

00	39
05	

SELECTIEBESLISSING bij de Open Oproep: aanvraag tot deelneming 39 | 2019, de projectgebonden selectie voor het project 3905: de volledige studieopdracht voor het opmaken van een masterplan en een ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht te Denderleeuw.

1 GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE PROCEDURE

1.1 De Open Oproep bij aanvraag tot deelneming 39 | 2019 werd uitgeschreven op 17 januari 2020 door de Vlaamse Overheid, voor wie optreedt de Vlaams Bouwmeester, Havenlaan 88 bus 20 te 1000 Brussel.

1.2 AARD VAN DE OPDRACHT

Overheidsopdrachten, diensten: landschapsarchitectuur, diensten van stedenbouw en bouwkundige diensten - CPC indeling categorie 12

1.3 SELECTIE

De oproep tot aanvraag tot deelneming om op een lijst van geselecteerde kandidaten te worden opgenomen voor uitvoering van diensten inzake landschapsarchitectuur, stedenbouw en bouwkunde, gebeurt op grond van artikel 38, § 1, 1°, b) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

1.4 BEKENDMAKING

Aankondigingsbericht

Verzending van de aankondiging naar het Publicatieblad van de Europese Unie: 17 januari 2020.

Publicatiedatum

Open Oproep 39 werd gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie op 22 januari 2020 onder nummer 2020/S 015-031328.

Een infobrochure met per project foto's van de locatie, de timing, het maximale projectbudget en de toegestane honorariumvork is gedurende de periode van aanvraag tot deelneming, toegankelijk op www.vlaamsbouwmeester.be.

- 1.5 LIMIEDATUM EN LIMIEUUR VOOR DE INDIENING VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING
De kandidaten¹ dienden uiterlijk op 28 februari 2020 om 23.00 uur hun aanvraag tot deelneming in te dienen ten aanzien van de Vlaams Bouwmeester, te 1000 Brussel.

2 OVERZICHT VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING

2.1 UITSLAG VAN DE INDIENING VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING

Totaal ontvangen aanvragen tot deelneming: 132

Volgende aanvragen tot deelneming werden niet opgenomen in de lijst van aanvragen tot deelneming: geen.

Alle aanvragen tot deelneming werden opgenomen in de lijst van aanvragen tot deelneming

Specifiek voor het project 3903 waren er 26 ontvankelijke aanvragen tot deelneming. De ontvankelijke kandidaturen, die voor dit project aan de betreffende minimumeisen voldoen, zijn:

- Tijdelijke Vereniging ABCD, Matthias Salaets, Michaël Stas
- Tijdelijke Vereniging AgwA, DOGMA
- Tijdelijke Vereniging Andrew Phillips Architects, LEAGUE
- Tijdelijke Vereniging architecten Geldof Mertens en Noben bvba, Studio Thomas Willemse
- Tijdelijke Vereniging Architectenbureau Bart Dehaene, MAARCH
- Bureau ARGOT ou La Maison Mobile
- Tijdelijke Vereniging Atelier Horizon, VELD
- Tijdelijke Vereniging Bart Macken Eef Boeckx, C+S Architects Limited, West 8 Brussel Urban design & landscape architecture
- Tijdelijke Vereniging Bipolaire Arquitectos sl, STIPO
- Bureau BRUT
- Tijdelijke Vereniging BUUR Bureau voor Urbanisme, Dhooge & Meganck - Ingenieur Architecten
- Tijdelijke Vereniging bv humbble.architectuurlaboratorium, OMGEVING
- Tijdelijke Vereniging CLUSTER landschap en stedenbouw, Collectief Noord
- Tijdelijke Vereniging David Levain , FAKT
- Tijdelijke Vereniging DE BAES, fabulism
- Bureau Group IPS
- Bureau LIST
- Tijdelijke Vereniging MADMA urbanism+landscape, MASA architects

¹ Chronologisch overzicht van de gehanteerde terminologie:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 De kandidaat: | de ontwerper die zich kandidaat stelt conform de deelnemingsvoorwaarden, voor één of meerdere projecten die via de procedure 'Open Oproep' aangekondigd werden. |
| 2 De ontvankelijke kandidaat: | de kandidaat die minstens drie projecten bij zijn aanvraag tot deelneming voegt. |
| 3 De geselecteerde: | de kandidaat die geselecteerd wordt op basis van de selectiecriteria. |
| 4 De inschrijver: | de geselecteerde die een offerte indient. |
| 5 De voorkeursbieder: | de inschrijver die op basis van de gunningscriteria het best geplaatst is en door de opdrachtgever eventueel uitgenodigd wordt voor finale onderhandelingen. |
| 6 De opdrachtnemer: | de voorkeursbieder aan wie de opdracht toegewezen wordt. |

- Bureau Metapolis Architects BVBA
- Bureau Mikhail Riches
- Bureau Office Ou
- Bureau OYO architects
- Bureau Patrick Stappers Architetto
- Bureau Poponcini & Lootens ir architecten bvba
- Tijdelijke Vereniging Studio Fabula, un-icon
- Bureau Studio Paula Viganò

3 UITSLUITINGSGRONDEN EN KWALITATIEVE SELECTIE

3.1 IN TE DIENEN DOCUMENTEN EN INLICHTINGEN

Alle op de lijst opgenomen kandidaten hebben de volgende documenten en inlichtingen verschaft:

- 1 Documenten in het kader van de uitsluiting en selectie:
 - voor opdrachten vanaf de Europese drempel: een Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).
 - voor opdrachten onder de Europese drempel: een impliciete verklaring op erewoord
- 2 Motivatiemotiva
- 3 Een portfolio van de kandidaten aan de selectiecriteria
- 4 De drie relevante referenties per project
- 5 Voor architectuuropdrachten: inschrijving op de lijst van de beroepsorde van architecten (of een gelijkaardige beroepsvereniging in de Europese Unie),...

3.2 CONTROLE VAN DE UITSLUITINGSGRONDEN EN SELECTIE

3.2.1 Controle UEA

Voor de volgende inschrijvers werd vastgesteld op basis van het UEA dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn (of dat zij aanvaardbare corrigerende maatregelen doen gelden): allen.

Bij de volgende inschrijvers werd vastgesteld dat op basis van het UEA er een uitsluitingsgrond van toepassing is, zonder dat zij aanvaardbare corrigerende maatregelen doen gelden: geen.

3.2.2. Fiscale schulden

Bij volgende inschrijvers werden geen fiscale schulden vastgesteld die tot uitsluiting leiden: allen.

De offertes van deze inschrijvers komen bijgevolg voor verdere beoordeling in aanmerking.

Bij volgende inschrijvers werden fiscale schulden vastgesteld die tot uitsluiting leiden: geen.

Volgende inschrijvers hebben deze schulden tijdig geregulariseerd en komen voor verdere beoordeling in aanmerking: niet van toepassing.

Volgende inschrijvers hebben deze schulden niet tijdig geregulariseerd en komen bijgevolg niet voor verdere beoordeling in aanmerking: niet van toepassing.

3.2.3. Sociale schulden

Bij volgende inschrijvers werden geen sociale schulden vastgesteld die tot uitsluiting leiden: allen
De offertes van deze inschrijvers komen bijgevolg voor verdere beoordeling in aanmerking.

Bij volgende inschrijvers werden sociale schulden vastgesteld die tot uitsluiting leiden: geen
Volgende inschrijvers hebben deze schulden tijdig geregulariseerd en komen voor verdere beoordeling in
aanmerking: niet van toepassing

Volgende inschrijvers hebben deze schulden niet tijdig geregulariseerd en komen bijgevolg niet voor verdere
beoordeling in aanmerking: niet van toepassing.

4 PROJECTGEBONDEN SELECTIE:

4.1. DE PARTIJEN EN HUN VERTEGENWOORDIGING

4.1.1 De opdrachtgever:

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor streekontwikkeling in Zuid-Oost-Vlaanderen
SOLVA, vertegenwoordigd door Raad van Bestuur, voor wie optreedt de heer Wallays Bart.

