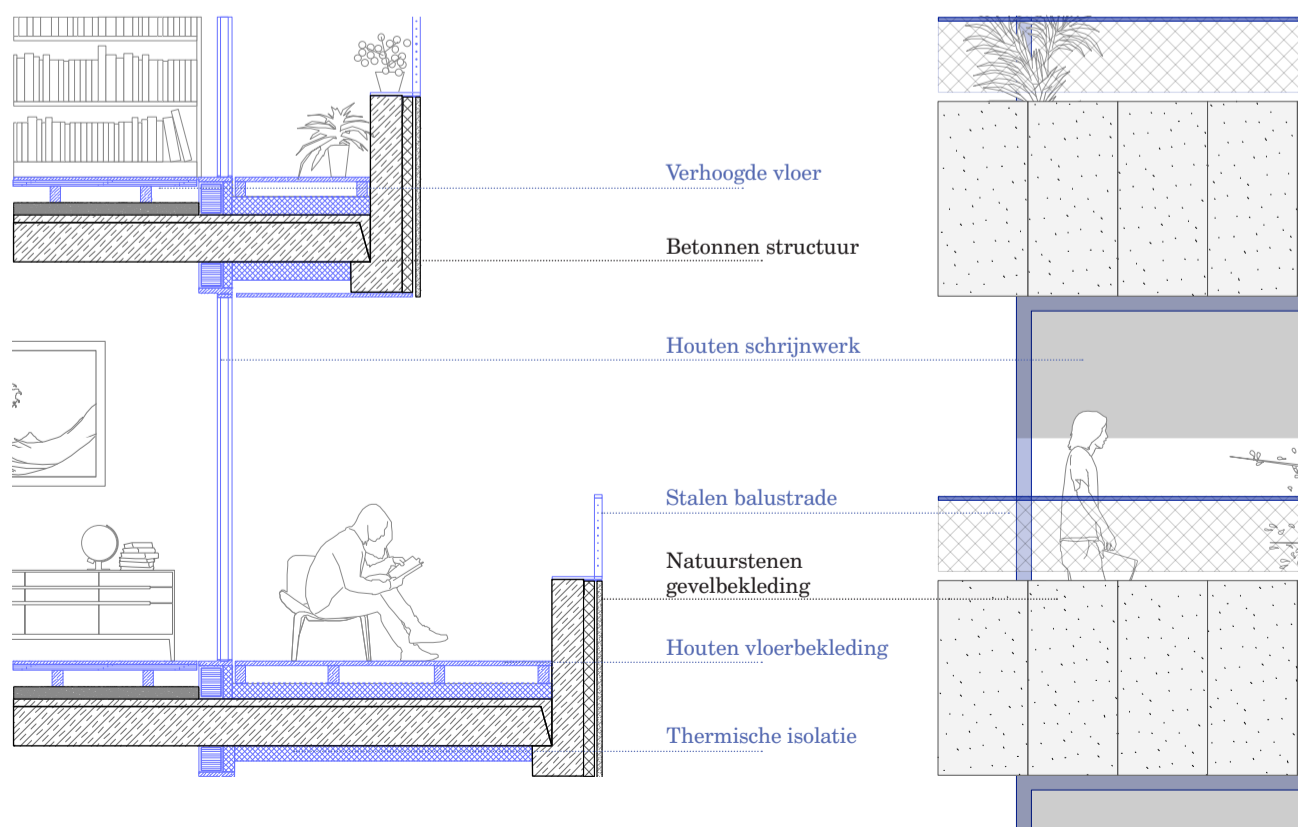
Een gedeelde circulaire ambitie

De circulaire ambitie van GML Estate vormt een essentieel uitgangspunt voor dit project. Wij onderschrijven deze visie volledig, en stellen een ontwerp voor dat inzet op maximaal behoud, lokaal hergebruik en minimale afbraak — zonder toegevingen op vlak van wooncomfort of architecturale kwaliteit. Zoals de eerste analyse van Rotor en Cobe al aantoonde, vergt dit studiewerk en een duidelijk begrip van de gebouwde realiteit.

Slimme ingrepen voor maximaal effect

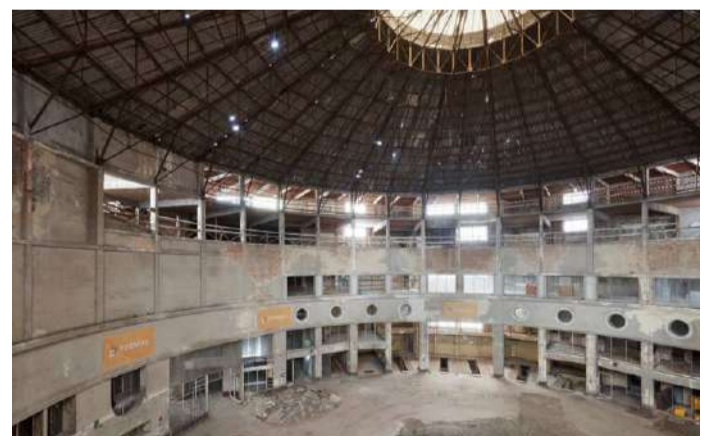
Met dit ontwerp willen we een eerste aanzet geven tot een circulaire benadering die het juiste evenwicht vindt tussen economische haalbaarheid, constructieve realiteit en ecologische urgentie. De bestaande betonstructuur wordt integraal behouden. Haar hyperstatische karakter laat toe om de structuur als leidraad te gebruiken voor de nieuwe planindeling. Zo vermijden we ingrepen in balken, kolommen of vloerplaten, en dus ook bijkomende stabiliteitskosten. De vloeropbouw, bestaande uit breedvloerplaten en chape, wordt selectief aangevuld om een drempelloze relatie tussen binnen en buiten mogelijk te maken. Dit nieuwe pakket integreert akoestische isolatie, leidingen, vloer-

