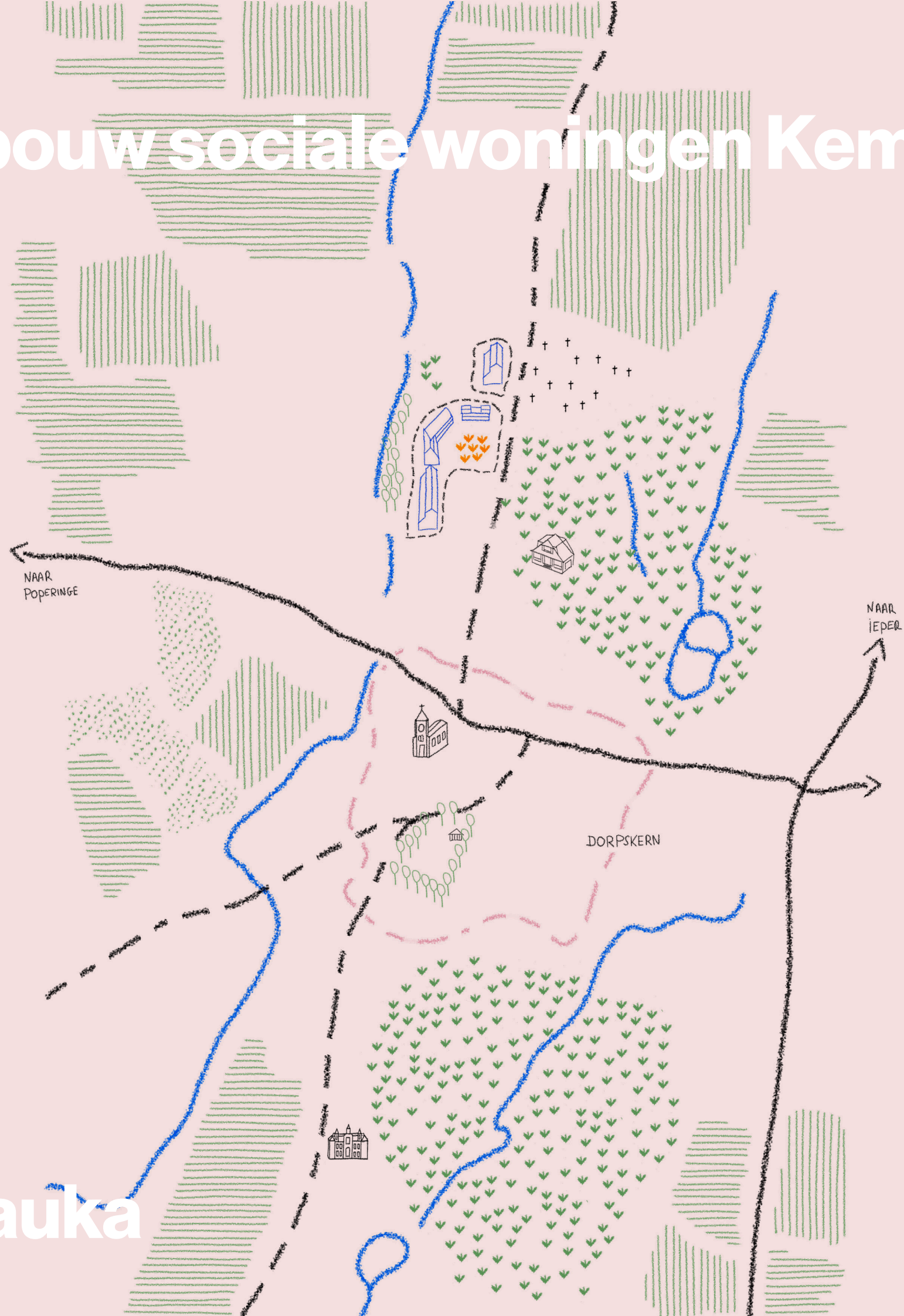


OW2501

Vervangingsbouw sociale woningen Kemmel

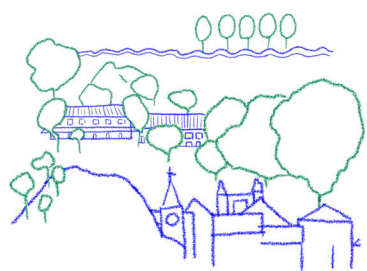


TM Agmen - lauka

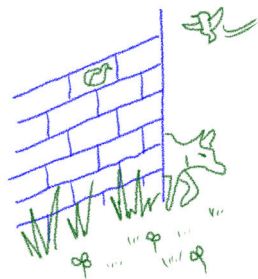
Context als kompas

De ambitie is helder: geen tabula rasa, maar bouwen op wat er is. Verdichten waar het kan, openlaten waar het moet. Geen grootschaligheid, maar compacte, slimme plannen in de schaal van de straat. Zo ontstaat een stedelijk weefsel dat verdicht zonder te verstikken.

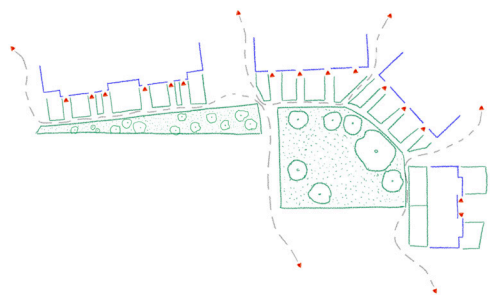
We lezen het reliëf en versterken het. Wat hoog ligt, kijkt uit. Wat laag ligt, buffert water. De topografie stuurt, wij volgen. De plek wordt geen achtergrond, maar actor.



Het project bouwt voort op het karaktervolle dorpsweefsel van Kemmel, met aandacht voor landschap en context. Groene, zachte verbindingen versterken de ecologie en verankeren de architectuur in haar omgeving.



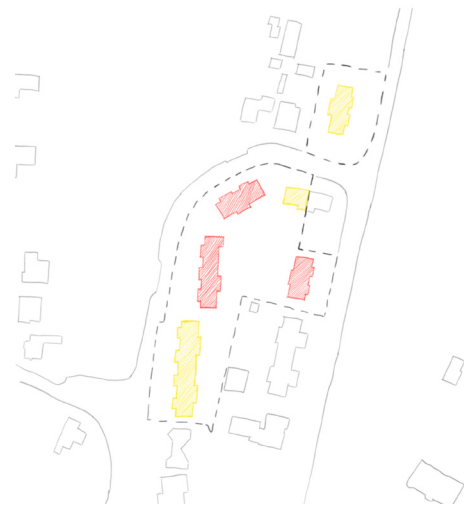
Het project kiest voor een hybride aanpak met renovatie en vervangnieuwbouw, verdicht waar kan en laat open waar nodig, en koppelt compact bouwen aan circulariteit, natuurinclusief ontwerp en biodivers groen.



We bouwen rond een gedeelde binnentuin die ontmoeting stimuleert en verbondenheid versterkt, zonder in te boeten op privacy – een groen, autovrij hart dat fungeert als sociaal én ecologisch ankerpunt van het project.



Het project verhoogt de densiteit zonder aan kwaliteit in te boeten: compacte, lichtrijke woningen met eigen buitenruimte worden ingebed in een groene omgeving die rust, openheid en gemeenschappelijkheid versterkt.



Drie van de zes bouwvolumes worden gesloopt (rood); de keuze om bepaalde volumes te behouden (geel) is gebaseerd op hun ligging. Eén volume sluit aan bij een te behouden woning, een ander ligt aan de overzijde van de straat. Het langste gebouw blijft behouden omwille van zijn gunstige inpassing. De te slopen volumes passen niet binnen het RUP of zijn te smal om efficiënt te puzzelen.