Deze partij hierna, de 'opdrachtgever' genoemd, kiest voor deze opdracht het volgende
administratieve adres: Gentsesteenweg 1B te 9250 Sint-Lievens-Houtem.

4.1.2 De Vlaams bouwmeester, Leo Van Broeck, voorzitter van de selectiecommissie, met als adres
Havenlaan 88 bus 20 te 1000 Brussel.

4.2. SELECTIECRITERIA

Selectie van minimaal drie en maximaal 5 ontwerpers met het oog op uitnodiging tot indiening van
een offerte. Aan de hand van de ingediende documenten worden volgende selectiecriteria
onderzocht en getoetst aan de ambities van de opdrachtgever:

Geschiktheid om beroepsactiviteit uit te oefenen

Voor architectuuropdrachten moeten de kandidaten de inschrijving op de lijst van de beroepsorde
van architecten (of een gelijkaardige beroepsvereniging in de Europese Unie) aantonen.

Technische en beroepsbekwaamheid

Vervolgens wordt de technische en beroepsbekwaamheid aan de hand van onderstaande
selectiecriteria getoetst:

- 1 de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht,
- 2 de vakbekwaamheid,
- 3 de relevante ervaring.

4.3 DE SELECTIE

De selectie van de ontwerpers vond plaats op 30 april 2020. Gelet op de COVID 19
veiligheidsvoorschriften werd de selectievergadering georganiseerd via het online platform Microsoft
Teams.

De opdrachtgever, werd vertegenwoordigd door:

- Bart Wallays, algemeen directeur intercommunale SOLVA
- Nathalie Steenhaut, projectmanager ruimte intercommunale SOLVA
- Alexander De Wit, ruimtelijk planner intercommunale SOLVA
- Eva Van Dijck, omgevingsambtenaar Denderleeuw
- Yves De Smet, schepen ruimtelijke ordening, openbare werken, sport, dierenwelzijn, mobiliteit gemeente Denderleeuw
- Andy Depetter, schepen klimaat en duurzaamheid, integratie, organisatie en kwaliteit gemeente Denderleeuw
- Jimmy Geeraerts, algemeen directeur gemeente Denderleeuw

Na de presentatie van de kandidaturen verliet Bart Wallays de vergadering en nam hij niet deel aan de bespreking omwille van familiale relaties met één van de kandidaten.

Op advies van de Vlaamse Bouwmeester selecteerde de opdrachtgever volgende ontwerpers :

- 1 Tijdelijke vereniging ABCD, Schipperijkaai 5, bus 284 1000 Brussel – Matthias Salaets, Michaël Stas, Priemstraat 21, 1000 Brussel**
- 2 Tijdelijke Vereniging Geldof Mertens en Noben bvba, Sint-Katelijnestraat 3 bus 3, 1000 Brussel – Studio Thomas Willemse, Lefrancqstraat 56, 1030 Schaarbeek**
- 3 Tijdelijke vereniging architectenbureau Bart Dehaene, Molenaarsstraat 111 bus 14, 9000 Gent – MAARCH, Belpairestraat 31, 2600 Berchem**
- 4 Tijdelijke vereniging BUUR Bureau voor Urbanisme, Sluisstraat 79/03.02, 3000 Leuven – Dhooghe & Meganck - Napoleon Destanbergstraat 11, 9000 Gent**
- 5 Bureau Office OU, 165 Lauder Avenue, M6E 3H3, Toronto, Canada**

4.4 MOTIVERING

Voor de geselecteerden geldt dat hun kwaliteiten conform de gehanteerde selectiecriteria aansluiten bij de verwachtingen en uitgangspunten van de opdrachtgever vervat in de projectdefinitie. Omwille van de volgende redenen beantwoorden de volgende ontwerpers in het licht van de selectiecriteria het meest aan de verwachtingen en uitgangspunten van de opdrachtgever:

- 1 Tijdelijke vereniging ABCD, Schipperijkaai 5, bus 284, 1000 Brussel – Matthias Salaets, Michaël Stas, Priemstraat 21 1000 Brussel**

Selectie criterium 1: de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht

In de motivatietekst bij de kandidatuurstelling voor deze opdracht stellen de ontwerpers volgende uitgangspunten voorop:

“De ambitie en wens voor een voorbeeldige aanpak voor deze plek maakt ons team enthousiast. Het project vertrekt voor ons vanuit de valorisatie en vormgeving van een open en toegankelijk cultuurlandschap dat de nieuwe woonontwikkeling structureert, gekaderd binnen een ruimere landschappelijke en stedelijke context, verder bouwend op het masterplan van BUUR. Ook gaat voldoende aandacht naar zachte mobiliteitsverbindingen, natuurlijk waterbeheer, biodiversiteit, als

ook ruimte voor ongestoorde natuurontwikkeling. Binnen dit kader zetten we in op kwalitatieve woonontwikkeling met een minimale footprint, een wat hogere densiteit en experiment met vernieuwende woonvormen. Het project in haalbare fasen en een ingebouwde adaptiviteit definieert mee de randen van de site, aansluitend op de omgeving en via het toevoegen van functies die meer leven brengen in de buurt. Daarnaast is het flexibel en laat toe dat naastgelegen percelen kunnen aansluiten.”

Het team geeft duidelijk aan dat de valorisatie van het open landschap voorop staat en dat het de woonontwikkeling moet structureren. Daarnaast schuiven de ontwerpers zachte mobiliteit, natuurlijk waterbeheer, biodiversiteit en ruimte voor ongestoorde natuurontwikkeling als belangrijke ontwerpprincipes naar voor. Bovendien geven de ontwerpers aan dat ze niet willen streven naar een afgewerkt eindproduct, maar naar een plan dat aanpasbaar is in de toekomst en dat in verschillende fases kan uitgevoerd kan worden. Het masterplan wordt gezien als een motor voor nieuwe ontwikkelingen in de omliggende wijken. Hiermee geeft het team aan dat ze ook willen inzetten op een lange termijn ontwikkelingsstrategie die aanpasbaar is in de tijd.

Het ontwerpteam legt in deze motivatie de nadruk op een aantal zeer relevante thema's die sterk aansluiten bij de ambities van de opdrachtgever. De opdrachtgever ziet de uitgangspunten van het ontwerpteam dan ook graag vertaald in een ruimtelijk verbeeldende visie.

Selectie criterium 2: de vakbekwaamheid

ABCD is een in Brussel gevestigde ontwerp praktijk die in 2014 werd opgericht door Yannick Vergnaud. Hij behaalde zijn master in Architectuur aan de Nationale School voor Architectuur te Straatsburg. Sinds 2010 is Yannick actief als senior project leader bij Xaveer de Geyter Architects waar hij heel wat ervaring opdeed. Daarnaast voert hij projecten uit binnen zijn eigen ontwerp praktijk (vroeger UN1ON, nu ABCD) waar de focus ligt op architectonische vormgeving, conceptontwikkeling en strategische ruimtelijke transformatie. Het kantoor ambieert een bijdrage te leveren aan het publieke en architectonische debat door middel van contextueel ontwerp, voortvloeiend uit een maatschappijkritische houding en uit begrip voor sociale en stedelijke ontwikkelingen. Door middel van diepgravende analyse tracht ABCD een passend antwoord te vinden op sociale en economische problemen die grenzen aan de praktijken van de architectuur en stedenbouw.

Matthias Salaets en **Michaël Stas**, werken samen onder de naam Fallow. Ze studeerden beiden magna cum laude af als ingenieur-architect aan de KU Leuven. Michaël Stas behaalde bijkomende een master in 'Urban and Strategic Planning' (MaUSP) en een 'European post-graduate Master of Urbanism' (EMU) (Magna Cum Laude) aan de KU Leuven.

