

Sint-Jozefskerk, Oudenaarde

ONTWERPEND
HAALBAARHEIDSONDERZOEK INZAKE
TRANSFORMATIE VAN HET KERKGEBOUW
VOOR NIEUWE FUNCTIES

05 09 2017

samenvattend eindrapport

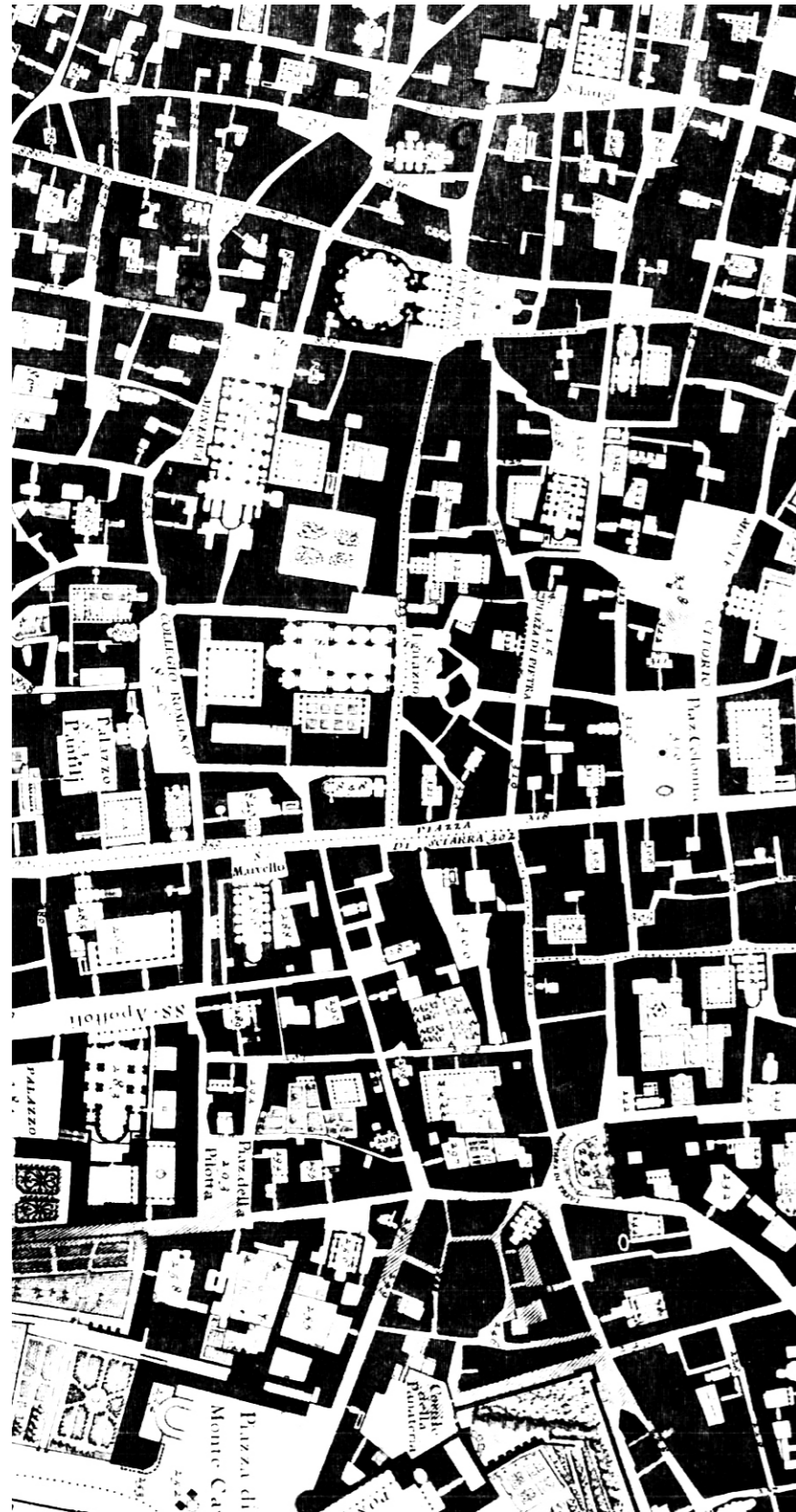
i.o.v. Stadsbestuur Oudenaarde
o.b.v. Projectbureau Herbestemming Kerken

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

Index

Proloog.....	5
1. Introductie	11
2. Lezing site & kerk.....	23
3. Lezing programma.....	51
4. Weerhouden scenario.....	59
5. Begroting.....	75
6. Epiloog	79
Colofon.....	83

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 overbevroegde 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, herbesteding. 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 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, 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 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.

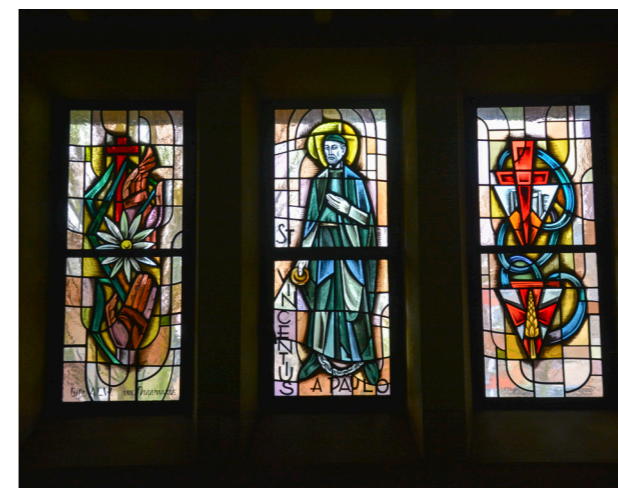
Graag danken wij ook de betrokken personen van de lokale besturen, gemeentelijk en kerkelijk, voor de hartelijke ontvangst, de constructieve dialoog en de scherpzinnige inhoudelijke reflecties over de gezamenlijke uitdagingen die het onderwerp van deze haalbaarheidsstudies vormden. We wensen hen veel 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

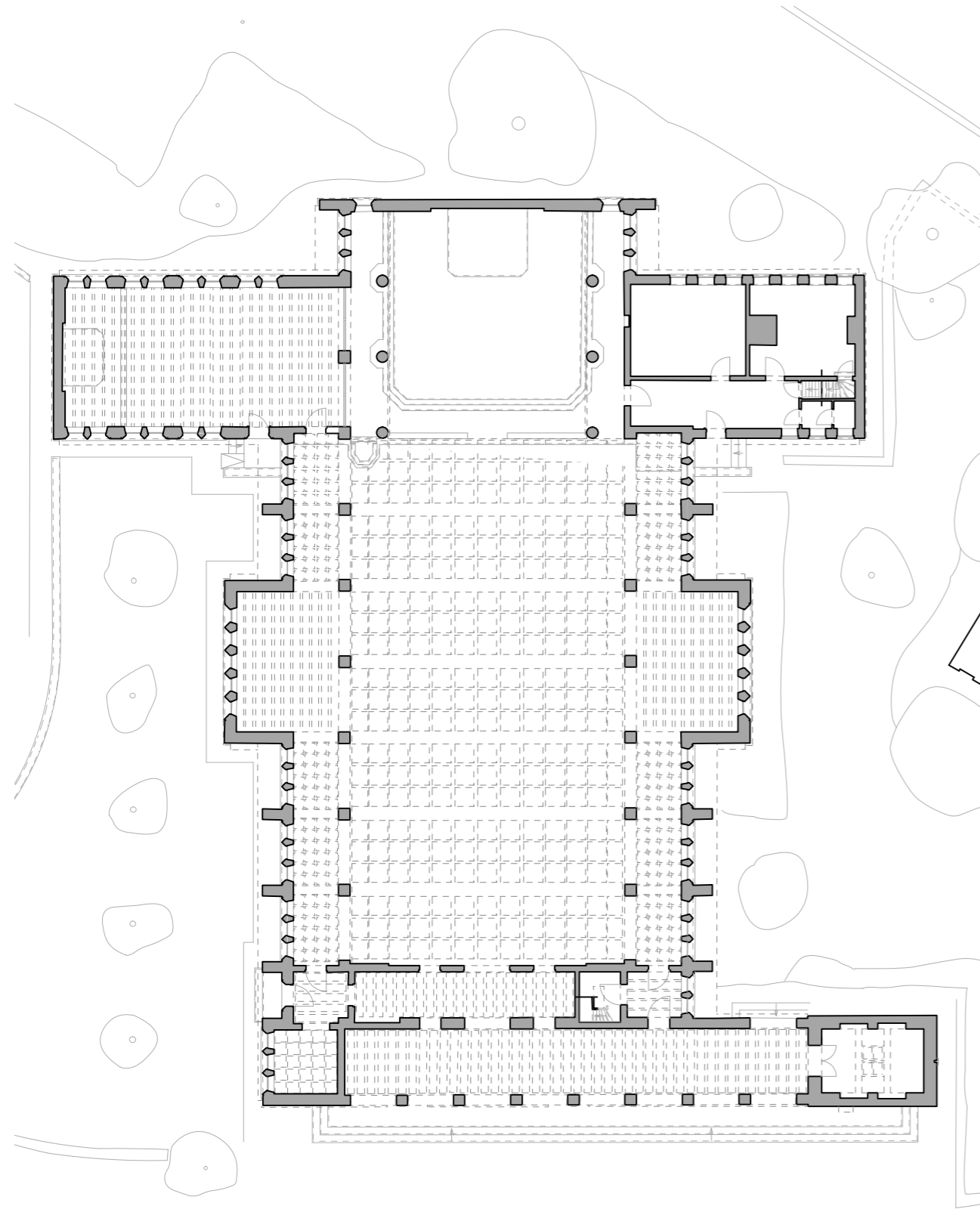
1.1. Fotoreportage



1.2. 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.

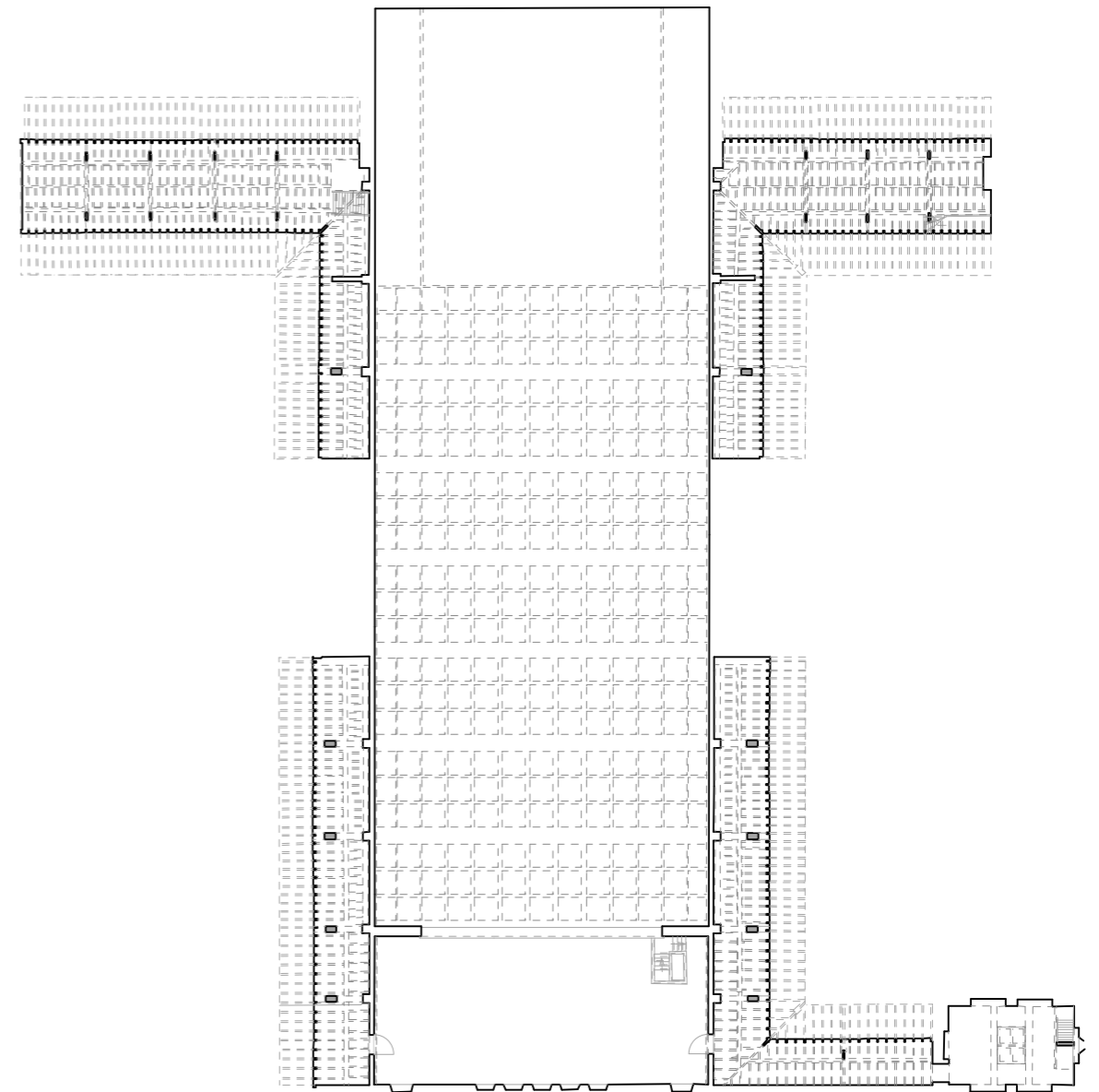


Gelijkvloerse verdieping

0l 2l 5l 15ml ↻

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

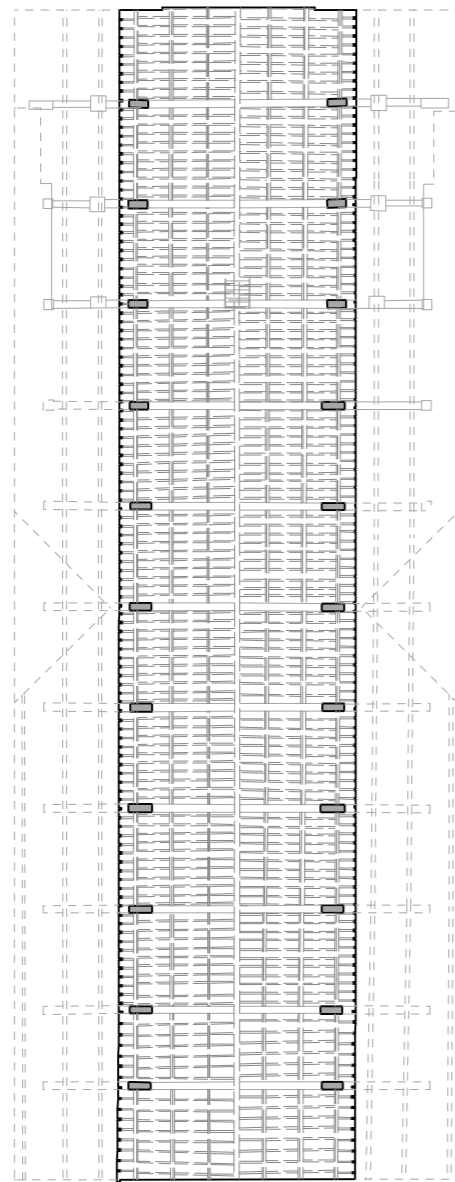


Dakstructuur 01

0l 2l 5l 15ml ↻

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.

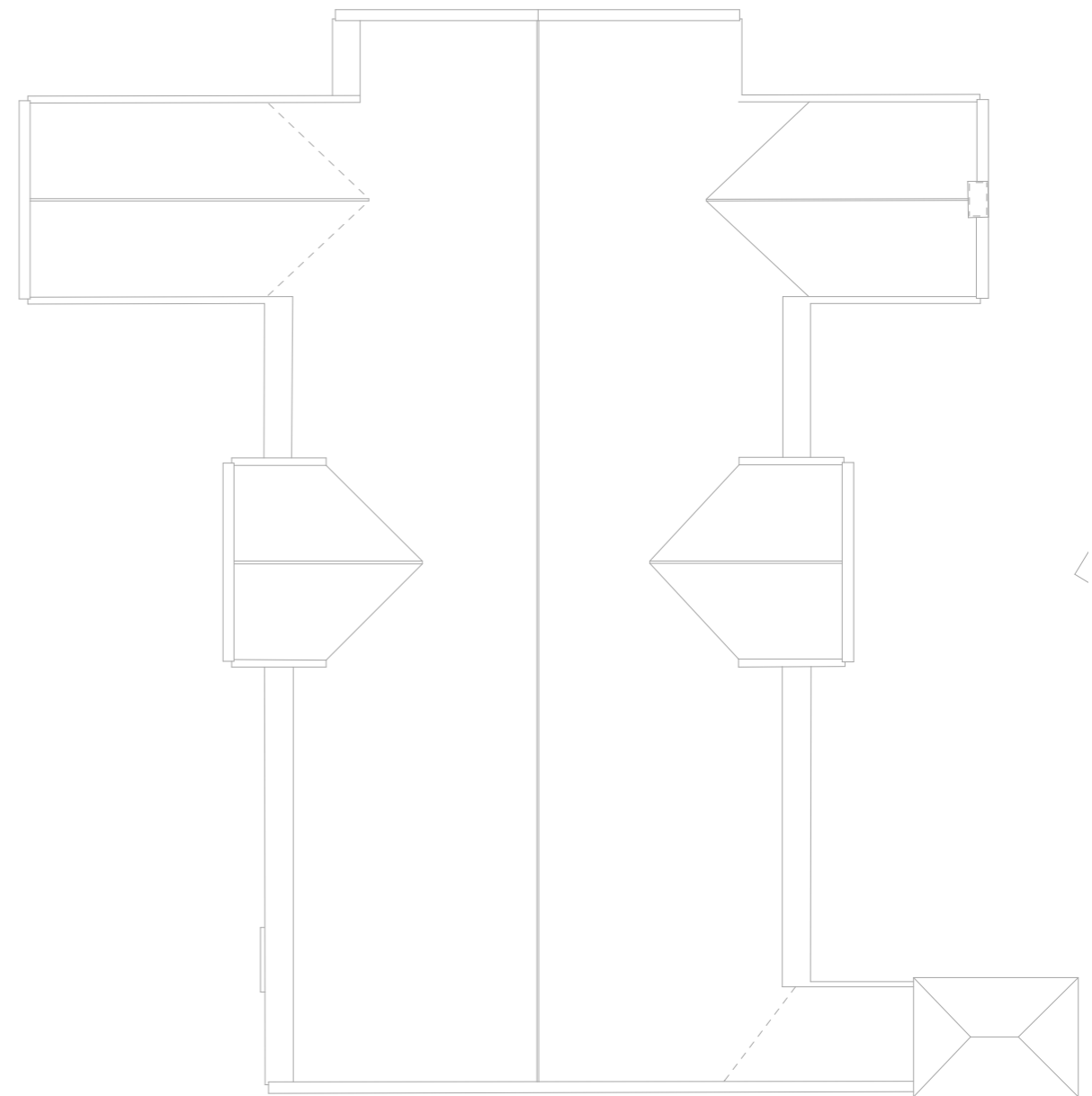
De landmeter voert dus idealiter slechts éénmaal een opmeting ter plaatse uit, en alle gegevens worden daarbij in de puntenwolk opgeslagen. De tekeningen als output bevatten slechts de gewenste informatie en kunnen later aangevuld worden met data uit de pointcloud.



