

# Open Oproep

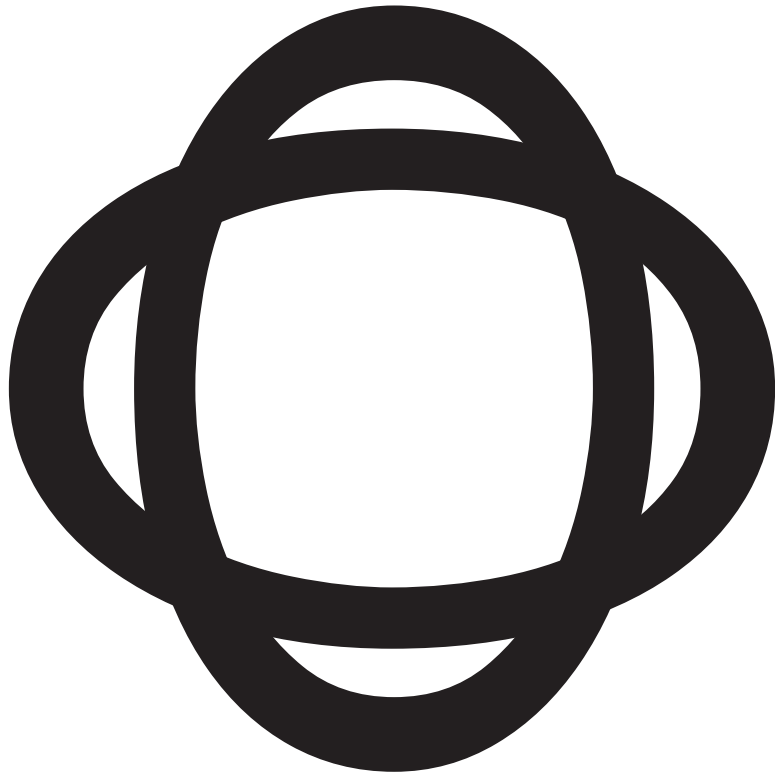
45



Vlaamse  
overheid

TEAM  
VLAAMS  
BOUWMEESTER







OO4501	<a href="#">Maaseik - Ons Dak</a>	04
OO4502	<a href="#">Hasselt - PXL Gebouw B</a>	14
OO4503	<a href="#">Lokeren - Zorgwoningen Emiliani vzw</a>	24

Op de website [www.vlaamsbouwmeester.be](http://www.vlaamsbouwmeester.be) kan u zich kandidaat stellen voor deze Open Oproep projecten tot 24 februari 2023, 11u

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](http://www.vlaamsbouwmeester.be). De tekst van de Nederlandstalige projectfiches op deze website heeft voorrang 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.









## Maaseik – Ons Dak

Volledige studieopdracht voor het bouwen van 184 sociale woningen en het aanleggen van de wegenis en de private, collectieve en publieke buitenruimtes te Maaseik

### OPDRACHTGEVER

Woonmaatschappij Ons Dak  
Contactpersoon: Koen Van den Bruel

### LIGGING

Gebied tussen Dirk Boutsstraat, Van Eycklaan, Rode Kruisstraat, 3680 Maaseik

### BOUWBUDGET EXCL. BTW EN ERELONEN

- woonprogramma € 28.000.000
- omgevingsaanleg: € 750.000

### HONORARIUM (EXCL. BTW)

algemene ereloonvork: 6%-8% (excl. btw)

### VERGOEDING (EXCL. BTW)

€ 10.000

### SELECTIEBEPERKING

4 kandidaten

### INBEGREPEN IN DE OPDRACHT

- architectuur
- stabiliteit en speciale technieken
- aanleg volledige infrastructuur (wegen en riolering), buitenruimtes en omgevingsaanleg
- EPB en ventilatie
- veiligheidscoördinatie

Niet inbegrepen in de opdracht: de topografische opmetingen, grondsonderingen, grondhygiënisch onderzoek, archeologisch onderzoek, sloopinventaris, Asbestinventaris.