verwarming én voorkomt koudebruggen — een beperkte ingreep met een grote impact. Ook de gevelmaterialen worden maximaal hergebruikt: de gepolijste granietpanelen en betonelementen blijven behouden en worden aangevuld met een met een nieuwe teruggetrokken gevel met verfijnd houten schrijnwerk. Zo ontstaat een materiële laagheid die het bestaande gebouw respecteert en tegelijk verduurzaamt. Elementen die moeilijk compatibel zijn met een woonprogramma — zoals lichte scheidingswanden, systeemplafonds of oud meubilair — worden niet zomaar afgevoerd. In de ondergrondse verdiepingen voorzien we een circulaire hub, waar materialen kunnen worden gesorteerd, tijdelijk opgeslagen en lokaal herverdeeld. Alle nieuwe materialen die aan het gebouw worden toegevoegd, zullen zorgvuldig worden gescreend op hun herkomst, milieu-impact en toekomstbestendigheid. Deze circulaire strategie wordt aangevuld met energiezuinige technieken zoals zonnepanelen, passieve waterbuffering en de mogelijkheid tot collectieve opwekking van energie, met monitoring via een centraal beheersysteem. Zo wordt het bestaande gebouw niet alleen een drager van circulariteit, maar ook een katalysator voor een duurzame bouwpraktijk.



Principedetail 1/50

De bestaande betonnen structuur wordt aangevuld met enkele weloverwogen, lichte toevoegingen om het woonprogramma op een comfortabele manier te kunnen huisvesten.



Een onvoorwaardelijk geloof in de inherente ruimtelijke en materiële kwaliteiten van het bestaande vormde het uitgangspunt voor de renovatie van het **Wintercircus** in Gent door Atelier Kempe Thill.



Een gevel die opent naar stad en landschap

Om het gesloten en institutionele karakter van het bestaande gebouw te transformeren, wordt de gevel teruggetrokken en de dichte raamritmiek opengebrouwen. De spiegelende beglazing maakt plaats voor brede houten schuiframen, waardoor elk appartement zowel visueel als fysiek in verbinding staat met zijn omgeving. Vanuit elke kamer strekt het zicht zich uit over de stad. De nieuwe loggia's vormen het beeldbepalende motief van de gevel. Ze geven het gebouw een warme, herkenbare identiteit en bieden bewoners een volwaardige buitenkamer. Dankzij hun comfortabele diepte van 1-2m zijn ze geschikt voor een waaier aan activiteiten: eten, tuinieren, werken of ontspannen. Belangrijk op te merken is dat deze loggia's de woonkwaliteit aanzienlijk verhogen, zonder wezenlijke impact hebben op het aantal te realiseren appartementen. Aangezien de totale gevellengte – en dus het aantal potentiële slaapkamers – vrijwel behouden blijft, vormen de loggia's geen belemmering voor het ontwikkelingsrendement.

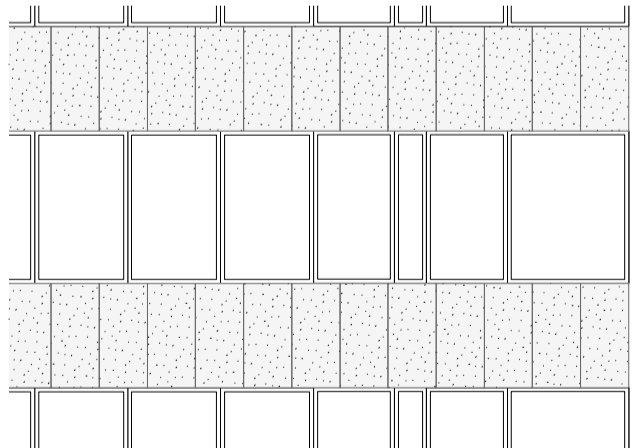
Compacte, efficiënte en flexibele plattegronden

De indeling van de appartementen is compact en helder. Alle units zijn ontsloten via de centrale kernen, waarbij keukens, berging en sanitaire ruimtes rondom de kokers

