

## OW2105 Site De Samenkomst Ledegem

### Situering

De site gelegen op de hoek van de Sint-Eloois-Winkelstraat en de Rollegemstraat herbergt op vandaag een oud schoolgebouw, socio-cultureel lokaal De Samenkomst, een verharde speelplaats, recentere jeugdlokalen en een sociaal appartementsblok (allemaal eigendom van de gemeente). Bedoeling is dat het schoolgebouw en zaal De Samenkomst verdwijnen en plaats maken voor één nieuwbouw met groenzone. In de nieuwbouw moet onder meer een nieuwe zaal voor verenigingen, de muziekacademie en de kunstacademie onderdak vinden. Het park errond moet een kleine 'groene long' worden die het centrum van Ledegem een nieuw elan geeft. De jeugdlokalen en het appartementsblok zijn recentere gebouwen en blijven behouden.



Zicht vanop de speelplaats:



De wens is om het park/de groenzone zo groot mogelijk en het gebouw zo compact mogelijk te maken. Er kan tot drie bouwlagen hoog gebouwd worden. De (fuif)zaal/ ruimte voor verenigingen moet op het gelijkvloers en in directe relatie met het park voorzien worden. Eventueel kan het nieuwe park volledig uitgeven op de Rollegemstraat. Zo kan de huidige voortuin van de school opgenomen worden in het parkje, en opent het park zich naar de bestaande publieke ruimte. De gemeente wil hiermee evenwel geen voorafname doen op de precieze configuratie van het park en de omringende bebouwing. Deze kan vrij bepaald worden door de ontwerpers mits inachtneming van stedenbouwkundige regels.

### **Stedenbouwkundige context**

Site De Samenkomst is gelegen in het RUP Centrum Noord:

- gedeeltelijk in zone 1 - Centrumgebied (paars op de kaart)
- gedeeltelijk in zone 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (groen op de kaart)



Details over deze bepalingen binnen deze zones zijn hier na te lezen:  
[RUP 36010 214 00003 00001 SV BG 1.pdf \(ledegem.be\)](#)

## Nieuwbouw in detail

Aan de hand van een participatietraject met de gebruikers van de site wordt momenteel nog gewerkt aan een gedetailleerde behoeftenstudie. De grote lijnen van de functionaliteiten van de nieuwbouw zijn uiteraard wel al gekend. Meer details volgen later.

De nieuwbouw herbergt volgende functies:

- Zaal

Op vandaag ligt de zaal op de eerste verdieping wat zowel organisatorisch als in het kader van toegankelijkheid alles behalve ideaal is. De zaal zou dus zeker op het gelijkvloers gesitueerd moeten zijn. Bij voorkeur is er mogelijkheid om de deuren of ramen 'open te zwaaien' naar het park/terras toe. Dit is één van de weinige gemeentelijke socio-culturele lokalen die gelegen zal zijn bij een dergelijke kwalitatieve buitenruimte, dus we willen deze mogelijkheid optimaal benutten. Bij mooi weer kan een gebruiker de zaal open zetten en een deel van de activiteit buiten organiseren.

Op vandaag meet de zaal zelf 230m<sup>2</sup> (exclusief barruimte, berging, ...). De nieuwe zaal zal minstens diezelfde grootte moeten hebben. De zaal fungeert vooral voor het organiseren van kaartingen, etentjes, danslessen, info-avonden of lezingen, fuiven, workshops, ... Het gaat vooral over een aanbod van socio-culturele activiteiten van verenigingen. Een goed georganiseerde bar met doorgeeffrigo in de zaal is bij dergelijke activiteiten een must. Daar er een diversiteit aan grote en kleine activiteiten doorgaat, kan het interessant zijn om de mogelijkheid te voorzien dat de zaal gecompartmenteerd kan worden.

De aanwezigheid van een goed uitgeruste keuken en de nodige bergruimte zijn belangrijk.

- Muziekschool (woord en muziek)

Ledegem beschikt over een muziekacademie (filiaal van STAP Roeselare). In onze academie worden de vakdomeinen muziek en woord onderwezen. Voor muziek zijn er

zowel lokalen nodig voor groepslessen (notenleer, instrumentaal ensemble) als lokalen voor individuele instrumentlessen.

