

SW2503 Ontwikkelingsstrategie voor het gemeentelijk patrimonium met focus op de realisatie van een nieuw administratief centrum te Oostrozebeke



Context:

Het gebouw waar het gemeentehuis deel van uitmaakt, is organisch gegroeid en bestaat bijgevolg uit verschillende delen, waarvan het oudste teruggaat tot 1958. Momenteel biedt het onderdak aan de gemeentelijke administratie, waaronder die van het ingekantelde OCMW. Daarnaast huisvest het gebouw ook een Bpost-kantoor en een crisis-/doorgangswoning van het OCMW. Eerdere invullingen waren o.a. een conciërgewoning, een kamerwoning en een politiekantoor.

De recente stijging van de energieprijzen maakte het pijnlijk duidelijk dat niet enkel het oudste volume, maar zelfs de jongere gedeelten van het complex energetisch zeer slecht scoren. Een thermografische gevelscan, uitgevoerd in december 2022, bevestigde die vaststelling. Hier een oplossing aan bieden zou een verregaande renovatie vereisen, waarbij het gebouw volledig gestript zou moeten worden.

Dit zou evenwel geen (economisch verantwoorde) oplossing bieden voor de andere onvolkomenheden van het gebouw. Doordat het zich gefaseerd ontwikkelde, door het niet multifunctioneel en flexibel (kunnen) inrichten, en door een geëvolueerde visie op dienstverlening en inrichting van kantoorruimtes, is het gebouw niet langer aangepast aan de eisen waaraan een modern administratief centrum verwacht wordt te voldoen. Voorbeelden zijn een inefficiënt ruimtegebruik, het gebrekkig binnenklimaat (temperatuur, natuurlijke verlichting, akoestiek, ...), de verouderde inrichting en werking van de landschapsbureaus, de gescheiden balies voor OCMW/woonwinkel en de andere gemeentelijke diensten, de beperkte toegankelijkheid voor mindervaliden en meer algemeen de verouderde toestand van de gebouwen, waarbij zich steeds grotere herstellingen opdringen (buitenschrijnwerk, waterinsijpeling daken, opeenvolgende defecten aan de lift, waterdichtheid kelder, ...).

Vanuit die optiek wordt gekozen voor een nieuw administratief centrum. Het masterplan 'Dorpskernvernieuwing Oostrozebeke', goedgekeurd door de gemeenteraad in 2019 en aangeduid als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, leverde hiertoe al een eerste aanzet. Via twee axonometrische schetsen, die op dat moment niet konden worden afgestemd op een concreet programma, werd gezocht naar een optimale locatie, rekening houdend met de impact op het gemeenteplein en de herontwikkeling van de site van het huidige gemeentehuis.

In beide scenario's wordt het nieuw administratief centrum voorzien in het zuiden van wat aangeduid werd als het 'rasterpark'. Dit laatste omvat de sporthal en de omliggende sportterreinen in het noorden, meer naar het zuiden de buitenschoolse kinderopvang, het jeugdhuis en een speelplein, en tenslotte de voor dit project relevante omgeving, met name de gemeentelijke campus met:

- de bibliotheek (met daarboven sociale appartementen);
- het gemeenschapscentrum;
- het (huidig) gemeenteplein;
- de site van het huidig gemeentehuis;
- het onverhard evenementenplein 'De Peloeze';

evenals aansluitend:

- (de achterzijde van) de bebouwing langs de Hoogstraat;
- de Hoogstraat als centrale mobiliteits- en winkelas, en de verbinding via Hoogstraat 18 (eigendom van de gemeente)
- het mobiliteitsfaciliteiten (parking, Hoppin-punt, deelmobiliteit, bushalte, circulatie De Lijn);
- de kerk.

Beide opties verschillen evenwel wezenlijk in de aan- of afwezigheid van een centrale openbare groenzone (/onverhard evenementenplein), de inplanting van het nieuwe administratief centrum, de afwerking van de achterzijde van de woningen langs de Hoogstraat, en de doorsteek naar/zichtbaarheid vanuit de Hoogstraat. Het bestuur koos uiteindelijk voor scenario 2, waarbij het nieuw administratief centrum voorzien wordt in de zone onmiddellijk ten westen van het huidig gemeentehuis, de huidige 'Peloeze'. De redenen hiervoor zijn de volgende:

- er ontstaat een duidelijk leesbaar centraal (gemeente)plein op schaal van het dorp, omringd door hogere bebouwing; 'De Peloeze' verdwijnt niet maar wordt verplaatst;
- er ontstaat een tweede doorsteek van de hoofdas (Hoogstraat/Markt) naar het centraal plein en bij uitbreiding, het rasterpark; deze doorsteek biedt potentieel om de ruimtelijke en verblijfskwaliteit rond het gemeentehuis te verhogen via integratie van groenblauwe elementen (waaronder het openleggen van de Ooigembeek);
- het administratief centrum is duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdas;
- het administratief centrum kan opgeladen worden met andere functies (vb. supermarkt, wonen, ...).