### SELECTIEVOORWAARDEN

Een kandidaatstelling moet aan volgende voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor selectie:

- De kandidaten moeten ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten.
- Er wordt een motivatietekst ingediend over de maatschappelijke dimensie van de opdracht. Hiermee toont de kandidaat dat zijn werkwijze een maatschappelijke doelstelling kan realiseren en de

publieke functie kan waarborgen.

- Er wordt een **projectteam** gevormd van 3 personen die gegarandeerd aan de opdracht zullen werken. Op vlak van deskundigheden moet het projectteam als volgt samengesteld zijn:
  - minstens 2 deskundigen architectuur met 5 jaar ervaring als projectleider bij publieke projecten
  - minstens 1 stedenbouwkundige met ervaring in stadsontwikkelingsprojecten
  - minstens 1 landschapsarchitect met ervaring bij de aanleg van collectieve en publieke buitenruimte.
- Er worden 3 referentieprojecten voorgelegd. De referentieprojecten moeten voldoen aan volgende voorwaarden:
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het integreren van een woonproject in een bestaande context
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het ontwerpen van collectieve woonprojecten
  - 1 van de referenties toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met een uitvoering in fases en zich dus voor een langere periode kan engageren

Voor deze referentieprojecten geldt:

- Er wordt toegelicht welke rol de ontwerper vervulde bij het voorgestelde project
- de referenties mogen zowel gerealiseerd projecten zijn als projecten in uitvoering of in ontwerpfase

### SELECTIELEIDRAAD

Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria: [Selectieleidraad OO4501 Maaseik](#)















## Projectomschrijving

Ons Dak is een dynamische woonmaatschappij met kantoor in Maaseik. De maatschappij verhuurt 2100 sociale woningen verspreid over vijf gemeenten: Maaseik, Bree, Kinrooi, Dilsen-Stokkem en Oudsbergen. Een enthousiast team van medewerkers staat elke dag klaar om correcte service en woonkwaliteit te bieden.

De woonmaatschappij plant de realisatie van een volledig nieuwe woonwijk binnen het grootste gebied van de stad Maaseik, onder de naam 'Steenhoven'. De site ligt langs de Dirk Boutsstraat, Van Eycklaan en Rode Kruisstraat en bevindt zich tussen de bestaande woonwijk Relindis, de sportterreinen van de stad en de steenfabriek van Wienerberger.

Ter voorbereiding van deze bouwcampagne liet de woonmaatschappij een masterplan opmaken dat werd goedgekeurd in 2017. Hierin werden de ambities vastgelegd en het kader waarbinnen deze nieuwe wijk ontwikkeld kan worden. Het masterplan formuleert onder meer richtlijnen over publiek groen, de integratie van een waterloop en de aanleg van enkele trage verbindingen om de wijk beter te laten aansluiten bij de omgeving. Het inrichtingsprincipe van de autoluwe leefstraat wordt eveneens naar voren geschoven. Hiermee wordt het belang van de verblijfskwaliteit in de nieuwe wijk onderstreept. De totale oppervlakte van het te ontwerpen terrein (bestaande bebouwing en openbaar domein inbegrepen) bedraagt +/- 36.000m<sup>2</sup>. Het volledige terrein is eigendom van Ons Dak. De stad blijft of wordt eigenaar van het openbare domein. Het masterplan voorziet in ca. 158 nieuwe sociale wooneenheden en in vervangingsbouw voor een deel van de bestaande woningen, gelegen in de D. Boutsstraat (8 woningen, jeugdtehuis en dagopvangcentrum) en Rode Kruisstraat (30 duplexwoningen).

Oorspronkelijk zou het nieuwe jeugdtehuis opnieuw in de wijk worden ingeplant. Inmiddels is men tot het inzicht gekomen, dat dit beter elders in Maaseik een plaats krijgt. De opdracht behelst daarom ook het ontwerp voor een tiental bijkomende woningen op deze site. Ook de renovatie of vervanging van twee appartementsgebouwen (2x8 appartementen – D. Boutsstraat 9 en 15) wordt aan de opdracht toegevoegd. Een haalbaarheidsonderzoek – uit te voeren bij aanvang van de opdracht – moet de uiteindelijke keuze tussen renovatie of nieuwbouw helpen

bepalen.