Dakstructuur 02

0l 2l 5l

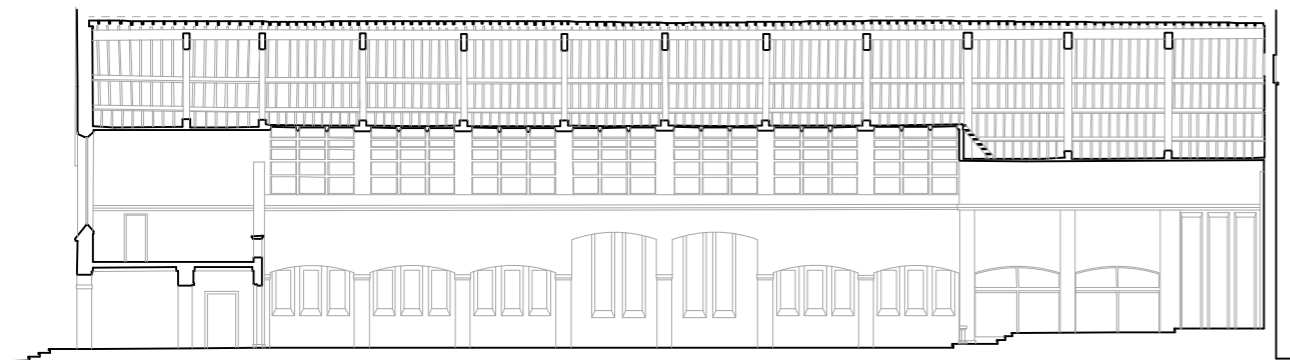
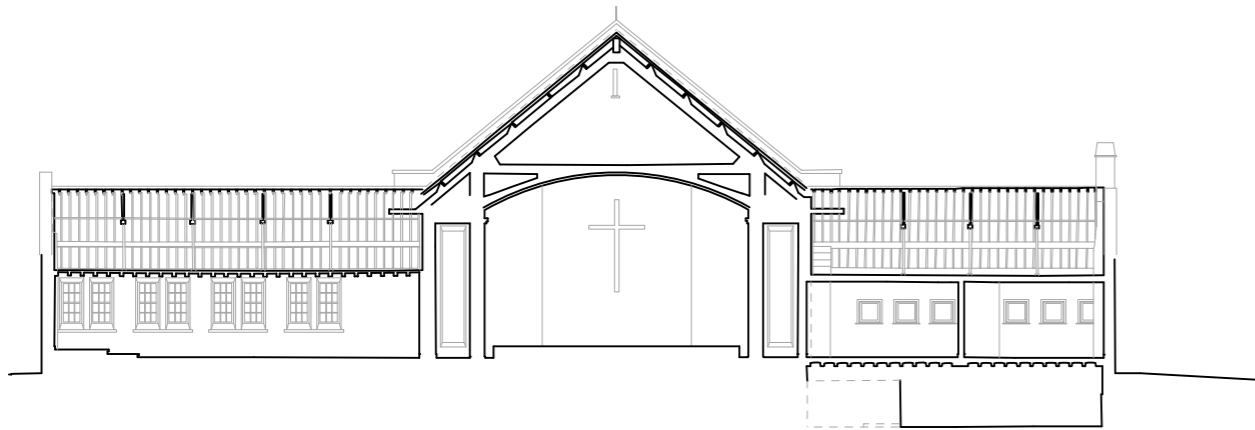
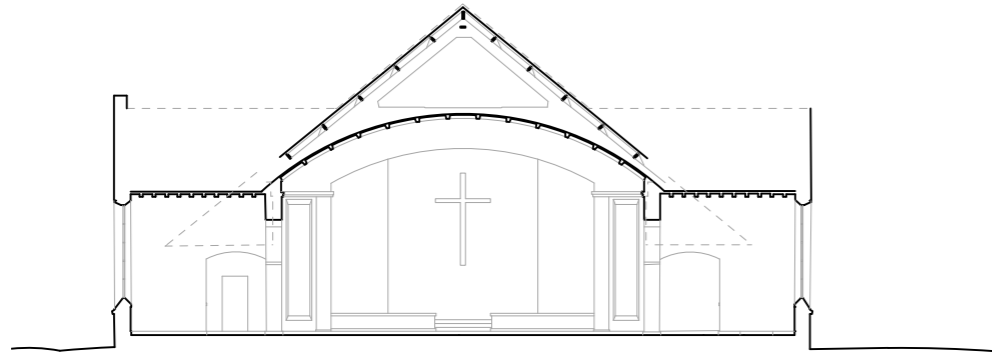
15ml ⊖



Dakenplan

0l 2l 5l

15ml ⊖



Snedes

0l 2l 5l 15ml



Gevel Oost



Gevel West

0l 2l 5l 15ml



Gevel Zuid



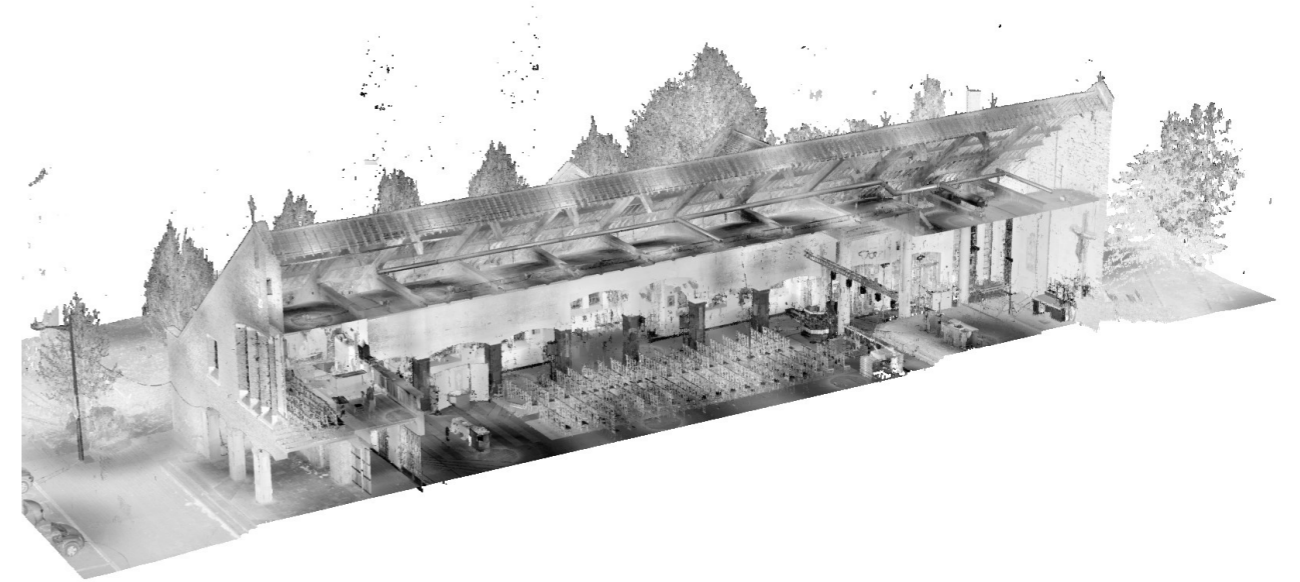
Gevel Noord

0l 2l 5l

15ml

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

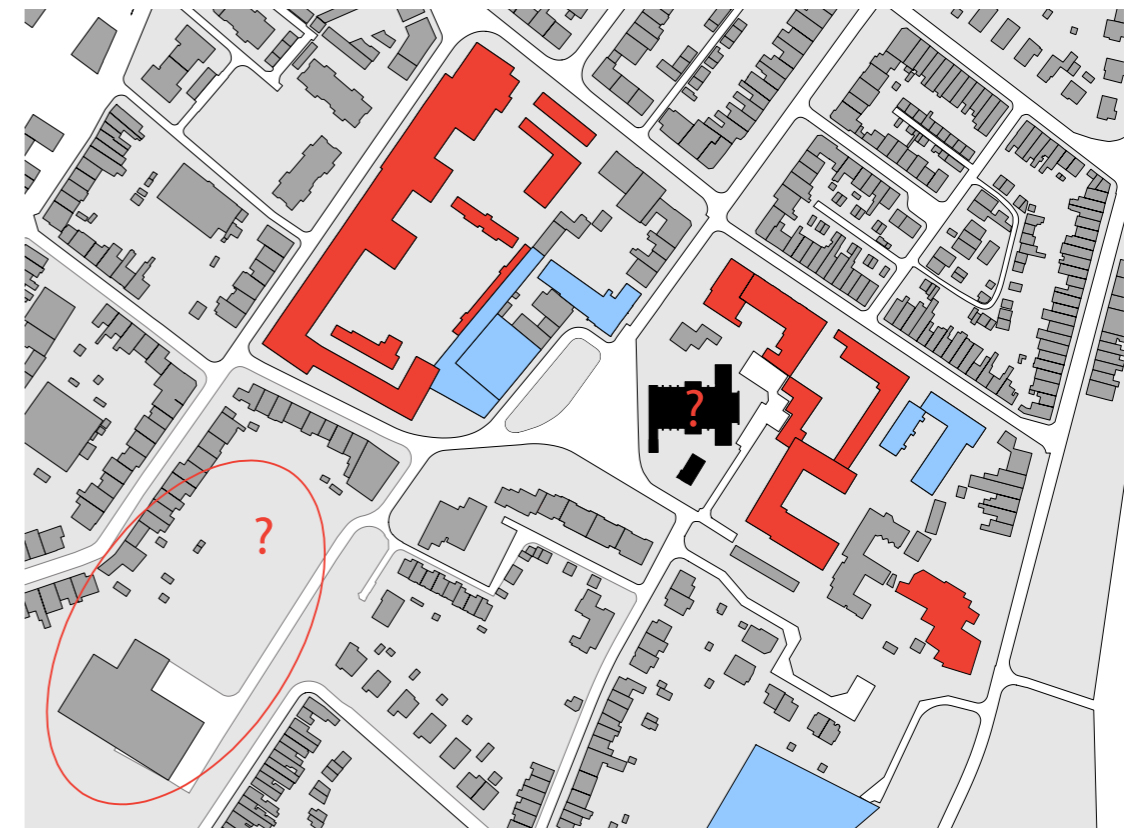
2.1. Locatie als bestemming

Bestemmingslocatie, door ligging ten opzichte van het centrum en openbaar vervoer.

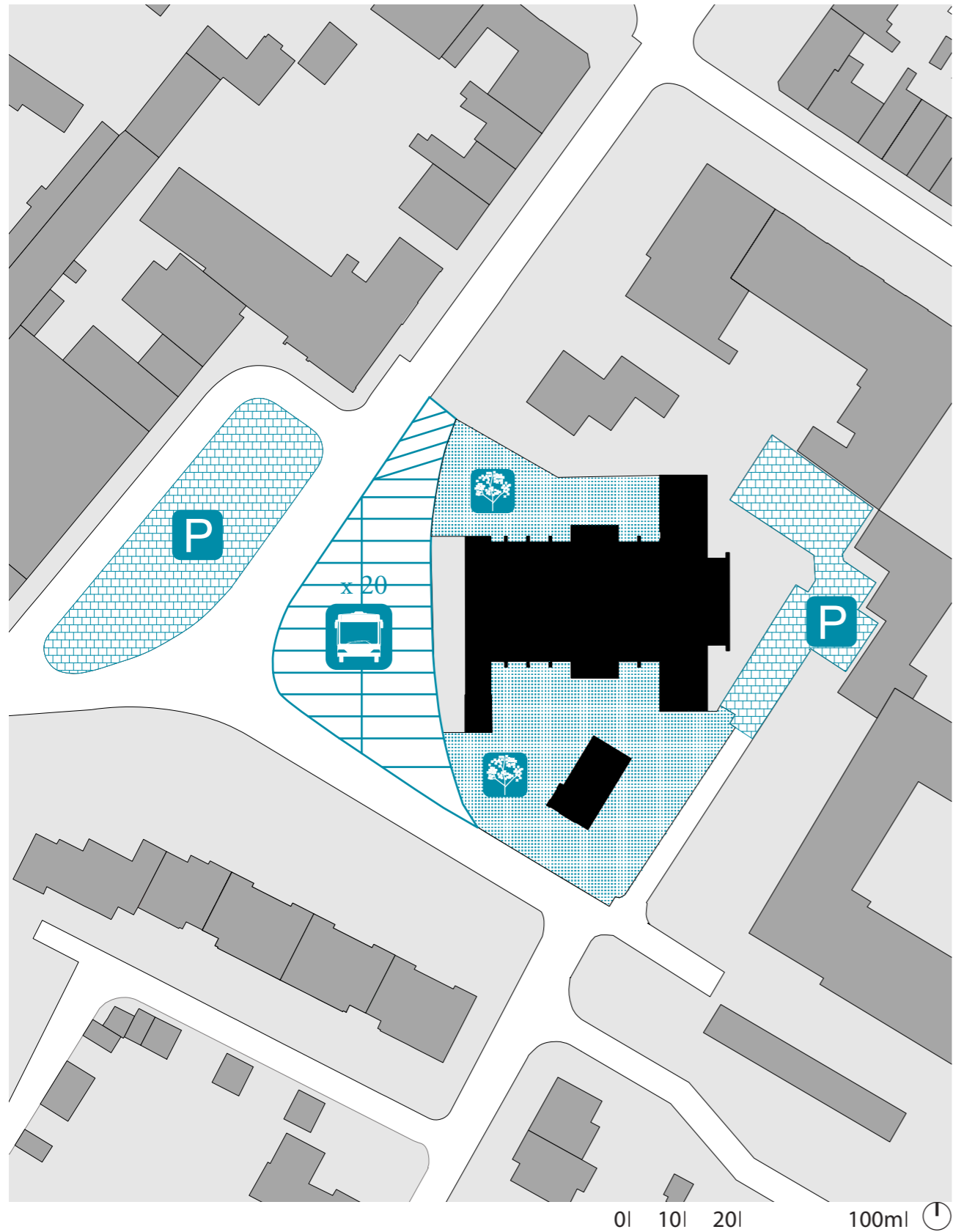


2.2. Programma's in de omgeving

Constellaties van grotere lichamen met publieksgerichte socio-culturele functies in de directe omgeving zorgen voor lokale 'begankenis'.