Belangrijk is een goede aanpak van de akoestiek. Gitaarles en trompetles moeten op hetzelfde ogenblik kunnen doorgaan zonder een wezenlijke hinder te vormen. Voor de afdeling woord/theater is er vooral één grotere klas nodig eventueel met een vast podium. Verder is een leraarslokaal en een hal (waar de kinderen kunnen wachten voor de les begint) van belang.

- Kunstacademie

De kunstacademie beperkt zich in Ledegem tot 3 lestijden per week en heeft voldoende aan 1 klas/atelierruimte met voldoende berging. Een goeie lichtinval en voldoende ruimte zijn voor hen van groot belang. Het leraarslokaal en de hal kunnen uiteraard gedeeld worden met de muziekacademie.

Enkele algemene aandachtspunten die bij deze nieuwbouw met de nodige aandacht bekeken moeten worden:

- o functionaliteit van het gebouw
- o gebruik van duurzame materialen die tegen een stootje kunnen
- o energiezuinig bouwen (gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie). De voorkeur aan circulair materiaal en watergebruik, hoogrendementsinstallaties en aan alternatieve of weinig vervuilende energiebronnen.
- o gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen
- o goeie akoestiek in de diverse ruimtes
- o zicht op het park en gebruik van natuurlijk licht
- o hinder omwonenden beperken
- o polyvalent gebruik van de grote zaal
- o inplanting van het gebouw (aansluitend aan de bestaande jeugdlokalen of een losstaand gebouw)
- o optimale toegankelijkheid van alle lokalen (o.a. aanwezigheid van een lift)
- o eenvoudige en gebruiksvriendelijke bediening van o.a. lichtschaakelaars, verwarming, ...
- o aanwezigheid van klankinstallatie, projectiemogelijkheden, internet/wifi
- o in het kader van brandveiligheid moet voor de brandweer 1 gevel bereikbaar zijn op max. 60m
- o witruiimte in het gebouw die flexibel kan ingezet worden
- o tussenruimte (hal, inkom, transitie binnen-buiten) waar spontane ontmoeting (klein ontmoeten) kan plaatsvinden tussen bezoekers van diverse activiteiten in het gebouw (muziek- en tekenschool, harmonielokaal, lokalen verenigingen)

### **Groenzone in detail**

Op vandaag liggen alle gebouwen rond een verharde speelplaats. Deze zou plaats maken voor een groenzone die het centrale park van deelgemeente Ledegem zou moeten worden. De site is gelegen langs de Rollegemstraat, die als centrale as door deelgemeente Ledegem loopt.

Belangrijk hierbij is dat op deze site ook twee jeugdverenigingen en twee muziekverenigingen gehuisvest zijn. In de jeugdlokalen 'wonen' Chiro Miengelienge; KLJ Ledegem, harmonie Sint-Cecilia en jeugdharmone Sonore. Deze laatste 2 verenigingen werken nauw samen en delen hetzelfde lokaal. De gevel van de jeugdlokalen is op esthetisch vlak niet de meeste fraaie grens voor een groenzone. Waar mogelijk wordt

hier iets mee gedaan om deze op een harmonieuze wijze te integreren in het groene kader.

Zoals reeds eerder aangegeven is er graag een goeie aansluiting met de zaal zodat activiteiten bij mooi weer deels buiten kunnen doorgaan. We hopen de site die op vandaag zeer gesloten van aard is, een uitnodigend karakter te kunnen geven. Op vandaag hebben we – mede door de ingeslotenheid van de speelplaats – er soms last van hangjongeren. We willen enkele parkeerplaatsen voorzien bijvoorbeeld om plaats te bieden aan organisatoren, een traiteur of de leerkrachten van de academie, ... . Het gebouw moet uiteraard wel bereikbaar zijn met een vrachtwagen om vlot materiaal te kunnen laden en lossen.

Langs de Rollegemstraat moet in de buurt van de site ook een mobipunt komen. Dit bevat onder andere een bushalte, een fietsenstalling met laadpaal voor elektrische fiets en een laadpaal voor een elektrisch voertuig. Later kan dit eventueel nog uitgebreid worden met faciliteiten voor autodelen (momenteel nog niet aan de orde).

We willen maximaal inzetten op het gebruik van regenwater. Bovendien moet het overtollige regenwater via natuurlijke infiltratie in de bodem trekken. De groene ruimte zal ingeschakeld worden in het klimaatrobuuster maken van de omgeving/van de gemeente (buffer, wadi, irrigatie?).