De eerder vermelde 158 woonheden dienen dus vermeerderd met het potentieel aantal woningen/appartementen op de site waar oorspronkelijk het nieuwe het jeugdtehuis werd voorzien, en met de twee blokken van telkens acht appartementen. We rekenen daarom in totaal op 184 woongelegenheden. Mede door de schaal van het omvangrijke project wordt gedacht aan een collectief verwarmingssysteem (warmtenet) met geothermie.

Het project wordt omwille van zijn schaal en de beoogde vervangingsbouw best gefaseerd uitgevoerd. In het masterplan werd volgend voorstel van fasering opgenomen:

### De eerste fase

- de afbraak van het bestaande jeugdtehuis, het dagopvangcentrum, de 8 gelijkvloerse woningen en 24 bijbehorende garageboxen
- bouwveld 1:
  - bouwen van 6 grondgebonden en 16 gestapelde woningen
  - bouwen van een wooncomplex op de locatie waar het masterplan voorzag in het nieuwe jeugdtehuis (hier geraamd op +/- 10 entiteiten). (hertekenen van het masterplan op deze locatie)
- bouwveld 2: bouwen van 11 grondgebonden en 30 gestapelde woningen
- de realisatie van het volledig nieuwe openbare domein (wegenis en infrastructuur, groenaanleg), ook voor de volgende fasen.

### De tweede fase

De afbraak van 30 bestaande duplexwoningen.

### De derde fase

Bouwveld 3: het bouwen van een gedeelte van de voorziene 95 gestapelde woningen.

### De vierde fase

Bouwveld 3: het bouwen van het saldo van de voorziene 95 gestapelde woningen.

De renovatie of vervangingsbouw van twee bestaande gebouwen met telkens acht appartementen zal na analyse op basis van een gemotiveerde beslissing worden toegevoegd aan één van de beschreven fasen.

### Doelgroepen

- koop- en huurwoningen of -appartementen in een verhouding van +/- 10-15 % koop en 85-90%







- huur, verdeeld over de verschillende fasen
- appartementen en woningen voor kleine gezinnen en/of alleenstaanden: overwegend type 2/3 (beperkt aantal type 3/4 kan)
- senioren en/of personen met een fysieke beperking:
- bij voorkeur wordt een beperkt deel van het grote bouwblok op de hoek Van Eycklaan / D. Boutsstraat voorbehouden voor huurders met een fysieke beperking
- type 1/2 (1 slaapkamer voor 2 personen) of type 2/3 volledig aangepast aan bewoners met een fysieke beperking.

Het volledige project wordt voorzien van voldoende parkeergelegenheden voor bewoners en bezoekers, conform de bepalingen van het masterplan. De woonmaatschappij is op zoek naar een gedreven ontwerpteam met kennis van en ervaring in architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en inrichting van de publieke ruimte. De ontwerpers hebben aandacht voor:

- de architecturale vertaling van het masterplan

- met een weldoordachte inpassing in het landschap door een kwaliteitsvolle vormgeving en inplanting; de volumes en het aantal bouwlagen moeten in overeenstemming zijn met de omgeving en de geldende voorschriften
- budgetvriendelijke en duurzame architectuur
- publieke ruimte gericht op ontmoeting en verblijfskwaliteit voor alle leeftijden. De inrichting moet bijdragen aan de realisatie van een veilige, gezonde, sociale en duurzame wijk waar het aangenaam wandelen, fietsen én wonen is.
- ecologie: zowel de eigenaar/verhuurder als de gebruiker/huurder moeten kunnen genieten van duurzame energiesystemen; met de netbeheerder werd overeengekomen dat de wijk wordt aangesloten op een warmtenet.
- de aanmoediging van duurzame mobiliteit
- een gefaseerde aanpak van de werken
- de richtlijnen inzake oppervlakenormering en kostprijsbepaling van de VMSW
- nauw overleg met de stad Maaseik.



