Beiden deden heel wat praktijkervaring op bij gerenommeerde bureaus. Matthias werkte bij Elding Oscarson (SE) en is momenteel actief bij 51N4E als projectleider. Michaël Stas werkte als projectleider bij Studio Paolo Viganò en is momenteel actief als projectmedewerker Ruimtelijke Transformatie bij de Vlaamse Overheid. Door hun eerdere werkervaring kunnen ze een complementair en breed spectrum van ervaring op diverse schaalniveaus aanbieden. Dit jonge bureau wil zich graag toespitsen op ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen in het veld van architectuur, landschap en stedenbouw. De ontwerpers vertrekken vanuit een systemische benadering waarbij de huidige toestand, context en opgave doordacht wordt bekeken en bevraagd. Elke project, gaande van een wijds territorium en landschap tot het kleinste detail in architectuur en meubelontwerp wordt met evenveel aandacht en passie behandeld. Ze geven aan te geloven in

ontwerpen als een dialoog en een proces dat groeit door samen te werken met de bouwheer, inwoners, ingenieurs, experts of andere ontwerpers en creatieve personen. Binnen het werk van Fallow neemt het landschap altijd een grote plaats in. Het is hun intentie om het landschap in te zetten als katalysator, als 'common ground' voor interventies, en als middel tot fasering.

Intentie tot samenwerking

De tijdelijke vereniging geeft aan dat ze bij selectie de samenwerking als volgt zullen aanvatten:

- ABCD zal instaan voor het onderzoek naar de juiste architectuurtypologie
- Fallow zal nadenken over de grotere schaal zodat de lokale interventies altijd voortvloeien en kaderen binnen een bredere strategie op wijk- of stadsniveau

De tijdelijke vereniging zal zich laten versterken door:

- KUNST_WET: een Brusselse ontwerppraktijk, opgericht in 2015 door Arie Gruijters, die ABCD zal bijstaan in het ontwerpend onderzoek naar architectuur en typologie
- Traject: voor de noodzakelijke mobiliteitsexpertise
- Plant&Houtgoed: voor het ontwerp van duurzame landschappen; het bureau heeft expertise inzake biodiversiteit en groenbeheer en legt een sterke focus op ecologische duurzaamheid door een doorgedreven kennis van ecosystemen en het gebruik van autochtoon plantgoed en lokale houtsoorten.
- ARA: expertisen inzake ontwerp en aanleg van publieke ruimte
- Rebelgroup/IDEA Consult: expertise inzake financiële aspecten en vastgoedlogica.

Er wordt een uitgebreid en zeer multidisciplinair team naar voor geschoven dat over alle noodzakelijke expertises beschikt om de verschillende deelaspecten van deze opgave te bestuderen. Het kernteam ABCD-Fallow bestaat uit jonge professionals met uiteenlopende achtergronden en expertises zodat de opdracht vanuit diverse invalshoeken benaderd kan worden.

Selectiecriteria 3: de relevante ervaring

De volgende referenties onderschrijven deze kandidatuur:

1. **Masterplan Burgerruimte, Wezembeek-Oppeem** (Michaël Stas als projectleider voor Studio Paola Viganò): het masterplan voor dit kernversterkingsproject is opgebouwd vanuit de zoektocht naar een structureerende publieke ruimte binnen een verkaveld weefsel; er wordt enerzijds gezocht naar een andere vorm van collectiviteit, ontmoeting en ontspanning; maar anderzijds ook naar meer privacy en kleinschaligheid; één continue park als vloeiende aaneenschakeling van open (groene) ruimtes vormt hier een belangrijk aspect; naast het functioneren als nieuwe ontmoetingsruimte in de gemeente biedt het park ook een duidelijke oriëntatie als verbinding tussen de 'harde' historische as en de 'zachte' as van de Vuilbeekvallei; er werd bewust gekozen om het westelijk einde van de site niet te bebouwen en ook het nieuwe administratief centrum compact te houden ten voordele van één duidelijk doorlopend park met open perspectief.
2. **Stains Razzle Dazzle, Stains (F)** (Yannick Vergnaud, namens UN1ON): Het project stelt een hybride en homogene stedelijke vorm voor door eenvoudige functionele lagen over elkaar heen te leggen. Deze gelaagde urbanisatie bestaat voornamelijk uit woningen in doorlopende strokenbebouwing die een sokkel van twee lagen vormen waarvan de daken

een tweede referentiepunt worden voor de percelen die daarboven uitsteken. Plaatselijk maken gebouwen met grotere omvang de uitvoering van andere programma's mogelijk.

3. Europan 15, Charleroi (Fallow): deze referentie is relevant omwille van de 3 uitgangspunten waarop het masterplan gebaseerd is:

- a. reCONNECTING: door een nieuwe verbinding te ontwerpen tussen de Porte Ouest, het historische centrum van Charleroi, Marchienne-au-Pont, Monceau-sur-Sambre en zijn eigen ecologische landschap en geschiedenis.
- b. re-GENERATING: door het verbeteren van een fysieke transformatie en een verandering in de perceptie van de site van grijs naar groen. Dit ontwikkelt zich door de ontginning en de sanering van de bodem, de zuivering van het water en de recycling ter plaatse van verschillende afvalstromen.
- c. re-CIRCULATING: door het bevorderen van een nieuwe circulaire economie op basis van de levenscyclus van hout en het hergebruik van houtafval, biomassa, voor energieproductie en bodemsaneringsprocessen, en door het bieden van flexibele ruimtes voor nieuwe productie, recycling en hergebruik

2 Tijdelijke Vereniging Geldof Mertens en Noben bvba, Sint-Katelijnestraat 3 bus 3, 1000 Brussel – Studio Thomas Willemse, Lefrancqstraat 56, 1030 Schaarbeek

Selectiecriteria 1: de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht

Dit ontwerpteam schuift in hun motivatie een duidelijk rol en toekomst voor Wolfsgracht naar voor. *“On the / Rond de BRINK – Een binnengebied met de opportuniteit voor een functioneel en sociaal hart – een brink – waarbij de bestaande rand in infrastructuur kan voorzien – on the brink. Het lijkt hartverscheurend om een laatste groot stuk open ruimte aan te snijden voor meer bebouwing. Wolfsgracht is een overmaats ingesloten groen binnengebied op de rand van het centrum, op de rand van de spoorweg en op de rand van de omliggende straten. Het residueel stukje landbouw van het binnengebied wordt met de rug gekeerd door verkavelingswoningen maar heeft het potentieel om een groen kloppend hart te worden voor nieuwe en bestaande woningen en de relatie om te keren waarbij het binnengebied een bestemming wordt. Het bestaande groen-blauwe netwerk van houtkanten en grachten kan hiervoor de drager worden en aangevuld worden met nieuwe groene plekken om te ravotten, enz. Ook de omliggende overmaatse binnengebieden kunnen hierin een rol spelen: de sportvelden, de visvijvers, de scholencampus, het kerkhof. De bestaande infrastructurele rand heeft het potentieel om als raamwerk het hele binnengebied te bedienen voor ‘harde’ ontsluitingen (wagens, trein, voorzieningen, ...) wat het hart van het binnengebied vrij laat voor een nieuw soort zachte kern (fietsers, wandelen, nieuwe mobiliteit, natuurlijke infiltratie van water, ...) met open ruimtes. Rond de brink – (rond een veld(en)) – Een innovatieve semi-stedelijke woonvorm kan worden uitgedacht waarbij de bestaande infrastructurele rand – de omliggende straten – de taak van de harde ontsluiting op zich neemt en de nieuwe woonvormen worden georganiseerd rond een open groene ruimte – en nieuwe vorm van centraal brink – of dorpsplein in de traditie waarbij dit een grasveld was met bomen in het hart van een groep woningen en geen stenen vlakte. Deze plek was functioneel en productief maar ook sociaal – voor dorpsfeesten. Het is duidelijk dat dit soort plekken ontbreken in de typische verkavelingen en hier in het groene hart van Wolfsgracht nieuwe kwaliteiten*

kunnen brengen voor de nieuwe woningen en bewoners, maar ook voor de bestaande omliggende verkavelingswoningen een bestemming kunnen worden. Een nieuwe schakel in het netwerk van faciliteiten in de binnengebieden.”