2.3. Open ruimte rondom de kerk

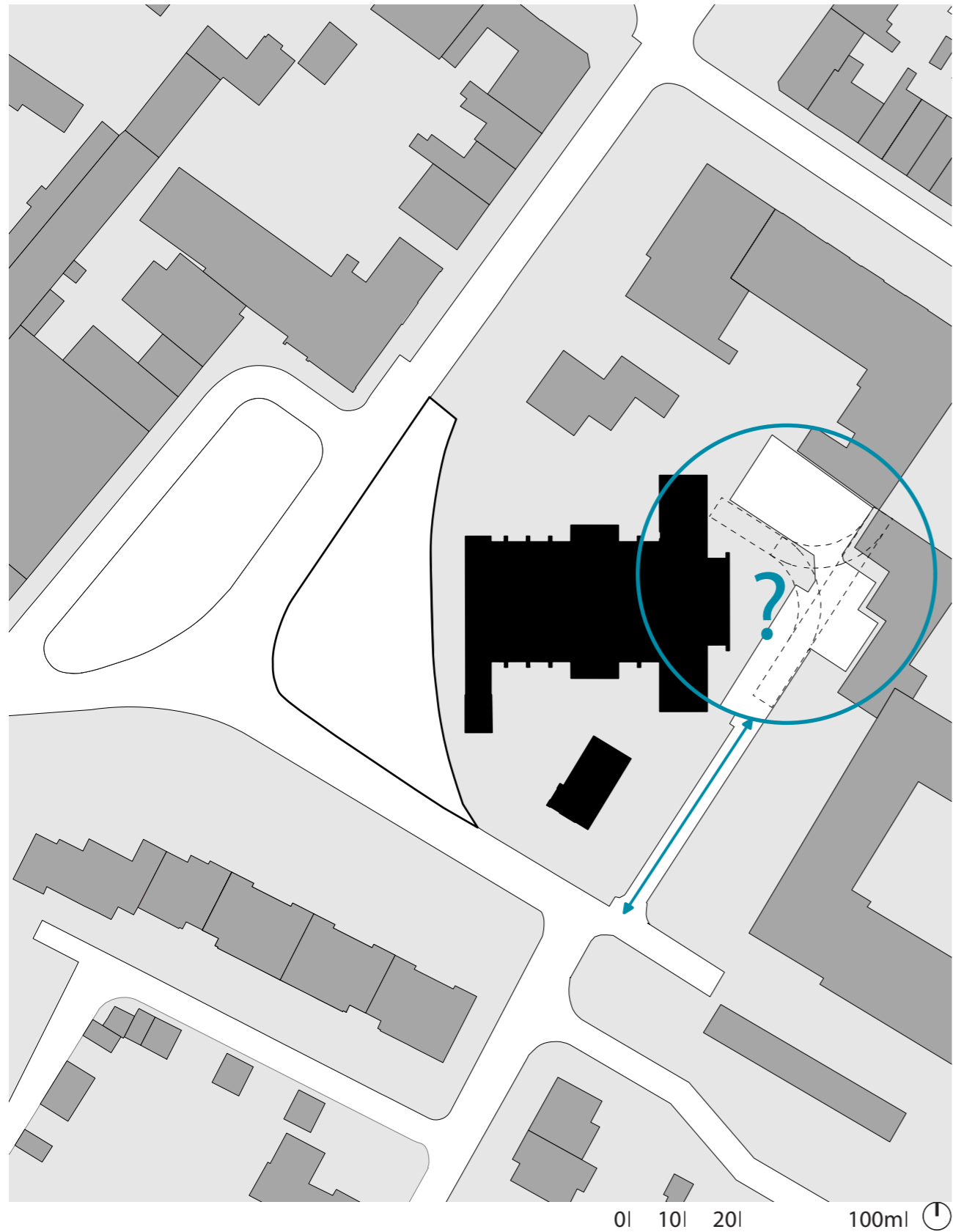




2.4. Toegangen voor diensten en leveringen

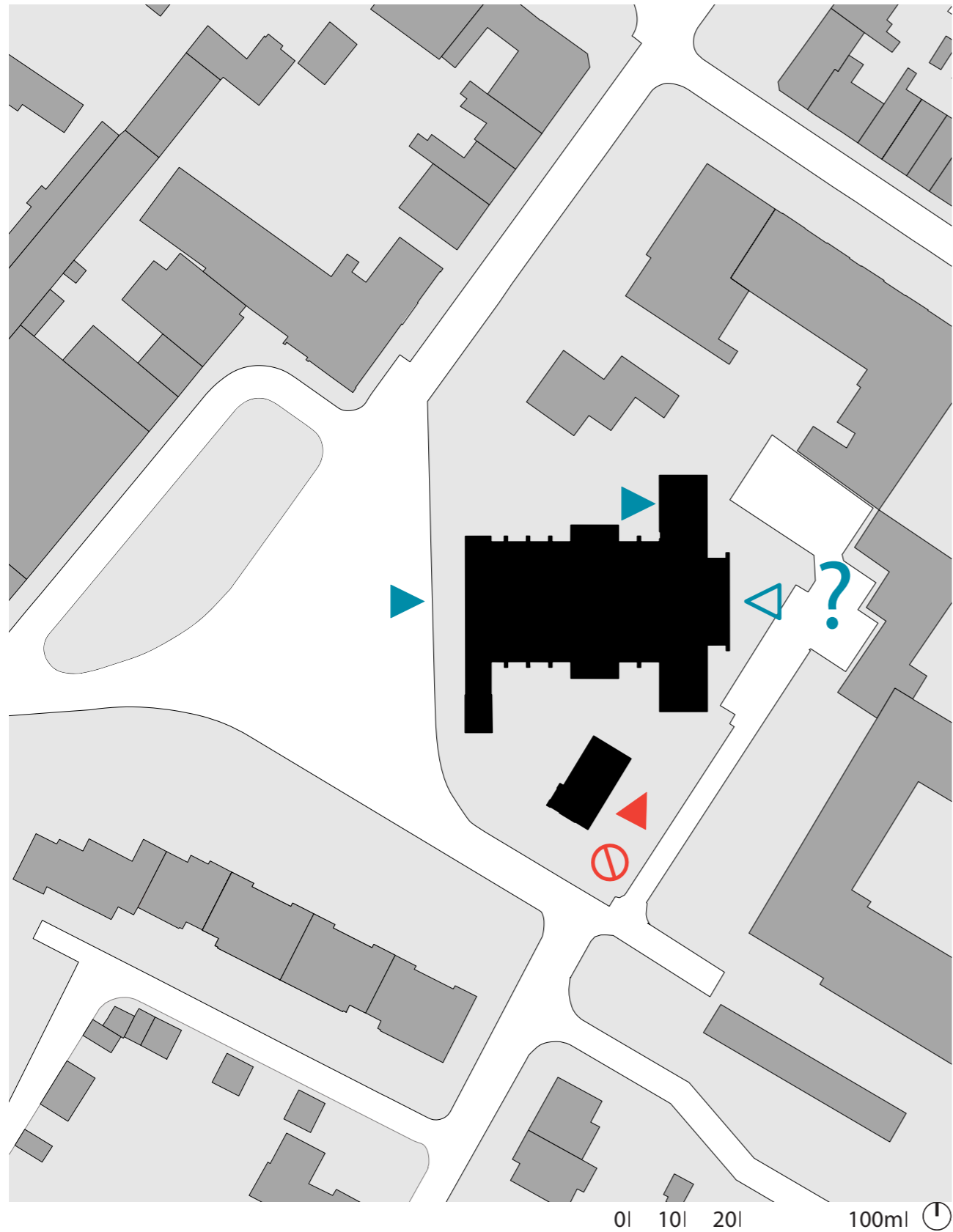
Problematische toegankelijkheid voor brandweer en (in mindere mate) leveringen.

Voorzijde vrij bereikbaar.



2.5. Toegankelijkheid voor personen

Optimalisatie van de algemene toegankelijkheid van het gebouw is noodzakelijk.



2.6. Erfgoedwaarde en cultuurhistorische betekenis

Eind jaren 50 in Oudenaarde: een nieuwe kerk in een stadsuitbreiding. In een katholiek stadje als Oudenaarde moest een nieuwe wijk een zelfstandige parochie worden en een eigen parochiekerk hebben met een toren als identiteitsdrager. Daarom kreeg de nieuwe kerk een groot open voorplein, een hoge vrijstaande toren die met de driehoekige voorgevel verbonden is via een galerij. Verder bleef het bouwvolume laag en de afstand met de bebouwde omgeving groot. Het monumentale karakter van de kerk resulteert dus van de toren en de open ruimte eerder dan van de volume zelf. De bouw startte in 1958 en de kerk, toen nog een annex van de decanale Sint-Walburgakerk, werd in november 1959 door de bisschop van Gent ingewijd. In januari 1961 werd Sint-Jozef opgeheven tot een zelfstandige parochie, met eigen kerkfabriek en pastoor.

Het architecturaal concept van de kerk dateert dus van net voor de liturgische veranderingen van het Tweede Vaticaans Concilie (1962-1965) en de andere transformaties binnen de Katholieke Kerk. Het concept is hier duidelijk nog dat van de Volkskerk, met een grote ruimte waar de gemeenschap samen in eenzelfde richting kijkt, bidt en zingt. De architectuur versterkt

dus het gemeenschapsgevoel. De smalle zijbeuken dienen enkel voor de circulatie.

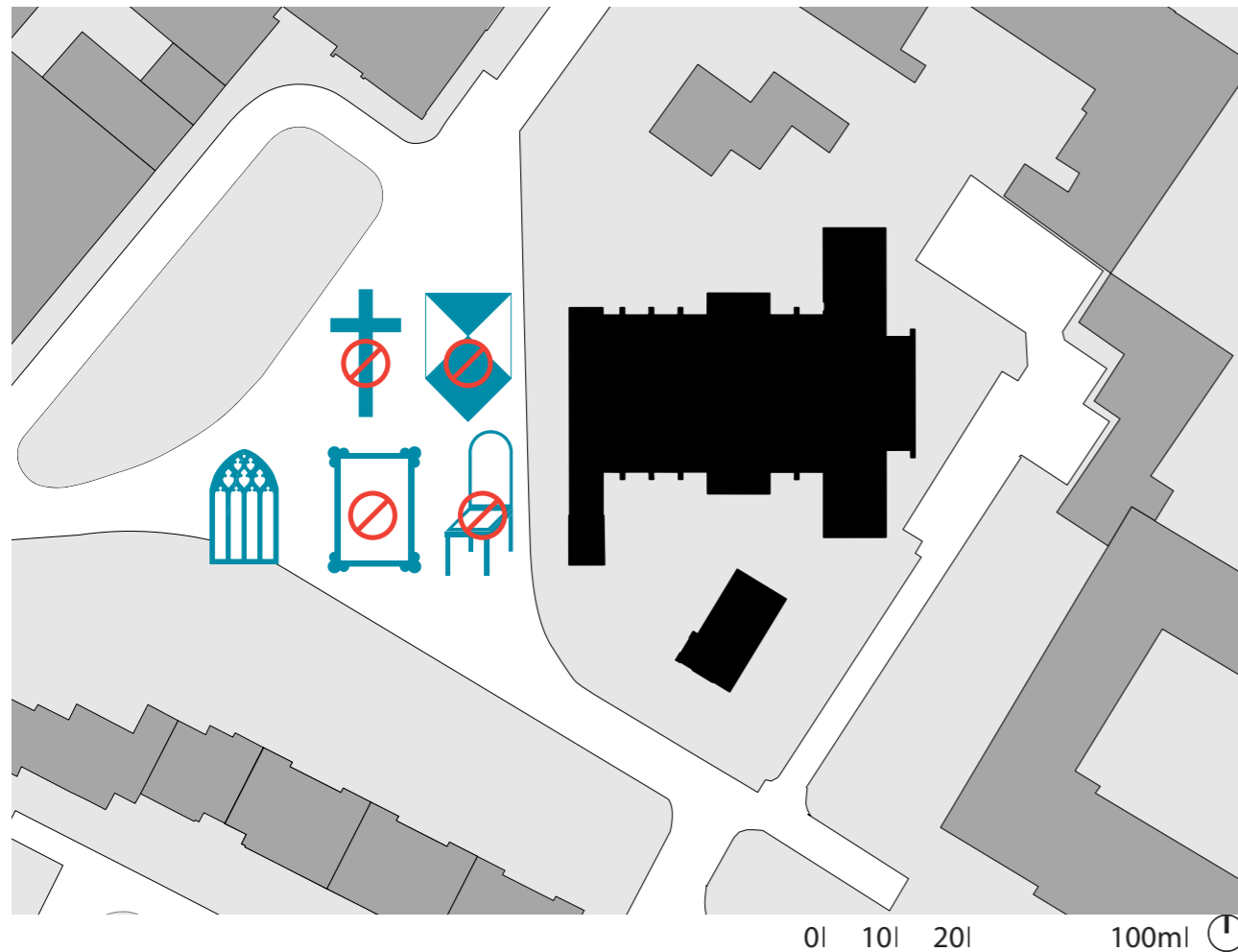
De verhouding tussen oppervlakte en hoogte van de binnenruimte is ongewoon laag. Gewoonlijk wordt de binnenruimte van een kerk gekenmerkt door een groot aantal m³ dat door zonlicht en orgelmuziek, gebed en wierook, tot sacrale ruimte wordt gemetamorfoseerd: een heel bijzondere ruimte voor de ontmoeting van een gemeenschap en God. Het laatgotische schip van de Sint-Walburgakerk in Oudenaarde is een schitterend voorbeeld van zo'n transcendente ruimte. Omwille van haar lage gewelf heeft de Sint-Jozefskerk geen lichtbeuk, dus geen directe lichtinval in het schip. Het licht komt via raampartijen in de zijbeuken tot het schip. Ook het rechthoekige sanctuarium heeft enkel ramen aan de zijkanten. De kerk is dus donker binnenin en doet denken aan ruimtes die verduistering nodig hebben, zoals een bioscoop, een schouwburg, of een universiteits aula.

De binnenruimte heeft ook haar gedrukte karakter te danken aan de vorm van de bogen en het gewelf. Het zijn geen ronde of spitse bogen, maar segmentbogen.

De scheibogen en de bogen van de gevelgalerij zijn bijna horizontaal. Het gebruik van een dergelijke vorm voor grote overspanningen – het schip is 14 m breed – is enkel mogelijk door het gebruik van gewapend beton. De volledige structuur van de kerk is een gewapend betonnen vakwerkbouw waarbij de muren, zuilen, gewelven en dakspanten aan elkaar gebonden zijn (Studiebureau Blatec, Gent, januari 1957). De structuur is dus modern maar de vorm helemaal niet. Denke men aan de innoverende zichtbare betonnen en stalen structuren die in dezelfde periode voor de paviljoenen van Expo 58 in Brussel werden ontworpen en tot nieuwe ruimtelijke experimenten, ja een nieuwe esthetiek, hebben geleid. In de Sint-Jozefskerk werd de betonnen structuur achter een bakstenen parement verborgen.

De reden van deze bescheidenheid is niet eenduidig. Was de moderniteit van de jaren 50 in de Katholieke kringen van Oudenaarde en het bisdom Gent nog niet doorgesijpeld? Of was gewoon het budget beperkt? Of was het een combinatie van conservatisme en beperkte middelen? Wat het ook moge zijn, men is heel ver van de Onze-Lieve-Vrouwekapel van Kerselare in Edelare,

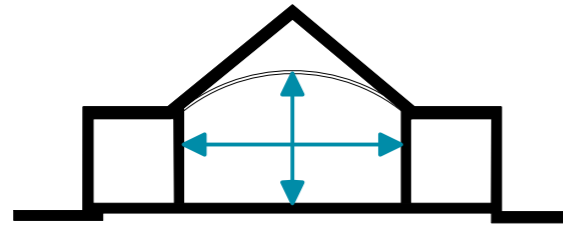
thans ook Oudenaarde, waar de architecten Juliaan Lampens en Rutger Langaskens in 1964-1966 de brutalistische esthetiek van ruwe zichtbeton op een voortreffende manier tot een gebedsruimte hebben toegepast. Deze kapel werd in 2009 als monument beschermd, terwijl de Sint-Jozefskerk omwille van haar beperkte erfgoedwaarde voor een bescherming niet in aanmerking komt.





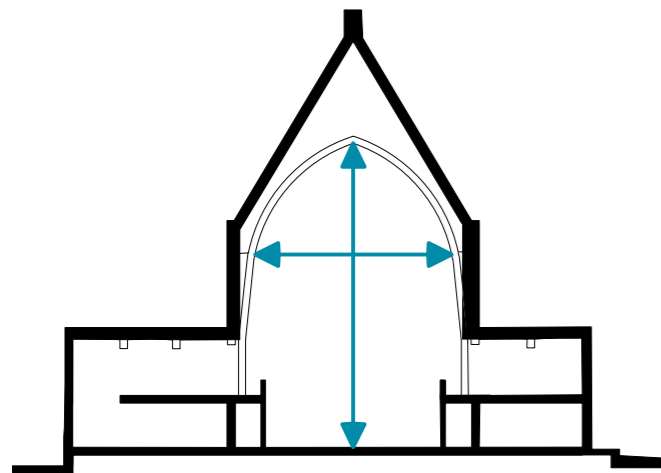
2.7. Atypische geometrische verhoudingen

De middenbeuk van de Sint-Jozefskerk is breder dan dat ze hoog is, hetgeen in vergelijking met veel andere kerken atypisch is. Logischerwijze heeft dit ruimtelijke implicaties op de mogelijkheden voor het implementeren van nieuwe programma's.