## Hasselt – PXL Gebouw B

Volledige studieopdracht voor de vernieuwbouw van de huisvesting van de opleidingen Business, Digital en SyntraPXL en de nieuwbouw van een BusinessHub voor Hogeschool PXL

### OPDRACHTGEVER

Hogeschool PXL  
Contactpersoon: Marijke Maes

### LIGGING

Elfde-Liniestraat 26  
3500 Hasselt

### BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)

- Vast gedeelte: € 18.644.175 voor vernieuwbouw opleidingen Business, Digital en SyntraPXL en nieuwbouw BusinessHub.
- Voorwaardelijk gedeelte: € 3.907.650 optimalisatie duurzaamheid en energie-maatregelen (afhankelijk van subsidiëring)

### HONORARIUM (EXCL. BTW)

- Algemene ereloonvork van 11%-13% (architectuur, stabiliteit en technieken).
- Voornoemde percentages worden toegepast op het totaal investeringsbedrag van het gebouw.

### VERGOEDING (EXCL. BTW)

€ 15.000

### SELECTIEBEPERKING

4 kandidaten

### INBEGREPEN IN DE OPDRACHT

- de architectuurstudie
- de stabiliteitsstudie
- de studie van het klimaat en alle speciale technieken, inclusief de EPB-verslaggeving: HVAC, sanitair, elektriciteit, telefonie, data, branddetectie en -beveiliging, inbraakbeveiliging en toegangscontrole, geluid en videofonie, liften, akoestiek
- de studie van de omgevingsaanleg rond de vernieuwbouw
- de studie van de binneninrichting, inclusief het vaste meubilair en inrichting van mercado en experience faciliteiten
- BIM
- de studie van het circulair bouwen
- de organisatie van de procedure voor het aanstellen van de veiligheidscoördinator

### SELECTIEVOORWAARDEN

Een kandidaatstelling moet aan volgende voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor selectie:

- De kandidaten moeten ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten.
- Er wordt een **motivatie**tekst ingediend over de maatschappelijke dimensie van de opdracht. Hiermee toont de kandidaat dat zijn werkwijze een maatschappelijke doelstelling kan realiseren en de publieke functie kan waarborgen.
- Er wordt een **projectteam** gevormd van 3 personen die gegarandeerd aan de opdracht zullen werken. Op vlak van deskundigheden moet het projectteam als volgt samengesteld zijn:
  - de leider van het projectteam is een deskundige architectuur met minstens 5 jaar ervaring als projectleider bij publieke projecten
  - minstens 2 deskundigen architectuur
- Er worden 3 **referentieprojecten** voorgelegd. De referentieprojecten moeten voldoen aan volgende voorwaarden:
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met projecten waarin duurzaam bouwen (circulair, energiepositief, natuurinclusief) en circulariteit voorop staan.
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het ontwerpen van een publiek gebouw met een complexer of multifunctioneel programma

Voor deze referentieprojecten geldt:

- De referentieprojecten mogen gerealiseerd, in aanbouw of in (voor)ontwerpfase zijn. Wedstrijddeelnames zijn ook toegelaten.
- Bij de referentie wordt toegelicht welke rol de ontwerper vervulde bij het voorgestelde project.
- De referenties tonen aan op welke manier de ontwerper omgaat met de bestaande context en de omgeving.

### SELECTIELEIDRAAD

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

[selectieleidraad 4502 Hasselt](#)





**PXL** DE HOGESCHOOL  
MET HET NETWERK

**PXL.BE/  
INFODAGEN**  
Wo 23 november 2022  
Za 11 maart 2023  
Za 22 april 2023  
Di 4 juli 2023  
Za 9 september 2023

**PXL.BE/OPENLESDAGEN**  
Wo 22 maart en 10 mei 2023 (namiddag)











## Projectomschrijving

Limburg is als kenniscentrum in volle ontwikkeling, met herkenbare en deels ook buiten Limburg erkende campussen als Corda, T2-campus, Health en Bouw. Als grootste onderwijsinstelling van Limburg focust Hogeschool PXL nu ook op de ontwikkeling van haar campus Elfde Linie. Deze ligt binnen de driehoek Blauwe Boulevard - Corda Campus - Wetenschapspark Diepenbeek en omvat onder meer het Kapermolenpark, de Vildersstraat, het Quartier Canal, Trixxo en de groenblauwe Demervallei.

