

OPROEP WINVORM 2501 KEMMEL

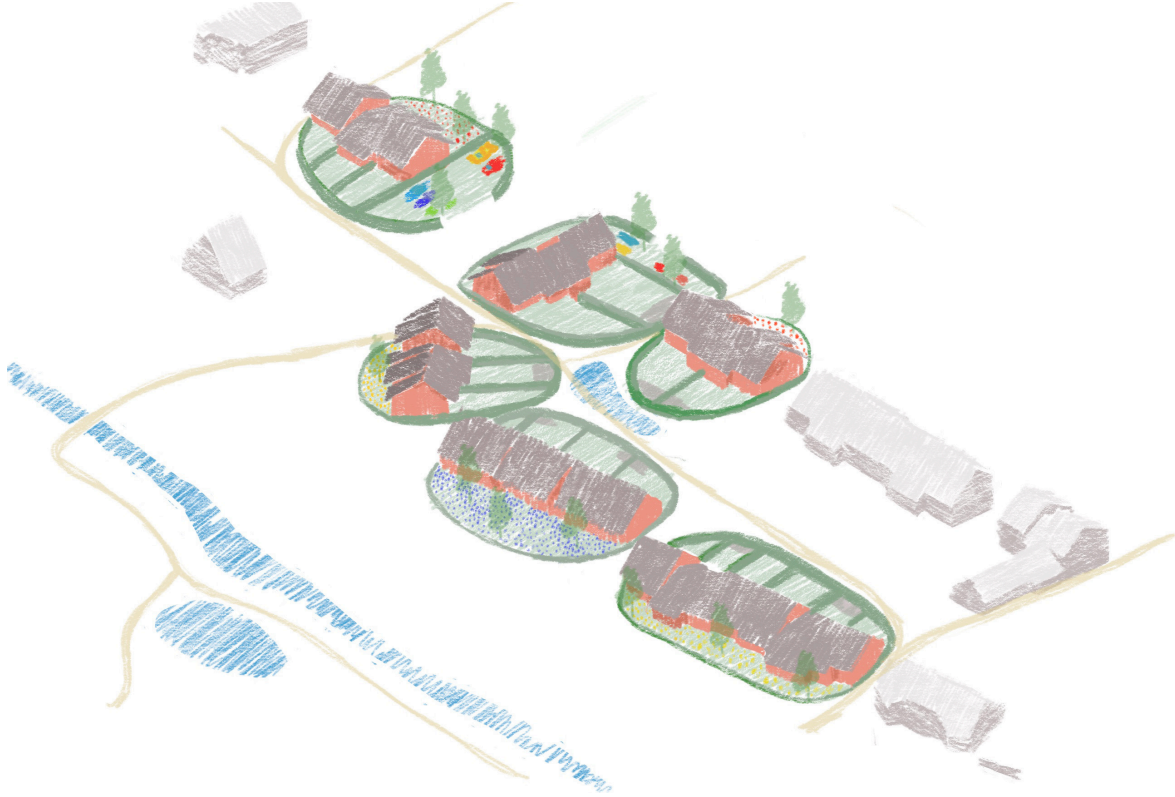
HEUVELLAND, 2025 VOOR 'ONS ONDERDAK'

AE-architecten

I.S.M.

Sileghem & partners - Declerck & partners





Conceptschets landschappelijke structuur

Eigenheid van de plek

De site bevindt zich op een steenworp van het kloppende hart van Kemmel. Ze ligt op het scharnierpunt tussen de dorpskern en het open agrarische landschap van Flanders Fields: met akkers, weilanden en grote hoeves die met hun dansende daken het landschap karakter geven. Tegelijk sluit ze aan op verschillende publieke groenzones zoals het park ‘Willebeek’, het domein ‘De Chalet’, het militaire kerkhof en de centrale begraafplaats.

Van het vroegere bocagelandschap zijn nog hier en daar hagen terug te vinden, als stille getuigen van een gelaagd verleden. De omgeving is bovendien fijnmazig dooraderd met steegjes, buurtwegeltjes en wandelpaden. Die hebben zowel een lokaal als toeristisch belang: veel wandelaars vertrekken vanop de Dries of vanuit de Warande richting de Kemmelberg of omliggende natuurgebieden. Voor buurtbewoners zijn deze wegeltjes bovendien waardevolle plekken van informele ontmoeting en collectief gebruik.

Typologisch vormt deze plek de overgang van compacte rijwoningen in de dorpskern naar vrijstaande hoeves in het buitengebied. De huidige bebouwing op de site heeft echter weinig identiteit en een beperkte beeldkwaliteit. De woningen ogen gesloten en introvert, met sombere gevels die nauwelijks in dialoog gaan met de straat of het dorp.

Toch is er potentieel. De ruime voortuinstrook biedt kansen om een gelaagde overgang te maken tussen het publieke domein en het private wonen. De site kan zo uitgroeien tot een schakelpunt tussen dorp, landschap en bestaande groenstructuren, met aandacht voor beeldkwaliteit én functionele oplossingen.

Onze ambitie is om hier ruimte te maken voor een eigentijdse wooncultuur. Door woningtypes te diversifiëren en fietsvriendelijk te ontwerpen, maar ook door niet alleen private buitenruimte te voorzien, maar ook gedeelde collectieve plekken. Denk aan een collectieve ruimte waar mensen elkaar spontaan kunnen ontmoeten, waar je achterom kunt lopen, waar grenzen vervagen en zachte overgangen ontstaan tussen straat en woning. Een plek waar je beschut kunt wachten tot iemand opendoet.

Deze collectieve ruimtes versterken bestaande open plekken en zichtassen, zoals die naar de Sint-Laurentiuskerk. Ze creëren ontmoetingskansen en vormen trage verbindingen met rustplekken onderweg. Autoverkeer proberen we zo vroeg mogelijk op de site op te vangen, zodat we voluit kunnen inzetten op de zachte weggebruiker.



wuivende daken , ref: Hoeve Leeuwenburg



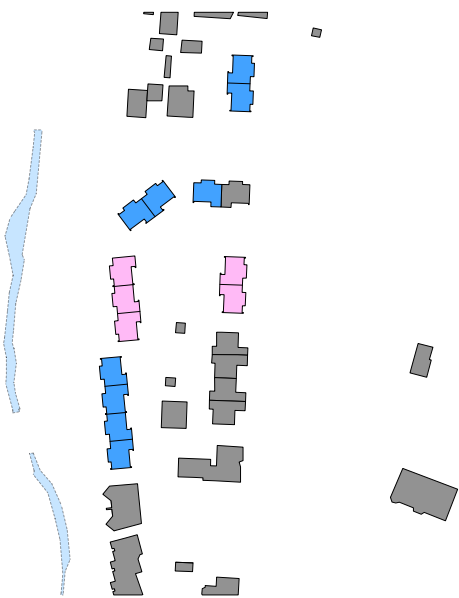
voorhof, ref: Hoeve Trainsel



Beeldbank Kemmel, dorpsse straat

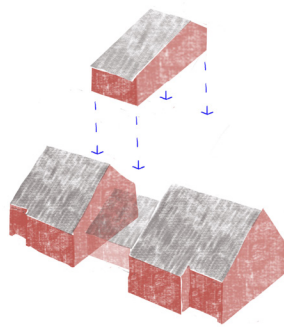


beeldbank Kemmel, hagen tot in het dorp



Wat te doen met woningen en buurten van de jaren '80 die niet kwalitatief genoeg zijn om te bewaren maar in te goede staat zijn om af te breken?

Kan verdichting een rol spelen om deze woningen maar ook de buurt te herwaarderen? (Bestaande toestand: blauw is type 3/5 en roze is type 4/7)



Kunnen we op een manier kwalitatief verdichten zonder de footprint te verhogen?

Zijn er zone's die onderbenut zijn waar we deze op een eenvoudige manier kunnen integreren?

Kunnen we subtiel nieuwe types op de site innestelen?



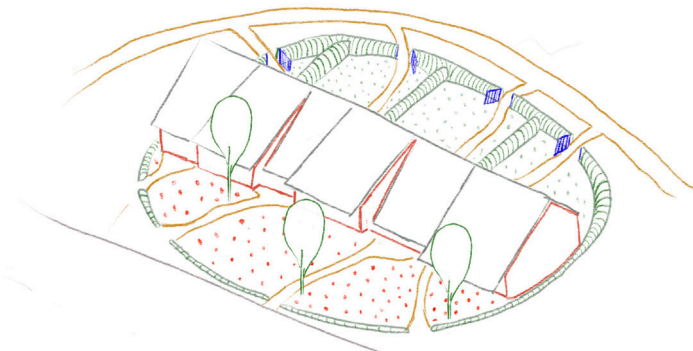
Kan de verdichting de motor zijn om de beeldkwaliteit, de leefkwaliteit en de relatie met het dorp te vergroten?

