



Sint-Amands, Roeselare

ONTWERPEND
HAALBAARHEIDSONDERZOEK INZAKE
TRANSFORMATIE VAN HET KERKGEBOUW
VOOR NIEUWE FUNCTIES

31 08 2017

samenvattend eindrapport - ontwerpversie

i.o.v. Stadsbestuur Roeselare
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.....41

3. Lezing programma.....65

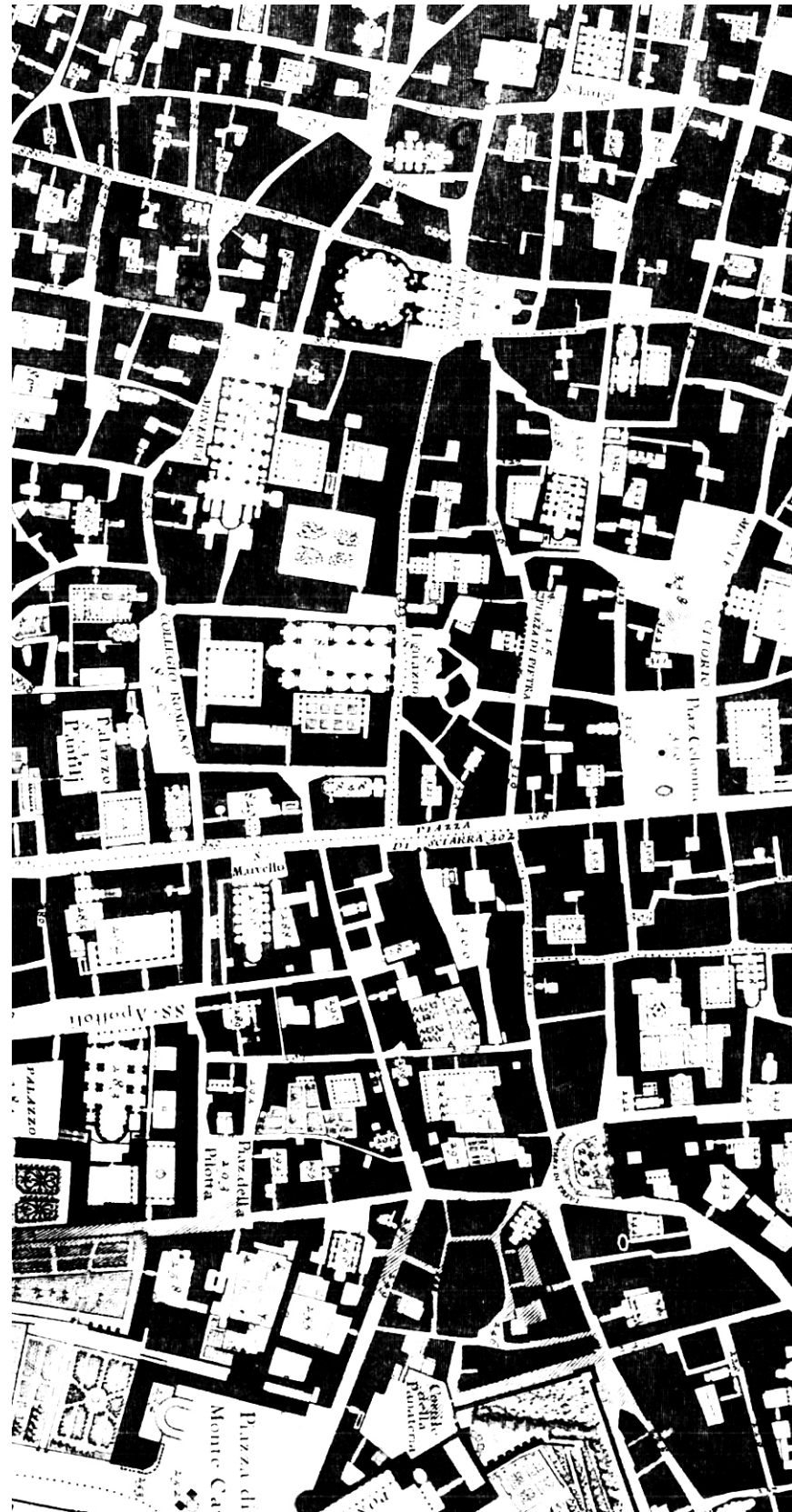
4. Weerhouden scenario.....71

5. Begroting.....97

6. Epiloog 103

Colofon.....107

Proloog



Kaart van Rome door Giambattista Nolli (1748)

Uitdaging en ambitie

BOGDAN & VAN BROECK ziet een grote
 opportuniteit voor parochiekerkgebouwen om, een
 verlengstuk te breien aan de betekenisvolle rol en
 plaats die ze tot vandaag hebben ingenomen in de
 hedendaagse pluralistische samenleving.

Het teruglopend aantal parochianen van de traditionele katholieke geloofsgemeenschap, de vergrijzing van en het nijpend tekort aan vrijwilligers, het wegvallen van reeds overbevraagde priesters, de (toren)hoge onderhouds- en exploitatiekosten, multireligieuze 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 haar 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 terugverdiennen 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, en dit 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 denkpijlers 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



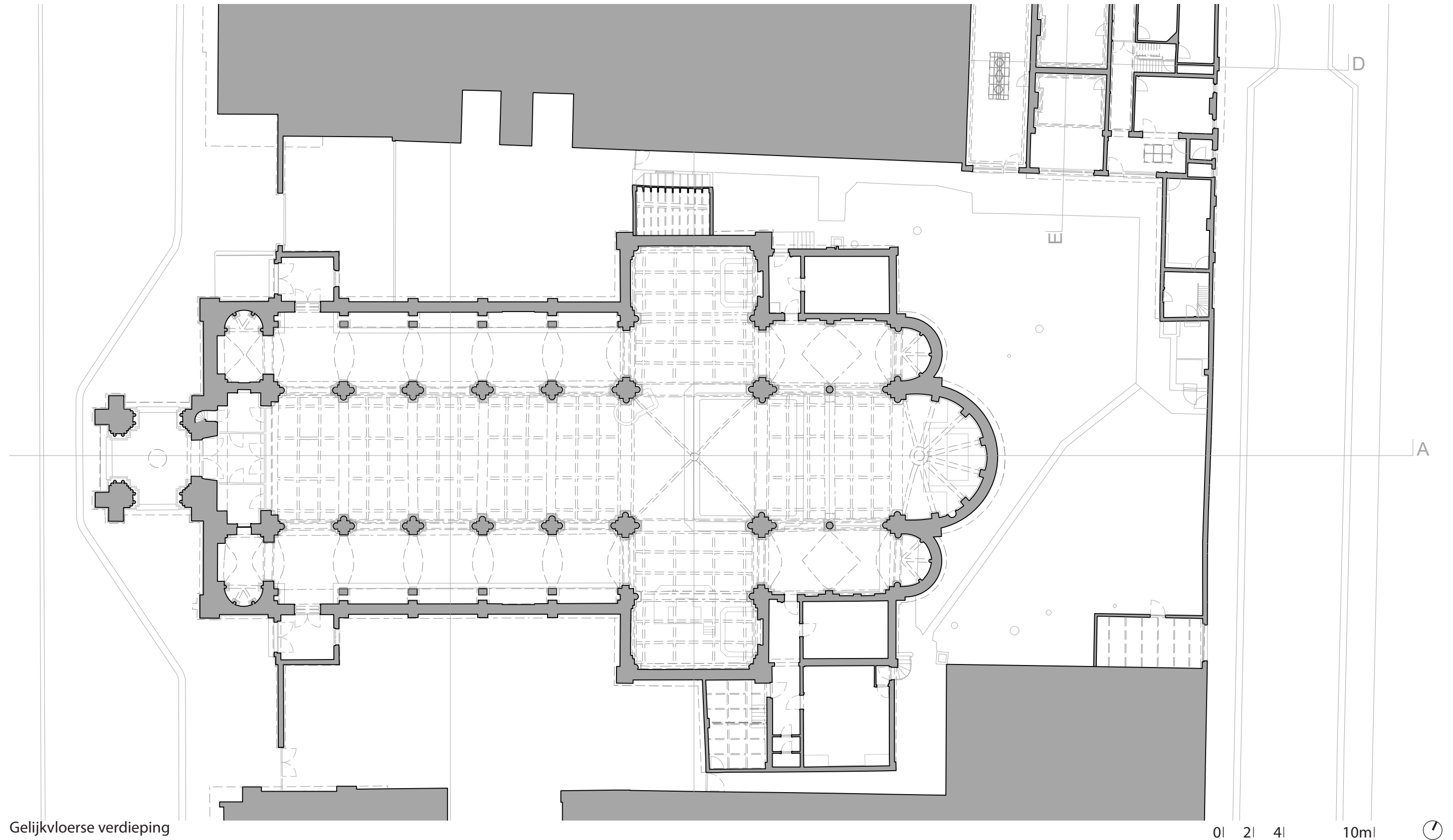
1.2. Digitale opmeting

Het gemeentebestuur heeft ten behoeve van de haalbaarheidsstudie een digitale opmeting laten uitvoeren door middel van een puntenwolkmeting. De opmeting en de opmetingstekeningen werden uitgevoerd door Real Visuals (www.realvisuals.eu) en zijn eigendom van het gemeentebestuur, dat autonoom

over de beschikbaarheid ervan kan beslissen. De opmeting maakt dus geen deel uit van de opdracht van BOGDAN & VAN BROECK.

Dergelijke opmeting gebeurt met een meetstation dat op verschillende plaatsen gepositioneerd wordt en een driedimensionale scan maakt van de ruimtes. Na het scannen worden de plannen, snedes, gevels, en eventueel een 3D-model manueel uitgetekend met de computer op basis van de verzamelde 'punten'.

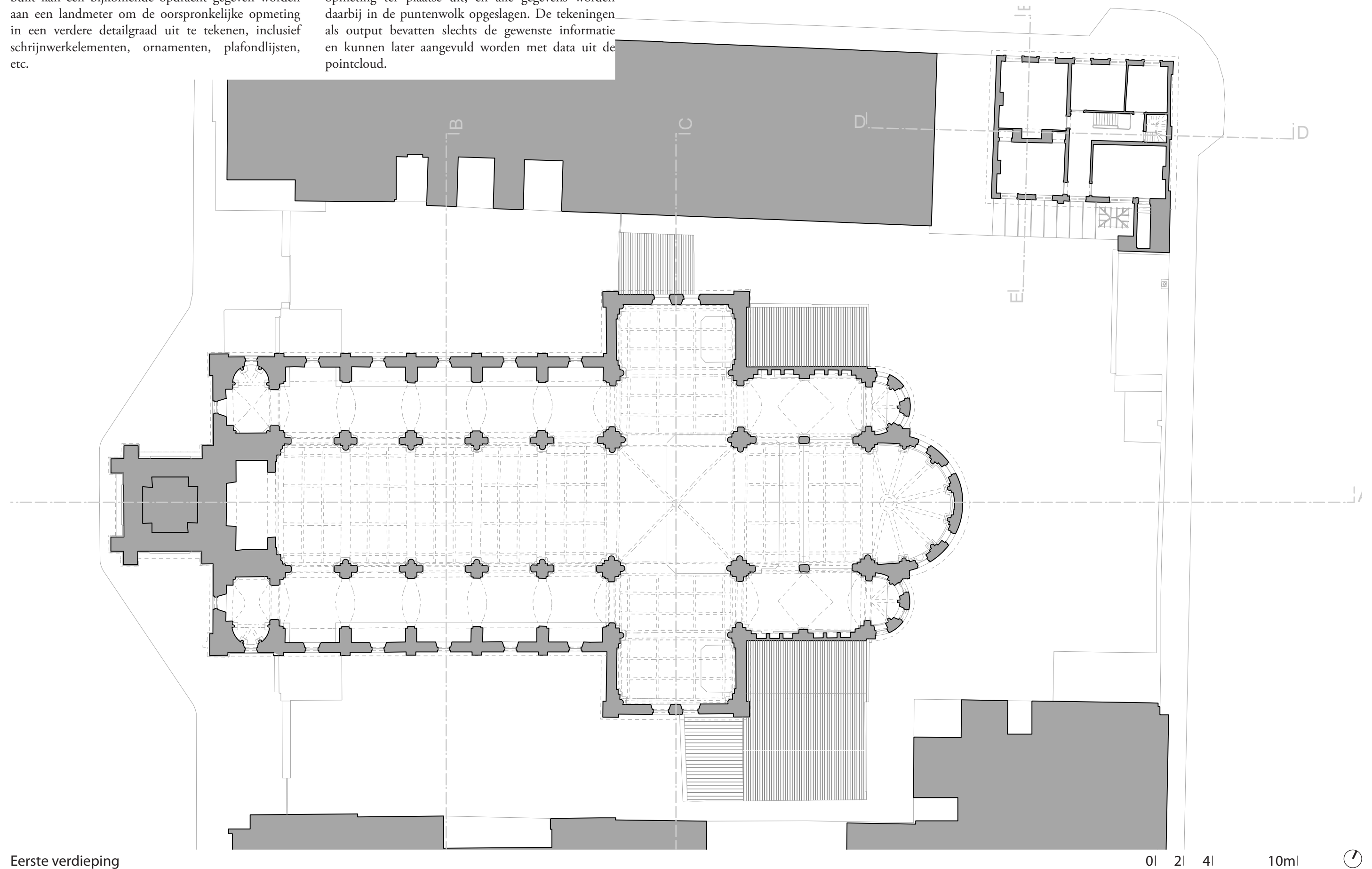
Hierbij kan in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever, architect en landmeter het gewenste detailniveau van de geproduceerde tekeningen bepaald worden. Voor een haalbaarheidsstudie volstaan normaliter elementaire, doch correcte plannen, snedes en gevels, en misschien een basis 3D-model. Voor de eventuele



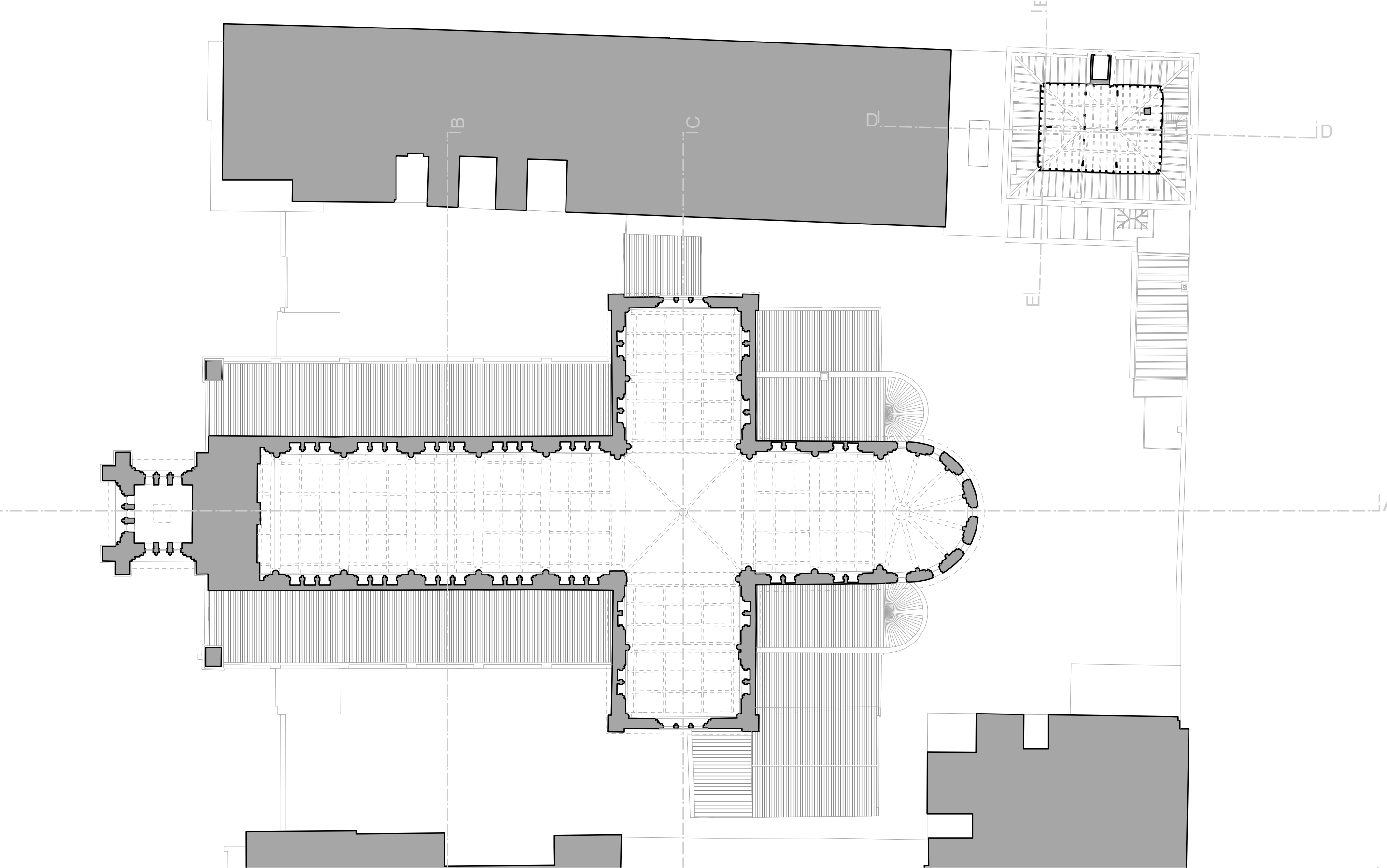
Gelijkvloerse verdieping

latere fasen van voorontwerp tot uitvoering en as built kan een bijkomende opdracht gegeven worden aan een landmeter om de oorspronkelijke opmeting in een verdere detailgraad uit te tekenen, inclusief schrijnwerkelementen, ornamenten, plafondlijsten, etc.

De landmeter voert dus idealiter slechts éénmaal een opmeting ter plaatse uit, en alle gegevens worden daarbij in de puntenwolk opgeslagen. De tekeningen als output bevatten slechts de gewenste informatie en kunnen later aangevuld worden met data uit de pointcloud.

