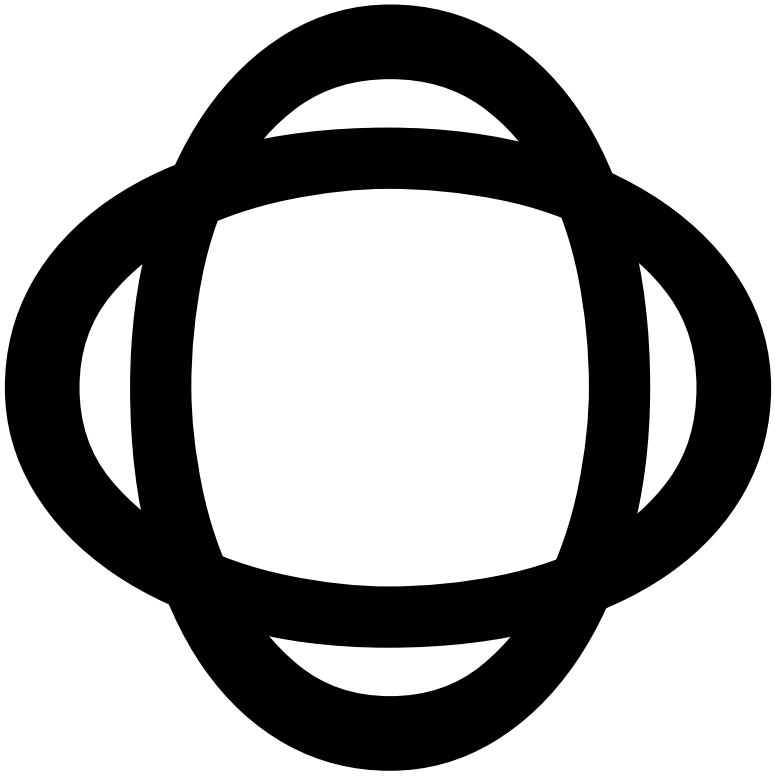
Open Oproep

52



Vlaamse overheid

TEAM VLAAMS BOUWMEESTER



Inhoud

	Voorwoord	5
5201	Gent – Huisvesting politie	7
5202	Kortrijk – Sociaal wooncomplex en kantoren SW+ Zypteland	17
5203	Belsele – Wijk Mierennest	27
5204	Kortrijk – Sociale woonwijk Ter Doenaert	37
5205	Hamont-Achel – Ursulinensite	47
5206	Lennik – Vrijetijdssite Vetkot	57

Op de website **www.vlaamsbouwmeester.be** kan u zich kandidaat stellen voor deze Open Oproep projecten tot vrijdag 13 november 2026, 11 uur

De informatie in dit document is enkel ter informatie. De juridisch bindende informatie over de projecten is terug te vinden op de website **www.vlaamsbouwmeester.be**. De tekst van de Nederlandstalige projectfiches op deze website heeft voorang op de tekst in zowel de Nederlandstalige als de Engelstalige versie van deze bundel als ook op de Engelstalige versie van de projectfiches op de website.

Voorwoord

Met deze 52ste editie van de Open Oproep presenteren we zes ambitieuze projecten waarin de kracht van goed publiek opdrachtgeverschap tastbaar kan worden. Hier kunnen visie en uitvoering samenvallen: concrete realisaties worden hefbomen om maatschappelijke ambities waar te maken. Ik ben verheugd dat deze opdrachtgevers samen met ons willen investeren in kwaliteitsvolle, toekomstgerichte architectuur en in een open procedure om het meest geschikte ontwerpteam aan te stellen.

De opgaven zijn bijzonder divers, maar delen een duidelijke keuze voor herbestemming: niet uitgaan van sloop en vervanging, maar vertrekken van de ruimtelijke, maatschappelijke en materiële waarde van wat er al is. In Gent wordt gezocht naar een geïntegreerd ontwerp voor de vernieuwing en centralisatie van de huisvesting van Politiezone Gent, waarbij gebouwen en omgeving als één geheel worden herbekeken. In Hamont-Achel en Lennik krijgen het Ursulinenklooster en de historische Vetkotsite een nieuw leven als laagdrempelige vrijetijdssites waar ontmoeting en ontplooiing centraal staan. Zo wordt herbestemming een middel om erfgoed en hedendaagse noden met elkaar te verbinden.

Ook de woonopgave is in deze editie nadrukkelijk aan de orde. In Zypteland in Kortrijk, Mierennest in Belsele en Ter Doenaert in Marke staat de vernieuwing van sociale woonomgevingen centraal. Door bestaande wijken, gebouwen en hun kwaliteiten als vertrekpunt te nemen, koppelen deze projecten renovatie en reconversie aan verdichting, woonkwaliteit en sociale samenhang. Herbestemming is hier dus geen louter bouwtechnische keuze, maar een middel om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen duurzaam te verankeren in goed gelegen, levendige buurten.

Zo komen in deze zes opdrachten de drie prioritaire werkvelden uit mijn ambitienota Publiek Project aan bod. De woonprojecten verbinden betaalbaar en kwaliteitsvol wonen met een zorgvuldige omgang met de bestaande omgeving. De woonopgave wordt integraal benaderd, met oog voor bereikbaarheid en sociale cohesie. De zorg voor een democratische en inclusieve publieke ruimte is overal sterk aanwezig. In de woonwijken ondersteunen de publieke en groene ruimtes het gemeenschapsleven. De Ursulinen- en Vetkotsite moeten uitgroeien tot open 'derde plekken' voor uiteenlopende gebruikers. Zelfs op de beveiligde politiesite in Gent zijn de vormgeving van een kwaliteitsvol onthaal en de relatie met de stad wezenlijke onderdelen van de opgave. Publieke en collectieve ruimte vormt hier geen sluitstuk, maar een vertrekpunt voor leefbaarheid en verbondenheid.

Wat ik ten slotte 'verantwoord ontwerpen' heb genoemd, vormt bij dit alles de rode draad. Precies daarin ligt het belang van de herbestemming die deze zes projecten verbindt. De opdrachtgevers stelden zich telkens de fundamentele vragen die in Publiek Project worden geformuleerd: moet er nieuw worden gebouwd, of kunnen hergebruik en transformatie een volwaardig en ambitieus alternatief bieden? Door zorgvuldig om te gaan met bestaand patrimonium, ruimte, materialen en middelen, kunnen onnodige sloop en bijkomend ruimtebeslag vermeden worden. Tegelijk biedt herbestemming een kans om nieuwe programma's, collectieve voorzieningen, inclusieve publieke ruimte en betaalbaar wonen te realiseren. Zo maken de zes projecten concreet hoe ecologische, ruimtelijke en sociale zorg kunnen samenvallen, en hoe publieke opdrachtgevers verantwoordelijkheid opnemen voor wat er al is én voor wat volgende generaties nodig hebben.

