



Westpark

HOF TE OPHEMHOEK - CRELAN HQ | DE RECONVERSIE VAN EEN BESTAAND KANTOORGEBOUW NAAR EEN WOONGEBOUW

27.06.2025

GML ESTATE

Bureau Bouwtechniek DELVA & bogdan

Ons voorstel is geen loutere gebouwtransformatie, maar een kans om nieuwe verbindingen te creëren - tussen gebouw en stad, privé en publiek, verleden en toekomst. Uit het lezen van het wijkcontract Peterbos en zorgvuldig veldwerk bleek dat er dringend behoefte was aan visuele openheid, sociale controle en een goede oriëntatie op het terrein, evenals aan nieuwe verbindingen met de buurt. Daarom zijn de twee residentiële inkomhallen aan de noord- en zuidgevel geplaatst en intern met elkaar verbonden door een reeks collectieve ruimtes. De toegangen zijn zichtbaar vanaf het begin van het park, aan de oostzijde, en vanaf de promenade in het zuiden.

Als algemene houding wordt elke ontwerpbeslissing genomen met het oog op een positieve impact op meerdere aspecten: de uitbreiding op niveau -2 en -1 aan de westzijde creëert een nieuwe actieve gevel naar de

stedelijke ruimte tussen het winkelcentrum Westland en de toekomstige mediators, verbindt de promenade met het lagere niveau én dient als toegang tot de westgevel voor brandweerwagens, terwijl het gebouw middelhoog blijft; in het bestaande gebouw lost de 1 meter terugspringende nieuwe gevel het koudebrugprobleem op, fungeert als vaste zonwering aan de buitengevels en als privacybuffer aan de binnengevel en maakt het mogelijk om de granieten gevelpanelen te behouden (na een lichte reiniging); de CLT-structuur van de drie nieuwe verdiepingen is duurzaam, licht en eenvoudig te plaatsen; in het bestaande gebouw zijn de wanden tussen de appartementen lichte wanden, die de bestaande structuur minimaal belasten, maar ook een volledige aanpasbaarheid mogelijk maken.

Naast de structuur, de ondergrondse verdiepingen en het graniet, hergebruiken we 100% de professionele keuken,

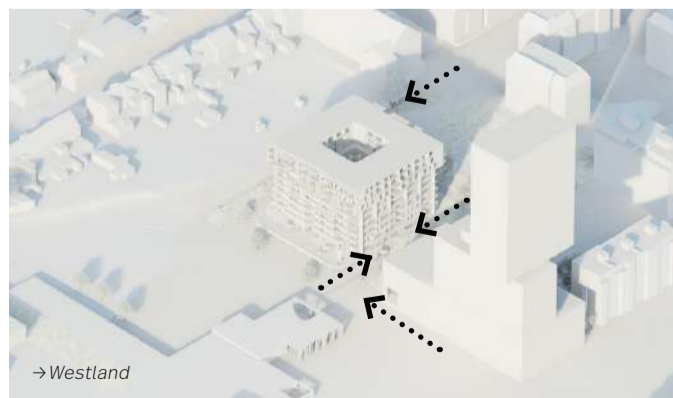
die ten dienste staat van het buurthuis en gedeeld kan worden met de bewoners.

De uitbreiding op -2 en -1 kan gemakkelijk worden verbonden met niveau +0, met in totaal 4 toegangen. Afhankelijk van de behoeften hebben we twee varianten uitgewerkt, één met meer openbare ruimte en 140 woningen, en één met de begane grond volledig voor bewoning (co-living) en in totaal 142 woningen.

We hebben het aantal appartementen met een dubbele oriëntatie gemaximaliseerd, in een uiterst rationeel en logisch plan dat de bestaande structuur en de voorwaarden opgelegd door GML Estate, de bMa, de gemeente Anderlecht en de talrijke stedenbouwkundige voorschriften en kaders volledig respecteert, en dat om een snel en soepel vergunnings- en bouwproces te kunnen garanderen.



→ vogelperspectief vanuit ZW



→ vogelperspectief vanuit ZW



→ vogelperspectief vanuit NO



Op de flank van de Sylvain Dupuislaan 251, pal naast het Westland Shopping Center, ontstaat een stromend landschap dat het stenige weefsel van Anderlecht open trekt. Het voormalige Crelan-hoofdkantoor, een rigide kantoormonument omsloten door verharding, transformeert tegelijk tot een levendige woonhub in het park. Westpark wordt een groene stapsteen vanaf de Broekbeekvallei en brengt hiermee een groene vinger de stad in. We starten met de bestaande groene kwaliteit en nemen dit als vertrekpunt. Zoals de Brusselse BBP voorschrijft blijft het een publiek park dan hoogwaardig privaat wordt beheerd. Een kans om een uniek publiek groen park te creëren.

We ontwerpen daarom geen achtertuin voor bewoners, maar een inclusieve stadsnatuur waar buurtbewoners, passanten en toekomstige huurders elkaar vanzelf ontmoeten. We laten de rechte lijnen van het gebouw los en vouwen het maaiveld tot zachte glooiingen die een vanzelfsprekende route vormen tussen de omliggende wijken en het bestaande lineaire parknetwerk. Open grasruimtes vloeien over tot ontmoetingsplekken, terwijl intieme, met heesters omzoomde 'groene kamers' geborgenheid bieden om te lezen, spelen of simpelweg adem te halen. Heldere doorzichten en discrete verlichting zorgen dat je je overal veilig voelt, ook wanneer je je even in het groen terugtrekt.

Langs de westflank ontstaat een licht hellend park dat zich om het gebouw vouwt en een goed gezond terras dat de appartementen met het park verankert en tegelijk uitkijkt op de levendigheid beneden. In de noordwesthoek zakt het maaiveld trapsgewijs in een reeks wadi-terrassen waarin

regenwater vertraagd infiltreert en waar natte natuurzones afwisselt met droogte minnende klimaat beplanting. Aan de oostzijde glooit het terrein opnieuw omlaag in een grote wadi. De wadi's verrijkt met natuurlijke speelaanleidingen voor kinderen zoals boomstammen en zwerfkeien, zodat spel vanzelfsprekend verweven raakt met de hydrologie. Een diagonale zichtlijn snijdt dwars door het park: dit wordt het hart, een plek waar een kunstinstallatie en een avontuurlijke speelstructuur samen een leeftijd overstijgend trefpunt vormt voor jong en oud.

De beplanting bouwt verder op het bestaande groen. Alle waardevolle bomen blijven: ze vormen de hoge kroonlaag en verankeren het park in zijn context. Daaronder leggen we een dynamische onderlaag van inheemse boom- en heestersoorten, afgewisseld met robuuste vaste-planten zones. Ook gesnoeide heestermasieven als sculpturen zijn zo ontworpen dat ze zichtlijnen vrijlaten en tegelijk pockets van privacy creëert, zonder een gevoel van zicht verdwijnt. Tot aan de architectuur rijkt het groen die zowel en gevoel van privacy als de overgang tussen publiek park en woning verzacht. In het hart van de toren komt als kers op de taart een groene oase: een halfbeschaduwde patio waar sculpturale varens, mos en boomgroepen een bijna sacrale atmosfeer oproepen.