(Nieuwe toestand: geel wordt type 1/2, groen wordt type 2/3, blauw wordt type 3/6 en roze wordt type 4/8)



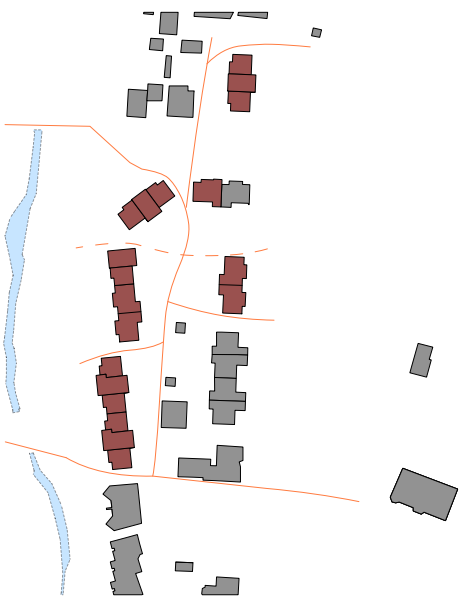
Wonen aan de rand van het dorp

We streven ernaar de woningen op een economische én poëtische manier te diversifiëren, zodat ze nog beter aansluiten bij het dorpsweefsel. We behouden de fijnmazigheid van het dorp en introduceren een landschappelijk opzet met een wisselend ritme van buitenruimtes en perspectieven naar het omliggende landschap en de kerktoeren. Tussen de private ruimtes ontstaat niet alleen de ontsluiting naar de tuinen, maar ook ruimte voor specifieke collectieve plekken die fungeren als sociale lijm in de buurt. Deze ontmoetingsruimtes versterken het gemeenschapsgevoel, terwijl tegelijkertijd de nodige privacy per woning gewaarborgd blijft. We creëren plekken voor ontmoetingen, op schaal van de buurt én in relatie tot het dorp en zijn omgeving. Het dorpspe straatbeeld wordt versterkt door bestaande typologieën te transformeren en puntsgewijs te verdichten. Op strategische plekken verhogen we de gevels om onder het dak meer bruikbare ruimte te creëren, zonder de nokhoogte aan te passen. In onderbenutte zones, zoals garages, voegen we kleinere nieuwe typologieën toe. De daken volgen geen strak patroon, maar bewegen speels doorheen de wijk, geïnspireerd op de grote hoeses in de regio. Tot slot zoeken de woningen meer contact met de straat via grotere ramen en zorgvuldige, gepersonaliseerde inkompartijen.



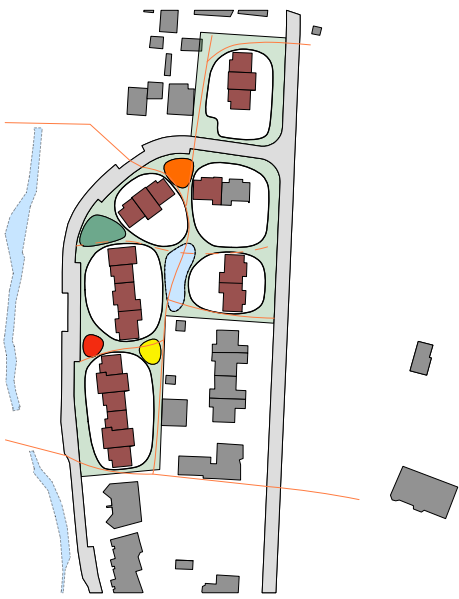
Sociale diepte en zorg voor privacy

Om de harde grens tussen publieke en private ruimte te doen vervagen, creëren een aantal kleine overgangen tussen en voegen we verschillende schalen van collectieve ruimte toe. Het kleine collectieve voorhof leidt ons via individuele paden naar een gepersonaliseerde porch en voordeur van elk huizengroepje. Achteraan geven poortjes in de fietsenstalling uit op een binnenpad omzoomd door een gemeenschappelijke collectieve ruimte.



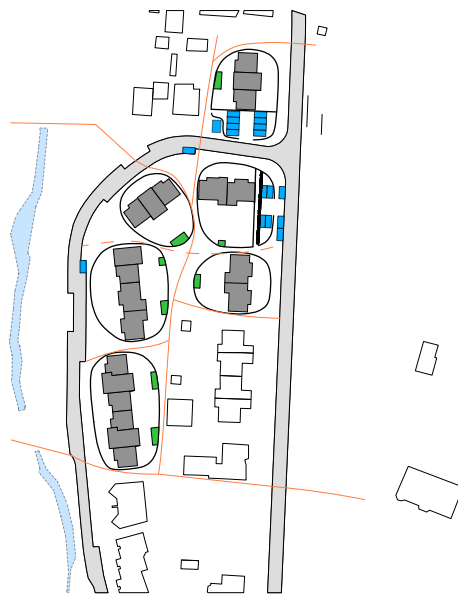
Doorwaadbaarheid

Wegelingen linken de Willebeek aan het park 'Du Chalet' maar bieden ook een extra troef voor de integrale- en fietstoegankelijkheid. Deze wegeltjes kunnen ook 'de achterdeur' reactiveren en aanleiding geven tot informele ontmoetingen.



Specifieke buitenruimtes

Tussenheen de verschillende private ruimtes ontstaan naast de ontsluiting van de tuinen ook kansen om specifieke collectieve ruimtes toe te voegen, die de sociale lijm van de buurt kunnen zijn. Er komt ruimte voor informele ontmoetingen op kleine schaal.



Parkeren en fietsenstallingen

Parkeerplaatsen (blauw) voorzien we aan de rand van de site te, om het interne autoverkeer op de site te reduceren. Deze sluiten samen met de fietsenstallingen (groen) aan op de toegankelijke paadjes die de site organiseren. (2 extra mindervalide plaatsen worden voorzien in nabijheid van de toegankelijke types).