Het project

Het project bestaat in essentie uit een voorbereidende studie voor de bouw van een nieuw administratief centrum (opgeladen met extra functies), en de herontwikkeling van het gemeenteplein en de site van het huidig gemeentehuis, die de volgende deelopdrachten omvat:

1. Een kritische evaluatie van het gemeentelijk gebouwenpatrimonium (patrimoniumstudie):

Omvat het in kaart brengen en kritisch afwegen van het volgende:

- de faciliteiten die de gemeente in de toekomst wil/kan blijven aanbieden;
- de mogelijkheden om deze te bundelen in zo weinig mogelijk gebouwen/op zo weinig mogelijk sites; een onderzoek naar mogelijkheden inzake gedeeld en meervoudig gebruik van de bestaande gebouwen (en het nieuw administratief centrum), hun aanpasbaarheid, en meer algemeen, hun duurzaamheid in de brede zin, maakt hier deel van uit;
- de toekomstige investeringen die nodig zullen zijn om het bestaand gebouwenpatrimonium in stand te houden (o.b.v. de huidige staat van de gebouwen) en in lijn te brengen met de vigerende wetgeving (o.a. energetische verplichtingen);
- de directe inkomsten, en de geprojecteerde vermeden kosten die voortvloeien uit de eventuele verkoop van delen van het patrimonium.

Gezien de directe aansluiting van de Sint-Amandskerk bij de gemeentelijke campus, is het aangewezen om ook van dit gebouw de potenties ten behoeve van een eventuele opname in het gemeentelijk patrimonium in kaart te brengen. Over (gedeeltelijke) ontwijding werd tot op dit moment nog niet nagedacht, maar onderhavige studie kan zowel een boost betekenen voor het kerkenbeleidsplan, als een oplossing bieden bij de herverdeling van gemeentelijke functies en diensten.

2. De afbakening van een optimaal programma voor het nieuw administratief centrum:

De patrimoniumstudie moet het mede mogelijk maken om een oordeelkundig programma voor het nieuw administratief centrum samen te stellen. Dit programma bestaat, als eerste benadering, uit drie componenten:

- de openbare diensten van het huidig gemeentehuis (waaronder OCMW, woonwinkel, voedselbedeling), weliswaar in een geactualiseerde vorm (vergaderzalen, spreekruimtes, bureaus, onthaal, , stille ruimtes, keukens, refter, ontspanningsruimte, terras, printerlokalen, sanitair, schoonmaaklokaal, parking dienstvoertuigen, fietsenberging, opslag voorraden, archief, ceremoniezaal, ...);
- centralisatie van eventuele bijkomende openbare functies, vb. lokaal technisch assistent, EHBO-lokaal, douches/lockers voor personeel, ... evenals eventuele functies die overgeheveld werden van andere locaties;
- private functies, ingegeven door de financiële haalbaarheid (cf. infra, deelopdracht 5), zoals wonen, diensten (vb. kantoren), handel (vb. winkel voor levensmiddelen), ...

Voor wat de openbare diensten en de eventuele bijkomende functies betreft is een hedendaagse, duurzame en efficiënte werking en werkomgeving een primaire doelstelling. De ruimtelijke vertaling hiervan, bijvoorbeeld in termen van ruimtebehoefte, soorten werkplekken en hun faciliteiten, ... uit zich eveneens in de introductie van een modern organisatie- en dienstverleningsconcept (verregaande digitalisatie, clean desk, stille ruimtes, flexplekken, front- vs backoffice, ...).

Gezien de grote impact hiervan op de organisatie, zal een belangrijk onderdeel van deze deelopdracht bijgevolg bestaan uit het opzetten van een overleg- en participatietraject om dit 'nieuwe werken' scherp te stellen *op maat van de gemeente*, én tegelijkertijd ingang te laten vinden bij het personeel. Er wordt bijgevolg gevraagd om, met aandacht voor subjectieve verwachtingen en gewoontes, te peilen naar de objectieve behoeftes van de gemeentelijke administratie (effectieve bezettingsgraad, fysieke en telefonische klantencontacten, kastruimte, ...), deze te verzoenen met het 'nieuwe werken', en na aftoetsing met het bestuur en projectgroep, de toekomstige aanpak wervend terug te koppelen naar personeel en bestuur, mét aanwijzingen om deze transitie in gang te zetten op de huidige site.