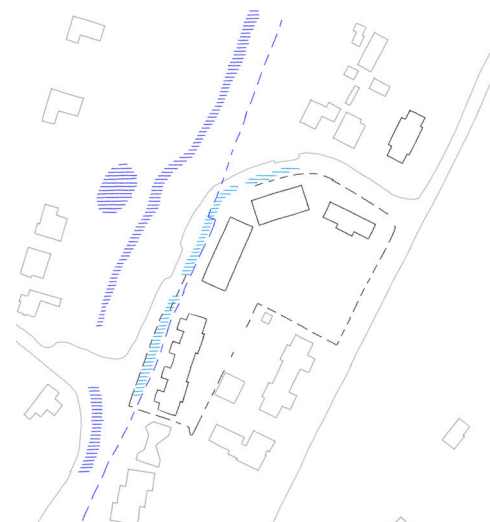


Het volume aan de Nieuwstraat wordt niet vervangen, om ruimte te maken voor een strategisch geplaatste parkeerpocket en een vlotte doorwaadbaarheid van de site. Hierdoor kunnen omliggende groenstructuren op een vanzelfsprekende manier doorgetrokken worden tot in het binnengebied.



Het project verbindt twee waardevolle landschappen door het binnengebied open en doorlaatbaar te maken, met een gelaagde beplanting die de biodiversiteit verhoogt en het wonen integreert in een levendig ecologisch netwerk.

- privé tuinen
- groene rand - waterplanten
- ecologisch versterkte collectieve tuin
- bebossing
- vallei



Het ontwerp sluit aan bij de natuurlijke topografie van de Willebeekvallei en beperkt verharding zoveel mogelijk. Regenwater wordt lokaal opgevangen in beplante wadi's die piekbuien opvangen, de overgang tussen woonomgeving en straat vormen, en zo biodiversiteit en veerkracht in het landschap versterken.

- Willebeek
- nieuwe wadi's
- grens natuurlijk overstromingsgebied



Het project stimuleert zachte mobiliteit en weert autoverkeer uit het binnengebied via compacte parkeerzones aan de rand. De grootste, aan de Nieuwstraat, houdt de vallei autoluw en verzekert tegelijk een vlotte aansluiting met de dorpskern. Bestaande wandelroutes worden door de site doorgetrokken.

- wandelpaden
- fietsenstalling
- parkeerpockets
- autowegen



Het project hertekent de overgang tussen publiek en privé met nieuwe doorsteken die de wijk verbinden en toegang geven tot een binnentuin. Deze collectieve ruimte is uitnodigend en sociaal, met voordeuren die ernaar gericht zijn. Tegelijk blijft privacy gewaarborgd dankzij een eigen, beschutte tuin per woning.

- privé tuinen
- collectieve tuinen
- publieke doorsteken
- informele paden

Landschap als hefboom voor leefkwaliteit en biodiversiteit

Het landschap vormt de ruggengraat van het project. Het ontwerp zoekt een evenwicht tussen dorpsrand, ecologie en leefkwaliteit, met een levendige binnentuin en groene randstructuur. Zo ontstaat een plek die gedeeld gebruik, biodiversiteit en privacy verenigt.

Langs de perceelgrenzen loopt een beplante groenzone als zachte buffer naar de omgeving. Ze blijft grotendeels vrij van verharding en biedt ruimte voor spontane natuur. Aan de westzijde zorgen wadi's voor infiltratie en een groene overgang naar de straat. In het binnengebied zorgen hagen en boomgroepen voor beschutting, schaduw en afbakening.

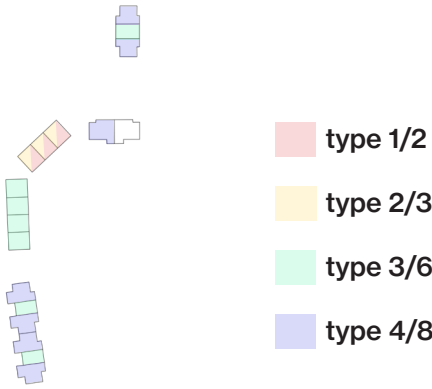
De centrale tuin biedt ruimte voor ontmoeting, rust en natuurbeleving. Een open graszone wordt gecombineerd met zitplekken, speelaanleidingen en een eetbaar landschap van fruitbomen en bessenstruiken. Natuurinclusief bouwen loopt als een rode draad door het ontwerp: bloemrijk grasland, nectarrijke struiken, nestkasten en zanderige zones creëren een biotoop voor insecten, vogels en vleermuizen.

De nieuwe volumes worden als losse eenheden ingeplant. Zo blijven

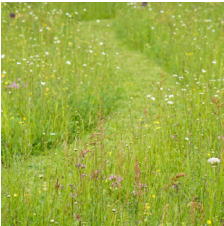
doorzichten op de vallei mogelijk en de doorwaadbaarheid van het terrein gewaarborgd. Fietsenstallingen, brievenbussen en trappen zijn leesbaar geïntegreerd.

Het RUP laat meerlagen enkel toe binnen 12 meter vanaf de bouwlijn. Omdat het perceel aan de Nieuwstraat smaller is, wordt hier niet gebouwd. Dit maakt ruimte voor een parkeerpocket én een natuurlijke verbinding tussen omliggende groengebieden.

Bijkomend stellen een kleinschalig buurtpaviljoen voor: een flexibele ontmoetingsplek voor gedeelde activiteiten. Zo wordt de tuin niet alleen een ecologische, maar ook een sociaal ankerpunt voor de buurt.



wadi met rijke aanplanting



gemaaide graspaden



meerstammige bomen



vruchtdragende struiken



groene beschutting



fruitbomen



bloemenweide



biodivers grasland



waterdoorlatende paden



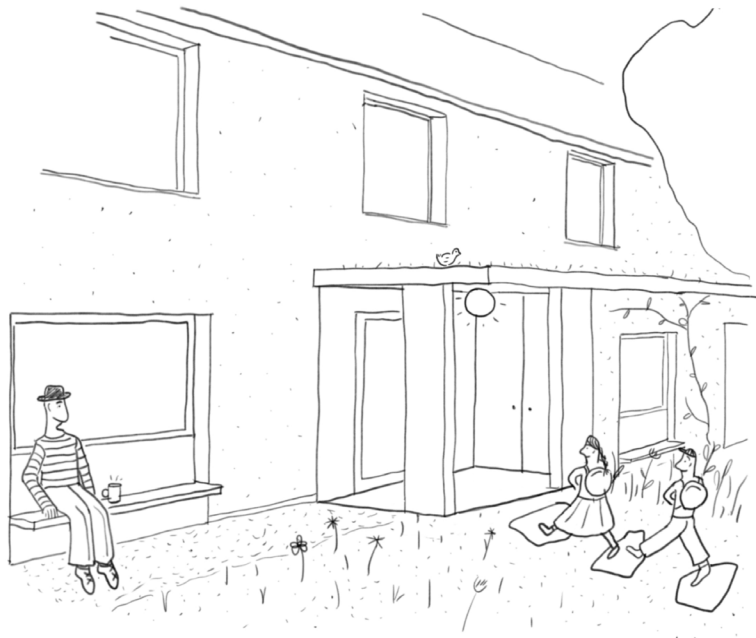
klimgroen



Renovatiestrategie

Zes bestaande woningen worden grondig gerenoveerd en heringericht tot negen toekomstbestendige wooneenheden. Dit gebeurt met respect voor de bestaande structuur en het karakter van de plek, maar met een duidelijke ambitie: ruimte slimmer benutten, energieprestaties verhogen en het collectieve woonmodel versterken. De woningen zijn helder georganiseerd en gebouwd op een repetitieve structuur, wat zorgt voor een eenvoudig uitvoerbaar en robuust ontwerp.