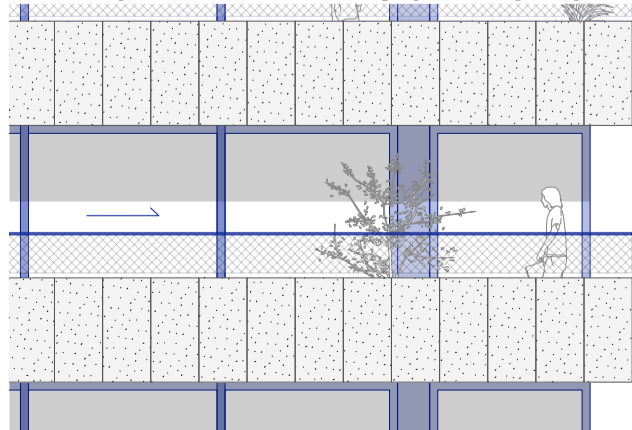
gegroepeerd zijn. Hierdoor hebben de leefruimtes optimaal uitzicht op de buitenruimte. Dankzij de beperkte diepte van de units zijn nagenoeg alle kamers rechtstreeks of visueel verbonden met de loggia. In veel woningen is een tweede loggia voorzien aan de collectieve binnentuin. Deze dient als overdekte inkom en vormt een overgangszone tussen het collectieve leven en de woning, wat zowel het buurtgevoel als de individuele privacy versterkt.

Materialiteit en wooncomfort in balans

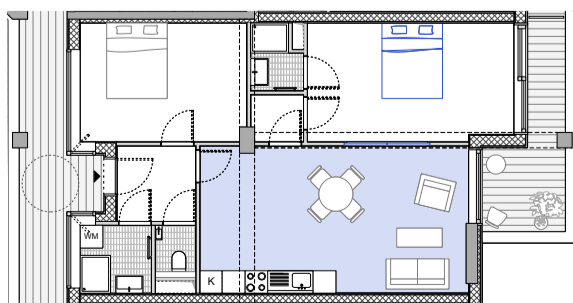
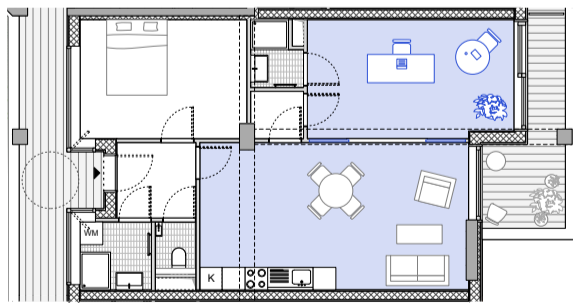
Binnen wordt gekozen voor duurzame, warme materialen die onderhoudsvriendelijk zijn en bijdragen aan een lage beheerskost. Zo ontstaat een evenwicht tussen esthetiek, robuustheid en dagelijks gebruiksgemak. De slaapkamers zijn slim gekoppeld aan zowel leefruimte als nachthal, zodat deze ook voor andere doeleinden kan ingericht worden. Deze woonkwaliteit verhoogt niet alleen het comfort voor de bewoners, maar geeft het gebouw ook een nieuwe identiteit: open, hedendaags en verbonden met zijn omgeving.



Bestaande gevel: een dicht ritme van spiegelende beglazing.



Nieuwe gevel: de teruggetrokken gevel wordt gekarakteriseerd door brede houten schuiframen.