De inschrijver kan ervoor kiezen om dit veranderingsproces zelf te begeleiden, dan wel zich te laten bijstaan door een extern bureau. De benodigde expertise moet elk van beide gevallen aangetoond worden.

De derde pijler van dit onderdeel heeft betrekking op de duurzaamheid van de constructie, het gebouw. Het bestuur wenst een administratief centrum dat duurzaam is in de meest brede zin van het woord (functioneel, energetisch, bouwkundig, ecologisch, onderhoudsvriendelijkheid, lage cost of ownership over langere termijn, polyvalentie/aanpasbaarheid, ...) zonder evenwel de economische realiteit uit het oog te verliezen die als rode draad doorheen de opdracht geweven is. Meer bepaald wordt een corpus van maatregelen en ontwerpprincipes verwacht, dat de gemeente moet helpen om het programma van eisen voor de uiteindelijke architectuuropdracht, die geen onderdeel is van onderhavig project, scherp te stellen.

3. Een volumetrische verkenning ten behoeve van het nieuw administratief centrum:

Een eerste pijler van dit onderdeel omvat het actualiseren van de axonometrie van het nieuw administratief centrum zoals weergegeven in het masterplan 'Dorpskernvernieuwing' (met name, scenario 2), dit in vorm van een aantal volumeschetsen die:

- geënt zijn op de daadwerkelijke ruimtebehoefte intra muros (zie projectonderdeel 2);
- rekening houden met de bijkomende functies waarmee het gebouw vermoedelijk zal opgeladen worden (zie projectonderdeel 5);
- de volumewerking en verhouding tot de bestaande bebouwing (dus de ruimtelijke inpasbaarheid) tastbaar maken voor het bestuur en de burgers;
- de basis moeten vormen voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat voor de zuidrand van het rasterpark de bestemming wijzigt waar nodig (nu exclusief gemeenschapsvoorzieningen), en voorschriften vastlegt inzake bouwlagen, footprint, ... (van het administratief centrum en, cf. projectonderdeel 4, van de gewenste afwerking ten noorden van de bebouwing langs de Hoogstraat).

Er moet hierbij bijzondere aandacht besteed worden aan de Ooigembeek als toekomstige blauw(-groen)e as en aan de configuratie en beeld van het nieuwe gemeenteplein (groenzone en evenementenplein, cf. het masterplan).

Een doorgedreven duurzaamheid zoals aangehaald in projectonderdeel 2, mag evenwel geen afbreuk doen aan de ambitie van de gemeente om een gebouw te willen voorzien van een bijzondere architecturale kwaliteit: het gebouw moet inpasbaar zijn in de omgeving, maar mag er niet zonder meer in opgaan; het moet een aantrekkingspool vormen die creatieve en ruimtelijke meerwaarde uitstraalt. Architecturale kwaliteit zal als overkoepelend ontwerpprincipe gehanteerd worden bij de eigenlijke architectuuropdracht, maar moet ook al leesbaar zijn in de volumeschetsen, en de relatie met het heraan te leggen (cf. infra, projectonderdeel 4) openbaar domein. Meer bepaald moeten de volumeschetsen een eigenzinnigheid uitstralen, die als inspiratie kan dienen voor de latere architectuuropdracht, zonder de opdrachtnemer van deze laatste creatief aan banden te willen leggen.

Concreet wordt een volumestudie verwacht van het nieuwe administratief centrum in zijn directe omgeving, waarin verschillende opties voorgesteld worden, in 3D (renders of maquette). Deze moeten toelaten om de ruimtelijke inpasbaarheid in te schatten, en zullen tevens richtinggevend zijn bij het opstellen van de projectdefinitie voor de

latere architectuuropdracht en voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zuidrand van het rasterpark.

4. Een ontwerpend onderzoek voor de site van het huidig gemeentehuis, en een ontwerp voor het nieuw gemeenteplein:

Ook voor de site van het huidig gemeentehuis is er behoefte aan een volumestudie met verschillende scenario's, eveneens uitgewerkt in 3D (renders of maquette). De volumestudie kadert enerzijds in de vermarkting van de site, gezien dit minstens evenveel als de evaluatie van het gemeentelijk patrimonium, een essentiële factor zal zijn voor de financiële haalbaarheid van het nieuw administratief centrum. Anderzijds moet de studie de basis vormen voor de opmaak van een RUP voor die site, waarin schaal en bestemmingen verankerd worden.