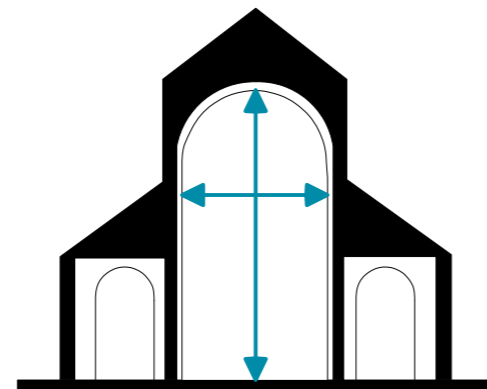
Oudenaarde

h= 8,5m
b= 14m
h/b= 0,6



Tielt

h= 20m
b= 13m
h/b= 1,5

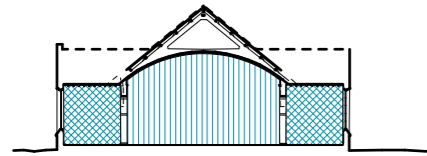


Blankenberge

h= 19m
b= 9,5m
h/b= 2,0

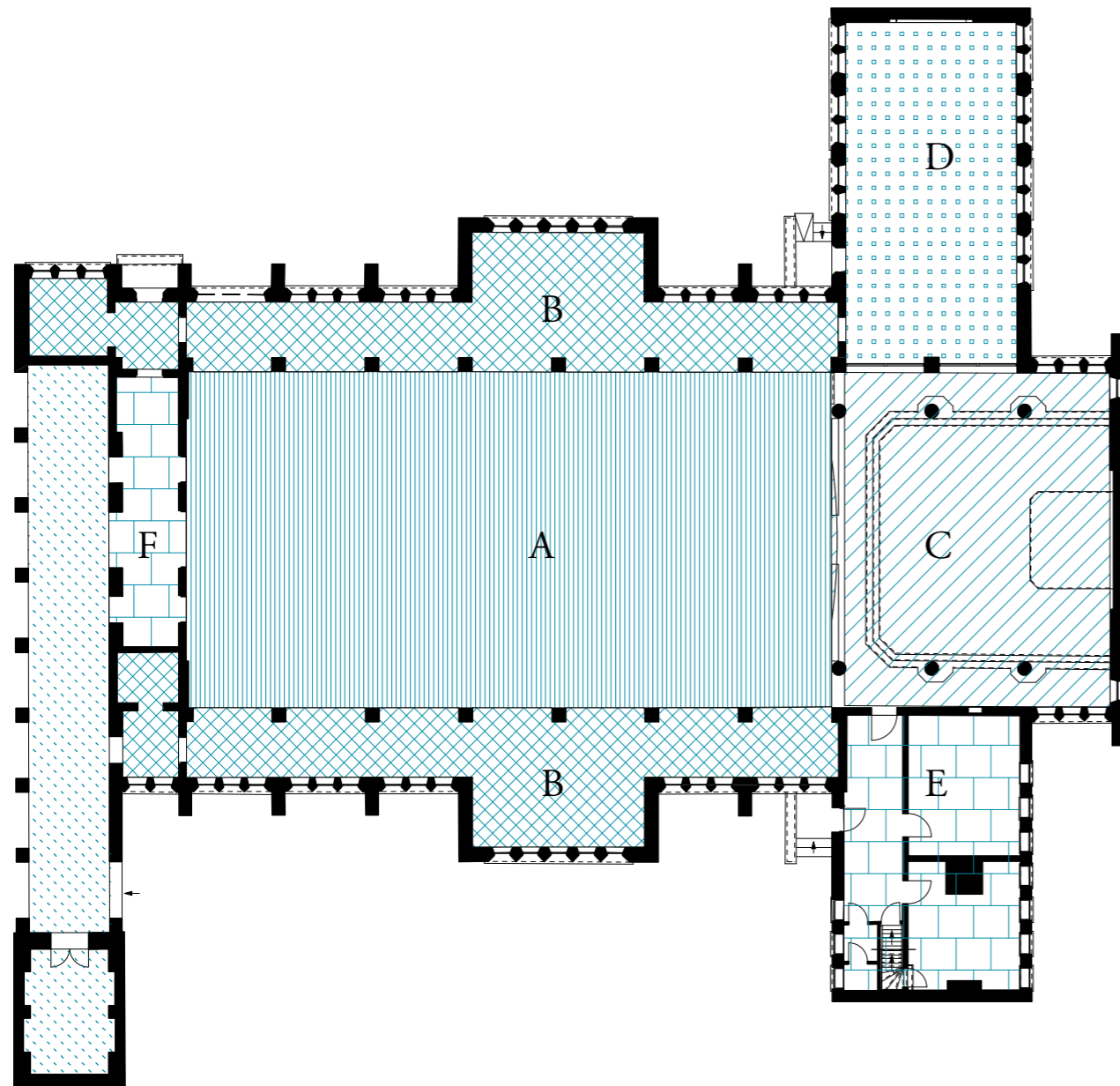


2.8. Beschikbare ruimtes

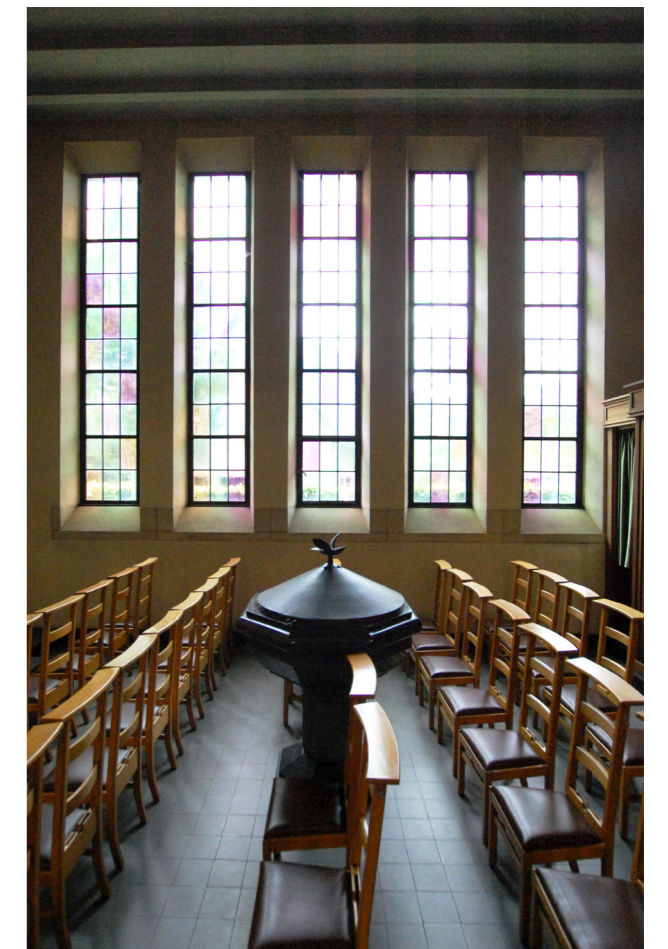


Legende

- A. middenbeuk - 397m²
- B. zijbeuken - 2x102 m²
- C. apsis - 162 m²
- D. winterkapel - 106 m²
- E. sacristie - 88 m²
- F. doksaal - 32 m² (op niveau +1)



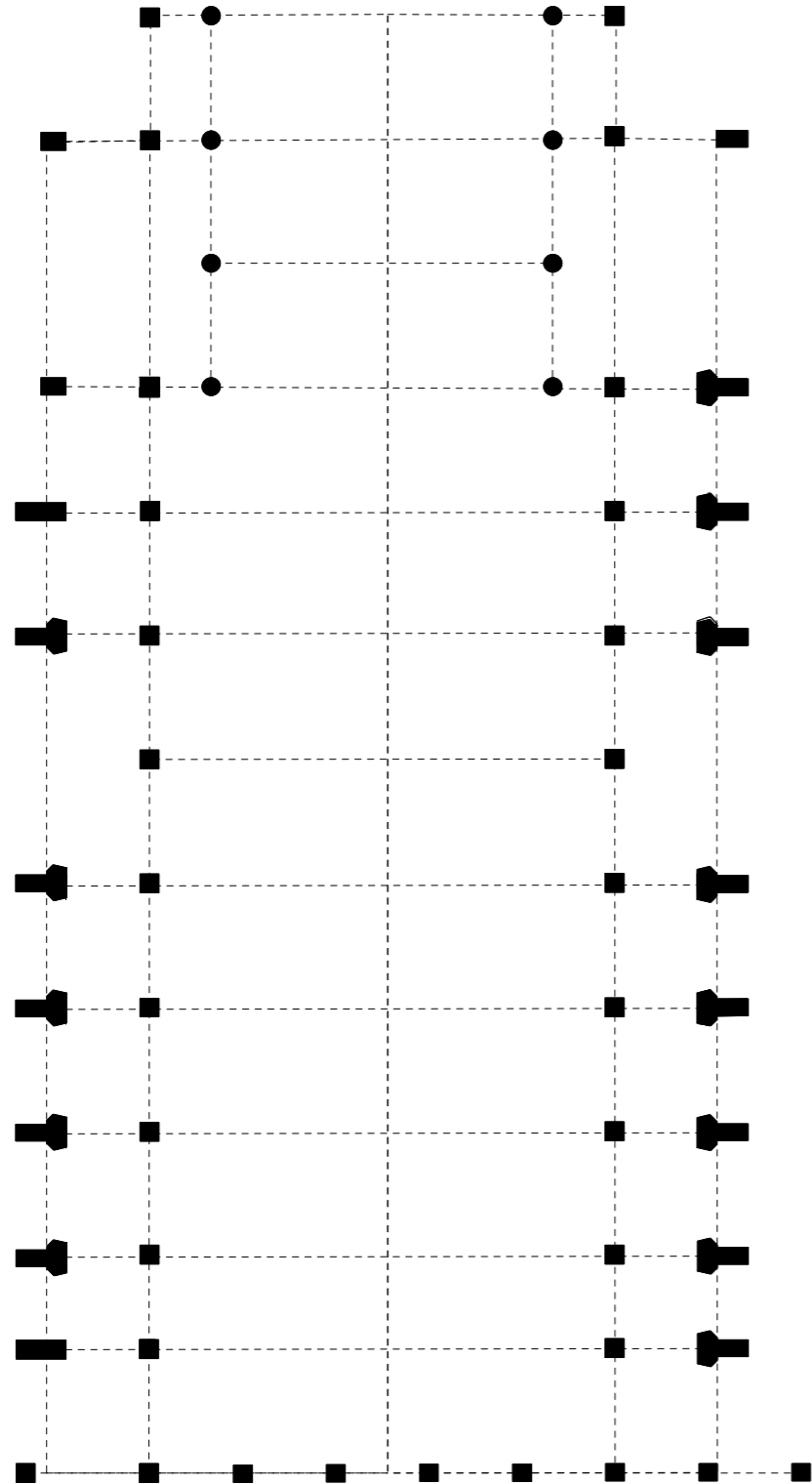
0| 2| 4| 10m|

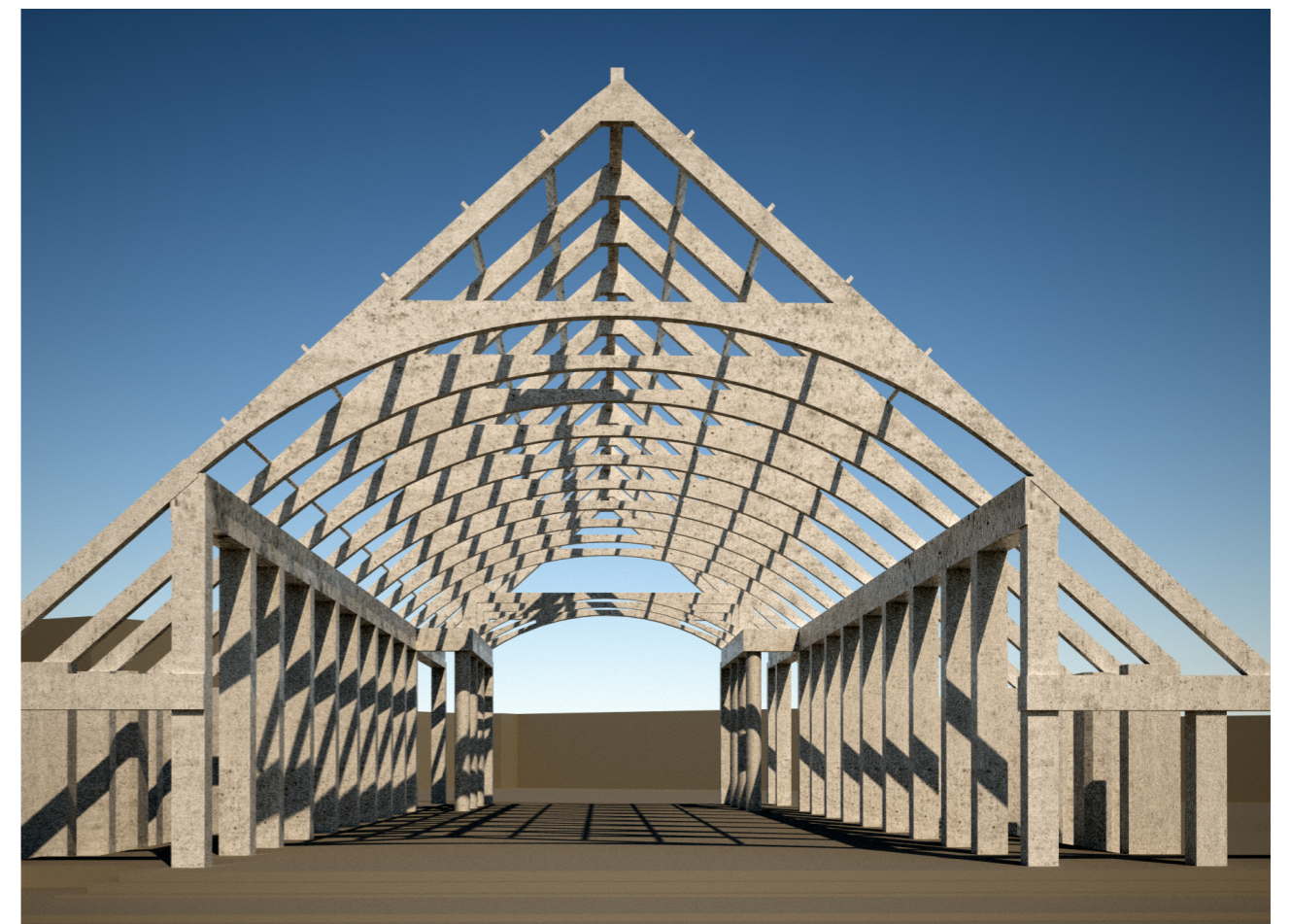
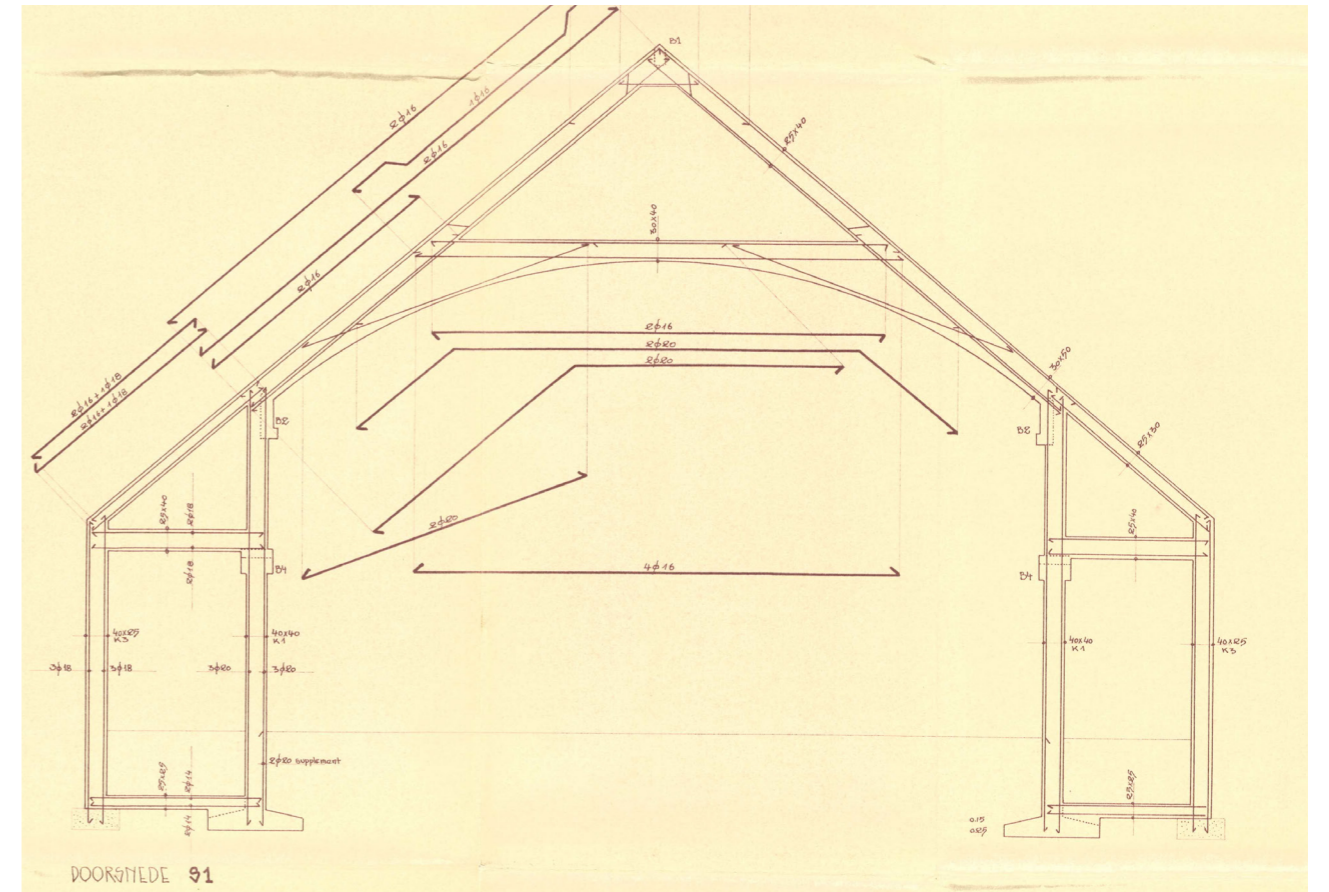
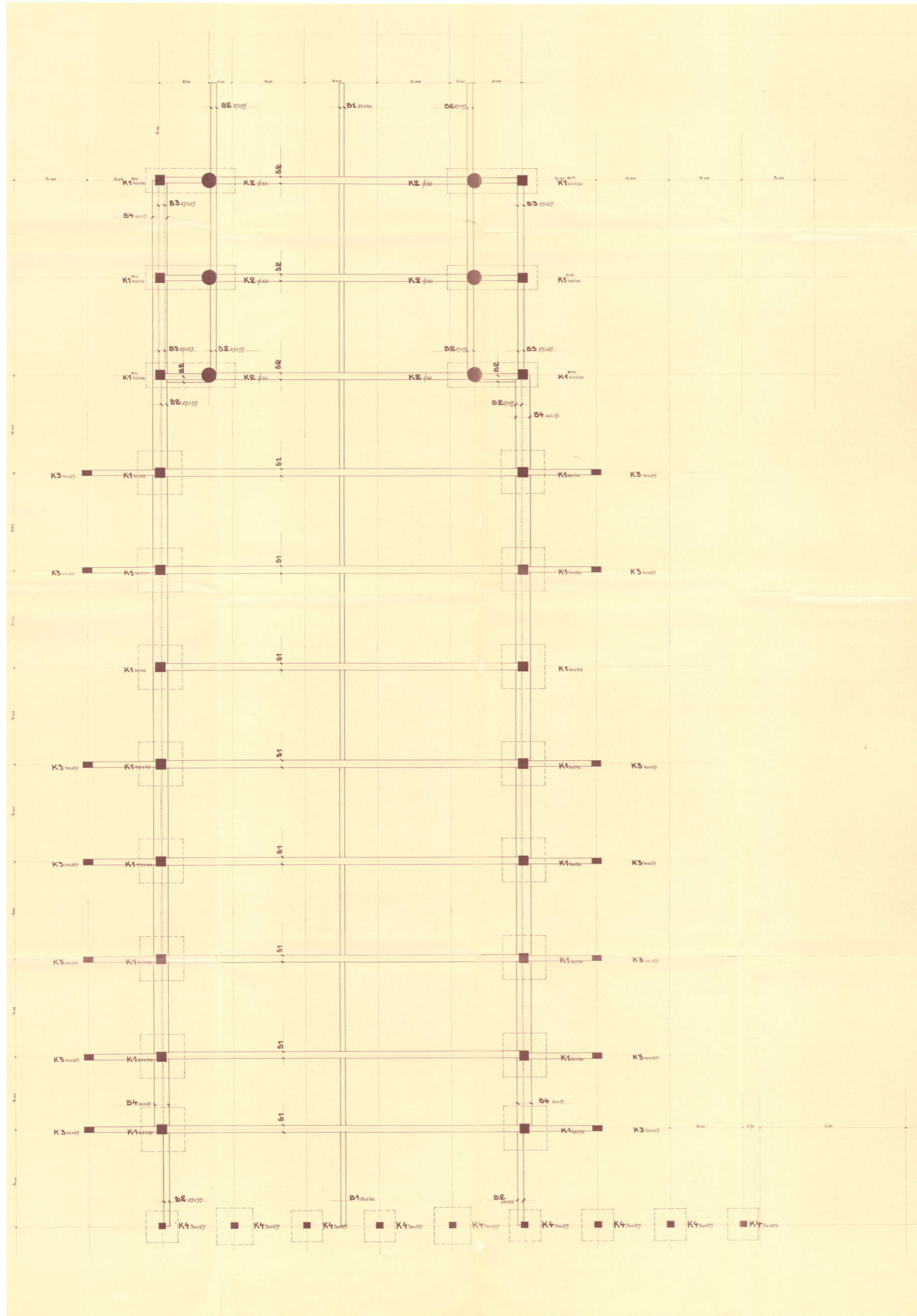


2.9. Structuur

De structuur van het kerkgebouw bestaat uit gewapend beton, maar is verborgen achter het metselwerk. De opbouw, een skeletstructuur met kolommen en balken, biedt potentieel bij een transformatie door de gerealiseerde overspanningen en duidelijke leesbaarheid. Gespecialiseerde proeven omtrent de

beton- en wapeningskwaliteit kunnen de feitelijke toestand van de structuur aantonen.



