



Onze-Lieve- Vrouwkerk, Haasrode

ONTWERPEND
HAALBAARHEIDSONDERZOEK INZAKE
TRANSFORMATIE VAN HET KERKGEBOUW
VOOR NIEUWE FUNCTIES

07 12 2017
samenvattend eindrapport

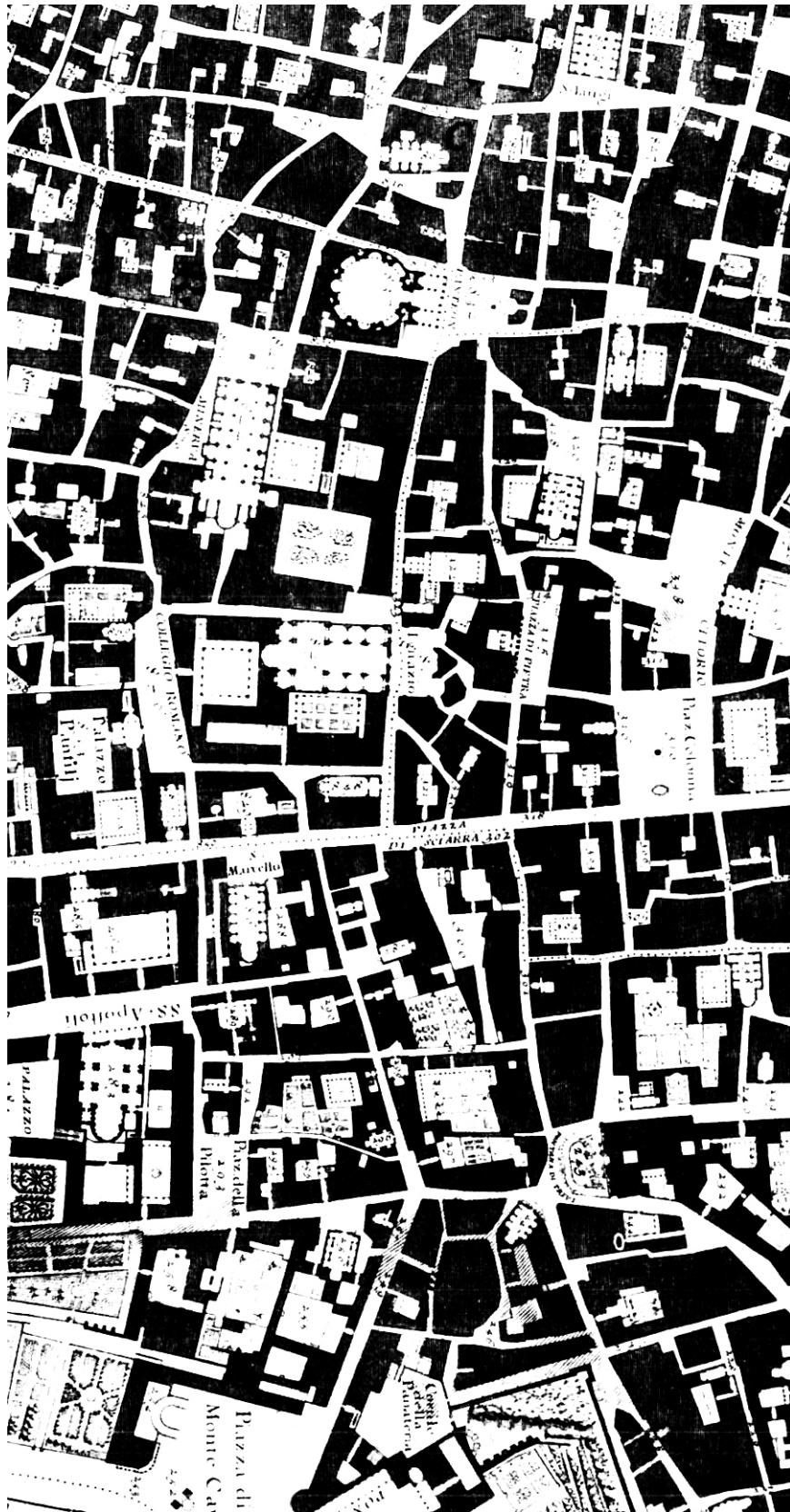
i.o.v. Gemeentebestuur Oud-Heverlee
o.b.v. Projectbureau Herbestemming Kerken

door BOGDAN & VAN BROECK
i.s.m. prof. dr. Thomas Coomans & Rebel Group

Index

Proloog.....	5
1. Introductie	11
2. Lezing site & kerk.....	19
3. Lezing programma's	41
4. Weerhouden scenario.....	49
5. Begroting.....	81
6. Epiloog	85
Colofon.....	89

Proloog



Kaart van Rome door Giambattista Nolli (1748)

Uitdaging en ambitie

BOGDAN & VAN BROECK ziet een grote opportuniteit in de herbestemming van parochiekerken om een verlengstuk te breien aan de betekenisvolle rol en plaats die ze tot vandaag hebben ingenomen in de steeds meer ontkerkelijkt samenleving.

Het teruglopend aantal parochianen van de traditionele katholieke geloofsgemeenschap, de vergrijzing van de kerkbezoekers, het nijpend tekort aan vrijwilligers, het wegvallen van reeds overbevraagde priesters, de (toren) hoge onderhouds- en exploitatiekosten, multiculturele vraagstukken, etc. leiden tot de vaststelling dat de parochiekerk vandaag vaak “onaangepast” is voor het gebruik als parochiekerk zonder meer. Tegelijkertijd zijn en blijven parochiekerken onmiskenbaar een belangrijk ijkpunt in de samenleving, verankerd in de lokale (geloofs)gemeenschap.

In de richtlijnen van de Vlaamse bisschoppen inzake het gebruik van parochiekerken wordt het scala aan mogelijke transformaties opgelijst: valorisatie, gebruik, medegebruik, nevenbestemming voor multifunctioneel gebruik in de tijd of voor gedeeld gebruik van de ruimte, en tot slot, herbestemming. Door tijdig het denkproces en de dialoog over een nakende transformatie - en haar potentiële meerwaarde voor alle betrokkenen - op te starten, getuigen kerkelijke en lokale autoriteiten van goed bestuur. Het is essentieel om kerkgebouwen, met een rijke en soms beladen geschiedenis, klaar te maken voor de toekomst, en voorliggend ontwerpend haalbaarheidsonderzoek heeft tot doel deze dialoog te faciliteren door het voortschrijdend inzicht over mogelijke, “juiste” transformaties te bevorderen.

In de zoektocht naar de gepaste transformatie staan voor BOGDAN & VAN BROECK twee elementen centraal: de plek en de langetermijn. De betrokken partijen zijn niet gebaat bij eenzijdige interventies die het belang van de andere partij ondergraven, noch bij generische concepten die de eigenheid van de plek in het dorp of de stad miskennen, en evenmin bij zuiver economisch rendabele operaties of het negeren van de economische realiteit van onderhouds- en exploitatiekosten. Zo zou particuliere verkoop van een kerkgebouw bijvoorbeeld op korte termijn een winstgevende ingreep kunnen zijn, maar dat betekent ook dat het kerkelijke en/of gemeentelijke bestuur hun publieke rol in de (re) vitaliserende maatschappelijke impact van het gebouw en zijn buurt (deels) opgeven. Een private investering doet ook vragen rijzen naar de duurzaamheid en kwetsbaarheid van de transformatie: een kerkgebouw is geen traditioneel vastgoed en ontsnapt daardoor aan

de vastgoedlogica van investering versus terugverdienen en afschrijvingstermijnen van gebouwen. Bovendien hebben talrijke voorbeelden, zowel publiek als privaat geïnspireerd, aangetoond dat ondoordachte transformaties enkele jaren na ingebruikname reeds achterhaald zijn door een gebrek aan draagvlak, momentum of flexibiliteit. Het onvermogen van een gebouw om de veranderende condities van de gebruikers en hun context te absorberen kan met name in een vroeg stadium van een transformatieproces weggenomen worden. BOGDAN & VAN BROECK tracht door middel van ontwerpend onderzoek de ruimtelijke mogelijkheden voor een strategische, duurzame transformatie te verkennen. Dit werk wordt uitgevoerd binnen het kader van een raamcontract van de Vlaamse Overheid waarvan meerdere kerkgebouwen deel uitmaken.

Het traject

De procedure omvatte drie formele contactmomenten met de lokale gesprekspartners:

1. de startvergadering wordt gezien als een kennismaking met de kerk en haar omgeving, met de (afvaardiging van) betrokken besturen, en met eventuele denkpistes inzake transformatie;
2. de scenariovergadering omvat de presentatie en bespreking van onze analyse van de kerk, haar omgeving, de mogelijke programma's, en de onderzochte scenario's voor transformatie;
3. de slotvergadering bestaat uit het presenteren van één of meerdere door de betrokkenen weerhouden scenario's die verder uitgewerkt en becijferd werden in oppervlakte en kostenraming.

Vóór, tijdens en na deze geijkte contactmomenten zat het ontwerpteam veelvuldig samen om de uiteenlopende vraagstukken te ontrafelen, bestaande en nieuwe opportuniteiten te onderzoeken, en specifieke voorstellen te formuleren voor de toekomst van de parochiekerk in kwestie. Tijdens bijkomende, informele plaatsbezoeken werden de ruimtelijke context en de onuitgesproken gevoeligheden van de plek en de betrokkenen onder de loep genomen, hetgeen een waardevol instrument bleek in de zoektocht naar de "juiste" benadering en stellingname.

Het afgelegde traject heeft de intentie om de dialoog tussen de verschillende partijen op te starten en het debat rond transformatie op basis van inhoudelijke argumenten te voeren. De voorlopige inzichten en conclusies ervan worden in dit eindrapport samengevat.

Het samenvattend eindrapport

BOGDAN & VAN BROECK stelt in dit samenvattend eindrapport geen ontwerp als dusdanig voor. De scope van het ontwerpend haalbaarheidsonderzoek is in de eerste plaats het aantonen van de ruimtelijke mogelijkheden van de parochiekerk in kwestie. Het onderzoek focust op programmatorische mix, polyvalent gebruik, maatschappelijk draagvlak, sociale verankering, eigendomsstructuur, exploitatie, logistiek, etc., die in hun ruimtelijke en organisatorische component beschouwd worden. Er zijn ook een aantal aandachtspunten die tijdens het traject en de besprekingen aan bod kwamen doch binnen het gegeven kader noodzakelijkerwijze onderbelicht bleven: stabiliteit, speciale technieken (sanitair, verwarming, ventilatie, elektriciteit), akoestiek, bouwfysische en energetische performantie, materialiteit, tijdelijke huisvesting en continuïteit tijdens de werken, communicatie (met gebruikers en de buurt, vanaf een vroeg stadium en gedurende het ganse traject), beheer, exploitatie, onderhoud, juridische gevolgen van een transformatiescenario, etc. Deze kwesties dienen in het verdere traject onderzocht te worden, en voor bepaalde aspecten zullen gespecialiseerde studies of advies van experts uit het werkveld noodzakelijk zijn.

Voorliggend samenvattend eindrapport is een kwalitatieve selectie van zowel het proces als het eindresultaat van het gevoerde ruimtelijk onderzoek en de dialoog tussen de betrokken partijen. Dit document is als volgt opgebouwd:

- Proloog - Omkadering van de studie.
- Introductie - De kerk en de site worden voorgesteld in de hoedanigheid zoals men ze anno 2016 kon aantreffen, bij aanvang van het onderzoek.
- Lezing site & kerk - Het accent verschuift van het "kijken" en "tonen" naar het "zien" en "aantonen": een analyse van de site en de kerk, en hun onderlinge relatie.
- Lezing programma - Tijdens de studie werden verschillende mogelijke programma's aangereikt door de betrokken partijen of voorgesteld door het ontwerpteam, die qua aard en impact onder de loep genomen worden. Samen met de betrokkenen wordt de haalbaarheid en opportuniteit van een bepaald programma voor een bepaalde kerk afgewogen.
- Weerhouden scenario - Eén (of uitzonderlijk meerdere scenario's) worden binnen het kader van

deze haalbaarheidsstudie naar voren geschoven als voorlopige conclusie inzake transformatie van het kerkgebouw.

- Begroting - Bouwkosten, studiekosten, projectmanagementkosten en BTW vormen samen het totale investeringsbedrag.
- Epiloog - Synthese en aanbevelingen voor het vervolgtraject.
- Colofon - Overzicht van de betrokken partijen.

Dankwoord

BOGDAN & VAN BROECK werkte voor de ontwerpende haalbaarheidsonderzoeken inzake transformatie van kerkgebouwen voor nieuwe functies samen met professor Thomas Coomans de Brachène, verbonden aan de KU Leuven en het Raymond Lemaire International Center for Conservation, voor de ondersteuning op het vlak van erfgoedwaarde en cultuurhistorische betekenis, en met Bart Huybrechts, verbonden aan Rebel Group, voor de ondersteuning op het vlak van financiële doorrekeningsmodellen. Wij danken hen voor de respectievelijke bijdragen, die een essentieel en integraal onderdeel uitmaken van de samenvattende eindrapporten.

Graag danken wij ook de betrokken personen van de lokale besturen, gemeentelijk en kerkelijk, voor de hartelijke ontvangst, de constructieve dialoog en de scherpzinnige inhoudelijke reflecties over de gezamenlijke uitdagingen die het onderwerp van deze haalbaarheidsstudies vormden. We wensen hen veel moed en doorzettingsvermogen in het verdere verloop van het geïnitieerde transformatieproces, en hopen binnen afzienbare tijd de succesvolle implementaties ervan te mogen ontdekken.

Tot slot richten we een woord van dank aan Niek De Roo, die als projectcoördinator voor het Projectbureau Herbestemming Kerken elk ontwerpend onderzoek in goede banen geleid heeft, her en der in Vlaanderen. Het pad effenen, het debat aanscherpen of de plooiën gladstrijken: zijn vakkennis, professionaliteit én enthousiasme in de procesbegeleiding zijn mede verantwoordelijk voor de totstandkoming van voorliggend samenvattend eindrapport.

BOGDAN & VAN BROECK, 2017.

1. Introductie

1.1. Fotoreportage

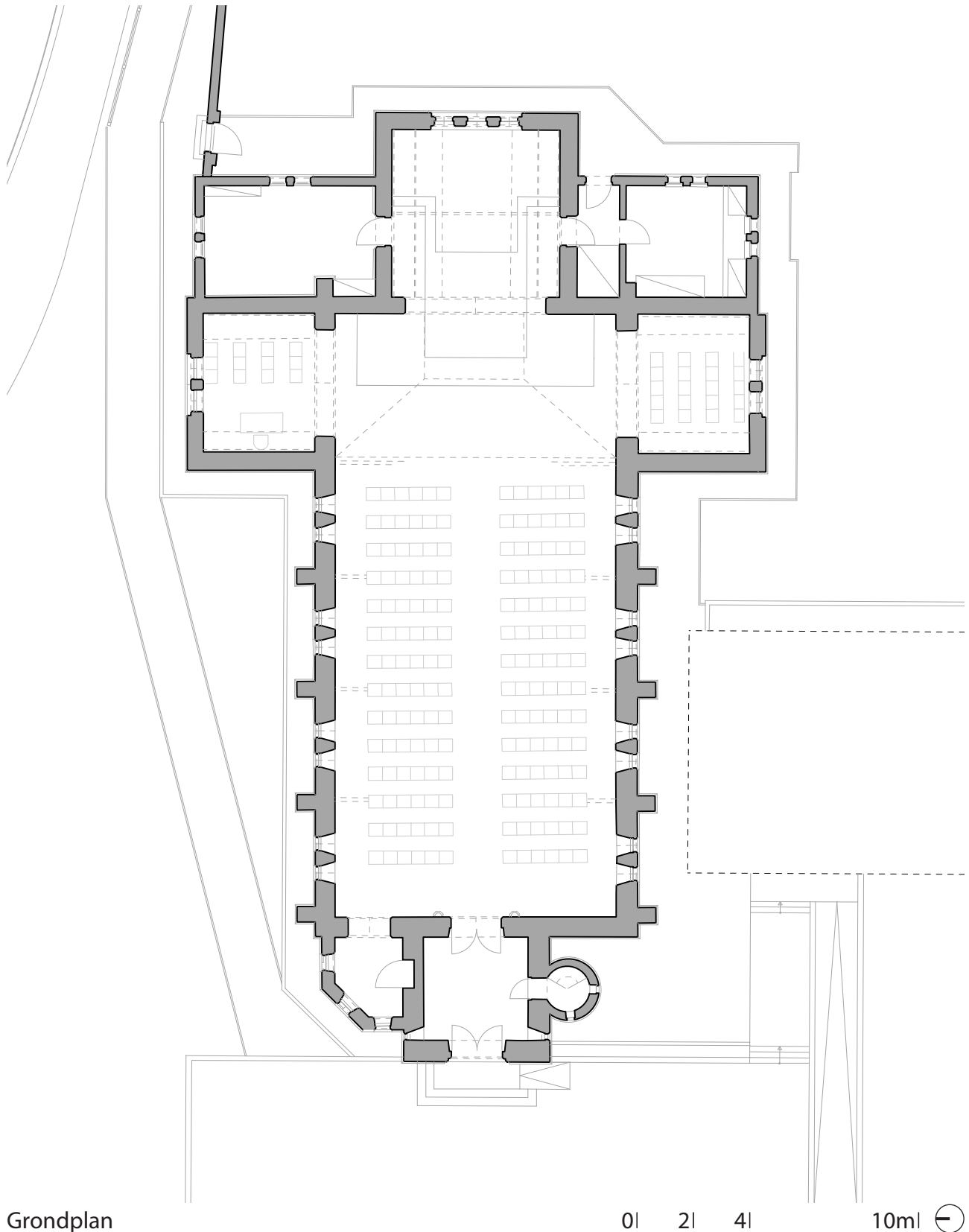




1.2. Beschikbare opmetingstekeningen

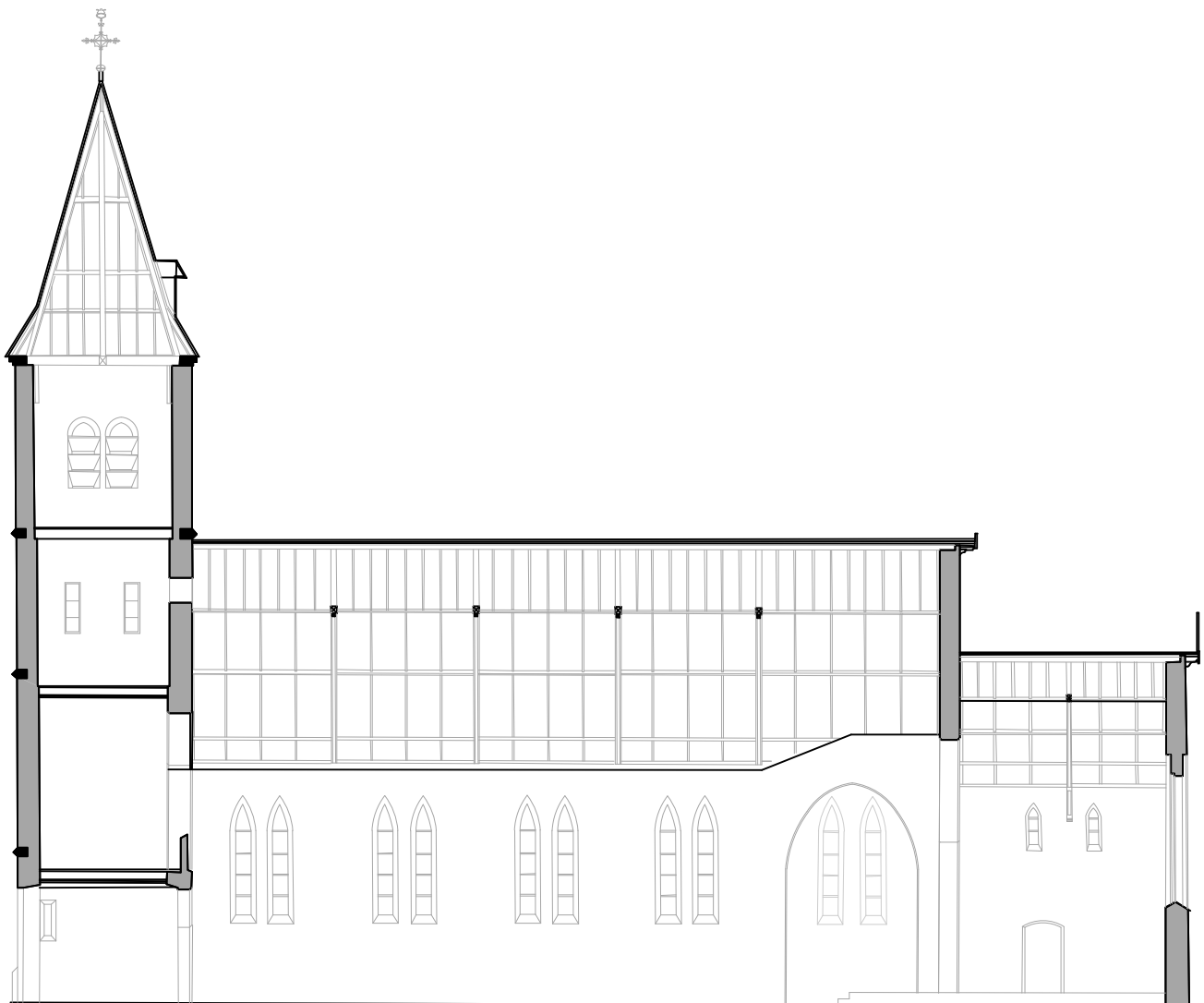
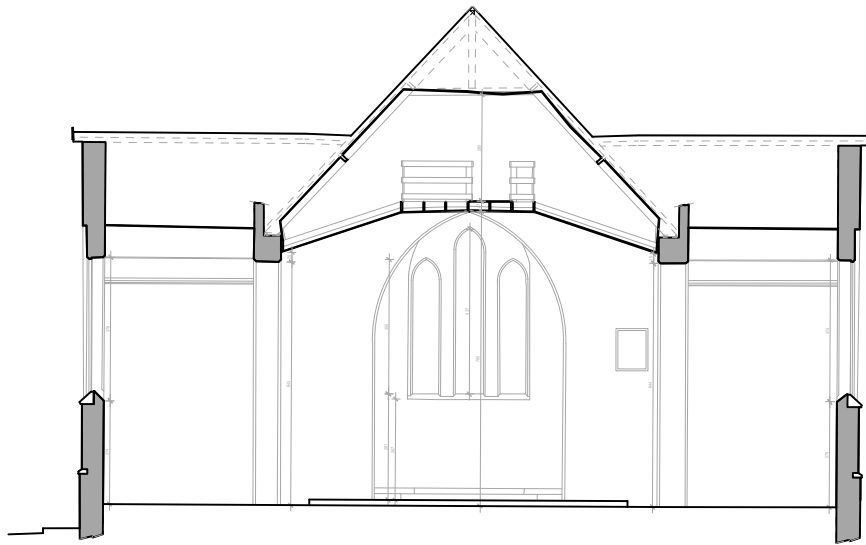
Voor de plannen, snedes en gevels in deze haalbaarheidsstudie werd gebruik gemaakt van de studie getiteld “Opmeting, historische nota en voorstudie - maart 2010, aangepaste versie oktober 2010” van Studio Roma, dat de bestaande, manueel opgemaakte, tekeningen van het Architectenbureau Formanova uit Leuven (1972-1974) gedigitaliseerd heeft.