Ik nodig alle ontwerpers graag uit om zich kandidaat te stellen en te laten zien hoe visie werkelijkheid kan worden.

Tot binnenkort!
Véronique Claessens, Vlaams Bouwmeester



Gent – HUISVESTING POLITIE

Volledige studieopdracht voor het vernieuwingsproject voor de huisvesting en centralisatie van de Politiezone Gent.

OPDRACHTGEVER
Politiezone Gent

LIGGING
Antonius Triestlaan 12, 9000 Gent

BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
- Vaste opdracht: € 80.500.000, basis 2026, te indexeren.
- Voorwaardelijke opdrachten samen: indicatief € 4.000.000, basis 2026. Het bedrag is nog verder te verfijnen en zal bij het lichten van de voorwaardelijke delen per deel bevestigd worden.

ERELONEN (EXCL. BTW)
- nieuwbouw, voorbereidende werken, voorwaardelijke opdracht politie-specifieke technologie: 9,1%
- renovatie/ restauratie: 12,2%
- omgevingsaanleg zowel op privaat als openbaar domein: 9,5%
- Voorwaardelijke opdracht coördinatie en integratie van inrichtingselementen en los meubilair: 0,5%.

VERGOEDING)
€ 30.000 per regelmatige eerste offerte (volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten).

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria:
Selectieleidraad OO5201 Dendermonde




uw
politie
altijd
nabij





Projectomschrijving

De Politiezone Gent wil haar diensten en huisvesting voor 1.100 medewerkers centraliseren op de site van het Algemeen Politiecentrum Gent (APG). Er wordt een multifunctioneel team aangesteld voor de geïntegreerde opgave voor de nieuwbouw, de renovatie, de restauratie van beschermd erfgoed en de omgevingsaanleg op deze site. De politiezone Gent voorziet een vaste deel met een budget van € 80.500.000 euro excl. btw en erelonen en twee voorwaardelijke delen met een gezamenlijk indicatief budget van € 4.000.000 euro excl. btw en erelonen.

De site van het Algemeen Politiecentrum Gent (APG) vormt vandaag het operationele hart van de Politiezone Gent. De site langs de R40 omvat zeven gebouwen, waaronder het beschermde Klooster van Deynze, en bevindt zich gedeeltelijk binnen een beschermd stadsgezicht. Op deze locatie zullen de centrale politiediensten worden samengebracht. De site moet daarbij ruimte bieden aan ongeveer 1.100 medewerkers— waarvan een belangrijk deel in een permanent operationeel regime werkt (24/7), de beveiligde arrestanteninfrastructuur, logistieke functies en de bijhorende vloot dienstvoertuigen. De publieksgerichte functies vragen een duidelijke aanwezigheid, een zorgvuldige organisatie van onthaal en bezoekersstromen.

De bestaande gebouwen en infrastructuur beantwoorden niet langer aan de behoeften van de organisatie. De opgave biedt de kans om een versnipperde en verouderde site te transformeren tot een samenhangende, toekomstbestendige politiesite die de samenwerking tussen diensten versterkt, de operationele werking ondersteunt en duurzaam ruimtegebruik stimuleert. De ambitie is een hedendaagse politie-infrastructuur te realiseren die operationele efficiëntie, veiligheid, duurzaamheid, erfgoedzorg en welzijn op een overtuigende manier in zich verenigt.

Het ontwerp moet een evenwicht vinden tussen openheid en toegankelijkheid enerzijds en de hoge eisen inzake veiligheid, controle en operationele werking anderzijds. Bovendien moet een kwalitatieve en gezonde werkomgeving gecreëerd worden met aandacht voor comfort, toegankelijkheid, daglicht, ontmoeting en werkbeleving. Bezoekers, slachtoffers en leveranciers moeten op een toegankelijke en respectvolle manier worden ontvangen. Het programma omvat een minimale netto ruimtebehoefte van ongeveer 16.300 m².

Van het ontwerpteam wordt verwacht dat het een samenhangend ruimtelijk kader ontwikkelt en realiseert waarin de verschillende functionele, operationele en ruimtelijke ambities worden geïntegreerd:

- De bezoekersstromen, logistieke stromen, operationele voertuigbewegingen en woon-werkverplaatsingen moeten helder worden georganiseerd en waar nodig van elkaar worden gescheiden om de werking van de site te optimaliseren.
- De arrestantenzone dient prioritair gerealiseerd te worden.
- Er komt een ondergrondse parking voor dienstvoertuigen, terwijl het parkeren van medewerkers buiten de site wordt georganiseerd (buiten deze opdracht).
- De bezoekersontsluiting krijgt een nieuwe plek aan een representatief voorplein dat een duidelijke relatie aangaat met het beschermde stadsgezicht.
- Er komt meer ruimte voor groen en water door de gedeeltelijke sloop van bestaande gebouwen en ontharding. Groene randen worden behouden als buffer naar de omgeving.
- De bestaande nooduitgang ter hoogte van het CVO aan de Rozemarijnstraat blijft behouden.
- Om veiligheidsredenen is gedeeld gebruik uitgesloten en is de site niet publiek toegankelijk of doorwaadbaar.

De herontwikkeling biedt tegelijk kansen om de ruimtelijke kwaliteit van de site aanzienlijk te versterken. De ambitie is een klimaatrobuuste en biodiverse omgeving te realiseren waarin erfgoed, architectuur en buitenruimte elkaar versterken. Ook de inrichting van het nieuwe voorplein en de aansluitende zones van het openbaar domein langs de R40 maakt deel uit van deze opdracht.

Een bijzondere complexiteit van de opdracht schuilt in de fasering van de realisatie. Tijdens de uitvoering moet een deel van de politie permanent operationeel blijven op de site (24/7), terwijl andere diensten tijdelijk extern worden gehuisvest. Het ontwerpteam staat in voor de uitwerking van een veilige, robuuste en haalbare fasering, inclusief alle noodzakelijke tijdelijke bouwkundige en technische maatregelen die nodig zijn om de continuïteit van de werking te garanderen en verhuisbewegingen mogelijk te maken met zo weinig mogelijk hinder. Elke fase moet veilig en operationeel kunnen worden doorlopen.





De realisatie van de arrestantenzone maakt in elk geval deel uit van een eerste uitvoeringsfase.