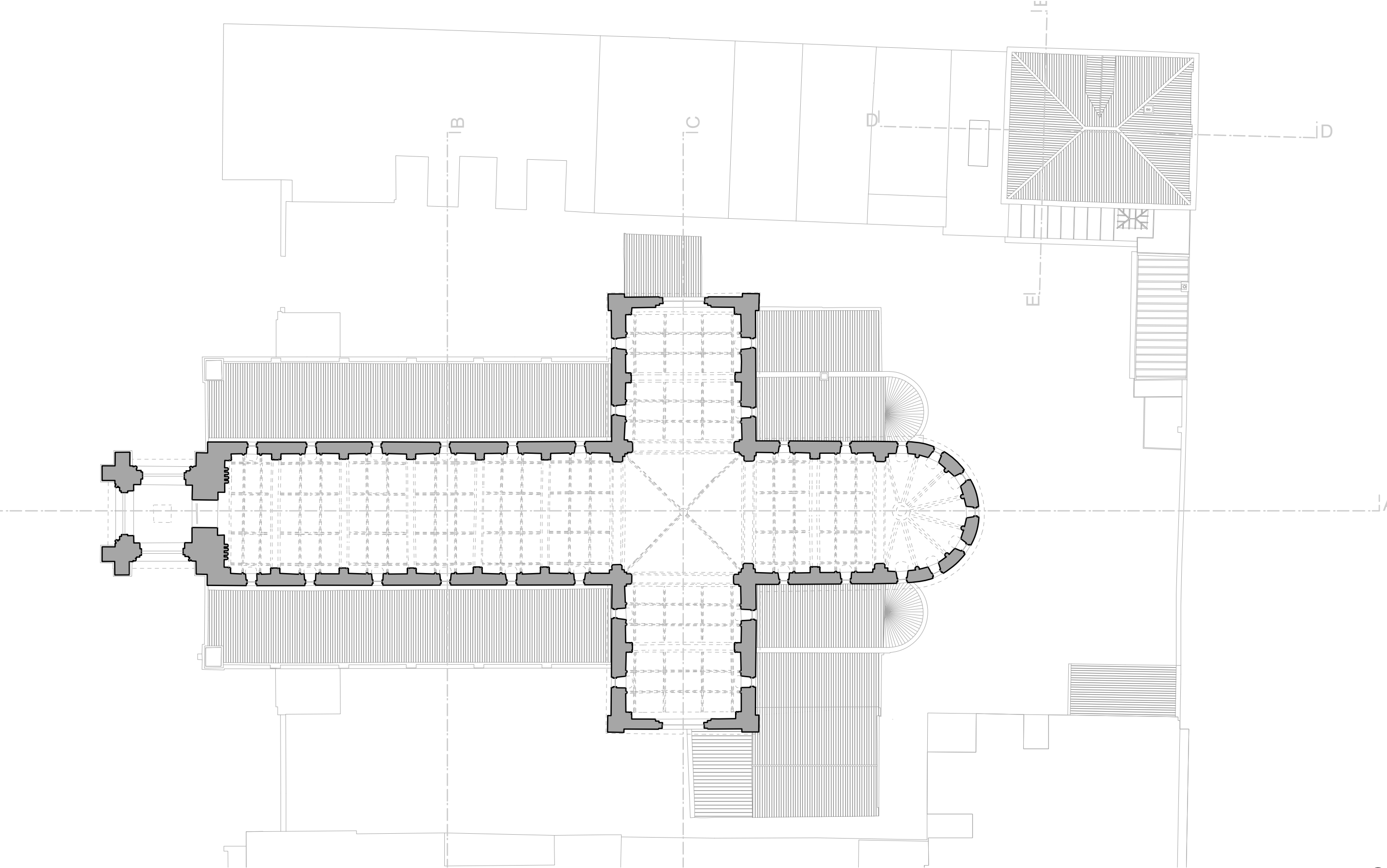


Eerste verdieping



Dakstructuur

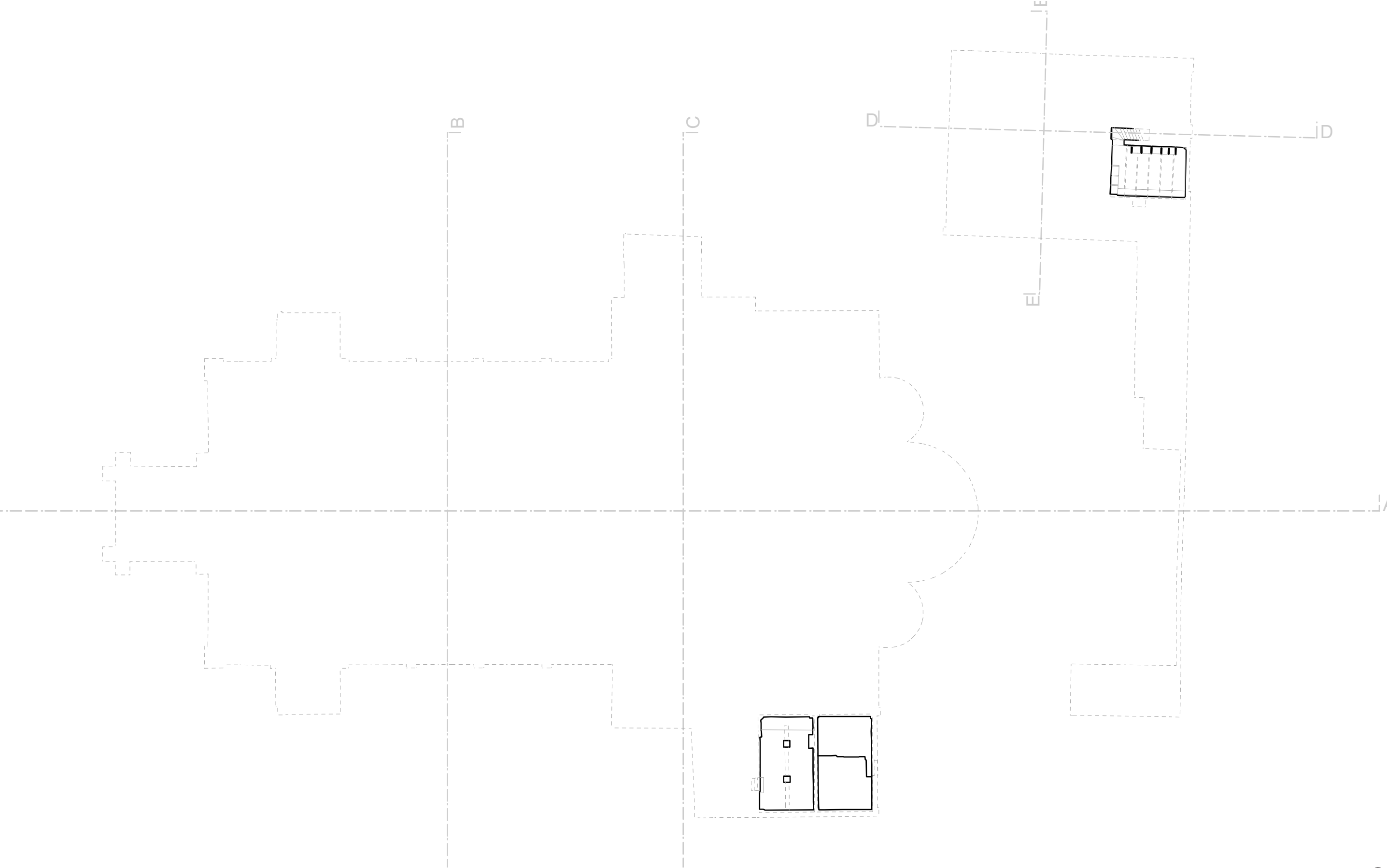


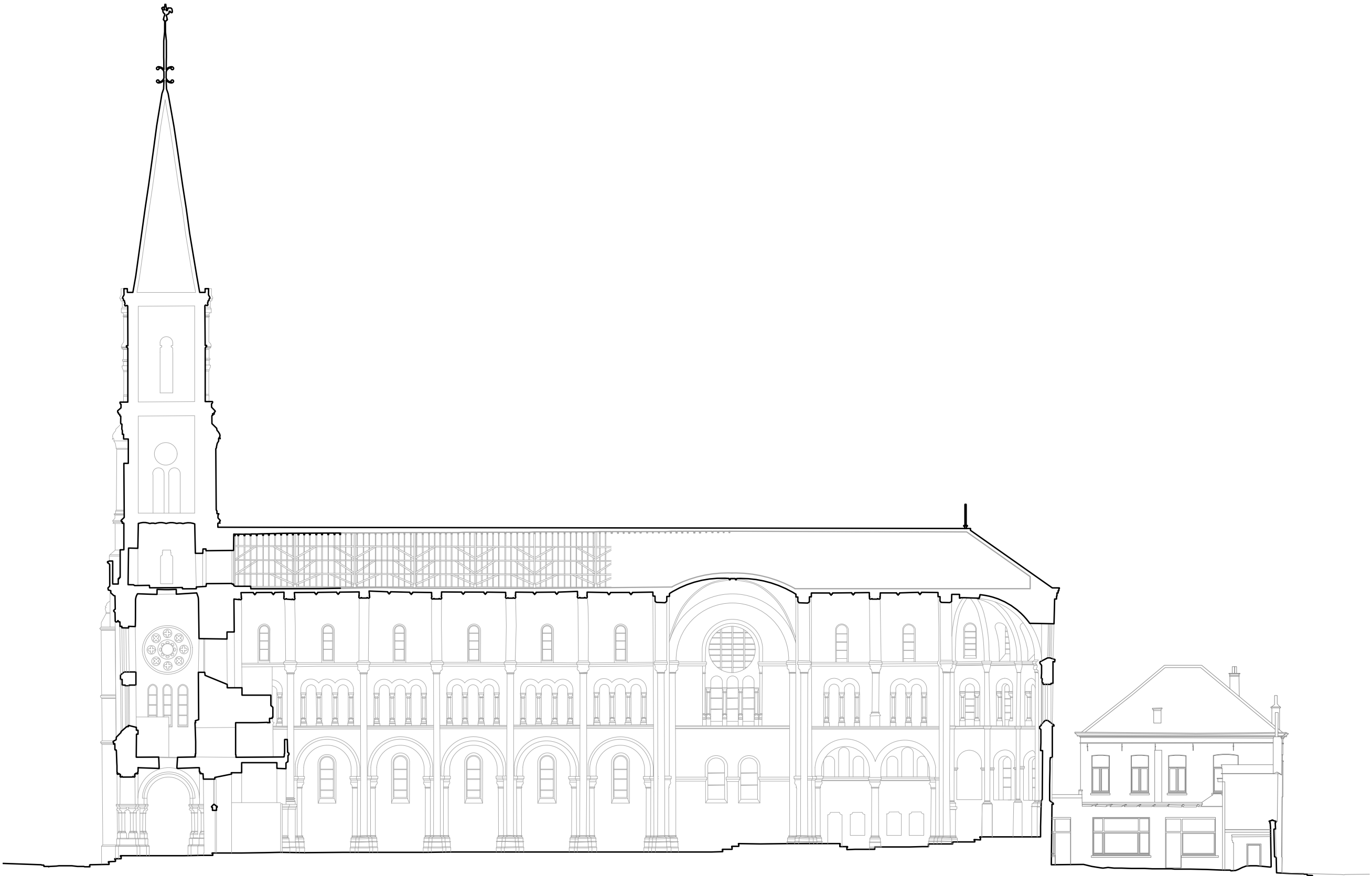


Dakenplan 01



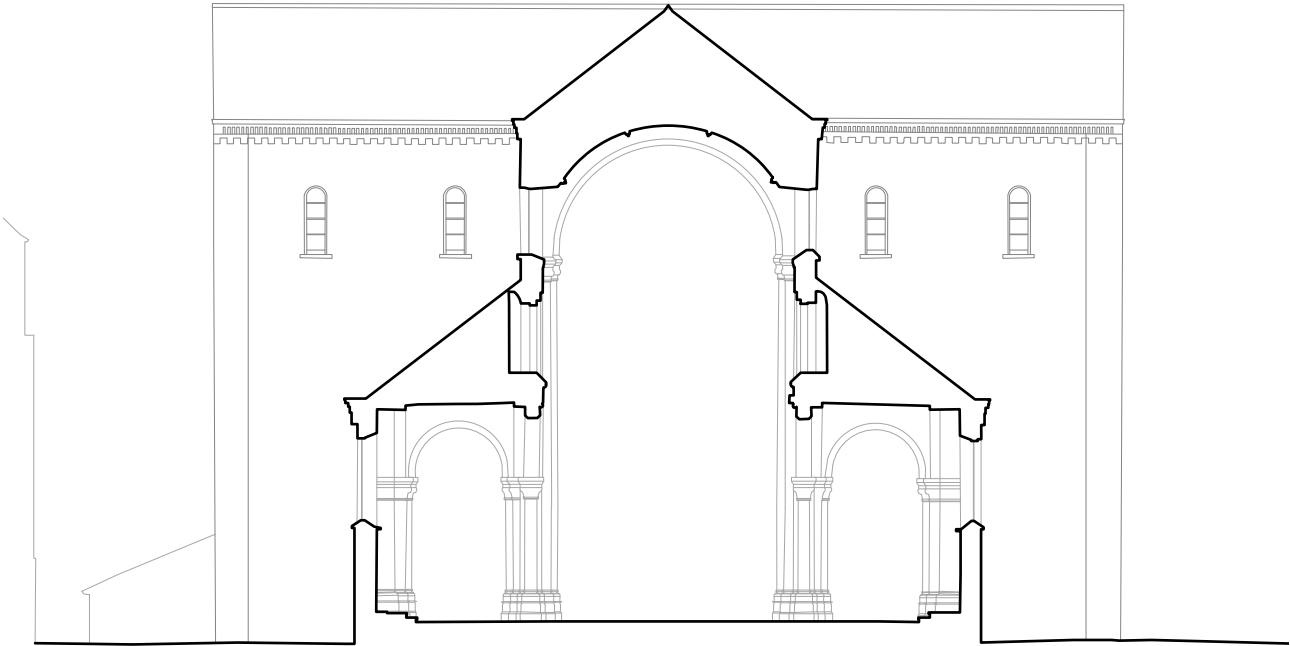
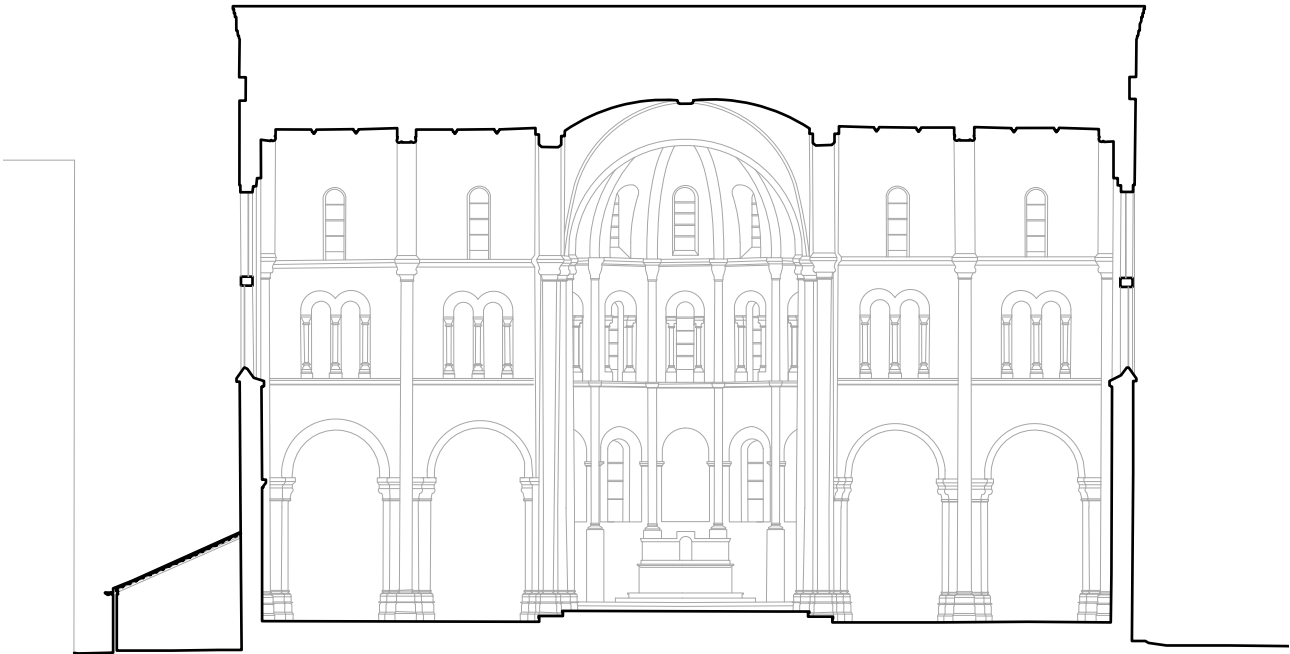
Dakenplan 02





Langssnede

0| 2| 4| 10m|



Dwarssnedes

0| 2| 4| 10m|



Gevels Pastoriewoning

0| 2| 4| 10m|



Gevel Zuid

0| 2| 4| 10m|



Gevel Noord

0| 2| 4| 10m|



Gevel West & Oost



0 | 2 | 4 | 10m |



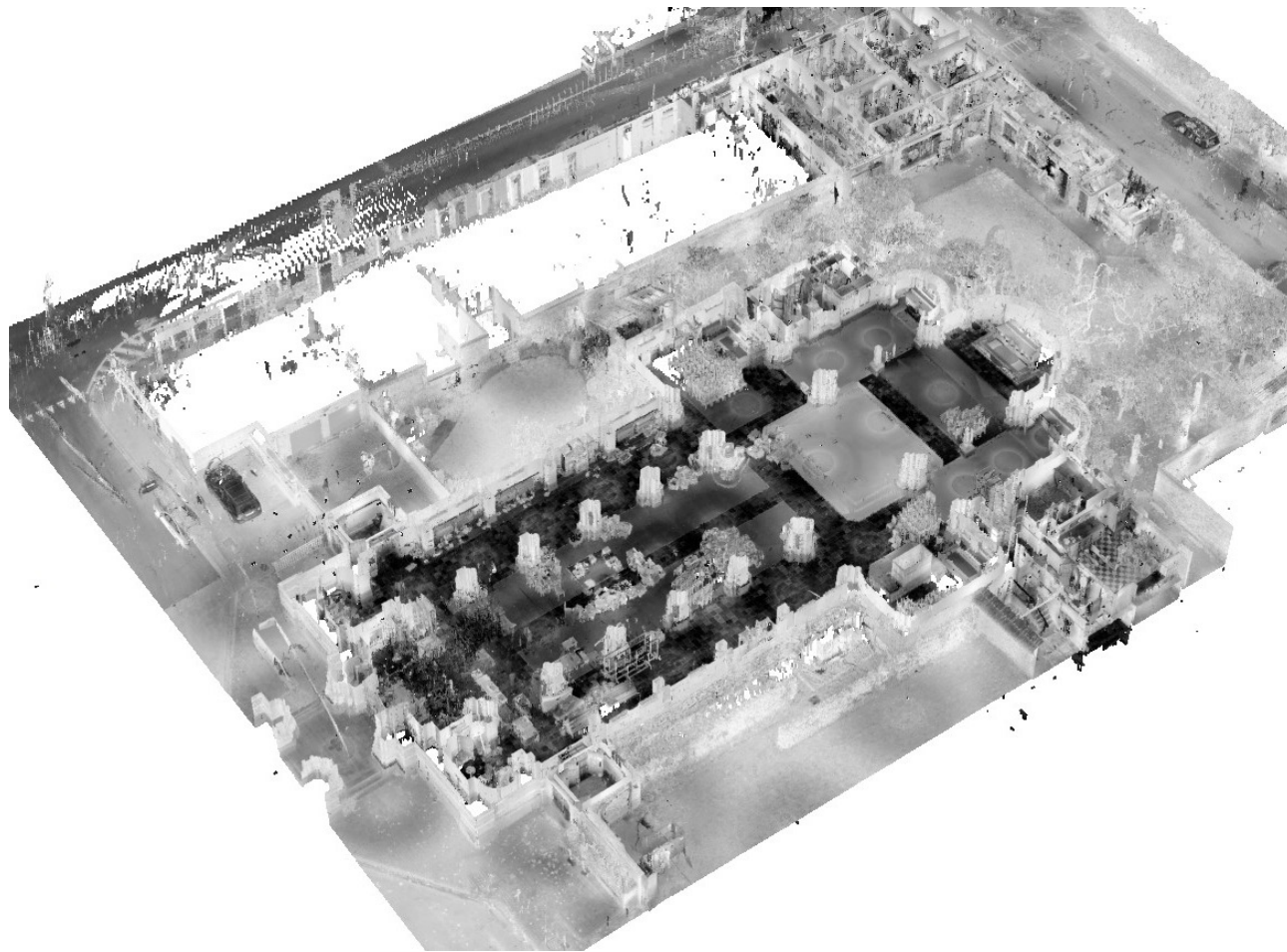
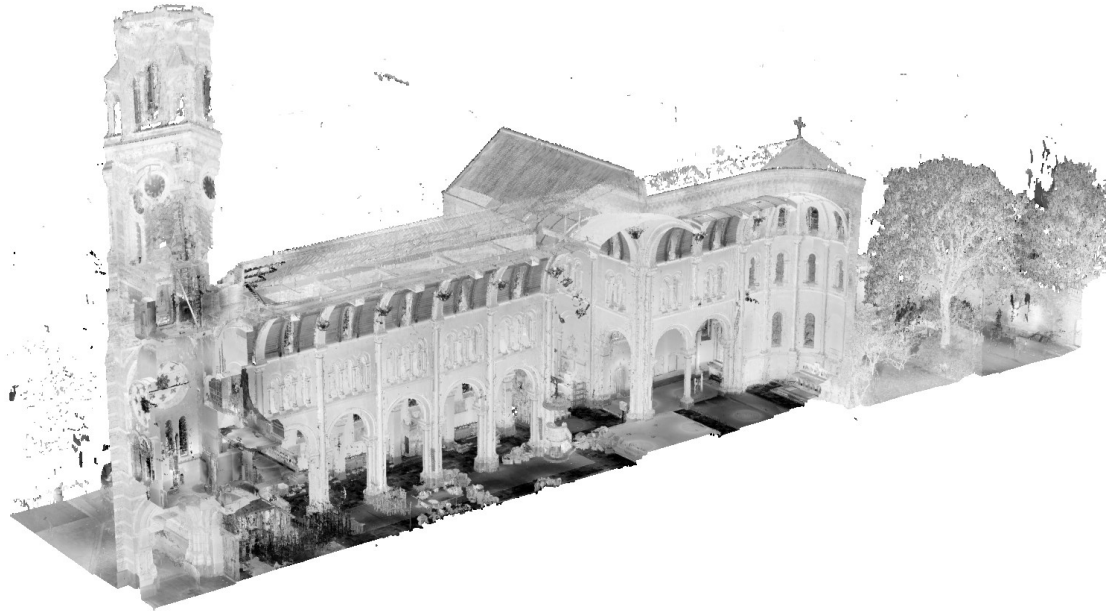
Snedes Pastoriewoning



0| 2| 4| 10m|

Tijdens het scannen worden ook beelden gemaakt, die tot panoramabeelden gecombineerd worden en als resultaat een volledige 360°-view van de ruimte opleveren. Dankzij een online-toepassing is het voor de gebruiker mogelijk om doorheen het gebouw te navigeren. Deze techniek ondersteunt in

sterke mate het ontwerpproces en is een uitermate geschikte communicatietool voor de dialoog tussen de verschillende partijen.