Alle maatvoeringen in dit rapport zijn dan ook indicatief en dienen ter plaatse gecontroleerd te worden. Eventuele fouten, tegenstrijdigheden of onnauwkeurigheden ten aanzien van de bestaande toestand, behoren niet tot de verantwoordelijkheid van BOGDAN & VAN BROECK.



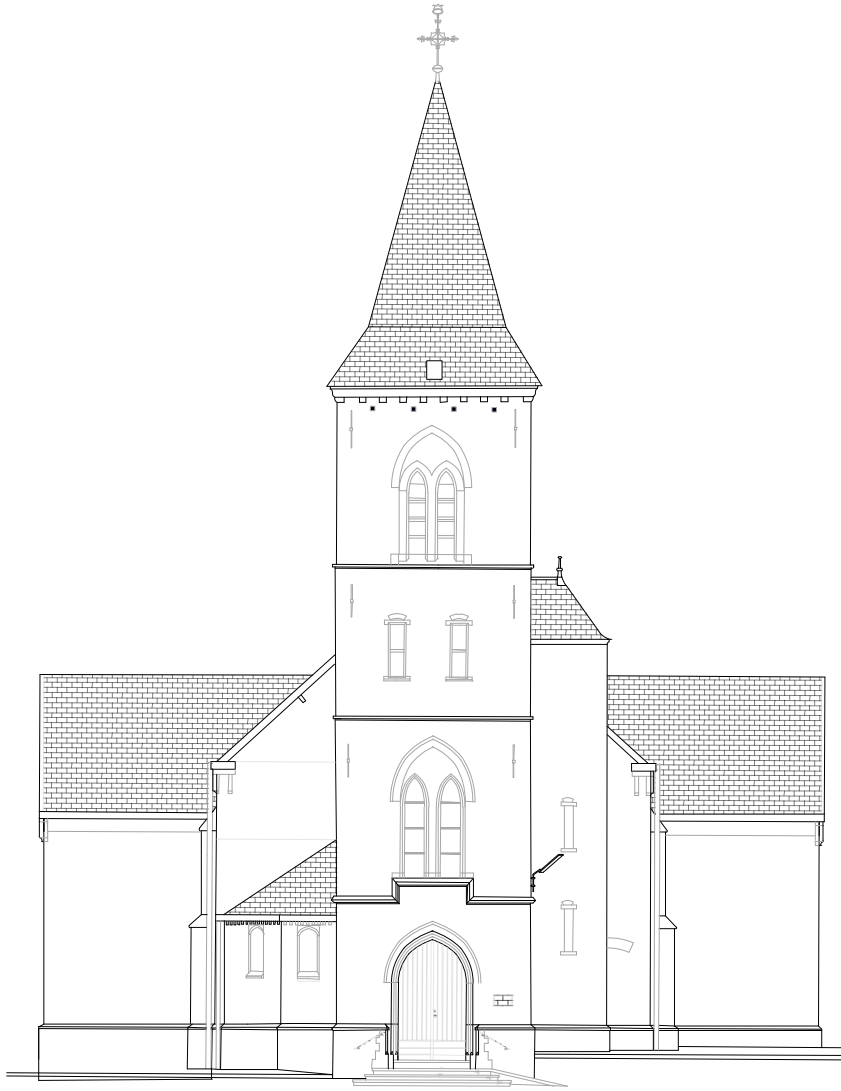
Grondplan

0 | 2 | 4 | 10m |



Dwarse en langse snede

0l 2l 4l 10ml



Westgevel en noordgevel

0l 2l 4l 10ml



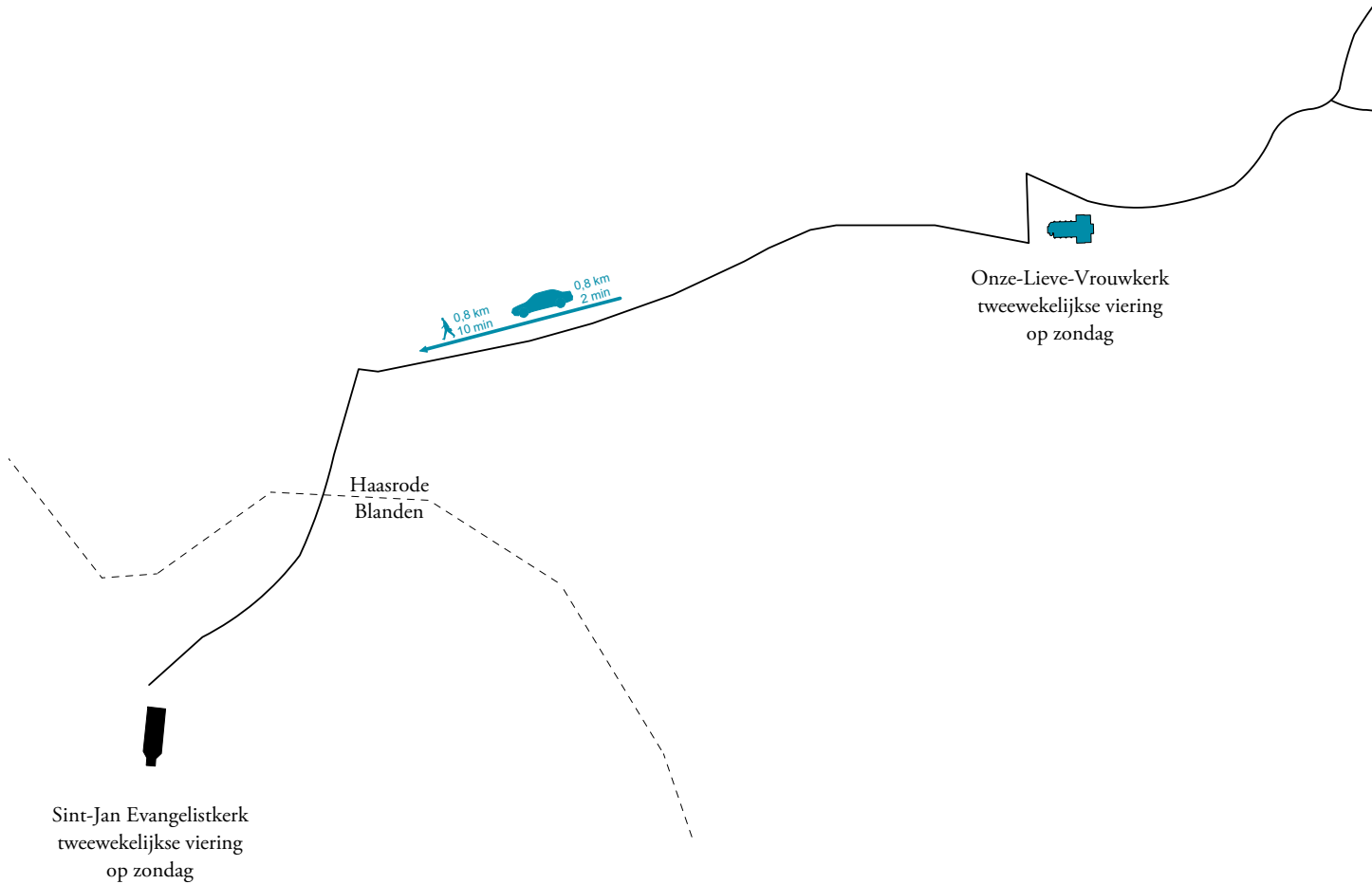
Oostgevel en zuidgevel

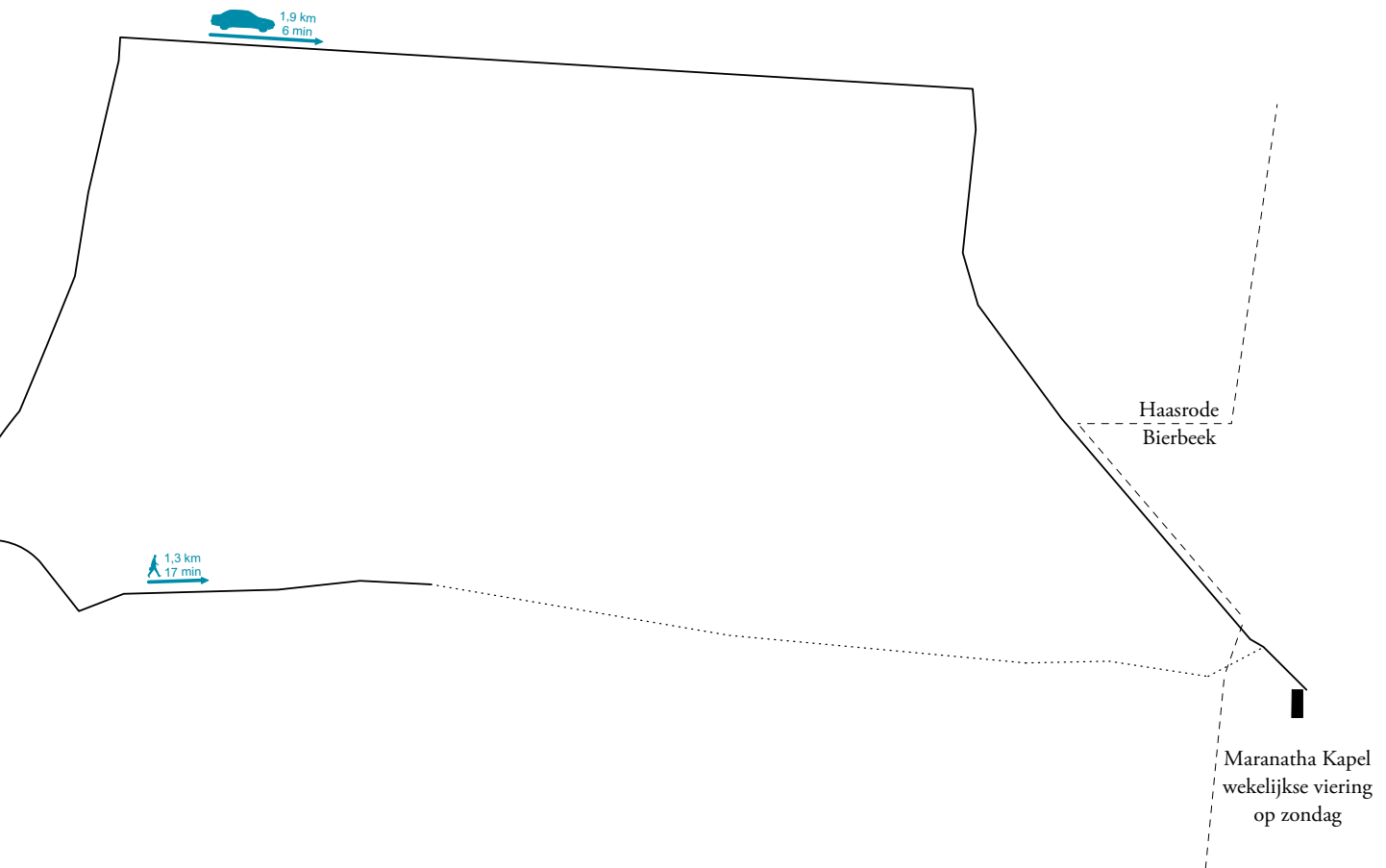
0| 2| 4| 10m|

2. Lezing site & kerk

2.1. Ligging temidden andere religieuze sites

In de directe omgeving van de Onze-Lieve-Vrouwkerk bevinden zich meerdere religieuze gebouwen op wandelafstand, zoals de Maranatha-kapel en de Sint-Jan Evangelistkerk. De parochies houden, momenteel althans, nog sterk vast aan 'hun' kerk.





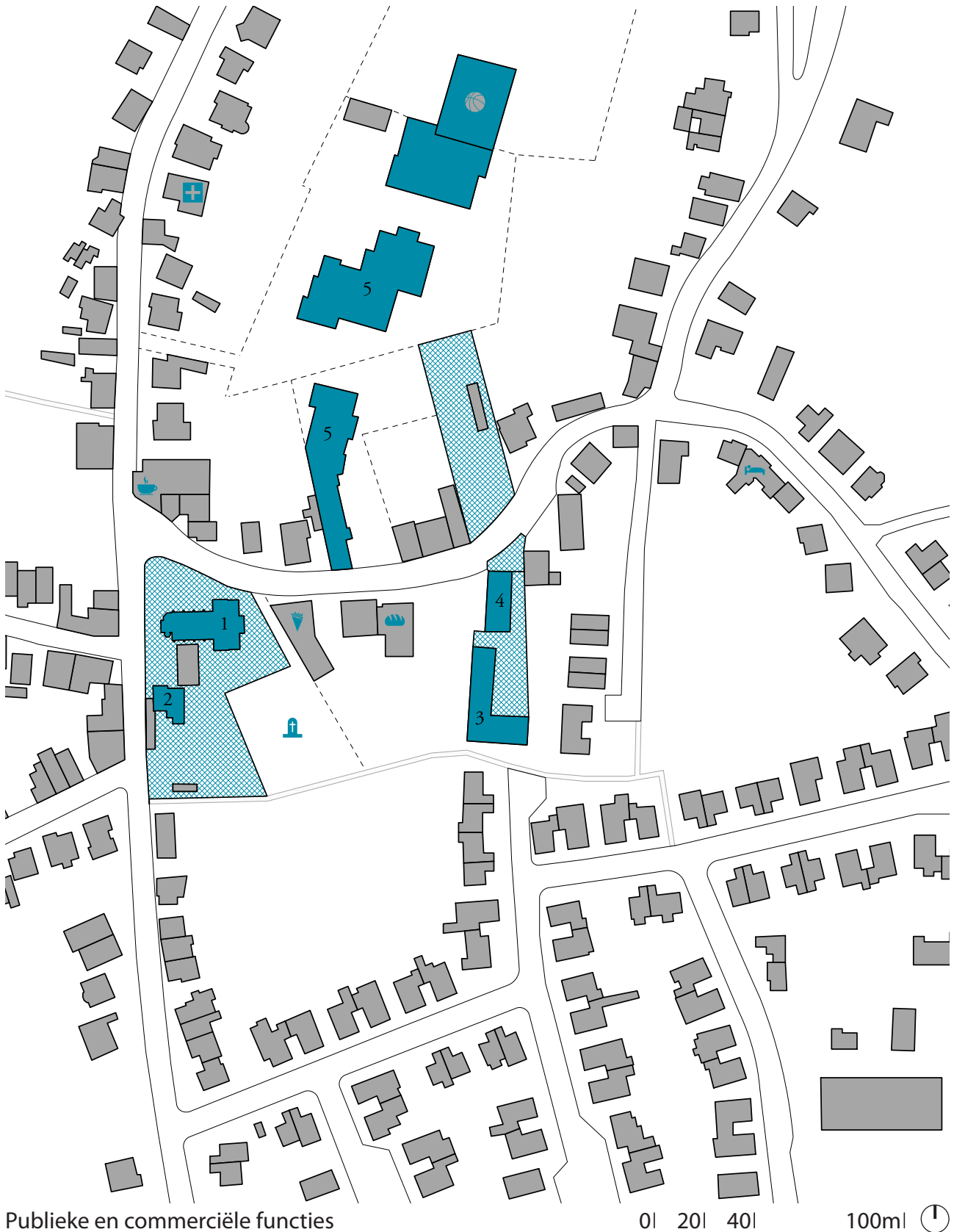
Sint-Jan Evangelistkerk, Blanden



Maranatha Kapel

2.2. Aanwezige programma's in de dorpskern

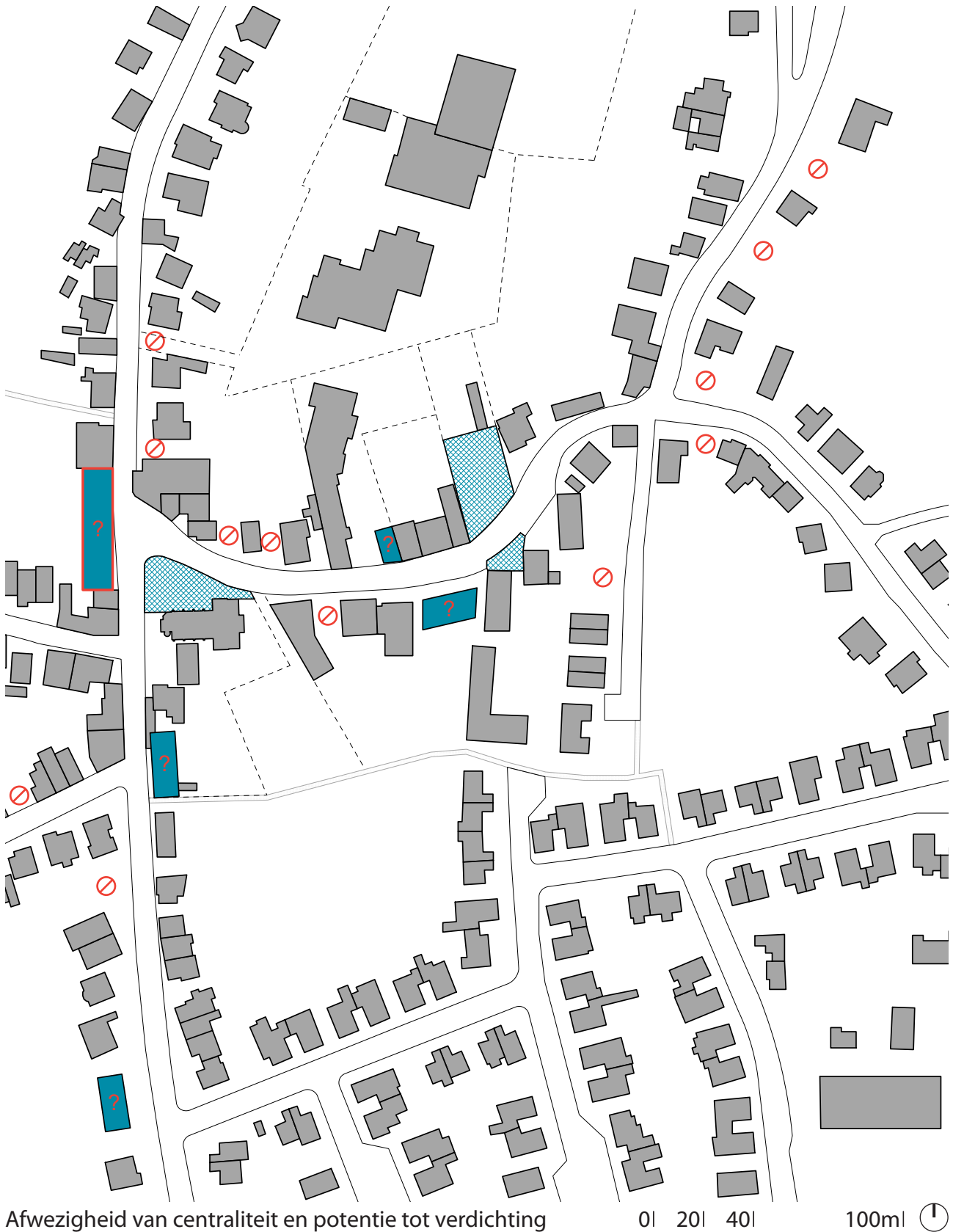
Naast residentiële functies zijn er in de dorpskern van Haasrode een aantal andere programma's terug te vinden, zoals een school, academie, café, jeugdcentrum, bibliotheek, etc. Er is echter weinig samenhang tussen deze solitaire entiteiten, waardoor er geen gevoel van centraliteit in de kern bestaat.



2.3. Mogelijkheden voor kernversterking

Er is nog veel open ruimte in de dorpskern, hetgeen kenmerkend is voor het karakter van Haasrode. Desalniettemin zijn er een aantal opportuniteiten om aan kernversterking te doen door op bepaalde locaties te verdichten. Op die manier zou er meer “begankenis” kunnen zijn in de buurt van de kerk. “Begankenis”

is een mooi, verouderd Vlaams begrip om spontane passage langsheen een bepaalde plaats te benoemen, en het draagt in belangrijke mate bij aan de creatie van een draagvlak voor sociale, culturele en economische activiteit.