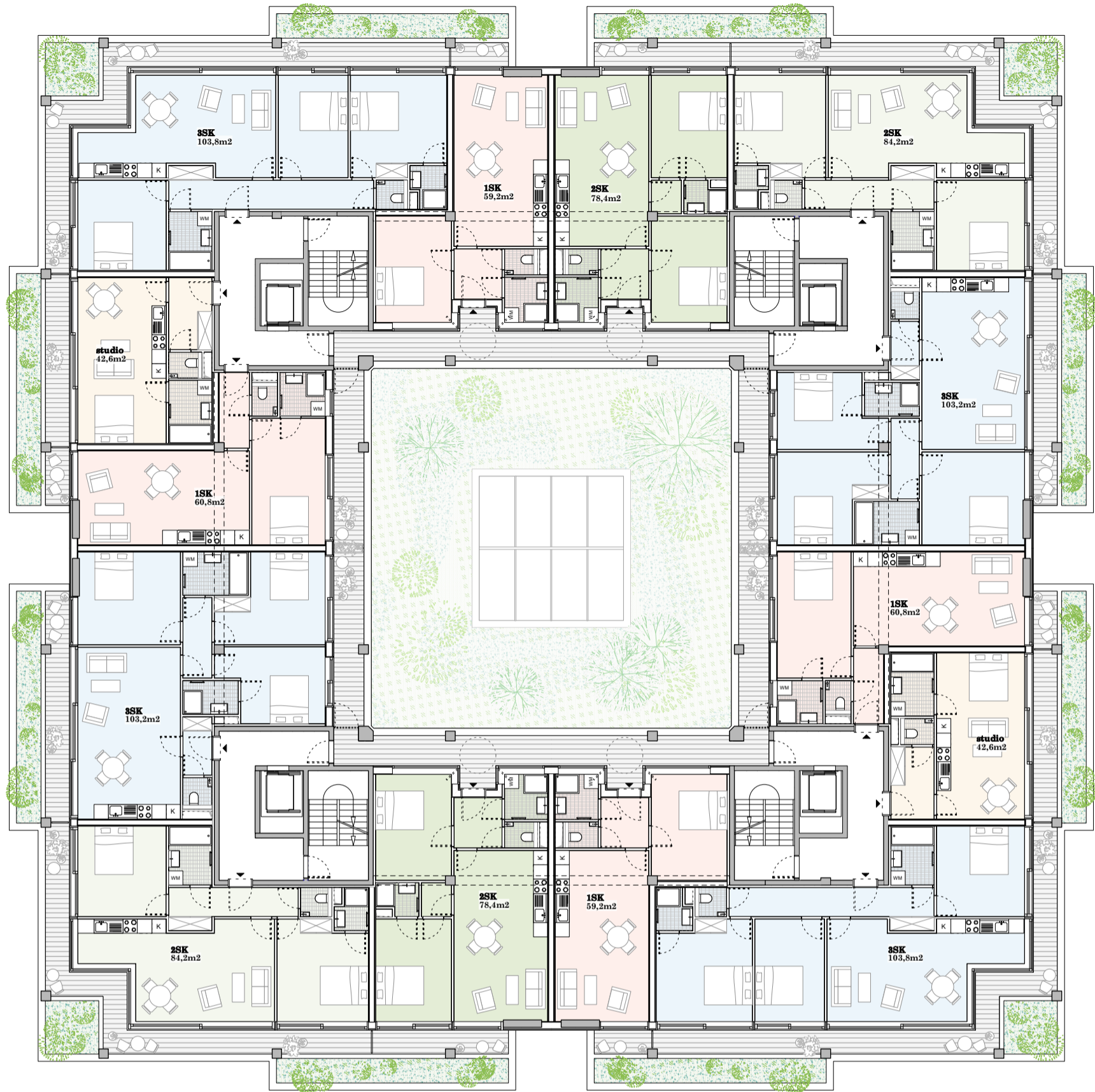
De appartementen zijn zo opgezet dat de woonkamer gemakkelijk kan worden vergroot/verdubbeld door eenvoudig een dubbele deur/opening toe te voegen.



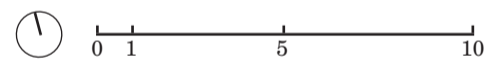
Een buitenkamer als volwaardige leefruimte.



Buiten- en binnenruimte ervaren als één leefruimte.



Type plan (niv. +4)



De bestaande structuur als leidraad

De indeling van de appartementen vertrekt vanuit het bestaande kolommen- en balkenraster, dat als leidraad dient voor de positionering van de scheidingswanden, waardoor storende balkdoorbraken en complexe aansluitdetails vermeden worden. De bestaande structuur wordt zo niet enkel behouden, maar geactiveerd als ruimtelijk organiserend principe. De verticale circulatiekernen worden volledig behouden en vormen het uitgangspunt voor de ontsluiting; alle appartementen krijgen directe toegang vanuit deze kernen.

Techniek en ontsluiting rond een compact hart

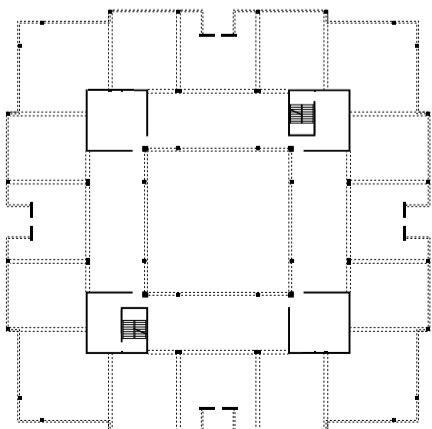
De terrassen rondom het binnenhof dienen louter als private inkom of als nooduitgang, waardoor het hart van het gebouw een plek van groene rust en een visuele buffer tussen de appartementen wordt. Rondom deze verticale kokers worden de natte cellen (badkamer, toilet, keuken) gegroepeerd, zodat leidingschachten optimaal gestapeld kunnen worden. Dit beperkt de technische tracés, verlaagt de investeringskost en vergemakkelijkt het toekomstig onderhoud.

Buitenruimte binnen het bestaande volume

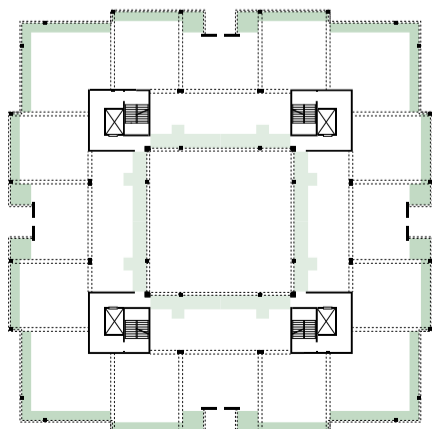
De buitenruimtes worden georganiseerd als terugliggende zones binnen de bestaande bouwperimeter. Er wordt bewust geen volume toegevoegd buiten de huidige contour, zowel om stedenbouwkundige randvoorwaarden te respecteren als om kostbare ingrepen in de betonnen opstanden te vermijden.

