

# Onze-Lieve- Vrouwkerk, Tiel

ONTWERPEND  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK INZAKE  
TRANSFORMATIE VAN HET KERKGEBOUW  
VOOR NIEUWE FUNCTIES

13 12 2017

*samenvattend eindrapport*

i.o.v. Stadsbestuur Tiel

o.b.v. Projectbureau Herbestemming Kerken

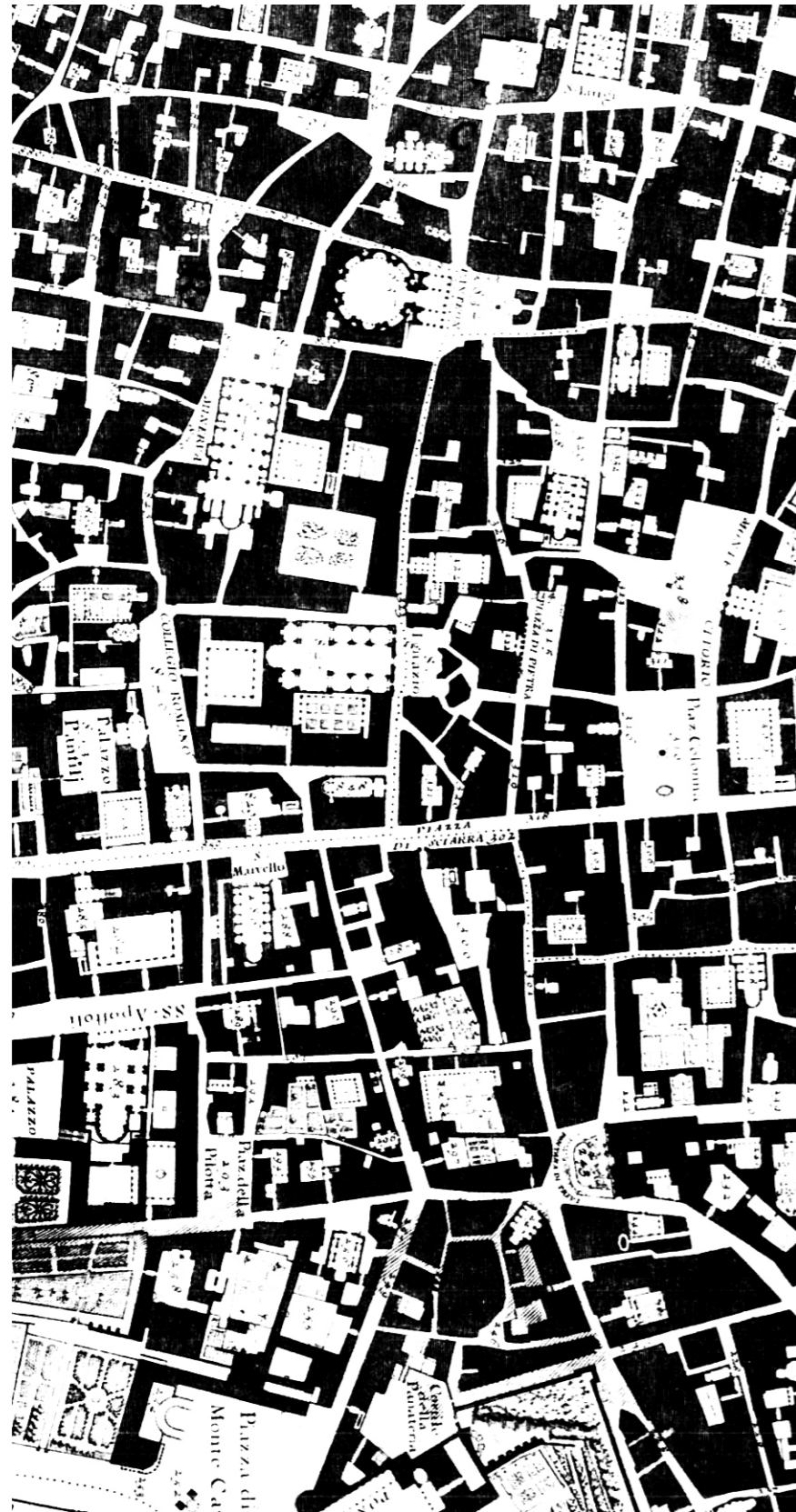
door BOGDAN & VAN BROECK

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

# Index

Proloog.....	5
1. Introductie.....	11
2. Lezing site & kerk.....	33
3. Lezing programma.....	53
4. Weerhouden scenario.....	59
5. Begroting.....	79
6. Epiloog.....	83
Colofon.....	87