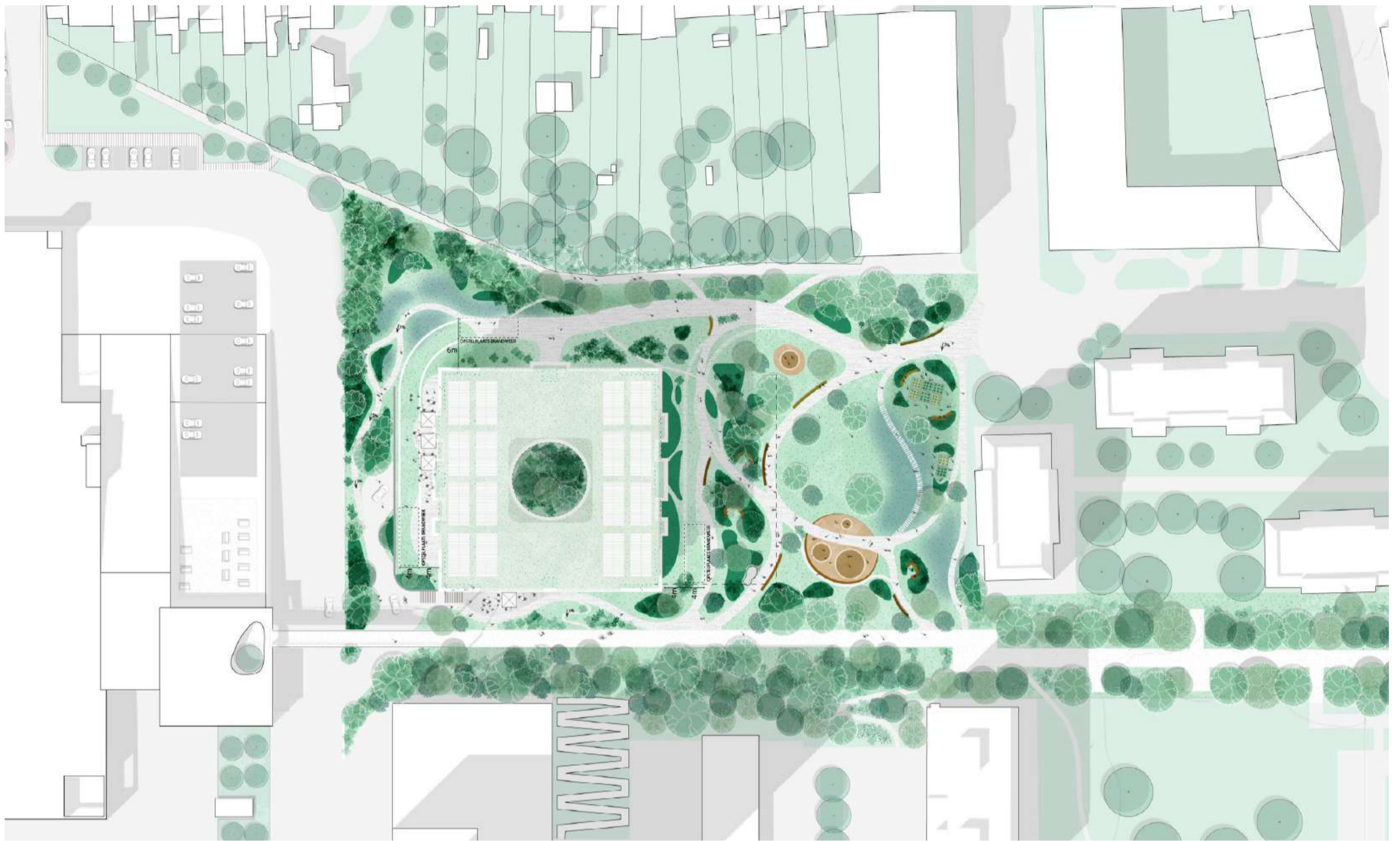
Vier uitnodigende entrees verankeren Westpark in de stad: de diagonaal verbindt de Adolphe Willemynstraat met het Hof te Ophemhoek, dat voortaan een duidelijke park-voorzijde krijgt, terwijl twee dwarsverbindingen de relatie met het winkelcentrum en het kruiswagentpad versterken. Het achterpad langs de Willemynstraat wordt opgewaardeerd tot groene doorsteek met transparante

hagen, zodat bewoners privacy winnen én de wijk er een veilige wandelroute bij krijgt.

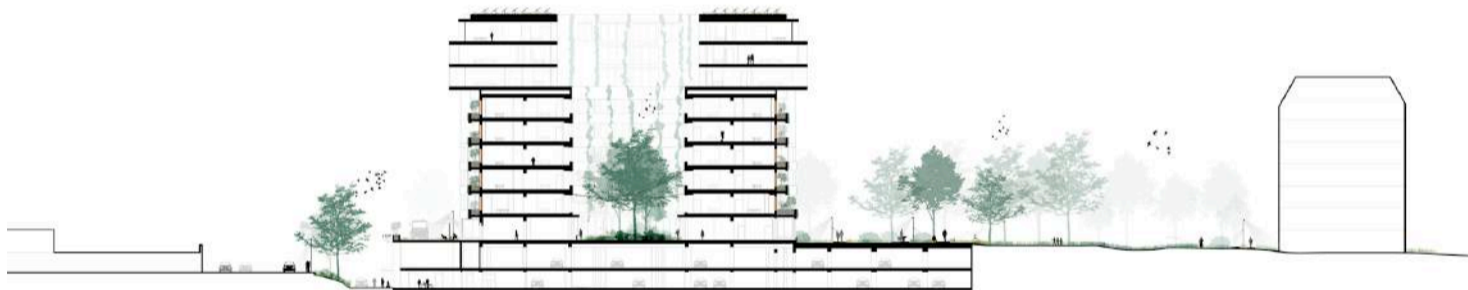
Klimaatadaptatie zit in het fundament van het ontwerp. Het park wordt een spons: regenwater stroomt van de groendaken en paden richting wadi's, regentuinen en infiltratieglooiingen. We bufferen, zuiveren en laten elke druppel in de bodem zakken; niets gaat nog het riool in. De variatie in microreliëf en beplanting dempt hitte-eilandeffecten en vergroot de biodiversiteit, terwijl het zachte reliëf uitnodigt om te flaneren of te pauzeren in de schaduw. Westpark moet de stapsteen vormen in de twee belangrijke ecologische corridors (assen 2 en 3), zodat plant- en diersoorten hierlangs kunnen bewegen, een noodzaak in tijden van biodiversiteitscrisis.

Het park loopt aan drie zijden door het gebouw en eindigt in de patio, die groen is ingericht, en voorzien is met gevelgroen op eenvoudige klmsystemen. Dit zorgt voor verkoeling en meer privacy. Bloembakken op terrassen worden ingezet om de biologische waarde van de site te verhogen.

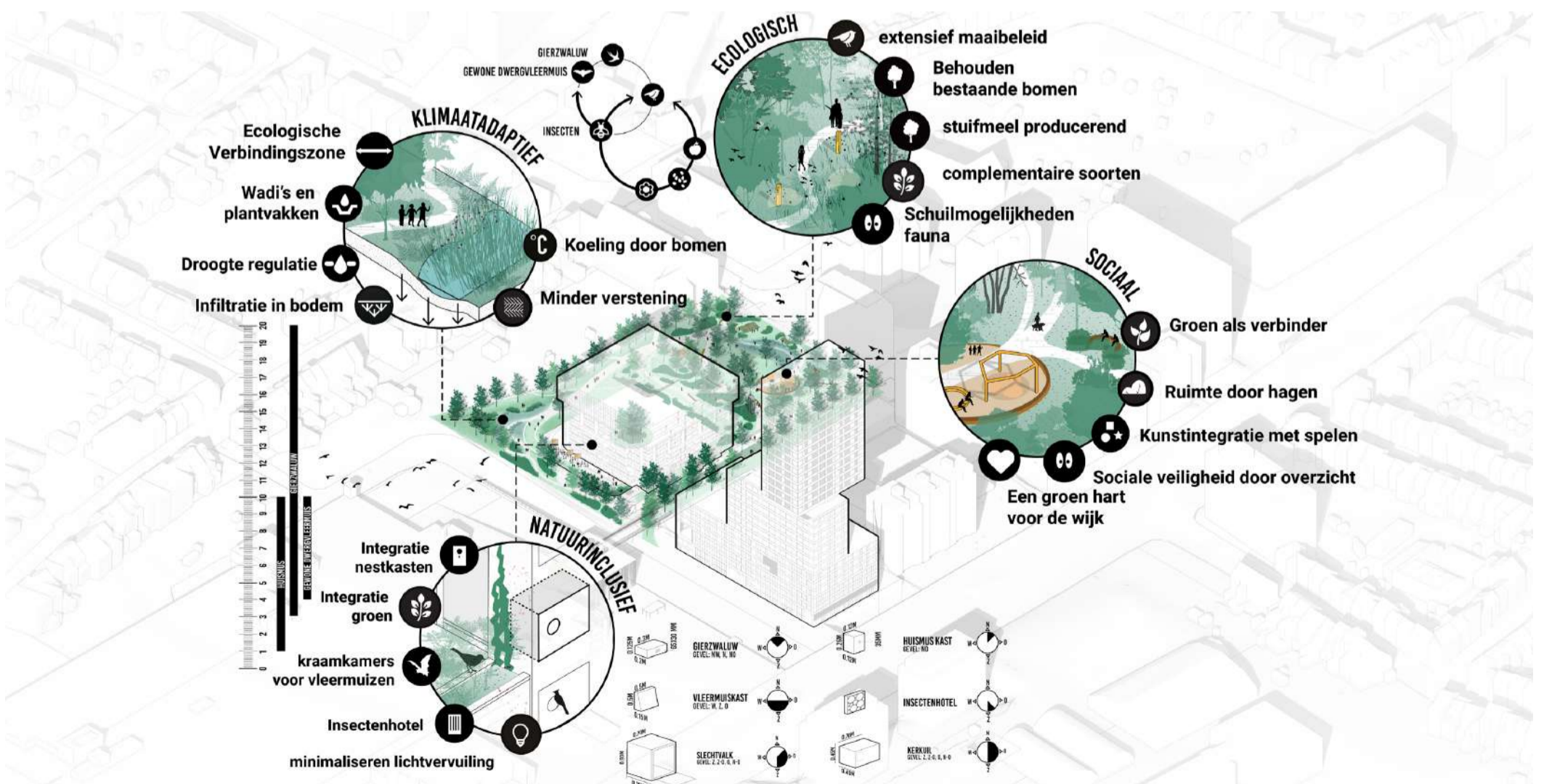
Wie straks Westpark binnenwandelt, volgt de beweging van het groen. Je slentert in een lichte boog, stapt een zonnig grasplateau op, zakt langs een koel talud vol varens en ziet de gradiënten in natuurtype door nattere, drogere en lichte en beschaduwde zones. De stedelijke omgeving vervaagt, maar blijft altijd dichtbij. Geen park op zichzelf, maar een open, doorwaadbare plek die stad en groen verweeft, een plek waar rust en ontmoeting elkaar versterken, en waar de natuur haar eigen sculpturale waarde mag tonen, het Westpark van morgen.