Typologische variatie en schaalbaarheid

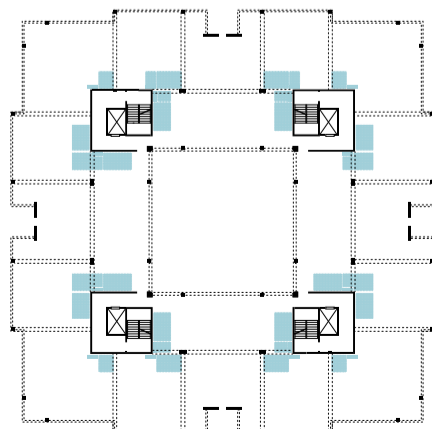
Deze typologische keuze resulteert in een helder, schaalbaar en robuust plan dat ruimte biedt aan een mix van woningtypes, van compacte units tot ruimere doorzonappartementen. In overleg met de stad en de ontwikkelaar kan zo een flexibele invulling ontstaan die inspelt op demografische noden en woonmodellen van morgen.



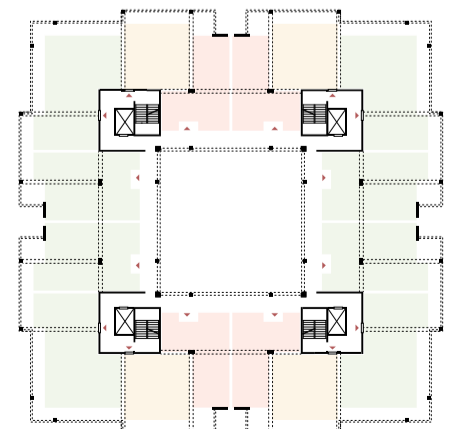
Het bestaande als fundament



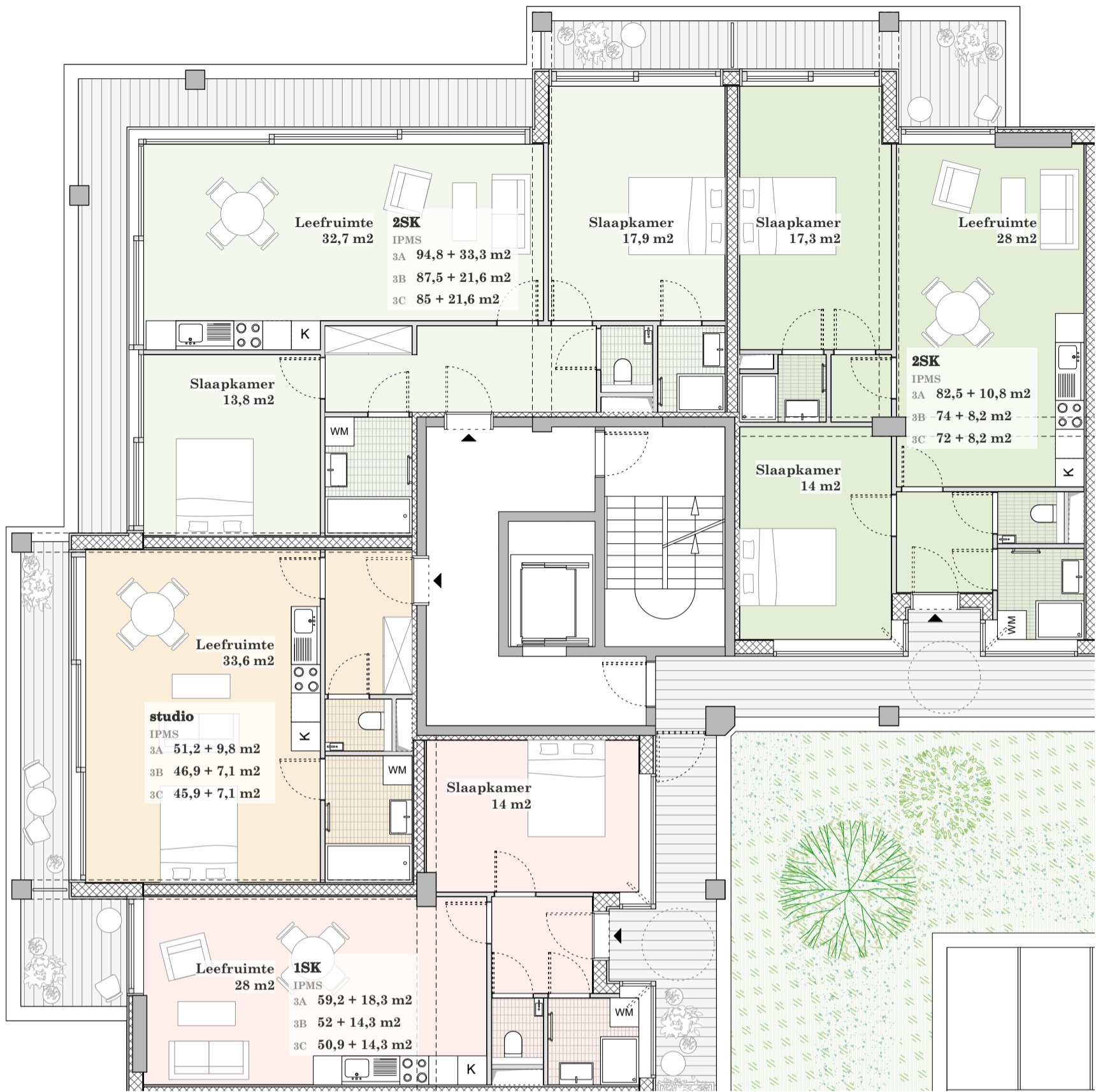
Genereuze buitenruimtes + heldere circulatie