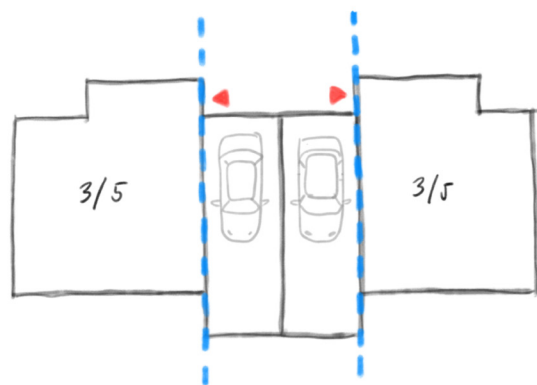
De renovatie versterkt het woonlandschap door bestaande kwaliteiten te bewaren en nieuwe mogelijkheden te creëren. Door ruimtebewust bouwen, hergebruik van structuren en lichte houten opbouwen ontstaat een duurzame, flexibele woonvorm die meegroeit met veranderende behoeften. Elk woningtype biedt veel licht, ruimte en een sterke verbinding met het landschap.



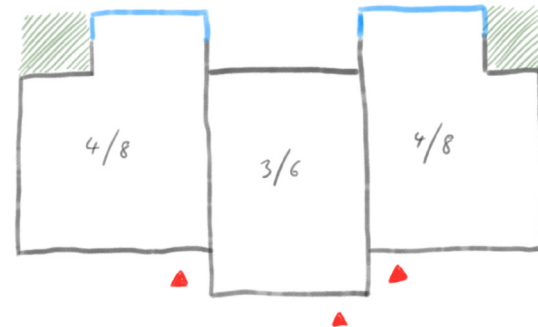
zicht op de inkom en de bank aan het keukenraam



plan renovatie bouwvolume - 1/300



De onderbenutte garages in de bestaande 3/5-woningen worden zij aan zij afgesplitst. Zo ontstaat ruimte om de plattegrond slimmer en efficiënter in te vullen.



In de nieuwe situatie levert dit een extra 3/6-woning op. De overige ruimte van de voormalige 3/5-types wordt efficiënt ingevuld met 4/8-woningen. De inkom wordt waar mogelijk verlegd.



De bestaande woningen hebben twee niveaus. op het gelijkvloers de leefruimtes en op de verdieping de slaapruijntes



Door de kroonlijsthoogte op te trekken, ontstaat er een extra slaapniveau.

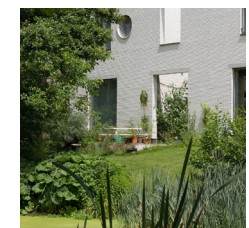
Bouwen op wat er is, klaar voor wat komt



Aan de dakoversteken worden nestkasten voor zwaluwen geïntegreerd, als eenvoudige ecologische ingreep. Tegelijk bieden de oversteken ook voordelen voor de mens: ze zorgen voor passieve zonwering en maken het mogelijk om beschut buiten te zitten of droog binnen te komen.

De sokkel behoudt zijn robuuste, gemetselde uitstraling, terwijl de toegevoegde verdiepingen licht en slank zijn opgebouwd. Om de draagkracht van de ondergrond te respecteren, is gekozen voor een lichte afwerking, afgestemd met de stabiliteitsingenieur. De gevels krijgen een ritme van regelmatige openingen die zorgen voor lichtinval en uitzicht, zonder eentonig te worden. Eigentijdse ingrepen contrasteren bewust met het bestaande geheel.

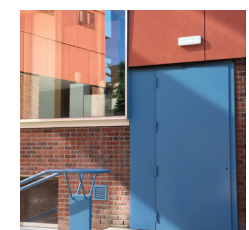
Overdekte terrassen steken als het ware hun tenen in het omliggende landschap, waar wadis en waterplanten een groen en levendig decor vormen.



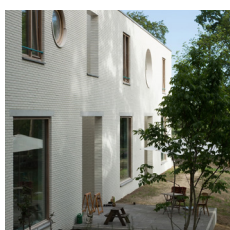
gloeiend landschap met wadi



overdekte buitenruimte



baksteen onderaan - lichter materiaal op niveau



regelmatig ritme in de gevel

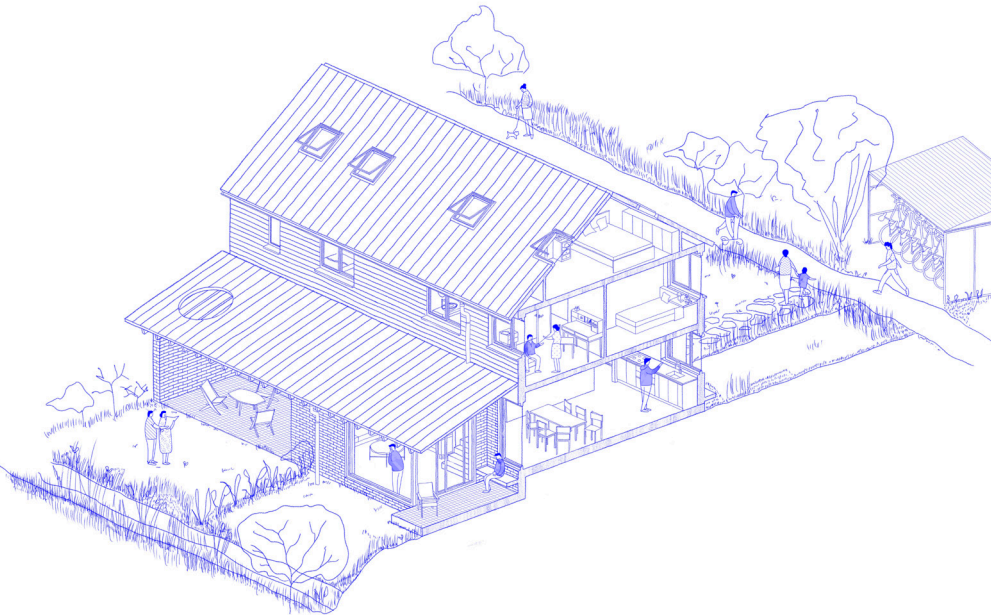
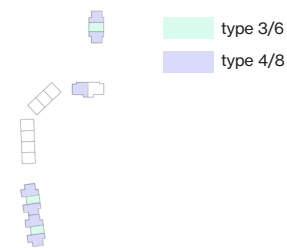