Duurzaamheid, toekomstbestendigheid en beheersbaarheid vormen essentiële ambities van het project. De gebouwen worden toegankelijk, fossielvrij, robuust en flexibel ontworpen zodat zij kunnen inspelen op veranderingen in technologie, veiligheidsvereisten en werkorganisatie. Vanuit een expliciete Design to Maintain-benadering wordt reeds vanaf de ontwerpfase ingezet op onderhoudsvriendelijke en duurzame oplossingen die bijdragen aan een lange levensduur en een beheersbare exploitatiekost. Bijzondere aandacht voor kostenbewust ontwerp en kostenefficiëntie is vereist.

De Politiezone Gent is eigenaar van de site APG en financiert het project. Sogent treedt op als gedelegeerd bouwheer.

De 'Haalbaarheidsstudie en het ontwikkelingsplan voor de huisvesting en centralisatie van Politiezone Gent' door TM FVWW architecten – Palmbout Urban Landscapes vormen een belangrijk referentiekader voor het verdere ontwerp. Van de nieuwe ontwerpers wordt verwacht dat zij de vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden respecteren. Eventuele afwijkingen dienen zorgvuldig te worden gemotiveerd vanuit de integrale projectdoelstellingen. De politie streeft naar een start van de werken in 2030 en de afronding van het vernieuwingsproject in 2036.

De opdracht omvat de volledige studie- en ontwerpopdracht voor nieuwbouw, restauratie, renovatie, omgevingsaanleg en de aansluitende delen van het openbaar domein. Daarnaast omvat zij twee voorwaardelijke delen: de studie van politie-specifieke operationele, beveiligings- en communicatietechnologieën en de coördinatie en integratie van inrichtingselementen en los meubilair. Gezien het strategische belang van de site wordt geduren de het volledige traject strikt vertrouwelijk gewerkt.













5202

Kortrijk – SOCIAAL WOONCOMPLEX EN KANTOREN SW+ ZYPTELAND

De volledige studieopdracht voor de gefaseerde herontwikkeling van de site Zypteland met sociale woningen, kantoren en collectieve buitenruimte te Kortrijk.

OPDRACHTGEVER
Woonmaatschappij SW+

LIGGING
Sint-Janslaan 14, 8500 Kortrijk

BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
Fase 1
- Sociaal project: € 12.000.000
- Kantoren SW+: € 3.500.000

Fase 2
- Sociaal project: € 2.000.000

ERELONEN (EXCL. BTW)
Ereloon volgens typecontract Wonen in Vlaanderen :
- Contract Architect – typecontract 98.3 -2006
- Barema 2006 Architect – Barema 5: Renovatiewerken met functiewijziging
- De architect sluit de overeenkomst met de ingenieur volgens het "Modelcontract stabiliteit en speciale technieken RI-2005 tussen architect en ingenieur" en de "barema 's ingenieurs".

VERGOEDING
€ 10.000 per geldige eerste offerte (volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten).

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria:
selectieleidraad 5202 Zypteland Kortrijk








"ZYPTEGAND"

Projectomschrijving

Woonmaatschappij SW+ wil in samenspraak met Stad Kortrijk een kwalitatief sociaal woonproject realiseren door de herontwikkeling van de site Zypteland. Het project levert een toekomstbestendige woon- en werkomgeving op die zorgvuldig wordt geïntegreerd in haar stedelijke context. In totaal worden circa 44 sociale woningen, parkeervoorzieningen, een collectief groen binnengebied en nieuwe kantoren voor SW+ gerealiseerd. De opdrachtgever raamt het totaalbudget op € 17.500.000 excl. btw en erelonen.

Woonmaatschappij SW+ beheert meer dan 4.500 sociale huurwoningen in Kortrijk en Wevelgem en zet zich in voor de realisatie van kwalitatieve, betaalbare en duurzame woningen, ingebed in toekomstgerichte woonomgevingen die sociale samenhang versterken. Met deze ontwikkeling wil SW+ niet alleen inspelen op de actuele woonbehoeften, maar ook bijdragen aan een inclusieve, klimaatbestendige en sociaal verbonden stad.

De projectsite Zypteland bevindt zich aan de zuidelijke rand van de Kortrijkse binnenstad, tussen de Vlamingenstraat, de Sint-Janslaan en de Spoorweglaan. De site kent een rijke geschiedenis. Oorspronkelijk maakte zij deel uit van het 19de-eeuwse beluik Zypteland, een arbeiderswijk langs de voormalige stadsgracht de Zypte. Op het einde van de 19de eeuw werd het beluik vervangen door de Beroeps- en Nijverheidsschool Sint-Jozef, later het Provinciaal Technisch Instituut. In de jaren 1990 werden de gebouwen herbestemd tot een sociaal woonproject met 21 appartementen. Door de beperkte woonkwaliteit en structurele tekortkomingen werd het complex in 2018 buiten gebruik gesteld. Sindsdien is de site verlaten.

Vandaag vormt Zypteland een uitzonderlijke locatie waar erfgoed, wonen en stadsvernieuwing samenkomen. Dankzij haar strategische ligging, op wandelafstand van het station en het stadscentrum, biedt de site een unieke kans om een hedendaagse woonomgeving te realiseren die haar historische gelaagdheid respecteert en tegelijk een volwaardige plaats inneemt binnen het stedelijke weefsel.

Ter voorbereiding van deze opdracht werd door Platform Architectuur en Gharp een ontwikkelingsvisie uitgewerkt. In overleg met SW+, de stad Kortrijk en diverse stakeholders werden de ruimtelijke en programmatorische mogelijkheden van de site onderzocht, scenario's afgewogen en een toekomstgericht programma van eisen geformuleerd. Bijzondere aandacht ging daarbij naar de ruimtelijke integratie van de site, de doorwaadbaarheid, de kwaliteit van de publieke en collectieve buitenruimte, de erfgoedwaarde van de aanwezige bebouwing en de haalbaarheid van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Deze studie vormt het vertrekpunt voor voorliggende opdracht.

In een eerste fase wenst SW+ een sociaal wooncomplex te realiseren met circa 36 sociale huurwoningen, een ondergrondse parkeervoorziening, bezoekersparkeren, ruime fietsinfrastructuur en nieuwe kantoren voor de woonmaatschappij, ingericht voor een zestigtal medewerkers. Het project moet uitgroeien tot een kwalitatieve en herkenbare woonomgeving waarin wonen, werken en ontmoeten op een vanzelfsprekende manier worden gecombineerd.