Logische technische kokers



Slimme schakeling van woningen



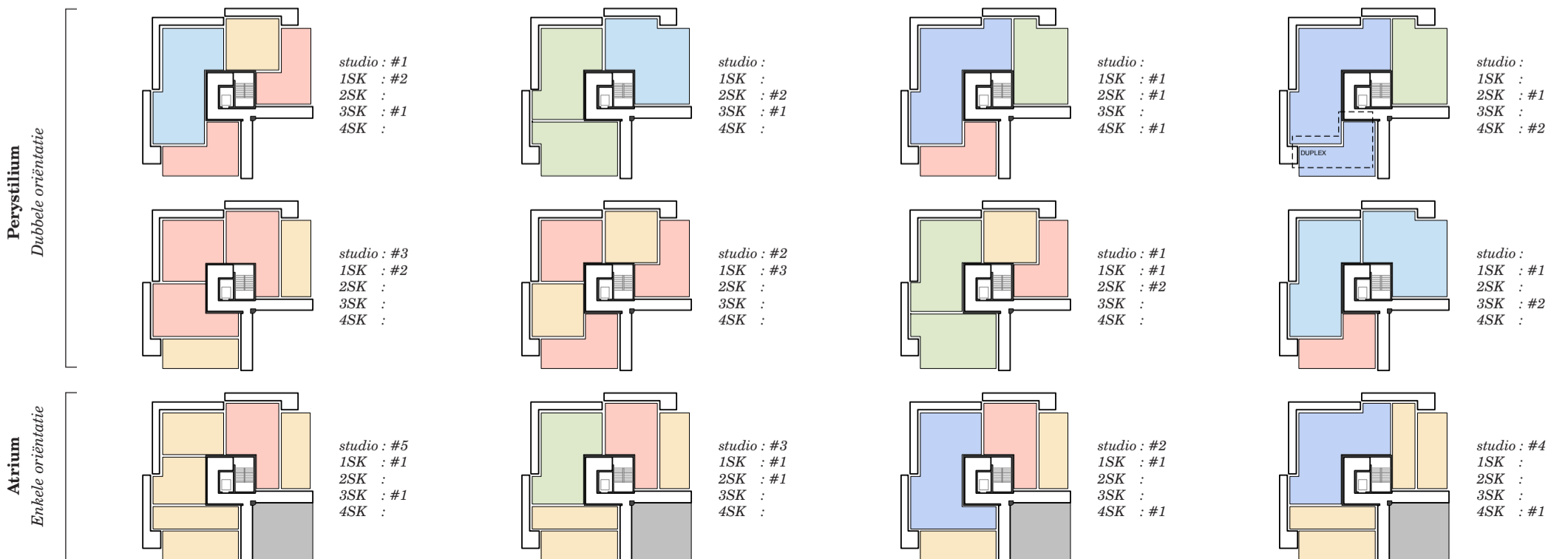
Type plan (niv. +3)

Flexibel én kwalitatief wonen

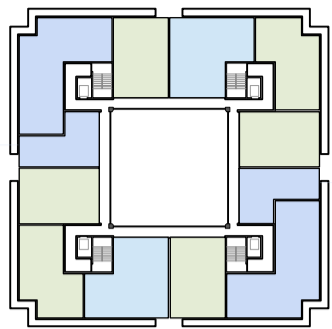
De vierkante, symmetrische planopbouw en het repetitieve structurele raster vormen het organiserend principe en verdelen elke verdieping in vier kwadranten, waarin woonunits van uiteenlopende groottes kunnen worden geschakeld. Van compacte éénslaapkamerappartementen tot royale gezinswoningen met drie of vier kamers — allemaal binnen één structurele logica. Deze flexibiliteit is geen toevoeging achteraf, maar integraal onderdeel van het ontwerp. Hierdoor kunnen verschillende woontypes worden gecombineerd, afgestemd op demografische en economische behoeften, zonder concessies te doen aan woonkwaliteit of bouwlogica.

