

ADVIES B M A

—
PROJECT : Hof te Ophemhoek_Westpark
AANVRAGER : GML Estate
ONTWERP : 51N4E Cast bv

PLAATS I ADRES : Boulevard Sylvain Dupuis 251, 1070 Anderlecht

OMSCHRIJVING : Transformatie van het voormalig Crelan-hoofdkantoor tot een hedendaags woongebouw met 144 wooneenheden

Dit advies wordt verstrekt conform artikel 11/1 van het BWRO en het uitvoeringsbesluit van 09.07.2019.

BMA kiest onafhankelijk de aspecten en thema's waarop het advies de aandacht wil vestigen. Deze zijn specifiek voor elk project en kunnen niet als exhaustief worden beschouwd op het vlak van de behandeling van de vergunningsaanvraag.

Het advies is opgesteld in de taal van de aanvraag.

—
ADVIES VERSTREKT OP BASIS VAN :
Ontvangen documenten dd. 16/02/2026
DATUM ONTVANGST ADVIESAANVRAAG :
16/02/2026
DATUM VERZENDING ADVIES :
27/03/2026
REFERENTIE DOSSIER BMA :
2606

— HISTORIEK

Het project was het onderwerp van een wedstrijd begeleid door de BMA, waarvan het adviescomité bijeenkwam op 11/07/2026.

Op 26/11/2025 vond een projectvergadering plaats, onder andere in aanwezigheid van de BMA.

— ADVIES

Een geëngageerde opdrachtgever

We waarderen dat de opdrachtgever heeft gekozen voor een architectuurwedstrijd met het oog op het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het bijzonder positief dat er wordt ingezet op een goede informatieverstrekking aan de buurt. Er werden reeds twee buurtmomenten georganiseerd (18/09/2026 en 12/03/2026) om uitwisseling tussen ontwikkelaars, ontwerpers en omwonenden mogelijk te maken.

Functiewijziging van kantoorgebouw tot woongebouw

Steeds meer kantoorruimtes staan leeg en vragen om een gedeeltelijke of volledige herbestemming. BMA onderschrijft deze functiewijziging, omdat ze inspeelt op de huidige maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen en bijdraagt aan een duurzame herontwikkeling van stedelijke gebouwen. Tegelijk waarderen we dat er wordt ingezet op het behoud van de bestaande gebouwstructuur, terwijl binnen deze structuur wordt gezocht naar een zorgvuldig samengestelde “puzzel” van zo kwalitatief mogelijke woningen.

Renovatie gebouw met volumewijziging

De BMA koos, in samenspraak met de opdrachtgever, urban.brussels en de gemeente, voor het ontwerp van het architectenbureau 51N4E, omdat dit team heldere en doordachte ingrepen voorstelt die een duidelijke meerwaarde creëren. Zo opteren zij ervoor om van de bestaande zes bovengrondse bouwlagen de bovenste te verwijderen en vervolgens vier bijkomende bouwlagen toe te voegen in een lichtere structuur. Deze ingreep verbetert de huidige, ongunstige proporties van de binnenkoer aanzienlijk en herleidt deze tot een schaal van vijf bouwlagen. Het gebouw wordt hierdoor uiteindelijk drie bouwlagen hoger dan in de huidige toestand en telt in totaal negen bovengrondse verdiepingen.

Door het voorzien van een dubbelhoge wintertuin op het gelijkvloers krijgt de bestaande binnenkoer bovendien de beleving van een ruimte met slechts drie bouwlagen hoogte.

De nieuwe optopping wordt gekenmerkt door een ruime, ronde patio met een diameter van 25m, wat resulteert in een grotere binnenruimte in vergelijking met de bestaande situatie (15x15m). Hierdoor kan daglicht diep doordringen tot in de binnenkoer. Tegelijk ontstaat een bijzondere binnengevel rondom een intensieve daktuin op de vierde verdieping, wat bijdraagt aan de woonkwaliteit in de bovenste appartementen.