kleine uitkraging en porch, ref: Alvar Aalto



kenmerkende inkom, ref: Bart Dehaene architects



overdekte inkom, ref: Sergison Bates architects

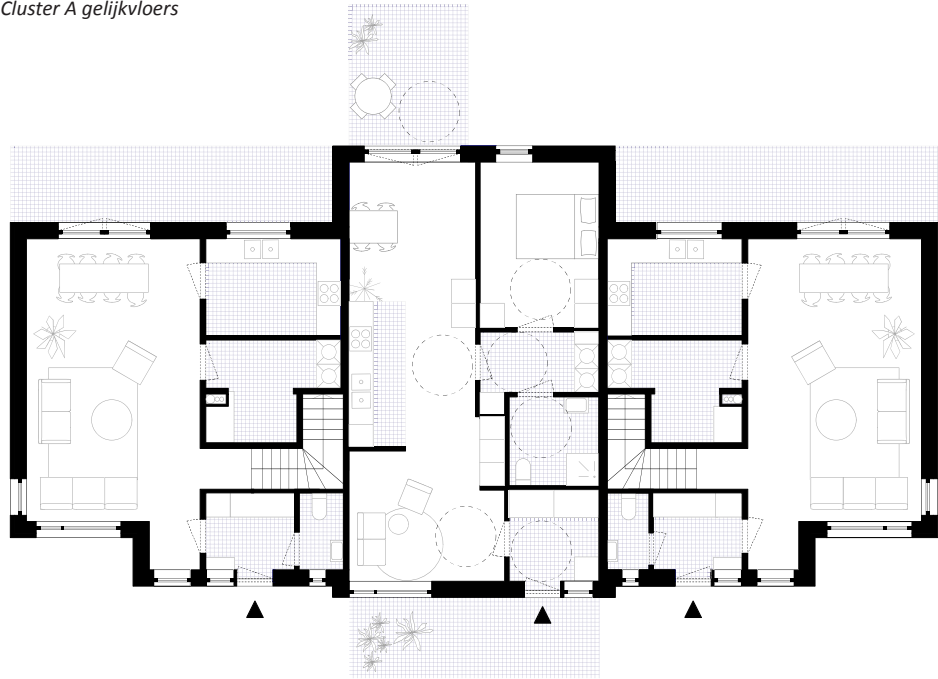


gepersonaliseerd schrijnwerk, ref: Blauwe Hoes

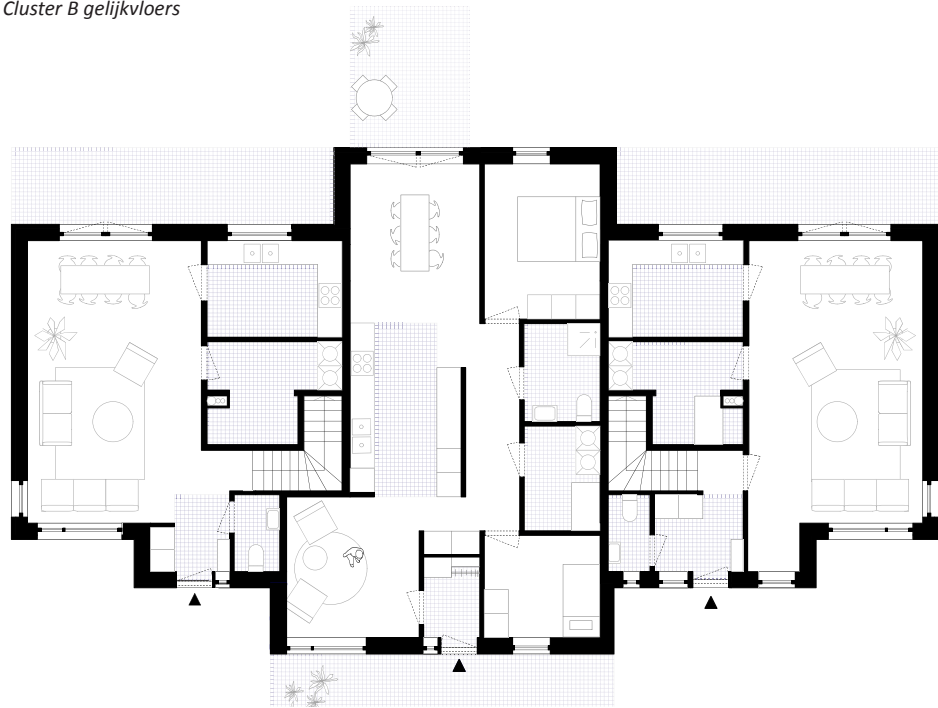


ONTWERPVISIE TYPEPLANNEN SAMENGESTELD IN CLUSTERS

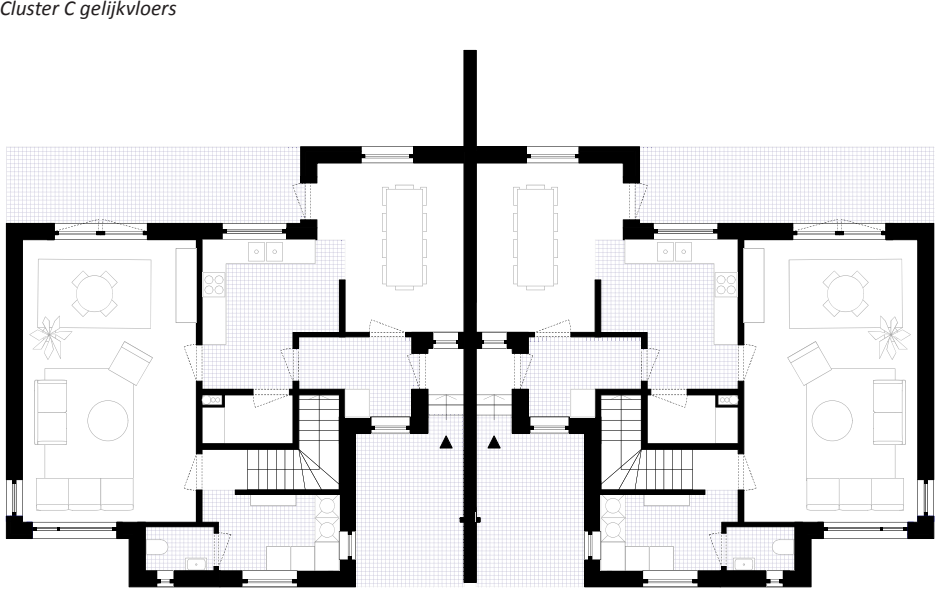
Cluster A gelijkvloers



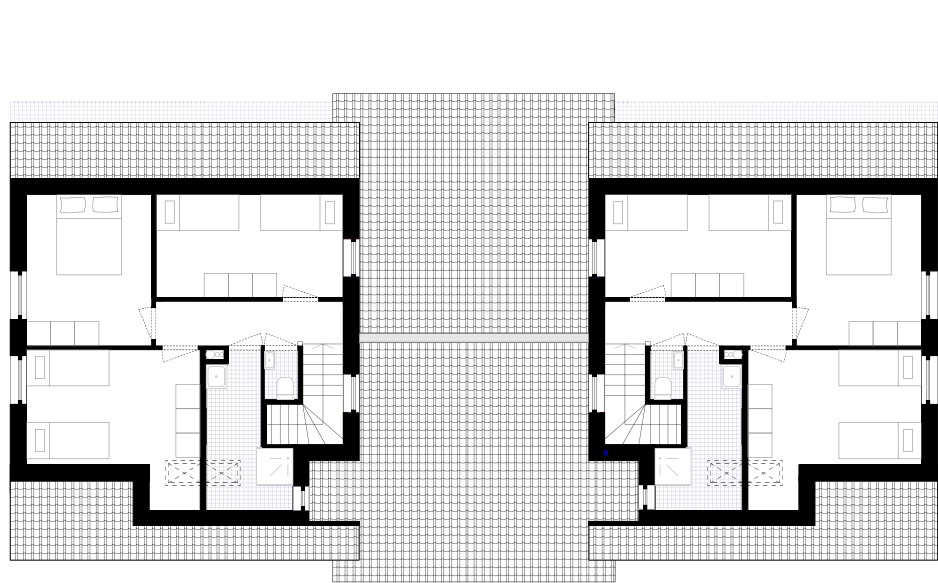
Cluster B gelijkvloers



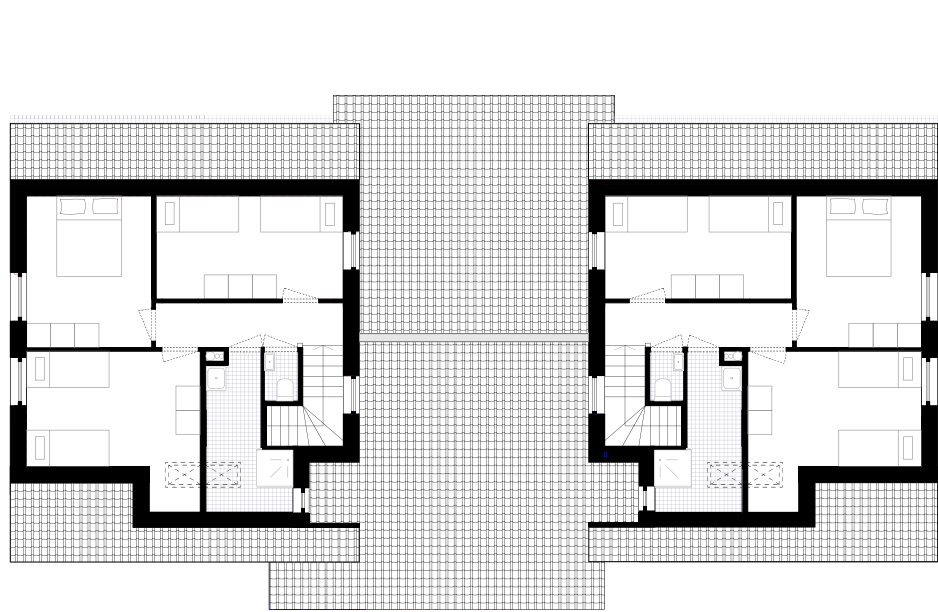
Cluster C gelijkvloers



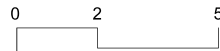
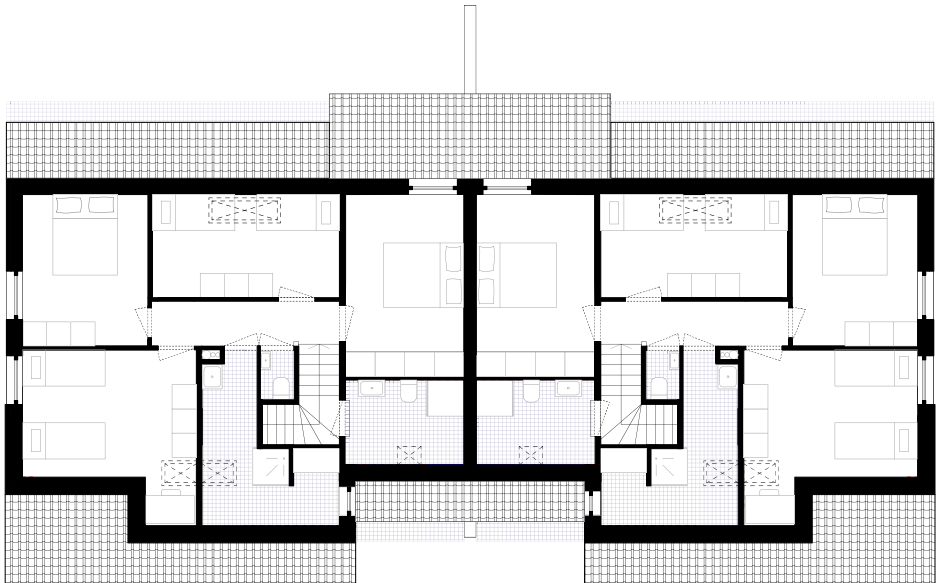
Cluster A verdieping