Centraal in de opgave staat de aanleg van een kwalitatief groen binnengebied dat als collectieve ontmoetingsruimte fungeert en de verschillende gebouwen met elkaar verbindt. Het binnenplein moet een zorgvuldige overgang vormen tussen publieke, collectieve en private ruimte en bijdragen aan een levendige, sociaal veilige en klimaatbestendige woonomgeving. Daarbij wordt gestreefd naar maximale ontharding, biodiversiteit, waterrobuustheid en gebruikskwaliteit.

In een tweede fase maakt ook de reconversie van het aanpalende hoekgebouw aan de Sint-Janslaan en de Spoorweglaan deel uit van de opdracht. Daarbij wordt gezocht naar een doordachte transformatie van het bestaande gebouw tot circa acht sociale appartementen, zodat ook dit deel van de site voorbereid wordt op de woon- en duurzaamheidsuitdagingen van de toekomst.

SW+ zoekt voor deze opdracht een multidisciplinair ontwerpteam dat architectuur, stedenbouw, landschap, erfgoed en technische expertise op geïntegreerde wijze samenbrengt. Verwacht wordt dat het project een kwalitatieve relatie aangaat met zijn omgeving, een meerwaarde creëert voor de buurt en een stadsvernieuwend effect genereert. Budgetvriendelijke architectuur, duurzaam en circulair bouwen, flexibiliteit in gebruik en een doordachte omgang met materialen vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. Het ontwerpteam wordt uitgedaagd om creatieve, haalbare en kostenbewuste oplossingen te ontwikkelen die de historische betekenis van Zypteland vertalen in een eigentijdse woonomgeving voor bewoners, medewerkers en de buurt.



















5203

Sint-Niklaas - WIJK MIERENNEST BELSELE

Volledige studieopdracht voor het bouwen van 55 sociale woningen en het aanleggen van de wegenis en de private, collectieve en publieke buitenruimtes voor de wijk Mierennest te Belsele.

OPDRACHTGEVER
Woonmaatschappij WoonST

LIGGING
Percelen gelegen tussen de Biekorfstraat, Waterjufferstraat, Meikeverstraat en Mierennest, 9100 Sint-Niklaas

BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
€ 13.000.000

ERELONEN (EXCL. BTW)
Algemene ereloonvork (volledige studieopdracht architectuur, infrastructuur en buitenaanleg): 7,5% - 9%

VERGOEDING
10.000 euro per geldige eerste offerte (volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten).

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria:
selectieleidraad 5203 Belsele









Projectomschrijving

De sociale woonmaatschappij WoonST wil in samenspraak met de stad Sint-Niklaas in de wijk Mierennest te Belsele een groene, duurzame ontwikkeling van minimum 55 woningen realiseren. De site biedt kansen voor slimme verdichting, natuurverweving en een sterke trage-weginfrastructuur. De opdracht omvat de volledige studieopdracht voor het bouwen van de woonontwikkeling en het aanleggen van de wegenis en de private, collectieve en publieke buitenruimtes. De opdrachtgever voorziet hiervoor € 13.000.000 excl. btw en erelonen.

WoonST, de sociale woonmaatschappij actief in Sint-Niklaas en deelgemeenten, realiseert kwaliteitsvolle, betaalbare en toekomstbestendige woningen met bijzondere aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie. WoonST is actief in Sint-Niklaas (Sinaai, Puivelde, Belsele, Nieuwkerken) en Temse (Elversele, Tielrode, Steendorp). Een huis is meer dan alleen stenen. Het is een plek waar je je geborgen voelt, een plek waar je gewoonweg jezelf kan zijn. Bij WoonST gelooft men dat iedereen, ongeacht leeftijd, geslacht of afkomst, recht heeft op zo'n plek.

WoonST heeft daartoe een breed aanbod ontwikkeld. De maatschappij bouwt en verhuurt sociale woningen, huurt private woningen die ze sociaal doorverhuurt, biedt sociale koopwoningen aan en verstrekt leningen aan een sociaal tarief voor heel Vlaanderen. Door de verschillende activiteiten en expertises aan te bieden onder één dak streeft men ernaar om de weg naar een eigen thuis zo eenvoudig mogelijk te maken.

WoonST wil in de wijk Mierennest in Belsele, waar ze vier percelen in eigendom heeft, een nieuwe, groene en goed bereikbare woonontwikkeling realiseren van minimum 55 woningen. De wijk is gelegen in het noordoosten van Belsele. Ze wordt begrensd door de spoorlijn, de fietssnelweg en het speelbos Mierennest en vormt de overgang naar het open landschap tussen Belsele en Sint-Niklaas. De groene woonwijk met sterke trage-wegverbindingen is gelegen op wandelafstand van het station van Belsele en pal aan de fietssnelweg richting Sint-Niklaas, waardoor de Grote Markt in ongeveer vijftien minuten met de fiets bereikbaar is.

Volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 7 november 1978) liggen de percelen in woonuitbreidingsgebied. Daarnaast bevinden ze zich binnen de grenzen van het BPA Molenwijk, 3e wijziging (MB 3 mei 1991), in een strook bestemd voor sociale woningbouw (artikel 17, zonder specifieke voorschriften). Het realiseren van sociale woongelegenheden is dus conform de bestemming. Omdat het BPA geen bijkomende voorschriften oplegt, wordt de ontwikkeling beoordeeld op basis van goede ruimtelijke ordening, waarbij de kenmerken van de omgeving richtinggevend zijn.

Vanuit de nood om bijkomende kwalitatieve sociale woningen te realiseren en met de ambitie om de bestaande wijk zorgvuldig te verdichten, steeds met respect voor het aanwezige groen en met een maximale meerwaarde voor de buurt, wil WoonST onderzoeken of de gewenste 55 woningen gerealiseerd kunnen worden op twee van de vier percelen. Op die manier kunnen de andere twee percelen ingezet worden voor meer openbaar groen in de wijk en/of een verbeterde fietsverbinding langs de spoorlijn. Na een vooroverleg formuleerde de stad Sint-Niklaas in februari 2026 enkele ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling.