Met deze motivatie onderschrijft het team de ambitie van de gemeente Denderleeuw om Wolfsgracht zo maximaal als mogelijk te behouden als gemeentelijk groenzone. Tegelijk geven de ontwerpers aan dat ze Wolfsgracht zien als een exemplarische woonomgeving met hedendaagse en vernieuwende woonvormen. De groenstructuur en de publieke ruimte moeten niet alleen ten dienste staan van de nieuwe bewoners, maar moeten een meerwaarde bieden voor alle inwoners. Tegelijkertijd moet de buitenaanleg de motor vormen voor een gefaseerde heraanleg en vergroening van de Denderleeuwse publieke ruimte. De drijfveer van deze ontwikkeling mag niet louter focussen op de valorisatie van de gronden, maar moet in eerste instantie bijdragen aan het verhogen van de leefkwaliteit en de verblijfskwaliteit.

Deze opdracht is voor de ontwerpers niet louter een ruimtelijk ontwerpvragestuk. Het is tegelijkertijd een manier om te bouwen aan een leefbare wijk met aandacht voor sociale cohesie. De opdrachtgever is geboeid door de intentie van dit team om het principe van de 'brink' op een hedendaagse manier te introduceren en is benieuwd naar een eerste ruimtelijke vertaling van dit idee.

Selectiecriteria 2: de vakbekwaamheid

Architecten Geldof Mertens en Noben, oftewel agmen, is een architectuurbureau gevestigd in Brussel. De oorsprong van het bureau ligt aan de KULeuven, waar Michiel Geldof, Paul Mertens en Piet Noben gelijktijdig hun opleiding ingenieur architectuur hebben genoten en waar ze hun gezamenlijke ontwerpvisie en –vreugde hebben ontdekt.

Voordien deden de 3 zaakvoerders ervaring op bij gekende architectenbureaus. Michiel Geldof was actief als projectarchitect bij NoAarchitecten. Piet Noben werkte als projectarchitect bij Poot architectuur en bij Stramien. Paul Mertens deed ervaring op bij Plusoffice Architects.

Een uitgebreide lezing van de context is voor dit team een evidentie. Er wordt steeds gedacht vanuit de kwaliteiten van het bestaande, of dit nu gebouw of omgeving is. Dat beperkt zich niet tot het architecturale en het ruimtelijke, maar omvat ook de historie van de plek. Steeds wordt er gezocht hoe het nieuwe, of het vernieuwde, de reeds aanwezige kwaliteiten kan verduidelijken en versterken, en hoe de ingreep kan bijdragen aan een breder verhaal. Dit uit zich vaak in een heldere en tijdloze architectuur. Agmen bouwt bovenal voor de gebruikers van de gebouwen en tracht architectuur te maken die op een ongedwongen manier plaats biedt aan zowel alledaagse als onverwachte taferelen, waar ontmoeting en verwondering centraal kan staan. Het bureau gelooft sterk in de kracht van het ontwerpend onderzoek: doorheen alle fasen wordt er verbeeld en getekend, getoetst en getest, en dus begrepen. Zo bouwt agmen met een permanent ontwerpende houding en via doorgedreven overleg fase per fase de projecten uit. Het project Badhuis te Antwerpen in 2014 betekende de start van het bureau. In 2016 werd agmen laureaat voor de bouw van een grootschalig cohousing project in Kampenhout. In 2017 tekende het bureau het winnende ontwerp voor een wedstrijd van AG VESPA voor een woonproject met kunstenaarsatelier in een voormalig directeurswoning in Antwerpen. In 2018 won agmen, in samenwerking met Carton 123, een BMA wedstrijd voor een

kinderdagverblijf en de renovatie van het 'Huis der Kunstenaars' in Anderlecht. In 2019 won agmen de wedstrijd voor een cohousing project met 32 wooneenheden in Burcht.

De 3 oprichters van het bureau combineren hun ontwerpwerk met een academische taak aan de KUL, hetzij als docent architectuurontwerp (Michiel Geldof), hetzij als lector van mastertheses (Paul Mertens) of jurylid (Piet Noben, Paul Mertens).

Studio Thomas Willemse is de ontwerppraktijk van Thomas Willemse die in 2011 afstudeerde (magna cum laude) als burgerlijk ingenieur-architect aan de KU Leuven. Daarna behaalde hij, eveneens aan de KUL, een diploma Master of Urbanism and Strategic Planning. Vervolgens volgde Thomas in New York een specifieke opleiding rond stadsecologie. Studio Thomas Willemse werkt graag aan projecten die zich bevinden op de rand tussen stedenbouw, architectuur en landschap en waar die verschillende aspecten in elkaar vloeien. Met zijn studio werd Thomas, als onderaannemer binnen een ruimer tijdelijk ontwerperscollectief, medelaureaat van Open Oproep 3306: het ontwerp voor een masterplan voor de herontwikkeling en renovatie van een bestaande sociale woonwijk te Lint. In dezelfde constellatie werd hij medelaureaat van OO3108: ontwerp voor een masterplan voor de site Caerenberg en Keperenberg te Dilbeek. Naast het werk binnen zijn Studio, is Thomas sinds 2014 ook projectarchitect bij Bogdan & Van Broeck te Brussel. Voordien deed hij ervaring op bij Bureau Bas Smets.

Thomas Willemse is tevens medeoprichter van het ontwerperscollectief act., samen met Emilie Bechet en Sarah Poot, beiden magna cum laude afgestudeerd als architect. Met het ontwerperscollectief act. won Thomas in 2019 een wedstrijd voor het ontwerpen van een schoolvoorplein te Brussel, in opdracht van de Brusselse Bouwmeester.

Sinds 2019 begeleidt hij ook studio's in landscape urbanism aan de KULeuven.

Intentie tot samenwerking

De tijdelijke vereniging geeft aan dat ze bij selectie de samenwerking als volgt zullen aanvatten:

- Studio Thomas Willemse zal instaan voor stedenbouw, landschap en ontwikkelingsstrategie; Thomas Willemse zal tevens optreden als projectcoördinator en aanspreekpuntontwerp
- Agmen zal instaan voor stedenbouw en architectuur

De tijdelijke vereniging zal zich laten versterken door:

- Tractebel Engineering nv inzake duurzaamheid, mobiliteit en waterbeheer. Peter Corens zal specifiek ingezet worden voor duurzaamheidsadvies op masterplanniveau. Cathérine Cassan zal advies verlenen over het mobiliteitsvraagstuk.

Selectiecriteria 3: de relevante ervaring

De volgende referenties onderschrijven deze kandidatuur:

1. **Masterplan Kasteelplein/Eikenhof, Lint (Studio Thoms Willemse, i.s.m. Metapolis):** De opdracht in Lint betreft een masterplan voor de herontwikkeling van een sociale woonwijk rond de straat Kasteelplein. Door in te zetten op een nieuwe gelaagdheid en te streven naar meer collectief gebruik van de groene ruimte ontstaat het potentieel om te wijk te verbinden, meer groen te introduceren en ruimte voor nieuwe woningen te genereren zonder meer bebouwde grondoppervlakte in te nemen. Er werd sterk nagedacht over collectiviteit,

typologie en het introduceren van een heldere en leesbare publieke ruimte met meer groen. Er werd sterk gezocht naar verbinding tussen de wijk en het centrum. Het masterplan bevat ook een alternatieve ontwikkelingsstrategie voor private ontwikkeling met vormen van recht van opstal, erfpacht, ...