Cluster B verdieping



Cluster C verdieping



*cluster A bevat onderstaande types

*type 3/6B: 103m2

*type 1/2: 63m2

*type 3/6B: 103m2

*cluster B bevat onderstaande types

type 3/6A: 101m2

*type 2/3: 76m2

*type 3/6B: 103m2

*cluster C bevat onderstaande types

*type 4/8: 139m2

*type 4/8: 139m2

*type 1/2: 63m2 (+10m2 terras)

*type 2/3: 76m2 (+10m2 terras)

*type 3/6A: 101m2 (+15m2 terras)

*type 3/6B: 103m2 (+15m2 terras)

*type 4/8: 139m2 (+15m2 terras)

-63m2 gelijkvloers: Sas 3m2, Keuken 10m2, Eetruimte 12m2, leefruimte 12m2, nachthal 3m2, slaapkamer 12m2, badkamer met WC 5m2, Berging 5m2+1m2 kastruimte

-76m2 gelijkvloers: Sas 3m2, Keuken 10m2, Eetruimte 13m2, leefruimte 13m2, nachthal 7m2, slaapkamers 11m2 + 7m2, badkamer met WC 5m2, Berging 5m2+2m2 kastruimte

-51m2 gelijkvloers: Sas 3m2, Keuken 7m2, Eetruimte 12m2, leefruimte 18m2, WC 2m2, Berging 9m2

-50m2verdieping: Hall: 5m2, Badkamer met WC: 8m2, master bedroom: 11m2, 2persoonskamers 12m2 &14m2

-53m2 gelijkvloers: Sas 3m2, Keuken 7m2, Eetruimte 12m2, leefruimte 20m2, WC 2m2, Berging 9m2

-50m2verdieping: Hall: 5m2, Badkamer met WC: 8m2, master bedroom: 11m2, 2persoonskamers 12m2 &14m2

-70m2 gelijkvloers: Sas 5m2, Keuken 8m2, Eetruimte 13m2, leefruimte 30m2, WC 2m2, wasruimte & berging 6m2 + 3m2, hall 1m2

-69m2 verdieping: Hall: 5m2, Badkamer: 6m2, Badkamer met WC: 9m2, master bedroom: 11m2, drie 2 persoonskamers 12m2 +12m2 + 14m2



Interieur perspectief type 4/8



Inkom portaal types 4/8



Inkom portaal types 1/2

Kwalitatief wonen in het dorp

We creëren kleine paadjes die elk voorhof doorkruisen en leiden naar de voordeuren. Deze voordeuren zijn uitnodigend: ze worden ofwel overdekt door een kleine overkraging of bevinden zich in een beschutte inkomportiek. Bij het binnenkomen krijgt elk inkomgeheel, en bijhorend schrijnwerk, een eigen kleur en karakter, wat elke woning een persoonlijke toets geeft.

Hoewel er verschillende woningtypes zijn, kiezen we bewust voor dat alle woningen doorzonwoningen zijn. Zo brengen we overvloedig daglicht in de leefruimtes en ontstaat er een sterke verbinding, zowel met de straat via het collectieve voorhof als met de private tuin achteraan.

De woningtypologieën zijn eenvoudig en functioneel, opgebouwd uit sobere en robuuste materialen. Ze vertrekken vanuit de context van de plek en creëren binnenin een interessante ruimtelijkheid en plekken, afgestemd op het dagelijks leven van gezinnen.

Achter in de tuin is een poortje voorzien naar een van de gemeenschappelijke fietsenstallingen en afvalbergingen. Daarnaast is er ook toegang tot een buurtwegel die tussen de tuinen loopt en enkele gedeelde plekken verbindt. Dit pad biedt niet alleen vlotte bereikbaarheid met fiets of rolstoel, maar versterkt ook de sociale samenhang in de buurt. De typische ‘achterdeur’ krijgt opnieuw een betekenisvolle rol: kinderen kunnen er vrij op uit trekken om te spelen, en burens ontmoeten elkaar spontaan aan het einde van hun tuin.



Gevel Willebeek (1x type 1/2, 1x type 3/6 en 2x type 4/8)



Dwarssnede van Willebeek naar Nieuwstraat (type 1/2 & type 4/8)



Gevel Nieuwstraat (1x type 1/2, 1x type 3/6 en 2x type 4/8)



ONTWERPVISIE BOUWWIJZE

1*bouwlogica

Het plaatsbezoek wees uit dat de bestaande woningen bouwfysche nog steeds vrij performant waren (toch zeker bij de bezochte woning) en dus gaan we ervan uit om de bestaande woningen te verbouwen en zou weinig mogelijk nieuwe gronden aan te boren. Zo trachten we het slooppuin en het grondverzet te minimaliseren. We kiezen een eenvoudige opdeling met ééngezinswoningen (wat akoestische en thermische isolatie vereenvoudigd). En we opteren voor eenvoudige economische structuren die telkens de logica van het specifieke bouwdeel ondersteunen. Eén van de belangrijkste ingrepen zal zijn om de schil van de gebouwen performant te maken. Hiervoor verwijderen we het bestaande parament (indien mogelijk voor hergebruik, maar hier gaan we niet van uit). Vervolgens voegen we isolatie toe (wat slanke technieken moet mogelijk maken) en plaatsen we een nieuwe gevel in metselwerk. Onder de verhoogde vloerplaten kunnen we door de grote pakketten gemakkelijk met inerte materialen (bv geëxpandeerde klei, cellenglas, of schelpen vullen)

De structurele lijn van de bestaande dragende wanden wordt behouden. Openingen in de dragende wanden worden aangepast en niet dragende wanden worden verplaatst in functie van het optimaliseren van de oppervlaktes. De garages en wasruimtes in de voormalige types 3/5 worden verwijderd en hier worden de nieuwe typologieën 1/2 en 2/3 geïntroduceerd (op een iets hogere vloerplas dan de voormalige garages) volgens een gelijkaardige en traditionele bouwtechnieken en kleine overspanningen. Gekende wijdverspreide uitvoeringswijzen houden het budget in de hand en zorgt voor een optimale bouwtijd.



zwarte dakpannen



rode bakstenen



linoleum (klimaat positief)

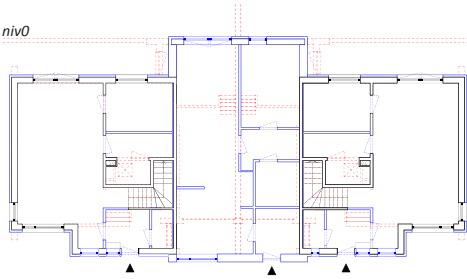
zwart: bestaand
rood: verwijderd
blauw: nieuw

De optimalisatie van de bestaande types heeft ook invloed op de dakhellingen van de verschillende woningen. We zullen deze aanpassen en kunnen zo de benutbare oppervlakte vergroten. Gelijklopend met deze aanpassing kunnen we de isolatie in het dak en de aansluitingen op de isolatielijne van de wanden verbeteren. Ook zullen we van de gelegenheid gebruik maken om het onderdak (vermoedelijk asbesthoudend) te verwijderen. Kleine nieuwe uitkragingen aan het dak zorgt voor bescherming tegen de zon en aan de inkom zorgt dit telkens ook voor beschutting tegen de regen aan de voordeur. Het dak wordt in gelijkaardige pannen als de bestaande uitgevoerd (hergebruik dient geëvalueerd te worden).

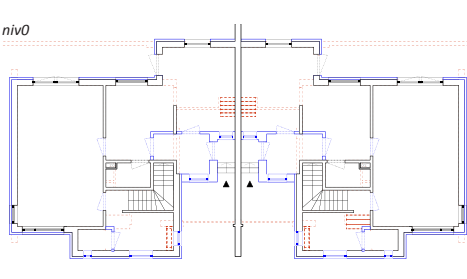
2* duurzame en robuuste materialiteit

De materialen die we willen toepassen worden getoetst aan NIBE en VIBE. Er wordt geopteerd voor baksteen die ter plaatse wordt ontgonnen. Door de aanwezigheid van klei in de bodem is baksteen een zeer streekeigen (Denk maar aan de aanwezigheid van Ploegsteert op 10km van de site). Zowel de ontginning als de productie kan in principe binnen 10km gebeuren. Metalen worden zoveel mogelijk gemeden. (deze scoren vrij laag door een hoog energieverbruik bij productie en transport), enkel voor buitenschrijnwerk worden het toegepast onder de vorm van aluminium. De materialen worden verder getoetst aan een aantal criteria: robuustheid naar gebruik en onderhoud, streekeigen, dorpse en warme uitstraling en budget. De gevels van het bestaande en nieuwe gedeelte zullen net zoals de vernaculaire architectuur in een warme roodbruine baksteen opgetrokken worden.