### **Situering in de omgeving**

Deze plek wordt beschouwd als het kloppend hart van deelgemeente Ledegem. Te meer omdat de kerk met het kerkplein gelegen is aan de rand van deelgemeente Ledegem en er daar weinig sprake is van een centrumfunctie. Los van de vrijetijdsfuncties op de site zelf (zie hierboven) zijn er ook in de directe omgeving nog enkele belangrijke functies ingepland, nl. de sporthal met daarvoor een parking (gelegen Sint-Eloois-Winkelstraat 78) en daarachter een groot recent vernieuwd speelplein met voetbalveld waar in de zomer ook de gemeentelijke speelpleinwerking doorgaat. Achter het speelplein ligt iets verderop ook het lokaal dienstencentrum De Kring en het woonzorgcentrum Rustenhove. Het park kan dus een schakel kunnen worden in een potentieel netwerk van dorpswegels, binnengebiedsontsluitingen, erfdienstbaarheden en pijpekopstraten. In de onmiddellijke omgeving van het project maar ook in de ruimere omgeving.

In het ontwerp wordt er graag ook rekening gehouden met deze ruimere context. Vooral kwalitatieve verbindingen zijn hierbij van belang. Voor de verdere toekomst moet ook de relatie tussen het park en de Rollegemstraat (en de Sint-Eloois-Winkelstraat) mee bekeken worden. Hoe het verkeer in de Rollegemstraat wat afgeremd kan worden om zodoende de aandacht te richten op dit 'groene rustpunt' en ook een veiliger, rustiger centrumomgeving te creëren in de buurt van het park.



### Profiel ontwerpers:

De wedstrijd richt zich tot een team van architecten en landschapontwerpers met affiniteit met stadsontwerp, met expertise op het vlak van sociaal-ruimtelijke kwaliteit en expertise op vlak van akoestiek/geluid/energie.

### Budget en honorarium

Er is een investeringsbudget voorzien van € 2.000.000,00 inclusief btw:

- Nieuwbouw:  $900 \text{ m}^2 \times € 2.000,00/\text{m}^2 = € 1.800,000$
- Groenzone:  $2000\text{m}^2 \times € 100,00/\text{m}^2 = € 200.000$

Ereloonpercentages	Minimum	Maximum
Architectuur	7%	8%
Stabiliteit	2,5%	3%
Technieken	2%	2,5%
Omgevingsaanleg	7%	9%

### Lopend participatietraject

Omdat dit een gebouw en site is die in eerste instantie door heel veel verenigingen gebruikt zal worden, hebben we vanaf de start van het traject zo veel mogelijk stakeholders willen betrekken bij het bepalen van wat de noden zijn op deze site. Cultuurverenigingen, jeugdverenigingen, academies, buurtbewoners, adviesraden, geïnteresseerde Ledegemnaars, ... werden/worden uitgenodigd om mee na te denken. In de 2de helft van augustus hopen we dit participatietraject af te ronden met de definitieve behoeftenstudie.

### Procedure en timing

**Bouwheer:** Gemeentebestuur Ledegem

**Contactpersonen bouwheer:** Tim Lucker (tim.lucker@ledegem.be)

**Contactpersoon WinVorm:** Jan Van Winghem

**Voorzitter jury:** Marleen Goethals (marleen.goethals@uantwerpen.be)

**Extern jurylid:** nog niet gekend

**Gunningswijze:** prijsvraag voor ontwerpen met gunning via onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking

**Vergoeding ontwerpers:** € 3.250 exclusief BTW per laureaat

**Locatie bouwplaats:** Ledegem, hoek Sint-Eloois-Winkelstraat - Rollegemstraat

### **Timing project**

- Aanstellen ontwerper: najaar 2021
- Finaliseren wedstrijdontwerp: voorjaar 2022
- Vergunningsaanvragen: voorjaar 2022
- Aanbesteding: voorjaar 2022
- Start bouw: najaar 2022
- Streefdatum ingebruikname: eind 2023

### **Timing procedure**

- Selectievergadering: september 2021
- 1e briefing: september 2021
- Indienen ontwerp/projectvoorstellen: november 2021
- Jury: november/december 2021
- Gunning: voorjaar 2021