2.4. Bebouwde en onbebouwde ruimte op de site

Behalve de kerk omvat de site ook de pastorie, de parochiezaal en het zogenaamde Kiekekot (lokaal van de jeugdvereniging). De juxtapositie van deze gebouwen straalt een beperkte onderlinge verbondenheid uit, zowel ruimtelijk, historisch als esthetisch. De parochiezaal en de bijgebouwen van de pastorie, waar

de lokale jeugdvereniging enkele lokalen in gebruik neemt, zijn ruimtelijk minder kwalitatief. De kerk en de pastorie zijn de belangrijkste entiteiten op de site en verdienen een respectvolle achtergrond voor een vernieuwde toekomst.



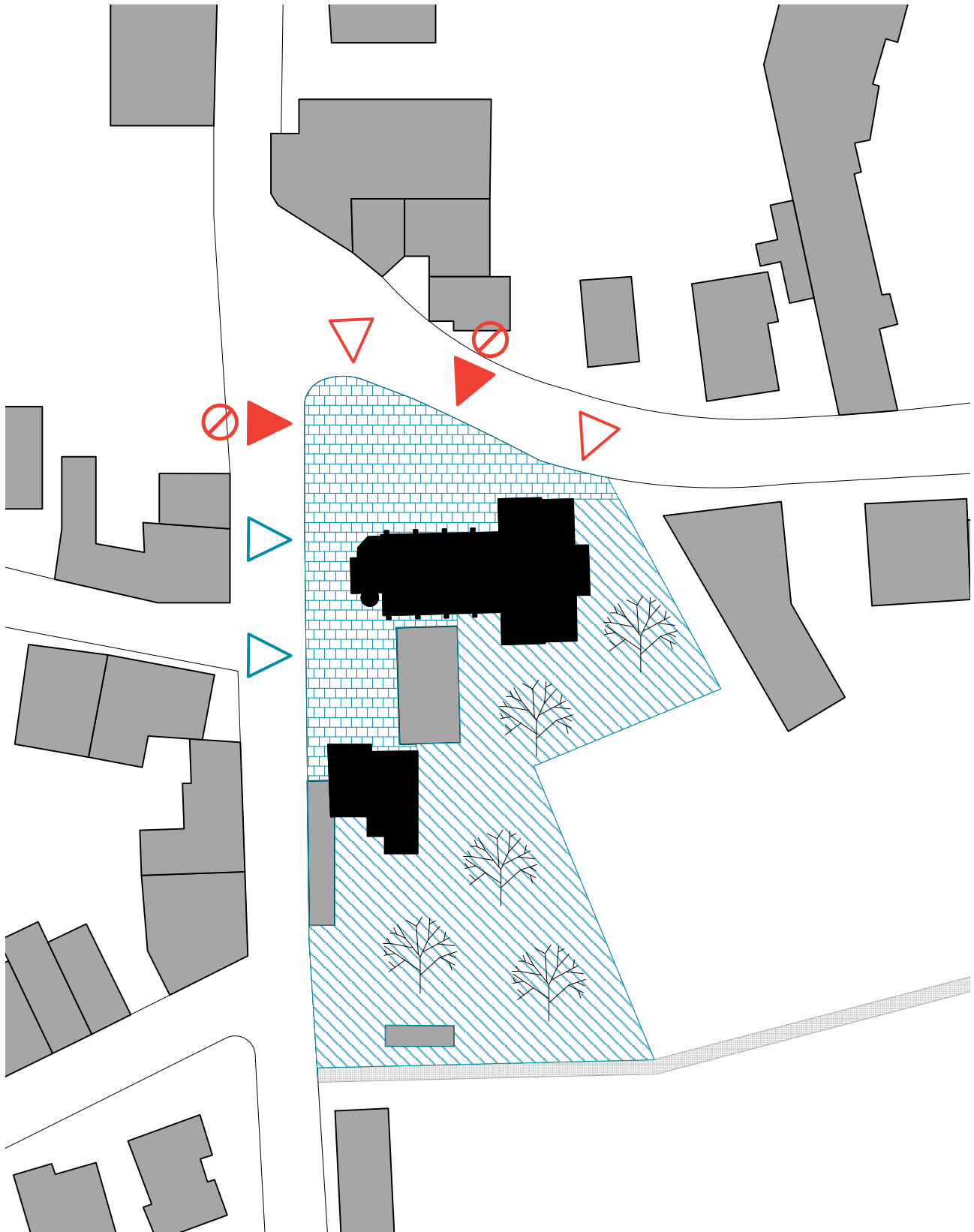
0l 8l 16l

40m |



2.5. Publieke ruimte en toegankelijkheid

De kerk bevindt zich nabij het kruispunt, dat door haar afmetingen de mogelijkheid zou hebben om uit te groeien tot een dorpsplein. De algemene toegankelijkheid vergt echter enige aandacht, omwille van de bestaande niveauverschillen tussen de omliggende straten en de site van de kerk en pastorie.



0l 8l 16l

40ml ⓘ



De achterliggende tuin is dé verborgen schat van deze site, en vertoont enige analogie met een ommuurde kloostertuin. De relatief recente parochiezaal is bijzonder ongelukkig gepositioneerd tussen kerk en pastorij, en verhindert zo de potentiële link met de achterliggende tuin, zowel qua zicht als qua passage.





2.7. Erfgoedwaarde en cultuurhistorische betekenis

De kerk, de pastorie en het kerkhof van Haasrode werden in 2005 als dorpsgezicht beschermd. De motivering klinkt: “Door haar karakteristieke inplanting op een lichte verhevenheid ter hoogte van een wegenkruispunt en haar specifieke vormgeving bezit deze homogene en goed bewaarde kerksite een voor het dorp onbetwistbare beeldbepalende en structurele centrumfunctie...”.

Nochtans zijn de huidige gebouwen amper 115 jaar oud. Een kapel bevond zich op de site sinds de 15de eeuw. Oude foto's tonen deze kapel met haar 18de-eeuwse uitbreidingen als een bescheiden eenbeukig volume met een kleine dakruiter. De bouw van een volwaardige kerk en pastorie in de jaren 1903-1910 dient gecontextualiseerd te zijn om er de huidige erfgoedwaarde van te begrijpen.

In 1901 ontwierp architect Pierre Langerock (1859-1923) de kerk en de pastorie. Deze Gentenaar had in 1881 zijn architectuurdiploma aan de Sint-Lucasschool in Gent behaald en werd er gevormd tot de strikte neogotische stijl en ultramontaanse leer van A.W.N. Pugin, baron Bethune, broeder Marès en Auguste Van Assche. Daarna verhuisde hij naar Leuven waar hij met Joris Helleputte samenwerkte. Toen de Katholieken in 1884 de politieke macht van de Liberalen overnamen

en ononderbroken tot 1914 over België regeerden, werd de Sint-Lucasneogotiek de nationale stijl. Met de steun van Helleputte – ondertussen minister van openbare werken en vicevoorzitter van de Koninklijke Commissie voor Monumenten – groeide Langerock tot een van de belangrijkste Sint-Lucasarchitecten, zowel als ontwerper van neogotische kerken, kloosters en kastelen, als restauratiearchitect van historische monumenten. In de jaren dat hij de kerk van Haasrode bouwde, was hij onder meer bezig met het ontwerpen van de neogotische basiliek van Koekelberg (1903-1911) en het kasteel van Westerlo (bouw 1910-1911), de bouw van de abdij van Keizersberg (1897-1909), het station van Binche (1905-1910) en het kasteel van Ham-sur-Heure (1898-1910), de restauratie van de kerken van Walcourt (1888-1923) en Aarschot (1899-1923), het stadhuis van Oudenaarde (1892-1922), enz.

De katholieke ultramontanen waren antimodern en streefden voor een Christelijke samenleving als alternatief voor de geïndustrialiseerde en liberale maatschappij. Dit verliep vlotter in de conservatieve stadjes en op het platteland dan in de grote steden. Beïnvloed door Bethune's “eeuwig katholiek dorpje” Vivenkapelle (1860-1869) werden talrijke dorpskernen in de Sint-Lucasstijl gerestaureerd of gebouwd.



figuur 17. Detailzicht van de oude kapel van Haasrode, 1596-1598 (Album de Roy, Pierre de Bersacques)



figuur 18. Detailzicht van de oude kapel van Haasrode, 1665 (Kaartboek Abdij van Park)



figuur 19. Detailzicht van de oude kapel van Haasrode, 1760 (Kaart baronnie Bierbeek, J.B. Joris)



figuur 24. De noordkant van de oude kapel van Haasrode, foto-opname ca. 1893 (Archief van de Kerkfabriek O.L.V. in Haasrode)



figuur 25. De oostkant van de oude kapel van Haasrode met de oude put rechts vooraan, foto-opname ca. 1893 (Archief van de Kerkfabriek O.L.V. in Haasrode)

De cluster gevormd door kerk, pastorie, school en parochiezaal in dezelfde stijl moest de vaste waarden van de katholieke landelijke samenleving in het midden van het dorp uitstralen. De dorpskern van Haasrode is een van de talrijke gevallen.

De kerk is typisch van het werk van Langerock die tientallen parochiekerken in het Leuvense ontwierp, altijd in dezelfde Sint-Lucasneogotiek. Het gebouw is perfect oost-west georiënteerd, heeft een rijzige toren aan de westkant, geen zijbeuken, een kruisvorm met verlaagde transeptarmen en een verlaagd rechthoekig koor. De kerkruijme is overwelfd met een houten gewelf, en de vloer is gedekt met typische gekleurde tegels. De oorspronkelijke muurpolychromie is verdwenen.

De herinrichting en herbestemming van de kerk van Haasrode bieden de gelegenheid om de geest van de plek te herstellen: de kern van een katholiek dorp. Enerzijds zal met het verwijderen van het verlaagde plafond de binnenruimte van de kerk tot zijn recht komen. Anderzijds zal de relatie kerk-pastorie hersteld worden door de sloop van de parochiezaal en een gepaste beplanting van de site. De parochiezaal werd niet opgenomen in de bescherming als dorpsgezicht, hoewel de bescherming recenter is dan de parochiezaal. Ook de nevenbestemmingen zullen bijdragen tot de “voor het dorp onbetwistbare beeldbepalende en structurele centrumfunctie”, met aandacht voor het sterke solitaire object van de kerk.



figuur 12. Voorgevel van de O.L.V. Kerk van Haasrode, foto-opname, 1975 (KIKIRPA)



figuur 16. Kadasterplan van Haasrode met kerk en pastorie, 2001.



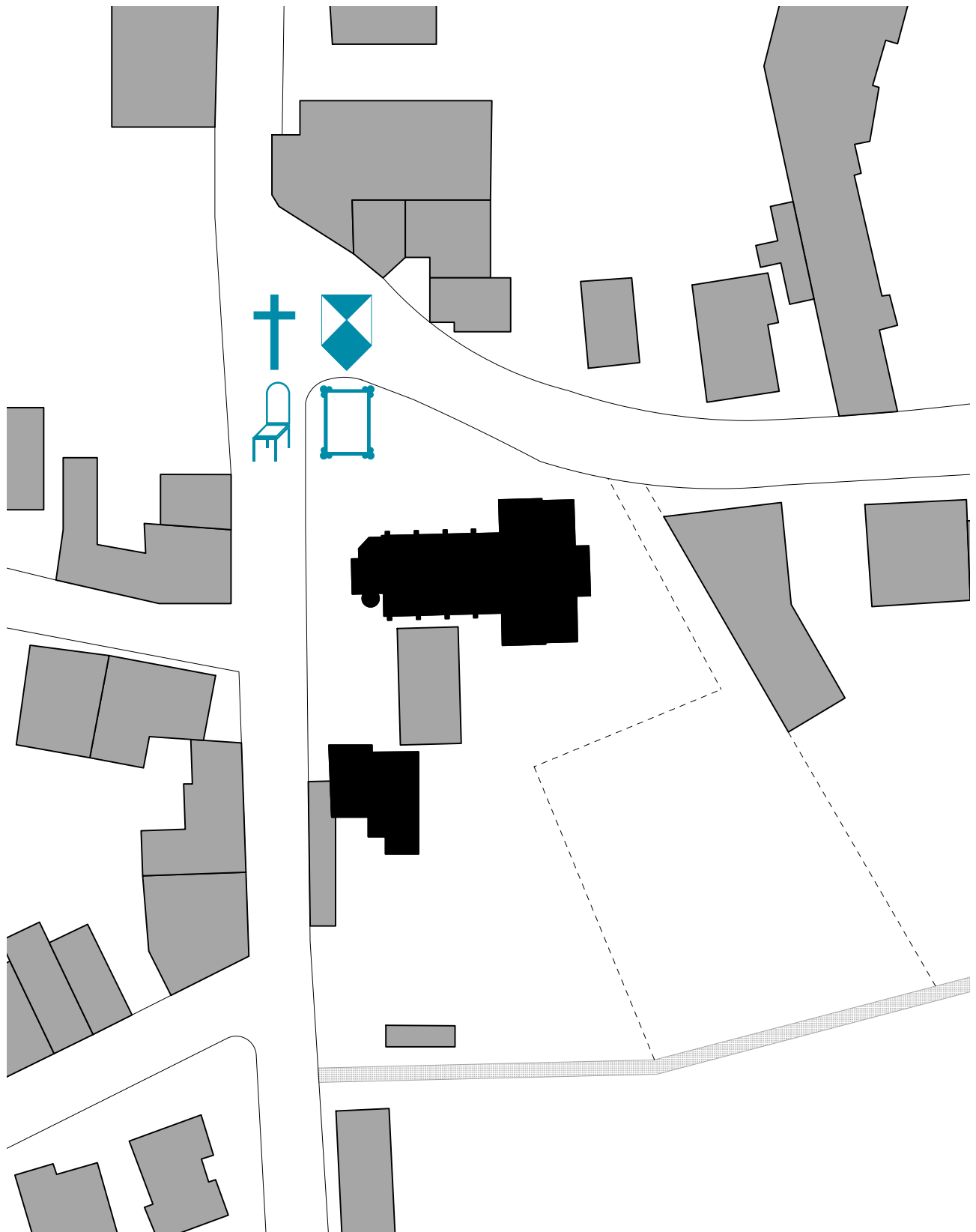
figuur 13. Zuidgevel van de O.L.V. Kerk van Haasrode, foto-opname 1975 (KIKIRPA)



figuur 14. Algemeen binnenzicht van de O.L.V. Kerk van Haasrode richting koor, foto-opname 1975 (KIKIRPA)



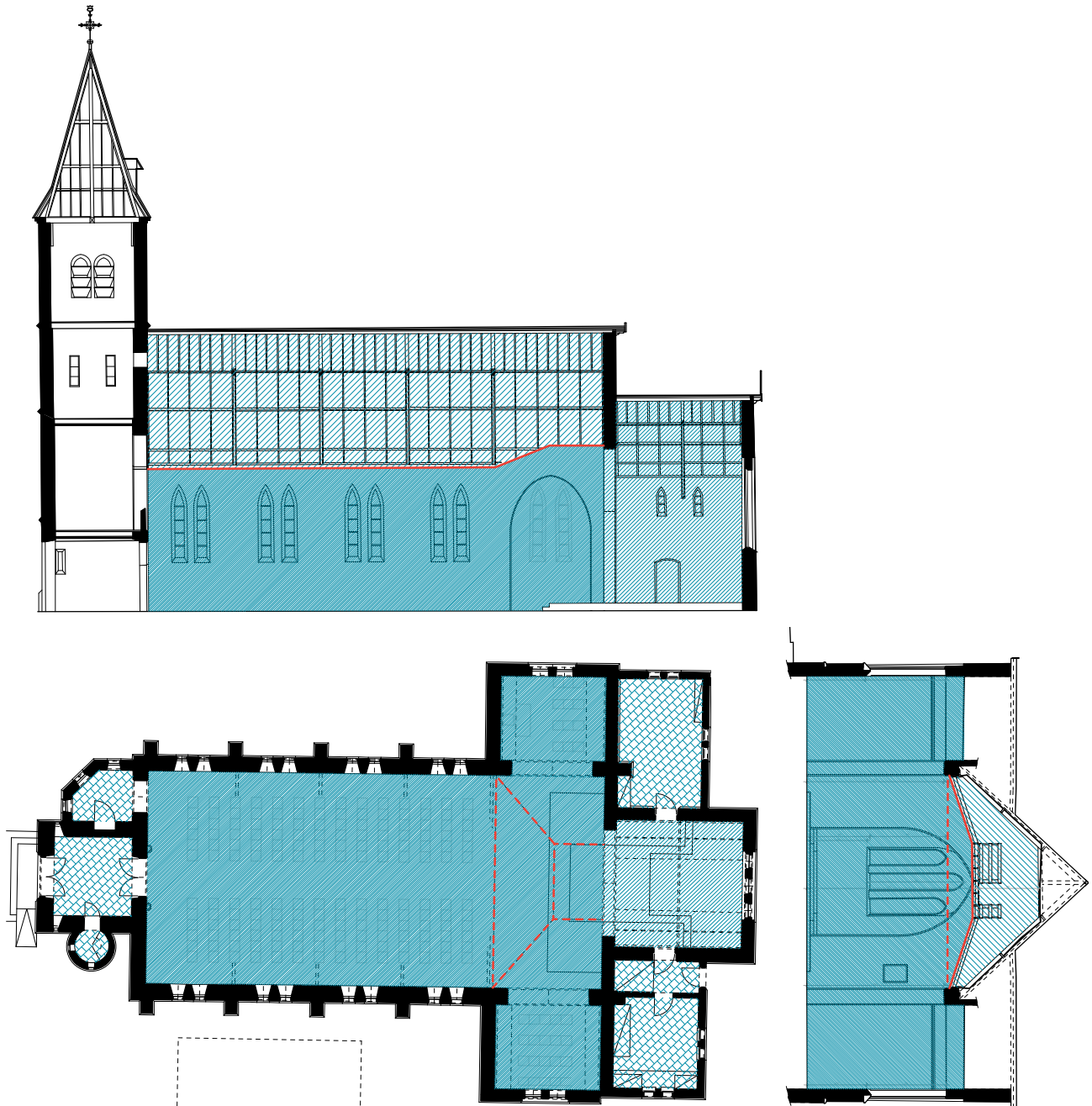
figuur 15. Algemeen binnenzicht van de O.L.V. Kerk van Haasrode richting westgevel, foto-opname 1975 (KIKIRPA)





2.8. Ruimtelijke kwaliteiten

De Onze-Lieve-Vrouwekerk van Haasrode is een bescheiden kerk met eenvoudige opbouw. Het schip van de kerk heeft slechts één beuk, hetgeen een eventuele opdeelbaarheid van de hoofdruimte bemoeilijkt. De aanpalende ruimtes zouden eventueel wel afzonderlijk gebruikt kunnen worden mits de nodige ingrepen.



Plannen en snedes met hoofd- en nevenruimtes

0l 2l 4l 10ml







2.9. Opportuniteiten bij afbraakwerken

Voor de site zou het een opwaardering betekenen indien bijgebouwen zoals parochiezaal en Kiekekot op termijn zouden worden afgebroken. Een dergelijke ingreep zorgt voor een makkelijke toegang tot het gebouw en de site, en een tuin die kan opengesteld worden voor

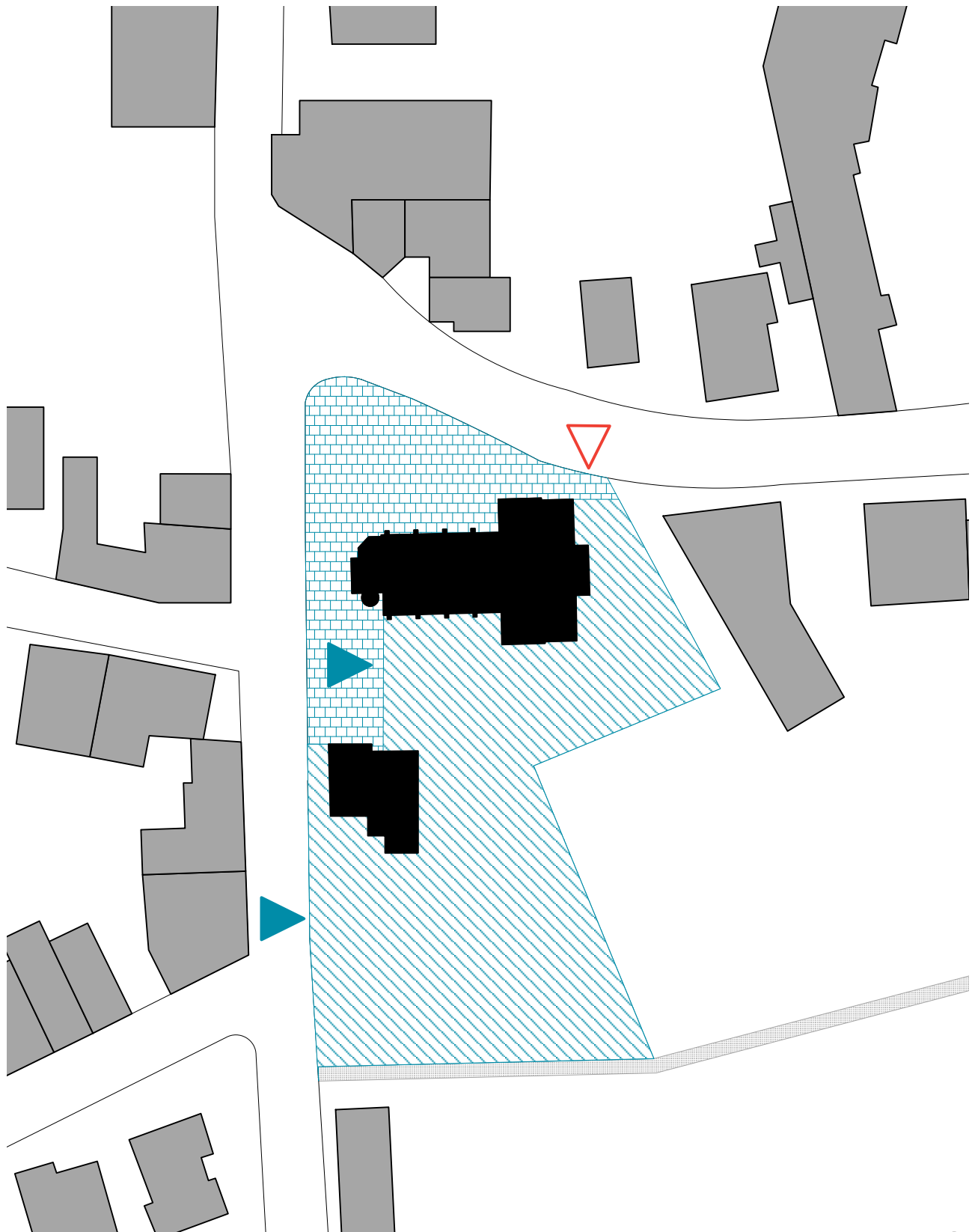
publiek gebruik. Bovendien wordt het oorspronkelijk karakter en de onderlinge relatie tussen kerk en pastorie in ere hersteld.