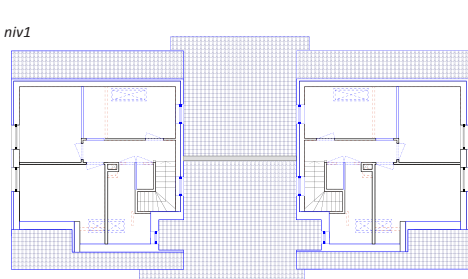
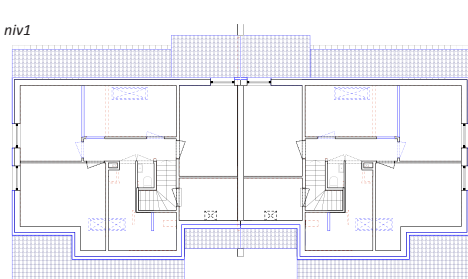
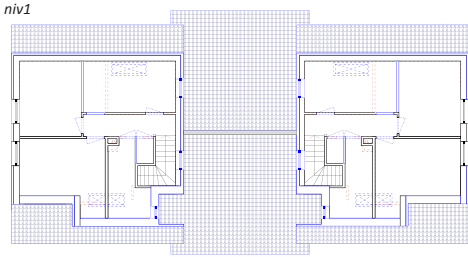
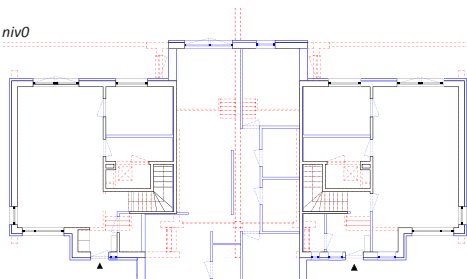
2x type 3/5 wordt 2x type 3/6 & 1 x type 1/2



2x type 4/7 wordt 2x type 4/8



2x type 3/5 wordt 2x type 3/6 & 1 x type 2/3



Ook dakpannen zijn voor gelijkaardige redenen opportuun. In de streek worden sinds jaar en dag pannen (zowel rode als zwarte) gebruikt. We voorzien een gelijkaardige dakpan (en evalueren of hergebruik mogelijk is). Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in robuuste en gebruiksvriendelijke aluminium ramen (wit of natuurkleurig aan de binnenzijde) met eventueel een kleur aan de buitenzijde. Voor de vloeren wordt een slijtvaste egale vloer in (co2 neutrale) linoleum voorzien. Deze vloerafwerking biedt een grote keuzevrijheid aan kleuren en kan een neutrale effen achtergrond bieden voor de eerder expressieve andere materialen. In de keukens en badkamers worden gebruiksvriendelijke faience tegels voorzien.

3*duurzame en slanke technieken

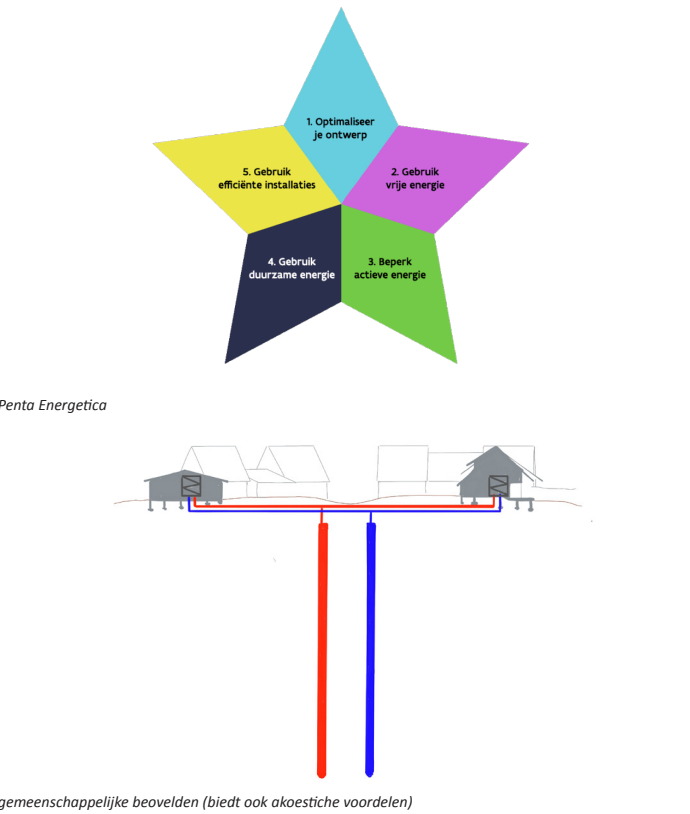
We zijn ervan overtuigd dat de vraag naar duurzaamheid in de eerste plaats moet beantwoord worden door de architectuur in combinatie van eenvoudige (low-tech) principes en een logische structuur. Dit zal resulteren in een duurzaam gebouw met een minimale impact op het budget (zowel onderhouds- als bouwbudget), gecombineerd met een performante bouwschil. Op vlak van energie zetten we in op de penta-energetica. Het bodemenergiesysteem voor dit project is gebaseerd op een collectief BEO-veld, met individuele technische uitrustingen per woning. De dimensionering van het systeem is afhankelijk van het te berekenen warmteverlies per woonentiteit. Binnen de geldende vergunningsvoorwaarden is een maximale boordiepte

van 98 meter toegestaan. Bij een individuele benadering zouden er gemiddeld twee boringen per woning nodig zijn. Door de bronnen te clusteren, kunnen we een efficiëntere configuratie bekomen met gedeelde boringen per groep woningen. Op basis van deze optimalisatie stellen we volgende indeling voor: Groep 1: 8 boringen; Groep 2: 8 boringen; Groep 3: 7 boringen; Groep 4: 5 boringen - Deze configuratie resulteert in 28 boringen met een totale lengte van circa 2.700 meter. De geraamde investeringskost voor deze werkzaamheden bedraagt €94.500, exclusief subsidies. Volgens de simulatietabel van Wonen in Vlaanderen komen geothermische warmtepompen in aanmerking voor verhoogde subsidiëring, wat de financiële haalbaarheid van het project aanzienlijk versterkt.

De technische uitrusting per woning wordt volledig individueel voorzien, zonder gedeelde actieve componenten. Het collectieve karakter beperkt zich tot de passieve ondergrondse infrastructuur. Daardoor zijn de gemeenschappelijke onderhoudskosten quasi nihil. Enkel een periodieke controle van het glycolmengsel en de temperatuurbalans in het circuit wordt aanbevolen als minimale vorm van monitoring.

De energievraag van de warmtepomp is afhankelijk van de grootte en het warmteverlies van de woning. Gemiddeld verwachten we voor deze woningen een warmteverlies van circa 5,5 kW. Bij een geschatte benutting van 1.250 vollasturen per jaar, en een warmtepomp met een vermogen van 6 kW, betekent dit een jaarlijkse warmteproductie van ongeveer 7.500 kWh.

Met een SCOP (Seasonal Coefficient of Performance) van ongeveer 5, wordt hiervoor slechts 1.500 kWh aan elektriciteit verbruikt. Uitgaand van een elektriciteitskost van €0,35 per kWh (incl. taksen en netvergoedingen), resulteert dit in een jaarlijkse kost van ongeveer €525 per woning voor verwarming — een zeer energie-efficiënte oplossing met een laag verbruik en voorspelbare kost.



gemeenschappelijke beovelden (biedt ook akoestische voordelen)