droog binnenkomen



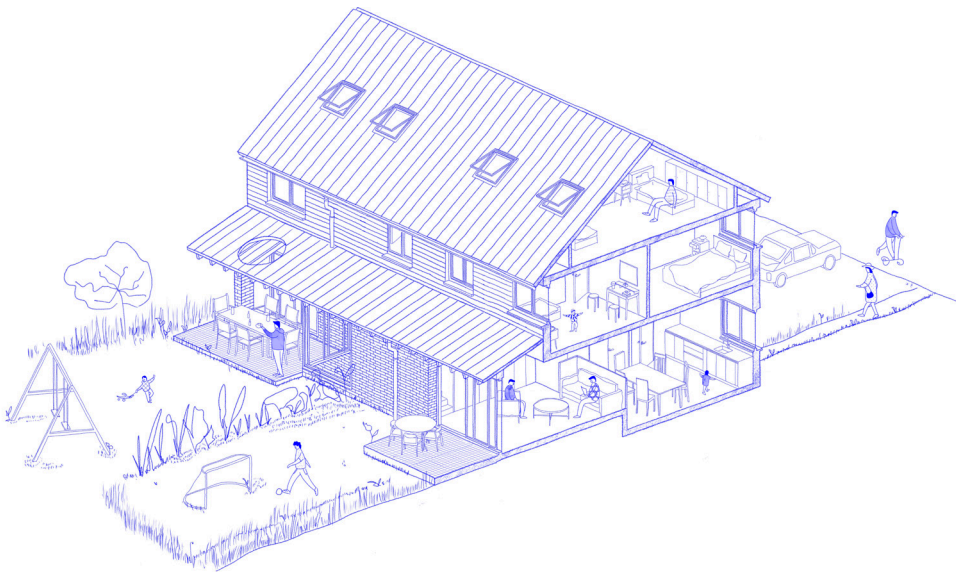
bestaand met eigentijdse aanpassingen

Renovatie - type 3/6 en 4/8



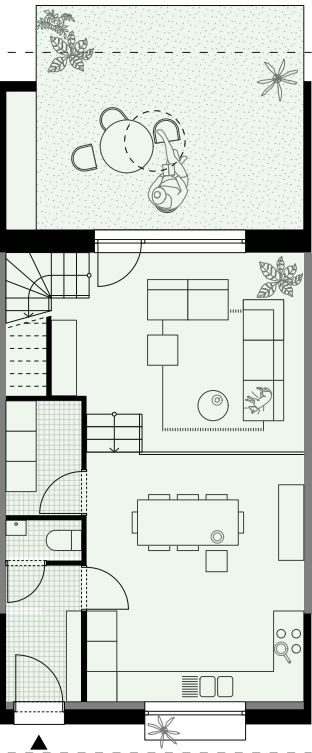
Bij zes woningen aan de zuidwestzijde zijn de toegangen verplaatst van de Willebeekstraat naar de collectieve binnentuin. Elke woning wordt zo betreden via een private tuin die uitkijkt op het groene hart van de site, wat ontmoeting tussen bureen bevordert.

Bij de 4/8-types liggen keuken en eethoek op één niveau, terwijl de zithoek enkele traptreden lager ligt, op het oorspronkelijke inkomniveau. Hier bevindt zich ook een inpandig terras met uitzicht op de lager gelegen vallei van de Willebeek. Door in te spelen op de natuurlijke helling en bestaande vloerniveaus te behouden, blijven de ingrepen minimaal en wordt gebouwd binnen de bestaande structuur. De smallere 3/6-types hebben geen niveauverschil.

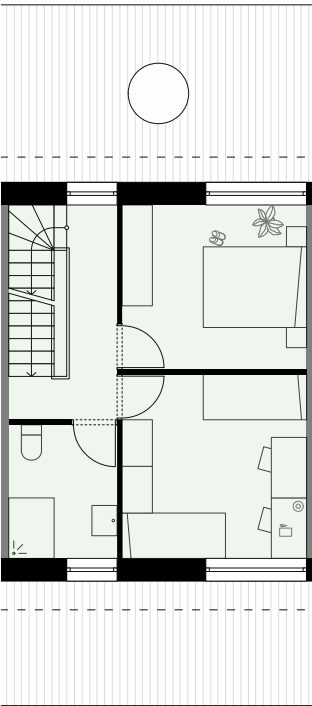


De overige te renoveren woningen zijn ontworpen volgens dezelfde principes: efficiënt ruimtegebruik, doordachte oriëntatie en verbinding met het landschap. De inkom blijft hier aan de straatzijde, terwijl de leefruimtes hoger liggen en uitkijken op de private tuin. Bij de 4/8-types vormen zit- en eethoek één open ruimte met een compacte keuken in de hoek. Bij de 3/6-types openen de leefruimtes zich naar een ruime zithoek met zicht op het groen.

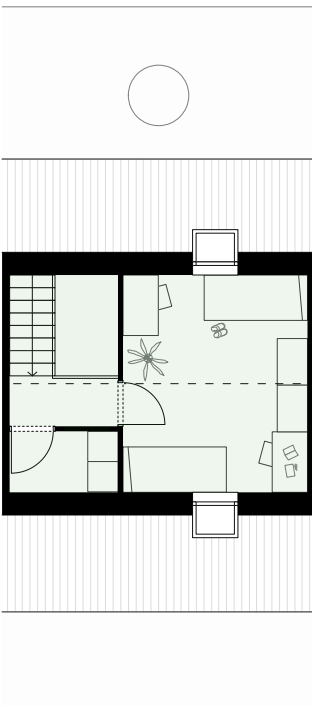
De plannen op de verdiepingen zijn identiek aan die van de types met de inkom aan de tuinzijde, waardoor ook het gelijkvloerse plan eenvoudig gespiegeld kan worden. Of de inkom nu aan de straat- of tuinkant ligt, de woningen bieden dezelfde kwaliteiten. De achtertuinen zijn hier tot op zekere hoogte verbonden met de binnentuin.