Woonkwaliteit

Het gebouw wordt opgevat als alzijdige stadsvilla. De hoofdingang, een dubbelhoge ruimte, is gericht op het park en verbindt het publieke park met de wintertuin in het gebouw. De twee neveningangen, op het zuiden en noorden, geven eveneens toegang tot de wintertuin. Op deze manier is het gebouw vanuit drie zijden toegankelijk en doorwaadbaar voor bewoners. Op de zuidoostelijke hoek van het gelijkvloers bevindt zich de buurtruimte die het park en de wandelroute activeert.

Binnen de te leggen puzzel wordt maximaal ingezet op kwalitatieve appartementen, met aandacht voor voldoende daglicht en waardevolle verblijfsruimtes. Toch zijn er enkele elementen die minder ideaal zijn, maar die tijdens het proces al aan bod kwamen, waardoor we aannemen dat verbetering niet altijd eenvoudig is. Zo zijn de slaapkamers aan de bestaande binnenkoer aan de diepe kant, waardoor ze minder gezellig aanvoelen, en bestaat er vanuit deze kamers een kans op inkijk bij de burens. Ook bij de appartementen op de gelijkvloers is inzage mogelijk, al wordt dit deels opgevangen door de verlaging van het reliëf aan de westzijde van het gebouw.

We achten dit aanvaardbaar, omdat het te maken heeft met de beperkingen van hergebruik, waarbij bepaalde afmetingen gegeven zijn. Positief is dat de donkerste plekken voornamelijk worden ingezet voor circulatie. Bovendien wordt de circulatie sterk beperkt, waardoor de beschikbare oppervlakte optimaal wordt gebruikt wat op zijn beurt gelegenheden creëert voor spontane ontmoetingen tussen bewoners.

Dialoog tussen oud en nieuw

De architecturale uitstraling van de nieuwbouw - reflecterende, metalen geprofileerde beplating voor de volle geveldelen - vormt een harmonieus geheel met de graniet van de bestaande gevel. Dit resulteert in een sobere, maar verfrissende buitengevel, met een subtiel onderscheid tussen oud en nieuw. Om de optopping naadloos te laten aansluiten op de bestaande gevellijn, heeft 51N4E in het bijzonder de aansluiting tussen de derde en vierde verdieping zorgvuldig bestudeerd, waar momenteel een verspringing in de structuur aanwezig is.

BMA waardeert ook het onderscheid tussen de buiten- en binnenzijde van het gebouw: een ingetogen buitengevel tegenover een meer dynamische gevarieerde gevel aan de kant van de binnenkoer.

Heraanleg park en reliëfwijziging

BMA is positief over de keuze om de zone rondom het gebouw maximaal te vergroenen, eveneens de aanleg van een nieuw wandel- en fietspad dat de publieke parkzone doorkruist en zo een vlotte verbinding maakt tussen het woongebouw, de Sylvain Dupuislaan en Hof te Ophemhoek.

— CONCLUSIE

BMA waardeert de duidelijke visie en het engagement van de opdrachtgever, die koos voor een architectuurwedstrijd en actief de dialoog met de buurt opzoekt. De functiewijziging van kantoorgebouw naar woongebouw wordt onderschreven, omdat ze inspeelt op actuele maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen en bijdraagt aan een duurzame herontwikkeling. De voorgestelde volumewijziging door 51N4E, verbetert de proporties van de binnenkoer en zorgt voor meer licht en ruimte. De ruime ronde patio van de nieuwe optopping en de daktuin creëren een bijzondere beleving in de bovenste appartementen. Het gebouw is toegankelijk en doorwaadbaar vanuit meerdere zijden, met een buurtruimte die het park en wandelroute activeert, wat bijdraagt aan sociale interactie. Kleine beperkingen, zoals diepe slaapkamers en mogelijke inkijk, worden als aanvaardbaar beschouwd binnen de context van hergebruik en beperking van de beschikbare ruimte. De architecturale dialoog tussen oud en nieuw is subtiel en geslaagd, met een ingetogen buitengevel en een dynamische binnenkoergevel. De vergroening van de omgeving, gecombineerd met een nieuw wandel- en fietspad, draagt bij aan de woonkwaliteit van de bewoners, maar is eveneens een meerwaarde voor de ruimere omgeving. Al deze elementen tonen aan dat het project een voorbeeld is van kwalitatieve stedelijke herontwikkeling waarin woonkwaliteit, duurzaamheid en sociale interactie hand in hand gaan.