→ inplantingsplan, 1:1000



→ terreinsnede, 1:500

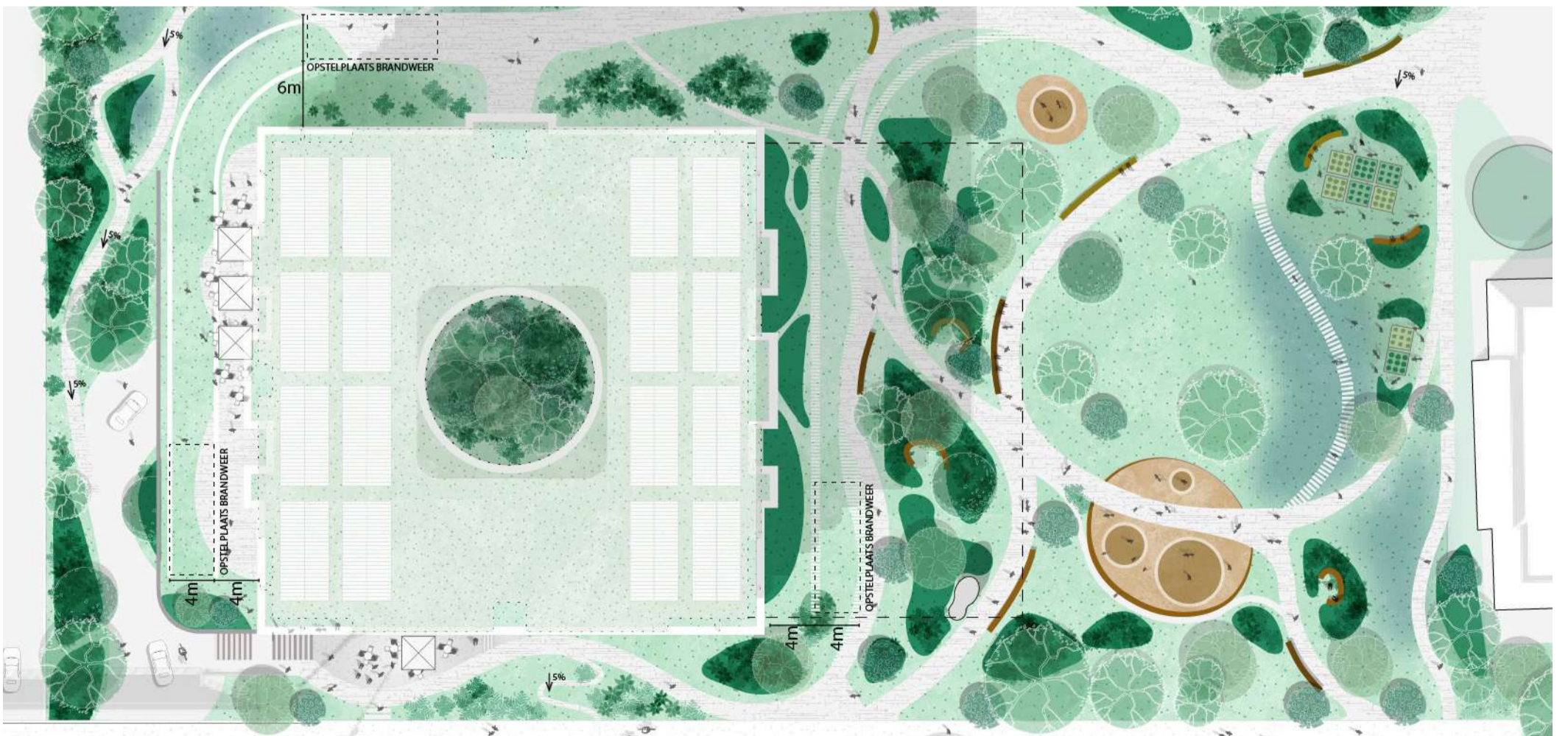




→ zicht vanuit de promenade op de inkomhal bewoners, dansschool, buurkeuken (zuidgevel)