Het project heeft als doel om via een slimme verdichting een duurzame, doorwaadbare en groenblauwe woonwijk te realiseren die de buurt versterkt. Voor de percelen wordt onderzocht op welke manier minimaal 55 kwalitatieve woningen kunnen worden gerealiseerd met een beperkte voetafdruk. Concreet gaat het om de site aan de Meikeverstraat, waar bij voorkeur grondgebonden woningen worden voorzien, en de sites aan de Biekorfstraat en Waterjufferstraat, waar een mix van grondgebonden en gestapelde woningen wordt nagestreefd. Er wordt ingezet op zowel koop- als huurwoningen, in een verhouding van ongeveer 20 à 25 procent koopwoningen en 80 à 75 procent huurwoningen. De huurwoningen zijn voornamelijk bedoeld voor kleine gezinnen en alleenstaanden. Dit vertaalt zich in een overwegend aanbod van woningen en appartementen van het type met één, twee tot drie kamers. In beperkte mate kunnen ook grotere woonunits met vier kamers worden voorzien. Voor de koopwoningen is er vooral vraag naar drie of vier slaapkamers. Aan de zijde van het spoor is het mogelijk om hogere woonvolumes te realiseren. Wat parkeren betreft, wordt uitgegaan





van een norm van 0,5 tot 1 parkeerplaats per woning, inclusief plaatsen voor bezoekers. Bij de koopwoningen dient steeds 1 parkeerplaats voorzien te worden. Deze mag bij de woning voorzien worden maar kan ook in een parkeercluster nabij de woning gelegen zijn.

De ontwerpers dienen een samenhangende visie te ontwikkelen op kwalitatief wonen, inbedding in de context, groen, waterbeheer, traag verkeer en collectieve ruimtes. Behoud van de waardevolle bomen en beboste zones is prioritair; open ruimtes worden ingezet voor infiltratie, natuurvriendelijke publieke en collectieve buitenruimte en ontmoetingsplekken. De wijk moet een voorbeeld worden van natuurinclusief en toekomstgericht bouwen, met aandacht voor de integratie van de Ransbeekpoel en het aantakken op de trage verbindingen van de wijk. Het inrichtingsprincipe van de autoluwe leefstraat wordt eveneens naar voren geschoven. Hiermee wordt het belang van de verblijfskwaliteit in de wijk onderstreept.

De studieopdracht omvat het volledige ontwerp en de uitwerking van de woonontwikkeling, inclusief de aanleg van wegenis, publieke en private buitenruimtes, groen- en waterstructuren en de integratie van trage verbindingen. Het ontwerpteam ontwikkelt zowel een masterplan als de architectuurontwerpen, en begeleidt de uitvoering. De fasering en uitvoering worden in nauw overleg met WoonST en de stad opgemaakt. WoonST voorziet voor dit project 13.000.000 euro (excl. btw en erelonen).













5204

Kortrijk – SOCIALE WOONWIJK TER DOENAERT

Volledige studieopdracht voor de gefaseerde herontwikkeling van de sociale woonwijk Ter Doenaert in Marke, Kortrijk

OPDRACHTGEVER
Woonmaatschappij SW+

LIGGING
Abdijmolenweg 20, 8510 Kortrijk. Tussen het Markebekepad, de Baliestraat en de Hellestraat te Marke

BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
Architectuur
Afhankelijk van het aantal te realiseren woningen (60 à 70 woningen), FS4 financiering. Geraamd budget is € 225.000 per woning, indien 70 woningen = bouwbudget € 15.750.000, met gemeenschapsvoorzieningen, omgevingsaanleg en parkeervoorzieningen.
Publiek domein
Voor de inrichting van de buitenruimte, infrastructuur- en omgevingsaanleg wordt een geraamd budget van 4.000.000€ vooropgesteld (40 euro/m²).

ERELONEN (EXCL. BTW)
Opmaak masterplan
€ 75.000
Participatietraject
€ 10.000
Architectuuropdracht
Voor deze opdracht wordt het "Contract architectuur 2006" van WiV gebruikt. Afhankelijk van de werken wordt het contract "nieuwbouw en vervangingsbouw" of "herstellingswerken, renovatie en onderhoud" gebruikt.
- De te hanteren barema's zijn gebaseerd op de aard van de opdracht. Eventuele niet-residentiële ruimten of andere onderdelen van het project worden door hetzelfde barema gevat.
- De architect sluit de overeenkomst met de ingenieur volgens "Modelcontract stabiliteit en speciale technieken RI-2005 tussen architect en ingenieur" en de "barema's ingenieurs".

Aanleg publieke ruimte
Voor deze opdracht wordt het "Contract Aanleg Publieke Ruimte" van WIV (Wegen-, riolerings- en omgevingswerken) Ereloonovereenkomst - WI2023 gehanteerd.

VERGOEDING
12.500 euro per geldige eerste offerte (volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten)

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria: selectieleidraad 5204 Ter Doenaert Kortrijk









Projectomschrijving

SW+ wil in samenwerking met de stad Kortrijk de sociale woonwijk Ter Doenaert in Marke gefaseerd herontwikkelen tot een duurzame, klimaatbestendige en toekomstgerichte woonwijk. De opdracht omvat de opmaak van een masterplan voor de volledige wijk en de volledige studieopdracht voor een eerste realisatiefase met 60 à 70 woningen. De vernieuwing van het sociaal woonpatrimonium wordt daarbij gekoppeld aan verdichting, landschappelijke kwaliteit, duurzame mobiliteit en sociale cohesie. De opdrachtgever voorziet voor dit project € 15.750.000 excl. btw en erelonen.

Ter Doenaert werd hoofdzakelijk ontwikkeld in de jaren 1970 en geldt als een representatief voorbeeld van een zogenaamde tapijtwijk: een laagbouwwijk met een relatief hoge dichtheid, georganiseerd rond een fijnmazig netwerk van woonerven, private tuinen en collectieve groenzones. De sociale woonwijk omvat vandaag ruim 260 woningen en beschikt over een uitzonderlijke hoeveelheid open ruimte, volwassen groenstructuren en een directe relatie met de Markebeekvallei.

Hoewel de wijk nog steeds gewaardeerd wordt om haar woonkwaliteit en groene karakter, voldoet een belangrijk deel van het patrimonium niet langer aan alle hedendaagse normen. Vooral het zuidelijk wijkdeel met de patio- en bungalowwoningen kampt met aanzienlijke bouwfysische en bouwtechnische problemen. SW+ ziet de noodzakelijke vernieuwing echter niet louter als een vervangingsoperatie, maar als een kans om de wijk als geheel toekomstbestendig te maken en haar maatschappelijke betekenis voor Marke te versterken.

Het masterplan vertrekt vanuit een integrale benadering van de wijk, waarbij wonen, landschap, groen, water, mobiliteit, klimaatadaptatie en sociale cohesie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De opgave bestaat erin de wijk toekomstbestendig te vernieuwen en waar mogelijk selectief te verdichten, met respect voor haar groene identiteit en leefkwaliteit. Het ontwerpteam ontwikkelt een ruimtelijke visie die de relatie tussen de woonbuurt en de Markebeekvallei versterkt, inzet op een robuust groenblauw netwerk, kwaliteitsvolle publieke ruimte en duurzame mobiliteit met kwalitatief fiets- en wandelnetwerk, en tegelijk ruimte creëert voor een hedendaags en divers woonaanbod. Daarbij wordt onderzocht hoe open ruimte, trage verbindingen, parkeeroplossingen en woonkwaliteit elkaar kunnen versterken, zodat een klimaatbestendige, sociale en verbonden wijk ontstaat.