De voorbije jaren werd het masterplan 'Doorbraak PXL - Campus(park) Elfde Linie' ontwikkeld. Het masterplan vertolkt de ambitie om de campus te transformeren tot een campuspark dat ecologisch, sociaal en economisch sterk verweven is met de stad. De Demer fungeert daarbij als verbindend element: de campus versmelt met het Kapermolenpark en gaat mee op in het voorzieningenaanbod van de stad (met o.a. sportaanbod en ontmoetingsplekken). Dit masterplan focust op een klimaatneutraal patrimonium, clustering van parkeerplekken, ruimte voor fietsers en voetgangers, mixed learning faciliteiten en bedrijven die zich op de campus huisvesten als onderdeel van een lerend netwerk. De hogeschool PXL wenst een internationaal voorbeeldproject te realiseren op vlak van circulariteit, energie, biodiversiteit in de stad en multifunctioneel ruimtegebruik.

Hogeschool PXL wil kennis- en onderzoeksinstellingen en het bedrijfsleven sterker met elkaar verweven en een platform bieden voor het valoriseren van innovatieve trajecten. Daarom omvat deze opdracht ten eerste een ingrijpende renovatie of vernieuwbouw van het gebouw gesitueerd op een strategische locatie aan de Singel, waarin momenteel de departementen PXL-Business en PXL-Digital zijn gehuisvest. De renovatie-opgave behelst een herinrichting van de bestaande onderwijsfaciliteiten en een herstructurering van de ondergrondse en gelijkvloerse verdiepingen, zodat hier ruimte ontstaat voor toekomstige onderwijsvormen als mixed learning gecombineerd met studentenvoorzieningen. Lerend leven staat hier centraal.

Daarnaast plant Hogeschool PXL, in aanvulling op het bestaande onderwijsprogramma, de nieuwbouw van een BusinessHub, van waaruit dienstverlening wordt ontwikkeld en aangeboden om Limburgse bedrijven te transformeren en te innoveren, met digitalisering als voornaamste aandachtspunt. Via cocreatie tussen onderwijs

(vanuit onze opleidingen Business en Digital), onderzoek en bedrijven speelt de Hogeschool PXL hierop in. Het uitbouwen van een BusinessHub op de campus draagt zo bij tot de innovatie van het Limburgse ondernemingsweefsel. Deze ambities worden ruimtelijk vertaald in de vorm van een grote multifunctionele 'mercado', waar de wisselwerking met bedrijven kan gebeuren. De BusinessHub omvat verder living labs, ruimten voor start-up's, en faciliteiten om via onder andere virtual reality verschillende belevingen te simuleren. Daarnaast worden extra ruimtes voorzien voor de integratie van diverse activiteiten van SyntraPXL.

Deze BusinessHub, strategisch gelegen aan de Singel, moet herkenbaar uitdrukking geven aan de toekomstvisie rond digitale transformatie en markeert ook de kop van de achterliggende campus. Optioneel wordt parkeer-ruimte voor (deel)wagens en fietsen in het programma opgenomen.

Het totaalbudget van € 18.644.175 voor het vast gedeelte omvat (alle bedragen excl. btw en excl. ereloon):

- € 10.541.750 voor de vernieuwbouw van de opleidingen Business, Digital en SyntraPXL
- € 8.102.425 voor de nieuwbouw van de BusinessHub

Voorwaardelijk deel van de opgave (afhankelijk van aangevraagde subsidiëring):

Behalve een living lab voor innovatief ondernemen en smart services wil de Hogeschool PXL, ten derde, de herinrichting van de campus gebruiken als living lab voor haar Green & Techopleidingen (zoals bouw, elektro-mechanica, energiesystemen, klimatisatie, groenmanagement).

De renovatie van het gebouw is een demonstratieproject omwille van de toepassing van verschillende circulariteitsprincipes. Hierbij wordt vertrokken van circulariteit op elementniveau, zodat het interieur van de gebouwen (deuren, wanden, etc.) demonteerbaar is en aanpasbaar aan toekomstige noden. Daarnaast wenst men een energiepositief gebouw, dat m.a.w. meer energie opwekt dan het verbruikt. Hiervoor zal een smart grid worden ontwikkeld, zodat energieverbruik perfect kan worden afgestemd. Tevens zal natuurinclusief worden (ver)bouwd door het plaatsen van groendaken en groengevels. Dit versterkt de biodiversiteit en doorbreekt het patroon van hitte-eilanden in de verstedelijkte context.