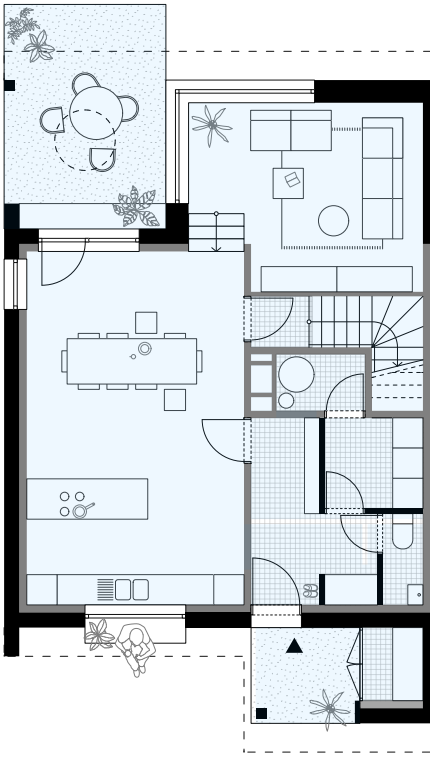
niveau +0 - type 3/6



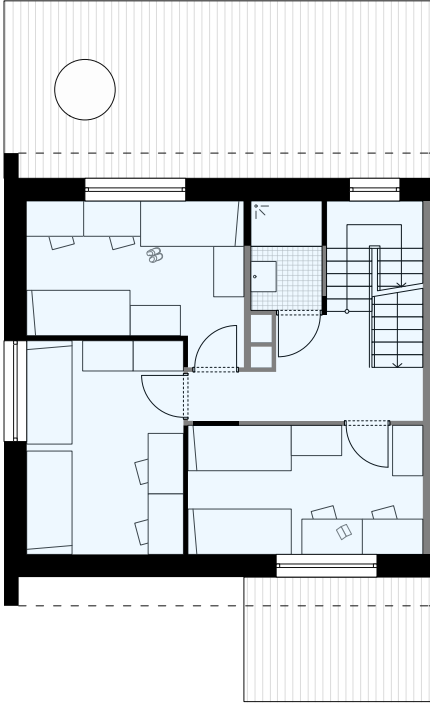
niveau +1 - type 3/6



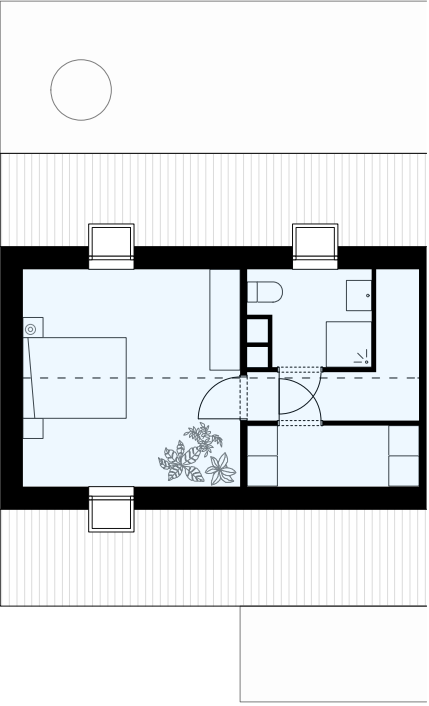
niveau +2 - type 3/6



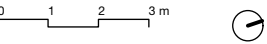
niveau +0 - type 4/8



niveau +1 - type 4/8



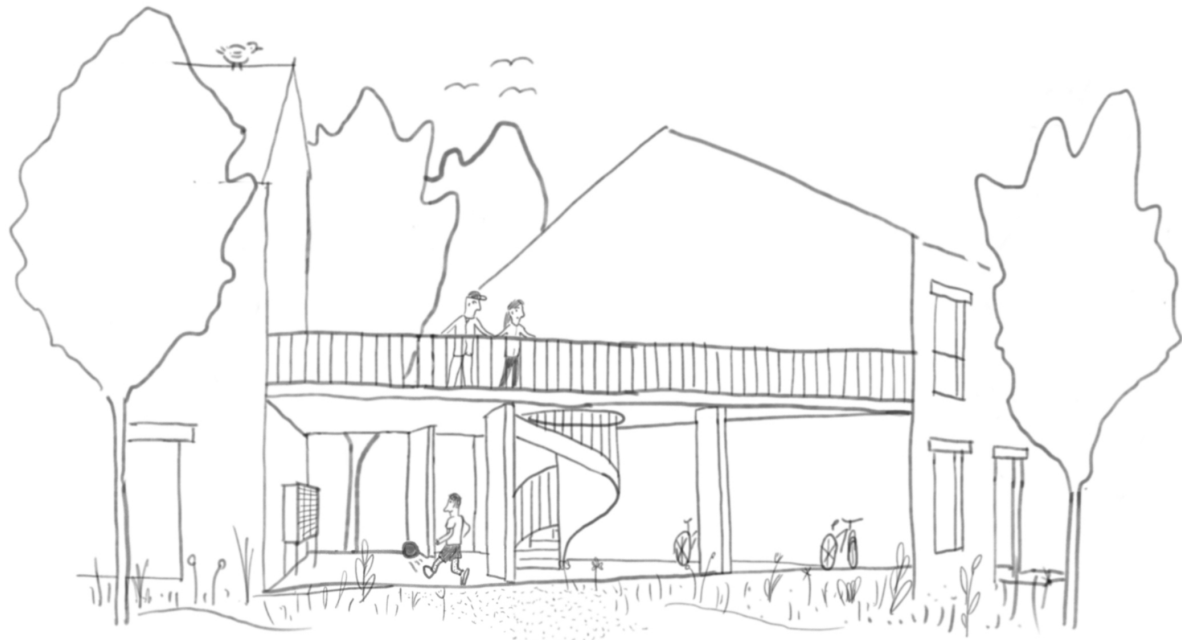
niveau +2 - type 4/8



Vervangbouw strategie

Voor de vervangnieuwbouw worden dezelfde kwaliteitsprincipes toegepast als bij de renovatie. De focus ligt op een doordachte ruimtelijke opbouw, optimaal daglichtgebruik en strategische zichtlijnen, steeds in nauwe relatie met de natuurlijke omgeving. Dankzij het gebruik van duurzame materialen en flexibele plattegronden ontstaat een woonkwaliteit die perfect aansluit bij het gerenoveerde deel en mee bouwt aan een samenhangend en toekomstgericht geheel.

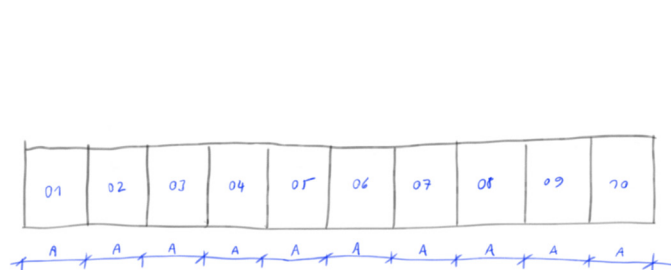
De twee volumes worden verbonden door een passerelle die een gedeelde, overdekte ruimte vormt – als een open waaier in de ochtendzon aan de rand van de site.



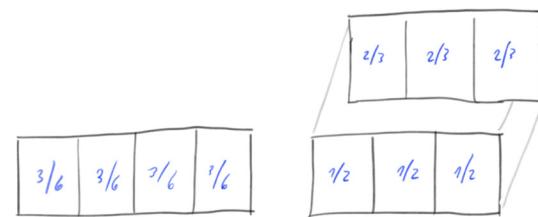
zicht vanuit de Willebeekstraat naar de vervangnieuwbouw



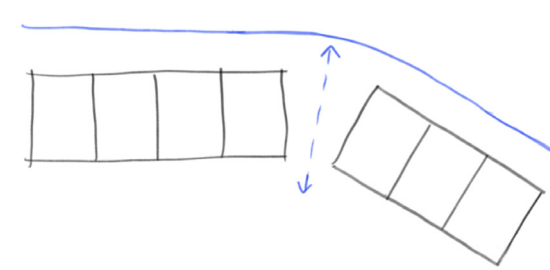
plan nieuwbouwwolume - 1/300



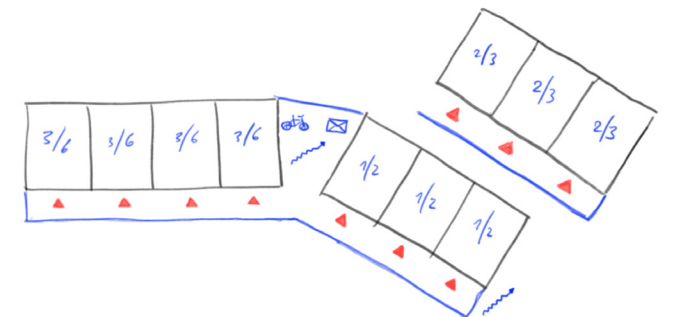
Tien wooneenheden worden ontworpen op basis van een doordachte, uniforme footprint die voor alle drie de woningtypes gelijk is.



De 3/6-types worden gebundeld binnen één volume, terwijl de 1/2- en 2/3-types als gestapelde eenheden worden uitgevoerd.



De nieuwe volumes sluiten aan bij de glooiingen van de perceelsgrenzen. Hierdoor ontstaat een natuurlijke opening tussen de twee volumes, die het uitzicht naar de vallei vergroot en de doorwaadbaarheid van het terrein behoudt.



Alle woonunits hebben een ingang aan de zijde van de collectieve tuin. Op de verdieping verbinden passerellen de twee volumes met elkaar. In de tussenruimte ontstaat zo een logische plek voor fietsenstallingen en brievenbussen, met een trap die zorgt voor een duidelijke en toegankelijke toegang.

Wonen in verbinding met het landschap



De passerelle tussen de volumes nodigt klimplanten uit om letterlijk deel te worden van de architectuur. Ze biedt tegelijk passieve zonnewering en vormt een zachte overgang tussen privaat en collectief. De sobere architectuur krijgt rijkdom door zorgvuldige verhoudingen en uitgekende details.

De gevels worden uitgevoerd in baksteen: een robuust, duurzaam materiaal dat bestand is tegen intensief gebruik en mooi verouderd. Met eenvoudige middelen laat baksteen bovendien toe om verfijnde detailleringen te ontwerpen, wat bijdraagt aan een warme en tijdloze uitstraling van het geheel.

Nestkasten worden subtiel geïntegreerd in het metselwerk, zodat ook vogels en vleermuizen hun plek vinden in het woonlandschap. De inkomzones aan de tuinzijde worden duidelijk gearticuleerd, met een leesbaar adres en een herkenbare toegang die ontmoeting en oriëntatie versterkt. De private tuinen vloeien naadloos over in de collectieve binnentuin, met ruimte voor toe-eigening en sociale controle.