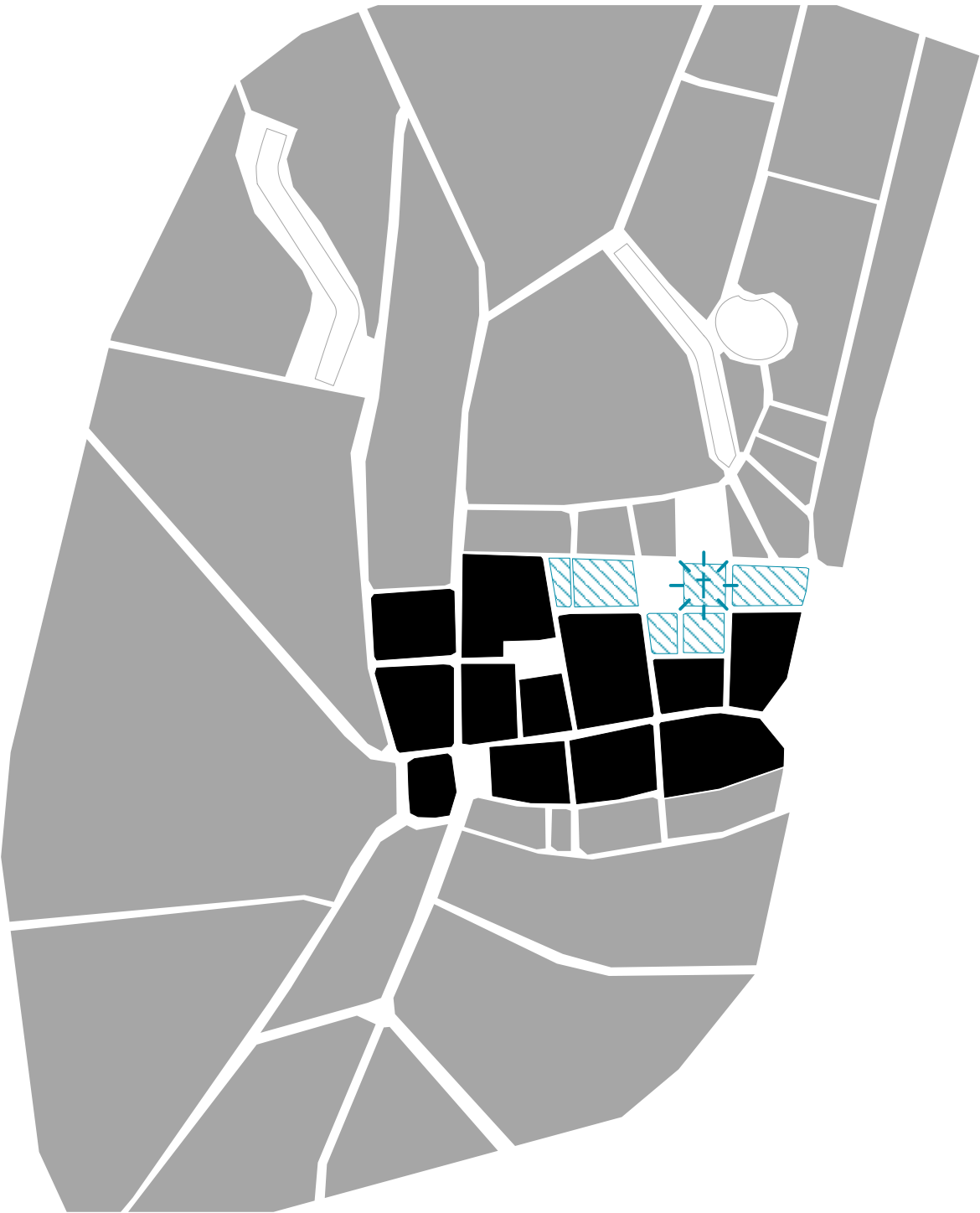


2. Lezing site & kerk

2.1. Centrumlocatie

De Sint-Amandskerk is gelegen in het noordelijke deel van het stadscentrum van Roeselare, en bevindt zich daarmee op wandelafstand van het stadhuis en het hart van de stad. Bovendien ligt de kerk aan het De Coninckplein, dat in de nabije toekomst heraangelegd wordt.

Een dergelijke locatie is zonder meer een uitzonderlijke troef in een proces van transformatie van een kerkgebouw.

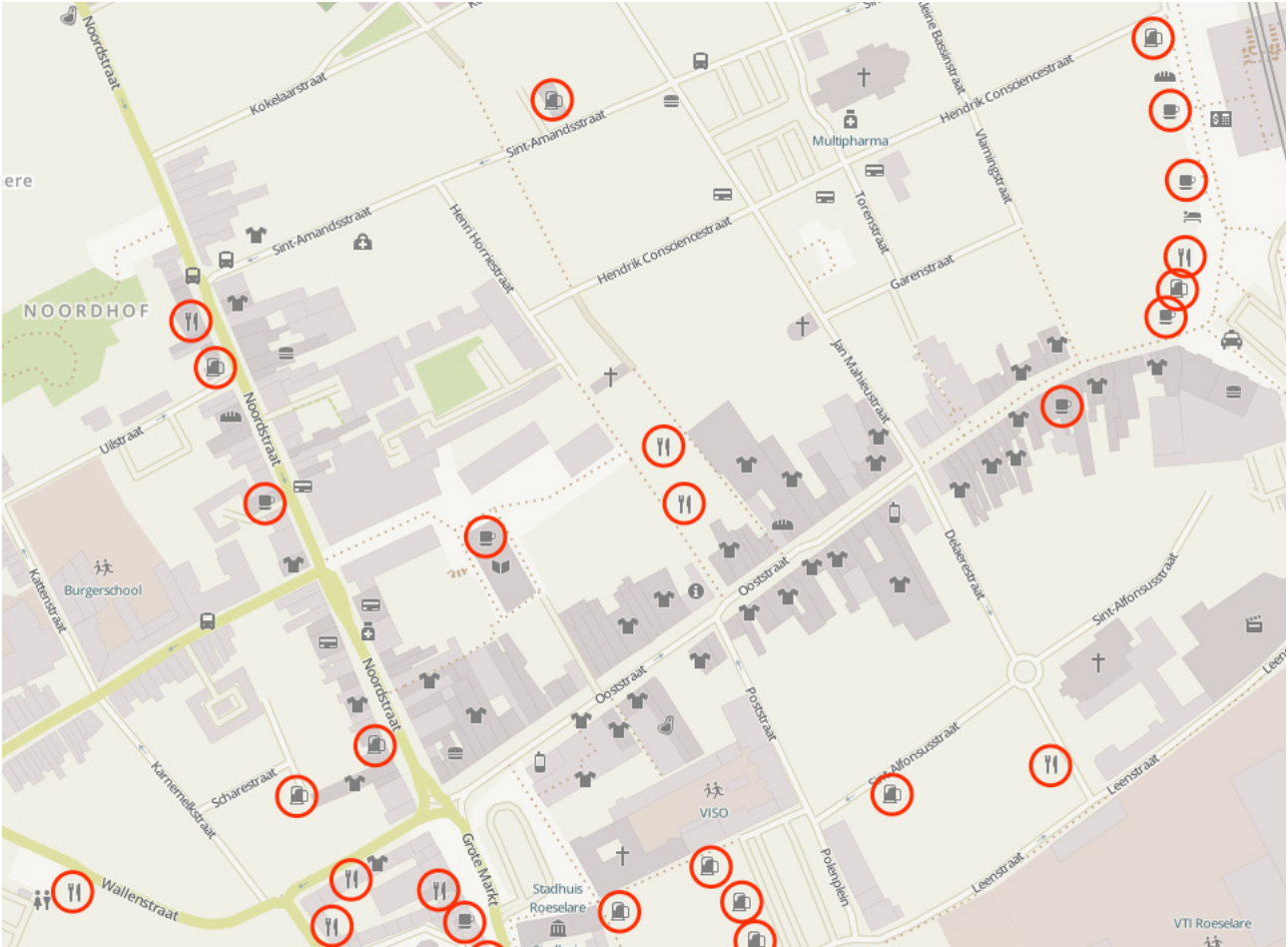


Centraal gelegen Sint-Amandskerk.

Kernwinkelgebied

In de toekomstvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Roeselare is sprake van het zogenaamde “kernwinkelgebied”: een aaneengesloten zone in de binnenstad met een zeer hoge concentratie aan retail- & horecazaken en dienstverlening.

De Sint-Amandskerk op haar beurt ligt dankzij haar centrale ligging in het uitbreidingsgebied van dat kernwinkelgebied, en geniet zo van dezelfde opportuniteiten tot (her)ontwikkeling.

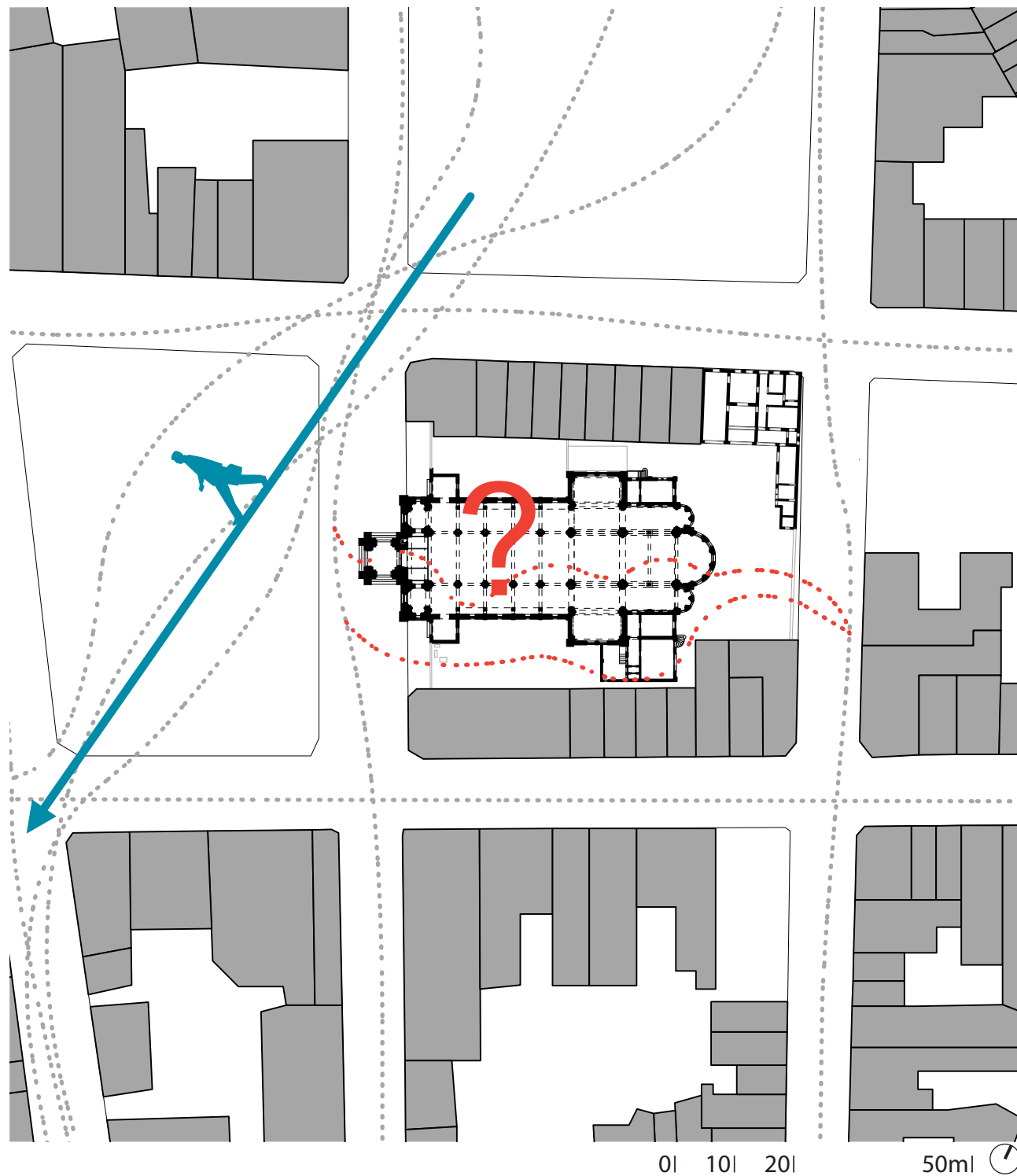


Ligging net buiten het kernwinkelgebied.

2.2. Begankenis

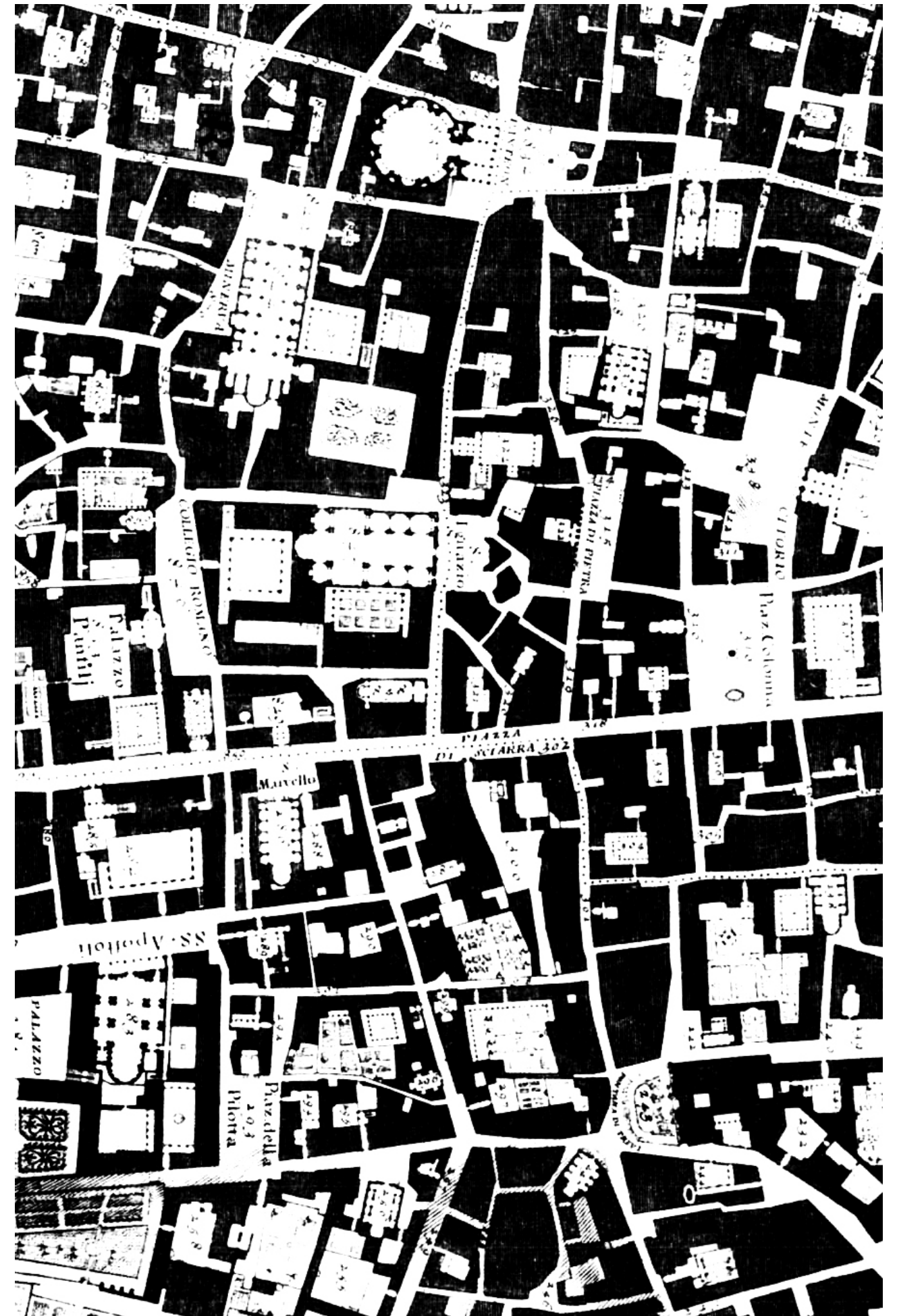
“Begankenis” is een mooie, doch verouderde term voor de spontane passage die ontstaat wanneer een plek gelegen is tussen belangrijke ankerpunten in een dorp of stad. De natuurlijke toeloop van zowel inwoners van de stad als occasionele bezoekers, creëert een draagvlak voor spontane ontwikkelingen en initiatieven van de

lokale middenstand. Dankzij haar centrale ligging tussen het stadhuis, de Kleine Bassin, het treinstation en culturele functies, maken de site en de kerk potentieel deel uit van een natuurlijke traject in de publieke ruimte.



01 101 201

50m



Pianta Grande di Roma, gravure door Giambattista Nolli, 1748.

2.3. Kerk en pastorie

De site bestaat enerzijds uit het kerkgebouw, met een toren die zich naar het De Coninckplein richt, en anderzijds uit de pastorie.

Het kerkgebouw werd reeds ontwaard en vervult dus niet langer een religieuze functie.



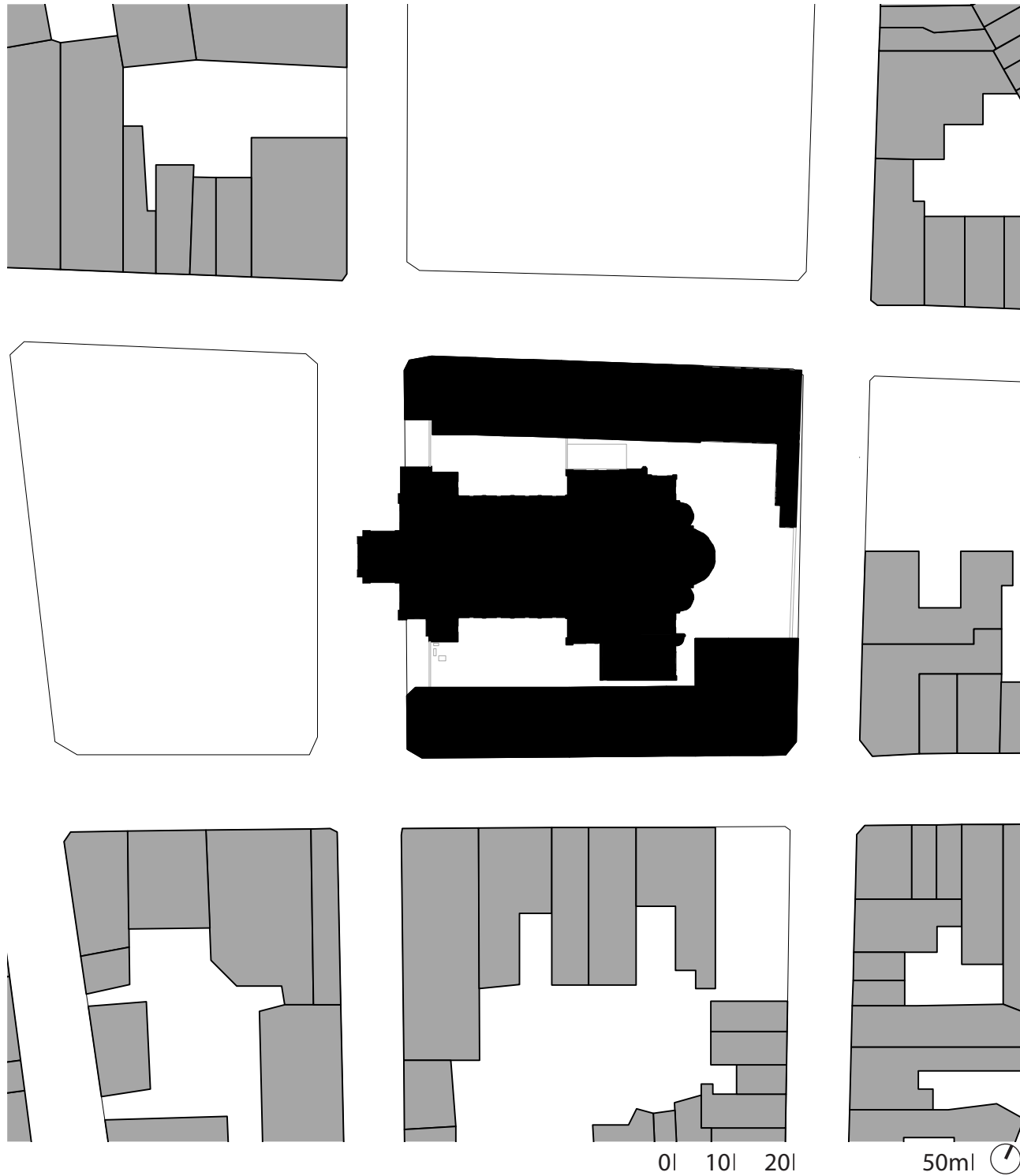
De bijhorende pastorie kijkt uit op de Moermansite, en doet dienst voor de huisvesting van de pastoor tot 1 januari 2018. De bouwfysische toestand van de pastorie is echter onbekend, en kon ook tijdens de studie niet achterhaald worden.

De achterzijde van de site ligt aan de Kleine-Bassinstraat, maar dit is in de huidige situatie slechts een blinde muur.