## 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.

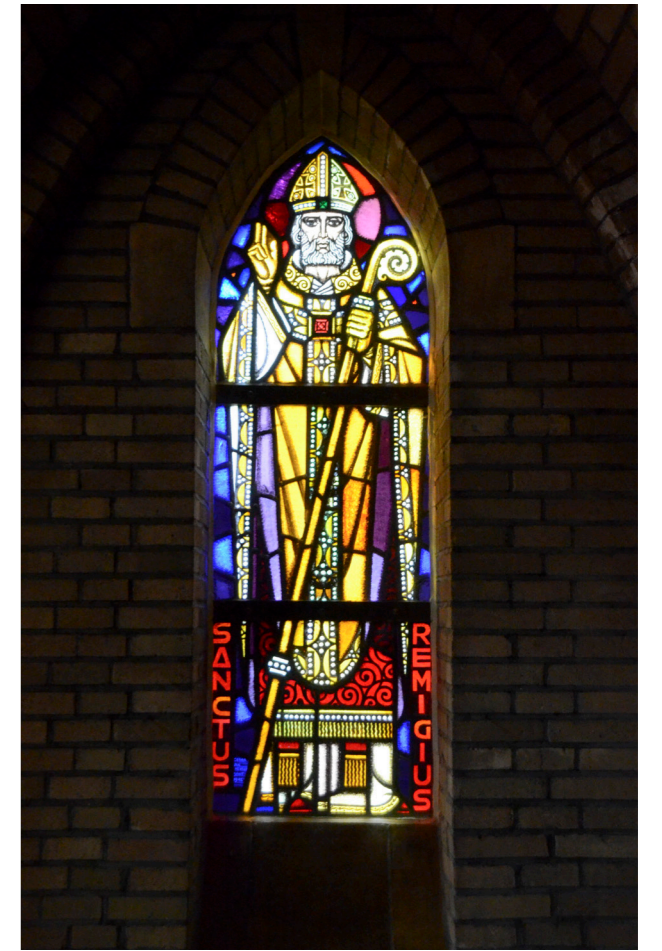
Tot slot richten we een woord van dank aan Niek De Roo, die als projectcoördinator voor het Projectbureau Herbestemming Kerken elk ontwerpend onderzoek in goede banen geleid heeft, her en der in Vlaanderen. Het pad effenen, het debat aanscherpen of de plooiën gladstrijken: zijn vakkennis, professionaliteit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

BOGDAN & VAN BROECK, 2017.