Robuust en toekomstbestendig woonmodel

Alle units delen dezelfde kwaliteiten: directe toegang via de kern, overzichtelijke circulatie, veel lichtinval, en genereuze buitenruimtes. Zo ontstaat een robuust en toekomstbestendig typologisch systeem — dat helder is in opbouw maar flexibel in invulling. De kwadrantenschakeling maakt het bovendien mogelijk een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren dat aansluit bij gemeentelijke aanbevelingen, variërend van compacte starterswoningen tot ruime eenheden voor gezinnen of collectief wonen.

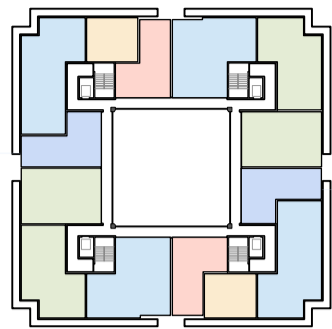


Perystiliium



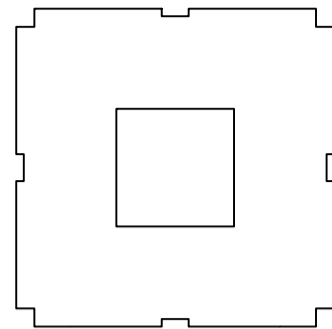
niv. 6

studio -
1 SK -
2 SK #6
3 SK #2
4 SK #4



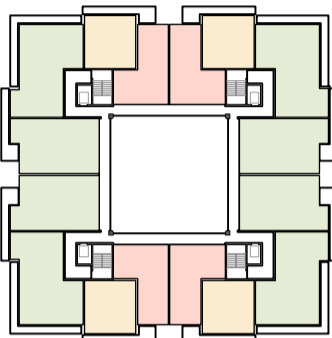
niv. 7

studio #2
1 SK #2
2 SK #4
3 SK #4
4 SK -



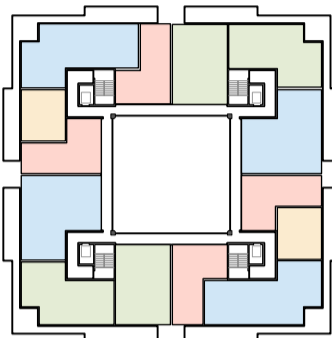
Dakverdieping

Atrium



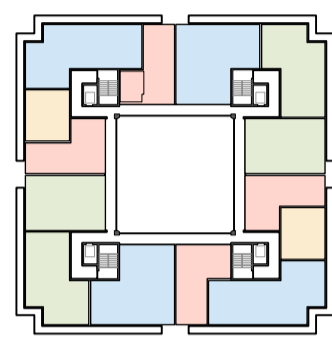
niv. 3

studio #4
1 SK #4
2 SK #8
3 SK -
4 SK -



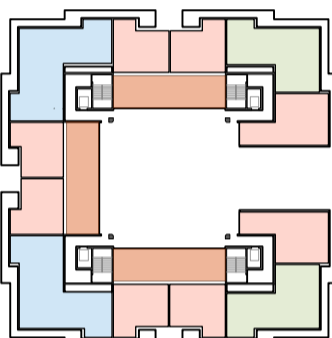
niv. 4

studio #2
1 SK #4
2 SK #4
3 SK #4
4 SK -



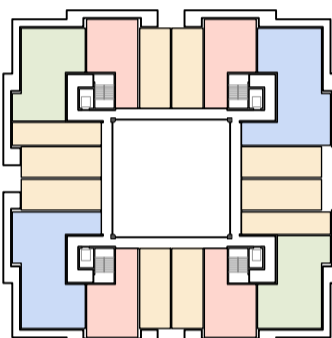
niv. 5

studio #2
1 SK #4
2 SK #4
3 SK #4
4 SK -



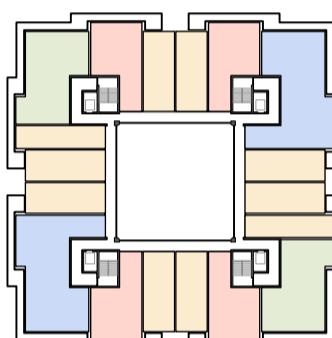
niv. ±0

studio -
1 SK #8
2 SK #2
3 SK #2
4 SK -



niv. 1

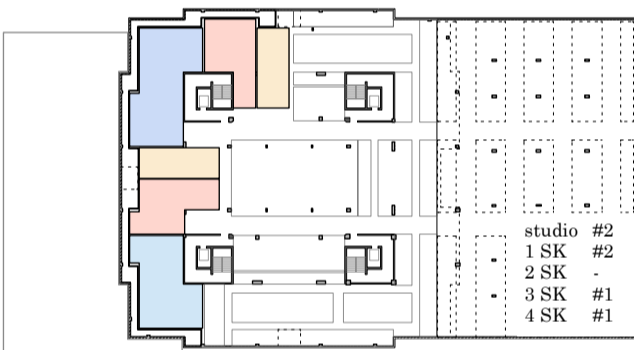
studio #10
1 SK #4
2 SK #2
3 SK -
4 SK #2



niv. 2

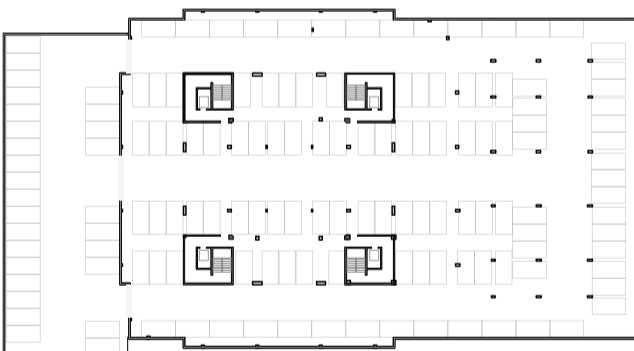
studio #10
1 SK #4
2 SK #2
3 SK -
4 SK #2