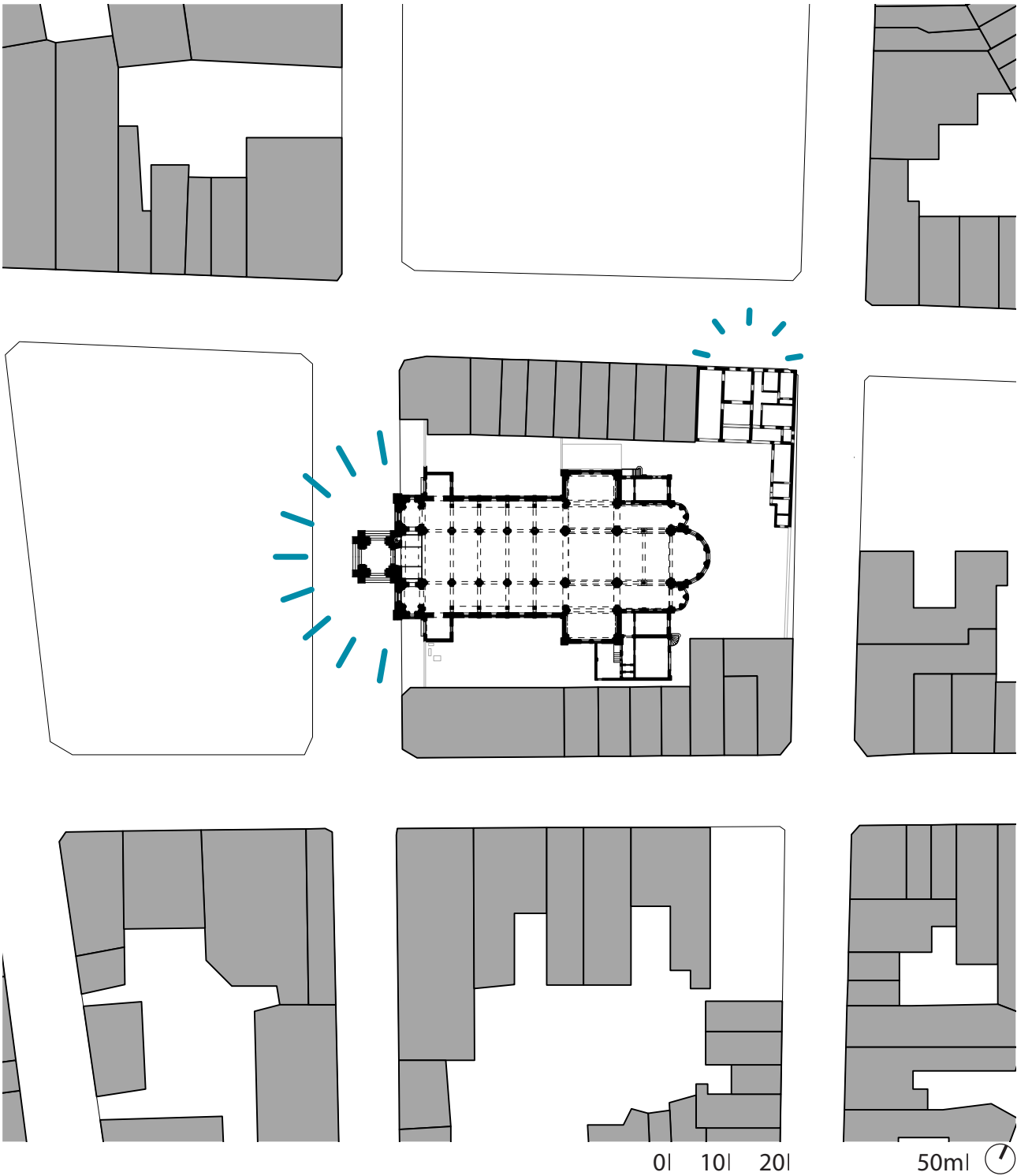
2.4. Inbedding in het bouwblok

De ligging aan het De Coninckplein geeft de kerk een duidelijk gezicht aan die zijde, maar in se is het gebouw omgeven door bebouwing langs de twee zijden. Hierdoor genieten het schip en het koor een beperkte zichtbaarheid, en is ook de toegankelijkheid en bereikbaarheid een heikel punt.



2.5. Zichtzijdes

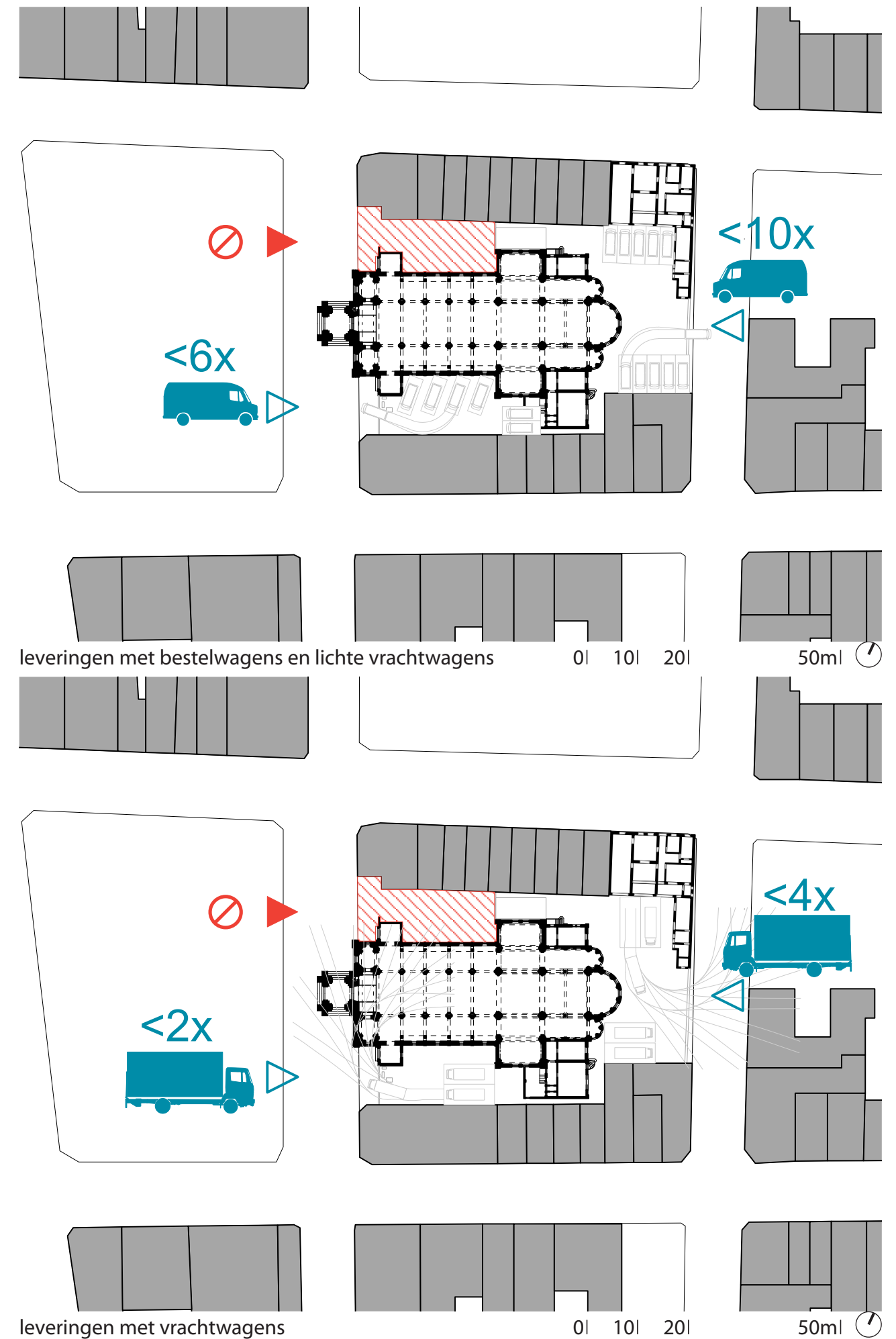
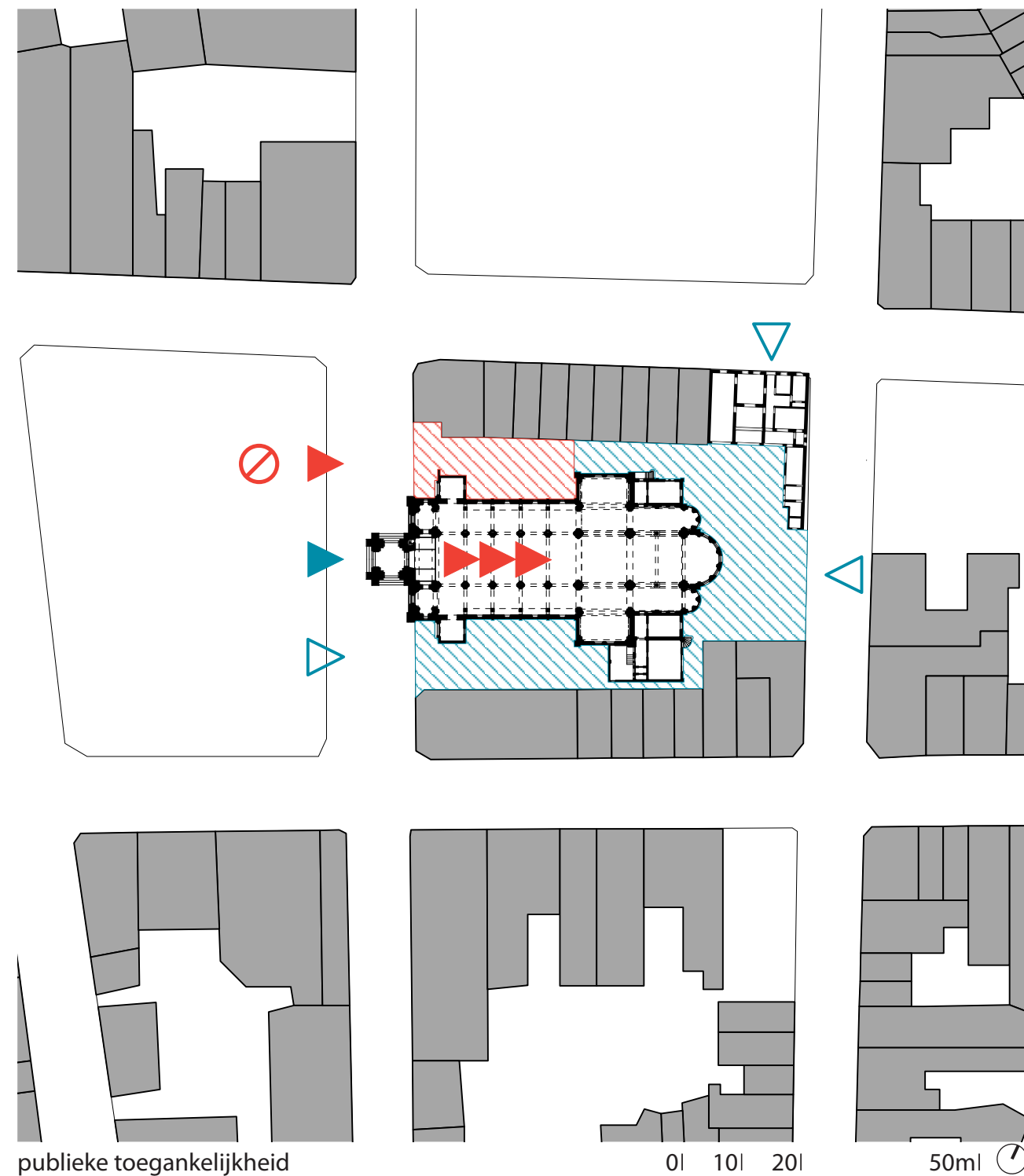
De inbedding in het bouwblok van zowel kerk als pastorie, heeft er doorheen de tijd voor gezorgd dat de investeringen voor het bouwen en onderhouden zich voornamelijk in de voorgevels geconcentreerd hebben: de achterliggende delen zijn minder kwalitatief en minder ambitieus qua opzet.



2.6. Toegankelijkheid

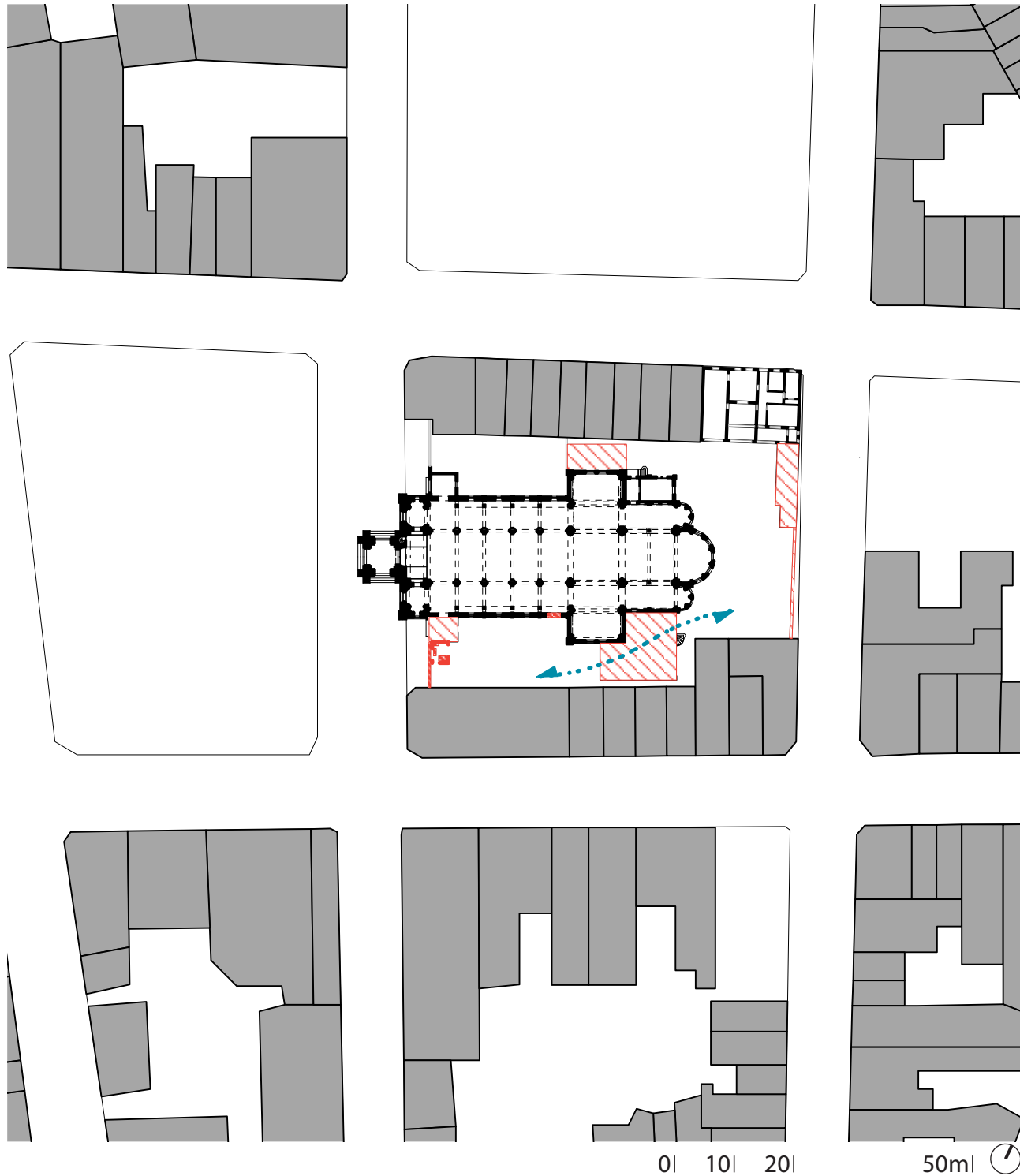
De specifieke ruimtelijke organisatie ligt aan de basis van een ander probleem: een slechte toegankelijkheid en bereikbaarheid van het gebouw. Er is slechts één volwaardige toegang (bovendien met trappen) en de alternatieven zijn beperkt.

Toekomstig gebruik van een kerkgebouw met deze omvang impliceert dat er hulpdiensten en logistieke diensten het gebouw dienen te bereiken. De eigendomstructuur aan de noordwestelijke zijde van de kerk laat dit voaalsnog niet toe, maar de zuidwestelijke en noordoostelijke zijde hebben wel mogelijkheden.



2.7. Noodzakelijke afbraak

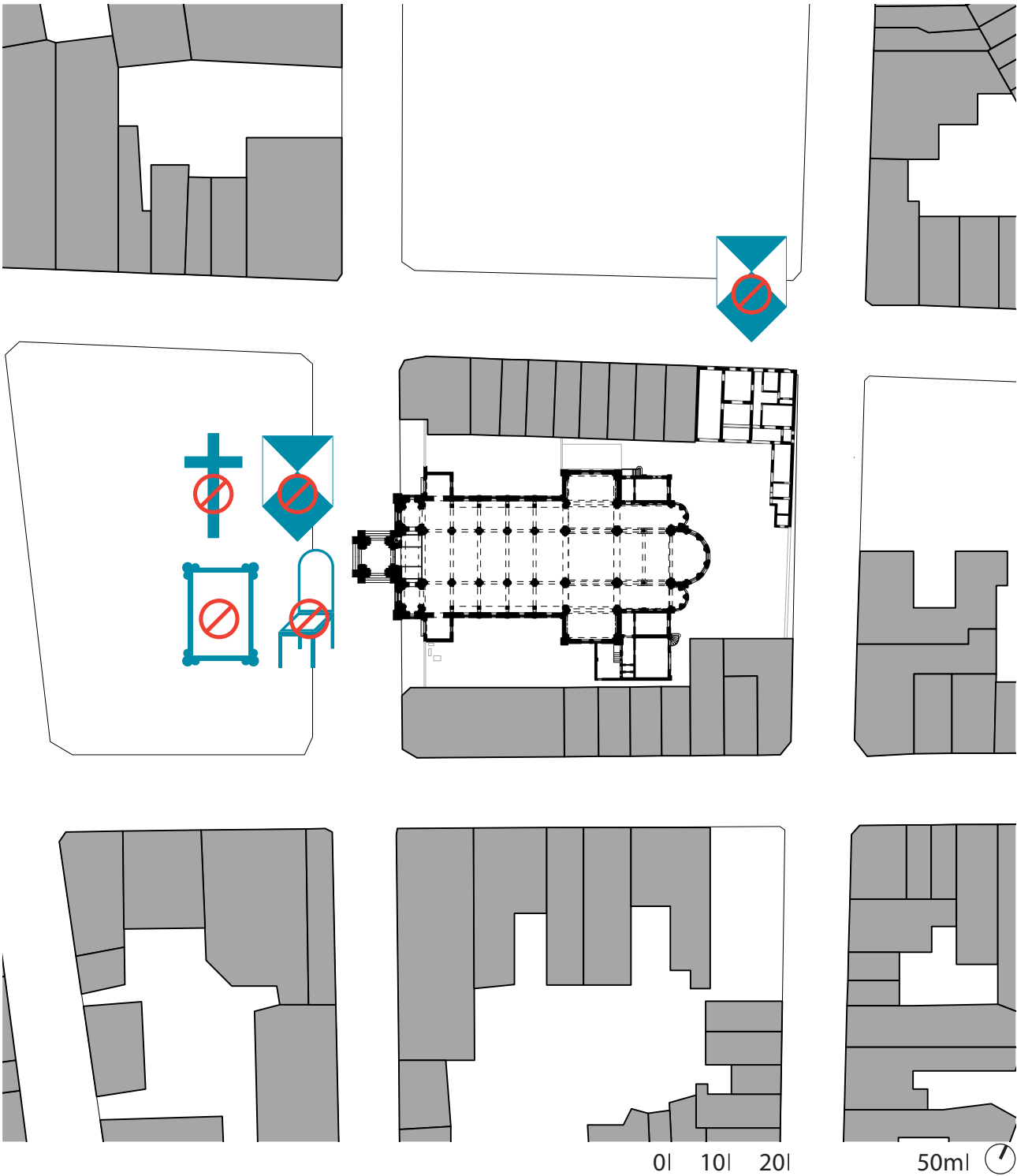
De site is in de huidige situatie volledig dichtgeslibd door de omringende bebouwing, en er is duidelijk nood aan ademruimte rondom het kerkgebouw. Door op een aantal strategische plaatsen bijgebouwen als geheel of op zijn minst delen ervan te slopen, zou er een graad van porositeit op de site kunnen ontstaan.