2. **Masterplan herontwikkeling woonzorgcampus Keperenberg/sportsite Caerenberg (Studio Thomas Willemse i.s.m. Metapolis):** Deze projectzones zijn een goed voorbeeld van de manier waarop, na jarenlang ad hoc ruimteverspilling en grondinname, een nieuwe visie werd ontwikkeld met meer ruimte voor functioneel gebruik, maar ook voor open ruimte. In Caerenberg werden vanaf het begin samenwerkingsverbanden met de gebruikers opgezet om na te denken over en te werken aan de toekomst, en om een draagvlak te creëren. Het ontwerp voor de woonzorgcampus toont de intentie om over te stappen van het klassieke instellingsmodel naar een meer huiselijke woon- en welzijnscampus. Het ontwerp wordt gezien als een opportuniteit om een andere ruimtelijke organisatie en gebouwtypologie te verkennen die inzet op het verweven van de woningen en diensten van Dilbeek-Welzijn met een openbare, natuurlijke omgeving en het dorp. Er werd ook sterk nagedacht over een autoluwe doorwaadbaarheid en het doortrekken van de groene landschapskernmerken tot in de site.
3. **Cohousing, Kampenhout (Agmen i.s.m. Stramien):** het betreft een ontwikkelingsstrategie voor de ontwikkeling van een open groengebied tot klimaatrobuuste leefomgeving in Kampenhout. Er werd ruimte gecreëerd voor 46 woningen en 10 assistentiewoningen aan de rand van het landschap. Deze referentie is relevant omdat er veel aandacht werd besteed aan de aanleg van een klimaatrobuuste leefomgeving waarbij het verzoenen van de woonopgave en het vrijwaren van de aanwezige landschapskenmerken uitgangspunten waren. Er werd niet alleen gestreefd naar een hoge architecturale en landschappelijke kwaliteit, maar ook naar betaalbaarheid. In het project werden een aantal buurtondersteunende functies voorzien - zoals grote gemeenschappelijke ruimtes en ateliers bruikbaar voor alle bewoners – om te bouwen aan de sociale cohesie.

3 Tijdelijke vereniging Architectenbureau Bart Dehaene, Molenaarsstraat 111, bus 14, 9000 Gent – MAARCH, Belpairesstraat 31, 2600 Berchem

Selectie criterium 1: de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht

Dit team ziet het landschap als motor van de ontwikkeling. Dat blijkt duidelijk uit hun visie.

“De aanpak voor het uitwerken van een ontwikkelingsstrategie voor Wolfgracht, een gaaf stuk openruimtelandschap met een hoge landschappelijke waarde, kan onmogelijk voorbijgaan aan de centrale rol die het landschap, de open ruimte, in dit proces (zal) opnemen. We geloven sterk dat het landschap met zijn typische gelaagdheid – topografie, groenblauw netwerk, gebouwde constructies en objecten, ...- en belevingswaarde bepalend zal zijn bij het uitwerken van de ontwikkelingsvisie. Een sterk landschappelijk en stedenbouwkundig concept begint bij een doorgedreven analyse. Met andere woorden niet het programma maar de karakteristieken van de site/de plek zijn leidend. Het landschap en de publieke ruimte – de ‘open ruimte’– spelen hierin een fundamentele rol. We beschouwen de open ruimte als leidend. Niet alleen als fysisch structurerend element van de

eventuele woonontwikkeling maar ook als robuuste groenblauwe drager die fungeert als ruggengraat voor duurzame verplaatsingen, en als betekenisvolle ruimte vol individuele en collectieve herinneringen. Als ruimte die bepaalt hoe we kunnen samenleven. Als canvas waarop het publieke leven wordt uitgetekend. De rol van de open ruimte is cruciaal en fundamenteel. We geloven dat het inzetten op publieke ruimte voorwaardebepalend is, en verdedigen sterk het integreren van een scala aan publieke ruimtes als leidraad binnen de ontwikkelingsstrategie voor Wolfsgracht. Dit scala aan buitenruimtes kan bovendien een hefboom zijn voor toekomstige sociale innovatie in het omringende weefsel.”

Dit ontwerpteam ziet het landschap en de publieke ruimte als de sleutel om een duurzame ruimtelijke toekomststrategie voor Wolfsgracht uit te zetten. Dit uitgangspunt sluit sterk aan bij de ambitie van Solva en de gemeente Denderleeuw om de landschappelijke karakteristieken van Wolfsgracht maximaal te vrijwaren en in te bedden in de woonomgeving. Tegelijkertijd is er de vraag om een strategie voor te leggen die werkt aan verbinding zowel tussen bewoners als aan bredere ruimtelijke relaties.

Bijkomend geeft dit team aan dat het wil inzetten op kwalitatieve verdichting. Ze verwijzen hiervoor expliciet naar de renovatio urbis (Bernardo Secchi): *“Binnen een algemeen kader worden punctueel strategische projecten voorgesteld en uitgewerkt. Binnen dergelijke visie is het wenselijk om ook op zoek te gaan naar ‘andere’ woontypologieën als aanvulling op de klassieke woonvormen zoals ‘de grondgebonden woning’ en ‘het appartement’ die vaak niet meer toereikend, zijn. Dit moet het mogelijk maken om enerzijds compacter / punctueler te bouwen en om anderzijds een antwoord te bieden op de groeiende diversiteit aan gezinssamenstellingen en zo een nieuw bewonerspubliek aan te trekken dat de sociale mix rijker maakt. Vernieuwende kwalitatieve vormen van stapelen kunnen op die manier bijdragen tot verhoging van de densiteit en de kwaliteit van de buitenruimte enerzijds, maar dienen anderzijds ook rekening te houden met de schaal van Denderleeuw en de korrel van de omliggende bebouwing.”*

Een ander belangrijk uitgangspunt dat dit team naar voor schuift is de flexibiliteit van het plan zonder aan de landschappelijke grondlaag te raken. Dit formuleren ze als volgt:

“De ontwikkeling van een ‘openruimtekader’ dat eventuele ‘woonkamers’ definieert, laat toe de ontwikkelingsstrategie bij te sturen op basis van specifieke behoeften die zich op (middel)lange termijn (kunnen) manifesteren, zonder echter de basisvisie geweld aan te doen. De geformuleerde uitgangspunten op vlak van open ruimte/landschap enerzijds en kwalitatieve hoogwaardige verdichting anderzijds blijven zo behouden.”

De opdrachtgever is geboeid door de insteken van dit team, door hun specifieke focus op het landschap en door hun voorstel om te zoeken naar punctuele strategische projectlocaties. Bijkomend geeft het team aan dat het wil nadenken over andere woonvormen die de sociale mix in Denderleeuw kunnen verrijken. De opdrachtgever wil deze uitgangspunten graag vertaald zien in een eerste visie.

Selectiecriteria 2: de vakbekwaamheid

Architectenbureau Bart Dehaene is een veelzijdig architectenbureau voor architectuur en stedenbouw. Een zorgvuldige en kritische beschouwing van de context en het programma van eisen vormt voor het bureau de basis voor elk project.

Het bureau zet sterk in op niet-momentgebonden architectuur die focust op de samenhang tussen het architecturaal ontwerp en de sociaal-ruimtelijke inbedding in de omgeving. De waaier van opdrachten is heel divers (private woningbouw, scholen, ...) en van uiteenlopende schalen. Bart Dehaene is geruime tijd actief als architect met ervaring in culturele gebouwen, huisvesting en duurzaam bouwen.

Zijn werk is niet gestoeld op grote theorieën, maar kenmerkt zich door de combinatie van een analytische houding en intuïtieve ingevingen. Dit leidt tot een verrassende eigen architectuurtaal die de schijnbare resultante is van programma en plek. Schijnbaar, want haar poëzie en specifieke beeldtaal verkrijgt ze door de welbedachte assemblage van archetypes en materialen.

Bart Dehaene is vertrouwd met sociale woonprogramma's aangezien hij stage heeft gedaan bij de Gentse maatschappij voor huisvesting. Voordien deed hij onder meer ervaring op bij architectenbureau Patrick Lefebure te Gent en Viérin architecten te Brugge.