Inplantingsplan met aanduiding van mogelijke afbraak

0l 8l 16l

40m |



Inplantingsplan na afbraak

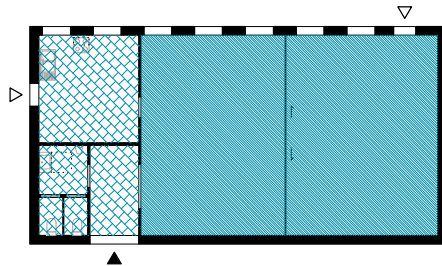
0| 8| 16|

40m| 

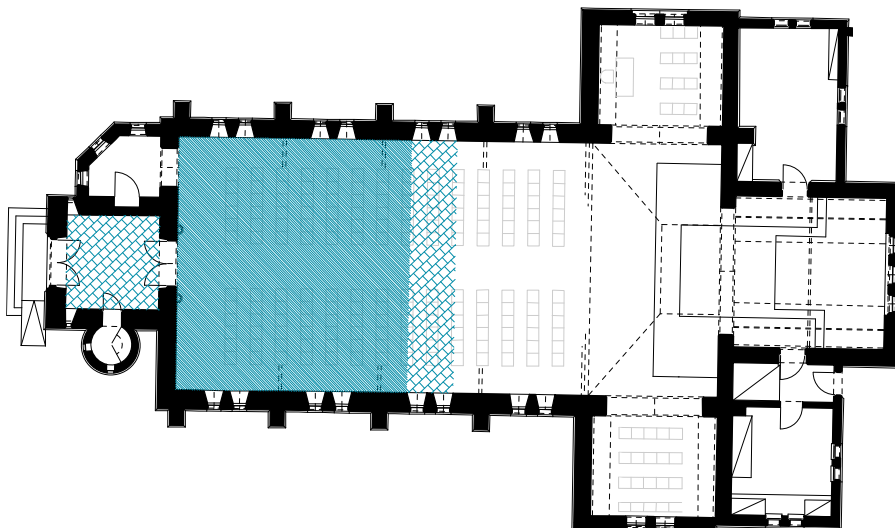
3. Lezing programma's

3.1. Integratie van parochiezaal in de kerk

De parochiezaal heeft een netto vloeroppervlakte van 123 m², waarvan 30 m² in gebruik zijn als ondersteunende functies als keuken, sanitair, bergingen, etc. Het schip van de kerk biedt alleszins voldoende ruimte om de activiteiten van de parochiezaal te huisvesten. Een belangrijk gegeven bij dergelijke verschuiving is hoe een dergelijke nevenbestemming in de praktijk omgezet wordt, door bijvoorbeeld het plaatsen van mobiele wanden.



Parochiezaal
netto oppervlakte: 123 m²
waarvan ondersteunende
functies: 30 m²



Kerk
netto oppervlakte: 363 m²
hoofdbeuk en apsis: 247 m²
transept, sachristie, ...: 114 m²

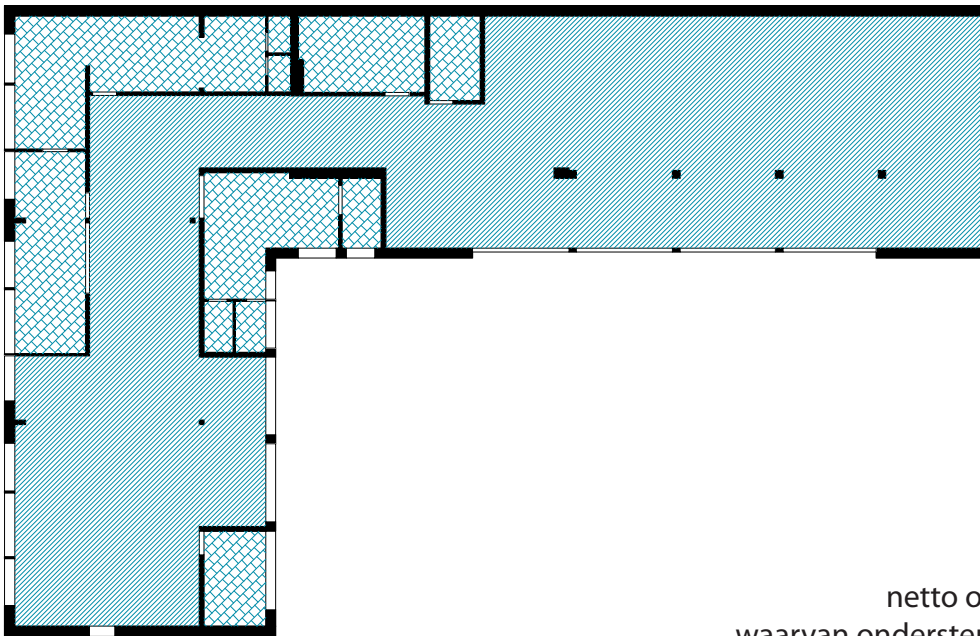
0| 2| 4| 10m|



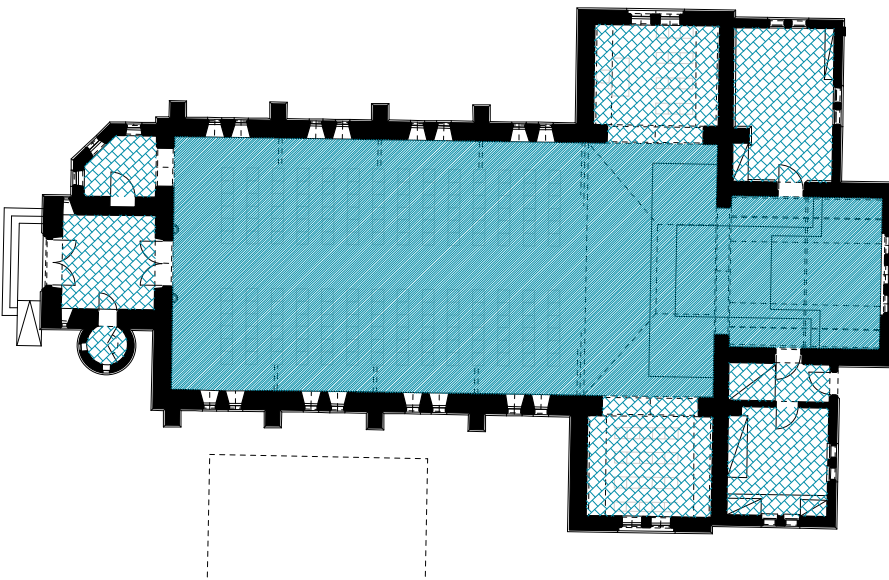
Bestaande parochiezaal

3.2. Integratie van een bibliotheek in de kerk

Onderzoek van de bestaande bibliotheek wijst uit dat de beschikbare ruimte in de kerk ruim onvoldoende zou zijn om het programma te huisvesten. Gezien de gemeente niet de intentie heeft om de bibliotheek in te krimpen, wordt deze piste binnen deze haalbaarheidsstudie niet verder onderzocht. Een leeszaal of studieruimte is uiteraard wel mogelijk.



Bibliotheek
netto oppervlakte +0: 483 m²,
waarvan ondersteunende functie: 120 m²



Kerk
netto oppervlakte: 363 m²
hoofdbeuk en apsis: 247 m²
transept, sacristie, ...: 114 m²

Plans

0l 2l 4l 10ml

	distance between centre lines of shelving (m)	volumes per metre of single shelf	number of stacked shelves	volumes per metre of shelving	space needed for 1000 volumes (m ²)	volumes per m ²
closed stacks (additional area 20%)	1.20	30	6	360	3.99	250.6
		30	6.5	390	3.68	271.7
		25	6.5	325	4.43	225.7
		30	7	420	3.42	292.3
		25	6	300	4.80	208.3
	1.25	30	6	360	4.16	240.3
		30	6.5	390	3.84	260.4
		25	6.5	325	4.61	216.9
		30	7	420	3.56	280.8
		25	6	300	4.99	200.4
	1.30	30	6	360	4.33	230.9
		30	6.5	390	3.99	250.6
		25	6.5	325	4.80	208.3
		30	7	420	3.70	270.2
		25	6	300	5.19	192.6
open stacks (additional area 25%)	1.35	30	6	360	4.50	222.2
		30	6.5	390	4.15	240.9
		25	6.5	325	4.98	200.8
		30	7	420	3.85	259.7
		25	6	300	5.40	185.1
	1.40	30	6	360	4.85	206.1
		30	6.5	390	4.47	223.7
		25	6.5	325	5.17	193.4
		30	7	420	4.16	240.3
		25	6	300	5.82	171.8
	1.44	20	5.5	220	7.63	131.0
		25	6	300	6.00	166.6
		25	5.5	275	6.53	153.1
		20	6	240	7.50	133.3
		20	5.5	220	8.17	122.3
reading room (additional area 25%)	1.50	25	6	300	6.25	160.0
		25	5.5	275	6.81	146.8
		20	6	240	7.81	128.0
		20	5.5	220	8.51	117.5
	1.68	25	6	300	7.00	142.8
		25	5.5	275	7.62	131.2
		20	6	240	8.75	114.2
		20	5.5	220	9.53	104.9
	1.80	20	5.5	220	10.22	97.8
		20	5	200	11.25	88.8
	1.87	20	5.5	220	10.62	94.1
		20	5	200	11.68	85.6
	2.10	20	5.5	220	11.92	83.8
		20	5	200	13.12	76.2
		20	4	160	16.40	60.9

Source: Schweigler



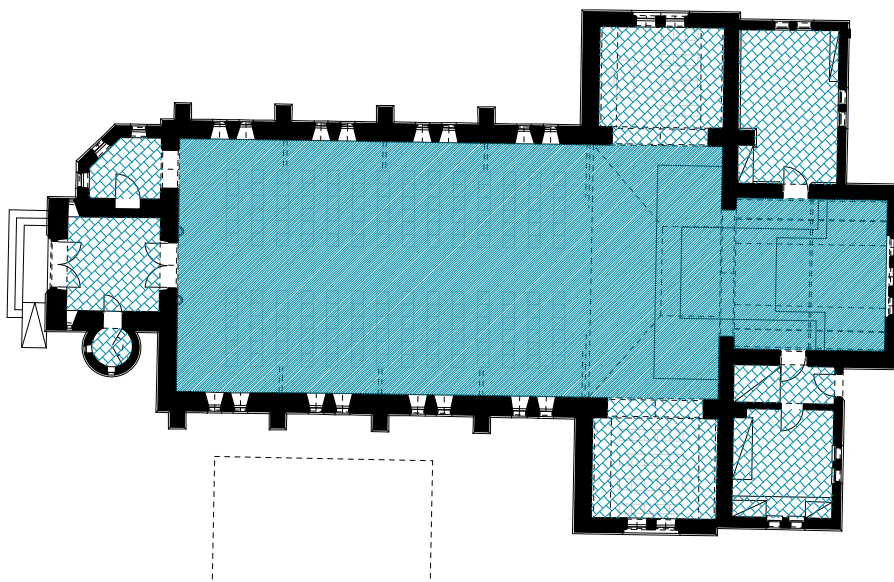
Oppervlakte per 1000 boeken (Neufert)



Bestaande bibliotheek

3.3. Integratie van het ontmoetingscentrum in de kerk

Het ontmoetingscentrum maakt deel uit van het patrimoniumplan dat de gemeente wenst op te maken, teneinde over een inventarisatie van de verschillende gebouwen te beschikken. Afhankelijk van de programmatie van zo'n ontmoetingscentrum zou de parochiekerk zich ertoe kunnen lenen om (gedeeltelijk) als ontmoetingscentrum te fungeren. Gedurende de loop van dit haalbaarheidsonderzoek was er echter onvoldoende informatie ter beschikking om een grondige afweging van dit programma te maken. De beschikbare ruimtes worden hieronder alvast weergegeven, ter verder onderzoek.



Kerk
 netto oppervlakte: 363 m²
 hoofdbeuk en apsis: 247 m²
 transept, sacristie, ...: 114 m²

0| 2| 4| 10m|



Bestaand ontmoetingscentrum

4. Weerhouden scenario

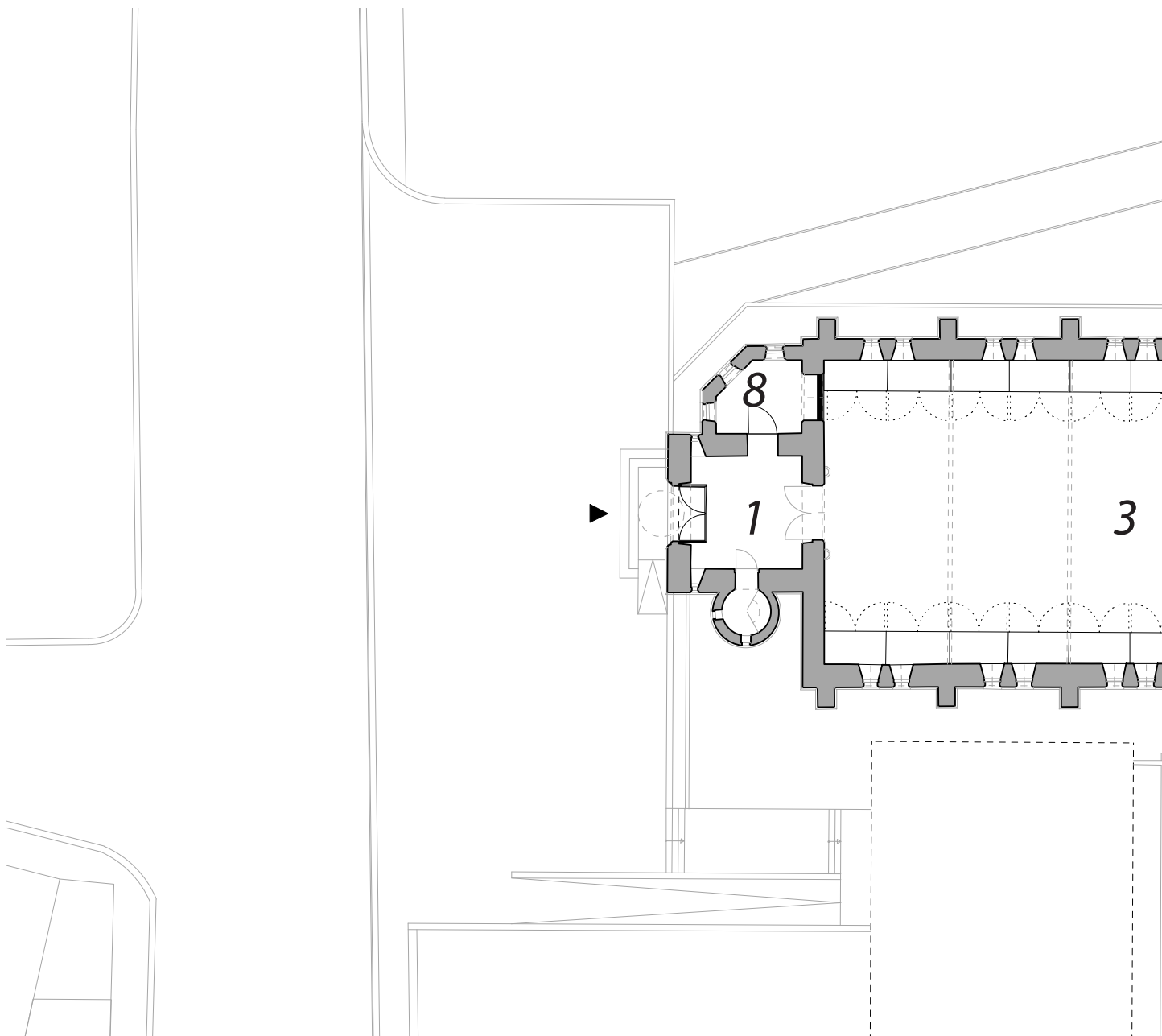
4.1. Polyvalente kerk als nevenbestemming

De beoogde transformatie van de Onze-Lieve-Vrouwekerk dient a priori een nevenbestemming te zijn. Dit is mogelijk wanneer er in het transept van de kerk een zogenaamde tussenruimte gecreëerd wordt, die een flexibele invulling kan krijgen: het ene moment een passageruimte, het andere moment als deel van het schip voor een grotere viering of evenement, op nog een ander moment samen met het koorgedeelte een kleine ruimte voor devotie, etc. Deze tussenruimte ontstaat door het invoegen van twee mobiele glazen wanden, tussen transept en schip en tussen transept en koor. Bovendien wordt deze tussenruimte van buitenaf ontsloten door het creëren van twee nieuwe toegangen, die subtiel in het gevelbeeld verschijnen door het openmaken van twee ramen tot op de grond.

Het schip wordt bijkomend voorzien van lange kastenwanden aan weerszijden van de ruimte, om meervoudig gebruik in de tijd te faciliteren met respect voor het gebouw.

Dergelijk flexibel gebruik veronderstelt in casu geen hoge comfortniveau's, maar wel een beperkt aantal basisvoorzieningen zoals keuken, sanitair, water, elektriciteit, ...

Op die manier ontstaat een polyvalente kerk, die in onderlinge dialoog tussen de verschillende betrokkenen kan aangepast worden aan de wensen en noden doorheen de week, het ganse jaar rond.

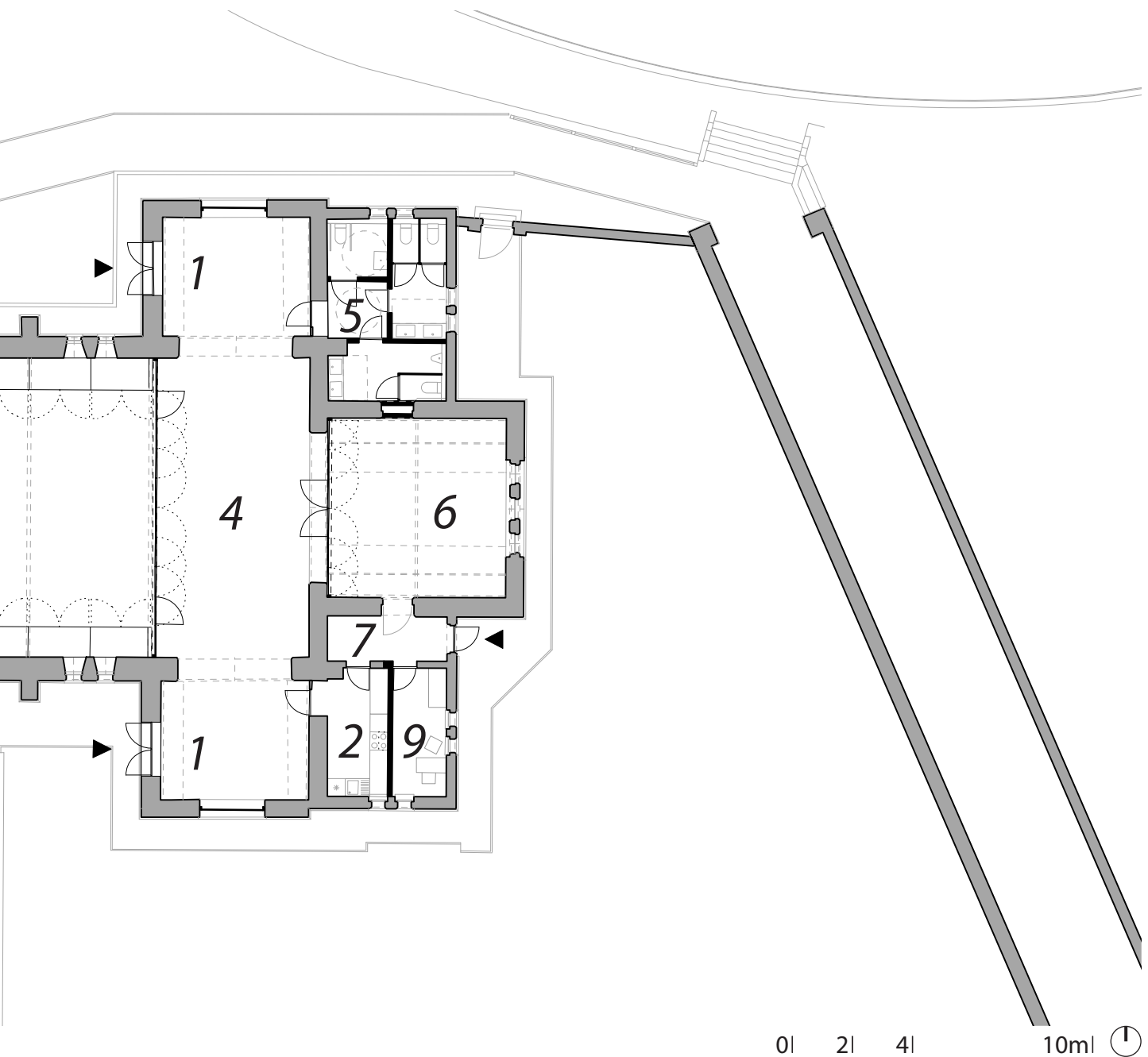


Uitgewerkt plan

Legende

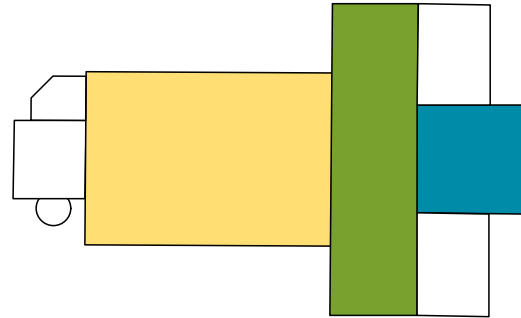
- 1. Ingang
- 2. Keuken
- 3. Polyvalente ruimte (liturgie, studie, ...)
- 4. Tussenruimte

- 5. Sanitair
- 6. Polyvalente ruimte (altaar, devotie, ...)
- 7. Achteringang (privé)
- 8. Berging
- 9. Bureau, sachristie, ...