Ondergronds



niv. -1

studio #2
1 SK #2
2 SK -
3 SK #1
4 SK #1



niv. -2

	Studio	1SK		2SK	3SK	4SK	Totaal
		<60m2	>60m2				
+7	2	2	0	4	4	0	12
+6	0	0	0	6	2	4	12
+5	2	4	0	4	4	0	14
+4	2	4	0	4	4	0	14
+3	4	0	4	8	0	0	16
+2	10	0	4	2	0	2	18
+1	10	0	4	2	0	2	18
+0	0	2	6	2	2	0	12
-1	2	0	2	0	1	1	6
-2							
Totaal	32	12	20	32	17	9	122
	26%	10%	16%	26%	14%	7%	100%

Verdeling

We bekomen een globale verdeling waarbij meer dan 20% van de wooneenheden bestaat uit appartementen met drie of meer slaapkamers, conform de aanbevelingen van het Brussels Gewest.

Daarnaast wordt ook de door GML Estate gewenste combinatie gerespecteerd: 50% kleine wooneenheden (studio's en éénslaapkamerappartementen) en 50% gezinsappartementen (2, 3 of 4 slaapkamers).

Flexibiliteit

De gepresenteerde verdeling kan als basis dienen voor verder overleg met zowel GML Estate als de overheidsinstanties. Zoals aangetoond op p. 8 zijn verschillende schakelingen van units mogelijk zonder kwaliteitsverlies. Het optimum kan dus in samenspraak gemaakt worden.

	Exterior spaces (included in IPMS 1/2/3A/3B)			Annex in exclusive occupation (included in IPMS 1/2/3A/3B)		Common facilities										
	IPMS1	private	collective	Cellars	Enclosed garage	Brutto above ground	Facades	IPMS2	Circulations	Collective spaces	Plant rooms	Vertical penetrations	IPMS 3A	Separation walls	IPMS 3B	IPMS3C
	brutto	balconies	galleries	incl. circulations	bikes, cars	without exterior spaces, underground annexes			stairs, lift, enclosed corridors, lobby	coworking, washing, fitness	technical	shafts			netto	nuttige oppervlakte
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
+7	1473,1	243,4	63,6			1166,1	78,9	1394,2	87,3			11,1	1374,7	36,1	1259,7	932,0
+6	1473,1	243,4	63,6			1166,1	78,9	1394,2	87,3			11,1	1374,7	29,0	1266,8	932,0
+5	1473,1	243,4	63,6			1166,1	78,9	1394,2	87,3			11,1	1374,7	34,7	1261,1	932,0
+4	1473,1	243,4	63,6			1166,1	78,9	1394,2	87,3			11,1	1374,7	34,7	1261,1	932,0
+3	1593,9	277,7	63,6			1252,6	88,6	1505,2	87,3			11,1	1495,4	37,6	1369,2	1015,2
+2	1593,9	226,1				1367,8	62,6	1531,3	222,0			11,1	1360,7	44,8	1253,4	1015,2
+1	1605,0	236,3				1368,7	62,5	1542,5	222,0			11,1	1371,8	44,8	1264,6	1015,2
+0	1888,2	236,3				1651,9	59,7	1828,4	605,1	219,7		11,1	1052,3	19,8	972,7	725,2
-1	2888,0	120,3		694,8	1101,7	971,3	26,5	2861,5	129,8		310,2	4,5	2443,5	16,4	2400,6	389,1
-2	3637,5				3372,6		7,8	3629,7	172,8				3464,6		3456,8	
Totaal	19098,7	2070,3	318,0	694,8	4474,3	11276,5	623,2	18475,5	1788,5	219,7	310,2	93,3	16687,0	298,0	15765,9	7887,9
	100%	11%	2%	4%	23%	59%	3%	97%	9%	1%	2%	0%	87%	2%	83%	41%



Elmēs is located at Boulevard Barthélémylaan 20, 1000 Brussels, Belgium. Contact them at mail@elmes.agency or at +32 (0)2 414 85 27.

Atelier Kempe Thill is located at Van Nelleweg 1 NL 3044 BC Rotterdam, Netherlands. Contact them at info@atelierkempethill.com or at +31 (0)10 750 37 07.

PietersFaché is located at Maalderijstraat 11, 9850 Landegem Belgium Contact them at info@pietersfache.be or at +32 (0)497 53 96 32.