→ terreinsnede schaal 1:500



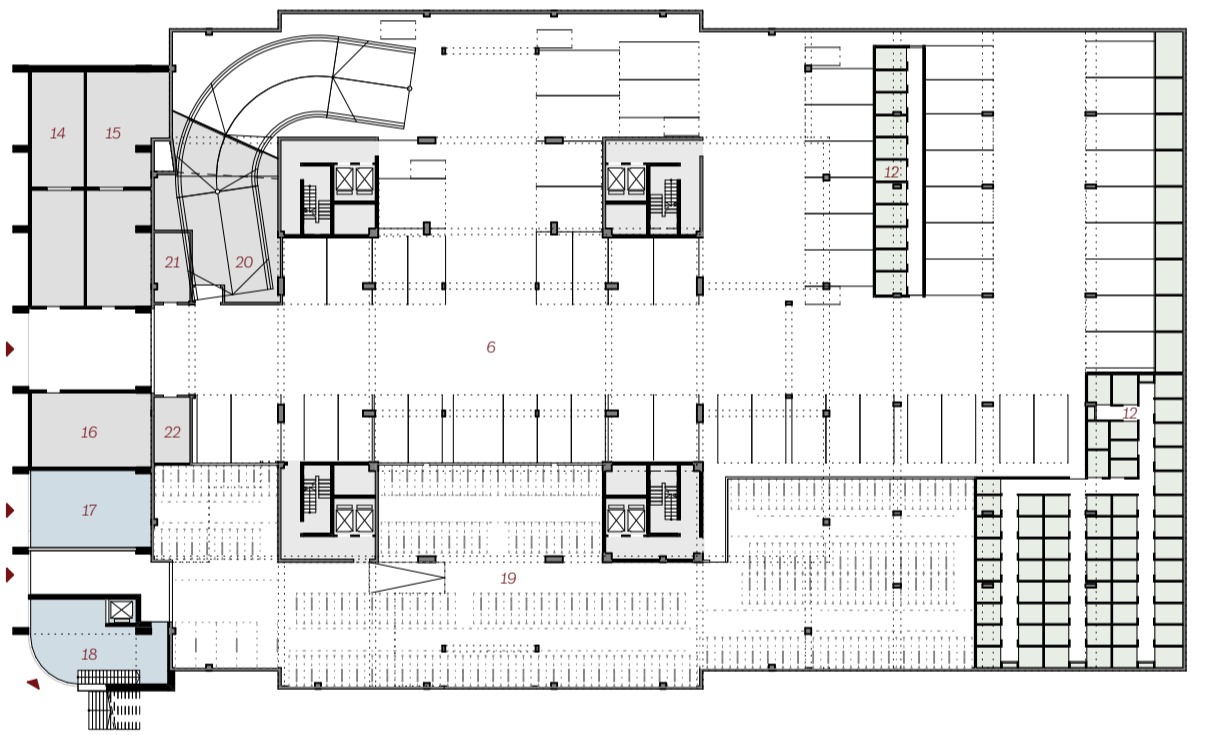
→ dakenplan schaal 1:500



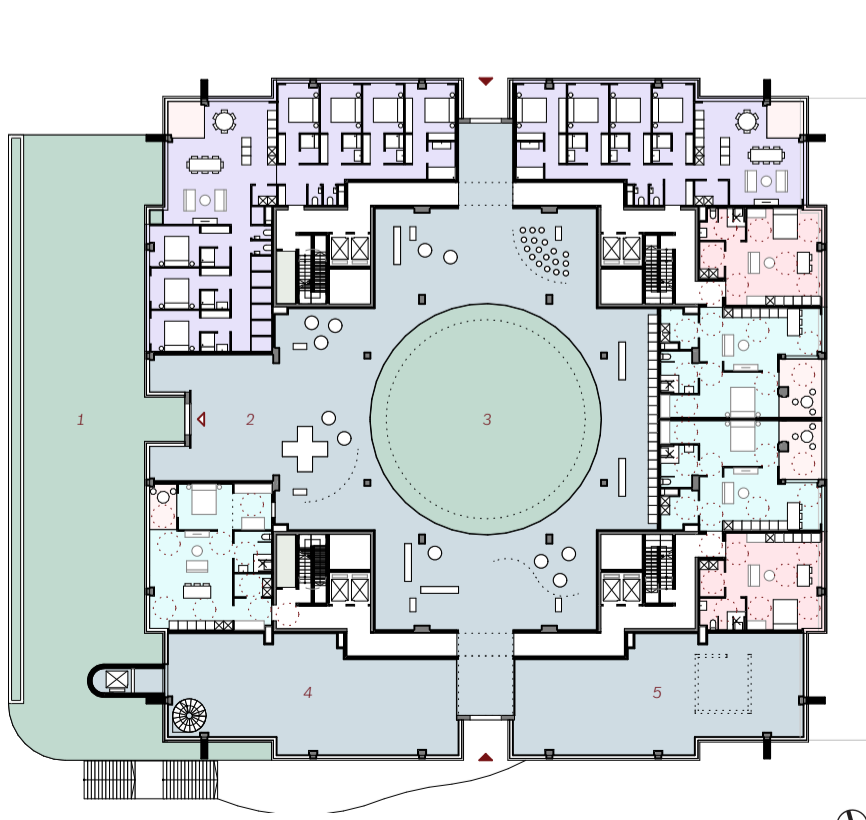
→zicht op de patio en de gemeenschappelijke ruimte (laundry room, co-working, speelruimte...)

Legende:

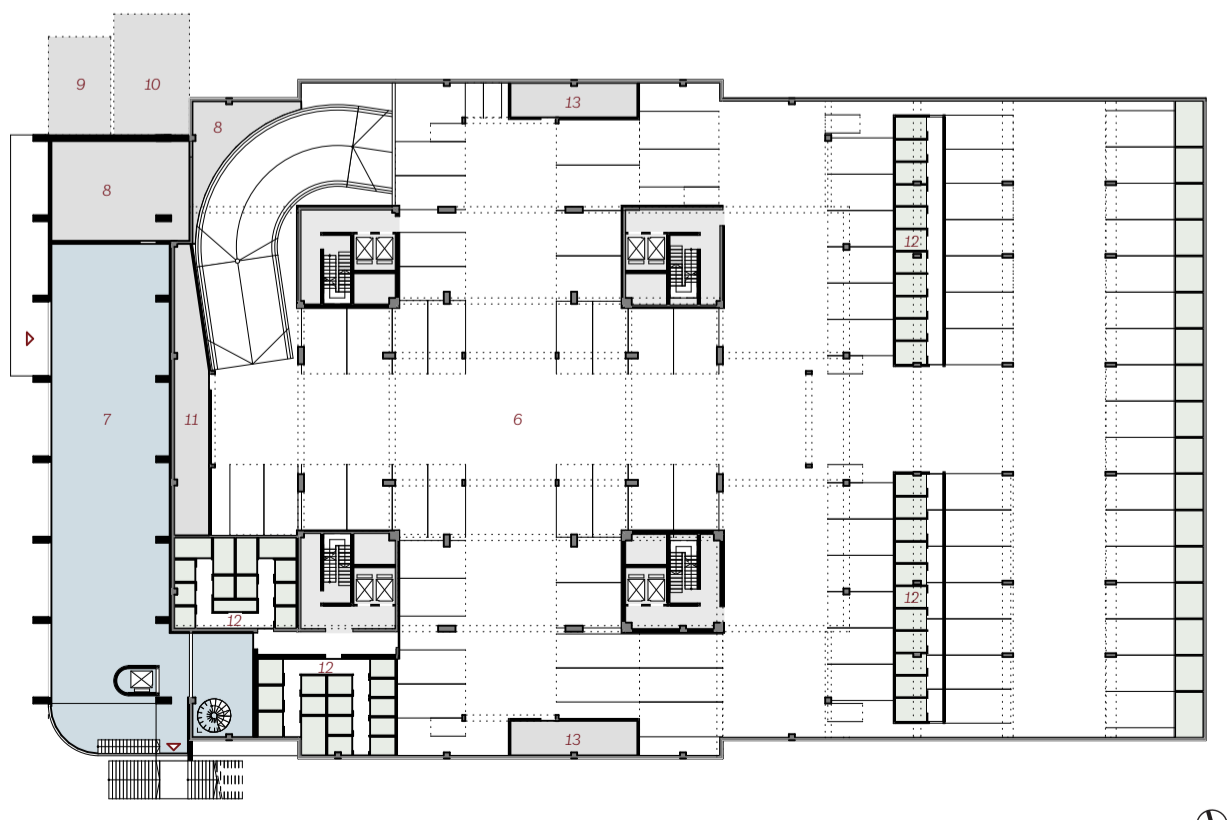
- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. gemeenschap | gemeenschap |
| 2. gemeenschappelijke ruimtes | plantenbak / groendak |
| 3. patio | technische ruimte / berging |
| 4. buurtkeuken | terras / wintertuin |
| 5. dansstudio | S (x4) |
| 6. parking (-1: 88 ppl + 9 motoren / -2: 58ppl + 6 motoren) | 1 SK (x2) |
| 7. polyvalente ruimte | 2 SK (x6) |
| 8. pomplokaal sprinklers | 3 SK (x4) |
| 9. sprinklerput | 4 SK of meer (-) |
| 10. regenwaterput | |
| 11. technische ruimte | |
| 12. privatieve kelders | |
| 13. warmterecuperatie | |
| 14. Electriciteitsmeters | |
| 15. tellerlokaal watermet | |
| 16. HS-cabine | |
| 17. fietsenatelier | |
| 18. foyer | |
| 19. fietsenstalling (304+5 bakfietsen) | |
| 20. warmtepompen | |
| 21. opslaglokaal | |
| 22. onderhoudslokaal+ toilet | |