De volumestudie moet minstens volgende ruimtelijke aspecten tegenover elkaar afwegen:

- de afwerking van de achterkanten van de bebouwing langs de Hoogstraat;
- de relatie met de kerk en het kerkplein;
- de relatie met het nieuw administratief centrum;
- de relatie met het nieuwe gemeenteplein, dat weliswaar pas in een later stadium zal aangelegd worden.

Gezien het nieuw gemeenteplein, bestaande uit een verhard evenementenplein en een onverharde groenpool, slechts rudimentair uitgewerkt werden in scenario 2 van het masterplan Dorpskernvernieuwing, en gezien ze deels op de gronden van het huidig gemeentehuis zullen aangelegd worden, omvat dit onderdeel ook de verdere ontwerpmatige uitwerking van dit plein. Het is niet de bedoeling dat dit gebeurt tot op het niveau van concrete plantenkeuze of materialisatie: het opzet is het aanleveren van een eindbeeld in termen van vorm, kleur, en volume (hoge vs. lage aanplant).

5. Een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het nieuw administratief centrum:

Voor een kleine gemeente in het bijzonder betekent de bouw van een nieuw administratief centrum een uitzonderlijke financiële inspanning. Een financieel haalbaarheidsonderzoek is daarom onontbeerlijk, en vormt de finale hoeksteen van onderhavige opdracht.

Dit onderdeel is specifiek gericht op het uitvoeren van een systematisch en realistisch (markt)onderzoek naar mogelijke bijkomende functies waarmee het gebouw kan opgeladen worden, en in het verlengde daarvan, mogelijke partners. Het lijkt in die zin niet onwaarschijnlijk dat het gebouw zal verwezenlijkt worden in vorm van een publiek-private samenwerking, wat een bijkomende reden is voor de nadruk op het duurzaamheidsaspect en het vooraf aftasten van de volumetrie van de gebouwen en hun relatie met de omgeving binnen onderhavige opdracht.

In geval van een samenwerking met een publieke partner, is een totaalproject waarin ook de herontwikkeling van de site van het huidig gemeentehuis vervat zit, niet enkel een valabele, maar een te verkiezen optie, temeer gezien een RUP voor beide (of minstens voor de site van het huidig gemeentehuis) zal moeten opgemaakt worden.

De inschrijver moet voor alle projectonderdelen aangeven op welke manier de opdracht zal aangepakt worden, en op welke manier en momenten teruggekoppeld wordt met de opdrachtgever.

Profiel ontwerpers: voor deze opdracht wordt uitgegaan van een team dat bedreven is in creatief en functioneel ontwerp, als in vastgoedrekenen en (immo-)marktonderzoek. Er wordt daarom uitgegaan van minstens een architect, een landschapsarchitect en wat we in algemene termen als 'vastgoed-econoom' zouden kunnen omschrijven. Afdoende en aantoonbare ervaring met een overleg- en participatietraject (zowel inhoudelijk als vormelijk) zoals bedoeld in projectonderdeel 2 moet eveneens aanwezig zijn, al dan niet via samenwerking met een bijkomende partner.

Budget: 100 000,00 euro (incl. btw)

Honorariumvork: nvt

Opdrachtgever: Gemeentebestuur en OCMW Oostrozebeke

Contactpersoon Bouwheer:

Hermien De Foer
Deskundige groen en milieu
projecten@oostrozebeke.be
056 67 11 83

Contactpersoon Winvorm:

Tilde Metzger
Tilde.metzger@west-vlaanderen.be

Vertegenwoordiger WinVorm bij de selectie:

Tilde Metzger

Gunningswijze:

Het betreft een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, waarbij 3 bureaus worden uitgenodigd om hun portfolio en visie op de opdracht toe te lichten.

Vergoeding ontwerpers:

De ontwerpers die worden uitgenodigd voor deze presentatie ontvangen hiervoor 750 €.

Locatie bouwplaats: Gemeente Oostrozebeke

Timing project:

- Publicatie opdracht: juli / augustus 2025
 - Indienen offerte en presentatie offerte en aanpak: oktober 2025
 - Toewijzen van de opdracht aan de uitvoerder(s): eind 2025
 - Voorziene beëindiging van de werken: voorjaar 2026
-
-