organische haagstructuren laten ook corridors



in te metselen neststeen



amfibie habitat optimaliseren



streekeigen hagen: hagebeuk



streekeigen hagen: wilde ligustrum



bloemen: bosanemoon



bloemen: paaslelie



bloemen: bosanemoon



bloemen: klaproos



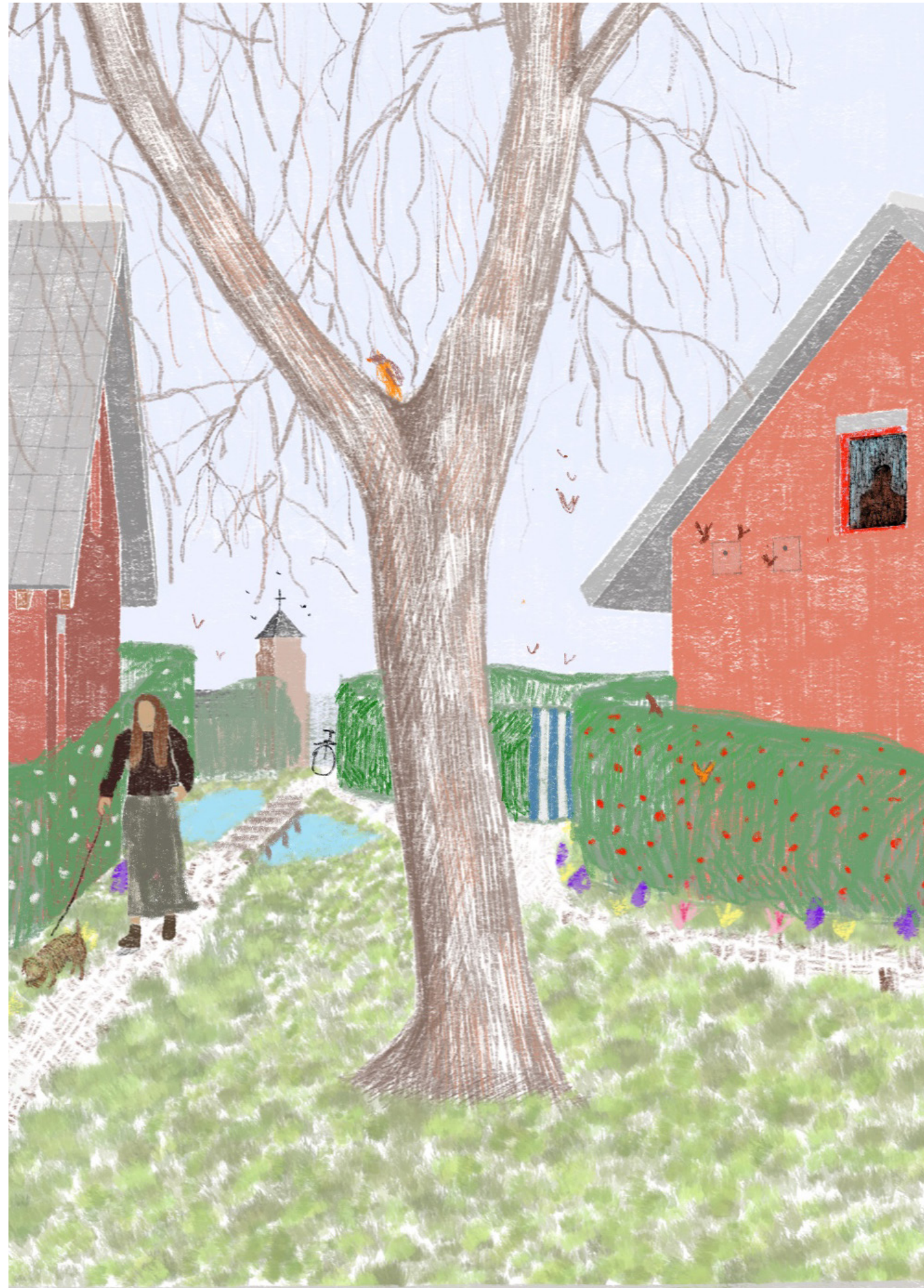
wadi maakt ook nieuwe habitat

Natuurinclusief wonen, groen op de site en duurzaam waterbeheer

Er bestaat geen twijfel dat de verharding en verschralling van groen (de pelouse) een negatieve impact vertoont op zowel de warmtehuishouding (heath island) als op verschillende organismen in het ecosystemen. Voor deze realisatie willen we dan ook de biodiversiteit op de site maximaliseren. Vooreerst trachten we met de collectieve zones de verschillende omliggende groenzones doorheen de site te verbinden.

De collectieve groenzones en streekeigen hagen en bomen (cfr Heuvelland Verbindt) biedt alvast een antwoord. Dit alles gecombineerd met natuurlijke spelprikkels, waardoor de groenzone niet alleen waardevol wordt voor de biotopen maar ook een aangename rustige omgeving vormt op ritme van de seizoenen. In het voorhof van de verschillende huizengroepen worden er telkens bepaalde types bloemen voorzien die streekeigen (boshyacinten, bosanemonen, ...) zijn of cultuurhistorische waarde hebben (zoals 'poppies' of paaslelies), we zoeken hiervoor ook naar varianten die voor bijen en hommels een meerwaarde bieden. Daarnaast is de integratie van nest- en broedkasten typisch ook zeer waardevol en kunnen ze perfect ingewerkt worden in het architecturale ontwerp.

Duurzaam waterbeheer: Het basisprincipe van een duurzaam waterbeheer bestaat uit het beperken van de vraag naar leidingwater. Dit doen we door de toiletten en kraanwerk te voorzien van een waterbesparende toestellen en regenwater op te vangen voor o.a. de wc's. Alle overtollige regenwater wordt opgevangen in wadi's, die op hun beurt een invloed hebben op de warmtehuishouding, maar ook een aangepaste habitat worden voor salamanders, padden, kikkers en waterjuffers.



hagen en groene corridor en geïntegreerde wadi

WERKWIJZE

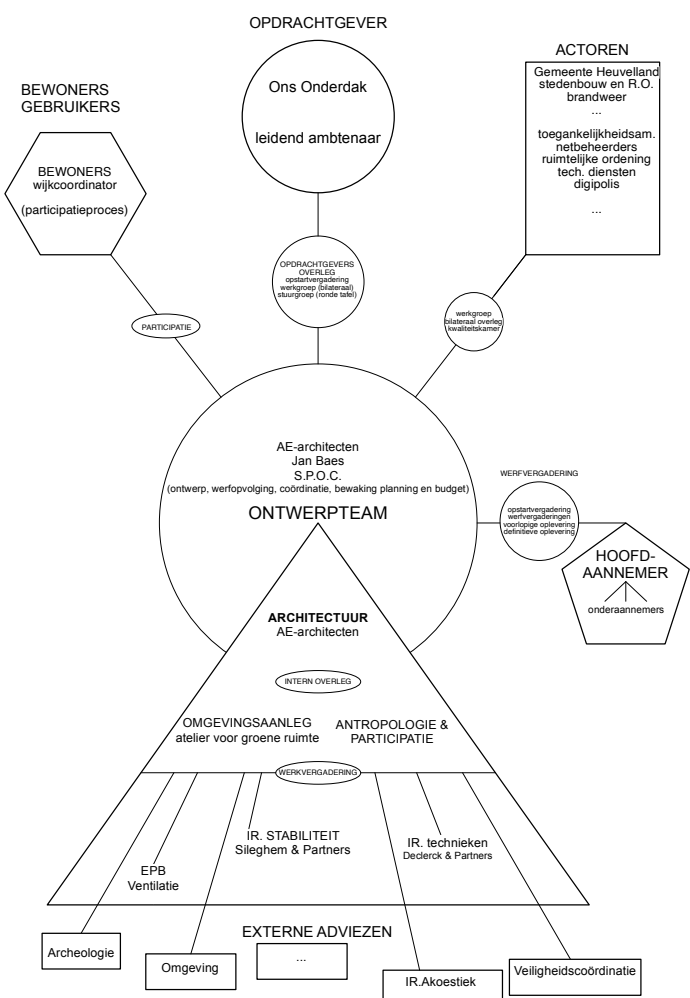
Onze **teamsamenstelling** vloeit voort uit deze specifieke opdracht ‘Vervangingsbouw sociale woningen Kemmel OW2501’. We zetten volop in op een klein en efficiënt team dat reeds succesvol heeft samengewerkt en waar alle kennis en ruime ervaring met bertekking tot sociale woningbouw intern aanwezig is. Naast de inhoudelijke meerwaarde voor alle betrokken partijen, laten deze samenwerkingen ook toe om de wendbaarheid, procesbereidheid en flexibiliteit van een kleine structuur te combineren met de mankracht en de expertise van een groter geheel.

AE-architecten is opgericht door Petra Decouttere en Jan Baes en gevestigd in Gentbrugge. Ze hebben een brede interesse in architectuur met maatschappelijke relevantie. AE-architecten beoogt sterk overwogen en gelaagde ontwerpvoorstellen. Ze zijn een duidelijk antwoord op de programma-eisen, het budgettaire kader en de ruimtelijke context. Het werk kenmerkt zich door een duidelijke maatschappelijke stellingname doch tegelijk door een sterk pragmatische, realistische en poëtische houding. Momenteel vertaalt zich dit vooral in publieke ruimte en wonen in al zijn varianten. Dit gaat van zeer economische housing-first projecten, collectief begeleid wonen, private residentiele woningen (zowel nieuwbouw als verbouwingen) tot ontwerpend onderzoek over Dorpelijk Wonen. Specifiek met betrekking tot sociale huisvesting is er intern een uitgebreide praktijkkennis aanwezig, zo heeft Petra als projectarchitect voor Bureau Bouwtechniek meerdere sociale woongebouwen aanbesteed en uitgevoerd op de site Tondelier. Beiden zaakvoerders doceren aan architectuurstudenten in Gent en Antwerpen, Petra doceert ontwerpatelier aan UAntwerpen en Jan doceert ontwerpatelier aan KU-Leuven faculteit architectuur te Gent. Jan is als inwoner van Heuvelland goed vertrouwd met de streek. In functie van het programma gaan we verder de samenwerking aan met enkele studiebureaus.