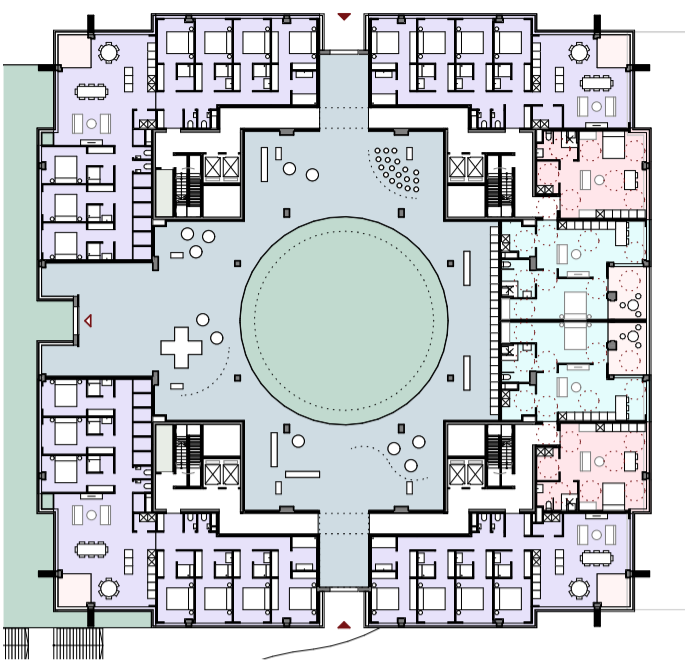
→ niveau -2 schaal 1:500



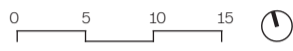
→niveau +0 schaal 1:500



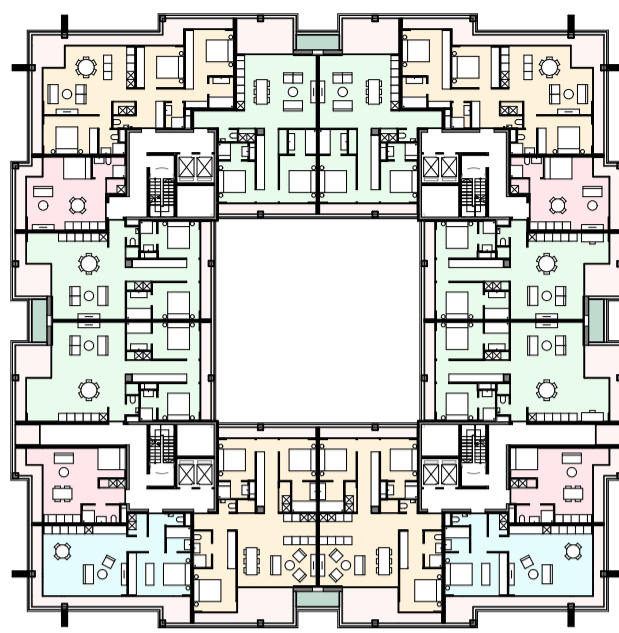
→niveau -1 schaal 1:500



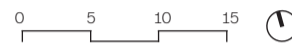
→ niveau +0



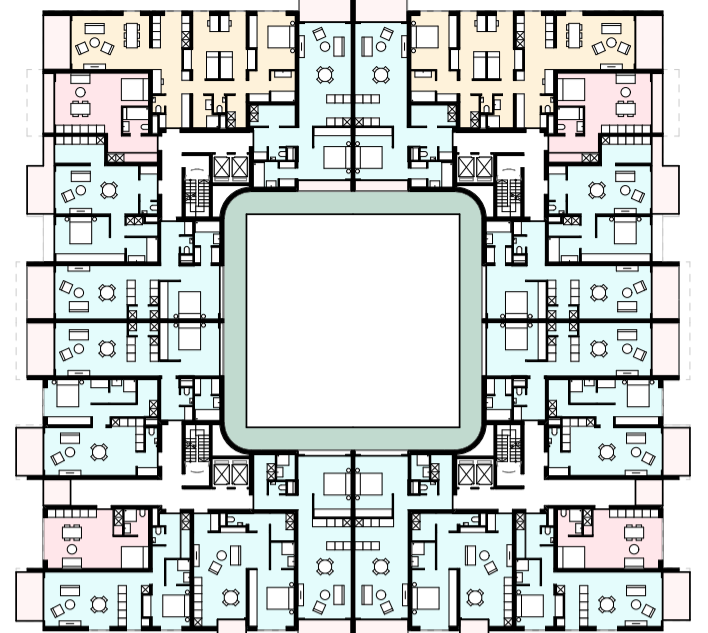
- gemeenschap*
- S (x2 PBM)*
- 1 SK (x3 PBM)*
- 2 SK (-)*
- 3 SK (-)*
- 4 SK of meer (x4)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



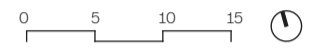
→ niveau +3



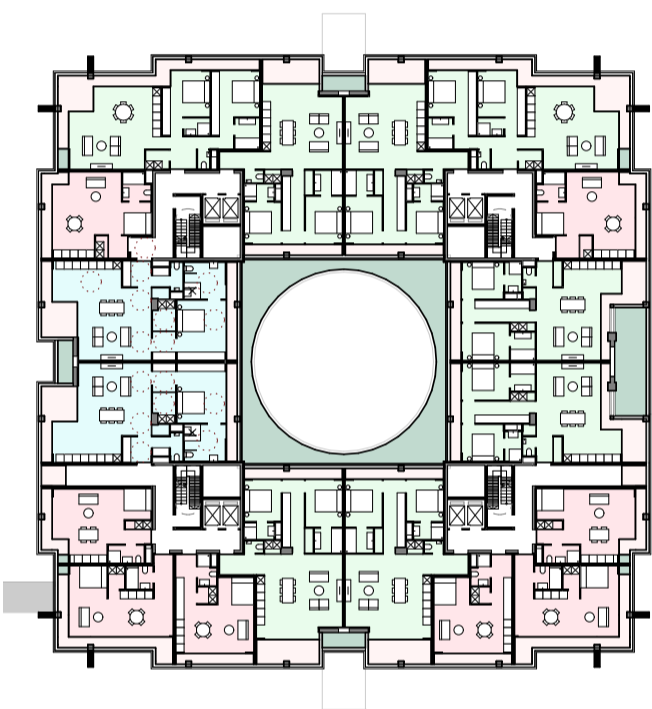
- gemeenschap*
- S (x4)*
- 1 SK (x2)*
- 2 SK (x6)*
- 3 SK (x4)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



→ niveau +6



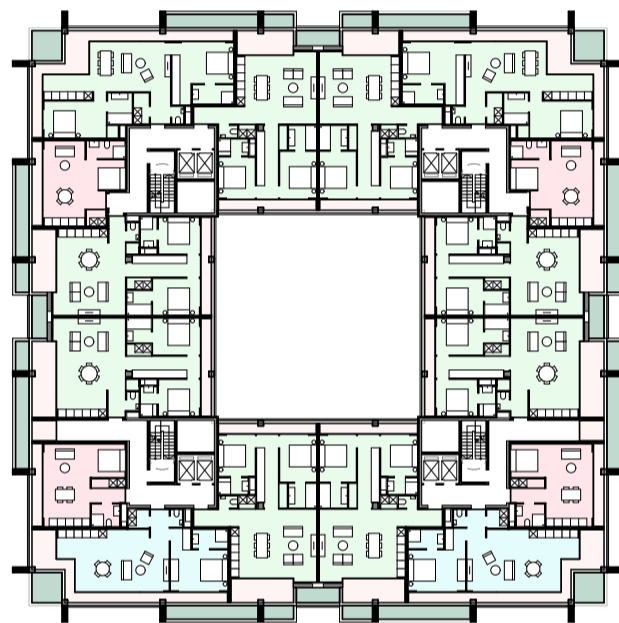
- gemeenschap*
- S (x4)*
- 1 SK (x16)*
- 2 SK (-)*
- 3 SK (x2)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



→ niveau +1



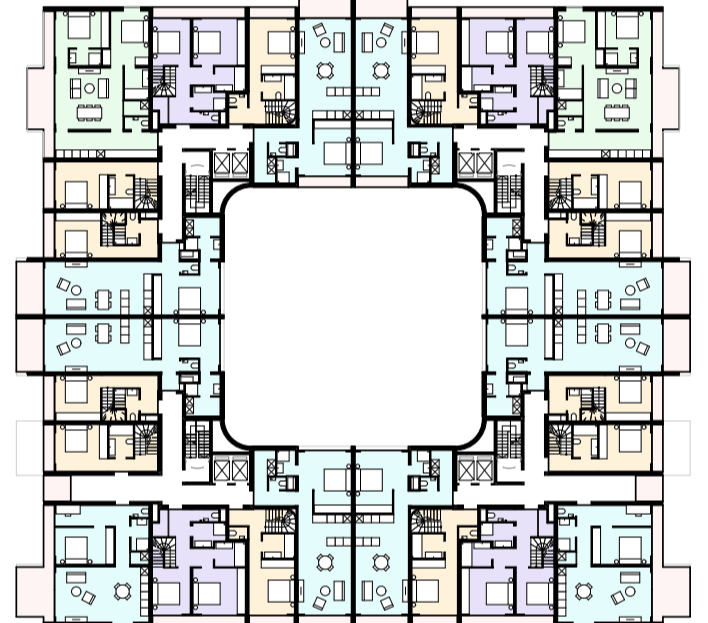
- gemeenschap*
- S (x8)*
- 1 SK (x2 PBM)*
- 2 SK (x8)*
- 3 SK (-)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