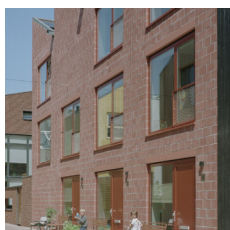
nestkasten



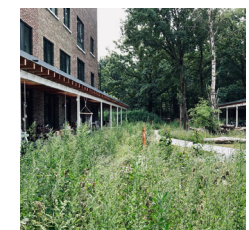
klimgroen



ontmoeten stimuleren



baksteen: herkenbaar

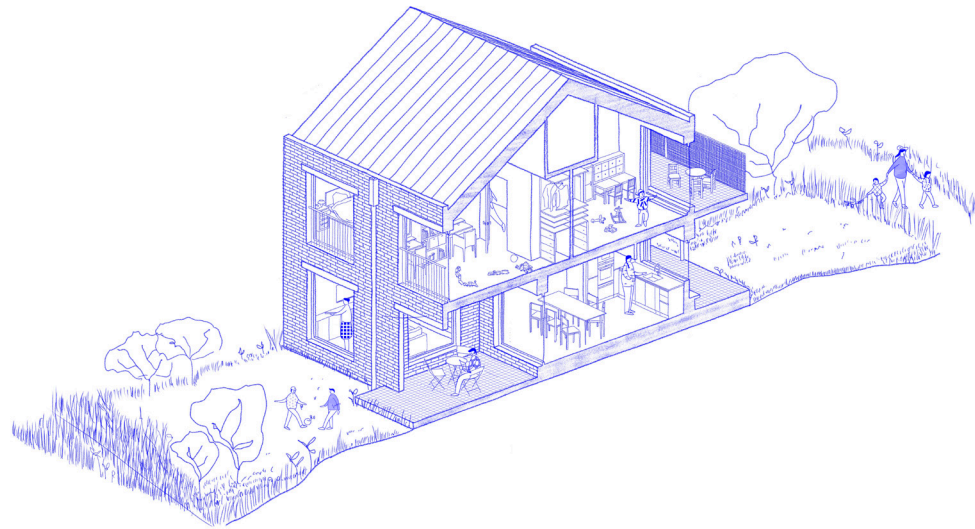
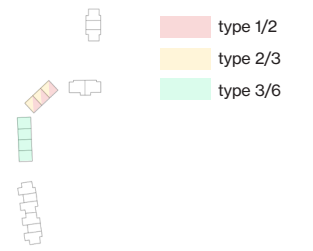


verweven tuinen

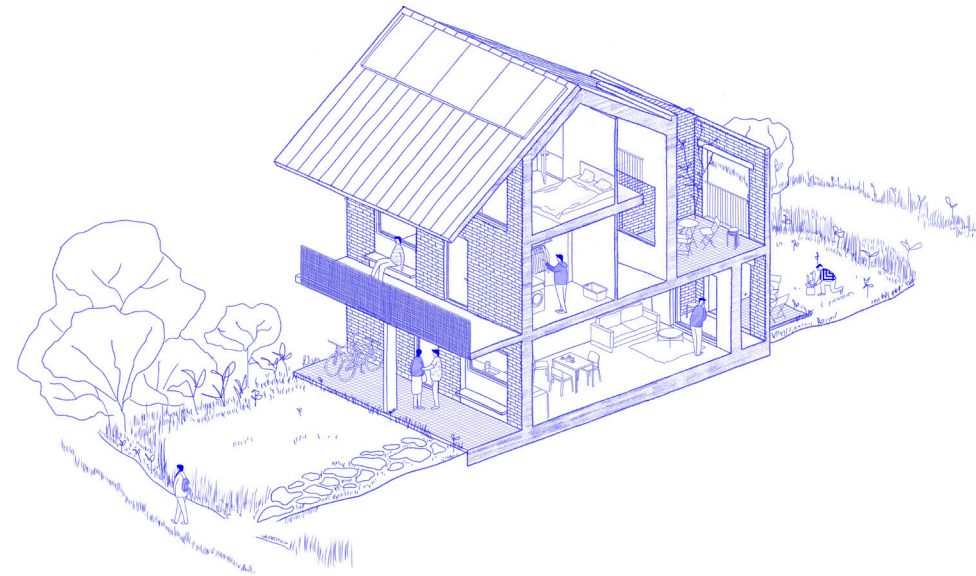


eenvoud siert

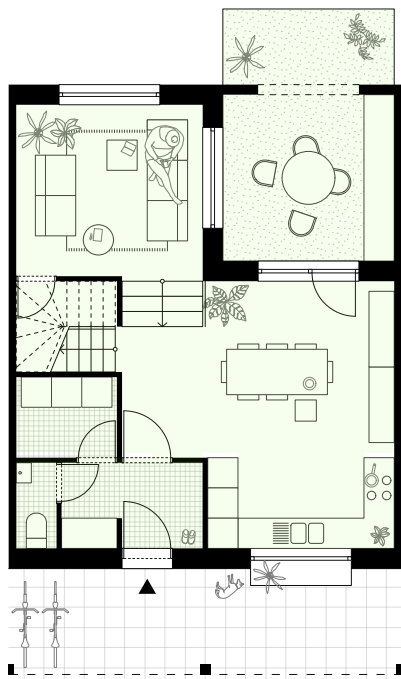
Vervangbouw - type 1/2, 2/3 en 3/6



Bij de nieuwbouwtypes 3/6 is het profiel van het terrein mee bepalend voor de planopbouw. De zithoek ligt lager en opent zich naar het landschap, met een wijds uitzicht op de vallei van de Willebeek. De keuken kijkt uit op de collectieve binnentuin en staat via de eetruimte in verbinding met een beschut, inpandig terras. Een efficiënte trap leidt naar een helder ingedeelde verdieping onder het hellend dak, waar zich ruime slaapkamers, een berging en compact sanitair bevinden. Ook in de kleinere details wordt ingezet op verbondenheid. Zo zorgt een zitbank aan het keukenraam voor spontane ontmoetingen met burens en voorbijgangers. Zulke betekenisvolle ingrepen versterken het samenleven en geven de woonomgeving een warm en menselijk karakter.

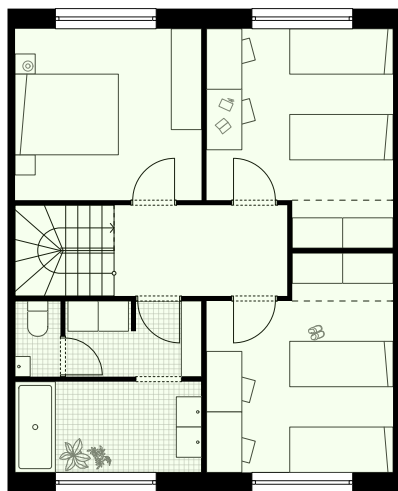


De 1/2-types bevinden zich logischerwijs op het gelijkvloers. Deze ligging sluit aan bij het beperkte hoogteverschil in het terrein en maakt de positionering van deze units vanzelfsprekend. Binnenin zorgt een duidelijke opdeling tussen het slaapgedeelte en de leefruimte voor een heldere, functionele indeling. De 2/3-types liggen op de verdieping en worden bereikt via een overdekte passerelle aan de collectieve tuinzijde. Bij het binnenkomen zorgt een doorzicht richting de vallei meteen voor een visuele connectie met het landschap. Een inpandig terras biedt de nodige buitenruimte met voldoende privacy. De vide zorgt voor een ruimtelijke zithoek en een visuele relatie met de slaapkamers onder het dak, wat bijdraagt aan de openheid en leesbaarheid van de woning.