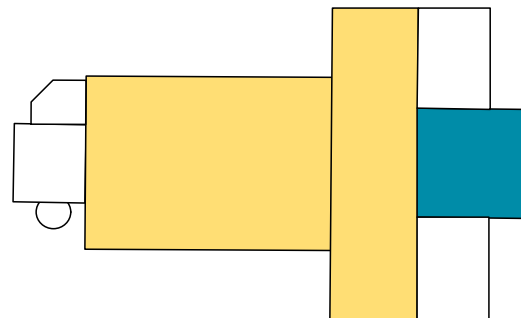


4.2. Mogelijke ruimtelijke configuraties met dezelfde ingrepen

Publiek doorwaadbaar transept als verbinding tussen schip en apsis

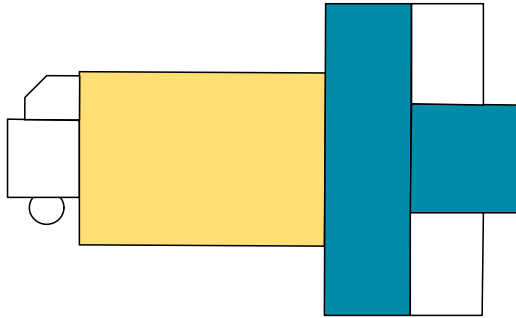


Zonering in schip en transept vs. apsis

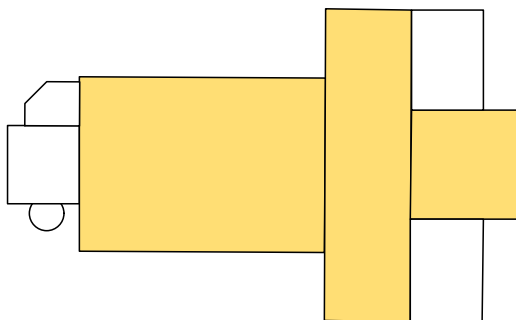


Schematische weergave van de verschillende gebruiksmodi

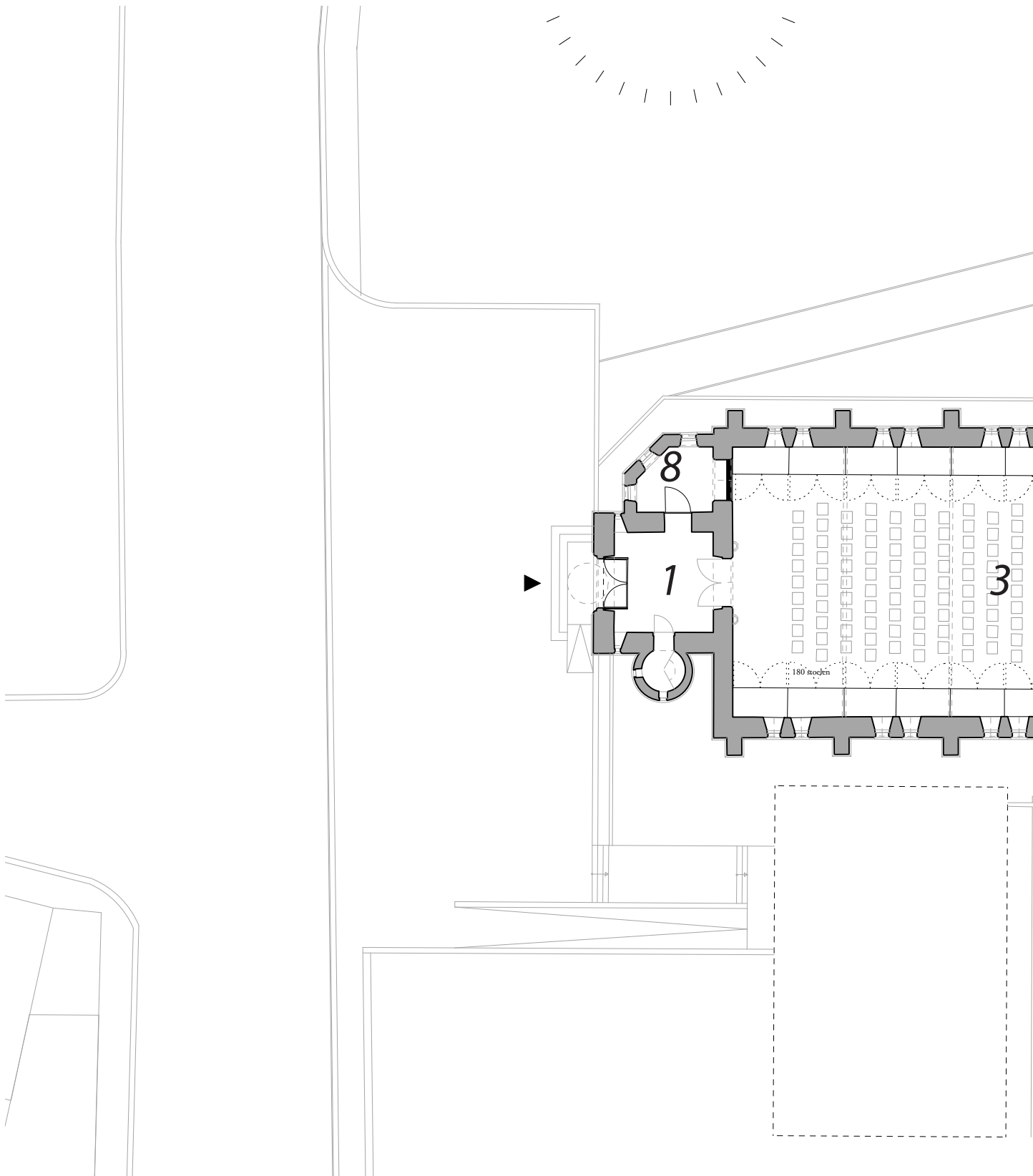
Zonering in schip vs. transept en apsis



Kerk als één grote ruimte



4.2.1. Configuratie 1: grote eredienst, viering, lezing, ...



Legende

1. Ingang

2. Keuken

3+4. Liturgische of profane ruimte (ca.
180 pers.)

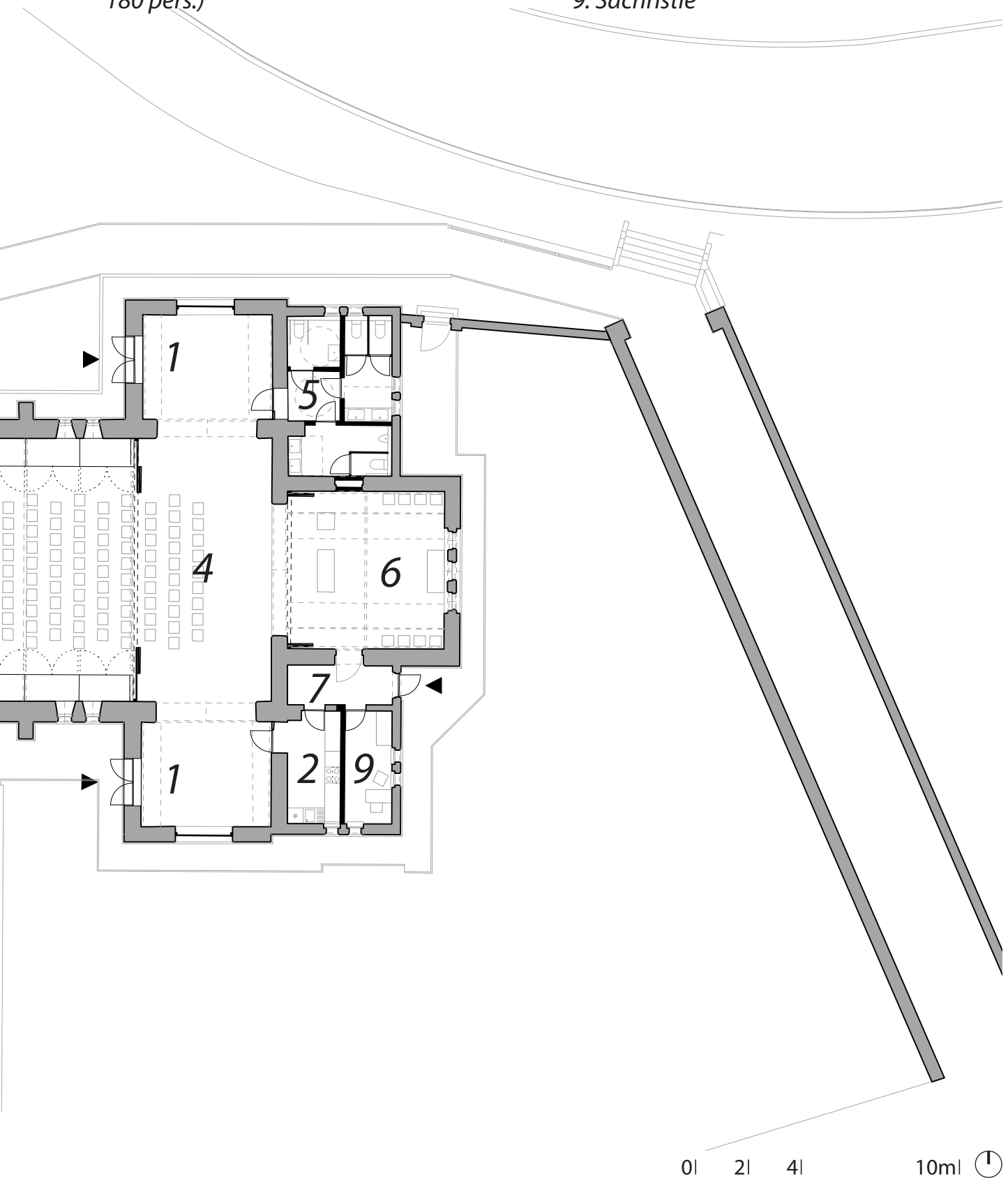
5. Sanitair

6. Altaar

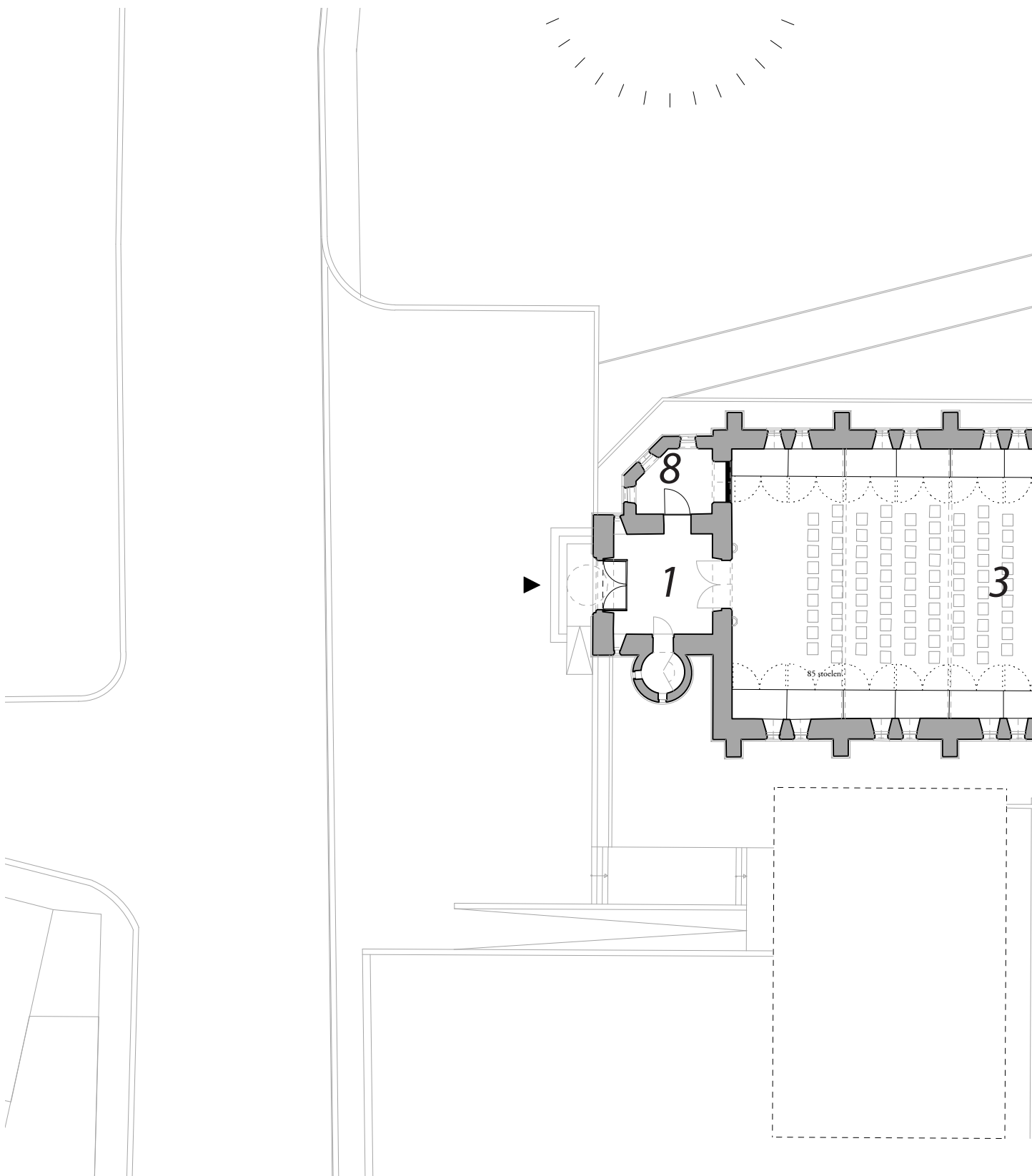
7. Achteringang (privé)

8. Berging

9. Sachristie



4.2.2. Configuratie 2: liturgie + studie/vergaderzaal

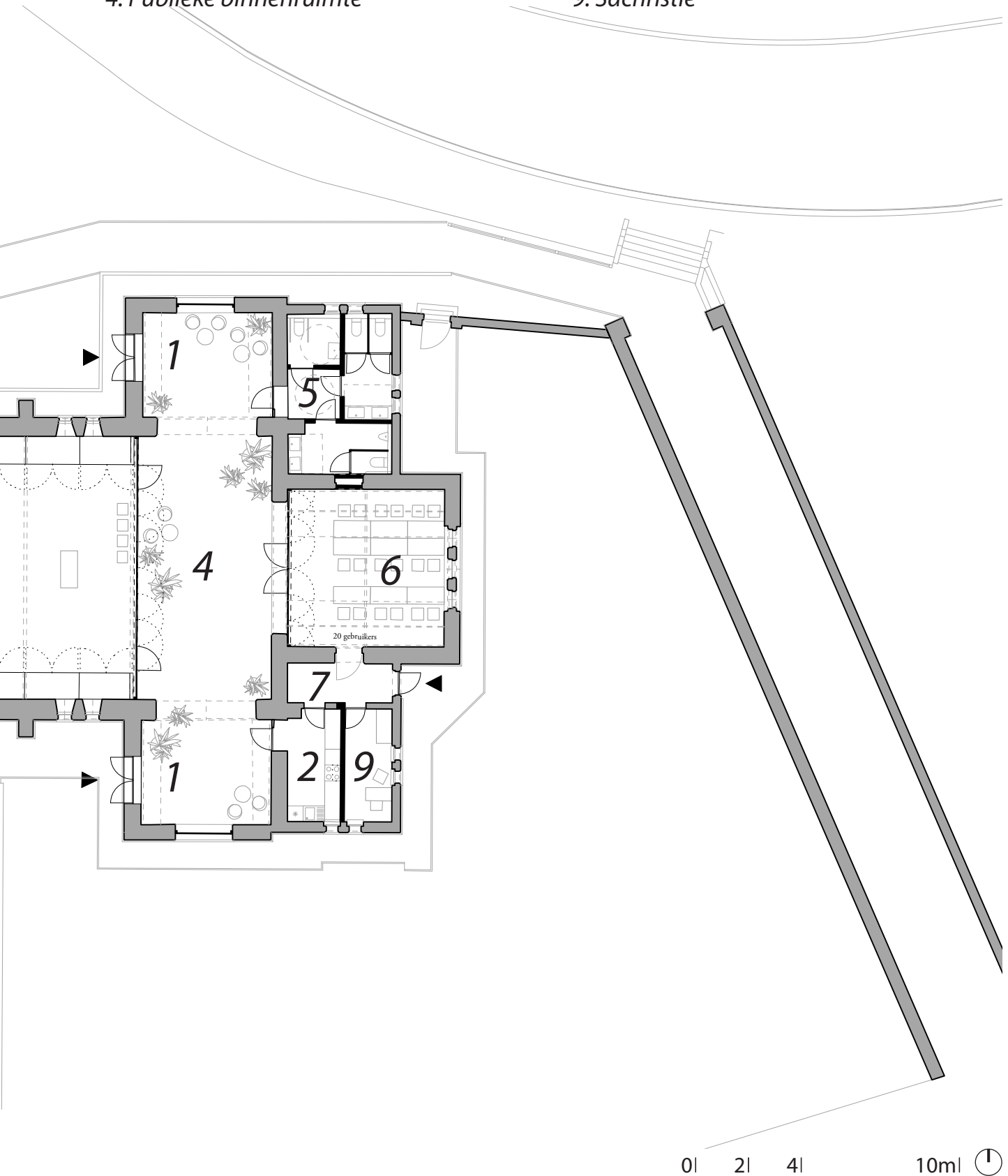


Legende

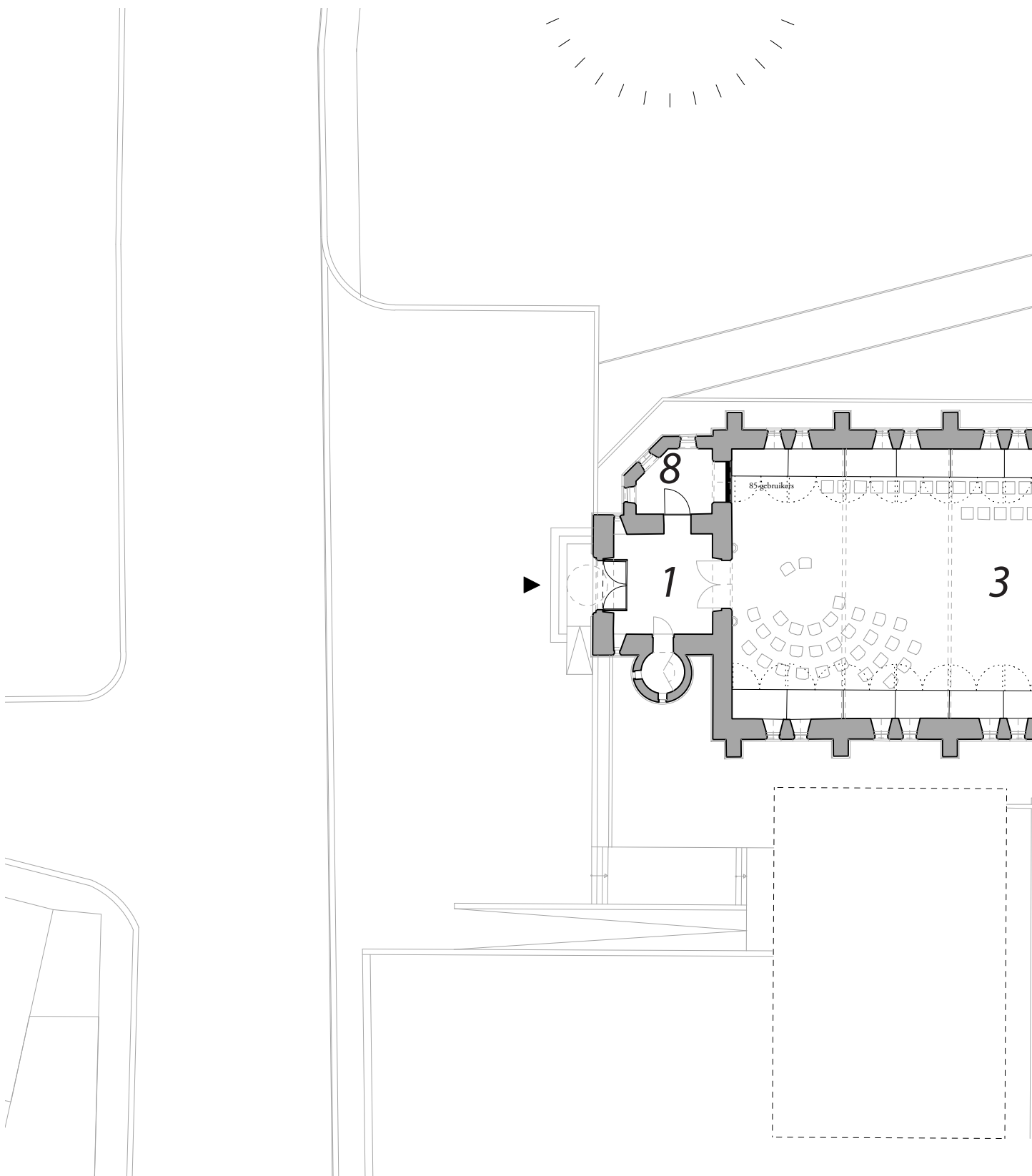
- 1. Ingang
- 2. Keuken
- 3. Liturgische ruimte (ca. 85 pers.)
- 4. Publieke binnenruimte