2.8. Interieur

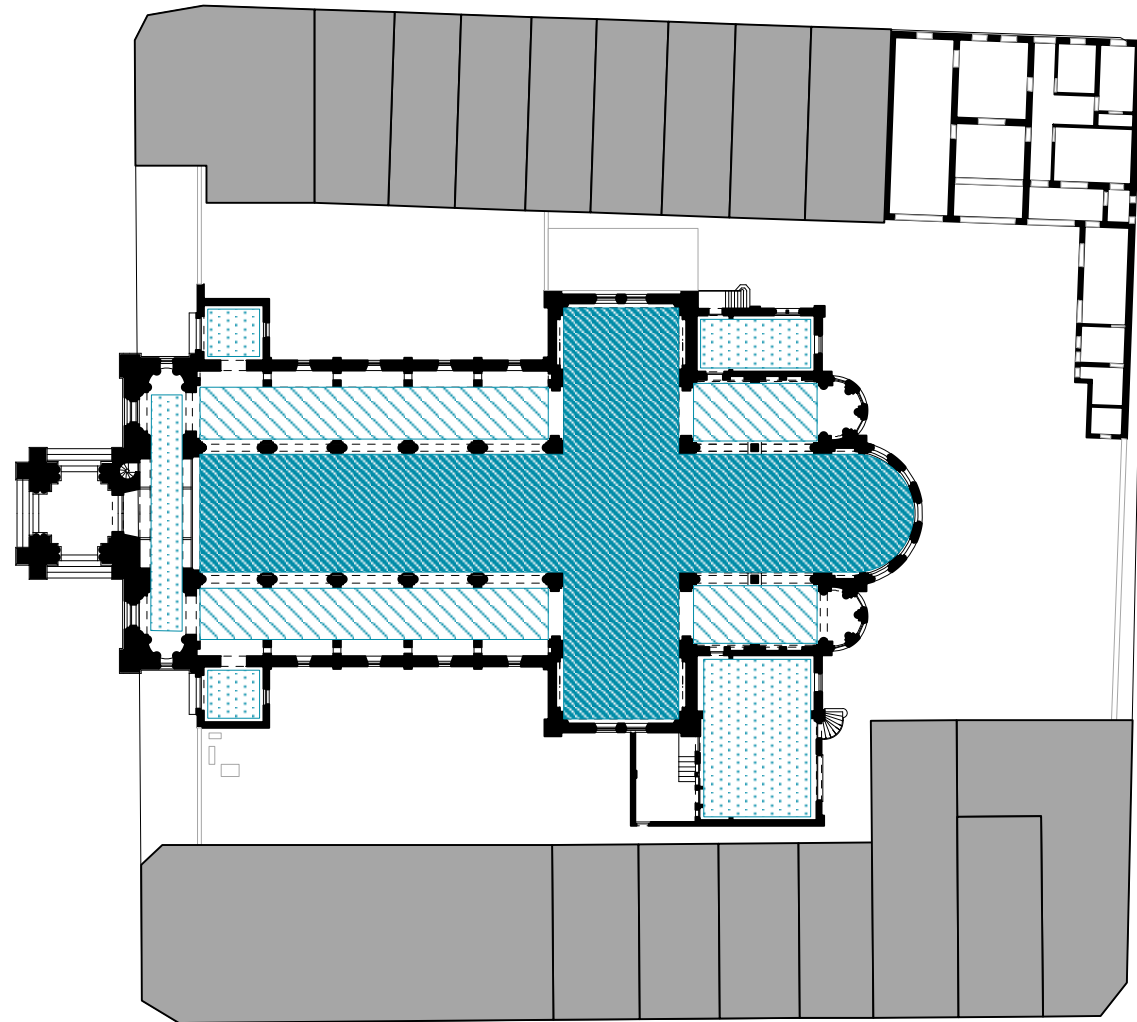
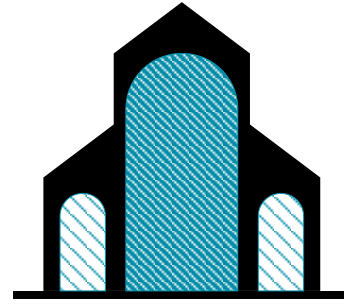
Het betreft een ontwijde, niet-beschermde kerk, die intussen eigendom is geworden van de stad. Dit zorgt voor een heldere en eenduidige eigendomstructuur, en, daaruit volgende, een potentieel krachtadig beslissingsproces.

Bovendien zijn er geen kunstwerken aanwezig, en is het interieur nog slechts in beperkte mate origineel.



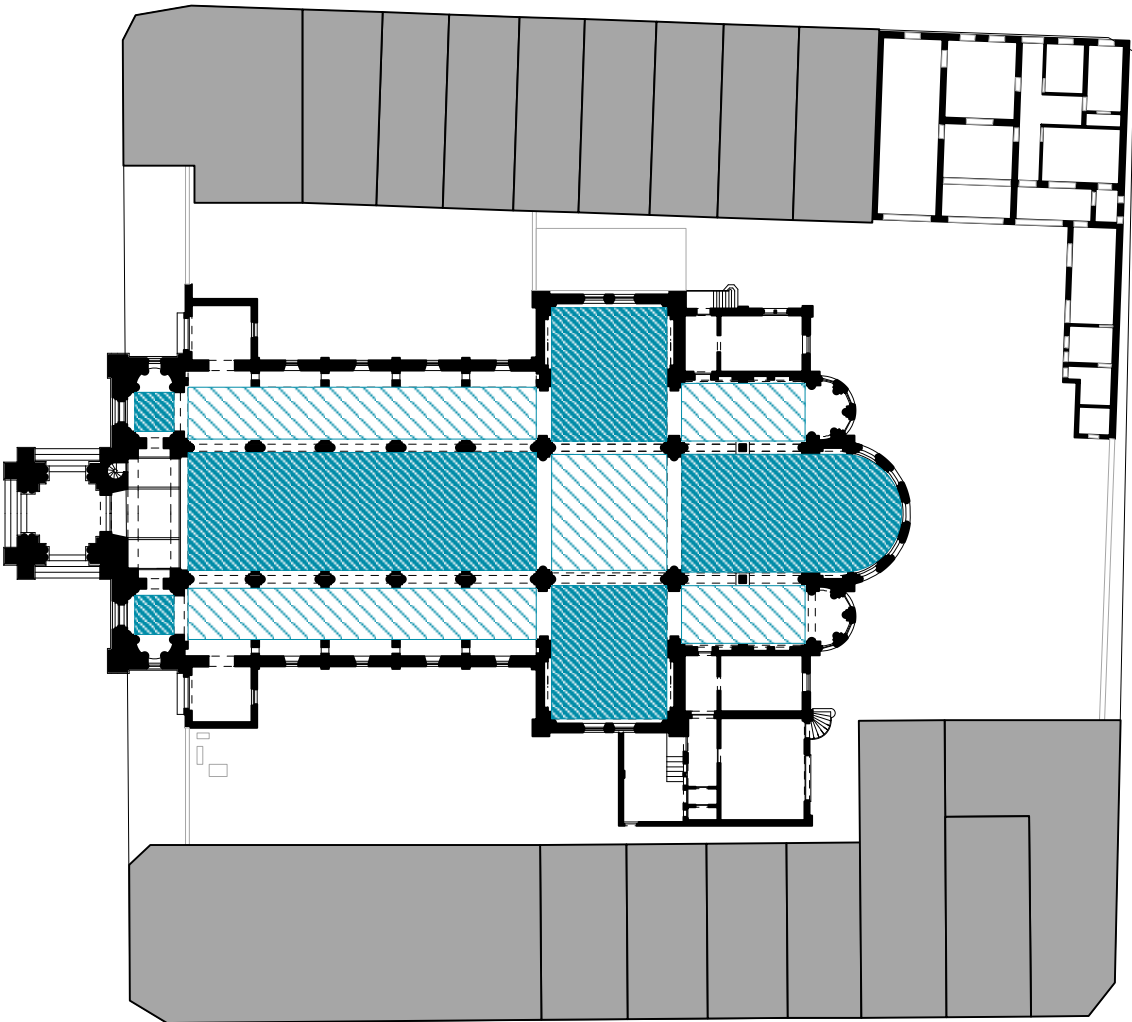
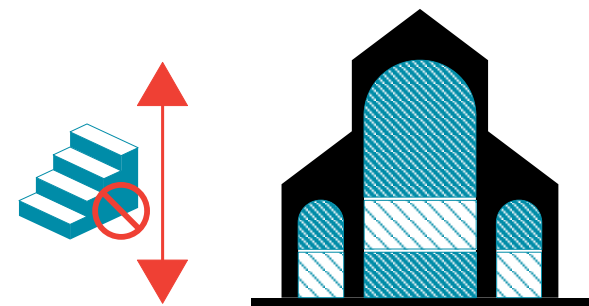
2.9. Ruimtelijke kwaliteiten

De beschikbare vrije hoogtes van 16m in het schip en transept, 6m20 in de zijbeuken en 3m80 in de sacristie zijn ruimtelijk interessant in het kader van een transformatie en het invoegen van nieuwe (ruimtebehoevende) programma's.



2.10. Inbreiding?

Een inbreidingsscenario, waar bijkomende niveau's toegevoegd worden in de kerk, is ruimtelijk denkbaar gezien de overmaat, maar er is a priori geen bruikbare verticale circulatie. Het eigenlijke verdichtingspotentieel is dan ook sterk afhankelijk van de beoogde programmatie bij herbestemming.



2.11. Erfgoedwaarde en cultuurhistorische betekenis

In het midden van de jaren 1860 telde Roeselare een bevolking van meer dan 23.000 inwoners en werd de bouw van een tweede parochiekerk noodzakelijk. Een in de buurt van het station gunstig gelegen terrein werd in 1863 door een katholieke burger geschonken en de eerste steen werd in oktober 1869 gelegd. De plannen werden getekend door architect Joseph Schadde (1818-1894), de toenmalige provinciearchitect van het arrondissement Mechelen, professor aan de Academie van Antwerpen en lid van de Koninklijke Commissie voor Monumenten. De Sint-Amandskerk werd precies gelijktijdig gebouwd met de neogotische handelsbeurs van Antwerpen, Schaddes meesterwerk (1869-1872). Zijn zeer gevarieerde oeuvre bevat talrijke gebouwen in eclectische stijl met inbegrip van kerken in het arrondissement Mechelen (Duffel, Kalfort, enz.), maar ook elders in België (Ham-sur-Heure, Senzeille, Yves-Gomezée, enz.). In sommige werken is de invloed van Viollet-le-Duc archeologische rationalisme duidelijk te herkennen.

De Sint-Amandskerk is in eclectische stijl met neoromaanse inslag. De toren uit bak- en natuursteen, met opengewerkte begane grond, rijke architectonische versiering en prachtige spits is een meesterwerk. Niet enkel de toren maar de volledige kruisbasiliek heeft een hoge erfgoedwaarde. Reeds in 2003 werd de beleidsoptie voorgesteld om de kerk als monument te beschermen. Dit blijft actueel, zeker voor wat de toren betreft.

De morfologie van de kerk is een klassieke kruisbasiliek met schip en zijbeuken, uitspringend transept, en koor geëindigd met een apsis. Doordat het schip, het transept en het koor even hoog zijn is de ruimtelijkheid van de kerk bijzonder coherent. De zijbeuken en twee zijkapellen die het koor flankeren vormen lagere ruimtes. Het proportiesysteem van plan en opstand is gebaseerd op vierkanten (ad quadratum) waarin de ronde bogen van de drie apsissen, de scheibogen, het triforium, en het gewelf een mooi evenwicht vormen. Het spel van de halfzuilen op de pijlers, de viering en de apsissen zorgen voor de verticale ritmiek.

Omdat

- de Sint-Amandskerk bijzonder goed gelegen is,
- zij reeds ontvijd is,
- haar interieur weinig waardevolle meubilair bevat (op de preekstoel en het hoofdaltaar na),

wordt zij zonder grote moeite als open markt gebruikt. De uitdaging is om van deze bijna 'spontane' herbestemming een duurzame herbestemming te maken door meer polyvalentie te bevorderen en het gebouw van een gepaste infrastructuur en sanitair uit te rusten.



3. Lezing programma

3.1. Markthal voor regionale producten

Roeselare wenst zich in de toekomst nog meer te profileren op het vlak van voeding en streekproducten, en de Sint-Amandskerk is dankzij het basilicale karakter en beschikbare volume geschikt om als markthal te fungeren.

Echter, de inbedding in het bouwblok maakt grote of complexe logistieke bewegingen met koelwagens- en marktwagens, zoals bij een volwaardige markt, onmogelijk. Tot de mogelijkheden behoren echter wel een kleinschalige markt en een variëteit aan tijdelijke evenementen zoals beurzen, expo's en allerhande "salons", ... Gezien de centrale ligging en de sterke link met het kernwinkelgebied, waarbij de focus vooral op

funshopping ligt, is de mogelijkheid tot consumptie ter plaatse wenselijk.

Een testfase met een aanzienlijke diversiteit aan kleinere standen is niet alleen aan te bevelen bij wijze van risico- en investeringsspreiding, maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt: een opstelling van meerdere, kleinere standplaatsen die individueel afsluitbaar zijn met een hekwerk, luik, wand of glas, lijkt het meest geschikt. Daarbij is er de nodige aandacht te besteden aan de akoestiek, en kan er in verschillende stappen het gewenste comfortniveau verder uitgebreid worden aan de hand van voorzieningen zoals sanitair, water, elektriciteit.



Borough Market, Londen



Biomarkt Tanneurs, Brussel

3.2. Opvang en workshops voor kinderen

Gelinkt aan de visie omtrent funshopping in het kernwinkelgebied, stijgt de vraag naar opvang voor kinderen, bijvoorbeeld van shoppende (groot)ouders. Dit vergt qua ruimtelijke organisatie één of meerdere afsluitbare ruimtes met onthaal en begeleiding, en kan variëren van een eenvoudige binnenspeeltuin (met of zonder speeltoestellen) tot meer educatieve activiteiten en workshops.

Het vereiste comfort- en uitrustingsniveau varieert in functie van de activiteit: voedinggerelateerde workshops vereisen een keuken, terwijl knutselen, etc. eerder gebaat zijn bij een atelieruitrusting.

Een basisvoorziening qua sanitair, water en elektriciteit is hoe dan ook onontbeerlijk, en akoestiek is een belangrijk aandachtspunt voor dergelijke invullingen.



Art Basics for Children, Schaarbeek



Art Basics for Children, Schaarbeek

3.3. de Directeurswoning

de Directeurswoning, het cultuurhuis van Roeselare dat een forum aan nationale en internationale kunstenaars wenst te bieden, moet op zoek naar een nieuwe locatie. Voor de werking en aantrekkingskracht voor het publiek is een continuïteit in de programmatie wenselijk.

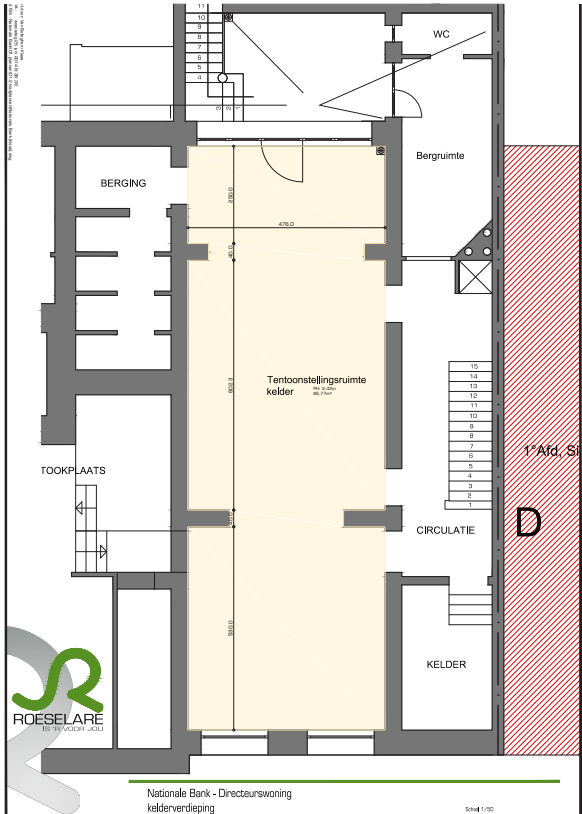
De pastorie van de Sint-Amandskerk komt in aanmerking als nieuwe locatie, gezien de beperkte middelen, de affiniteit met een bepaalde historiek, de gewenste klimatologische omstandigheden en de nodige voorzieningen zoals onthaal, sanitair, water, elektriciteit, keuken en een tuin.

de Directeurswoning

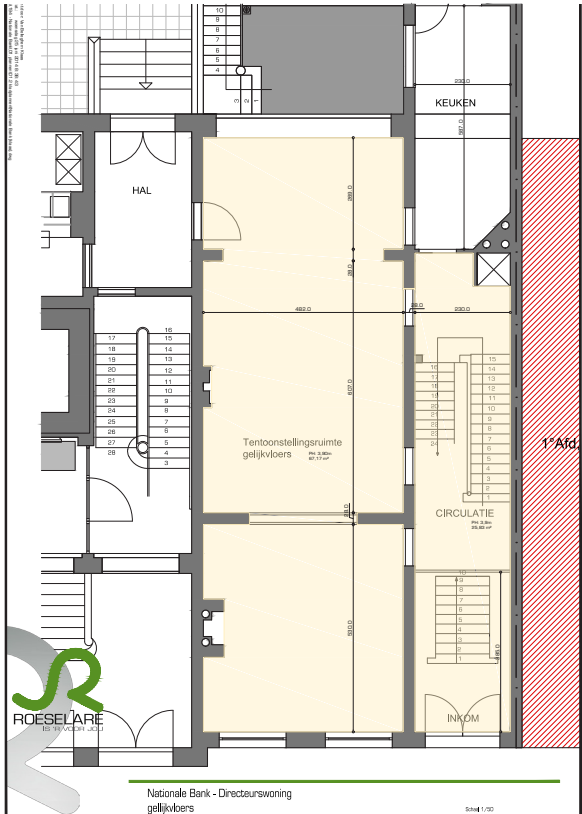
Missie

De Directeurswoning is nog piepjong, maar ambieert een kwaliteitslabel met tentoonstellingen van hedendaagse nationaal en internationaal erkende kunstenaars en jong aanstormend talent. Kunstbabbels, nocturnes en intieme voorstellingen gelinkt aan de tentoonstellingen moeten dit huis dynamiek doen uitademen.

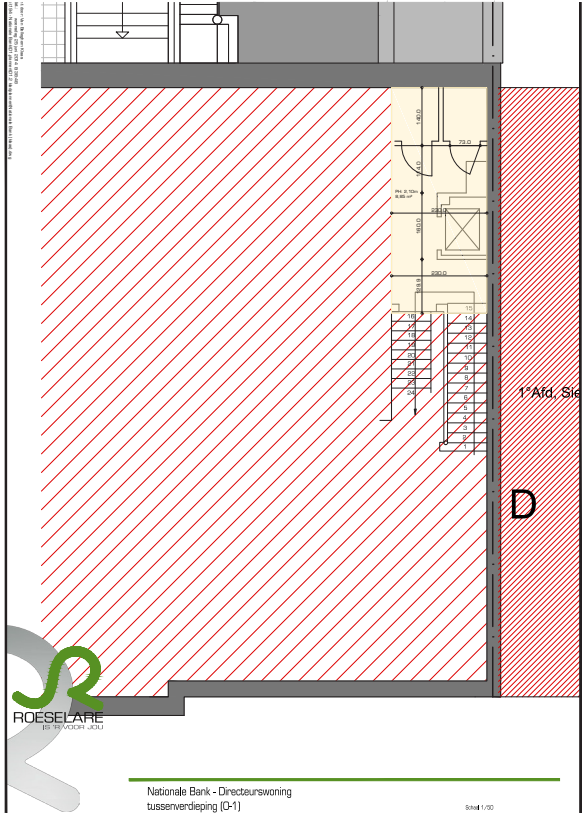
De Directeurswoning wil samen met de kunstenaars zintuigen en geest prikkelen en streeft naar onbegrensde artistieke schoonheid en kwaliteit.