Sileghem & Partners uit Zwevegem zijn goed vertrouwd met sociale huisvesting ook in Heuvelland hebben ze samen met AE-architecten reeds een project gerealiseerd. Binnen het team zullen Sileghem & Partners, stabiliteit voor hun rekening nemen. Voor duurzame technieken werken reeds geruime tijd samen **Declerck & Partners** uit Waregem. Ze hebben een no-nonsense aanpak en zijn bekend met sociale huisvesting. Epb & ventilatieverslaggeving en indien gewenst ook externe adviezen met betrekking tot akoestiek en omgeving kunnen toegevoegd worden toegevoegd aan het team of als externen geraadpleegd worden. Hiervoor hebben we een aantal vaste partners waar we geregeld mee samenwerken.



buurtparticipatiemoment



project en organisatie organogram

Gestructureerd overleg en Conflictbeheersing

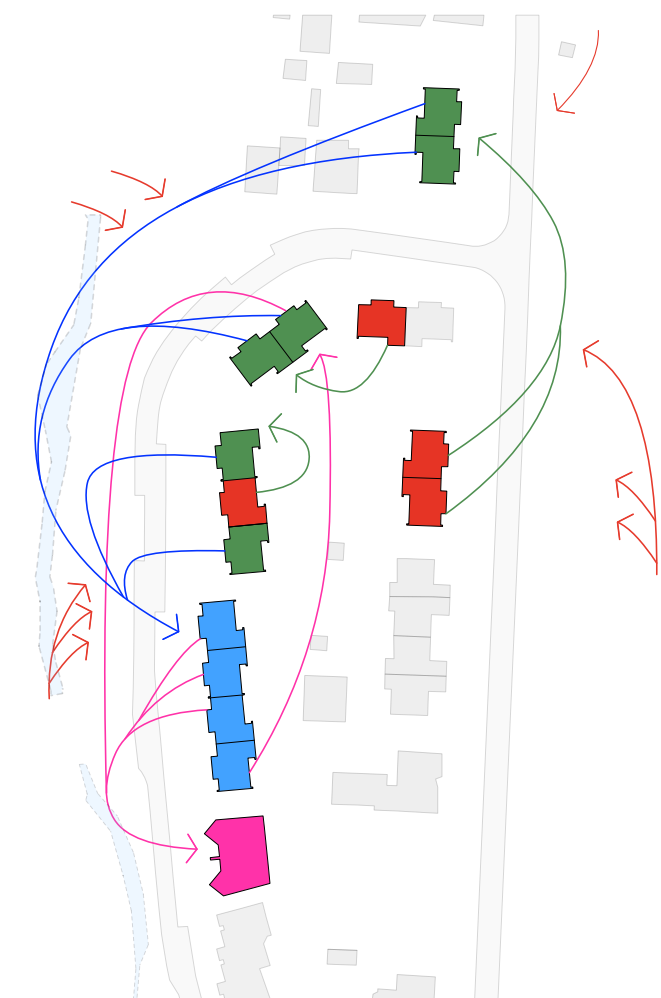
Het ontwerpteam en de afzonderlijke zaakvoerders/architecten hebben een ruimte ervaring in teamleiding en coördinatie bij verschillende multidisciplinaire samenwerkingsverbanden. Het inschrijvende ontwerpteam zal een zuivere organisatiestructuur opzetten, die de aanbestedende opdrachtgever de garantie moet bieden op efficiënte wijze met het ontwerpteam te communiceren en dit tijdens de volledige duur van de opmaak van het project. Jan Baes van AE-architecten wordt aangesteld als Single Point of Contact (of Projectleider Ontwerpteam). Vervolgens wordt er een strikt vergaderprotocol uitgerold.

1 Intern overleg: een overleg tussen het ontwerpteam en diverse studiebureaus en adviseurs.

2 Inspraakmomenten: Een participatief traject waar we het ontwerp toelichten aan de bewoners en via workshops in overleg kunnen gaan over het huidige en het toekomstige gebruik van de site. Hierop kunnen de bewoners ook hun bezorgdheden, vragen en opmerkingen laten meenemen in het ontwerpproces. Deze overlegmomenten doorkruisen het hele project vanaf het ontwerp tot uitvoering en daarna.

3 Opdrachtgeversoverleg

Dit zijn de vergaderingen waarop de projectleider en de opdrachtgever aanwezig zijn. Adviseurs of externen worden uitge-



projectfases en verhuisbewegingen

nodigd op afroep wanneer nodig.

De opdrachtgever en de projectleider maken samen een vergaderagenda op bij de aanvang van het ontwerp. De projectleider maakt een verslag op van deze vergaderingen.

- Een uitgebreide opstartvergadering
- Tweewekelijkse bilateraal overleg werkgroep (projectmanager, ontwerpteam, leidend ambtenaar)
- Maandelijks ronde tafel stuurgroep vergaderingen

4 Bilateraal overlegmomenten met diverse diensten deze overlegmomenten zijn vooral richting bouwaanvraag belangrijk... We denken hier aan overleg met stedenbouw, ruimtelijke ordening, erfgoed, brandweer, toegankelijkheidsambtenaar, netbeheerders, eventuele wijkcoördinatoren, ...

5 Werfvergaderingen

Dit zijn de vergaderingen op de werf waarop de projectleider van het ontwerpteam, de opdrachtgever en de aannemer aanwezig zijn. De adviseurs stabiliteit, technieken, akoestiek of EPB zijn aanwezig op afroep van de projectleider. De vergadering vindt wekelijks op een vast moment plaats. Bij de opstart van de werken of bij de aanvang van belangrijke fases (zoals bijvoorbeeld het buitenschrijnwerk of de technieken) worden er extra werkvergaderingen of een opstartvergadering ingelast. Op de werfvergadering wordt de voortgang van de werf besproken.

Faseringen en verhuisbewegingen

Indien alle huishoudens op de site dienen te blijven tijdens de werken, is er een maximale planning van 3fasen (indien dit niet strikt noodzakelijk is kunnen de werken in minder fasen uitgevoerd worden)

*Fase 0 (roze) is een verhuisbeweging van 2 gezinnen zonder kinderen en 2 gezinnen met 1 kind (respectievelijk nr6, 16,18 en 20) naar het nieuwe net opgerichte aanpalende gebouw.

*Fase 1 (blauw) is het verbouwen van nr16, 18, 20 en 22 en het toevoegen van unit tussen 16 & 18 en tussen 20 & 22 in de Willebeek. De woning met nummer 22 kan tijdelijk intrekken in het net verhuisde nummer 6

*Fase 2 (groen) maakt dat er 6 gezinnen intrek kunnen nemen in het huizenrijtje tussen nr 16 & 22: 2 gezinnen met 3 kinderen (nr 38 en 40) van de Nieuwestraat kunnen er intrek nemen en 2 gezinnen met 2 kinderen (nr 6 en 8), 1 gezin met 1kind nr14, 1 gezin zonder kinderen nr 10. Dit maakt dat nr 6,8,10,14,38,40 kunnen verbouwd worden en 3 Units kunnen toegevoegd worden voor een gezin zonder kinderen

*Fase 3 (rood) de gezinnen zonder kinderen 4, 12 en 36 kunnen verhuizen naar de nieuwe ½ types en het gezin met 3 kinderen die woont op nr34 kan verhuizen naar de gerenoveerde woning in nr40. Na de bewoners geherlokaliseerd te hebben, kan de site met 9 extra gezinnen verdicht worden. Van de 9 nieuwe gezinnen, zijn 4 grote gezinnen met 4 kinderen en 5 grote gezinnen met 3 kinderen.

Timing

Voor het schetsontwerp, stellen we het project voor aan de bewoners en nemen we dit samen met de vragen en bemerkingen van de opdrachtgever en diensten mee op in het ontwerp. Als alles gestroomlijnd loopt kan het definitief ontwerp (tot en met de omgevingsvergunningsdossier) volgens ons in een periode van 8 maanden gebeuren. We geven de voorkeur een ver gevorderd omgevingsvergunningsdossier uit te werken zodat alle parameters besproken en gekend zijn, met als kapstok een ver uitgewerkte en doorgesproken materialenlijst. Er worden hiervoor specifieke termijnen voor revisies en goedkeuringsmomenten met de bouwheer vastgelegd. Voor de aanbestedingsdossier voorzien we een periode van 6maanden. Vervolgens dienen de gunning en startdatum met de bouwheer doorgesproken worden. (Een eerste verhuisbeweging zou echter al vroeger kunnen doorgevoerd worden, wat mogelijkheid geeft voor destructief onderzoek). Voor de werf voorzien we ongeveer 15maanden per fase (inclusief verhuisbeweging). De totale duur van het project is dus sterk afhankelijk van het aantal fasen.

OPTIMALISATIE VAN DE INVESTERING BUDGETTAIRE AANPAK

De bezochte woning is bouwfysich in goede staat, en heeft een kwalitatieve ‘bel-etage’ leefruimte. De intentie is om aanwezige kwaliteiten te behouden en te versterken wat er reeds is en van daaruit de potenties van de site verder te ontwikkelen. We optimaliseren de bestaande types door efficiënter ruimtegebruik en het aanpassen van de daken. Zodat types als een 3/5 en een 4/7 conform getransformeerd worden en intern verdicht worden naar een type 3/6 en een 4/8. Hierdoor kunnen we ook een specifiek dakenlandschap genereren.