5. Sanitair

- 6. Studie- of vergaderlokaal (ca. 20 pers.)
- 7. Achteringang (privé)
- 8. Berging
- 9. Sachristie



4.2.3. Configuratie 3: polyvalente ruimte + kapel

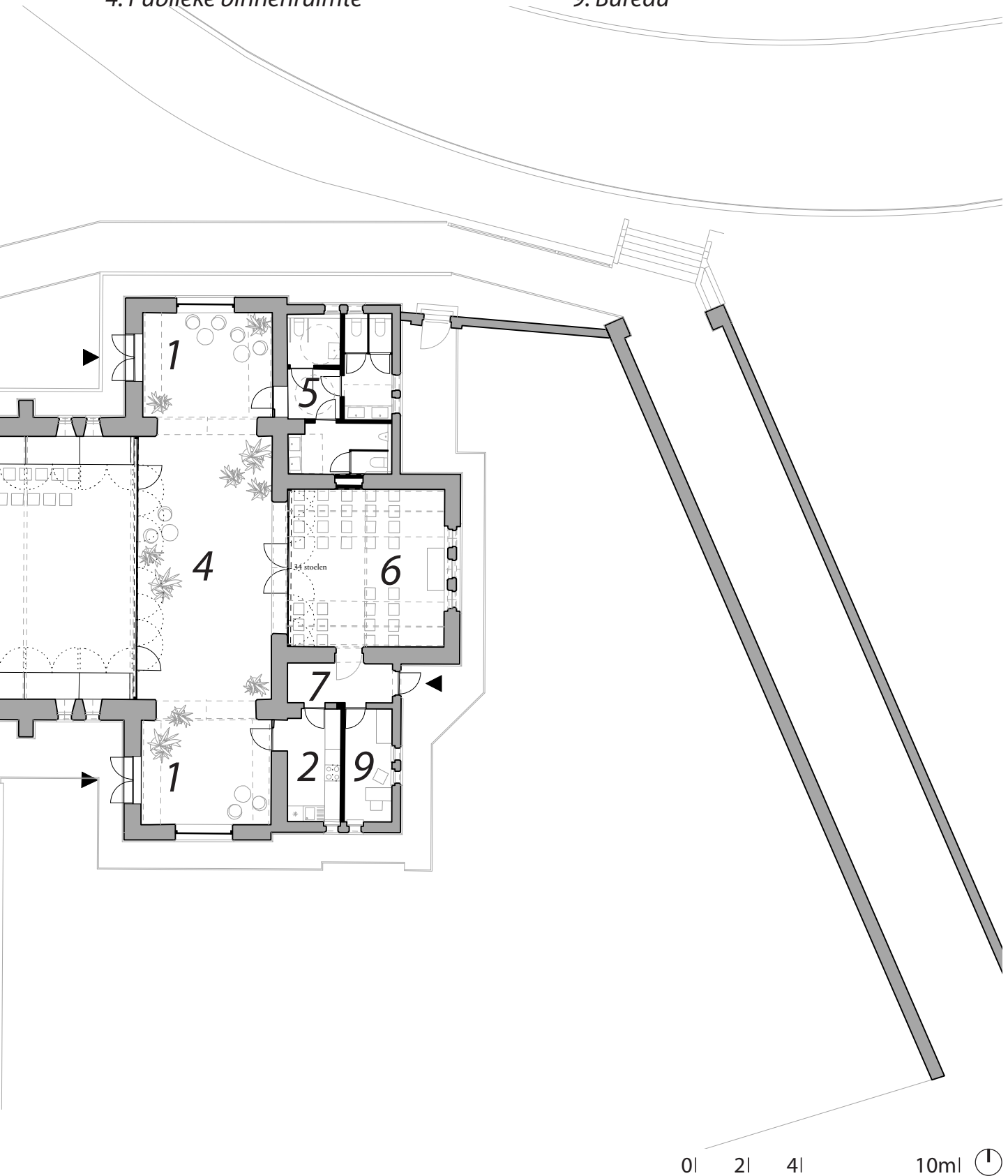


Legende

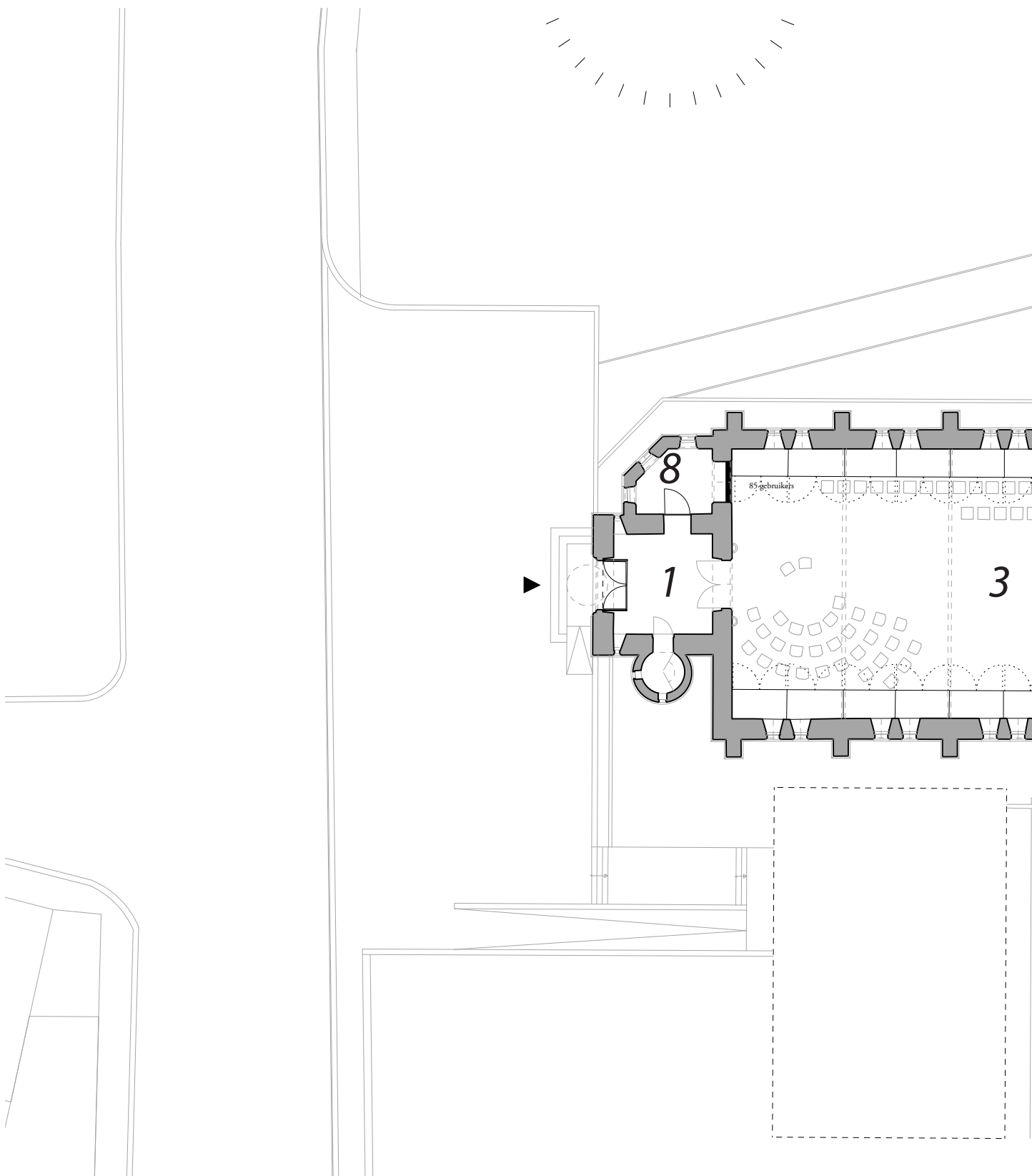
- 1. Ingang
- 2. Keuken
- 3. Polyvalente ruimte (ca. 85 pers.)
- 4. Publieke binnenruimte

5. Sanitair

- 6. Kapel (ca. 30 pers.)
- 7. Achteringang (privé)
- 8. Berging
- 9. Bureau



4.2.4. Configuratie 4: polyvalente ruimtes voor de jeugd



Legende

1. Ingang

2. Keuken

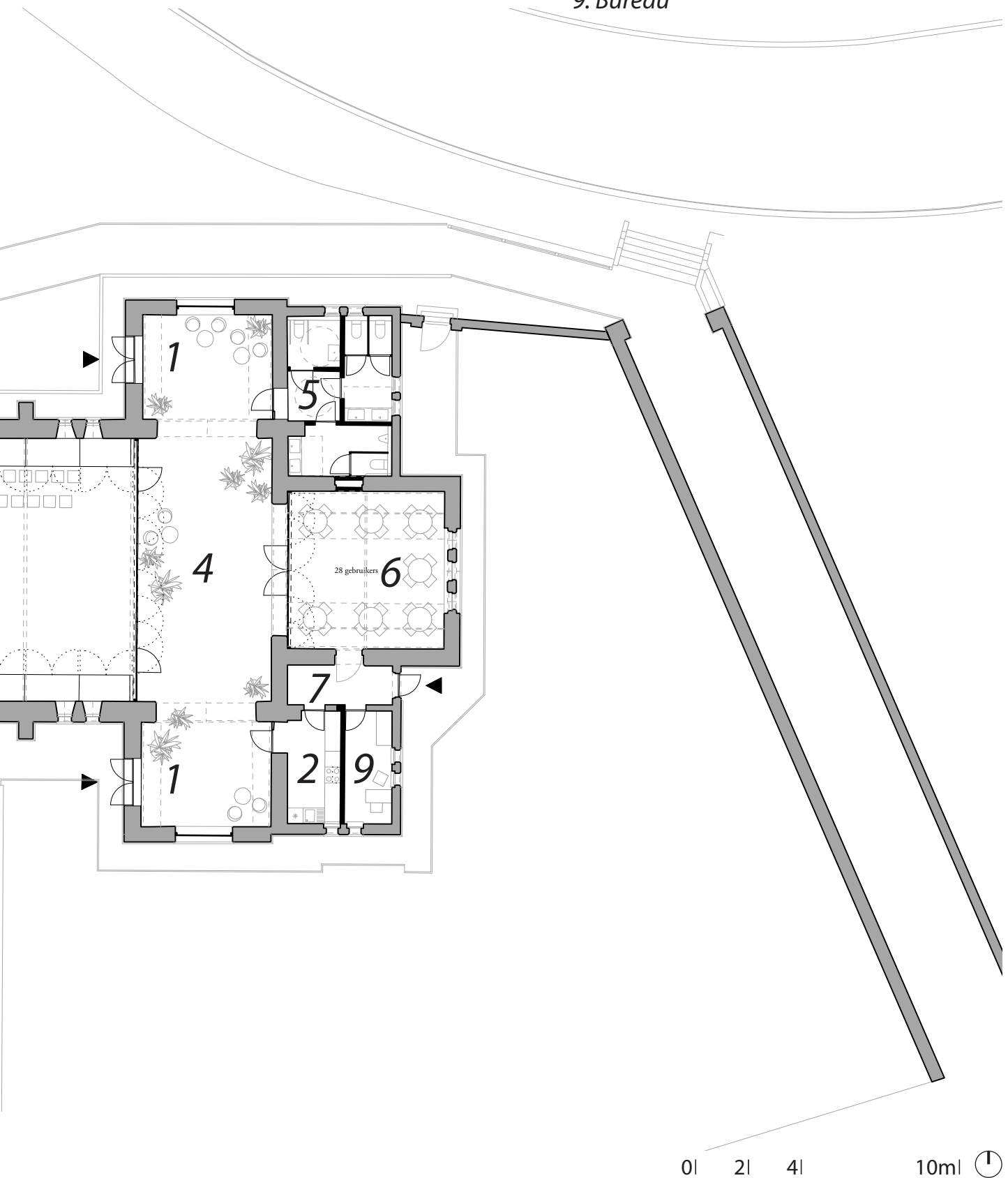
3+4+6. Polyvalente ruimtes (ca. 110 pers.)

5. Sanitair

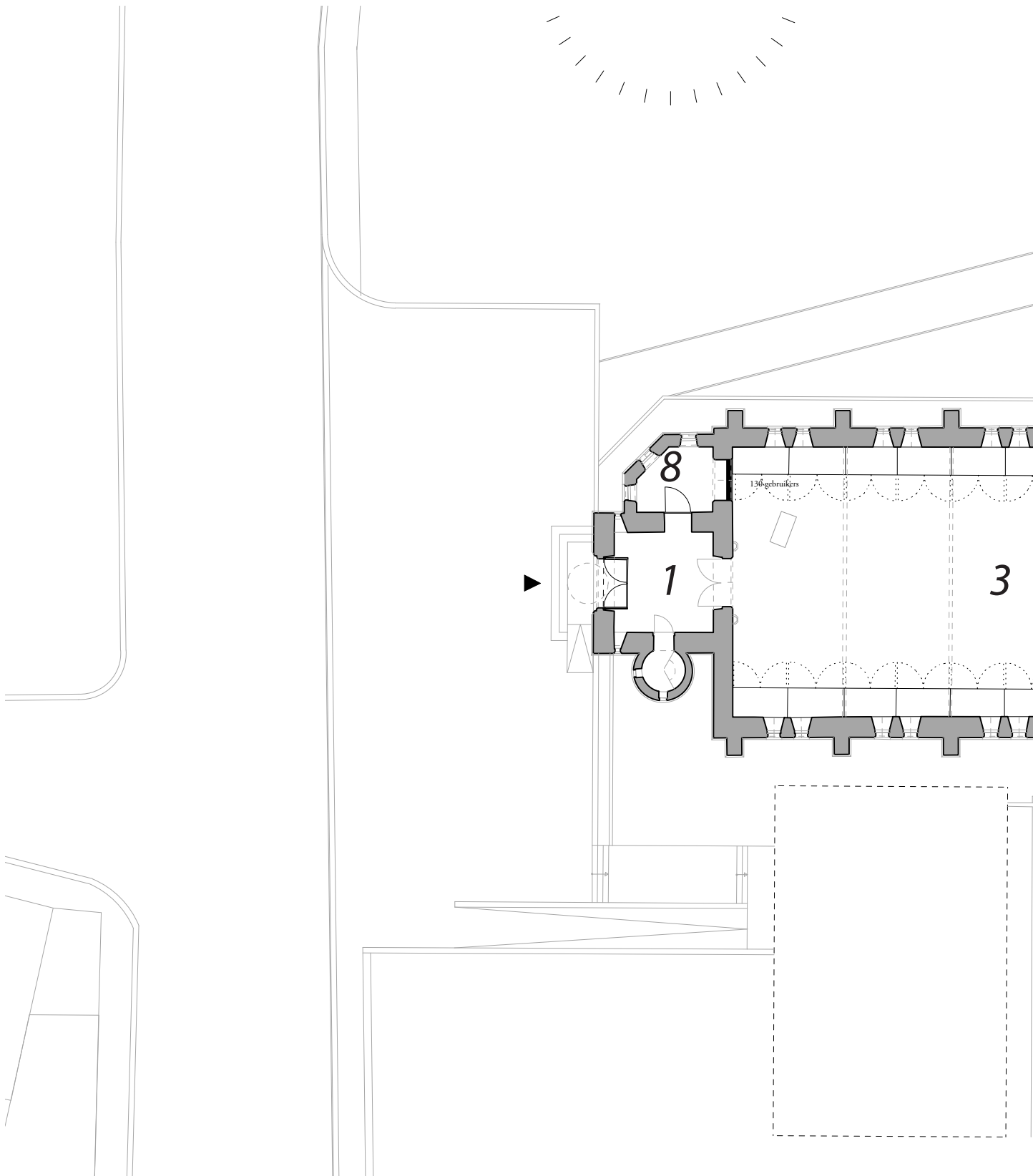
7. Achteringang (privé)