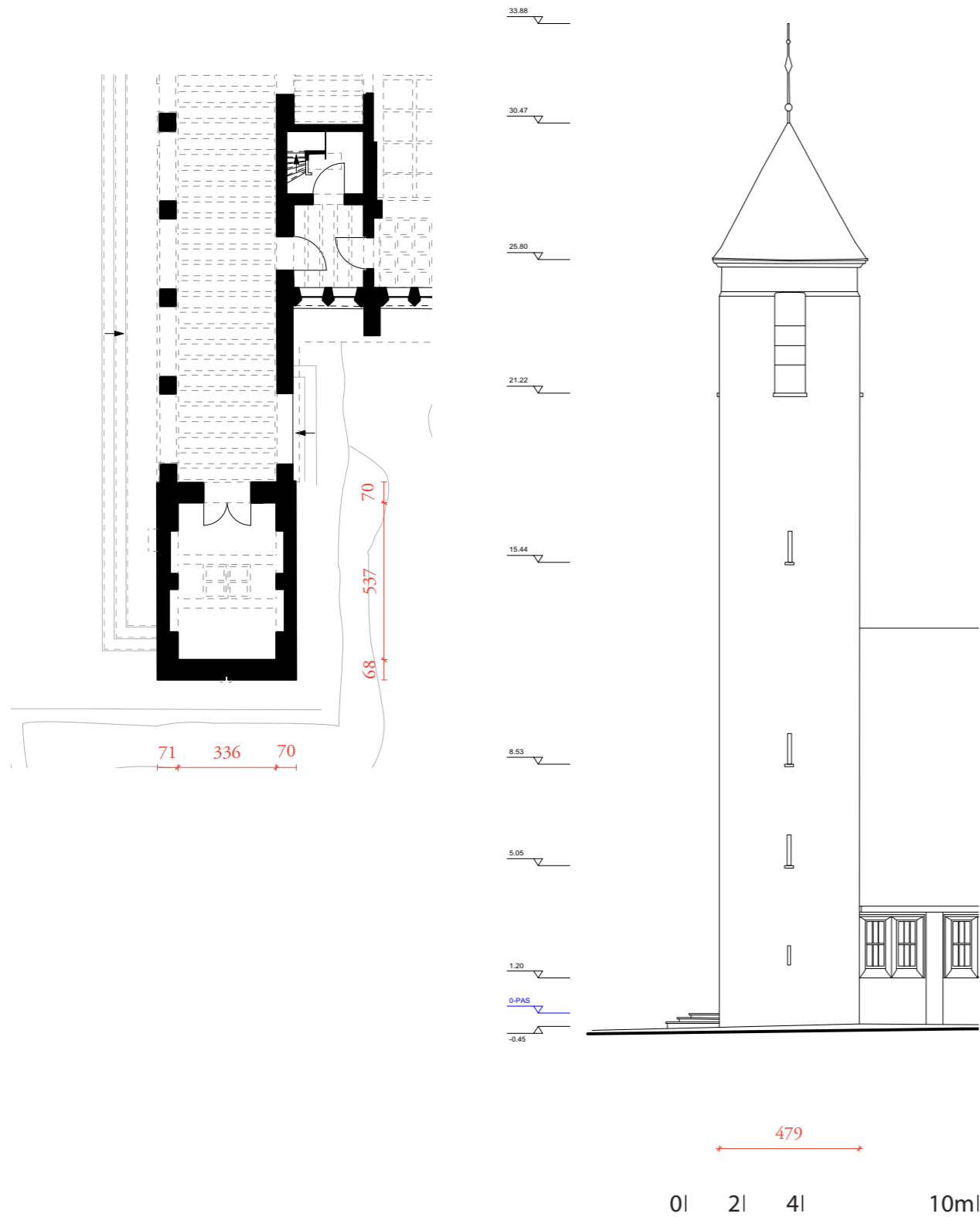


2.10. Toren

De toren fungeert vandaag nog steeds als baken in de omgeving, en markeert de aanwezigheid van de gemeenschap in het landschap.

De beperkte oppervlakte en benodigde verticale circulatie zorgen er echter voor dat de binnenruimtes

van de toren weinig of niet inzetbaar zijn voor exposities, tentoonstellingen, berging, etc.





3. Lezing programma

3.1. Programma 1: Theater?

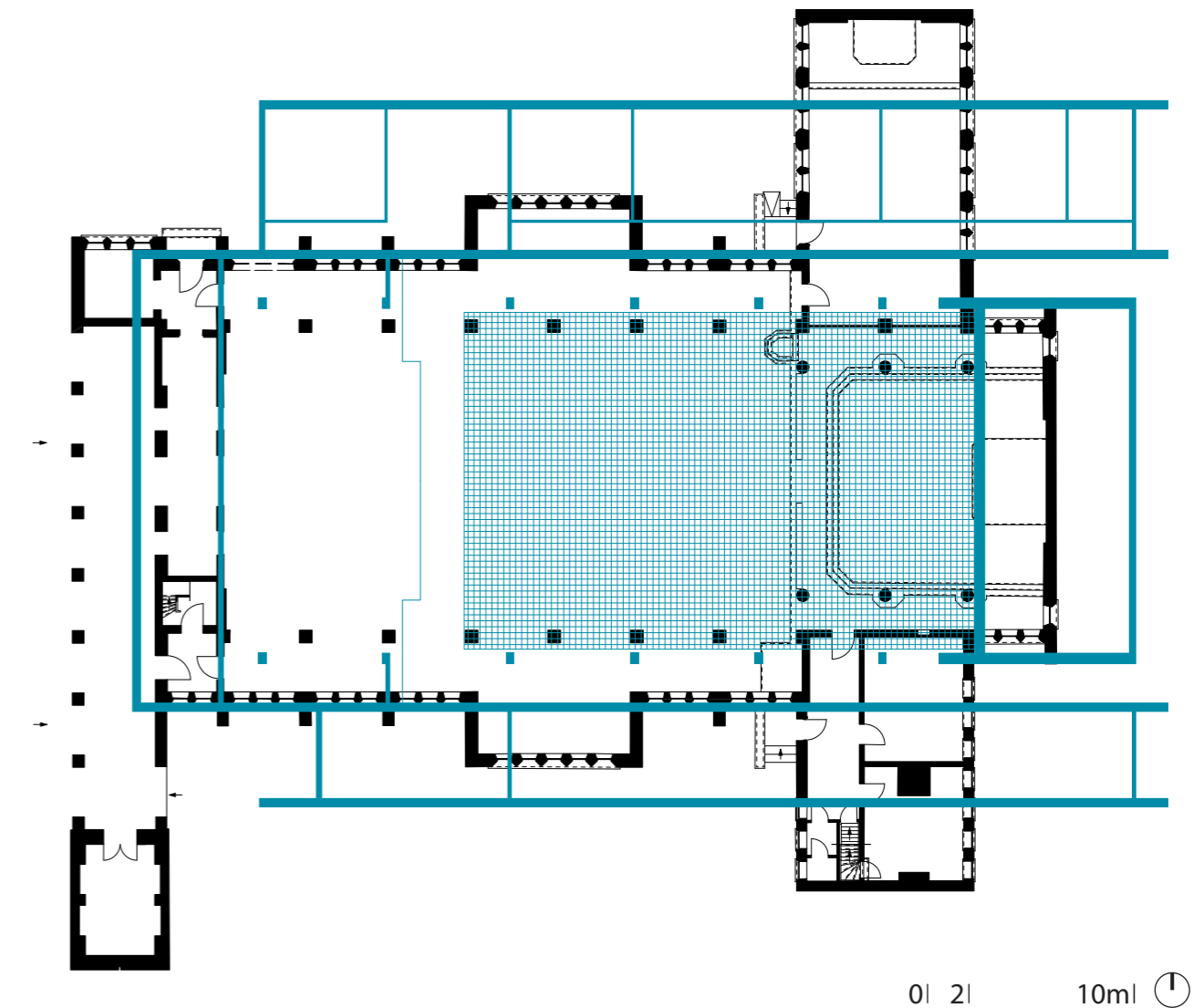
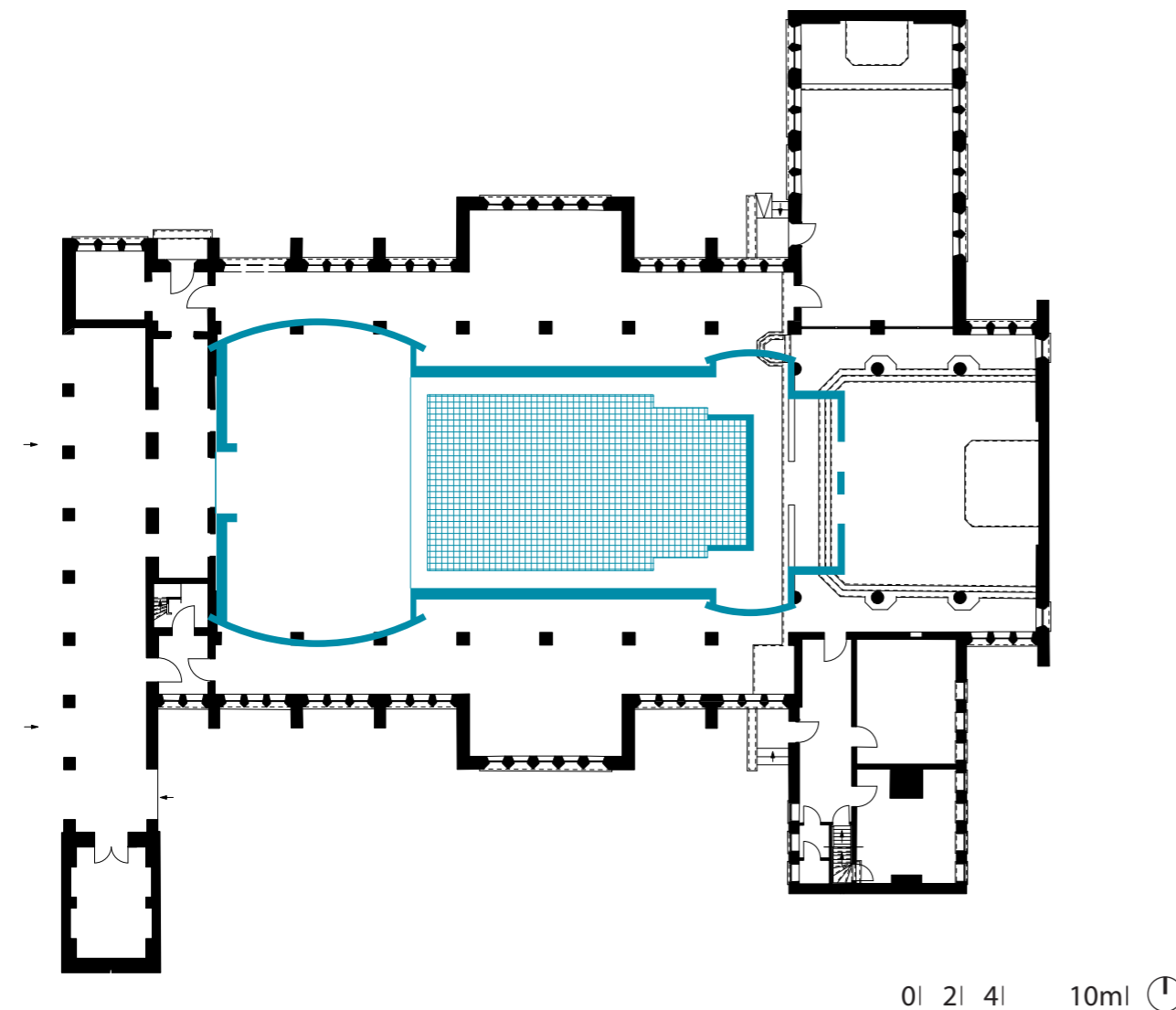
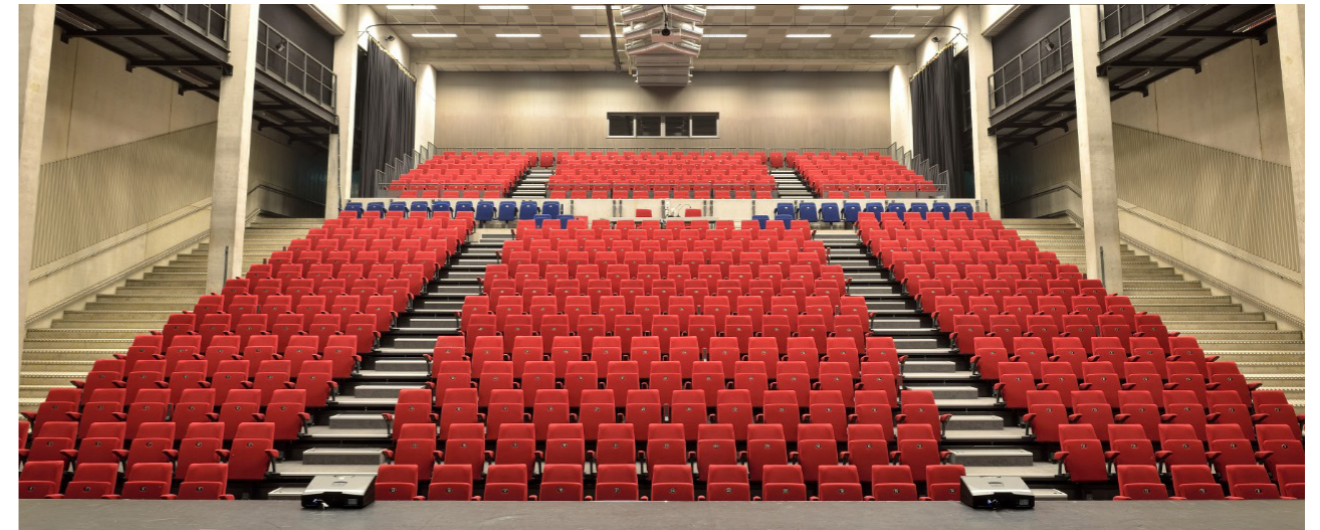
Denkcoëfening waarbij zaal De Woeker, Oudenaarde, geprojecteerd wordt op de Sint-Jozefskerk.

Capaciteit De Woeker: 255 zitplaatsen.

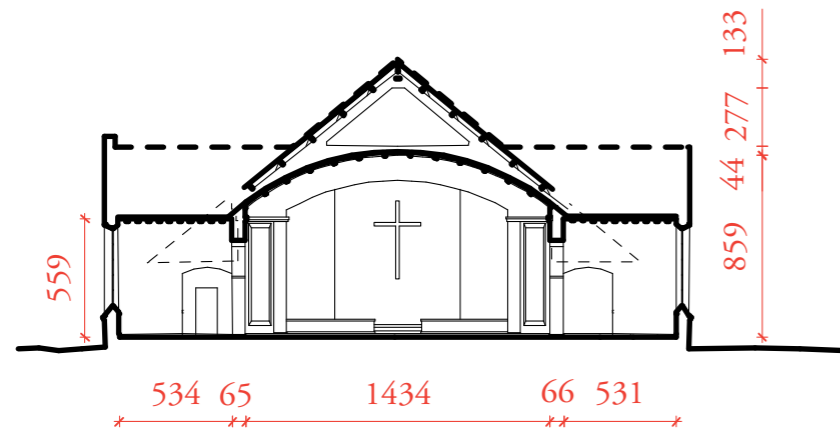


Denkcoëfening waarbij zaal Den Egger, Scherpenheuvel, geprojecteerd wordt op de Sint-Jozefskerk.