Als onderdeel van het masterplan zijn uitbreidingen van de business hub voorzien onder de vorm van private ontwikkelingen op de campus met short stay, pre-incubatorruimtes of incubatorwoningen. Deze vormen echter geen onderdeel van deze opgave. Hogeschool PXL vormt in het verlengde ook de campus Vildersstraat om tot een sport- en leefcampus met een sport- en recreatiehub.

























## Lokeren – Woonproject Emiliani

Volledige studieopdracht voor het ontwerpen van een collectief woonproject voor 96 personen met een beperking, de architectuuropdracht voor het bouwen van een eerste fase van 32 woningen en een ontwerpopdracht voor de inrichting van de buitenruimtes die aansluiten bij de woningen

### OPDRACHTGEVER

Emiliani vzw  
Contactpersoon: Lut Van de Vijver

### LIGGING

Gebied tussen Krekelstraat, Molenstraat, Molenbergplein, 9160 Lokeren

### BOUWBUDGET (EXCL. BTW EN ERELONEN)

- volledig woonprogramma (inclusief bouwrijp maken terrein): € 18.368.504
- omgevingsaanleg: € 1.275.486
- geraamd bouwbudget woningen en omgevingsaanleg 1e fase: € 5.477.140

### HONORARIUM (EXCL. BTW)

Forfaitair bedrag, vastgelegd op basis van geraamde prijs werken en berekend op een ereloonpercentage tussen 7,1% en 9,2%. (zie projectomschrijving)

### VERGOEDING (EXCL. BTW)

€ 10.000

### SELECTIEBEPERKING

4 kandidaten

### INBEGREPEN IN DE OPDRACHT

- architectuur
- stabiliteit en speciale technieken
- aanleg buitenruimtes en infrastructuur
- EPB en ventilatie
- organisatie procedure aanstellen veiligheidscoördinator

niet Inbegrepen in de opdracht: topografische opmetingen, grondsonderingen, grondhygiënisch onderzoek, archeologisch onderzoek, sloopinventaris, asbestinventaris

### SELECTIEVOORWAARDEN

Een kandidaatstelling moet aan volgende voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor selectie:

- De kandidaten moeten ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten.

- Er wordt een motivatietekst ingediend. Hiermee toont de kandidaat dat zijn werkwijze een maatschappelijke doelstelling kan realiseren en de publieke functie kan waarborgen.
- Er wordt een projectteam gevormd van 3 personen die gegarandeerd aan de opdracht zullen werken. Op vlak van deskundigheden is het projectteam als volgt samengesteld:
  - Minstens 2 deskundigen architectuur met 5 jaar ervaring als projectleider bij publieke projecten
  - Minstens 1 landschapsarchitect met ervaring in het aanleggen van collectieve en publieke buitenruimte
- Er worden 3 referentieprojecten voorgelegd. De referentieprojecten moeten voldoen aan volgende voorwaarden:
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het integreren van een architectuurproject in een bestaande bebouwde context
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het ontwerpen van collectieve woonprojecten
  - 1 van de referentieprojecten toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met het integreren van de principes van Universal Design
  - 1 van de referenties toont aan dat de kandidaat ervaring heeft met een uitvoering in fases en zich dus voor een langere periode kan engageren

Voor deze referentieprojecten geldt:

- Er wordt toegelicht welke rol de ontwerper vervulde bij het voorgestelde project
- De referenties mogen zowel gerealiseerd projecten zijn als projecten in uitvoering of in ontwerpfasen

### SELECTIELEIDRAAD

Download de selectieleidraad voor meer informatie over het verloop van de selectieprocedure, de uitsluitingsgronden en de selectie- en gunningscriteria: [selectieleidraad 4503 Lokeren](#)















## Projectomschrijving

Emiliani vzw biedt ondersteuning aan een 220-tal volwassenen met een verstandelijke beperking in het Oost-Vlaamse Lokeren. Het betreft ondersteuning op maat bij wonen, werken, leren en vrije tijd. De noden van de cliënten zijn divers want de doelgroep is breed: sommigen kunnen en willen nog veel zelf doen, maar een aanzienlijk aantal personen met ernstige en meervoudige beperkingen heeft op elk moment van de dag veel zorg nodig. Iedereen, ongeacht de leeftijd of de ondersteuningsnood, kan bij Emiliani terecht. Emiliani heeft hierbij zowel aandacht voor de persoon met een beperking als voor zijn of haar netwerk.