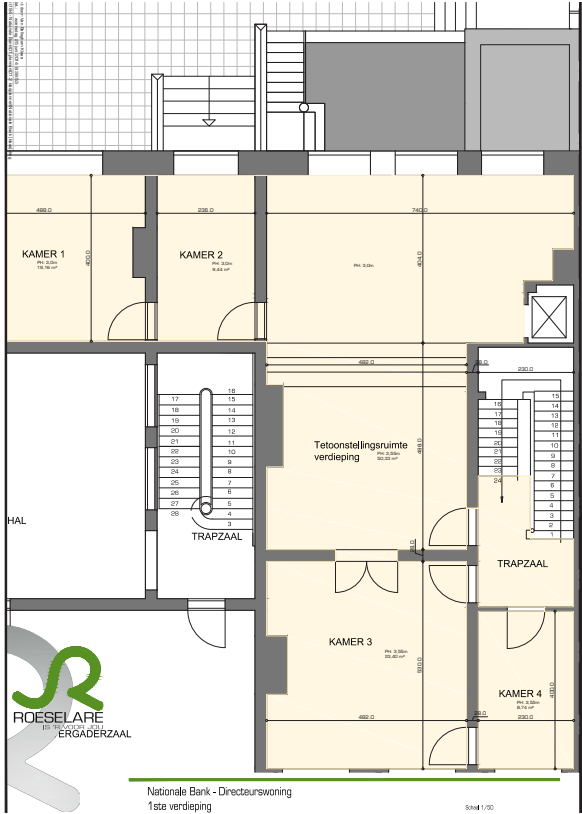
Kelder



Gelijkvloers



Tussenverdieping



Eerste verdieping

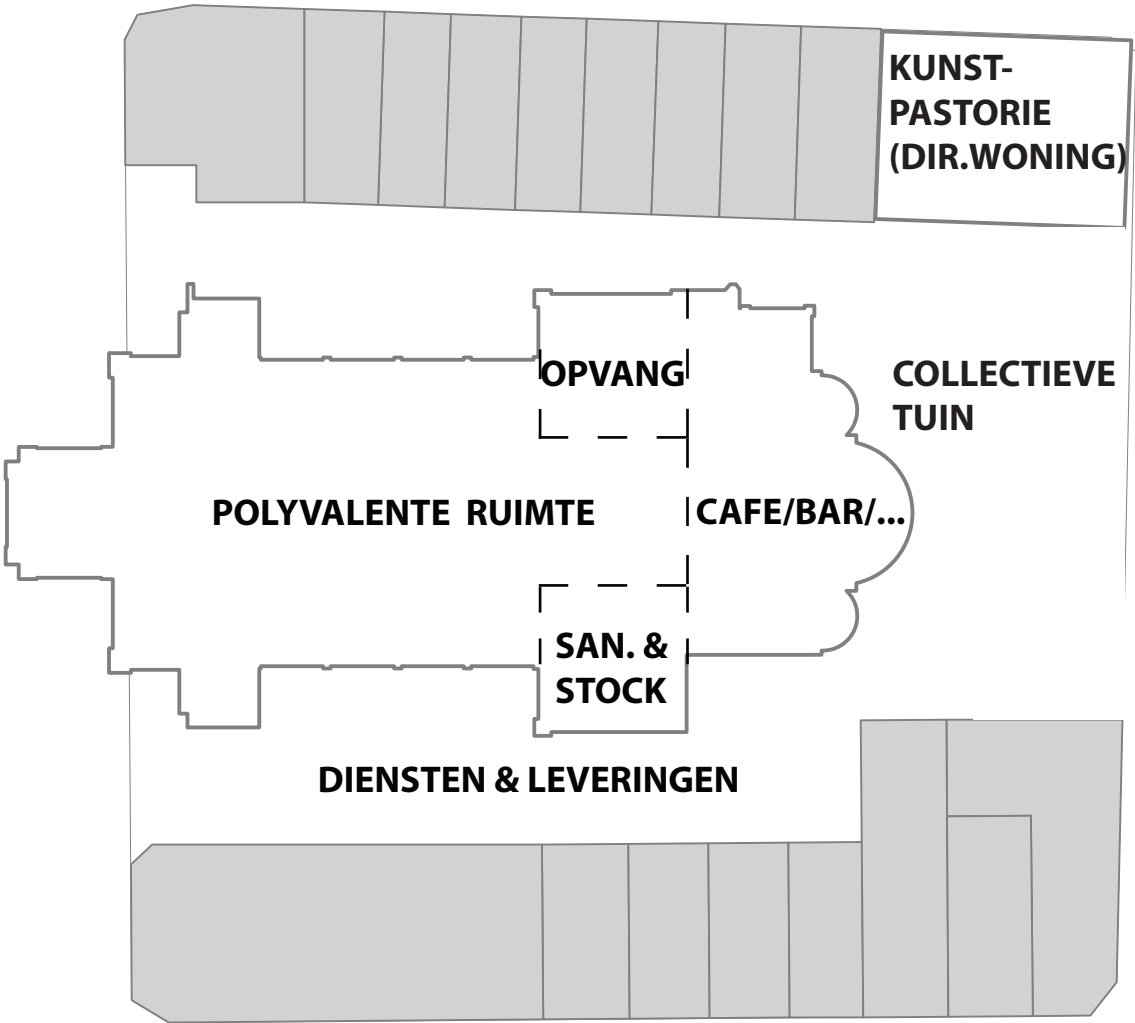
4. Weerhouden
scenario

4.1. Visie

De essentie van een succesvolle transformatie van de reeds ontwijde parochiekerk Sint-Amands te Roeselare is een gepaste, duurzame programmatie op basis van lokale initiatieven, gefaciliteerd door voldoende basisvoorzieningen zoals sanitair, keuken, bergruimtes, etc.

Belangrijk daarbij zijn volgende aandachtspunten:

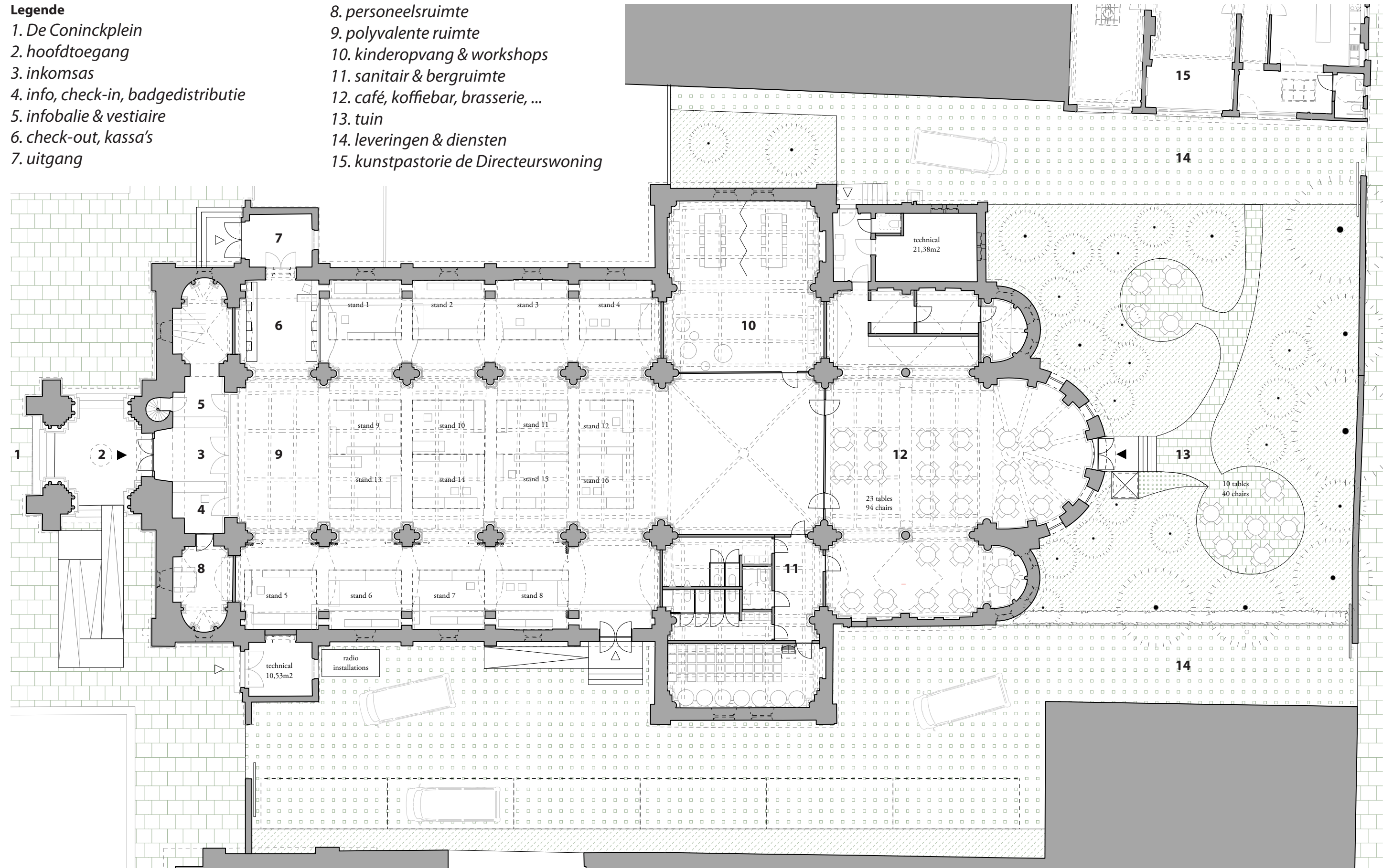
- de kerk wordt ingeschakeld in de langetermijnvisie omtrent funshopping in het kernwinkelgebied
- er wordt voorrang gegeven aan programma's die nauw aansluiten bij de identiteit van de stad, zoals voeding, streekproducten, jeugdwerking, cultuur, ...
- synergie van programma's zodat gelijktijdig gebruik mogelijk is, bijvoorbeeld streekproductenmarkt en kookworkshops voor kinderen
- flexibiliteit van programma's zodat meervoudig gebruik mogelijk is na het volledig vrij maken en anders inrichten van de hoofdruimte
- de pastorie wordt de Kunstpastorie, als opvolger voor de Directeurswoning
- vastgoedontwikkeling op de site is niet opportuun
- bijkomende maatregelen te treffen inzake toegankelijkheid, brandpreventie, diensten- en leveringentoegangen, basisvoorzieningen, comfort, etc.
- een gefaseerde implementatie fungeert als test voor de verschillende programmamogelijkheden, zodat een duurzaam draagvlak ontstaat



4.2. Gebruik voor streekproductenmarkt, beurzen, ...

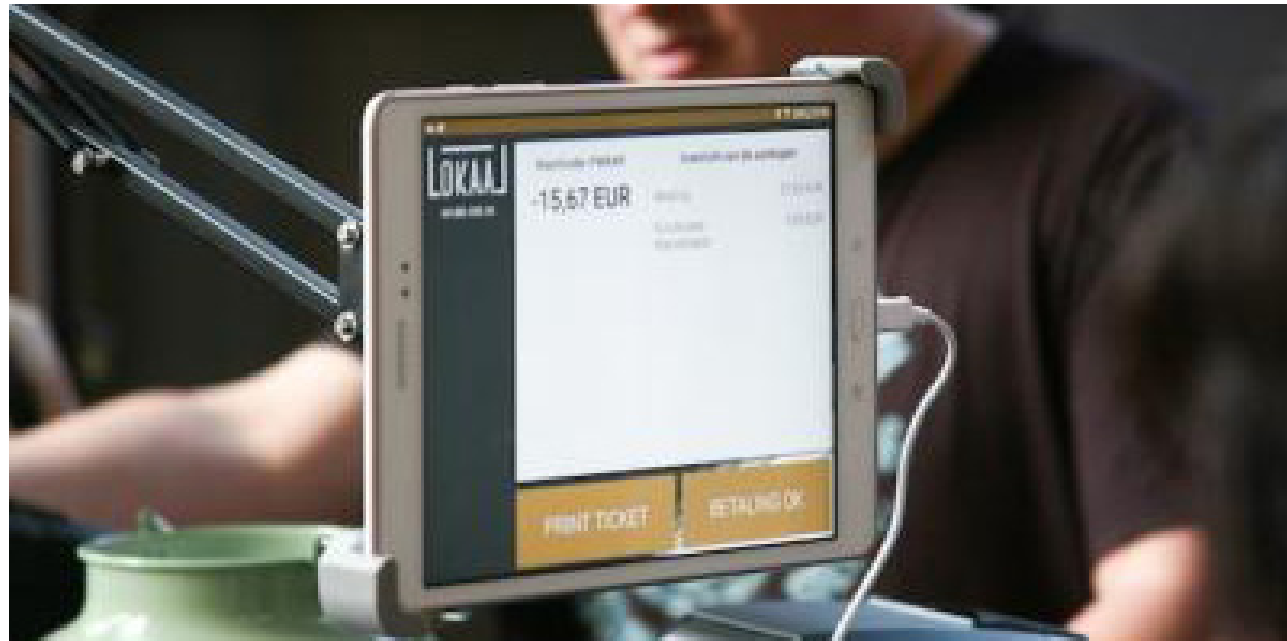
Legende

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. De Coninckplein | 8. personeelsruimte |
| 2. hoofdtoegang | 9. polyvalente ruimte |
| 3. inkomsas | 10. kinderopvang & workshops |
| 4. info, check-in, badgedistributie | 11. sanitair & bergruimte |
| 5. infobalie & vestiaire | 12. café, koffiebar, brasserie, ... |
| 6. check-out, kassa's | 13. tuin |
| 7. uitgang | 14. leveringen & diensten |
| | 15. kunstpastorie de Directeurswoning |



Capaciteit

- polyvalente ruimte: 16 standen, 400 bezoekers
- café: 2 personeelsleden, zittend 135/staand 270
- opvang: 25-30 kinderen, 1 à 2 begeleiders
- toiletten voor 600 aanwezigen



vzw Lokaal in Deerlijk



vzw Lokaal in Deerlijk



Biomarkt, Tanneurs, Brussel



Biomarkt, Tanneurs, Brussel



Borough Market, Londen



Fenix Food Market, Rotterdam



Borough Market, Londen

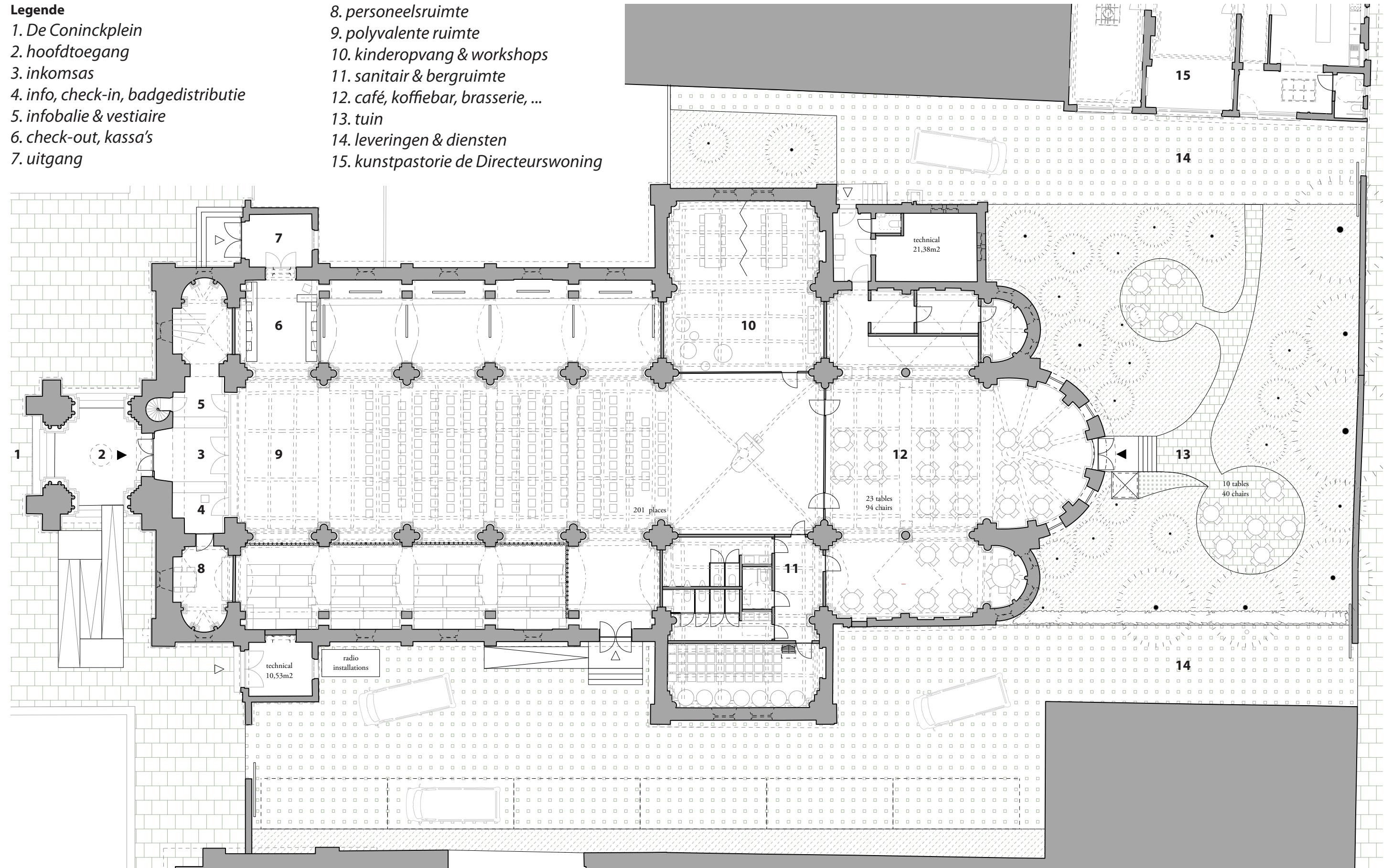


Fenix Food Market, Rotterdam

4.3. Gebruik voor concerten, optredens, tentoonstellingen, ...

Legende

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. De Coninckplein | 8. personeelsruimte |
| 2. hoofdtoegang | 9. polyvalente ruimte |
| 3. inkomsas | 10. kinderopvang & workshops |
| 4. info, check-in, badgedistributie | 11. sanitair & bergruimte |
| 5. infobalie & vestiaire | 12. café, koffiebar, brasserie, ... |
| 6. check-out, kassa's | 13. tuin |
| 7. uitgang | 14. leveringen & diensten |
| | 15. kunstpastorie de Directeurswoning |

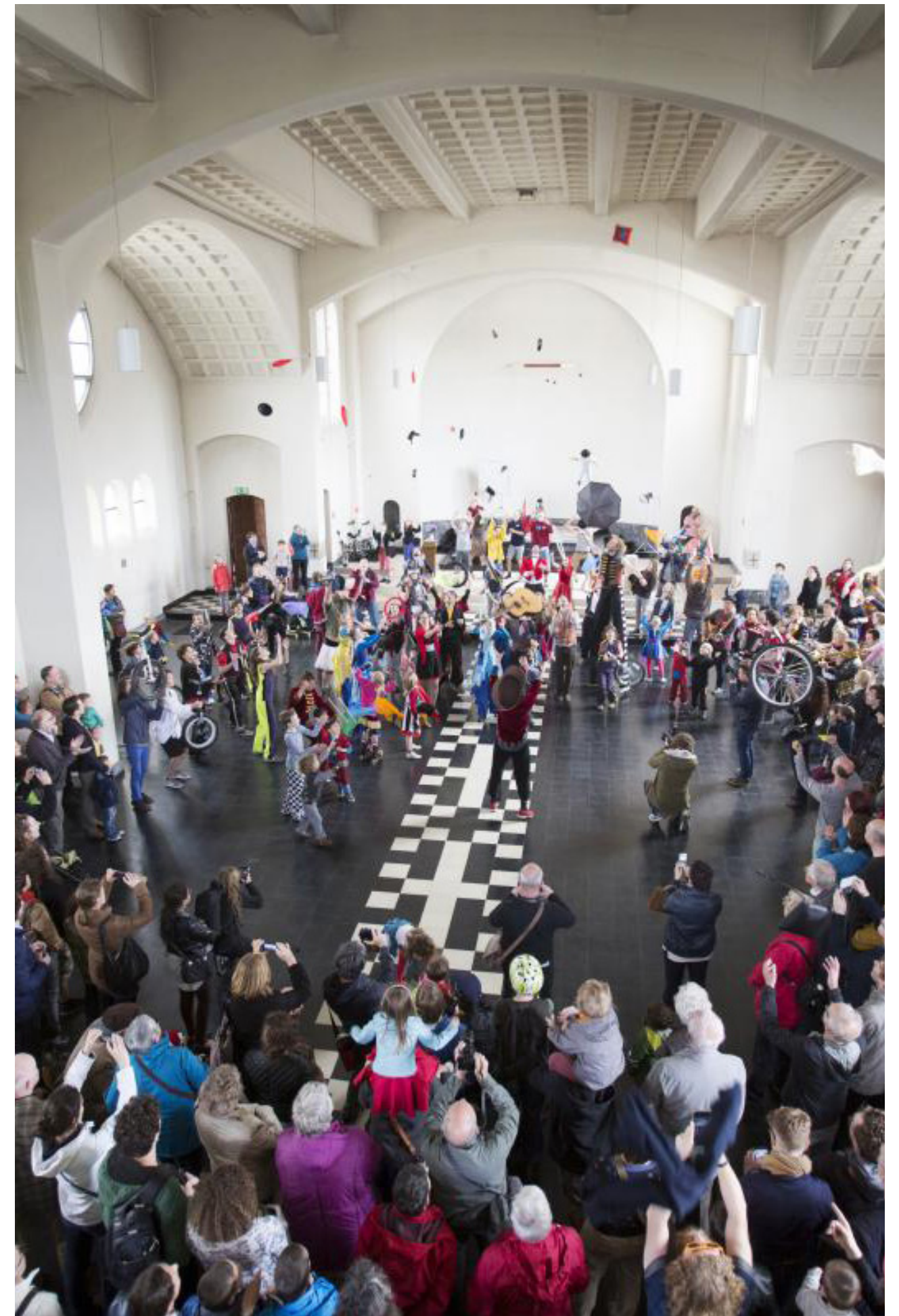


Capaciteit

- polyvalente ruimte: zittend 200, staand 400
- balie en info: 2-4 personen i.f.v. evenement
- café: 2 personeelsleden, zittend 135/staand 270
- toiletten voor 600 aanwezigen