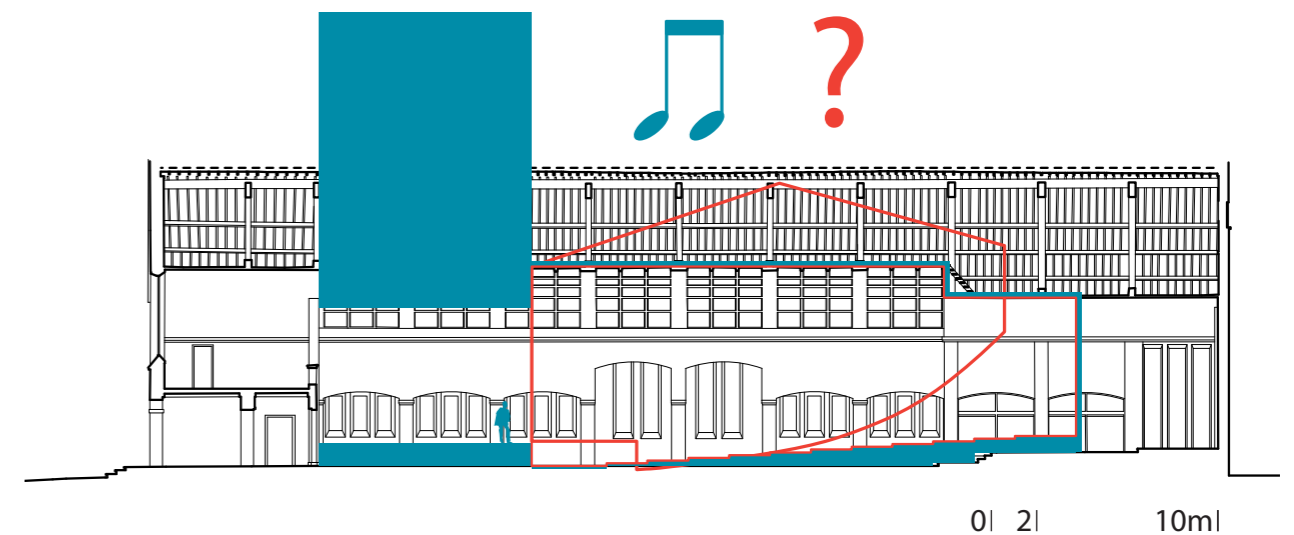
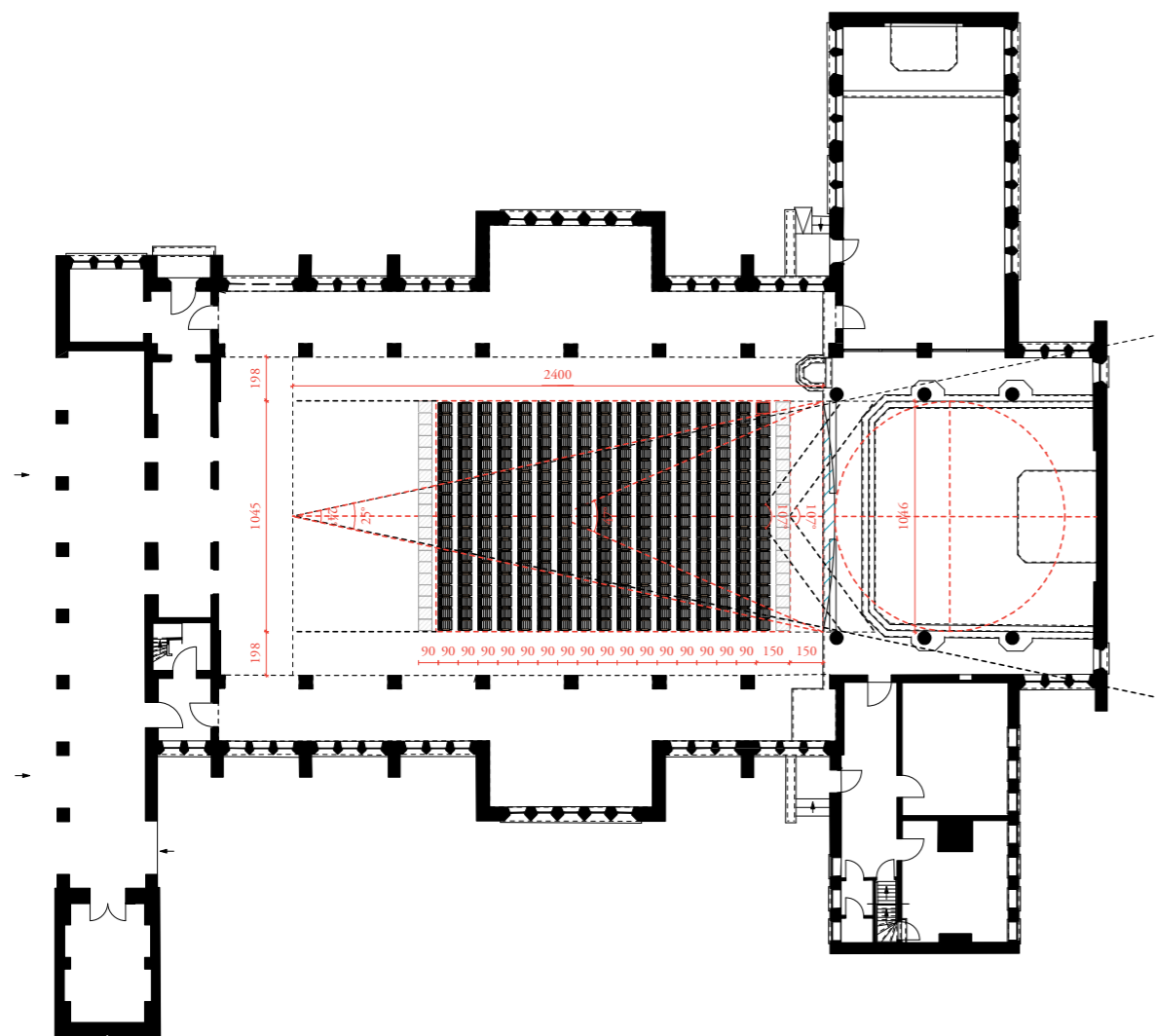
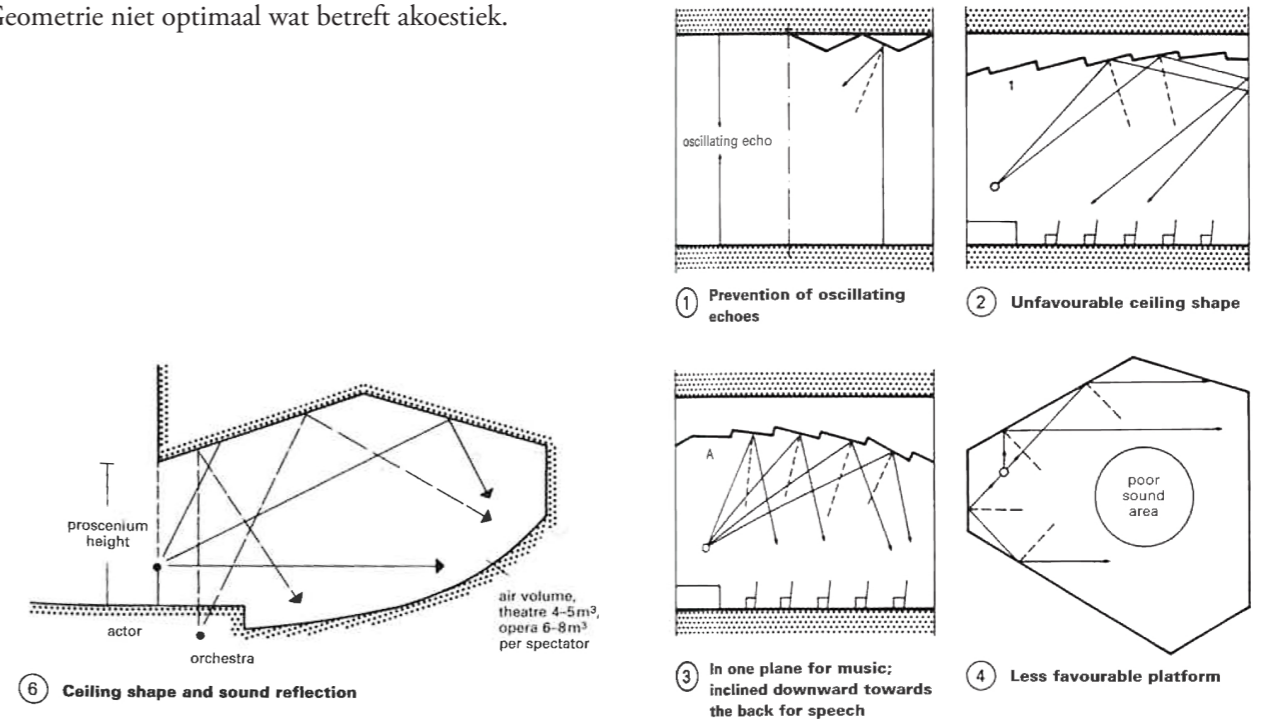
Capaciteit Den Egger: 525 zitplaatsen in Rode Zaal.



Beschikbare dimensies in de Sint-Jozefskerk voor theaterprogramma & aanverwanten: potentieel voor ca. 350 zitplaatsen.



Geometrie niet optimaal wat betreft akoestiek.



Conclusie

De noodzakelijke ingrepen ten behoeve van grote voorstellingen t.o.v. de impact op de kerk, m.n. het invoegen van een theatertoren, is financieel en ruimtelijk niet optimaal. Zowel bij een podium vooraan in de kerk, als achteraan, stelt zich de vraag of dergelijke investering de moeite loont voor een gebouw met deze specifieke geometrische randvoorwaarden (laag en breed).

Bovendien wijzen we graag op de ligging binnen het stedelijk weefsel, waaruit blijkt dat een zaal voor grote voorstellingen of evenementen niet aan te bevelen is op de huidige (autogebaseerde) locatie.

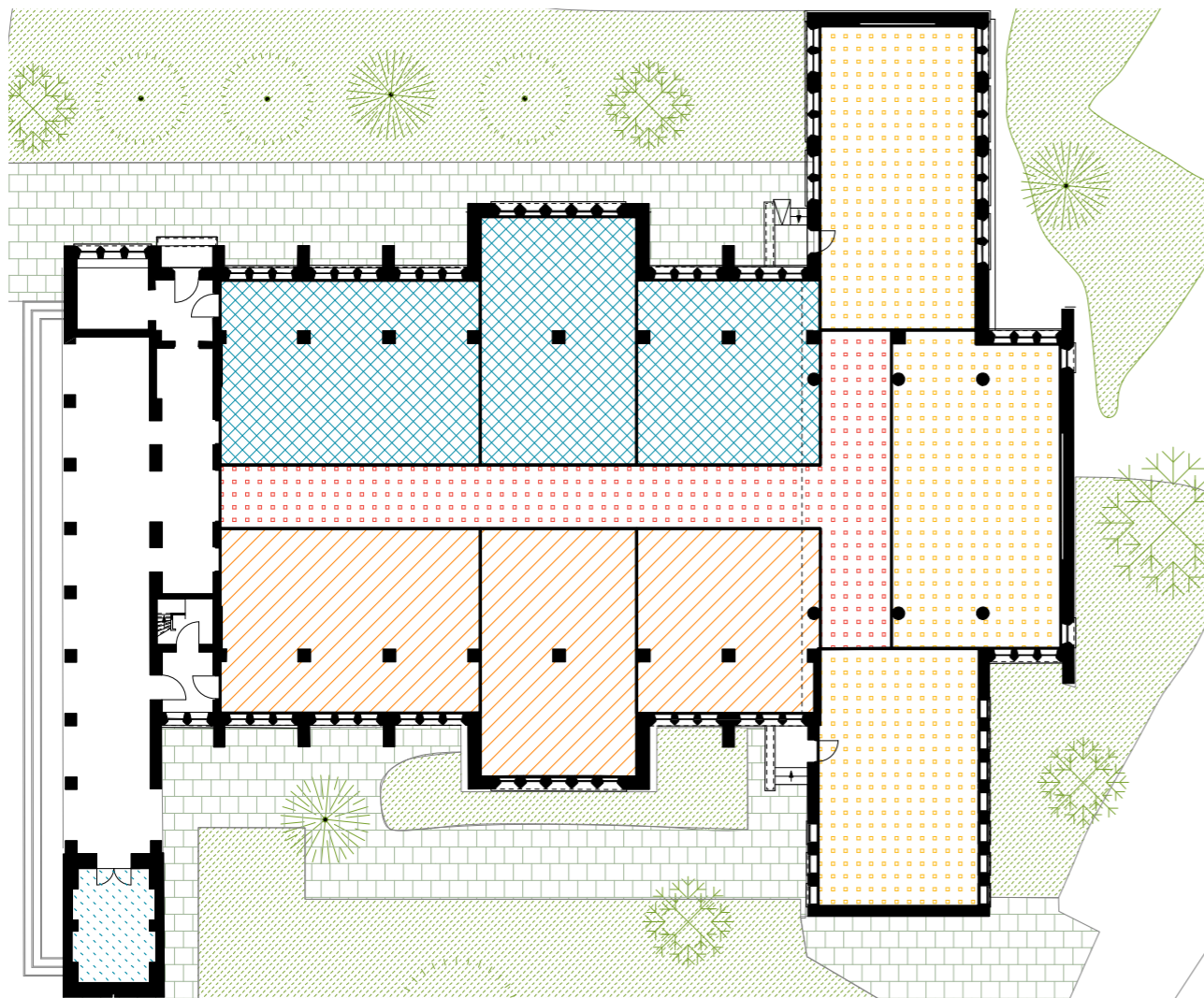
Het eindresultaat bij grote ingrepen zou hoe dan ook een beperkte meerwaarde bieden, waardoor de optie van een minimale investering met teruggeschroefde ambities voor deze plek meer gepast lijkt.

3.2. Programma 2: Diverse lokalen voor opleiding, vorming,...

De ruimtelijke implicaties van een programma zoals een opleidingscentrum zijn divers: opdeling in kleinere lokalen met rechtstreekse daglichttoetreding, circulatie tussen de verschillende lokalen onderling en rechtstreekse verbindingen met de toegang(en), akoestische vereisten, verlaagde plafonds, etc.

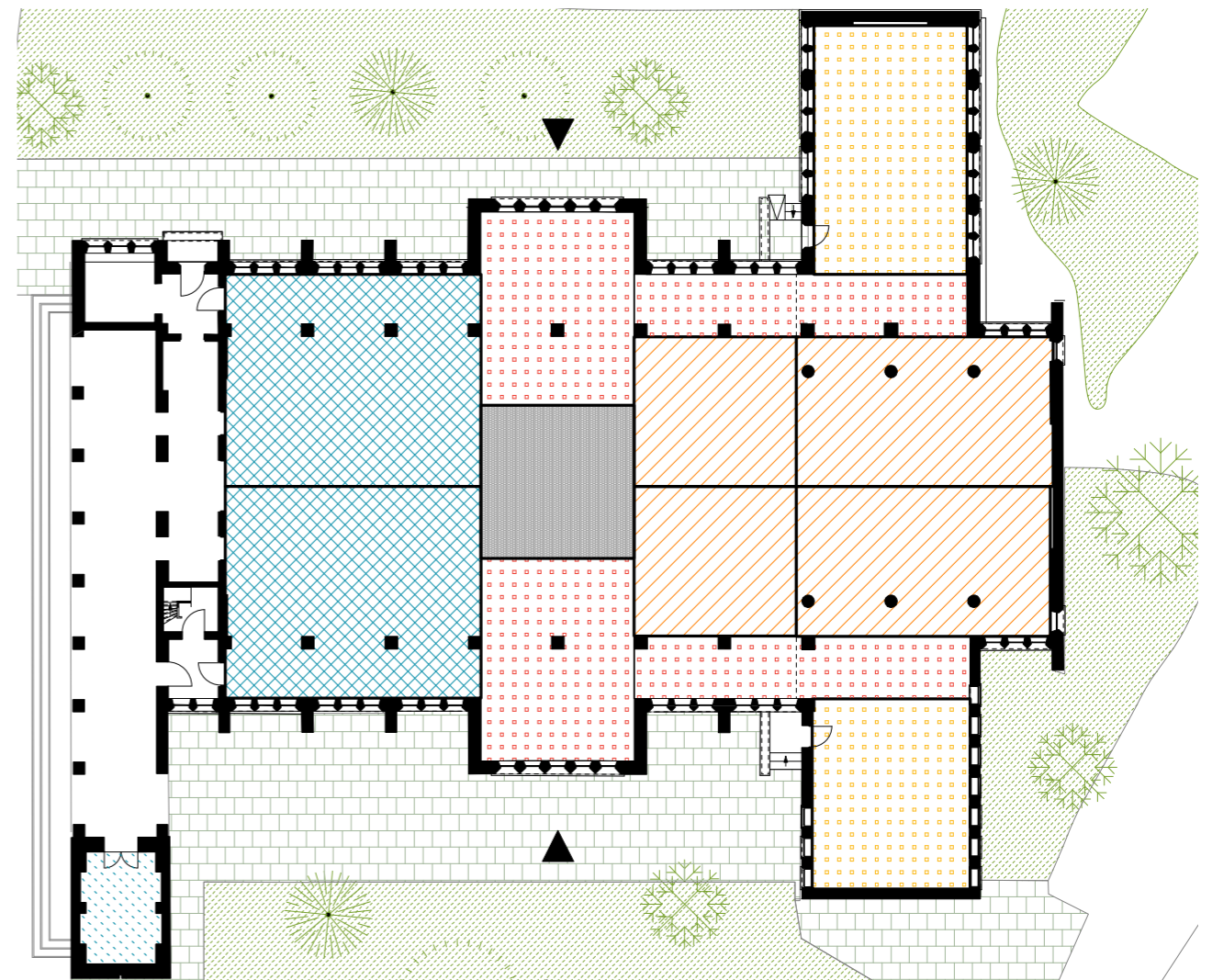
Bovendien vergen dergelijke lokalen een volwaardig binnenklimaat qua verwarming en ventilatie.

In de Sint-Jozefskerk, met haar specifiek opzet, is dit geen duurzame, langetermijn transformatie.