Daarnaast wordt verwacht dat het ontwerpteam, rekening houdend met de draagkracht van de wijk, nieuwe woonvormen, woontypologieën en woonmilieus verkent, die inspelen op veranderende demografische en maatschappelijke noden. Een doordachte mix van huishoudens, woningtypes en mogelijk ook woonmodellen moet bijdragen aan een inclusieve en levendige wijk. De studie onderzoekt eveneens de mogelijkheden van circulaire en modulaire bouwsystemen als instrument binnen een gefaseerde herontwikkeling.

Het masterplan en het architectuurontwerp moeten conform de vastgestelde beleidsnota's en beleidsvisies van de stad Kortrijk worden opgemaakt (o.a. Woonplan, Tuinen van Marke, Bouwcode Kortrijk). Een belangrijke ontwerpuitdaging betreft de uitwerking van een realistische faseringsstrategie, waarbij huidige bewoners maximaal binnen de wijk kunnen doorstromen. Het behoud van sociale netwerken en sociaal kapitaal vormt hierbij een essentieel uitgangspunt.

In een eerste uitvoeringsfase wordt onderzocht hoe de bestaande woningen ter hoogte van de Herelstraat/Hekelstraat/Abdijmolenweg/Groningerstraat en de onbebouwde zone langs de Dorreberkstraat ingezet kunnen worden om een rol te spelen bij deze verhuisbewegingen. De 40 à 50 woningen die kunnen gerealiseerd worden op het onbebouwde perceel dienen op langere termijn een definitieve plaats te kunnen krijgen binnen de vernieuwde wijk. Het ontwerp voor deze eerste fase zal rekening moeten houden met de zones bestemd voor wegenis en openbaar groen uit het geldende BPA Ter Doenaert (cf. afwijkingsmogelijkheden BPA's ouder dan 15 jaar). Het masterplan zal richtinggevend zijn voor een mogelijk nog op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan en vormt het ruimtelijk kader voor de verdere herontwikkeling van de volledige wijk. Het ontwerpteam werkt hiervoor nauw samen met SW+, de Stad Kortrijk, Wonen in Vlaanderen en andere betrokken partners.

Voor deze opdracht wordt gezocht naar een multidisciplinair ontwerpteam met expertise in architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, ontwerp van publieke ruimte, participatie en complexe transformatieprocessen, dat de reconversie van Ter Doenaert kan uitwerken tot een voorbeeldproject voor de vernieuwing van sociale woonwijken.







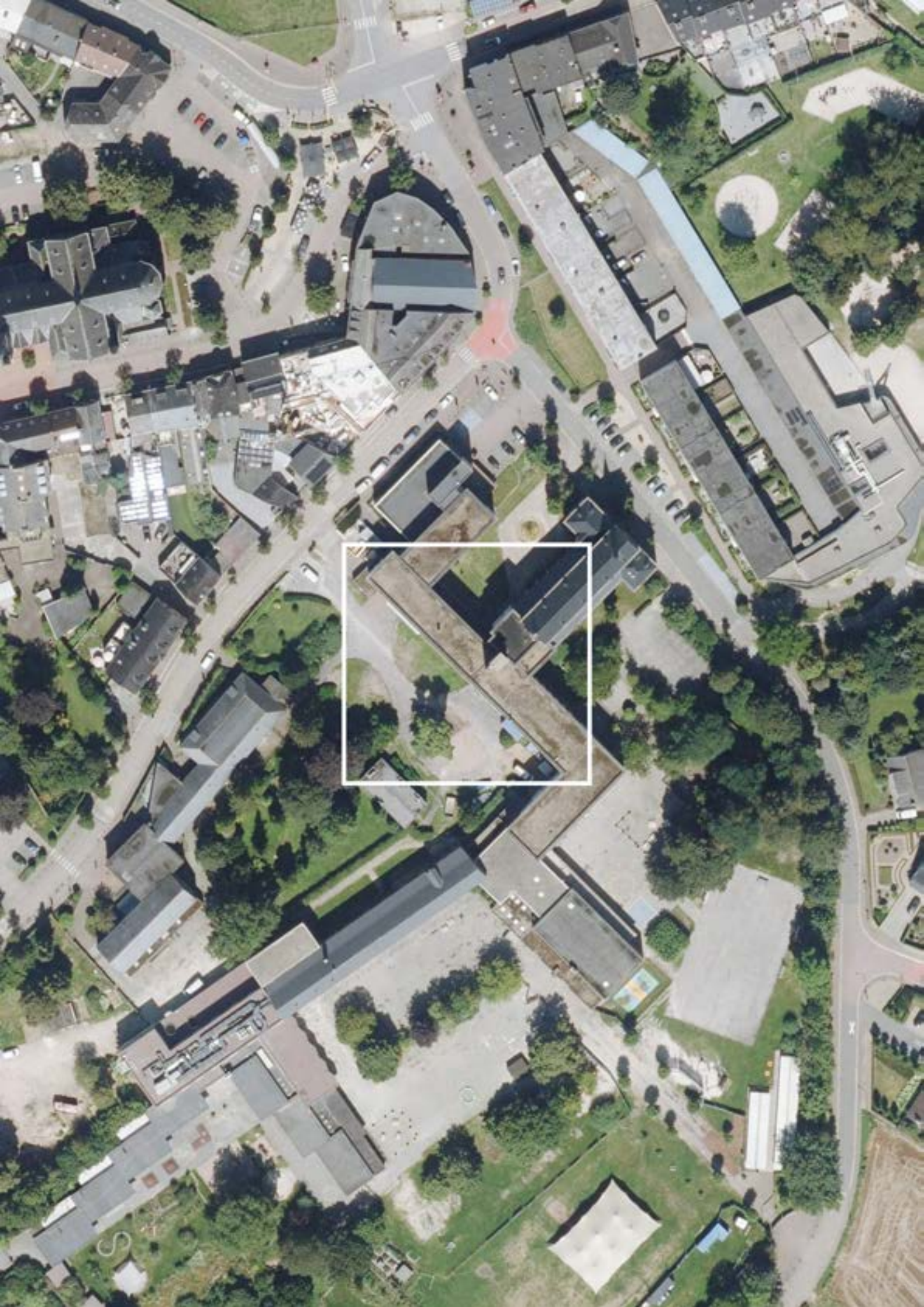












5205

Hamont-Achel – URSULINENSITE

Volledige studieopdracht voor de uitbouw van het Ursulinenklooster tot een breed toegankelijke vrijetijdssite te Hamont-Achel

OPDRACHTGEVER
Stadsbestuur Hamont-Achel

LIGGING
Kloosterstraat 2, 3930 Hamont-Achel

BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
€ 4.545.000

ERELONEN (EXCL. BTW)
Globaal ereloonpercentage: 12 %
Dit percentage wordt toegepast op het totale investeringsbedrag van het gebouw.