Kerk van Malem, Gent



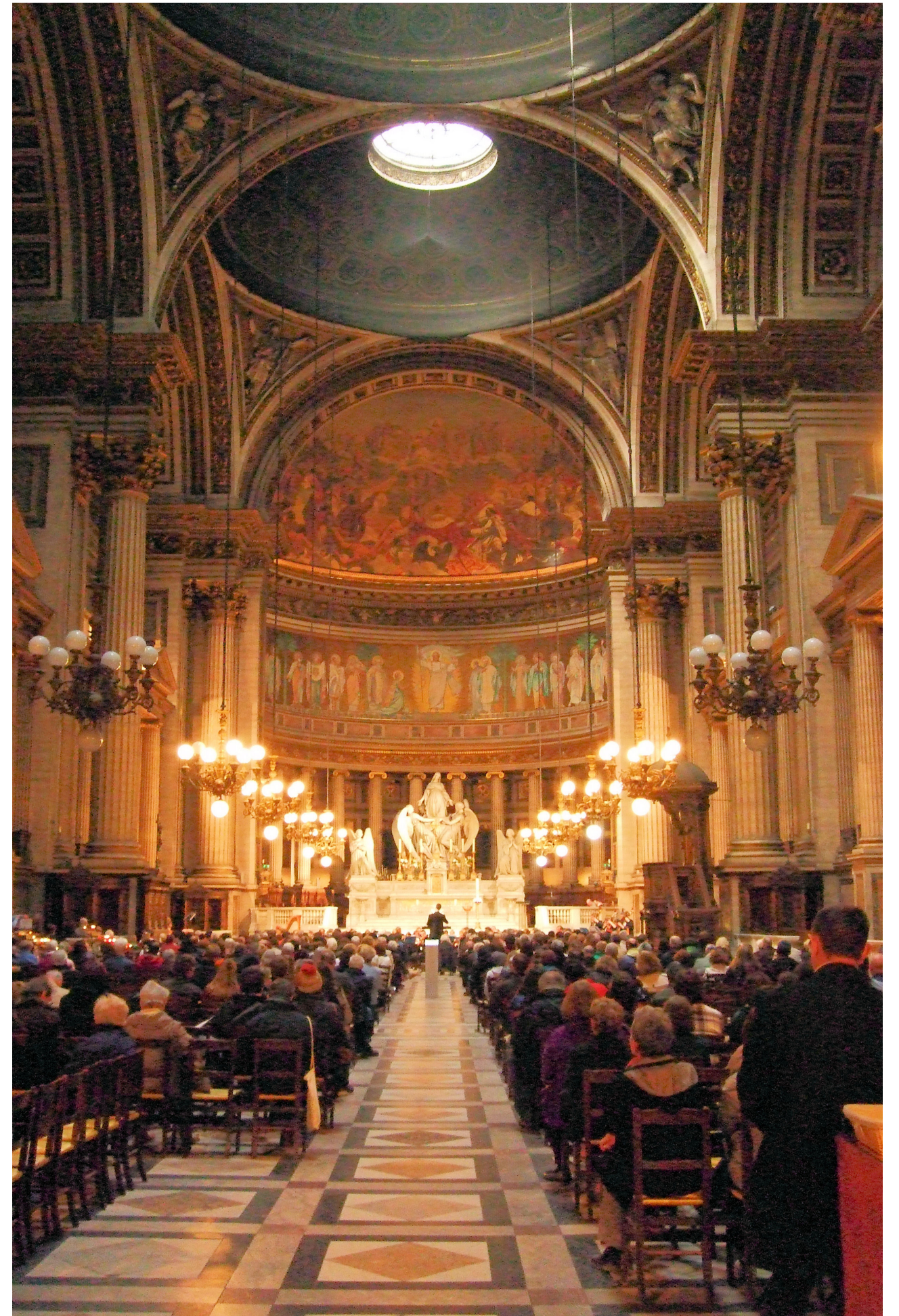
Kerk van Malem, Gent



Caermersklooster, Patershol, Gent



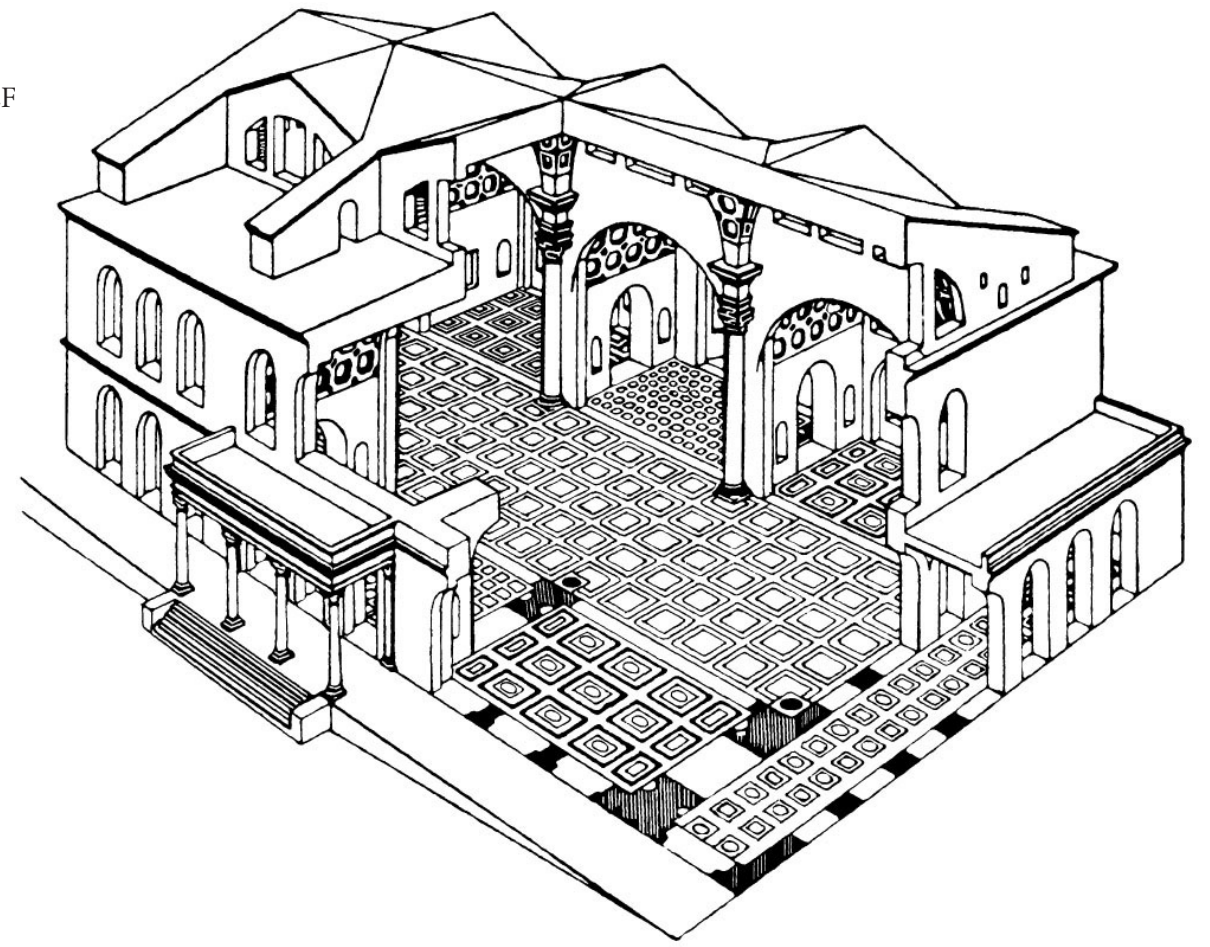
Caermersklooster, Patershol, Gent



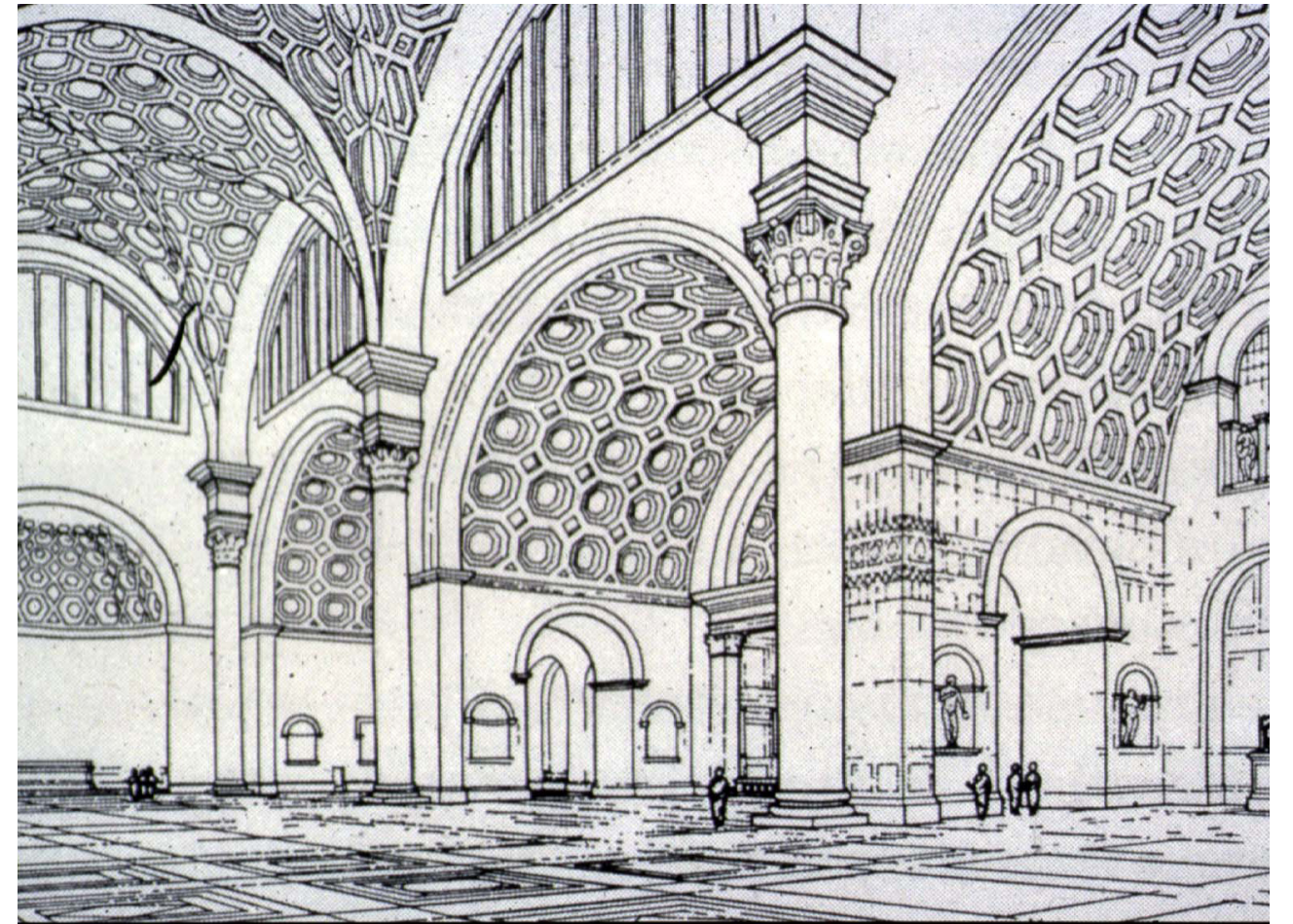
Concert in de Madeleine Kerk, Parijs



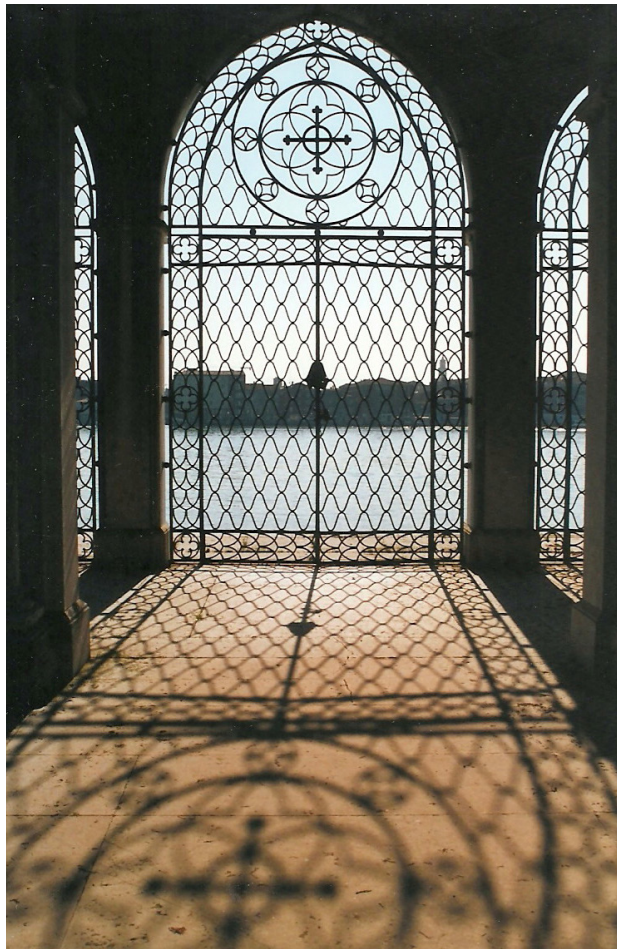
REF



Basilica Ulpia, Rome



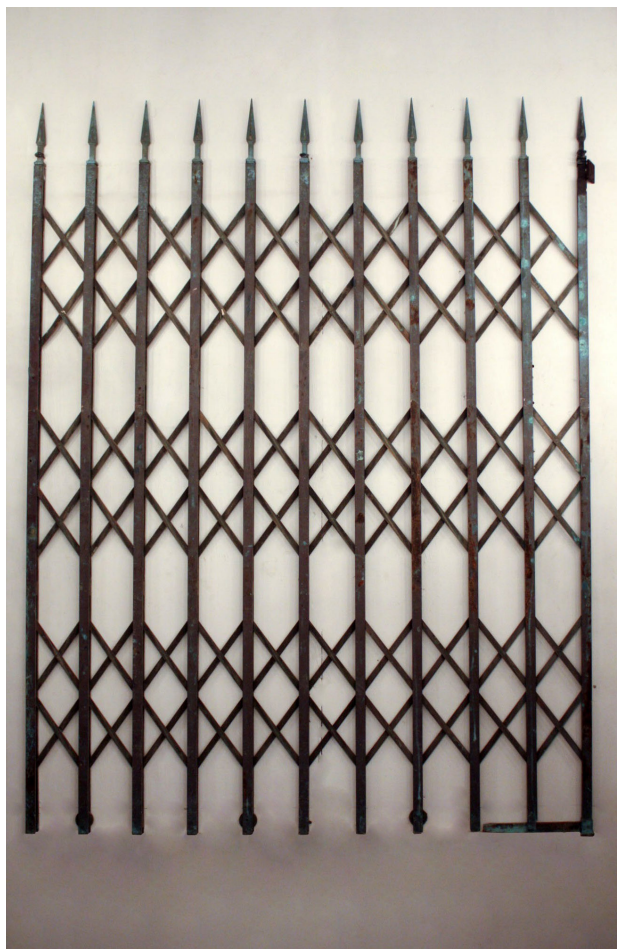
Basilica van Maxentius, Rome



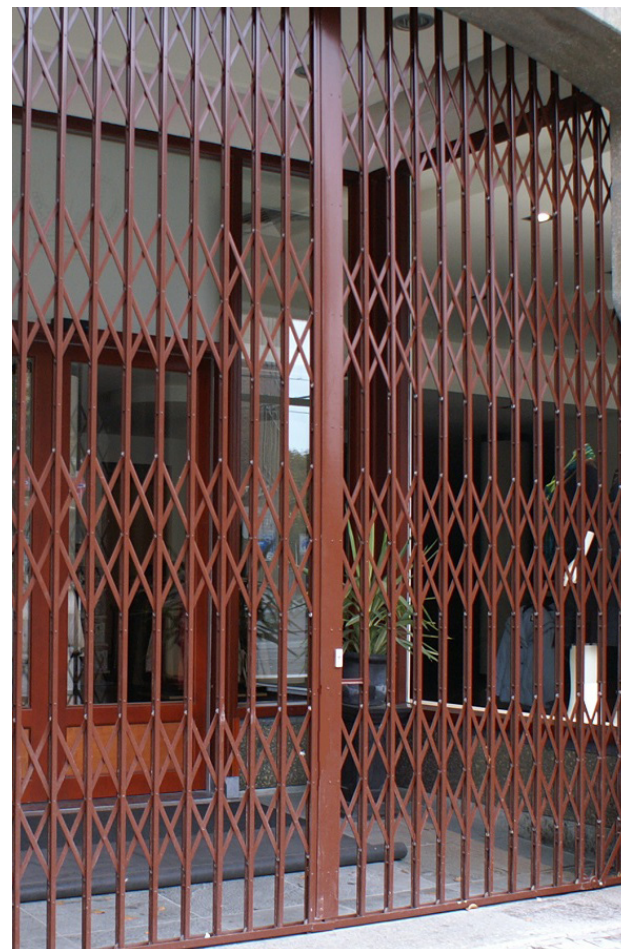
San Michele, Eiland van de Stille, Venetië