Onderzoek vlekkenplan

0l 2l 10ml

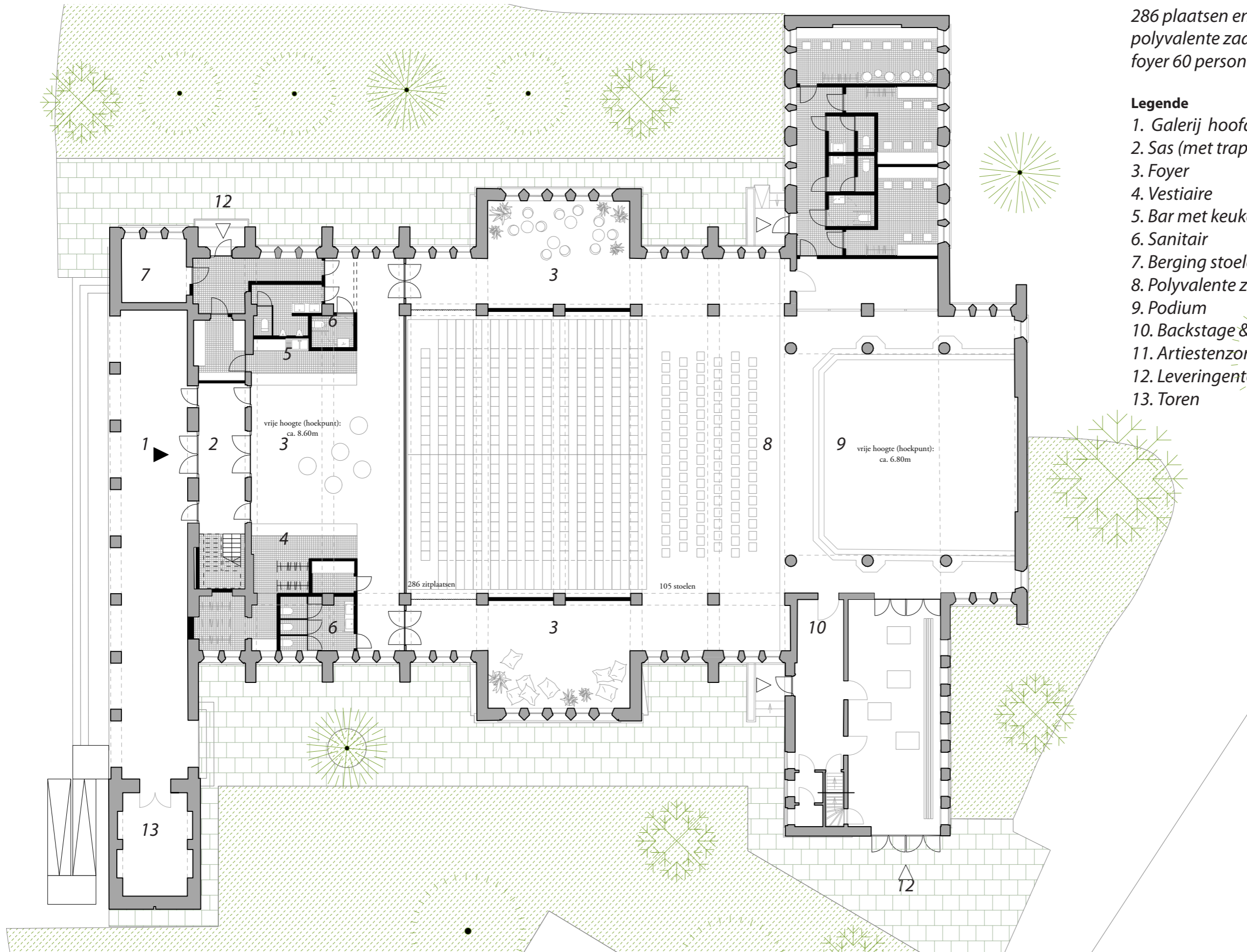


Onderzoek vlekkenplan

0l 2l 10ml

4. Weerhouden scenario

4.1. A. Voorstellingszaal - weergave met uitgeschoven tribune



Capaciteit
 mobiele telescopische zittribune met
 286 plaatsen en 105 extra stoelen in
 polyvalente zaal
 foyer 60 personen (receptie)

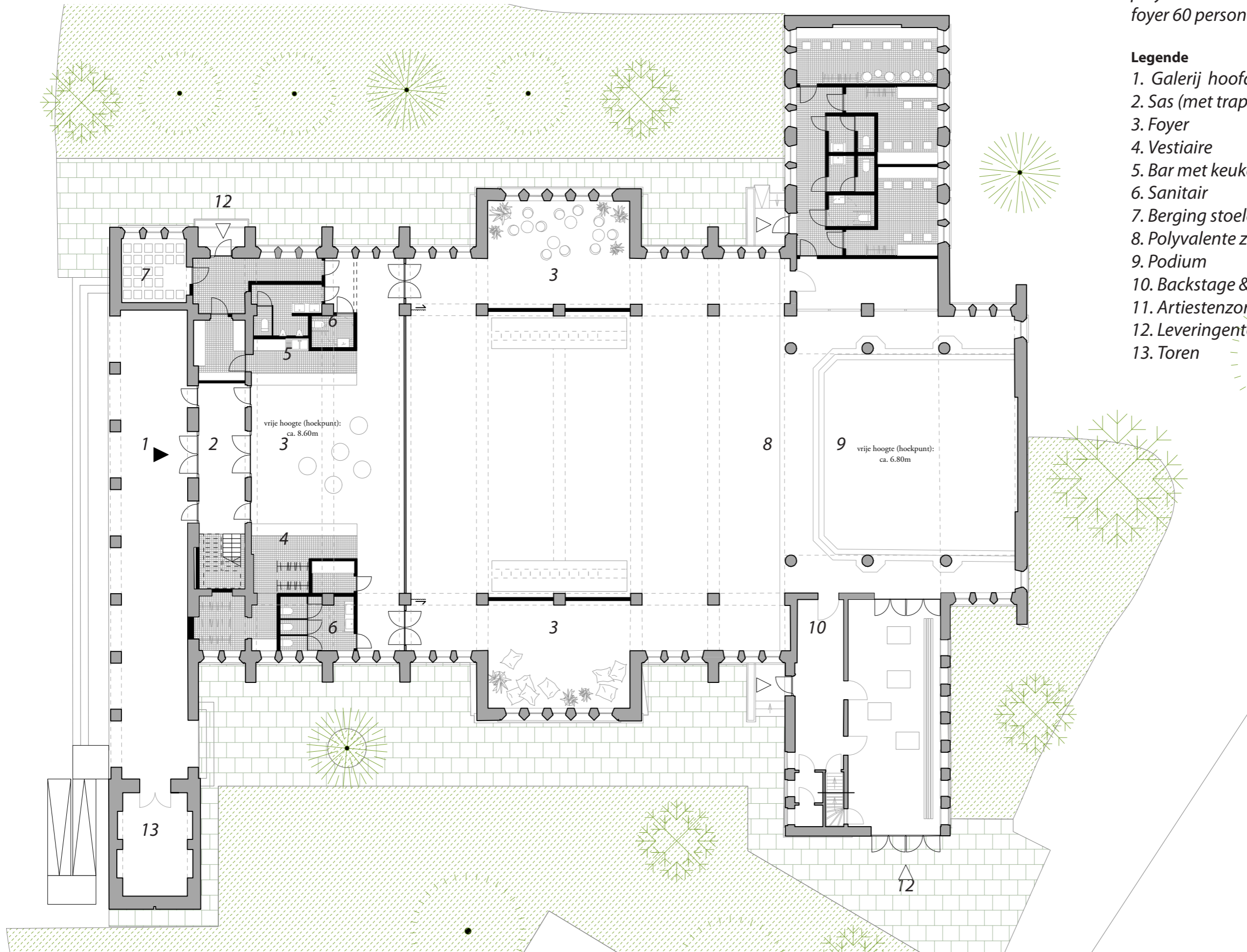
- Legende**
1. Galerij hoofdtoegang
 2. Sas (met trap naar vip)
 3. Foyer
 4. Vestiaire
 5. Bar met keuken
 6. Sanitair
 7. Berging stoelen
 8. Polyvalente zaal
 9. Podium
 10. Backstage & berging
 11. Artiestenzone
 12. Leveringentoeegang
 13. Toren

B. Voorstellingszaal - weergave met leeggemaakte ruimte

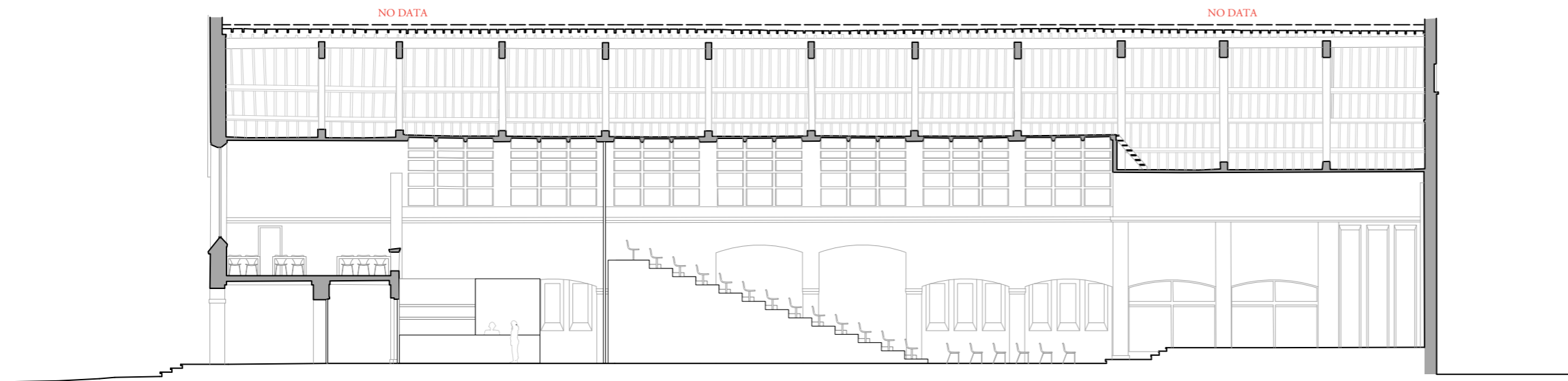
Capaciteit
 polyvalente zaal 280 personen (receptie)
 foyer 60 personen (receptie)

Legende

1. Galerij hoofdtoegang
2. Sas (met trap naar vip)
3. Foyer
4. Vestiaire
5. Bar met keuken
6. Sanitair
7. Berging stoelen
8. Polyvalente zaal
9. Podium
10. Backstage & berging
11. Artiestenzone
12. Leveringentoeegang
13. Toren



Het lijkt niet mogelijk een lift te voorzien om het doksaal bijvoorbeeld als (VIP-)foyer in te richten. Met name de positie van de lift, teneinde de verticale verbinding tussen gelijkvloers en doksaal te creëren, zorgt ervoor dat een groot deel van het doksaal opgeofferd wordt en de resterende ruimte beperkt en weinig kwalitatief is. Ook de uitloophoogte van een lift is problematisch op ruimtelijk en structureel vlak.

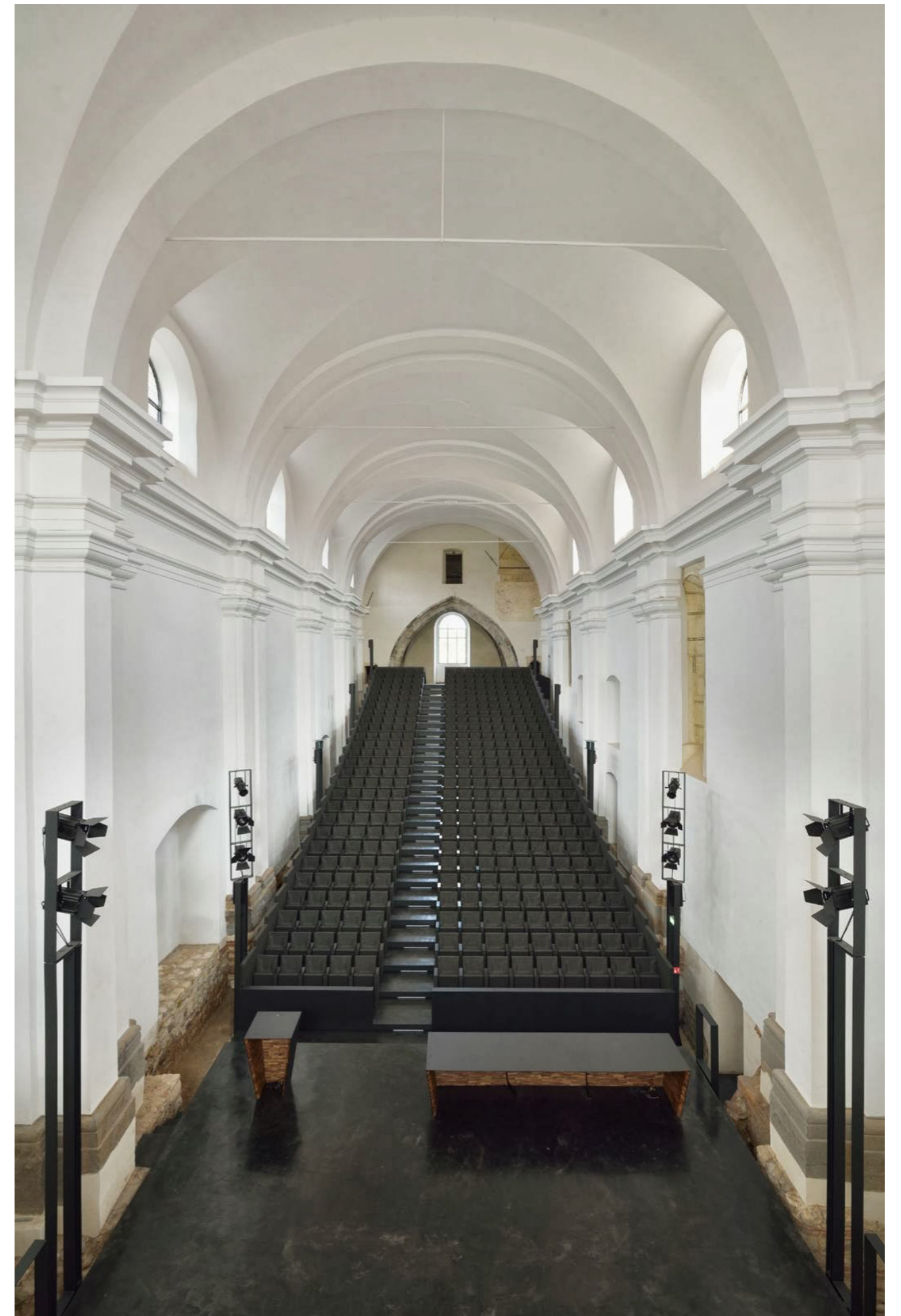


4.2. Referenties

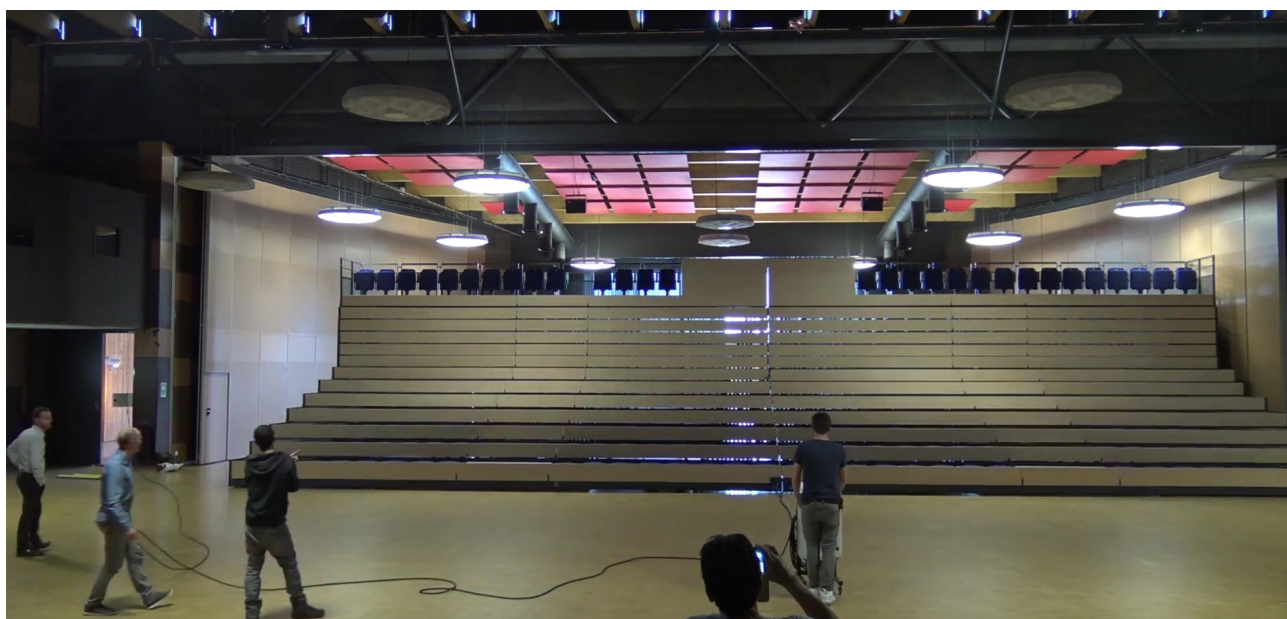
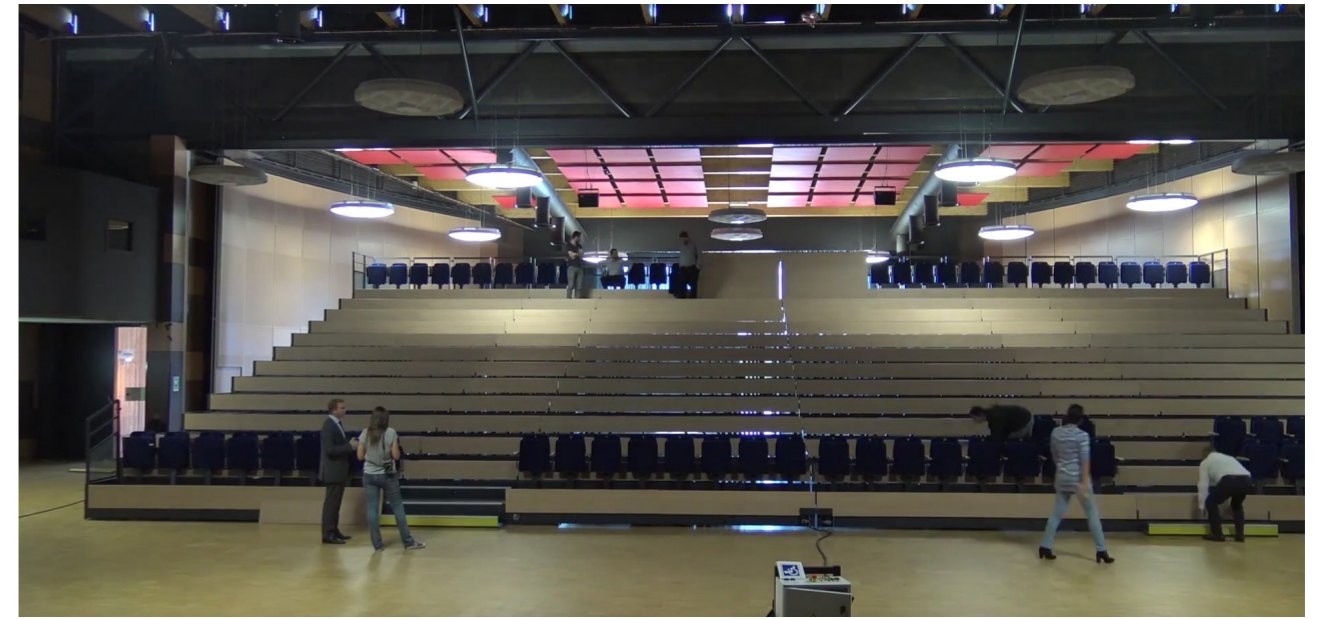
Ter illustratie van het weerhouden scenario worden hiernavolgend enkele inspiratiebeelden toegevoegd. Deze referenties zijn niet letterlijk te interpreteren als exacte voorbeelden voor het voorgestelde scenario, maar dragen bij tot het creëren van een denkbeeldig universum voor de transformatie.