De voormalige garages en wasruimtes bij de 3/5, bieden opportuniteiten om extra te verdichten. En op die niveaus extra types toe te voegen zonder de footprint noemenswaardig te vergroten. Omdat deze woningen thv de garages gepositioneerd zijn kunnen we hier ook een lagere vloerpas hanteren. Deze pas maakt dat deze nieuwe woningen eenvoudiger van op de straat rolstoeltoegankelijk gemaakt kunnen worden. (Alle units krijgen ook een goede toegankelijkheid via de achterzijde, hier krijgen we meer ruimte voor de nodige hellingen).



conceptschemata

Sloop en grondverzet

We minimaliseren het grondverzet door minimalen nieuwe zones aan te boren. Eventueel grondverzet ifv toegankelijkheid en bv een wadi wordt op het terrein zelf voorzien. Voor sloopwerken wordt nagegaan wat hergebruikt zou kunnen worden.

Materialisatie

We voorzien courant te verkrijgen streekeigenmaterialen die eenvoudig te verwerken zijn in traditionele constructiemethoden (wat timing en budget ten goede komt).

De dragende gevels trachten we zoveel mogelijk te behouden en het bestaande parament wordt verwijderd en voorzien van isolatie en nieuw parament in een warme rode tint. De ingevoegde typologieën zullen op een gelijkaardige manier toegevoegd worden. We maken een thermisch en akoestisch performant bouwschil zodat we slanke en groene technieken kunnen introduceren (we zullen subsidies aanspreken voor geothermie)

Voor de buitenaanleg worden betontegels voorzien, of dolomiet voorzien gemakkelijk in onderhoud, circulair en gemakkelijk te vervangen. De verdiepingen in de woningen kunnen worden afgewerkt linoleum (CO2-neutraal). Deze bevloering bestaat in alle mogelijke frisse en warme kleuren en met akoestisch dempende eigenschappen. Het is bovendien een zeer robuust, onderhoudsvriendelijk en economisch materiaal.

De daken van de woningen worden aangepast ifv van het verdichten. De nieuwe aangepaste structuur wordt geïsoleerd en afgewerkt met zwarte pannen. Kleine uitkragingen worden voorzien en bieden zo kansen om een zeer specifieke aanblik te geven.

Werkwijze

De calculatie van de bouwkost van het project is opgebouwd aan de hand van een elementenraming voor Architectuur, Stabiliteit, Technieken en Omgeving en bedraagt 4.099.533,75euro. Deze tabel is teruggekoppeld naar de oppervlakteprijzen zoals opgenomen in de ‘Simulatietabel’. De bouwkost wordt volgens een bouwbudget voorzien van 4.103.296,05euro (excl. BTW) voor het onderdeel architectuur. De Raming van het ontwerpconcept geeft als hoofddoel de haalbaarheid te bevestigen van het concept en het programma. Let wel, een asbestinventarisatie dient nog opgemaakt te worden. Aldus is er hier nog geen rekening mee gehouden. Ook de studiekosten zitten niet vervat in deze raming. Hiervoor verwijzen we naar de projectparameters. Deze raming is momenteel opgesteld zonder rekening te houden met onvoorziene posten.

Budgettaire vervolgtrechter

De voorliggende raming zal een eerste houvast bieden voor de opstartvergadering van het project-proces. Ramingen worden coherent bijgehouden in elke fase. Op het einde van een fase wordt teruggekoppeld naar de voorgaande waarbij de opgenomen deelbudgetten als werkingsbegrippen worden ingezet. Hierdoor zijn eventuele budgetverschuivingen eenvoudig traceerbaar. Tijdens uitvoeringsfase organiseren we maandelijks een formeel overlegmoment met de opdrachtgever waarbij het bouwbudget wordt besproken en optredende min- of meerwerken worden doorgesproken. Er zal indien nodig actief naar compenserende besparingsmaatregelen worden gezocht met ruime aandacht voor het behoud van de uitgangspunten van het ontwerpconcept.

Erelonen Architectuur, Stabiliteit en Technieken

Het ereloon van het ontwerpteam wordt bepaald volgens de modaliteiten van ‘Barema 2006’ van de VMSW voor vervangingsbouw en renovatie. Het **ereloon architectuur** is berekend vanuit de simulatietabel Wonen in Vlaanderen. De Maximumprijs volgens de simulatietabel voor de renovatie van 14 woningen is 3.277.999 euro excl btw. De vervangbouw van 5 woningen komt volgens de tabel op 1.041.260 euro. 95% hierop, komt voor de renovatie van 14 woningen op 3.114.099,48 euro en voor de vervangbouw van 5 woningen komt dit op 989.196,65 euro.

Het budget volgens simulatietabel komt dus op 4.103.296,05 euro excl btw, dit komt overeen met 95% op budget simulatietabel. (ter info: het totaal van onze raming komt op € 4.099.533,75 euro) hieruit wordt 7% ereloon voorzien op renovaties en 7% ereloon op vervangingsbouw (217.986,96 euro + 69.243,77 euro). In **totaal 287.230,72 euro** excl btw ereloon Architectuur.

Studies Technieken en stabiliteit zijn volgens Barema erelonen voor **stabiliteitsstudie** en studie speciale technieken. Voor het deel stabiliteit worden voor Renovatie én Vervangbouw de voorstudie gehonoreerd op basis van vacaties, het ereloon percentage op som van aannemingsprijzen voor de bedoelde artikelen onder 1.2.1 Barema erelonen. Voor het deel **technieken** is er een ereloon voor de vervangingsbouw als voor de renovaties een ereloonpercentage op het totale bedrag van technieken, ook volgens barema.

OW25 01 KEMMEL - HEUVELLAND

10.06.2025

Project: "Architectuuropdracht Kemmel - Willebeek/Nieuwstraat - vervangen of renoveren van 14 woningen naar ca. 20 woningen"
Bouwplaats: Willebeek 4,6,8,10,12,14,16,18,20 en 22 + Nieuwstraat 34,36 38 en 40 Te Kemmel
Opdrachtgevend bestuur: Ons Onderdak bv Ter Waarde 65 8900 Ieper
Contact Opdrachtgever: Mevr Iris Bruynooghe tel 0486 79 73 - iris.bruynooghe@onsonderdak.be
Leidend ambtenaar: Dhr Tim Frasté tel 057 219 220 - tim.fastre@onsonderdak.be

Architect: AE architectenbureau bv - Contact Architect: Jan Baes tel. 0486 37 55 61 - Decouttere Petra tel. 0486 21 82 87
Stabiliteit Sileghem&Partners - Contact Bert Planckaert tel. 056 75 42 88
Technieken Studiebureau Declerck & Partners bv - Contact Michiel Allegaert tel. 0479 80 38 26

Samenvatting Raming Wedstrijdontwerp OW2501 dd. 10.06.2025		TOTAAL
De raming is opgemaakt in een fase wedstrijdontwerp Dit voordat de studies voor EPB en Ventilatie, stabiliteit en technieken zijn opgemaakt Zo ook is in deze fase het dossier van de veiligheidscoördinator en de te nemen maatregelen nog niet gekend		
0	VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFINRICHTING	€ 330.000,00
	0.1 Werfinrichting	€ 180.000,00
	0.2 Afbraak excl schoringswerken	€ 150.000,00
	0.3 Grondverzet*	-
	0.4 Asbestverwijdering*	-
1	ARCHITECTUUR	€ 2.292.347,17
	1.1 Gevels	€ 736.571,21
	1.2 Daken	€ 401.038,56
	1.3 Binnenwanden	€ 255.558,13
	1.4 Vloeren	€ 271.160,87
	1.5 Plafonds	€ 42.438,40
	1.6 Uitrusting	€ 427.500,00
	1.7 Buitenaanleg parkeerplaatsen, fietsenbergingen, afvalbergingen,...	€ 158.080,00
2	STABILITEIT	€ 656.527,37
	2.1 Funderingen	
	2.2 Open ruwbouw	
3	TECHNIEKEN	€ 820.659,21
	3.1 HVAC	
	3.2 ELEKTRICITEIT	
	3.3 SANITAIR	
TOTALE BOUWKOST*		€ 4.099.533,75
	raming geothermie	€ 94.500,00
	10% onvoorziene posten	€ 409.953,38

* excl Grondverzet
* excl Asbestverwijdering volgens asbestattest (nog te laten opmaken door opdrachtgever)
* excl buitenaanleg van terrassen, tuinen en publiek domein

Philosophy of Enabling

De site onderschrijft de transformaties eigen aan de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Het vormt een flexibel kader om verschillende ruimtelijke activiteiten mogelijk te maken. Naast de ruimtelijke sensibilisering willen we ook een procesmatig kader scheppen waarbinnen iedereen het ontwerp kan eigen maken en de dialoog kan aanscherpen om zo een intrinsiek gemeenschappelijk project te realiseren. Onze rol als ontwerpteam is op een consistente wijze, van eerste kanidatstelling tot wedstrijdontwerp én van bouw aanvraag tot uitvoering, concepten aan te leveren waarbinnen een ontwerp zich helder kan ontwikkelen met de inbreng van alle betrokken actoren. Zodoende worden de middelen aangereikt om toekomst te verbeelden en te realiseren binnen een lopend verhaal van transformatie om een volgend hoofdstuk voor deze woonbuurt.