MAARCH is een samenwerking van Steven Geeraert met de Italiaanse ontwerpers Andrea Carlesso en Stefano Peluso. In 2008 hebben ze hun internationale samenwerking opgestart. Steven Geeraert is ir. architect (KUL, 2000), stedenbouwkundig ontwerper (KUL, 2004) en erkend ruimtelijk planner. Sinds 2013 is hij docent aan Sint-Lucas Gent. Hij geeft er les in de International Master of Architecture. Daarnaast maakt hij deel uit van het Academisch Onderzoeksbureau Alles Stad / Alles Land. Sinds 2017 is Steven extern lid van de kwaliteitskamer Immerzeel + te Aalst.

De 3 partners hebben voordien allen bij Studio Secchi-Viganò gewerkt, een internationaal gerenommeerd ontwerpteam uit Italië met bijzondere expertise op vlak van stedenbouw, masterplanning, stadsontwikkeling en inrichting van (publieke) ruimte. Het team heeft meerdere realisaties in Vlaanderen die bijzonder gewaardeerd worden binnen het vakgebied.

MAARCH gaat graag om met complexere ontwerp opdrachten. Ze hebben een erg brede waaier aan ervaring in zowel het ontwerpen van kleinschalige projecten en architectuur als in het ontwerp van masterplannen, publieke ruimte en landschappelijke interventies. MAARCH ontwikkelde doorheen hun ervaring een vocabularium dat zich op een genuanceerde wijze toespitst op de stedenbouwkundige schaal en het opstarten van participatieve projecten. Het 'werken met de context, met wat reeds voor handen is' – de zgn. 'as found' – vormen een rode draad doorheen hun curriculum.

MAARCH ontwikkelt zich vanuit een bewust multidisciplinaire aanpak als een permanent laboratorium waar pragmatisch ontwerpend onderzoek en analyse over stedelijke dichtheden/ruimtegebruik, publieke ruimte, sociale praktijken, enz. de grondslagen leggen voor de ontwikkeling van innovatieve en toekomstgerichte oplossingen m.b.t. wonen, (samen)leven en ruimtegebruik binnen de hedendaagse stad en het haar omringende landschap.

De referenties van MAARCH tonen een duidelijke aandacht voor de landschappelijke context, die belangrijk is voor dit project.

In het verleden was MAARCH als projectverantwoordelijke bij Studio Secchi-Viganò betrokken bij de aanleg van Park Spoor Noord (Antwerpen), de heraanleg van het centrum van Mechelen en het

Theaterplein (Antwerpen). Ze ondersteunden Studio Secchi-Viganò eveneens bij de uitwerking en realisatie van de hostel Wadi op de Hoge Rielen.

Intentie tot samenwerking

Het team geeft aan dat ze de samenwerking als volgt zullen aanvangen:

- MAARCH: stedenbouw, landschap en publieke ruimte
- Bart Dehaene: stedenbouw en architectuur

De tijdelijke vereniging zal zich laten versterken door:

- Mint: advies omtrent mobiliteit
- IDEA Consult/Rebel: advies inzake vastgoedontwikkeling en financiële haalbaarheid

Uit het portfolio blijkt dat deze tijdelijke vereniging de juiste expertises en specifieke bagage en ervaring kan bundelen voor deze opdracht. Vanuit vorige relevante ervaringen kan het team zich bovendien beroepen op een breed netwerk van experts die bij voortschrijdend inzicht snel ingeschakeld kunnen worden waar nodig.

Selectiecriteria 3: de relevante ervaring

1. **Bergkapelpark, Lendelede (MAARCH – Bart Dehaene):** deze referentie betreft de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en het ontwerp van de publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel. Als scharnier tussen bebouwing en landschap speelt de site een belangrijke rol. Het komt erop aan wonen en landschap zo met elkaar te verweven dat én de huidige kwaliteiten behouden blijven én er een antwoord geboden wordt op het juridisch statuut van de plek. Vier basisconcepten (rand, natuurlijke verbinding, economische haalbaarheid, toegankelijkheid) definiëren samen een duidelijk kader dat de basis vormt voor verdere ontwikkeling. Het landschap fungeert als drager, geeft de bebouwing vorm, legt de verkoopbare oppervlakte vast, en definieert de (woon)kamers waar kan worden gewoond. De woonkamers zijn vrij invulbaar, wat een grote troef is. Dit laat nl. toe in te spelen op de marktvraag of in te zetten op een specifiek doelpubliek. Het landschap(spark) is één, open, continu en steeds wijzigend. De basis van het park wordt gevormd door één continu gras(land) tapijt in diverse verschijningsvormen. Het karakter wijzigt van noord naar zuid: van meer intiem naar meer open en collectief, van meer tuin naar meer agrarisch landschap, naadloos overgaand in het omringende territorium. De verschillende atmosferen nodigen uit tot verschillende types activiteiten en gebruikers, tot kortom meervoudig ruimtegebruik. Het project trekt de kaart van de zachte weggebruiker. De auto is te gast en bij voorkeur onzichtbaar. Een netwerk van paden maakt het gebied doorwaadbaar. Deze referentie is bijzonder relevant omwille van de thematiek en de aanpak.
2. **De Vlashaard, Wevelgem (MAARCH – Bart Dehaene):** Deze opdracht omvat de opmaak van een woonontwikkelingsstrategie voor vier potentiële projectlocaties van de sociale huisvestingsmaatschappij De Vlashaard. Door het ontwerpteam werden een aantal duurzame en ruimtelijke doelstellingen geformuleerd. Het uiteindelijke resultaat is een heel open plan waarbij slechts twee van de vier sites worden ontwikkeld. De gekozen sites worden gekenmerkt door de nabijheid van een (dorps)kern, openbaar vervoer en de mogelijkheid om aan te takken op zachte verbindingen naar het centrum. Op schaal van de

ontwikkeling wordt gestreefd naar een autoluwe woonwijk met transitiemogelijkheden om alternatief gebruik van ruimte op termijn mogelijk te maken.

- 3. Immerseeldreef, Aalst (MAARCH):** het betreft de opmaak van een beeldkwaliteitsplan en een globaal inrichtingsplan voor de omgeving van de Immerzeeldreef te Aalst. Het landschap is de drager van dit ambitieus project waarin de realisatie van 400 tot 800 duurzame woningen wordt verzoend met de huidige landschappelijke kwaliteiten en beleving van het gebied.

4 Tijdelijk Vereniging BUUR, Sluisstraat 79, Leuven – Dhooge&Meganck ingenieur-architecten, Francisco Ferrerlaan 55, 9000 Gent

Selectiecriteria 1: de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht

In de visie van dit team wordt de frictie die in deze opdracht schuilt duidelijk benoemd:

“De ontwikkeling van Wolfsgracht is niet onbesproken. Een vermeende betonwoede botste eerder met het buikgevoel om openruimtegebied te vrijwaren. Toch biedt Wolfsgracht de kans om op een strategische locatie te tonen hoe het wel kan: een landschappelijke stedelijkheid die het beste van beide werelden combineert, landschap en stad, het wonen van de toekomst. De ambities zijn terecht torenhoog. De opdracht bestaat uit een zoektocht naar een gebalanceerd ontwerp op het raakvlak tussen verdichting, financiële belangen en het behoud van open ruimte. Het masterplan onderzoekt de relaties tussen het private, het collectieve en het landschap waarbij verankering in de omgeving prioritair is. De site takt rechtstreeks aan op het spoorlandschap. Dit landschap hervormt de oorspronkelijke breuklijn tot een verbindend landschap, samen met het groenblauwe netwerk drager van duurzame mobiliteit. Wolfsgracht, een duurzame wijk waar wonen ingebed is in een royale open ruimte.”