8. Berging

9. Bureau



4.2.5. Configuratie 5: publieke of private receptie



Legende

1. *Ingang*

2. *Keuken*

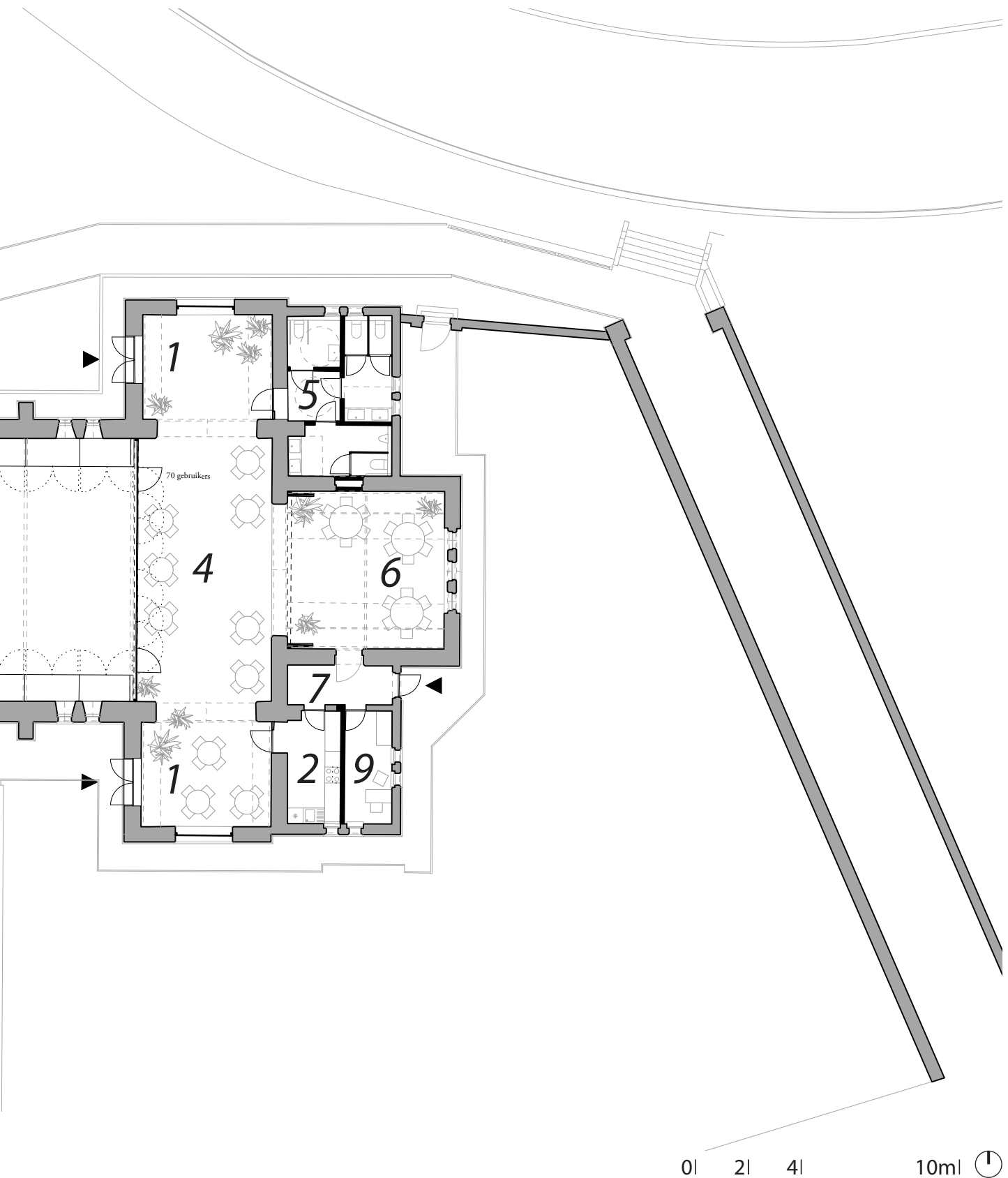
3+4+6. *Receptieruimte (ca. 200 pers.)*

5. *Sanitair*

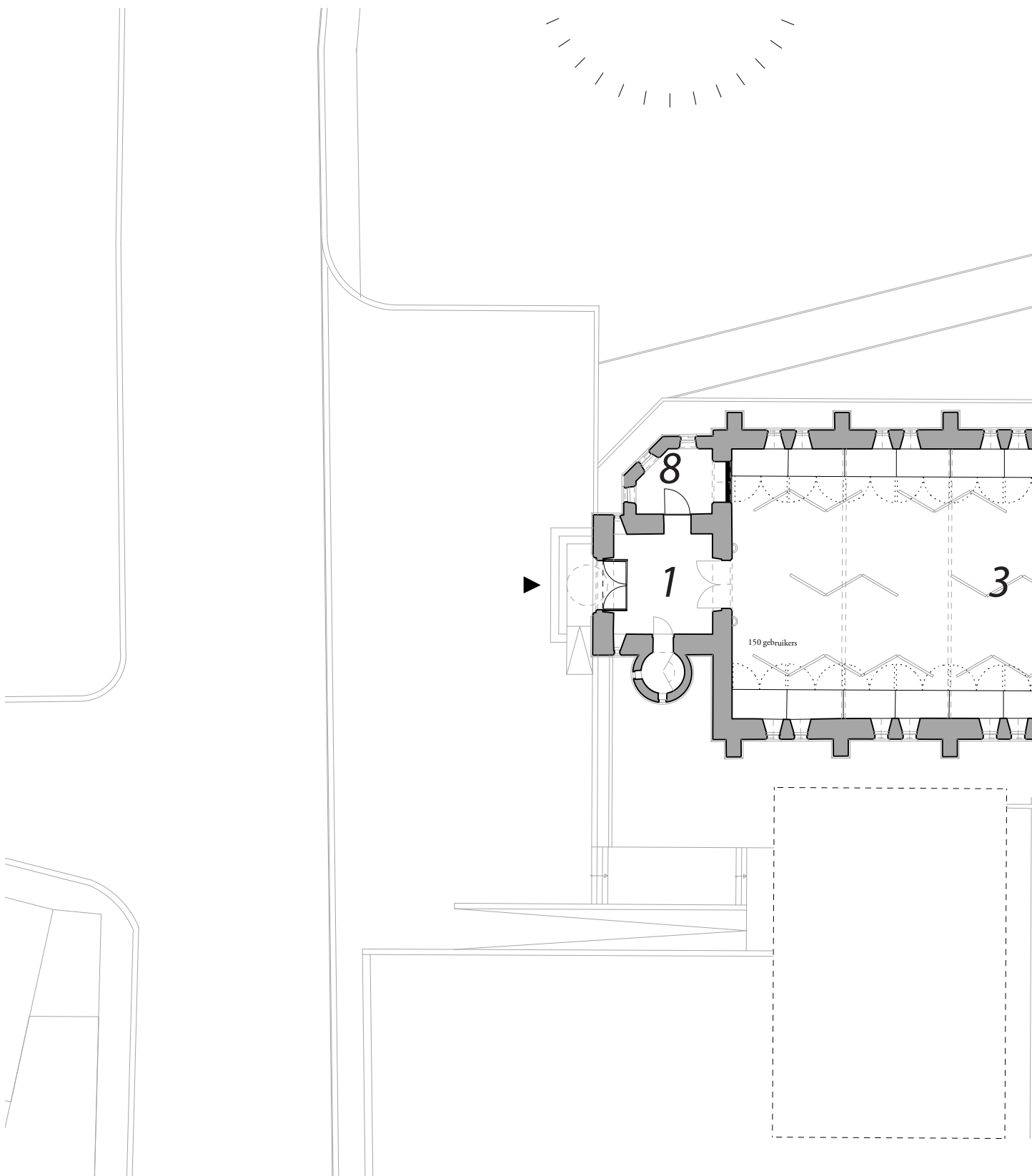
7. *Achteringang (privé)*

8. *Berging*

9. *Bureau*



4.2.6. Configuratie 6: tentoonstellingsruimte



Legende

1. Ingang

2. Keuken

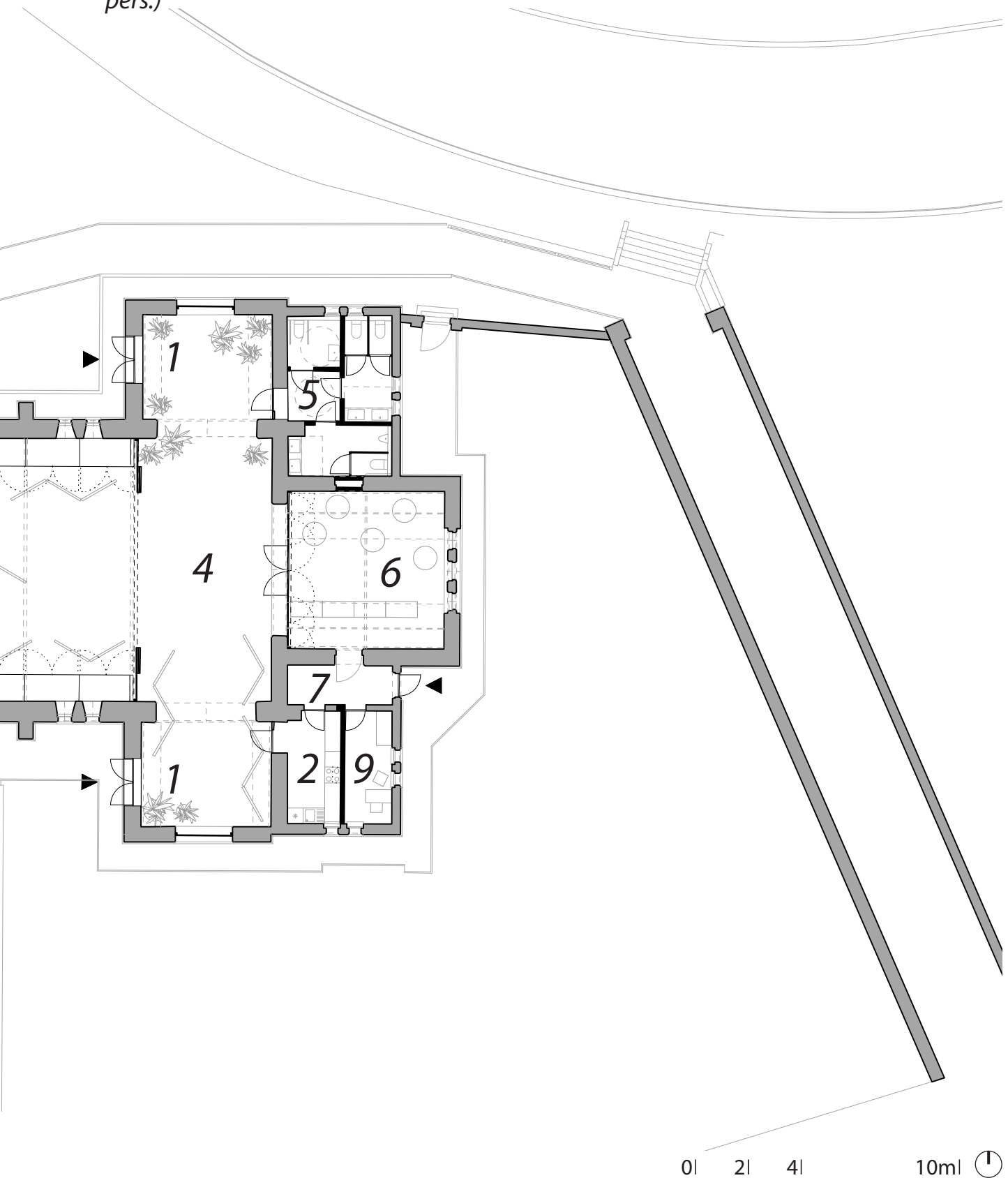
3+4+6. Tentoonstellingsruimte (ca. 150
pers.)

5. Sanitair

7. Achteringang (privé)

8. Berging

9. Bureau



4.2.7. Gebruiksmodus 7: (huiskamer)concert, ...

Legende

1. Ingang

2. Keuken

3+4. Ruimte voor ca. 190 toeschouwers

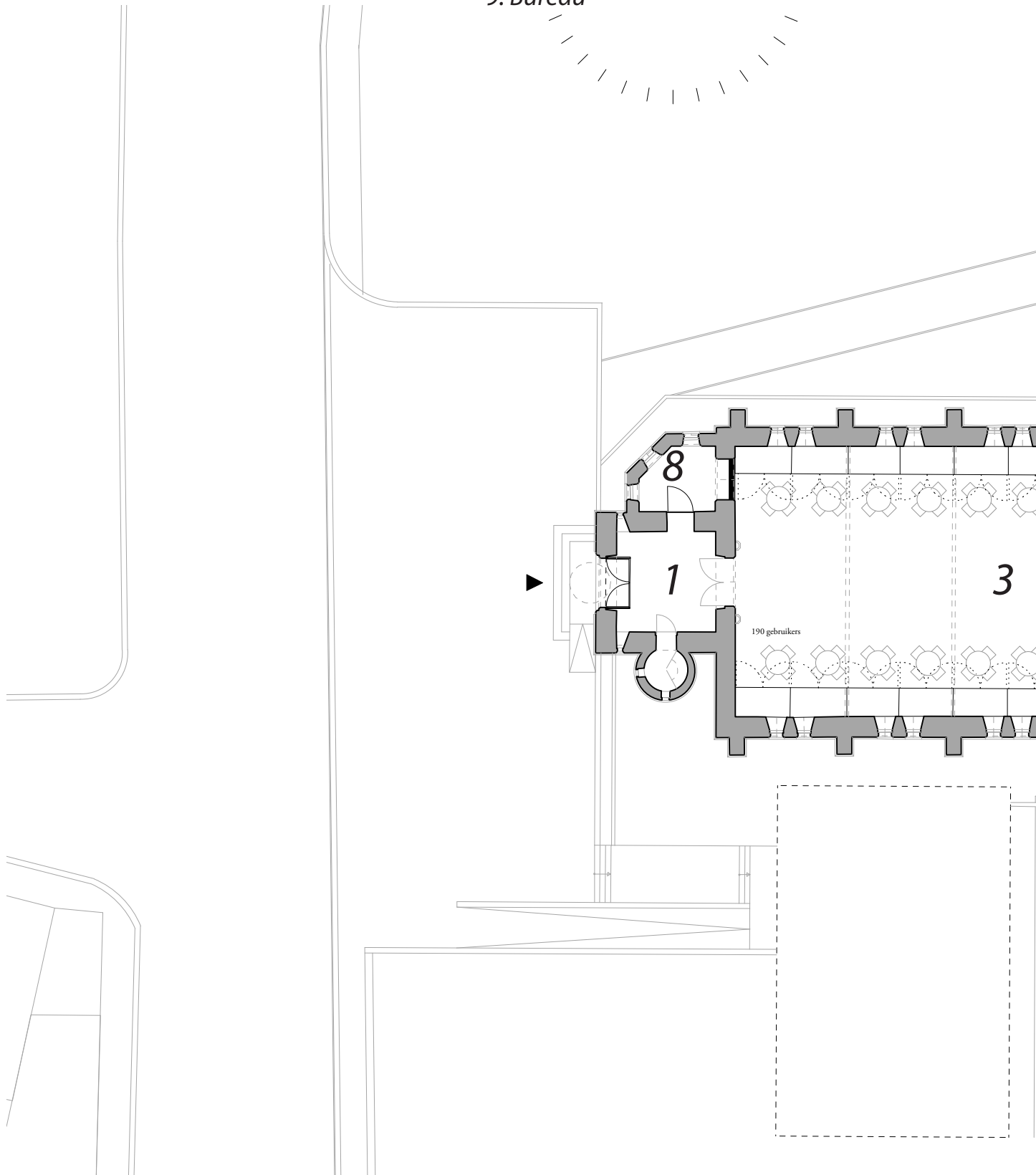
5. Sanitair

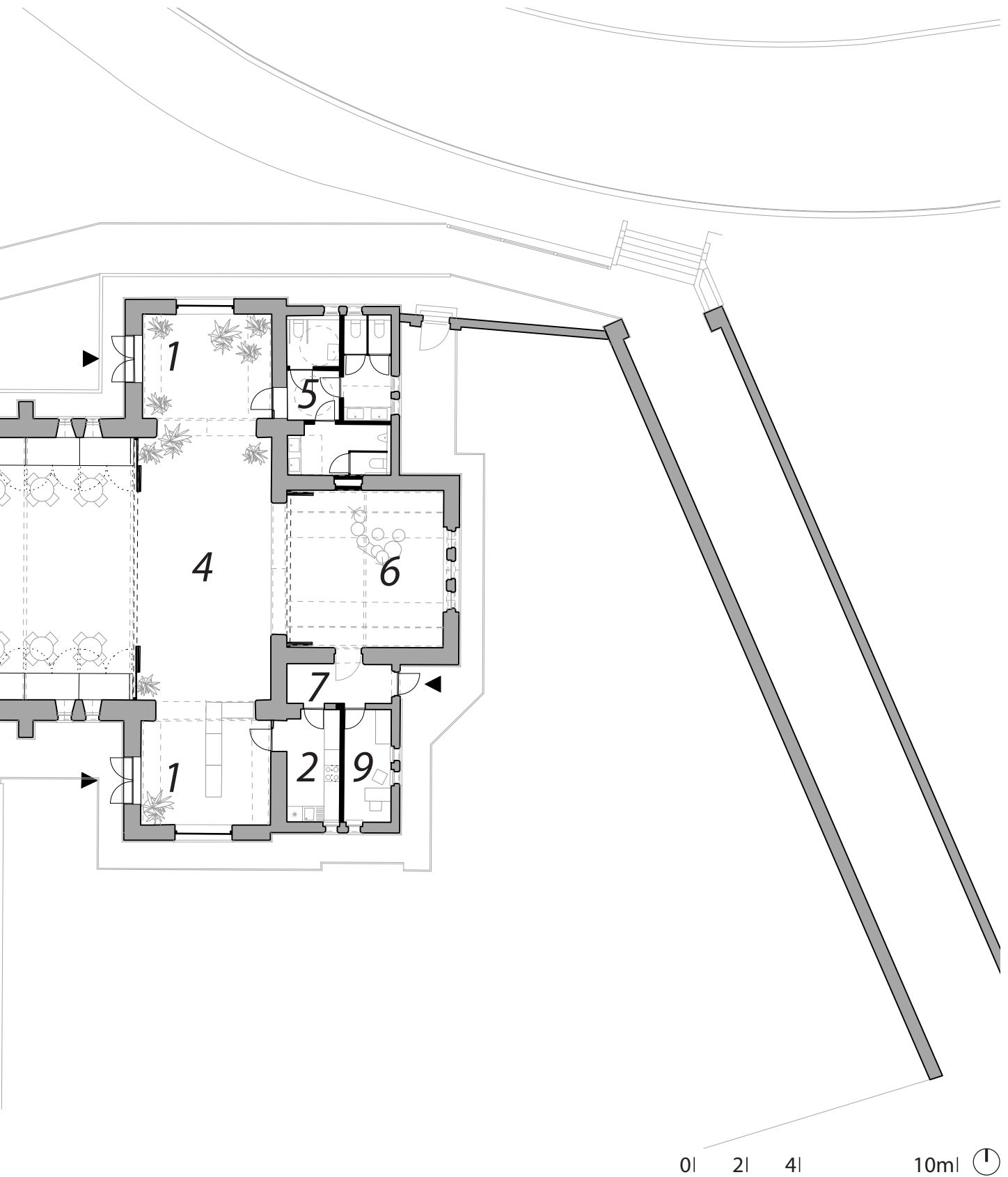
6. Podium (te installeren)

7. Achteringang (privé)

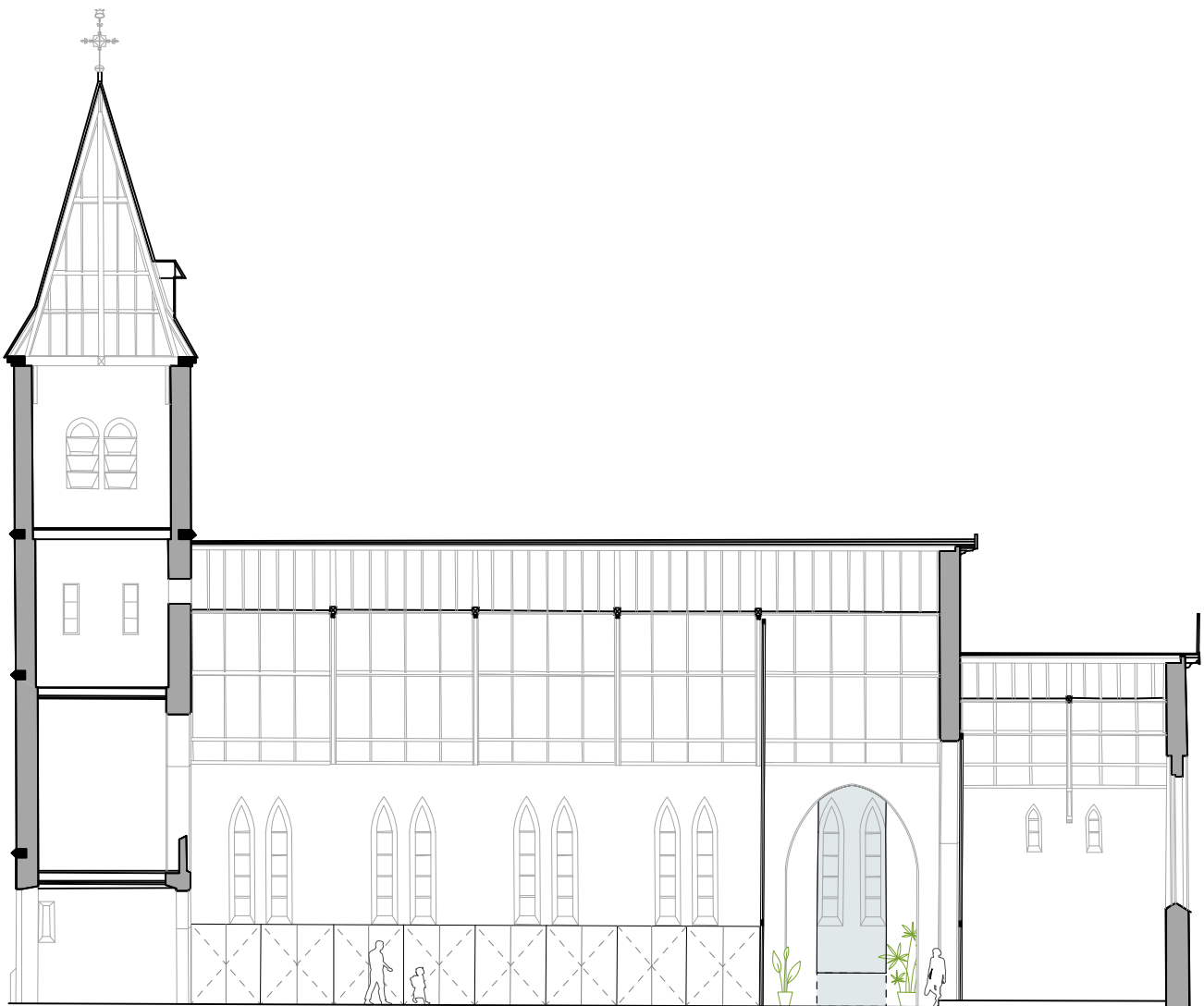
8. Berging

9. Bureau

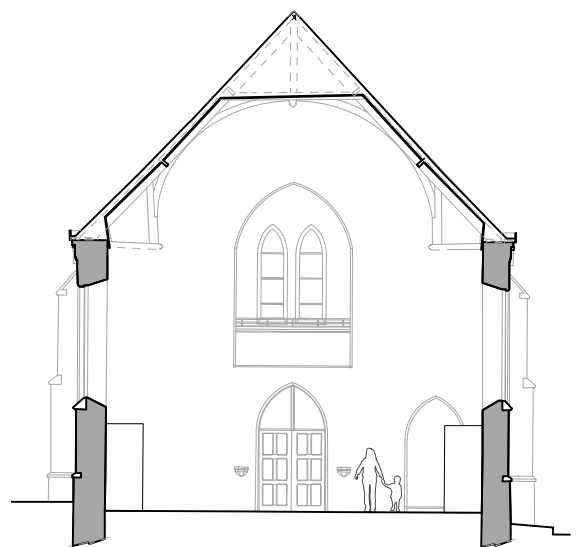




4.3. Impact op snede & gevel



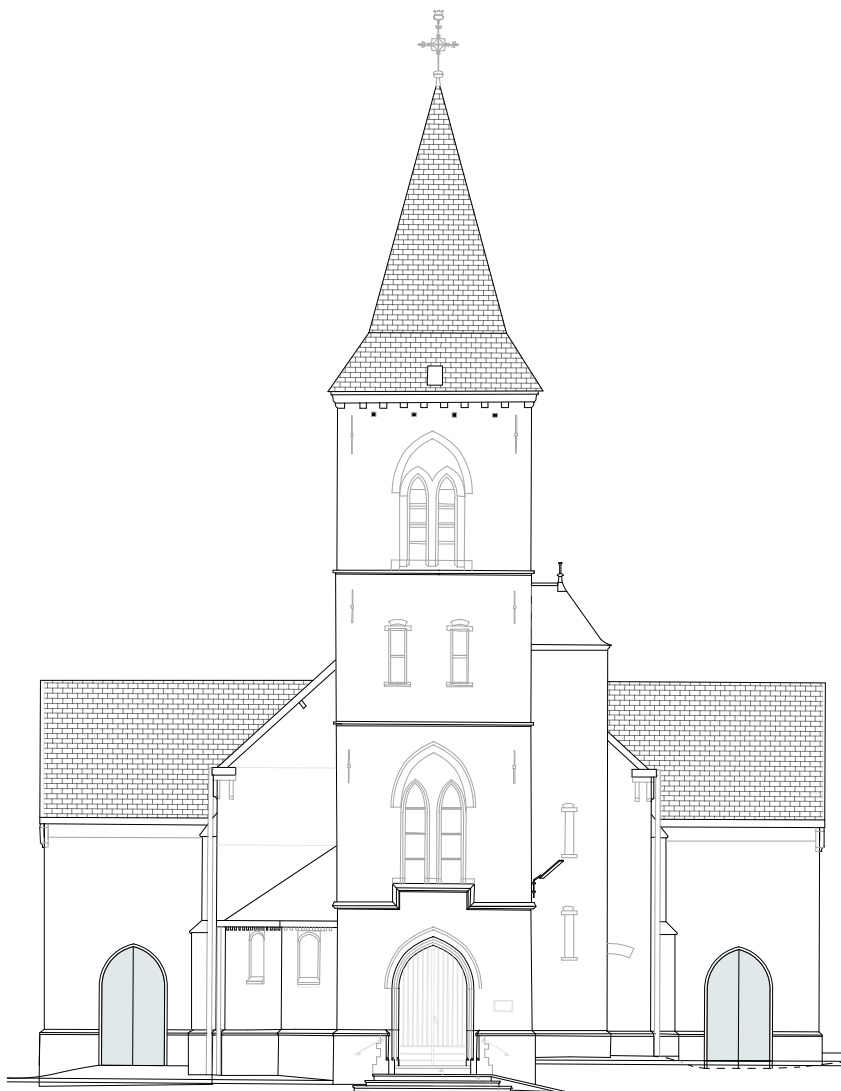
v.l.n.r.: langssnede; dwarssnede transept; dwarssnede schip