De dienstverlening is overwegend residentieel en situeert zich tussen de Krekelstraat, Molenstraat en het Molenbergplein te Lokeren. De site ligt op wandelafstand van het centrum en van het natuurreservaat Het Molsbroek. De voorziening bestaat vijftien jaar en heeft verschillende bouwfases achter de rug. De oudste gebouwen op deze locatie zijn in gebruik genomen begin jaren 1990, de jongste vleugel dateert van 2005.

De zorgsector is in volle evolutie. Met het oog op de vermaatschappelijking van de zorg streeft Emiliani naar een inclusieve omgang met mensen met blijvende beperkingen. Dit impliceert dat zij een volwaardig sociaal leven kunnen leiden en toegang hebben tot alle diensten in de samenleving. Een voorziening voor zorg en ondersteuning moet dan ook toegankelijk zijn en geen uitsluiting of separatie in de hand werken.

Vanaf 2023 wil Emiliani werk maken van een gefaseerde ontwikkeling van de centrale site Krekelstraat-Molenstraat-Molenbergplein voor 96 personen. De beoogde doelgroep zijn volwassenen met een eerder complexe ondersteuningsvraag. Ter voorbereiding liet Emiliani een mastervisie uittekenen, getiteld 'Inclusief Emiliani'. De focus ligt onder meer op de realisatie van kleinere woongroepen, een gebouw op maat van de omgeving en met een duidelijke relatie met de straat. De ambitie is om iedere woongroep een royale buitenruimte te geven en een eigen toegang aan de straat, zodat er bijna op vanzelfsprekende wijze huiselijkheid ontstaat.

De opdracht omvat twee onderdelen:

1. de architectuuropdracht voor de ontwikkeling van een hedendaags collectief woonconcept op maat van de zeer specifieke doelgroep

2. een ontwerpopdracht voor de inrichting van de diverse buitenruimtes die in het masterplan worden gedefinieerd.

Bewoners moeten desgewenst kunnen 'samenwonen', maar ook over voldoende individuele ruimte beschikken. Voor medewerkers die instaan voor de ondersteuning is een goed evenwicht tussen afstand en nabijheid (letterlijk en figuurlijk) met de bewoners noodzakelijk. De zorg wordt, waar mogelijk, georganiseerd in samenwerking met partners, zowel binnen als buiten het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap. De woningen moeten dus toegankelijk zijn voor externe zorg- en servicepartners, mantelzorgers e.a. Omdat de intensiteit van de ondersteuning en de graad van nabijheid variëren, zoeken we naar een evenwicht tussen een zo groot mogelijke autonomie voor elke betrokkene enerzijds en een geborgen en stimulerende omgeving anderzijds.

In functie van een maximale ruimtelijke en maatschappelijke integratie ambiëren we woningen met een open uitstraling. Universal design is het kader waarbinnen ontworpen wordt. Daarnaast dienen de gebouwen zoveel mogelijk flexibel en levensloopbestendig te zijn. Ondanks de specifieke noden is het principe 'speciaal waar nodig, maar vooral gewoon waar mogelijk' in dit concept uiterst belangrijk.

Op de site organiseert Emiliani tevens dagactiviteiten op maat van de cliënt. Polyvalente ruimtes voor aangepaste dagondersteuning wenst Emiliani ook open te stellen voor derden (buitengewoon onderwijs, buurt, verenigingen,...). In een van de woningen gescheiden zone wenst Emiliani een cafetaria/bezoekersruimte/eetruimte met aanpalende keukeninfrastructuur en technische ruimte, alsook kantoor- en vergaderruimte in te bedden. De concrete programmatie van de ondersteunende functies is vandaag wel nog onderhevig aan een inhoudelijke studie ten gronde.