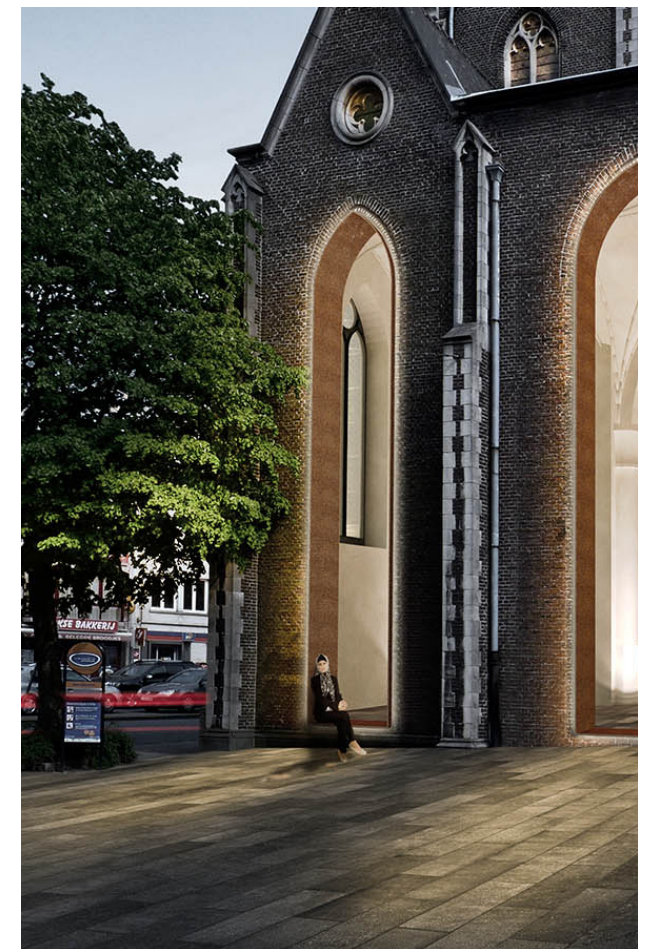
13de eeuwse smeedijzerwerk, Lissabon



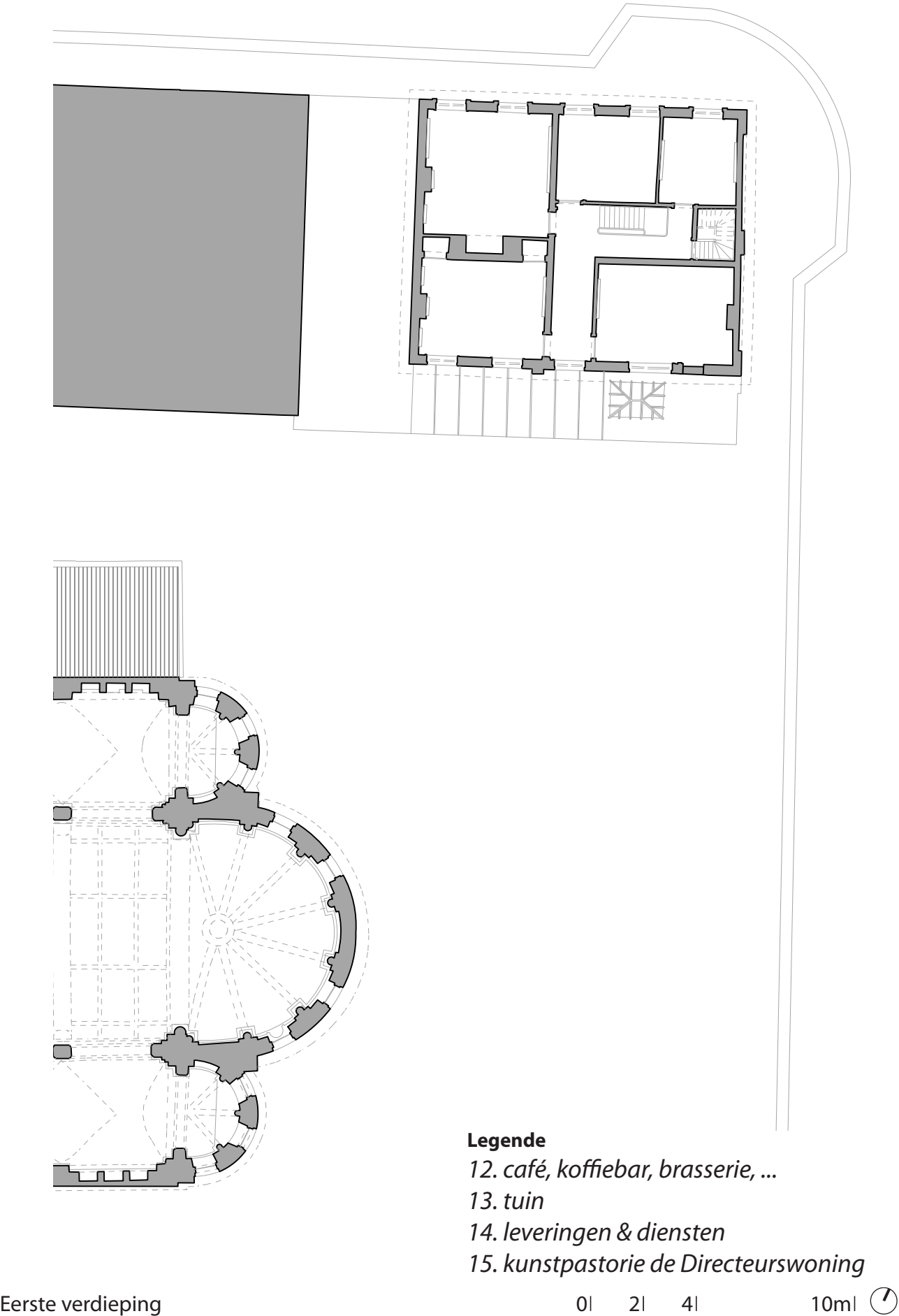
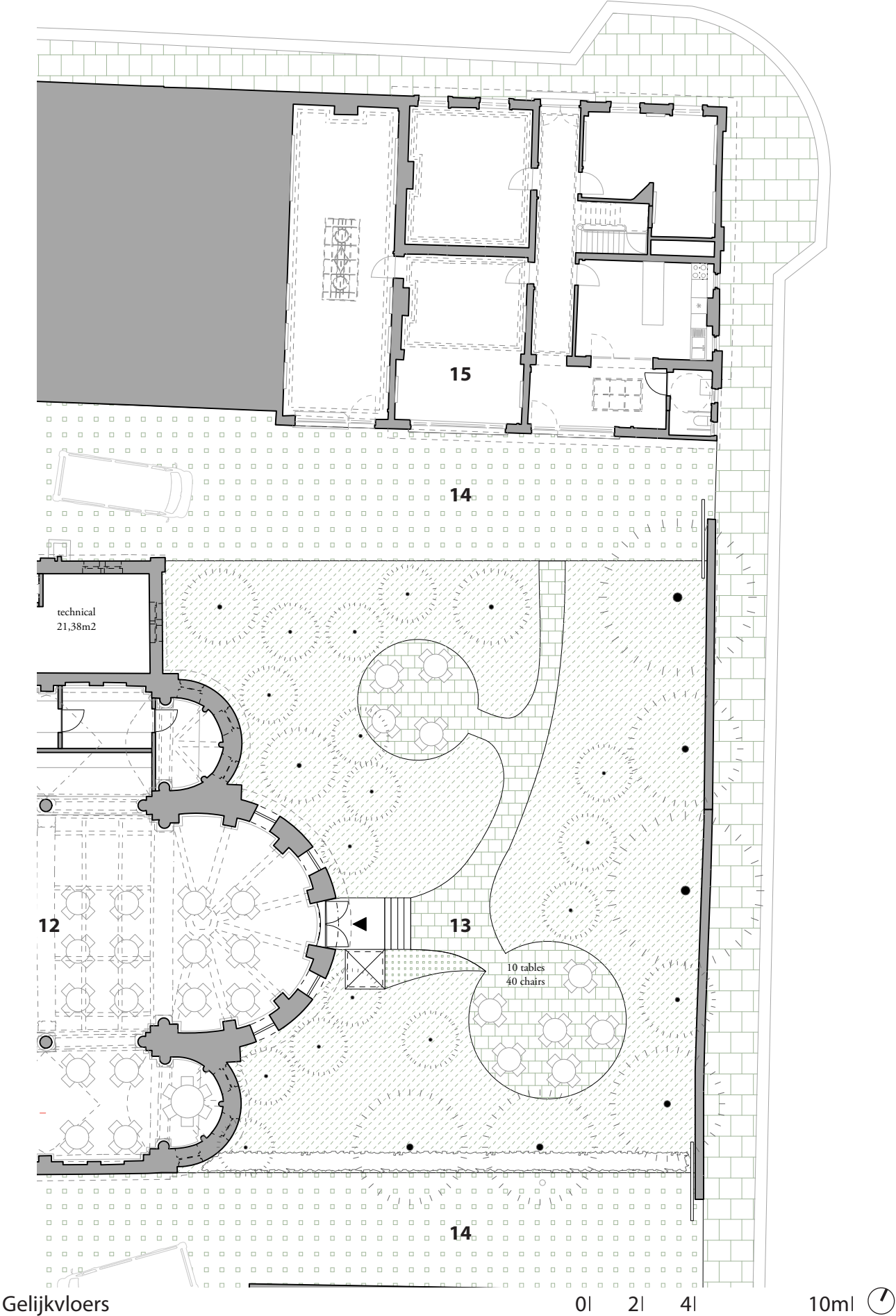
Schaarhekken



Voorstel Sint-Jan-Baptist, Gent (Adam Lukacovic)



4.4. Kunstpastorie de Directeurswoning



- Legende**
- 12. café, koffiebar, brasserie, ...
 - 13. tuin
 - 14. leveringen & diensten
 - 15. kunstpastorie de Directeurswoning

Capaciteit

- balie en info: 2-4 personen i.f.v. evenement
- ca. 100 bezoekers
- uitbreidbaar met 35 m² boven de bestaande uitbreiding



4.5. Fasering

4.5.1. Korte termijn

Doel
Gebruik van de kerk na minimale ingrepen, voor een overdekte markt voor lokale producten, in combinatie met bar en opvangmogelijkheid voor kinderen.

Te beschouwen als test-drive alvorens definitieve transformatie door te zetten.

- Werkzaamheden voorjaar 2017**
- Nieuwe elektriciteitsaansluiting in nis naast de toren om grotere vraag naar stroom aan te kunnen
 - Hellingen voor anders-validen en logistiek vooraan de kerk om via hoofdtoegang binnen te kunnen.
 - Plaatsen van koelcel in nis naast de toren
 - Inrichten van mindervalide sanitair
 - Inrichten van bar aan koor.
 - Inrichten van verkooppunten voor lokale markt in zijbeuken van de kerk.

Het ontwerpteam wijst op het belang van de regelgeving inzake brandveiligheid en toegankelijkheid, maar doet geen verder onderzoek naar de implementatie op korte termijn.

De bevindingen vanuit het gebruik op de korte termijn kunnen ten allen tijde worden verwerkt in de projectdefinitie voor de uitwerking van de scenario’s op middellange en lange termijn.

4.5.2. Middellange termijn - 2018 e.v.

Doel
Pastorie wordt Directeurswoning / Kunstpastorie.

Tuin en omgeving worden aangepast aan nieuw gebruik

Kerk wordt polyvalente ruimte (markt, concert, beurs, ...) met kinderopvang en bar (beiden low-tech met beperkte installaties en comfort).

Bijsturing op basis van bevindingen korte termijn mogelijk.

- Voorgestelde ingrepen op middellange termijn**
- Renovatie pastorie.
 - Afbraakwerken voor toegangen leveringen en diensten op de site.
 - Gevelopeningen.
 - Toegankelijkheid.
 - Sanitaire voorzieningen en bergruimte.
 - Technieken (elektriciteit, verlichting, verwarming, ventilatie, riolering)
 - Tuin & terras tussen koor en pastorie met toegang vanuit bar voor recepties, bbq, ...

4.5.3. Lange termijn - na 2020

Doel
Comfortverhoging t.o.v. middellange termijn.

Voorgestelde ingrepen voor de lange termijn

- Afscheiding met isolerende beglaasde systeemwanden tussen lege polyvalente ruimte enerzijds en kinderopvang of bar anderzijds.
- Binnenisolatie van buitenwanden t.h.v. bar, kinderopvang en personeelsruimtes.
- Professionele keuken in bar.
- Aanpassing technieken aan performantere ruimtes.

4.5.4. Opties

Doel
In functie van beschikbare budgetten een aantal niet-strict noodzakelijke doch aan te bevelen ingrepen uitvoeren. Deze worden idealiter reeds opgenomen in de implementatie op middellange termijn, maar kunnen om budgettaire redenen gespreid worden.

Voorgestelde opties

- Vervangen vloeren.
- Vervangen buitentrap.
- Vervangen binnen- en buitenschrijnwerk.

5. Begroting

5.1. Randvoorwaarden

Indicatieve budgetten

In functie van de herontwikkeling en herbestemming van de Sint-Amandskerk, 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.

Opties

Omdat er een optie is om al dan niet meer investeringen te doen om de afwerking op een hoger niveau te brengen, wordt gewerkt met verschillende scenario's waarbij de impact van de optie wordt voorgesteld.

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.

Geen private ontwikkeling op de site

Op basis van de tussentijdse bespreking werd geopteerd om geen private ontwikkeling te voorzien op de site, maar enkel een publiek programma.

5.2. Oppervlaktes

BRUTO OPPERVLAKTE: 1.517 m²

Sint-Amandskerk: 1.180 m²

- Toegang: 34 m²

- Polyvalente zone: 797 m²

- Zone voor kinderen: 95 m²

- Zone voor catering/café/brasserie/...: 287 m²

Kunstpastorie: 338 m²

- gelijkvloers: 213 m²

- eerste verdieping: 125 m²

NETTO OPPERVLAKTE

Sint-Amandskerk: 992 m²

- Toegang: 34 m²

- Polyvalente zone: 671 m²

- Zone voor kinderen: 80 m²

- Zone voor catering/café/brasserie/...: 242 m²

Kunstpastorie: 279 m²

- gelijkvloers: 178 m²

- eerste verdieping: 101 m²

Noot: uitbreiding eerste verdieping mogelijk met een netto oppervlakte van 48 m²

5.3. Raming bouw- en totaalkosten

5.3.1. Sint-Amandskerk

	omschrijving		EH	aard	hoeveelheid	EP [€]	subtot.	totaal
(A)	ALGEMENE BOUWGERELATEERDE KOSTEN							251.177
A1	Afbraakwerken – gebouw/gebouwdelen	m³	SOG		838,09	15,00	12.571,37	
A1	Afbraakwerken – reeks ingrepen	m²	SOG		293,03	200,00	58.606,00	
A5	Werkkost – cfr. Totaal		GP		0,10	900.000,00	90.000	
A7	Onvoorziene – cfr. Totaal		VH		0,10	900.000,00	90.000	
(B)	STABILITEIT(*)							PM
(C)	HORIZONTALE EN VERTICALE WANDEN							112.726
C1	Buitenwanden – massief	m²	FH		2,13	200,00	426	
C3	Vloeren – tussenvloeren	m²	FH		81,91	100,00	8.191	
C4	Binnenwanden – gemetst, niet-dragend invulling	m²	FH		4,33	200,00	866	
C4	Binnenwanden – gipskarton	m²	FH		395,27	150,00	59.291	
C4	Binnenwanden – systeemwanden	m²	FH		43,29	300,00	12.987	
C4	Binnenwanden – afwerking met tegels	m²	FH		93,01	50,00	4.651	
C6	Trappen in hout, inclusief leuningen	trede	FH		16,00	500,00	8.000	
C7	Hellingen	m²	FH		24,42	750,00	18.315	
(D)	WANDOPENINGEN							11.100
D1	Buitendeuren	stuk	FH		4,00	1.000,00	4.000	
D2	Buitenramen	m²	FH		4,00	650,00	2.600	
D4	Binnendeuren	stuk	FH		9,00	500,00	4.500	
(E)	ELEKTRICITEIT							163.869
E0	Algemene kosten		GP		992,46	150,00	148.869	
E7	Liften – buitenlift voor mindervaliden	stuk	GP		1,00	15.000,00	15.000	
(F)	FLUÏDA							170.869
F0	Algemene kosten sanitair + HVAC		GP		992,46	150,00	148.869	
F1	Riolering		GP		1,00	5.000,00	5.000	
F4	Sanitair klassiek		GP		17,00	1.000,00	17.000	
(G)	OMGEVINGS- & INFRASTRUCTUURWERKEN							73.133
G2	Verharding – paden, ...	m²	FH		341,87	75,00	25.640	
G4	Parkeer- en manoeuvreeruinte	m²	FH		653,28	50,00	32.664	
G6	Groenaanleg	m²	FH		318,55	30,00	9.557	
G7	Poorten	lm	FH		3,00	1.000,00	3.000	
G7	Hekwerk	lm	FH		15,15	150,00	2.273	
(H)	EERSTE UITRUSTING (E.U.)							79.933
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost vast meubilair		SOG		3,00	5.000,00	15.000	
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost kassa's		SOG		6,00	1.000,00	6.000	
H2	(H1) E.U. Binnen Bouwkost keukenuitrusting		SOG		1,00	5.000,00	5.000	
H3	(H1) E.U. Binnen Bouwkost verduisteringssystemen (gordijnen, ...)		SOG		50,53	250,00	12.633	
H4	(H1) E.U. Binnen Bouwkost signalisatie		SOG		1,00	5.000,00	5.000	
H9	(H2) E.U. Buiten Bouwkost losse inrichting		SOG		363,00	100,00	36.300	

5.3.2. Kunstpastorie

	<i>omschrijving</i>	<i>EH</i>	<i>aard</i>	<i>hoeveelheid</i>	<i>EP [€]</i>	<i>subtot.</i>	<i>totaal</i>
(A)	ALGEMENE BOUWGERELATEERDE KOSTEN						125.391 €
A1	Afbraakwerken – gebouw/gebouwdelen	m³	SOG	292,59	15,00	4.388,78	
A1	Afbraakwerken – reeks ingrepen		SOG	205,01	200,00	41.002,00	
A5	Werkkost		GP	0,10	400.000,00	40.000	
A8	Onvoorziene		VH	0,10	400.000,00	40.000	
(R)	RENOVATIE PASTORIE						422.050 €
R1	Renovatie volledig gebouw	m²	VH	337,64	1.250,00	422.050	

5.3.3. Extra investeringen langetermijn

(L)	LANGETERMIJN INVESTERINGEN EXTRA						274.059
C4	Binnenwanden – systeemwanden	m²	FH	249,44	500,00	124.720	
C4	Binnenwanden – binnenisolatie met afwerking	m²	FH	1.637,85	75,00	122.839	
D4	Binnendeuren	stuk	FH	3,00	500,00	1.500	
H2	E.U. Binnen Bouwkost keukenuitrusting		SOG	1,00	25.000,00	25.000	

5.3.4. Opties (te lichten op moment naar keuze)

(O)	OPTIES						267.990
C3	Vloeren – boven fundering – bestaand	m²	FH	1.013,20	200,00	202.640	
C6	Trappen in hout, inclusief leuningen – bestaand	trede	FH	6,00	500,00	3.000	
D1	Buitendeuren – bestaand	stuk	FH	2,00	1.000,00	2.000	
D2	Buitenramen – bestaand	m²	FH	89,00	650,00	57.850	
D4	Binnendeuren – bestaand	stuk	FH	5,00	500,00	2.500	

5.3.5. Overzicht totaalkosten

Geraamde bouwkosten Sint-Amandskerk
€ 862.807

Geraamde bouwkosten Kunstpastorie
€ 547.441

Geraamde bouwkosten Langetermijninvesteringen
€ 274.059

Geraamde bouwkosten Opties
€ 267.990

Studiekosten 15%
€ 292.845

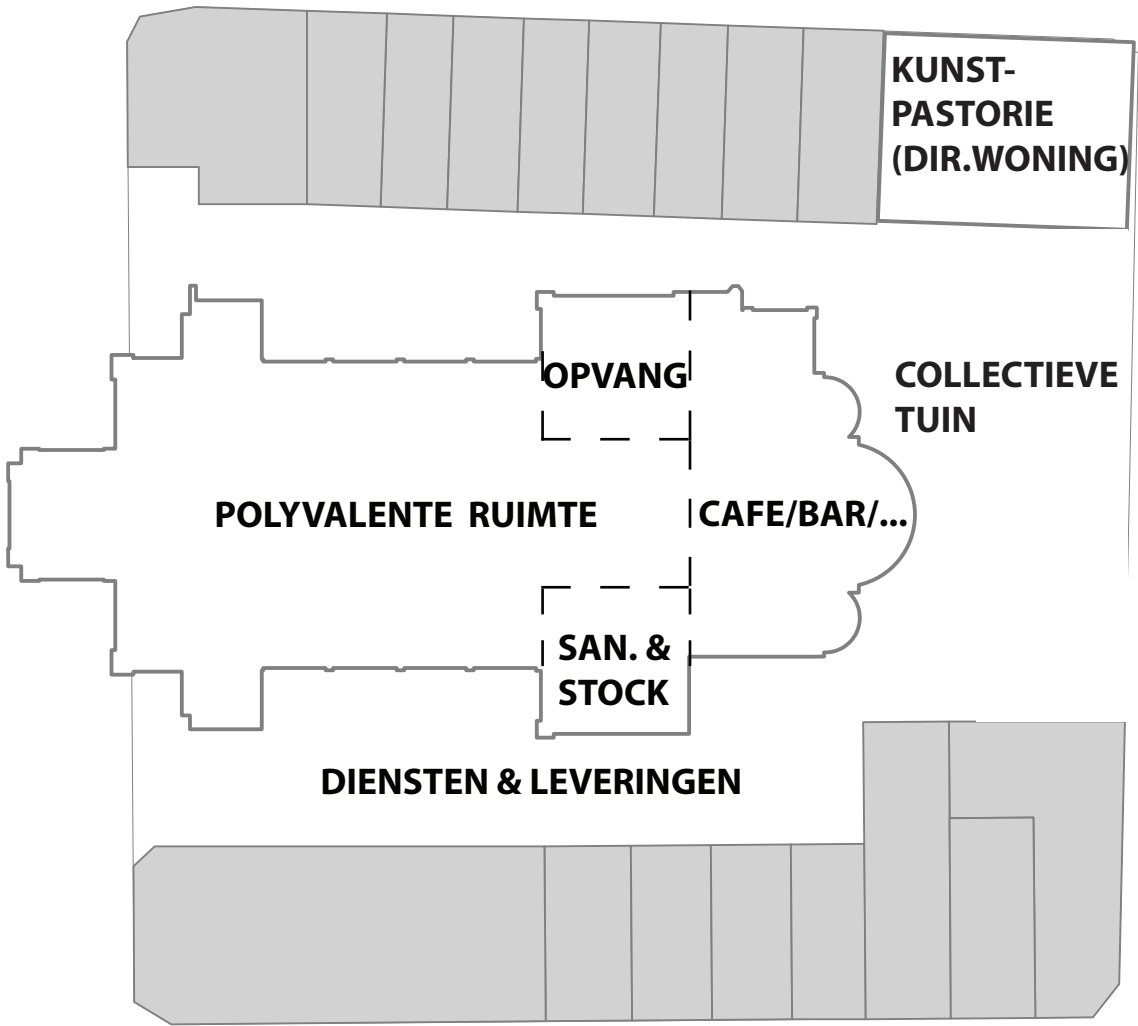
Projectmanagementkosten 2%
€ 39.046

Geraamde totaalkost alle ingrepen excl. BTW
€ 2.284.188

BTW 21%
€ 479.679

Geraamde totaalkost alle ingrepen incl. BTW
€ 2.763.867

6. Epiloog



Synopsis

De Sint-Amandskerk is bijzonder goed gelegen, reeds ontwijd en haar interieur heeft weinig waardevol meubilair (op de preekstoel en het hoofdaltaar na). Hierdoor leent ze zich relatief makkelijk tot een duurzame transformatie, mits de graad van polyvalentie op de lange termijn voldoende hoog is.

De essentie van een succesvolle transformatie van de reeds ontwijde parochiekerk Sint-Amands te Roeselare is dan ook een gepaste programmatie op basis van lokale initiatieven, gefaciliteerd door voldoende basisvoorzieningen zoals sanitair, keuken, bergruimtes, etc.

Belangrijk daarbij zijn volgende aandachtspunten:

- de kerk wordt ingeschakeld in de langetermijnvisie omtrent funshopping in het kernwinkelgebied
- er wordt voorrang gegeven aan programma's die nauw aansluiten bij de identiteit van de stad, zoals voeding, streekproducten, jeugdwerking, cultuur, ...

- synergie van programma's zodat gelijktijdig gebruik mogelijk is, bijvoorbeeld streekproductenmarkt en kookworkshops voor kinderen

- flexibiliteit van programma's zodat meervoudig gebruik mogelijk is na het volledig vrij maken en anders inrichten van de hoofdruimte

- de pastorie wordt de Kunstpastorie, als opvolger voor de Directeurswoning

- vastgoedontwikkeling op de site is niet opportuun

- bijkomende maatregelen te treffen inzake toegankelijkheid, brandpreventie, diensten- en leveringentoegangen, basisvoorzieningen, comfort, etc.

- een gefaseerde implementatie fungeert als test voor de verschillende programmamogelijkheden, zodat een duurzaam draagvlak ontstaat

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 ontwerpteam 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 herbestemming van de Sint-Amandskerk te Roeselare

In opdracht van

Stadsbestuur Roeselare
Botermarkt 2
8800 Roeselare

e-mail: info@roeselare.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 Vlinters (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.

Ontwerpbureau

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

e-mail: kerken@bogdanvanbroeck.com

Datum

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