VERGOEDING
€ 10.000 per geldige eerste offerte (volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten)

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria:
selectieleidraad 5205 Hamont-Achel









Projectomschrijving

De stad Hamont-Achel wenst het centraal gelegen Ursulinenklooster uit te bouwen tot een breed toegankelijke vrijetijdssite. Een nieuwe, centrale ontmoetingsruimte moet plaats bieden aan een lokaal dienstencentrum, breed inzetbare lokalen en een horecagelegenheid, en moet de aanwezige gemeenschapsfuncties beter zichtbaar en toegankelijk maken. De stad Hamont-Achel voorziet voor dit project een globaal investeringsbudget van € 4.545.000 excl. btw en erelonen.

De site van het voormalige Ursulinenklooster ligt centraal in Hamont-Centrum, tussen kinder- en jeugdzone 't Stadspark en sporthal- en evenementenlocatie de Posthoorn. Het stadsbestuur wenst de site te ontwikkelen tot een unieke plek waar erfgoed, cocreatie, rust, educatie en groenbeleving samenkomen en waar iedere Hamont-Achelaar en bezoeker van harte welkom is. Zowel op de site als in de directe omgeving zijn al heel wat gemeenschapsvoorzieningen aanwezig, zoals de film- en theaterlocatie Cinema Walburg, de gerestaureerde Ursulinenkapel, de bibliotheek en het UiTpunt Hamont-Achel, het Huis van het Kind, Expo De Wal, het Documentatiecentrum Dr. Bussels, de repetitielokalen van de Koninklijke Harmonie St. Cecilia en basisschool De Robbert.

Het stadsbestuur wenst centraal in het gebied functies toe te voegen zodat de site uitgroeit tot een samenhangende socio-culturele cluster, waar de focus ligt op beleving, ontmoeting en samenzijn. Op en rond de site liggen meerdere gebouwen met erfgoedwaarde, zoals de Ursulinenkapel, de voormalige pianokamers (een gebouw in de kloostertuin, waar de pensionaires pianoles konden volgen in afzonderlijke oefenlokaaltjes), de kloostertuin met calvarieberg, boerderij De Wal en het documentatiecentrum. Met dit project worden deze gebouwen beter ontsloten en opgewaardeerd. De heropgebouwde kloostervleugel die in de projectzone ligt, is verouderd, te groot, niet toegankelijk en daardoor zwaar onderbenut. De inplanting ervan belemmert ook de onderlinge relaties tussen de verschillende gebruikers.

In de kloostervleugel wil het stadsbestuur het Lokaal Dienstencentrum, polyvalente socio-culturele vergaderlokalen, hobbyruimtes en een horecavoorziening onderbrengen. De aangrenzende en beschermde Ursulinenkapel werd in 2024 gerestaureerd tot polyvalente zaal maar is vandaag nog niet integraal toegankelijk. Een goede connectie met de vernieuwde kloostervleugel moet de kapel volwaardig ontsluiten, zodat ze door iedereen gebruikt kan worden. De transformatie van de kloostervleugel biedt bovendien kansen om de doorwaadbaarheid van de volledige site te verbeteren en trage verbindingen te creëren tussen de nieuwe en aanwezige voorzieningen en met het stadspark. De kloostertuin – die momenteel wordt gerestaureerd – en de nieuwe ontmoetingsruimte moeten optimaal op elkaar afgestemd worden. De verknoping en versterking van de groenstructuren op en naast de site zullen in sterke mate bijdragen aan de identiteit van de plek, zorgen voor verkoeling en bijdragen aan de lokale biodiversiteit. Er wordt ook een visie verwacht op de herinvulling van de historische pianokamers, zodat dit gebouw een zinvolle aansluiting kan vinden bij de functies in het kloostergebouw.

Het is de ambitie van de stad om de Ursulinensite uit te bouwen tot een intergenerationele, leesbare, uitnodigende en laagdrempelige ontmoetingsruimte, een 'derde plek' waar bezoekers intuïtief weten waar ze met hun vragen terechtkunnen. Deze ontmoetingsruimte moet vlot toegankelijk zijn en een open en warme sfeer uitstralen, zodat de Ursulinensite dé plek wordt voor vrijetijdsbeleving in Hamont
















KIND



5206

Lennik – VRIJETIJDSSITE VETKOT

Volledige studieopdracht voor de herontwikkeling van de Vetkotsite tot vrijetijdssite te Lennik

OPDRACHTGEVER
Gemeentebestuur Lennik

LIGGING
Stationsstraat 25, 1750 Lennik

BUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)
€ 4.250.000

ERELONEN (EXCL. BTW)
Algemeen ereloonpercentage: 14%

VERGOEDING
€ 10.000 per regelmatige eerste offerte
(volgens gewijzigde artikel 12/9 in de wet op overheidsopdrachten)

SELECTIEBEPERKING
4 geselecteerden

SELECTIELEIDRAAD
Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria:
selectieleidraad 5206 Lennik









Projectomschrijving

Het lokaal bestuur van Lennik zoekt een ontwerpteam voor de herontwikkeling van het historische Vetkot tot een eigentijdse vrijetijdssite. Op deze locatie worden de bibliotheek, de academie en polyvalente ruimtes samengebracht als een 'derde plek' waar ontmoeting en creativiteit centraal staan. Ook de buitenruimte maakt integraal deel uit van deze culturele hotspot. Voor dit project is een globaal investeringsbudget van € 4.250.000 excl. btw en erelonen voorzien.

Lennik is een landelijke gemeente in het Pajottenland met ruim 9.500 inwoners.
De gemeente wil een warme, toegankelijke en toekomstgerichte leefomgeving creëren waar dienstverlening, ontmoeting en participatie centraal staan. De Vetkotsite is een van de meest strategisch gelegen ontwikkelingslocaties binnen Lennik. Ze ligt op een boogscheut van de Markt van Lennik, aan het Andreas Masiusplein, en aan het begin van een voet- en fietsverbinding die de connectie maakt van Sint-Kwintens-Lennik met Sint-Martens-Lennik. Deze trage verbinding wordt dagelijks door heel wat schoolgaande jeugd gebruikt.