0| 2| 4| 10m|



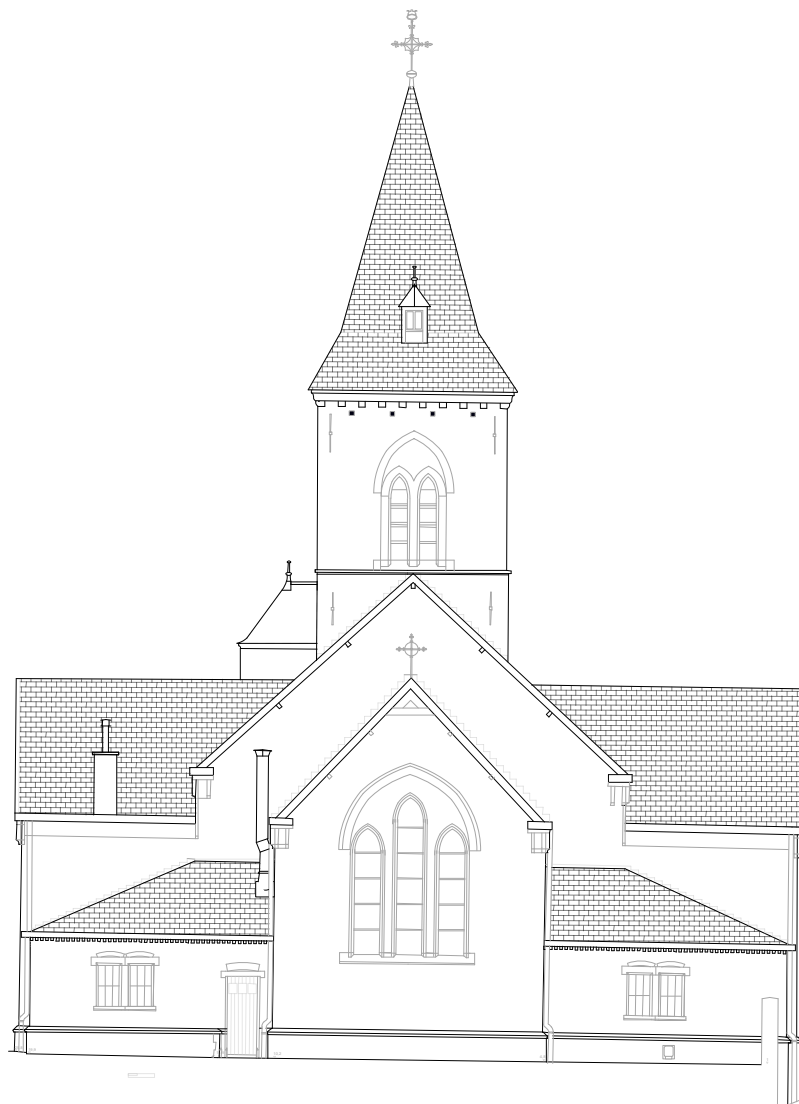
v.l.n.r.: noordgevel; westgevel



0| 2| 4| 10m|



v.l.n.r.: zuidgevel; oostgevel



4.4. Referenties

Ter illustratie van het weerhouden scenario worden hiernavolgend enkele inspiratiebeelden toegevoegd. Deze referenties zijn niet letterlijk te interpreteren als exacte voorbeelden voor het voorgestelde scenario, maar dragen bij tot het creëren van een denkbeeldig universum voor de transformatie.



Universiteitsbibliotheek in Gent (Office KGDVS)



Kerk van Malem, Gent



Coventry Cathedral, U.K.



St. Bernarduskirche, Oberhausen (Zwoplus Architekten)



Uilbeek (Architectenbureau De Wyngaert)



Sint-Jan-Baptistkerk, Gent (visualisatie arch. Adam Lukacovic)

5. Begroting

5.1. Randvoorwaarden

Indicatieve budgetten

In functie van de herontwikkeling en herbestemming van de Onze-Lieve-Vrouwekerk, werd een calculatie gemaakt om te komen tot eerste, indicatieve budgetten. Afhankelijk van de verdere concretisering van de plannen en het gewenste ambitieniveau van de stad, kunnen deze elementen in de toekomst verder worden scherp gesteld of gewijzigd. Deze raming houdt rekening met de ingrepen die noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke herbestemming van de kerk. De ingrepen noodzakelijk vanuit bouwfysisch, structureel, onderhoudstechnisch, etc. oogpunt, maken geen deel uit van deze ruimtelijke haalbaarheidsstudie en zijn het gevolg van reeds uitgevoerde of nog uit te voeren gespecialiseerde studies.

Bouwgerelateerde kosten

Bij de budgettering wordt verder gegaan dan enkel de eenheidsprijzen te vermenigvuldigen met de bouwkosten omdat dit tot een onderschatting van de effectieve impact op de begroting van de stad zou leiden. De bouw- of aankoopkosten worden daarom verhoogd met studiekosten, projectmanagementkosten, aannemersmarge en ook de BTW, die voor de gemeente een niet-recupereerbare kost is. In de basisramingen is ook een post "onvoorziene" opgenomen voor ca. 10% van de geschatte bouwkosten. Ook worden de basisinrichtingswerken meegenomen.

Geen rekening houdend met inkomsten of alternatieve financieringswijzen

Het bijkomend gebruik dat het gevolg is van de heroriëntering, is publiek van aard waardoor het in deze fase niet mogelijk is te bepalen welke mogelijke inkomsten hieraan verbonden zijn en welke financieringen hiervan het gevolg kunnen zijn. Inkomsten en financiering wordt in deze dan ook buiten beschouwing gelaten. Gegeven de beperkte omvang van het project is het weinig zinvol om alternatieve financieringswijzen voor dit project te bekijken, met uitzondering van overheidssubsidies.

Subsidies

Navraag bij het Agentschap Binnenlands Bestuur wijst uit dat het weerhouden scenario van nevenbestemming in aanmerking zou kunnen komen voor een korte procedure inzake het verkrijgen van subsidies. De raming werd dan ook in die optiek uitgesplitst zodat de desbetreffende posten identificeerbaar zijn. Het zou gaan om een subsidie van maximaal 30% van de werkzaamheden die in aanmerking komen, met een bovengrens voor het subsidiebedrag van 200.000,- EUR.

5.2. Oppervlaktes

Bruto oppervlakte: 479 m²

1. Ingang 27 m²
 2. Keuken 11 m²
 3. Polyvalente ruimte (liturgie, studie, ...) 191 m²
 4. Tussenruimte 116 m²
 5. Sanitair 31 m²
 6. Polyvalente ruimte (altaar, devotie, ...) 46 m²
 7. Achteringang (privé) 9 m²
 8. Berging 11 m²
 9. Bureau, sacristie, ... 11 m²
- bijkomend: ruimte orgel 27 m²

5.3. Raming bouw- en totaalkosten

	omschrijving		EH	aard	hoeveelheid	EP	subtotaal
(A)	ALGEMENE BOUWGERELATEERDE KOSTEN						141.419 €
A1	Afbraakwerken – gebouw/gebouwdelen	m ³	SOG		434,01	25,00	10.850,20
A1	Afbraakwerken – reeks ingrepen	var.	SOG		305,69	100,00	30.568,74
A5	Werkkost – cfr. Totaal		GP		0,10	500.000,00	50.000
A7	Onvoorziene – cfr. Totaal		VH		0,10	500.000,00	50.000
(B)	STABILITEIT						0 €
(C)	HORIZONTALE EN VERTICALE WANDEN						25.256 €
C4	Binnenwanden – binnenisolatie sanitaire zone	m ²	FH		101,59	50,00	5.080
C4	Binnenwanden – binnenisolatie dak	m ²	FH		382,95	50,00	19.148
C4	Binnenwanden – afwerking met tegels	m ²	FH		20,58	50,00	1.029
(D)	WANDOPENINGEN						27.500 €
D1	Buitendeuren	stuk	FH		3,00	2.500,00	7.500
D2	Buitenramen	stuk	FH		2,00	10.000,00	20.000
(E)	ELEKTRICITEIT						56.625 €
E0	Algemene kosten		GP		453,00	125,00	56.625
(F)	FLUÏDA						116.925 €
F0	Algemene kosten sanitair & hvac		GP		453,00	225,00	101.925
F1	Riolering		GP		1,00	5.000,00	5.000
F4	Sanitair toiletten, wastafels, etc.	stuk	FH		10,00	1.000,00	10.000
(G)	OMGEVINGS- & INFRASTRUCTUURWERKEN						10.469 €
G1	Grondwerk	m ²	FH		66,71	100,00	6.671
G2	Verharding – paden, ...	m ²	FH		50,64	75,00	3.798
(H)	EERSTE UITRUSTING (E.U.)						95.370 €
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost vast meubilair – wanden		SOG		74,34	500,00	37.170
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost inkomas hoofdingang		SOG		1,00	5.000,00	5.000
H2	(H1) E.U. Binnen Bouwkost keukenuitrusting		SOG		1,00	10.000,00	10.000
H9	(H2) E.U. Buiten Bouwkost losse inrichting		SOG		432,00	100,00	43.200
(S)	SUBSIDIEERBARE WERKZAAMHEDEN						163.181 €
	Funderingen – op staal, onder systeemwand	m ³	FH		4,85	500,00	2.425
	Binnenwanden – systeemwanden beglaasd	m ²	FH		98,91	1.500,00	148.365
	Binnenwanden – gipskarton	m ²	FH		55,13	125,00	6.891
	Binnendeuren	stuk	FH		11,00	500,00	5.500

Geraamde bouwkosten

€ 636.744,69

Studiekost 15%

€ 95.511,70

Projectmanagementkost 2%

€ 12.734,89

Geraamde totaalkost excl. BTW 21%

€ 744.991,29

BTW 21%

€ 156.448,17

Geraamde totaalkost incl. BTW 21%

€ 901.439,46

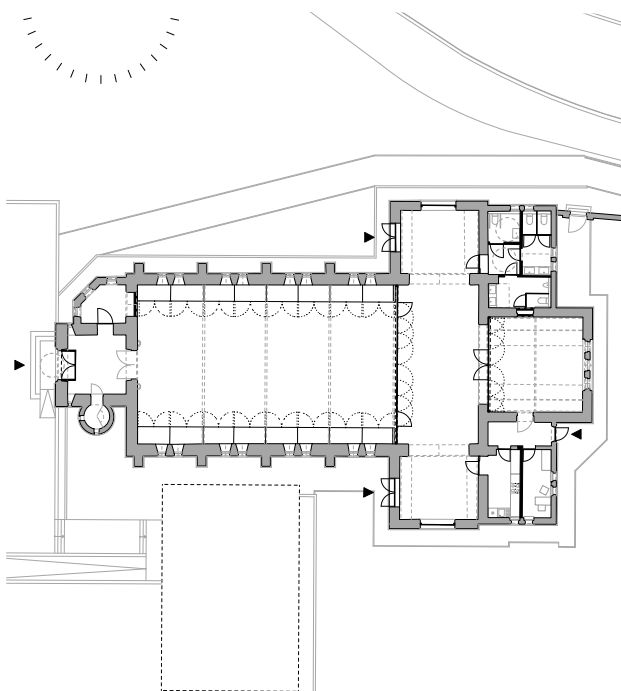
6. Epiloog

Synopsis

De site van de Onze-Lieve-Vrouwekerk heeft het potentieel om een nieuwe plek in de dorpskern van Haasrode te worden, door enerzijds het zichtbaar maken en openstellen van de waardevolle tuin, en door anderzijds het kerkgebouw tot een polyvalent gebouw om te vormen.

De beoogde transformatie van de Onze-Lieve-Vrouwekerk dient a priori een nevenbestemming te zijn. Dit is mogelijk wanneer er in het transept van de kerk een zogenaamde tussenruimte gecreëerd wordt, die een flexibele invulling kan krijgen: het ene moment een passageruimte, het andere moment als deel van het schip voor een grotere viering of evenement, op nog een ander moment samen met het koorgedeelte een kleine ruimte voor devotie, etc.

Op die manier ontstaat een polyvalente kerk, die in onderlinge dialoog tussen de verschillende betrokkenen kan aangepast worden aan de wensen en noden doorheen de week, het ganse jaar rond.



Agentschap Onroerend Erfgoed

Evelien Livens, Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed voor het Agentschap Onroerend Erfgoed, die deze haalbaarheidsstudie van nabij opgevolgd heeft, bracht volgend advies uit:

"De kerk werd samen met omgeving en pastorie beschermd als dorpsgezicht bij MB van 15/02/2005, omwille van de historische waarde. Het voorgestelde scenario houdt grotendeels rekening met de erfgoedwaarden van de kerk. Het herbestemmingsonderzoek zet sterk in op de herwaardering van de kerk als publieke ruimte. Door het beoogde flexibele gebruik van de kerk wordt getracht tot een duurzame herbestemming te komen.

Wij formuleren hieronder kort de ingrepen die een impact hebben op het beschermde dorpsgezicht en eventuele aandachtspunten en opmerkingen daarbij:

- *Afbraak parochiezaal (recentere bebouwing, storend element in het dorpsgezicht): de afbraak van dit gebouw draagt in zeer belangrijke mate bij tot het herstellen van de link tussen kerk, pastorie en groene omgeving en vormt dan ook een zeer belangrijke herwaarderingsingreep.*
- *Het voorzien van twee nieuwe toegangen in de westgevels van het transept, in functie van het flexibel gebruik van het transept en de kerk: de voorgestelde ingrepen zijn o.w.v. hun vormgeving en beoogde doel (herstellen van de kerk als publiek toegankelijke ruimte) aanvaardbaar. De kwaliteit van de ingreep is echter enorm belangrijk; de definitieve ontwerpplannen en uitvoeringsdetails zullen bepalend zijn.*
- *Het vervangen van de lancetvensters op de beide kopgevels van het transept door telkens één grote raamopening: deze ingreep heeft een grote impact op de erfgoedwaarden o.w.v. het supprimeren van de kenmerkende lancetvensters en verwijderen van de historische glasramen. Onroerend Erfgoed adviseert op dit ogenblik dan ook om de lancetvensters en historische glasramen te behouden. De wenselijkheid van deze ingreep kan evenwel verder worden onderzocht in het kader van een concreet ontwerp. Een mogelijk alternatief is het openen van de gevel onder de lancetvensters, waarbij lancetvensters en historische glasramen behouden blijven.*
- *Een deel van de kleine aanbouwen aan de achterzijde van de pastorie heeft erfgoedwaarde (deel aansluitend aan pastorie). Onder voorbehoud van een goedgekeurd totaalproject, zou men akkoord kunnen gaan met een afbraak van de achtergelegen bijgebouwen, in functie van een herwaardering van het beschermde dorpsgezicht."*

Projectvoorbereiding

De projectvoorbereiding is essentieel voor het slagen van een ambitieus project als de transformatie van een kerkgebouw: projectdefinitie, architectuurwedstrijd en permanente kwaliteitsbewaking zijn de instrumenten van goed opdrachtgeverschap.

Een projectdefinitie beschrijft niet alleen de functionele, bouwfysische en technische parameters van de verschillende programma's, maar vooral ook de ambities en kerngedachten van de beoogde transformatie. Het is belangrijk om hierin de desiderata van de verschillende betrokkenen aan bod te laten komen, zelfs indien tegengesteld, zodat de geselecteerde ontwerpteams alle gevoeligheden en opportuniteiten kunnen identificeren en opnemen in het ontwerp.

Een transformatie van een kerkgebouw is geen klassieke architectuuropdracht. Het betreft in Vlaanderen een relatief nieuw werkveld binnen de architectuur, en de keuze voor het geschikte ontwerpteam is dan ook een grote uitdaging. Een (internationale) architectuurwedstrijd, waarbij vooraf bekend gemaakte criteria beoordeeld worden door een combinatie van vertegenwoordigers van de betrokken partijen, lokale beleidsmedewerkers en professionele juryleden uit het veld van architectuur en stedenbouw, is een goede garantie dat een project vanuit zoveel mogelijk invalshoeken objectief benaderd en beoordeeld zal worden. Enkel op die manier kan finaal de gepaste ontwerper en het gepaste ontwerp gekozen worden.

Een de(r)gelijke architectuurwedstrijd dient in twee fasen te verlopen: een kandidaatstelling, waarbij men inzet op kwalitatieve (niet letterlijke) referenties, een motivatienota en een teamvoorstelling, waaruit de affiniteit met het omgaan met gelijkaardige publieke gebouwen blijkt. Vanaf deze eerste fase kan de jury een cruciale rol spelen, en bovendien zorgt een vroege betrokkenheid voor continuïteit en consistentie in de beoordeling. Voor de architectuurwedstrijd is het belangrijk de verwachtingen tijdig en duidelijk te communiceren, en daar een gepaste vergoeding tegenover te stellen. Dit zal er indirect toe leiden dat ook betere en gespecialiseerde teams van ontwerpers geïnteresseerd zijn in een relatief klein maar uiterst belangrijk transformatieproject. Zoniet verschuiven zij hun focus naar andere opportuniteiten. Een professionele jury is in staat om in te schatten welke prestaties noodzakelijk zijn om de beoordeling mogelijk te maken, teneinde als bestuur voldoende garanties te krijgen op een ambitieus en volwaardig project.

Aandachtspunten

Er zijn een aantal aandachtspunten die tijdens het traject en de besprekingen aan bod kwamen doch binnen het gegeven kader onderbelicht bleven: stabiliteit, speciale technieken (sanitair, verwarming, ventilatie, elektriciteit), akoestiek, bouwfysische en energetische performantie, materialiteit, tijdelijke huisvesting en continuïteit tijdens de werken, communicatie (met gebruikers en de buurt, vanaf een vroeg stadium en gedurende het ganse traject), beheer, exploitatie, onderhoud, juridische gevolgen van een transformatiescenario, etc. Deze kwesties dienen in het verdere traject onderzocht te worden, en in sommige gevallen zullen gespecialiseerde studies of expertenadvies noodzakelijk zijn.

Het voorgestelde scenario bevat desalniettemin de essentie en de kiem voor het verdere traject. De uitdaging is om de verwachtingen van opdrachtgever en gebruikers over te brengen naar het ontwerpteam én het team dat de werkzaamheden zal uitvoeren.

Het eindpunt van voorliggende ruimtelijke haalbaarheidsstudie is met andere woorden ook meteen een nieuw startpunt.

Colofon

Onderzoek naar her/nevenbestemming van de Onze-Lieve-Vrouwkerk te Haasrode

In opdracht van

Gemeentebestuur Oud-Heverlee
Gemeentestraat 2
3054 Oud-Heverlee

e-mail: secretariaat@oud-heverlee.be

Projectbegeleiding

PROJECTBUREAU HERBESTEMMING
KERKEN
Niek De Roo

e-mail: projectbureau@herbestemmingkerken.be

Het Projectbureau 'Herbestemming Kerken' is een initiatief van:

- De minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Buitenlands beleid en Onroerend Erfgoed;
- De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;
- De Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG), mede-optredend namens het Kenniscentrum Vlaamse Steden en Vlinten (Koepel Vlaamse Streekontwikkelingsorganisaties);
- Het Team Vlaamse Bouwmeester van het Departement Kanselarij en Bestuur;
- Het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur.

Het Projectbureau werkt nauw samen met het Agentschap Binnenlands Bestuur - Team Gesubsidieerde Infrastructuur van het Departement Kanselarij en Bestuur.

Dit begeleid haalbaarheidsonderzoek werd mede financieel mogelijk gemaakt door een subsidie van 30% in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de toekenning van subsidies voor gebouwen van de eredienst van 20 december 2013.

Alle tekeningen zijn indicatief; de maatvoering is onder voorbehoud en gebaseerd op de gegevens en plannen die aangereikt werden door de opdrachtgever.

Ontwerpbureau

BOGDAN & VAN BROECK

i.s.m. prof. dr. Thomas Coomans & Rebel Group

Datum

Het Samenvattend Eindrapport werd opgemaakt op
07.12.2017.

e-mail: kerken@bogdanvanbroeck.com