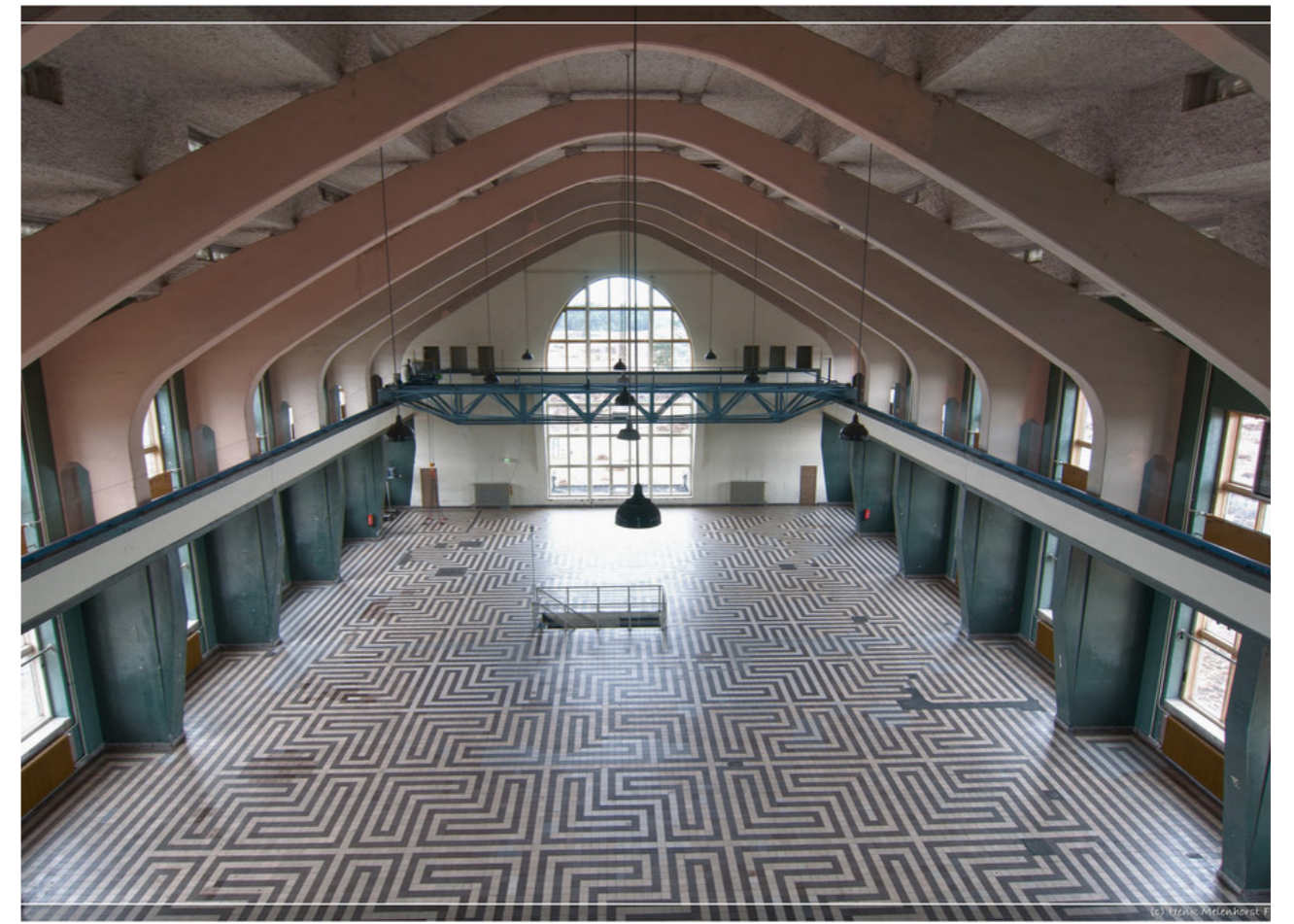
lers College, Leuven



Centrum voor podiumkunsten, Ptuj, Slovenië (ENOTA)



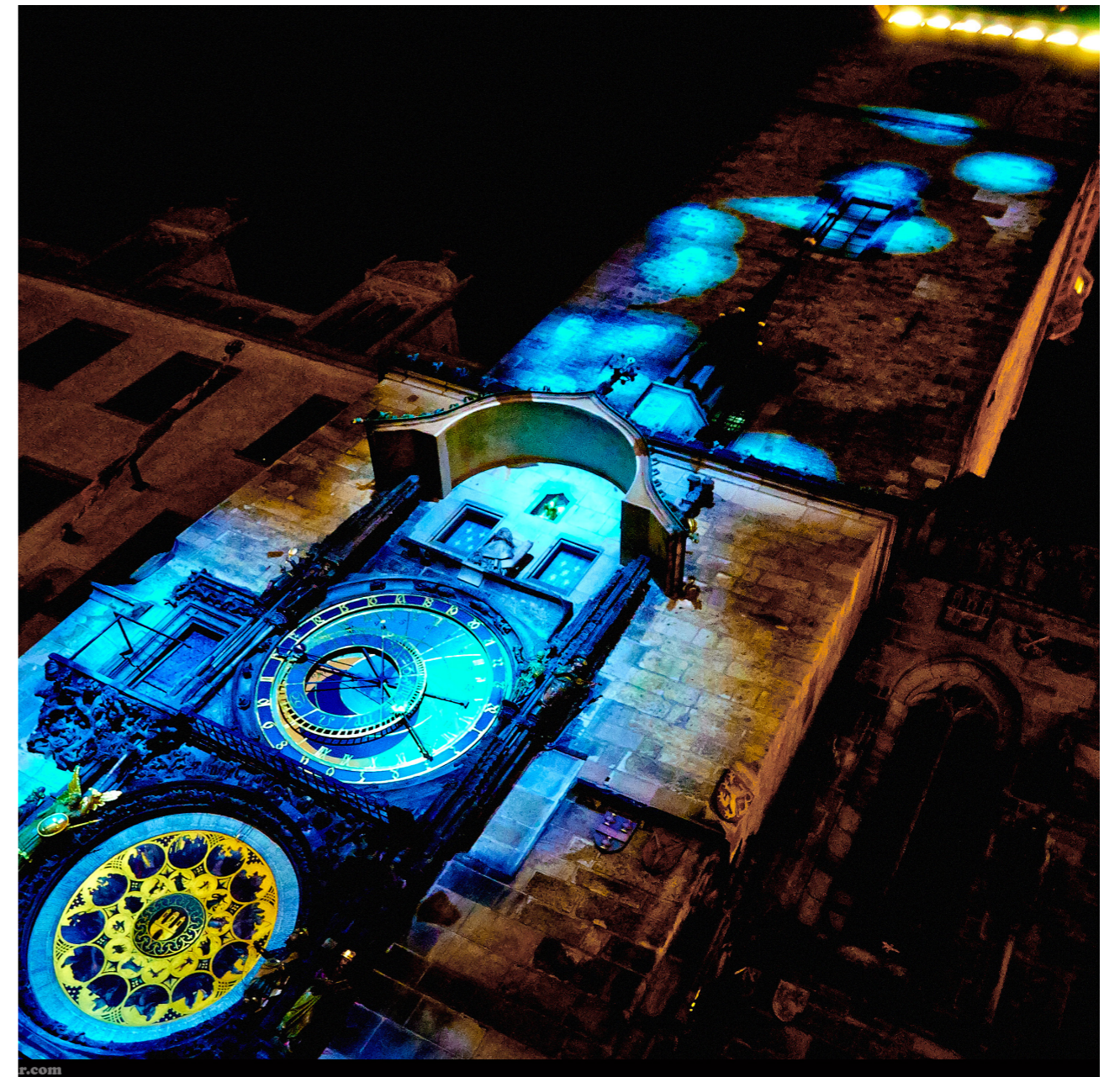
Mobile telescopische tribune voor 405 zitplaatsen, L'Espace 140, Lyon (FR)



Kerk van Malem, Gent



Radio Kootwijk, Apeldoorn (NL)



Projectie n.a.l.v. 600ste verjaardag van de astronomische klok, Praag (CZ)

5. Begroting

5.1. Randvoorwaarden

Indicatieve budgetten

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

5.2. Oppervlaktes

Bruto oppervlakte: 1.361 m²

Toegang, foyer (+0) en VIP(+1): 370 m²

Polyvalente hal: 670 m²

Backstage: 321 m²

Netto oppervlaktes: 1.203 m²

Toegang, foyer (+0) en VIP(+1): 310 m²

Polyvalente hal: 618 m²

Backstage: 275 m²

5.3. Raming bouw- en totaalkosten

Voor de raming van de bouwkosten wordt in eerste instantie uitgegaan van een minimaal scenario. Een aantal upgrades zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld het voorzien van een verplaatsbare, al dan niet transparante wand tussen foyer en polyvalente zaal.

Met eventuele kosten inzake stabiliteit en de aanwezigheid van de technische installatie werd geen rekening gehouden, en zij dienen bij transformatie het voorwerp van verder onderzoek uit te maken.

omschrijving		EH		aard		hoeveelheid		EP		subtotaal	
(A)	ALGEMENE BOUWGERELATEERDE KOSTEN										224.263
A1	Afbraakwerken – reeks ingrepen	m ²	SOG			-		24.263,00			
A5	Werkkost		GP	0,10	1.000.000,00			100.000			
A7	Onvoorziene		VH	0,10	1.000.000,00			100.000			
(B)	STABILITEIT(*)										PM
(C)	HORIZONTALE EN VERTICALE WANDEN										PM
C1	Buitenwanden – massief	m ²	FH	2,77	200,00			554			137.000
C3	Vloeren – boven fundering – bestaand	m ²	FH	175,18	100,00			17.518			
C4	Binnenwanden – gipskarton	m ²	FH	369,40	150,00			55.410			
C4	Binnenwanden – systeemwanden	m ²	FH	139,40	300,00			41.820			
C4	Binnenwanden – binnenisolatie met afwerking	m ²	FH	122,56	75,00			9.192			
C4	Binnenwanden – afwerking met tegels	m ²	FH	91,75	50,00			4.588			
C6	Trappen in hout, inclusief leuningen	trede	FH	18,00	500,00			9.000			
C7	Hellingen	m ²	FH	7,48	750,00			5.610			
C9	Poorten (kantel-, sectionaal, ...)	lm	FH	1,00	2.500,00			2.500			
(D)	WANDOPENINGEN										21.500
D1	Buitendeuren	stuk	FH	8,00	1.000,00			8.000			
D4	Binnendeuren	stuk	FH	23,00	500,00			11.500			
D4	Binnendeuren – bestaand	stuk	FH	4,00	500,00			2.000			
(E)	ELEKTRICITEIT										124.058
E0	Algemene kosten		GP	992,46	125,00			124.058			
(F)	FLUÏDA										246.304
F0	Algemene kosten hvac + sanitair		GP	992,46	225,00			223.304			
F1	Riolering		GP	1,00	5.000,00			5.000			
F4	Sanitair aantal toestellen		GP	18,00	1.000,00			18.000			
(G)	OMGEVINGS- & INFRASTRUCTUURWERKEN										28.328
G2	Verharding – paden, ...	m ²	FH	377,71	75,00			28.328			
(H)	EERSTE UITRUSTING (E.U.)										152.100
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost vast meubilair		SOG					95.000			
H2	(H1) E.U. Binnen Bouwkost keukenuitrusting		SOG	1,00	25.000,00			25.000			
H3	(H1) E.U. Binnen Bouwkost verduisteringsystemen (gordijnen, ...)		SOG	2,00	5.000,00			10.000			
H4	(H1) E.U. Binnen Bouwkost signalisatie		SOG	1,00	5.000,00			5.000			
H9	(H2) E.U. Buiten Bouwkost losse inrichting		SOG	171,00	100,00			17.100			

Geraamde bouwkosten

€ 933.552,00

Studiekost 15%

€ 140.032,80

Projectmanagementkost 2%

€ 18.671,04

Geraamde totaalkost excl. BTW

€ 1.092.255,84

BTW 21%

€ 229.373,73

Geraamde totaalkost incl. BTW

€ 1.321.629,57

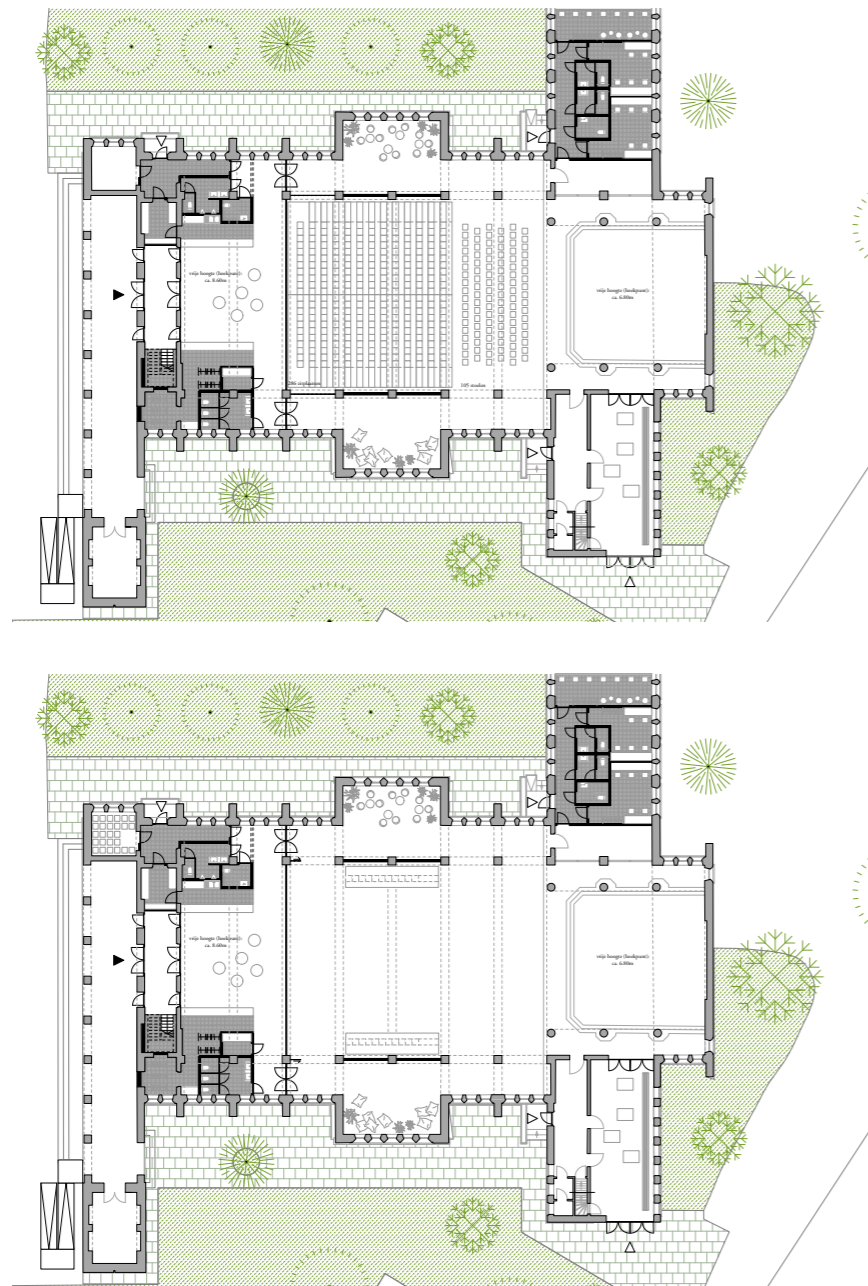
6. Epiloog

Synopsis

Voor de toekomst van deze kerk en haar gemeenschap is het, meer nog dan voor andere kerkgebouwen, belangrijk om de juiste ambities aan de dag te leggen.

De Sint-Jozefskerk is namelijk een atypisch kerkgebouw door de geometrische karakteristieken (laag en breed), en ze is gelegen buiten de actieradius van de spontane passages die men klassiek in het centrum van een dorp of stad aantreft.

Dat maakt de site vanuit economisch en ecologisch perspectief eerder geschikt voor een transformatie tot voorstellingszaal of polyvalente ruimte op lokaal niveau.



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 bekende 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 Sint-Jozefskerk te Oudenaarde**In opdracht van**

Gemeentebestuur Oudenaarde
Tussenmuren 17
9700 Oudenaarde

e-mail: luc.vanquickenborne@oudenaarde.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.

Ontwerpbureau

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

e-mail: kerken@bogdanvanbroeck.com

Datum

Het samenvattend eindrapport werd opgemaakt dd. 05/09/2017.

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