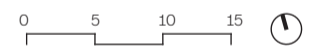
→ niveau +4



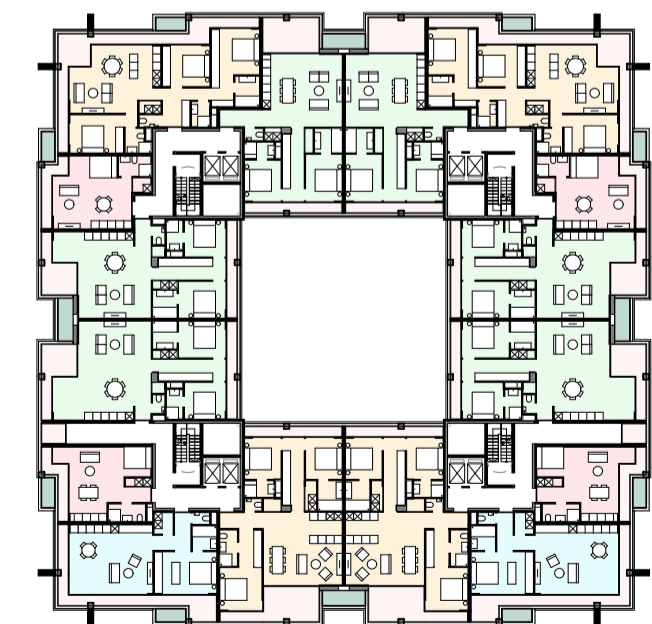
- gemeenschap*
- S (x4)*
- 1 SK (x2)*
- 2 SK (x10)*
- 3 SK (-)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



→ niveau +7



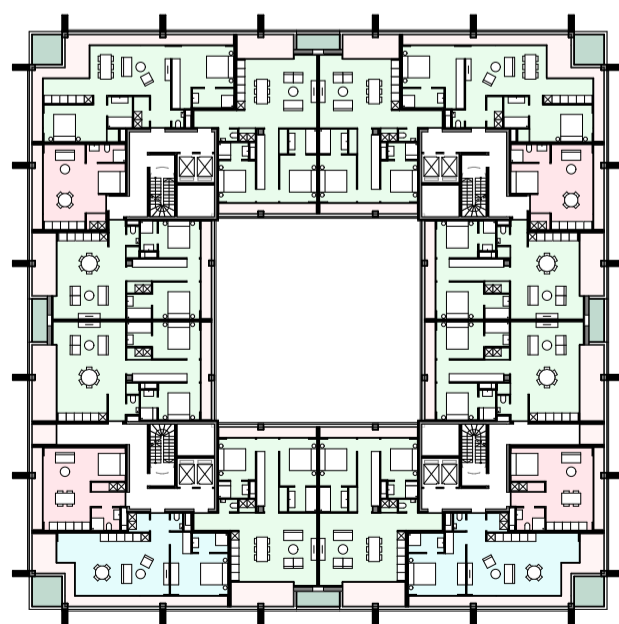
- gemeenschap*
- S (-)*
- 1 SK (x10)*
- 2 SK (x2)*
- 3 SK (x12 duplex)*
- 4 SK of meer (x4 duplex)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



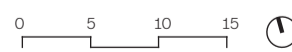
→ niveau +2



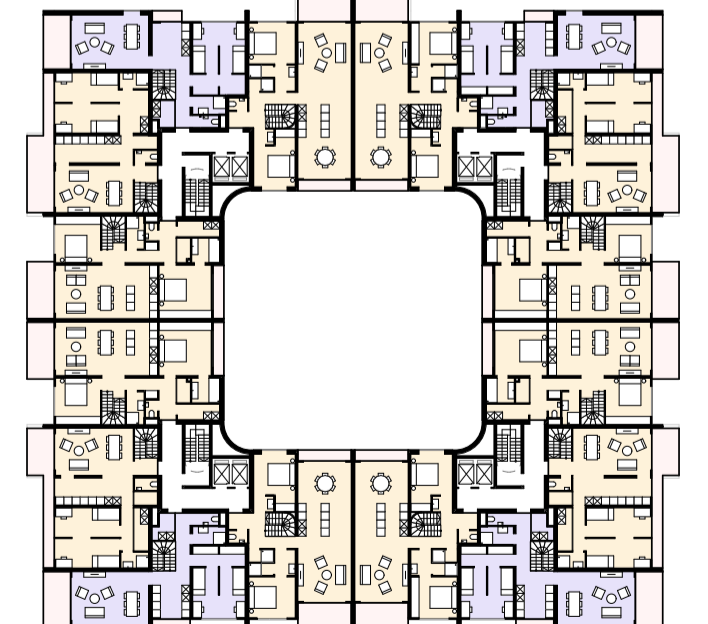
- gemeenschap*
- S (x4)*
- 1 SK (x2)*
- 2 SK (x6)*
- 3 SK (x4)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



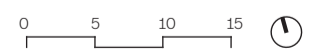
→ niveau +5



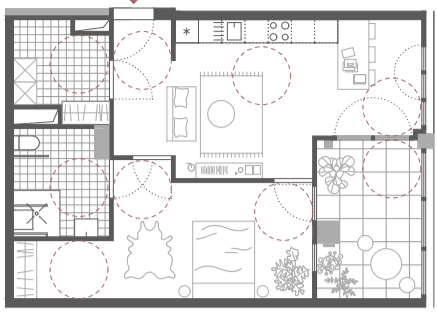
- gemeenschap*
- S (x4)*
- 1 SK (x2)*
- 2 SK (x10)*
- 3 SK (-)*
- 4 SK of meer (-)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



→ niveau +8



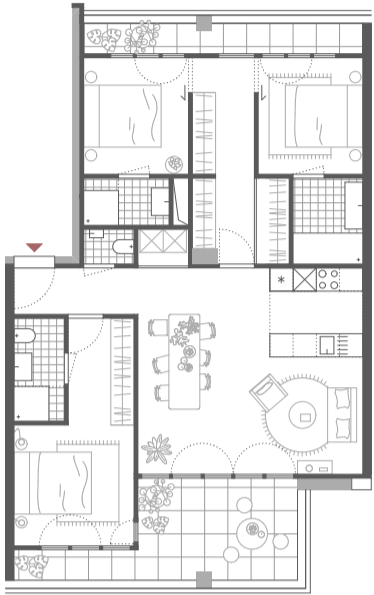
- gemeenschap*
- S (-)*
- 1 SK (-)*
- 2 SK (-)*
- 3 SK (+2de verdieping duplex)*
- 4 SK of meer (+2de verdieping duplex)*
- plantenbak / groendak*
- technische ruimte / berging*
- terras / wintertuin*



→ niveau +0 - 1SK PBM appartement



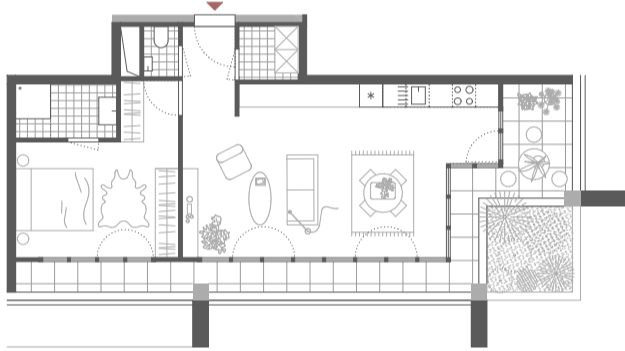
→ niveau +3 - 3SK doorzon appartement: zicht op de patio



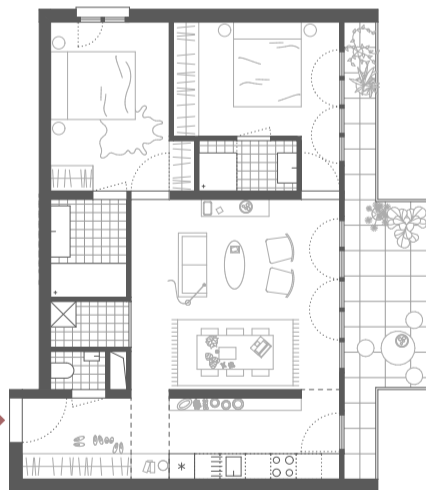
→ niveau +3 - 3SK doorzon appartement



→ niveau +4 - 1SK hoek appartement



→ niveau +4 - 1SK hoek appartement



→ niveau +6 - 2SK hoek appartement



→ niveau +8 - 3SK doorzon duplex



→ niveau +7 & +8 - 3SK doorzon duplex



Structureel

- ✓ Het bestaande gebouw bestaat uit een betonnen skeletstructuur met betonnen voorspanwelfsels. De lagere gebruikslasten bij residentiële invulling (tov kantoorfunctie) laten toe om het gebouw enigszins op te toppen.
- ✓ In ons voorstel hoeven de funderingen niet te worden aangepast.
- ✓ Op de huidige niveaus +1-+5 wordt een nieuwe gevelpui gebouwd, teruggetrokken van de actuele gevellijn.
- ✓ Het isoleren langs boven- en onderzijde van de zo ontstane terrassen voldoet om de koudebrug-werking van de betonstructuur volledig te elimineren.
- ✓ De omlopende terrassen laten bovendien toe dat de bewoners zonder problemen hun eigen ramen kunnen poetsen.
- ✓ Boven niveau +5 wordt een transfer-structuur gebouwd om te kunnen overschakelen naar CLT-structuren op niveaus +6-+8.
- ✓ CLT-wanden staan voldoende dicht bij elkaar om overspanningen van CLT-platen te beperken tot de meest economische breedte van +/- 4m.
- ✓ De gevels worden volledig ingevuld met HSB-wanden en afgewerkt met een bio-based gevelmateriaal.