Het ontwerpteam weet in zijn visie zeer helder de sleutelkwesties van deze opdracht te benoemen: behoud van open ruimte en verdichting moeten hand in hand gaan. Tegelijkertijd mag de ontwikkelingsstrategie de financiële valorisatie van het gebied niet uit het oog verliezen. De ontwerpers wijzen op de potentie van de site als duurzame wijk in een royale open ruimte. De opdrachtgever is benieuwd naar de ruimtelijke vertaling hiervan.

Selectiecriteria 2: vakbekwaamheid

BUUR (Bureau voor Urbanisme) is een team van ervaren stedenbouwkundigen uit Leuven dat werd opgericht door Johan van Reeth. Het bureau is vooral actief op het vlak van stadsontwerp, ruimtelijke planning en projectmanagement. Het kantoor bestaat uit een 25-tal medewerkers en groeide uit tot één van de toonaangevende bureaus van Vlaanderen.

Het ontwerp van de publieke ruimte is één van hun kernactiviteiten, waarbij zowel het proces als het resultaat centraal staat. Tijdens het proces staat het ontwerpend onderzoek naar de betekenis, de potenties en de draagkracht van de ruimte centraal. Als resultaat wordt altijd gezocht naar een wervend beeld voor een vooropgestelde ontwikkeling.

Via projectregie wordt gestreefd naar een gedragen project door op het juiste moment de relevante actoren te betrekken in het planproces. Met projectmanagement wordt het proces aangestuurd in al

zijn facetten en dit met het oog op de implementatie van een project op basis van een gevalideerd stadsontwerp. Het bureau heeft bovendien een grondige kennis van het juridische instrumentarium en kan de opdrachtgever(s) bijgevolg ook bijstaan in het opmaken van een actieplan voor de gefaseerde uitvoering.

Dhooge&Meganck ingenieur-architecten werd opgericht in 2015 in Gent door David Dhooge en Saar Meganck. David deed ervaring op als senior partner bij Stéphane Beel Architects. Hij bouwde er uitvoerige expertise op in het ontwerpen en uitwerken van zowel masterplannen (Post X passief, Antwerpen) als residentiële ontwikkelingen (Nieuwe Dokken, Gent). Saar leerde het klappen van de zweep bij prof. Dr. ir.-arch. Firmin Mees. In 2015 beslisten David en Saar om samen verder te gaan onder eigen naam. Het werk van Dhooge & Meganck wordt nationaal en internationaal gewaardeerd. Ze geven regelmatig lezingen, stellen tentoon in binnen- en buitenland en worden gevraagd voor diverse jury's. De projecten zoeken telkens bewust iets meer op, weg van platgetreden paden. Het bureau verwierf grotere bekendheid in en buiten de architectuurwereld dankzij de publicatie van de 'kleine mosterdfabriek' te Oudenaarde in het jaarboek architectuur Vlaanderen 2018. Dit project werd ook genomineerd voor de Mies van der Rohe Award 2019 en momenteel ook voor de Belgian Building Award 2020.

Intentie tot samenwerking

Jan Hamerlink, bestuurder van BUUR en David Dhooge kennen elkaar al enkele jaren en hebben in het verleden reeds samengewerkt. Ze zien in deze opdracht een uitgelezen kans om samen enthousiast aan de slag te gaan. Het team geeft aan dat ze samen zullen instaan voor visie en masterplan en ook samen het participatieve luik zullen verzorgen. BUUR heeft aanvullend de nodige expertise in huis om eventuele mobiliteitsvraagstukken te bekijken. Het team zal zich laten versterken door:

- Jurgen Trappeniers: hij zal de opdracht bekijken vanuit het perspectief van de ontwikkelingsstrategie en economische valorisatie.

Selectie criterium 3: de relevante ervaring

De visie van het team wordt ondersteund door referenties die getuigen van een gelijkaardige aanpak en een duidelijke vertrouwdheid met het schaalniveau en met de inhoudelijke gelaagdheid van de opdracht.

1. **Masterplan Hoekakker, Ekeren (BUUR):** deze referentie betreft de opmaak van een masterplan in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. In dit project wordt de aanleg van een publiek toegankelijk park gecombineerd met een woonwikkeling aan de rand van de projectzone. Respect voor de gevoelige waterhuishouding van het gebied staat voorop. Volgende krachtlijnen geven het masterplan vorm: (1) ruimte voor groen, (2) ruimte geven aan water, (3) stedelijk weefsel afwerken, (4) connecties maken met de wijk.
2. **Masterplan woonontwikkeling Grote Heide, Beveren (BUUR):** Deze opdracht betreft eveneens de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied. De Beverse Beek en het fijnmazige waternetwerk structureren de site. De subtiele landvorm van de traditionele bolle akkers wordt onthuld en vormt een onderlegger voor een flexibele ontwikkeling. Een oost-west georiënteerde zachte as kruist de site en verbindt de beekvallei met het wijkcentrum.

De auto is te gast. Een opeenvolging van open ruimtes met elk een verschillende schaal en ander karakter -van publiek tot privé- levert woonmilieus in diverse gradaties. Wonen aan het park, in het bos, rond een hof, langs een groen erf... Zo ontstaat in dit vernieuwende verkavelingsmodel een verscheidenheid aan woonkwaliteiten en collectieve ruimtes.

- 3. Gecco Cohousing, Gentbrugge (Dhooghe-Meganck):** Het masterplan vertrekt in eerste instantie vanuit het aanwezige landschap: de site is een (volgeboomd) bos, een amalgaam van waardevolle en minder waardevolle bomen. Door de minst waardevolle bomen te rooien, de waardevolle te houden en op de juiste plaats incisies te maken krijgt de site een noodzakelijke luchtigheid zonder haar oorspronkelijke karakter te verliezen. Geen open vlakke dus, eerder een bladerdek met open plekken (clair-obscur). Hierin worden clusters van gebouwen geplaatst, die streven naar een maximale compactheid en minimale footprint. De gebouwen worden zoveel mogelijk gebundeld in functie van compactheid (duurzaamheid-passief) en nauwkeurig verspreid doorheen het bos, met zoveel mogelijk aandacht voor zuid-georiënteerde buitenruimtes, akoestische bufferruimtes en connectie tot het landschap en het gemeenschapshuis. Het geheel is integraal doorwaadbaar, kindvriendelijk en natuurlijk vormgegeven, met het grootste respect voor het aanwezige landschap.

5 Office OU

Selectiecriteria 1: de algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de projectopdracht

“Duurzaamheid handelt in veel opzichten over het leren leven – in vrede en rust – met zijn omgeving. Om dit te doen, moet men de processen en ritmes van het lokale landschap en het ecosysteem begrijpen, de unieke kenmerken ervan waarderen en ze in staat stellen een bepalende rol te spelen in het dagelijks leven. Dit project is sterk verankerd in deze visie op duurzaamheid. Het project vereist de ontwikkeling van een masterplan dat streeft naar verdichting, maar wenst dit te doen door een verhoogde verbinding met het lokale landschap. Dit vereist de integratie van stedenbouwkundige planning, gevoelig ecologisch begrip en toekomstgerichte gemeenschaps- én woonstrategieën.

Wij zijn van mening dat een dergelijk project zich moet richten op het bereiken van een drievoudige basis die economische groei, gemeenschapsvorming en ecologische verbetering mogelijk maakt. Het masterplan moet worden ontwikkeld rond een verhaal dat deze drie doelen naadloos samenbrengt (kunnen ecologische ruimtes inderdaad ook sociaal/economisch waardevol zijn?).”