De site kent een rijke geschiedenis als voormalige stelplaats van de buurtspoorwegen langs de vroegere tramlijn L, die Brussel met het Pajottenland verbond. Later deden de herkenbare stelplaatsgebouwen dienst als vetsmelterij en als uitvalsbasis voor de gemeentelijke technische dienst. Sinds deze is verhuisd, werkt men aan een nieuwe toekomst voor de site.

In zijn streven naar een duurzaam, efficiënt en toekomstgericht patrimoniumbeheer liet het lokaal bestuur in 2025 een strategisch herontwikkelingsplan opmaken. De huidige gebouwen waarin de bibliotheek en de academie voor muziek, woord en dans zijn ondergebracht, beantwoorden niet langer aan de hedendaagse verwachtingen op vlak van gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, duurzaamheid en flexibiliteit. Tegelijk groeit de behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsplaatsen voor verenigingen, jongeren en inwoners. De Vetkotsite wordt in de vastgoedstrategie aangeduid als de belangrijkste schakel in de ambitie om het patrimonium in te zetten als strategische hefboom voor de versterking van de dorpskernen. Het lokaal bestuur beschouwt de herontwikkeling van de Vetkotsite dan ook als een sleutelproject, niet alleen om de nood aan moderne en eigentijdse infrastructuur voor de bibliotheek en academie te lenigen, maar ook omwille van de kans tot kwalitatieve en groene ontwikkeling van het dorpscentrum van Sint-Kwintens-Lennik.

Het bestuur wil de Vetkotsite ontwikkelen tot een eigentijdse culturele en maatschappelijke hotspot waar ontmoeting, kennisdeling en creativiteit samenkomen. De ambitie gaat verder dan het huisvesten van functies alleen. De site moet uitgroeien tot een herkenbare 'derde plek': een open en uitnodigende omgeving waar inwoners elkaar spontaan ontmoeten, leren, creëren en ontspannen.

In de bibliotheek moeten naast boeken ook studeer- en leesplekken, digitale toepassingen en activiteiten een belangrijke plaats krijgen.
Voor de muziekacademie wordt gezocht naar een inspirerende leeromgeving die aansluit bij haar visie op kunstonderwijs en artistieke ontwikkeling. Daarnaast moet het project ruimte bieden aan het rijke verenigingsleven van Lennik. Multifunctionele binnen- en buitenruimtes moeten een breed gebruik mogelijk maken, zoals lezingen, tentoonstellingen en concerten, kleinschalige voorstellingen, workshops, jeugdactiviteiten en buurtinitiatieven.

De Vetkotsite staat in directe relatie tot het Andreas Masiusplein. Het ontwerp moet daarom een sterke ruimtelijke samenhang creëren tussen gebouw, buitenruimte en plein, met bijzondere aandacht voor verblijfskwaliteit, vergroening, schaduw en toegankelijkheid. De trage verbinding naar de Markt via Borrekeitse biedt daarbij een belangrijke opportuniteit om de doorwaadbaarheid van en de mobiliteitsafwikkeling op de site te verbeteren. Tegelijk kan de herontwikkeling ook bijdragen aan de klimaatadaptatie. Door in te zetten op ontharding en waterbuffering kan de site een rol spelen in het beperken van afstroming en wateroverlast in de omgeving.

De opdracht omvat het ontwerpen van de herontwikkeling van de Vetkotsite tot vrijetijdssite met een programma van ongeveer 1.500m2. De bestaande loodsen kennen een footprint van ongeveer 1.400 m². Het bestuur wenst de ruimtelijke kwaliteiten en de historische identiteit van de site maximaal als uitgangspunt te nemen, zonder daarbij vooraf een





scenario op te leggen. Van het ontwerpteam wordt verwacht dat het zorgvuldig onderzoekt hoe het erfgoed en de ruimtelijke kwaliteiten van de site maximaal kunnen worden ingezet. Het bestuur staat open voor een doordachte combinatie van behoud, transformatie en nieuwbouw.

De ontwerpers worden uitgedaagd om een sterke architecturale visie te ontwikkelen die gebouwen en buitenruimte samenbrengt in een herkenbaar en uitnodigend geheel. De omgevingsaanleg vormt daarbij een volwaardig onderdeel van de ontwerpopgave en draagt mee bij aan de identiteit, de gebruikskwaliteit en de verankering van de site in haar omgeving. Het vooropgestelde bouwbudget bedraagt € 3.750.000 excl. btw en erelonen en € 500.000 voor de omgevingsaanleg.

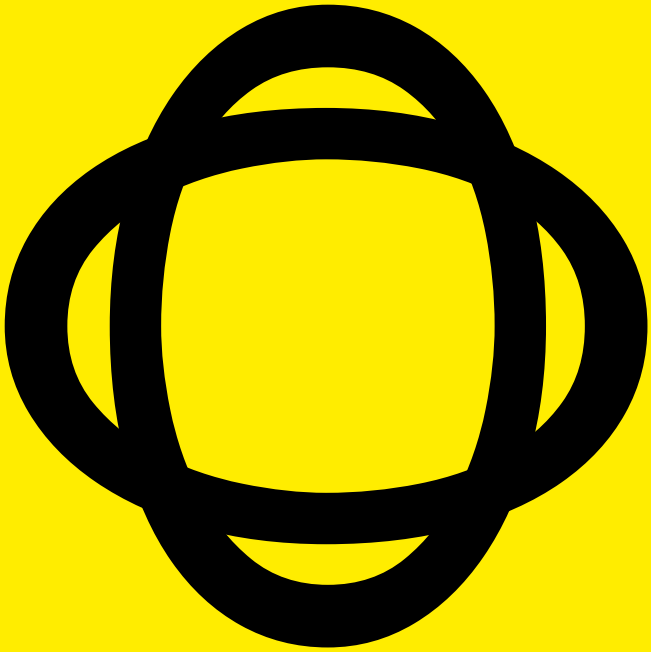





Pajottenland







Opmaak
Raoul Wassenaar
Team Vlaams Bouwmeester

Fotografie
© Isabelle Pateer (OO5201, OO5203, OO5205 en OO5206)
© Tim Van de Velde (OO5202 en OO5204)

Luchtfoto's
Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, opname 2025
© GDI-Vlaanderen

Uitgever
Vlaamse overheid
Departement Kanselarij en Buitenlandse Zaken
Vlaams Bouwmeester
Koning Albert II-laan 15, bus 207, 1210 Brussel

Bijkomende informatie
op het secretariaat Team Vlaams Bouwmeester
+32 (0)2 553 01 11
bouwmeester@vlaanderen.be