Concept voor de technische installaties

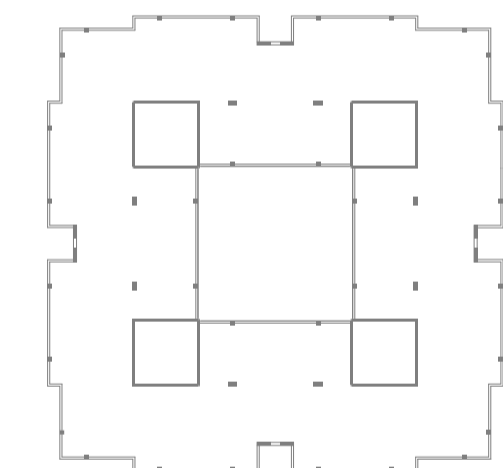
- ✓ Gezien de bestemming als huurappartementen, wordt er gekozen voor eenvoudige technische uitrustingen die weinig onderhoud vragen.
- ✓ Voor de appartementen voorzien we een ventilatiesysteem C+. Natuurlijke luchttoevoer en centrale afzuiging beperken de installaties tot het absolute minimum. Raamroosters worden uitgerust met CO-gestuurde servomotoren om energieverliezen tijdens afwezigheid tegen te gaan.

- ✓ Suskasten garanderen een akoestisch comfort.
- ✓ De afgezogen lucht passeert in de kelder via warmtewisselaars die restwarmte recupereren en middels warmtepompen omzetten naar sanitair warm water.
- ✓ Rond het gebouw en onder het park worden geothermische boringen geplaatst die de energie uit de ondergrond halen om de CV-installaties te voeden. We vermoeden dat er voldoende boringen mogelijk zijn om alle appartementen te bedienen. Gezien de plaatselijke geologie verwachten we boringen tot 80 m.
- ✓ Warmtepompen zetten de energie uit de ondergrond om naar CV-water op 30° à 40° C, geschikt voor vloerverwarming.
- ✓ Dezelfde installatie kan gebruikt worden om in de zomer te koelen. Zodoende kan er ook in de ondergrond op langere termijn een temperatuursevenwicht worden bewaard.
- ✓ Het dak zal maximaal worden benut voor het plaatsen van zonnepanelen.
- ✓ Overhangende terrassen zorgen voor een lagere zonnebelasting in de zomer (vooral risico's op west en oost). De appartementen worden bovendien dusdanig ontworpen dat een natuurlijke ventilatiestroom van de gevel naar de binnenpatio kan geïnitieerd worden.
- ✓ Op de bovenste niveaus +6-+8 (CLT-volume) zullen screens worden geïntegreerd in het schrijnwerk om oververhitting tegen te gaan (oriëntaties O,Z&W).

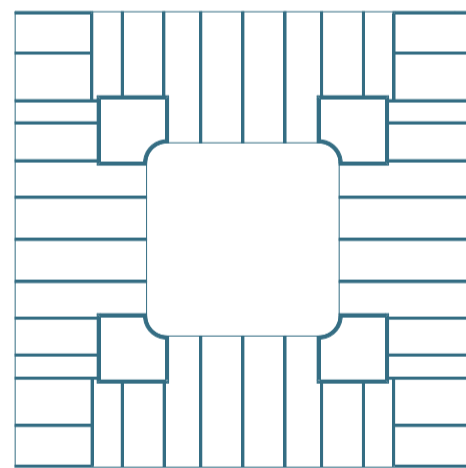
Duurzaamheid

- Het project combineert verschillende strategieën om de duurzaamheid te verhogen.
- ✓ Eerst en vooral zetten we in op circulariteit door de bestaande betonstructuur maximaal te hergebruiken. Deze wordt enkel ter plaatse van de circulatiekernen enigszins aangepast. Het gros van het betonnen skelet en de voorgespannen welfsels wordt herbruikt. De

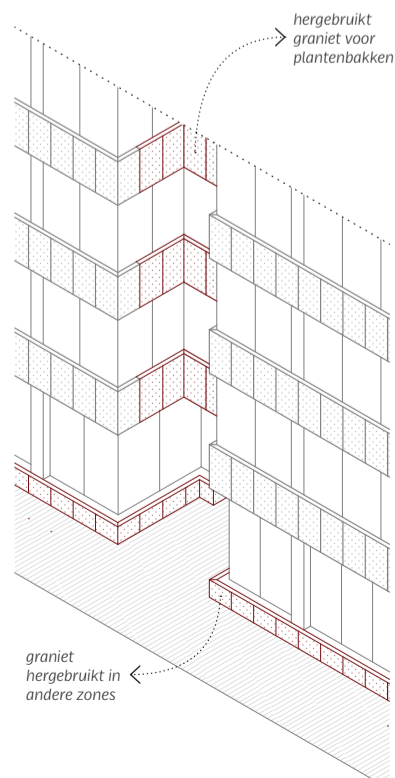
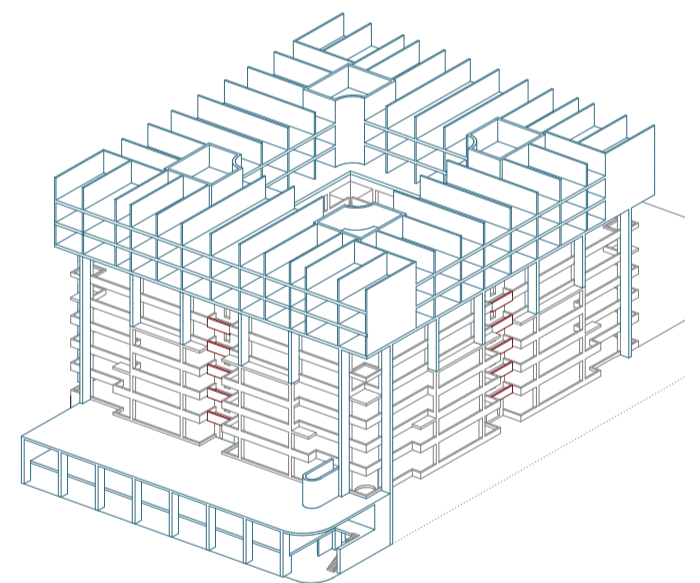
- granito gevelbekleding wordt gereinigd en krijgt een tweede leven.
- ✓ Voor de nieuwe toevoegingen zoeken we naar materiaalkeuzes met een minimale CO2-impact, veelal bio-based. De optopping wordt ontworpen in een volledige CLT-structuur, met een gevelbekleding uit geperste platen van natuurlijk materiaal. Isolatiematerialen worden gekozen op basis van hun CO2-impact. Bovendien bevatten bio-based materialen bovendien veel minder VOC's hetgeen ook de algemene gezondheid van de bewoner tegemoet komt
- ✓ Maximaal gebruik van hernieuwbare energie. Energie voor sanitair warm water en verwarming halen we uit de bodem dmv een BEO-veld tot op 80m diepte. Het dak wordt volledig benut door zonnepanelen.
- ✓ Samen met het gebouw wordt ook een biotoop gecreëerd voor insecten en vogels. Natuur-inclusief bouwen betekent dat we aan het gebouw mogelijkheden voorzien voor nestkastjes en de aanplantingen op het perceel afstemmen op mogelijke bewoners en het aantrekken van insecten.
- ✓ Regenwater wordt maximaal opgevangen op het groendak en benut voor recuperatie (toiletten, wasmachines). Bij zware regenval zal er voorzien worden in een overstort naar wadi's in het park. Deze wadi's vormen een eigen biotoop waar insecten leven, waar vleermuizen drinken enz...