De selectiecommissie is gecharmeerd door de visie van dit team dat het lokale landschap en de unieke kenmerken ervan ziet als een bepalende en constante factor in het ontwikkelingsverhaal. Het team wil niet zonder meer streven naar verdichting, maar wil vooral nadenken over een verhoogde verbinding met het landschap en over toekomstgerichte woonstrategieën en gemeenschapsstrategieën. Ze willen als het ware een verhaal opbouwen rond het landschap zodat bewoners en gebruikers zich ermee verbonden voelen. De opdrachtgever ziet in de referenties van dit team een duidelijke vertaling van deze visie terugkomen. In het bijzonder de referentie van de ‘museum tuinen in Sejong’ sluit hierbij aan. Het landschap is de drager van het ontwerp en bepaalt de unieke identiteit van elk van de 8 musea. Op die manier wordt het landschap erkend als een belangrijke schakel tussen cultuur en natuur

Voor dit ontwerpteam vormt het landschap telkens een duidelijk kader waarbinnen de architecturale interventie met respect moet ingepast worden. De ontwerpers zeggen bovendien te willen onderzoeken of de ecologische ruimte ook sociaal-economisch waardevol kan zijn, en zo ja hoe en in welke mate. De opdrachtgever kijkt uit naar het antwoord op deze vraag.

Selectiecriteria 2: de vakbekwaamheid

Office Ou is een bekroond architectuur- en landschapontwerpbureau dat is gevestigd in Toronto, Canada. Het bureau werd opgericht door Nicolas Koff, Uros Novakovic en Sebastian Bartnicki.

Nicolas Koff is architect (University of Toronto, 2006) en behaalde later een diploma landschapsarchitectuur en stadsplanning (University of Pennsylvania, 2010). Voordien deed hij ervaring op bij internationaal gerenommeerde ontwerpbureaus zoals MAD in Beijing, Ateliers Jean Nouvel in Parijs, en Zeidler in Toronto. Naast ontwerper is hij ook lector aan de Faculteit architectuur, landschap en ontwerp van de universiteit van Toronto.

Uros Novakovic behaalde zijn diploma architectuur aan de universiteit van Waterloo. Hij heeft ervaring met projecten van diverse schaal, variërend van grote stedelijke masterplannen tot kleine woningrenovaties. Voorafgaand aan de oprichting van Office Ou heeft hij gewerkt voor verschillende op duurzaamheid gerichte ontwerpbureaus, zoals A00 Architecture in Shanghai en Kiss + Cathcart in New York. Bij die laatste werkte hij aan het eerste LEED-gecertificeerde gesubsidieerde woningbouwproject in New York City.

Sebastian Bartnicki studeerde eveneens af als architect aan de universiteit van Waterloo. Zijn sterkte is zijn gedetailleerde ontwerpaanpak. Hij heeft een sterk inzicht in alle fasen van de projectontwikkeling. Zo zorgt hij ervoor dat de visie van een project getrouw wordt uitgevoerd. Hij is bijzonder bedreven in het visualiseren van architectuur en het bouwen van informatiemodellen, en helpt opdrachtgevers en bouwers om het ontwerpproces volledig te begrijpen en er aan deel te nemen.

Office Ou werkt op verschillende schaalniveaus. De ontwerphouding van dit bureau is gestoeld op de idee dat architectuur het meest waardevol is wanneer ze het dagelijks leven ondersteunt, de fysieke ruimte laat spreken en de rijkdom van een plek en de diversiteit van de mensen in stand houdt.

Intentie tot samenwerking

Het bureau geeft aan dat ze zich bij eventuele selectie zullen versterken in functie van de gedetailleerde opdrachtomschrijving.

Selectiecriteria 3: de relevante ervaring

De volgende referenties tonen de uitgesproken stijl van dit bureau aan en onderschrijven deze kandidatuur:

- 1. Sejong Museum Gardens: National Museum Complex of South Korea, Sejong, Zuid-Korea:** Na een internationale ontwerpwedstrijd werd Office Ou aangeduid als masterplanner en architect van dit Nationaal Museumcomplex van 190ha. Het masterplan vertrekt vanuit de identiteit, de schoonheid en de logica van de omliggende landschappen zoals rijstvelden, wetlands, bossen en rivieroeveren, maar even goed het stedelijk weefsel. Het landschap is de drager en bepaalt de unieke identiteit van elk van de 8 musea. Op die manier wordt het landschap erkend als een belangrijke schakel tussen cultuur en natuur. Er worden ook

programmatische verbanden gelegd tussen de landschappen en de museale identiteit. Zo nodigt het productieve landschap, dat het Kindermuseum kenmerkt, kinderen uit om te spelen en de ruimte te verkennen. Op dezelfde manier wordt het Archiefmuseum ingepast in een bergachtige topografie, waardoor een gepast gevoel van beslotenheid ontstaat. Intussen wordt het Architectuurmuseum gedefinieerd door een harde landschapsarchitectuur met een uitgesproken stedelijke uitstraling, gerelateerd aan de zich ontwikkelende winkel- en kunstwijk van de stad aan de overkant van de rivier. Deze referentie onderschrijft duidelijk de belangrijke betekenis die het fysische systeem inneemt in de ontwerpaanpak van dit team.

2. **Masterplan Living Heritage Park, Jeju Island, Zuid-Korea:** dit project betreft de opmaak van een masterplan voor een openlucht museumpark dat zowel de geologische als de culturele betekenis van de site in beeld brengt. Op verschillende plaatsen worden lichte paviljoenen en uitkijkplatforms toegevoegd, telkens in de grootst mogelijke harmonie met de omgeving. Deze referentie laat de fijngevoelige ontwerphouding van dit team zien. Vooral het 'veldpaviljoen' dat zich bescheiden integreert in de wijde omgeving is hier een mooi voorbeeld van.
3. **Smichov School, Praag, Tsjechië:** dit project behelst de eerste school die in het historische centrum van Praag wordt gebouwd in bijna 100 jaar. Het ontwerp van de school wordt gezien als een kans om na te denken over wat het betekent om een school te bouwen in een stedelijke context. De ontwerpers zien in het ontwerp van de school de mogelijkheid om een centrum voor de gemeenschap te ontwikkelen. De school is opgevat als een raamwerk dat gevuld kan worden met ruimtes, volumes of functies (tuinen, klaslokalen, clublokalen, etc.) die verschillende mogelijkheden bieden aan studenten en docenten om te communiceren met, verbinding te maken met en te transformeren in de stedelijke omgeving. Het eenvoudige raamwerk van de gevel verenigt de school formeel, terwijl het de diversiteit en individualiteit van de programmatische elementen laat zien. Dit maakt een optimale interactie mogelijk tussen de leerlingen en de stedelijke omgeving. Er wordt geen vooraf bepaalde en afgeronde verschijning ontworpen. De school kan transformeren door middel van beslissingen van gebruikers, leerlingen en leerkrachten. Intern is de school georganiseerd rond een centraal atrium dat alle verdiepingen en terreinen van de aula met elkaar verbindt en dat dient als centrale ontmoetingsruimte voor de hele schoolgemeenschap - een ruimte om anderen te zien en gezien te worden. Deze referentie is relevant omwille van de ontwerphouding die hierin duidelijk naar vorkomt. Er wordt gezocht naar een flexibel en aanpasbaar volume dat ruimte kan bieden om toekomstige nog niet gekende noden op te vangen.

5 CONCLUSIE

Op basis van voorgaande motieven, selecteert de opdrachtgever de in 4.3 voornoemde ontwerpers met oog op uitnodiging tot indiening van een offerte

Opgemaakt te Brussel, op 30 april 2020

Handtekeningen:

<p>Bart Wallays, algemeen directeur intercommunale SOLVA</p>	<p>Nathalie Steenhaut, projectmanager ruimte intercommunale SOLVA</p>
<p>Alexander De Wit Ruimtelijk planner intercommunale SOLVA</p>	<p>Eva Van Dijck, omgevingsambtenaar Denderleeuw</p>
<p>Yves De Smet, Schepen ruimtelijke ordening, openbare werken, sport, dierenwelzijn, mobiliteit Denderleeuw</p>	<p>Andy Depetter, Schepen klimaat en duurzaamheid, integratie, organisatie en kwaliteit Denderleeuw</p>
<p>Jimmy Geeraerts Algemeen directeur Denderleeuw</p>	<p>Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester</p>