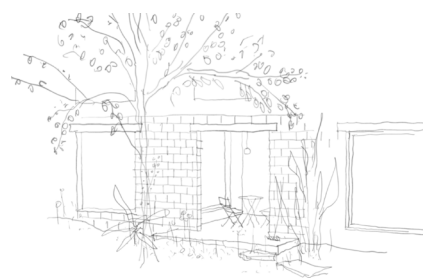


niveau +0 - type 3/6

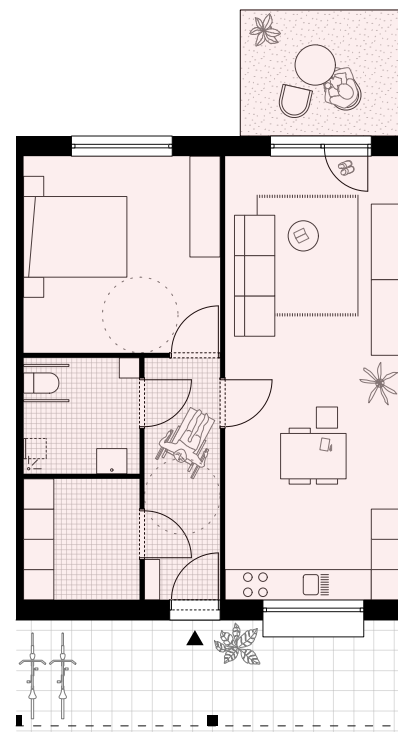
0 1 2 3 m



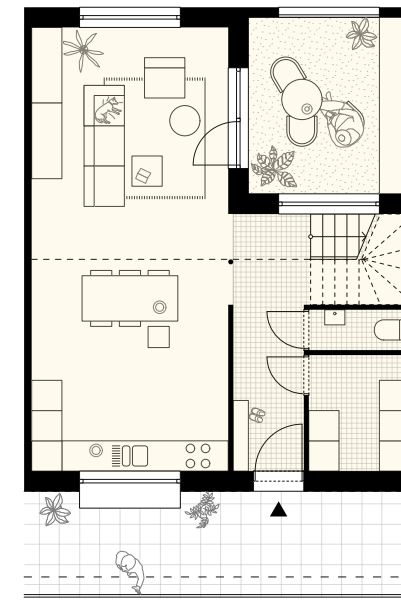
niveau +1 - type 3/6



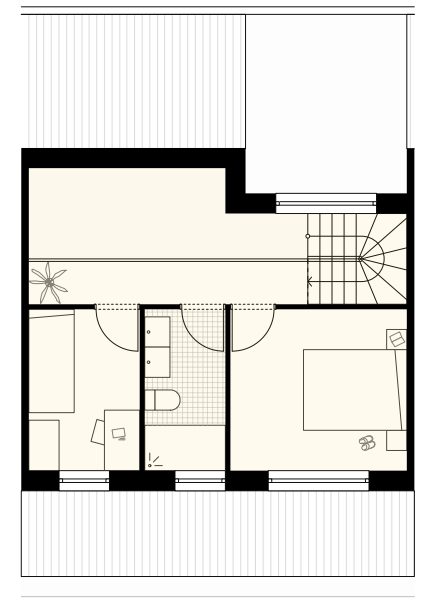
inpandige terrassen op verhoogde niveau t.o.v. het maaiveld



niveau +0 - type 1/2



niveau +1 - type 2/3



niveau +2 - type 2/3

Werkwijze

De kern van het team bestaat uit de nauwe samenwerking en goede dynamiek tussen Agmen en studio lauka. Dit samenwerkingsverband is niet uit de lucht gegrepen: ze werkten reeds constructief samen aan enkele projecten in Brussel en Vlaanderen. Met een breed en gevarieerd opdrachtenportfolio brengen we een hele rugzak relevante kennis in verschillende werkingsgebieden mee naar de vergadertafel. Steunend op een goede functionerende samenwerkingsovereenkomst presenteren we ons als één opdrachtnemer. Essentieel is de centralisatie van alle projectkennis bij één aanspreekpunt; Aaron Michels (vennoot studio lauka). Een back-up projectleider; Michiel Geldof (vennoot Agmen) is even betrokken waardoor continuïteit gegarandeerd is. Meteen ook het voordeel van het werken met -relatief- jonge bureaus: de partners zelf zijn zeer betrokken bij het vergaderen, het tekenwerk en de productie van ramingen, bestekken en bouwdetails. Die directe betrokkenheid vormt een grote meerwaarde tijdens het proces om snel goede en technisch doordachte oplossingen aan te reiken. Daarnaast zullen zowel binnen lauka als binnen Agmen tevens ervaren projectmedewerkers aangesteld worden.

Voor de technische ondersteuning worden we bijgestaan door betrouwbare partners. Studiebureau Schoonackers zal instaan voor de studie technieken en de EPB-verslaggeving. Met ruime ervaring in sociale huisvesting waaronder ook recent project Lindenhof voor Ons Onderdak. Voor de studie stablieit wordt Lambda-Max aangesteld, dat eerder ook instond voor de studie van de Sint-Laurentiuskerk – een referentie die getuigt van hun expertise en zorgvuldige aanpak. Bijkomend zal beroep gedaan worden op bureau De Fonseca voor de studie akoestiek. Hun studie en expertise op de werf is o.i. onontbeerlijk om een goed akoestisch comfort te garanderen. Daarom nemen wij hen sowieso mee in het ontwerpteam, hoewel er voor deze specifieke studie geen ereloon voorzien is.

De gedeelde expertise van alle partijen moet leiden tot een doorgedreven integratie van kwaliteitsvolle ingrepen en ontwerpbeslissingen. TM agmen - lauka neemt hierbij de rol van studiecoördinator op. Deze houdt een klaar overzicht over alle deeltaken, de communicatie, de planning en controle op de kwaliteit van het door het volledige ontwerpteam geleverde werk. De communicatie tussen de studiebureaus en de opdrachtgever verloopt dan ook steeds via deze projectverantwoordelijke. Dat is duidelijk voor iedereen en vermijdt misverstanden. In geval van specifieke vragen of bij besprekingen met gespecialiseerde diensten, zijn uiteraard gezamenlijke vergaderingen nuttig en nodig, maar ook dan blijft de studiecoördinator aanwezig om de kwaliteit en de coördinatie van de studies te bewaken. De opdrachtgever van zijn kant installeert een duidelijke interne structuur en communiceert bij voorkeur ook met één stem naar het ontwerpteam.

Overlegproces

We geloven dat laagdrempelige overlegstructuren nodig zijn zodat ieder aan dezelfde kar trekt. We willen af van logheid en willen de inbreng van de bouwheer in verschillende stadia van het project aanmoedigen. Het ontwerpteam gebruikt al enkele jaren intens het digitaal whiteboard Miro voor het ontwikkelen van onze projecten. We stellen voor om de bouwheer toegang te verlenen tot dit platform en actief deel te nemen door zelf materiaal toe te voegen, opmerkingen en aantekeningen te maken, etc.

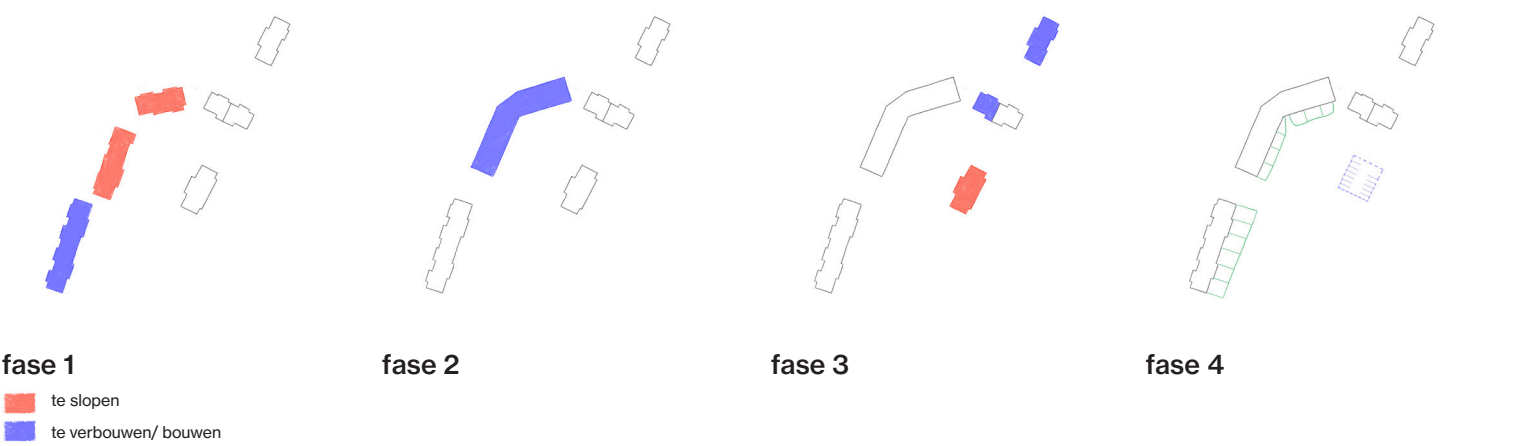
Verder zijn vaste en periodieke overlegmomenten onmisbaar. De vergaderingen worden op voorhand vastgelegd zodat een gezonde cadans kan aangehouden worden. Een vergadering beëindigen zonder het vooruitzicht op een nieuwe zorgt vaak onbedoeld voor vertragingen. Na het sluiten van de overeenkomst is de eerstvolgende evidente stap overleg, en meer concreet het opstellen van de overlegagenda met de opdrachtgever, van voorontwerp tot aanbesteding. De vooropgestelde periodes (bestek) voor de verschillende fases lijken ons courant en werkbaar. Evenwel is op dit moment eenzijdig een timing vastklikken eigenlijk onmogelijk onze overleg met de opdrachtgever.