→ bestaande structuur



→ uitbreiding in CLT



→ bestaande gevel



→ toekomstige natuurinclusieve gevel



CLT-Uitbreiding:

1. CLT-structuur voor beperkt gewicht en lagere CO₂-uitstoot
2. maximale optopping binnen de grenzen van middelhoogbouw
3. duplex/penthouse units
4. CLT draagwanden: beperkte overspanningen van 4 meter
5. gevelvolume vermijdt vlakke doorlopende oppervlakken om windstromen te breken
6. verhoogde dakrand fungeert als valbeveiliging
7. PV-panelen op extensief groendak
8. teruggetrokken nieuwe verdiepingen zorgen voor lichtinval en privacy
9. neststenen voor huismussen voorzien op de N-, NO- en oostgevels
10. ruimte voor lastoverdracht en technische leidingen
11. vloer akoestisch verzaaid

Bestaand:

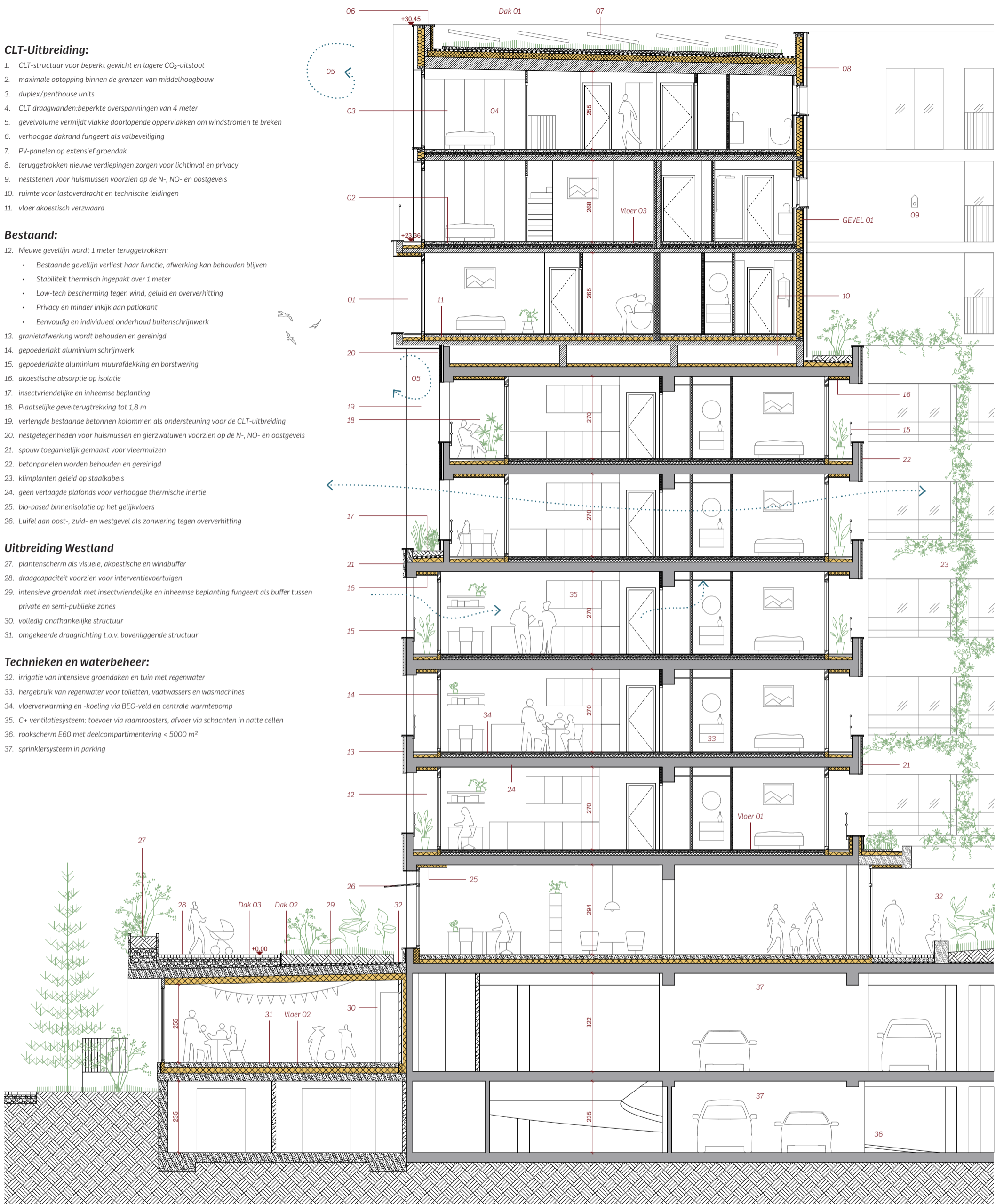
12. Nieuwe gevellijn wordt 1 meter teruggetrokken:
 - Bestaande gevellijn verliest haar functie, afwerking kan behouden blijven
 - Stabiliteit thermisch ingepakt over 1 meter
 - Low-tech bescherming tegen wind, geluid en oververhitting
 - Privacy en minder inzicht aan patiokant
 - Eenvoudig en individueel onderhoud buitenschrijnwerk
13. granietafwerking wordt behouden en gereinigd
14. gepoederlakt aluminium schrijnwerk
15. gepoederlakte aluminium muurafdekking en borstwering
16. akoestische absorptie op isolatie
17. insectvriendelijke en inheemse beplanting
18. Plaatselijke gevelterugtrekking tot 1,8 m
19. verlengde bestaande betonnen kolommen als ondersteuning voor de CLT-uitbreiding
20. nestgelegenheden voor huismussen en gierzwaluwen voorzien op de N-, NO- en oostgevels
21. spouw toegankelijk gemaakt voor vleermuizen
22. betonpanelen worden behouden en gereinigd
23. klimplanten geleid op staalkabels
24. geen verlaagde plafonds voor verhoogde thermische inertie
25. bio-based binnenisolatie op het gelijkvloers
26. Luifel aan oost-, zuid- en westgevel als zonwering tegen oververhitting

Uitbreiding Westland

27. plantenscherm als visuele, akoestische en windbuffer
28. draagcapaciteit voorzien voor interventievoertuigen
29. intensieve groendak met insectvriendelijke en inheemse beplanting fungeert als buffer tussen private en semi-publieke zones
30. volledig onafhankelijke structuur
31. omgekeerde draagrichting t.o.v. bovenliggende structuur

Technieken en waterbeheer:

32. irrigatie van intensieve groendaken en tuin met regenwater
33. hergebruik van regenwater voor toiletten, vaatwassers en wasmachines
34. vloerverwarming en -koeling via BEO-veld en centrale warmtepomp
35. C+ ventilatiesysteem: toevoer via raamroosters, afvoer via schachten in natte cellen
36. rookscherm E60 met deelcompartimentering < 5000 m²
37. sprinklersysteem in parking



Dak 01 - extensief

1. plugplanten en/of sedum spruiten
2. extensief substraat - 90mm
3. filterlaag
4. drainage bufferlaag - 25mm
5. bescherm-absorptielaag
6. wortelwerende dakdichting
7. PIR-isolatie
8. Dampscherm
9. CLT dakstructuur

Dak 02 - intensief

1. vegetatielaag > 200mm
2. intensief substraat + ondersubstraat
3. filterlaag
4. drainage bufferlaag 60mm
5. bescherm-absorptielaag
6. wortelwerende dakdichting
7. dakconstructie

Dak 03 - verkeersdak

1. grasbetontegels
2. graszaad geschikt voor beloopbaar gazon en grasbetontegels
3. substraatlaag
4. draaglaag granulaat - 150mm
5. filterlaag
6. drainage bufferlaag - 60mm
7. 2x glijlaag
8. wortelwerende dakdichting
9. dakconstructie geschikt voor en draagcapaciteit van 13T

Vloer 01 - 190 mm

1. vloerafwerking - 20 mm
2. zwevende dekvloer met vloerverwarming - 75 mm
3. akoestische isolatie - 10 mm
4. isolerende uitvulling - gerecycleerd PUR - 85 mm
5. bestaande structuur

Vloer 02 - 350 mm

1. polibeton - 150mm
2. isolerende uitvulling - gerecycleerd PUR - 200mm
3. nieuwe betonnen vloerplaat

Vloer 03 - 225 mm

1. vloerafwerking - 20 mm
2. zwevende dekvloer met vloerverwarming - 75 mm
3. thermische isolatielaag - 40mm
4. grindlaag voor akoestiek - 90mm
5. nieuwe CLT-structuur

Gevel 01 - houtbouw

1. lichte buiten afwerking op regelwerk
2. regenscherm
3. K₂10 plaat
4. Bio-based isolatie: cellulosevlokken of gramitherm
5. K₂10 plaat
6. leidingen spouw
7. 2x 12,5mm gipskarton afwerking