Er moet ook een ontwerp gemaakt worden voor de inrichting van de buitenruimte. Het masterplan bepaalt de algemene uitgangspunten en richtlijnen. Het is de uitdrukkelijke ambitie van Emiliani om alle cliënten een aangename buitenomgeving aan te bieden, hetzij op maaiveldniveau, hetzij onder de vorm van een ruim(e) daktuin/dakterras. Er moet aandacht zijn voor de privacy van de bewoners én voor de mogelijkheid om anderen te ontmoeten.

Emiliani is op zoek naar een multidisciplinair ontwerpteam dat de principes van het masterplan kan omzetten in een kwalitatieve en kosteneff-







ficiënte woonomgeving, met aandacht voor de integratie van aangepaste technische uitrusting en energiezuinige exploitatie. Het vooropgestelde bouwbudget en de bouwtechnische en programmatische vereisten van VIPA mogen hierbij niet uit het oog worden verloren. Om ontwerp, technieken en exploitatie goed op elkaar af te stemmen, verwacht de opdrachtgever dat het volledige proces ondersteund wordt door BIM.

De vernieuwing van het zorgcomplex zal gefaseerd uitgevoerd worden, enerzijds om de werking op de site te kunnen blijven garanderen, anderzijds in functie van de beschikbare middelen. Er zal mogelijk ook een afstemming nodig zijn met de werkzaamheden aan de aanpalende school.

De vaste delen van de opdracht betreffen:

1. het omzetten van de principes uit het masterplan in een uitvoerbaar woonconcept; een ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte maakt hiervan ook deel uit
2. de opmaak van een plan van aanpak dat de verschillende fases duidelijk afbakent, zodat de werking op de site gecontinueerd kan worden
3. de uitvoering van de eerste fase van het ontwerp: het bouwen van 32 woningen voor personen met een beperking inclusief de noodzakelijk buitenruimtes.

De voorwaardelijke delen van de opdracht zijn:

1. de uitvoering van de volgende fases van de architectuuropdracht
2. een supervisieopdracht in functie van het bewaken van de kwaliteit.

De opdrachtgever heeft de intentie om de vaste en de voorwaardelijke delen van deze opdracht aan hetzelfde ontwerpteam toe te wijzen.

De opdrachtgever is enkel gebonden door het vaste gedeelte van de opdracht. Indien de voorwaardelijke delen van de opgave uitgevoerd worden door derden, kan de opdrachtgever een supervisieopdracht toekennen aan de ontwerper van het vaste gedeelte. In het geval de opdrachtgever de opdracht vroegtijdig stopzet, zullen enkel de erelonen voor de gepresteerde delen van de ontwerpopdracht verschuldigd zijn.

### **Honorarium**

Het honorarium is een vast bedrag (per gegunde ontwerpopdracht) dat definitief vastgesteld wordt op basis van de geraamde prijs van de werken en dat berekend wordt volgens een overeengekomen ereloonpercentage, gevat tussen 7,1% en 9,2% (excl. btw).

Indien wordt vastgesteld dat het gunningsbedrag van de werken lager is dan de geraamde prijs van de werken, dan wordt het saldo van het honorarium in min verrekend op basis van het gunningsbedrag van de werken, en dit voor iedere ontwerpopdracht. Aangezien de gefaseerde aanpak gepaard zal gaan met gescheiden aanbestedingen kan het vastgestelde honorarium voor iedere fase verhoogd worden met maximaal 15%.













**opmaak**

Raoul Wassenaar  
Team Vlaams Bouwmeester

**fotografie**

© Michiel De Cleene  
© Tony Van Galen (project in Genk)

**luchtfoto's**

Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur, opname 2021  
© GDI-Vlaanderen

**Verantwoordelijke uitgever**

Vlaamse Overheid  
Vlaams Bouwmeester  
Havenlaan 88 bus 20, 1000 Brussel

**Bijkomende informatie**

op het secretariaat Team Vlaams Bouwmeester  
+32 490 58 73 38  
[bouwmeester@vlaanderen.be](mailto:bouwmeester@vlaanderen.be)