Voor het interne overleg is een werkgroep die op regelmatige basis (maandelijks) samenkomt een goede manier om snel en efficiënt verder te gaan met het project. De studiecoördinatie werkgroep bestaat bij voorkeur uit zowel de opdrachtgever, de eindgebruikers (of een selectie/vertegenwoordiger daarvan) en leden van het ontwerpteam (aanwezigheid van de studiebureaus i.f.v. de noodzaak). Zo kunnen knopen snel, in overleg en door de juiste mensen doorgehakt worden.

Co-creatieve projecten

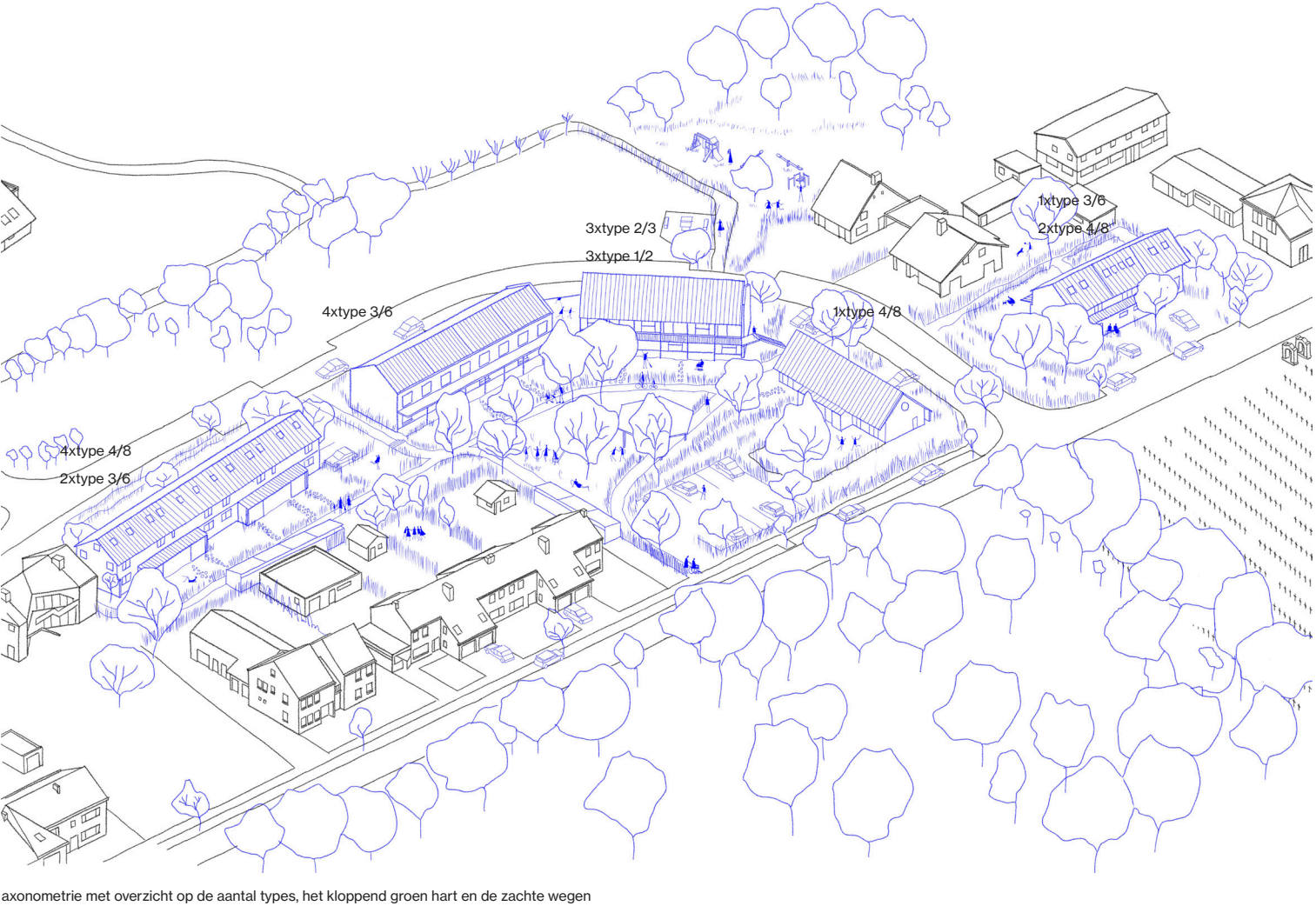
We begrijpen dat ontwerpen een proces door en voor mensen is. Wij geloven dat de werkelijke waarde van een project ontstaat in de dialoog en het compromis tussen de verschillende betrokken partijen. Projecten zoals Marius Renard (lauka) en het buurthuis in Gent (lauka) tonen aan dat deze manier van werken zeer vruchtbaar is. Mocht de opdrachtgever daarvoor open staan, kunnen wij gesprekken met verschillende partners in goede banen leiden. Fasering en verhuisbewegingen kan bijvoorbeeld voorwerp uitmaken van gesprek met de bewoners en de buurt. Of de inrichting van de publieke ruimte kan een workshop zijn met de kinderen uit de buurt.

Fasering



Het project voorstel laat een heldere fasering toe, die nauw aansluit bij de wensen van de opdrachtgever. Afhankelijk van de wens van de opdrachtgever om een snelle dan wel meer geleidelijke timing te volgen kunnen fases 1 & 2 nog opgesplitst worden om het aantal verhuisbewegingen verder te beperken. Het kan echter ook raadzaam zijn om de uitvoeringsfase kort te houden en meer parallel aan verschillende blokken te werken. In 1e fase zullen we de werken uitvoeren in de Willebeek, zodat de grote woningen in de Nieuwstraat bewoond kunnen blijven in afwachting van de voltooiing van de

gerenoveerde en nieuwe types. Afhankelijk van welke huisnummers als eerst vrijkomen of de wens van de opdrachtgever om eerst de kleinere wooneenheden te realiseren kan er gekozen worden om te starten met de renovatie van huisnummers 16-1820-22 of de afbraak van de huisnummers 6-8-10-12-14 en de realisatie van de nieuwbouw in de Willebeek. In 2e fase zullen de grotere woningen in de Nieuwstraat 28-40 & Willebeek 4 gerenoveerd worden. Tot slot kunnen de woningen Nieuwstraat 34-36 afgebroken worden en de nieuwe binnentuin en parking gerealiseerd worden.



axonometrie met overzicht op de aantal types, het kloppend groen hart en de zachte wegen