## 1. Introductie



## 1.1. Fotoreportage





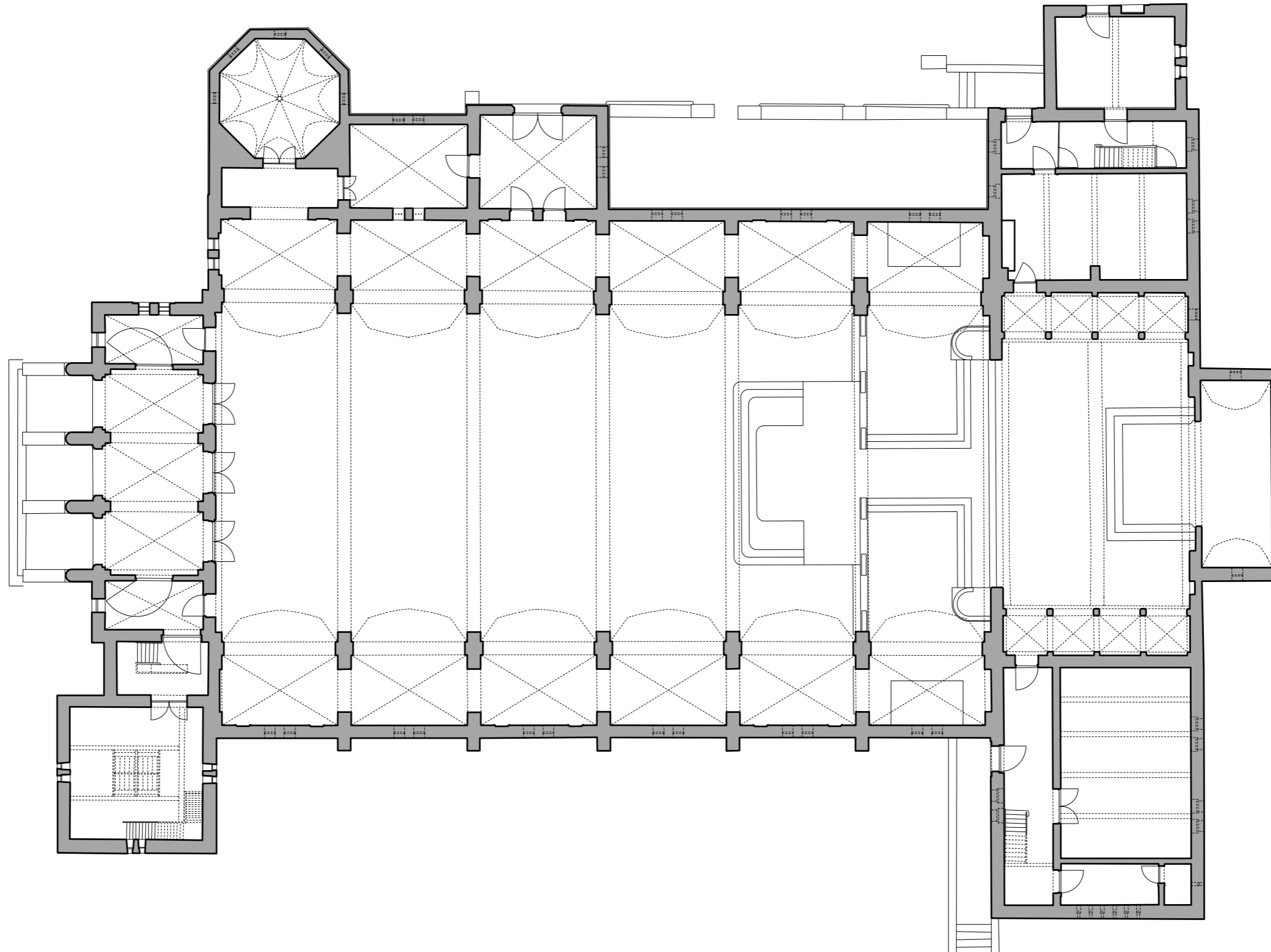
## 1.2. Digitale opmeting

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.

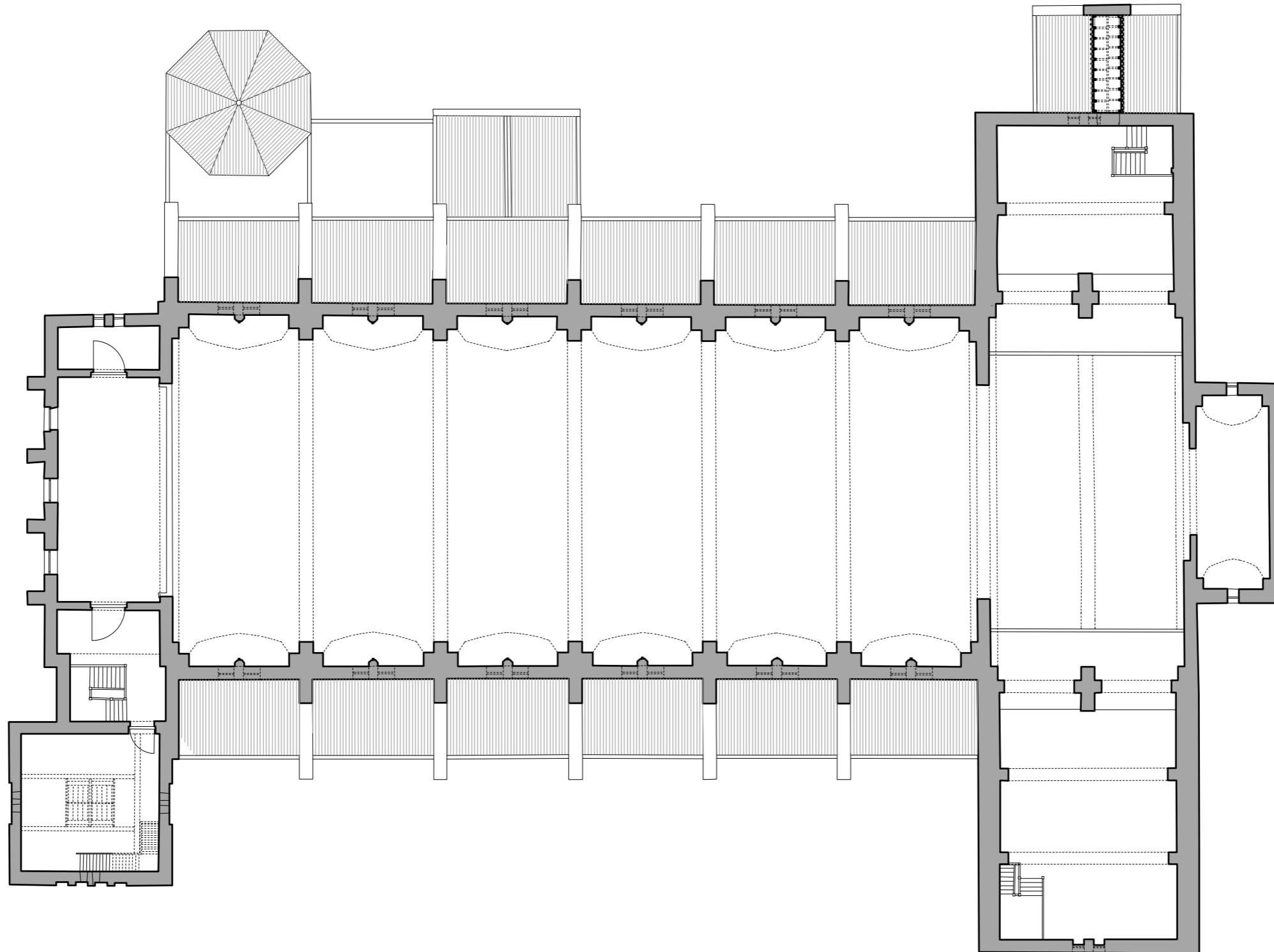
Dergelijke opmeting gebeurt met een meetstation dat op verschillende plaatsen gepositioneerd wordt en een driedimensionale scan maakt van de ruimtes. Na het scannen worden de plannen, snedes, gevels, en eventueel een 3D-model manueel uitgetekend met de computer op basis van de verzamelde 'punten'.

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

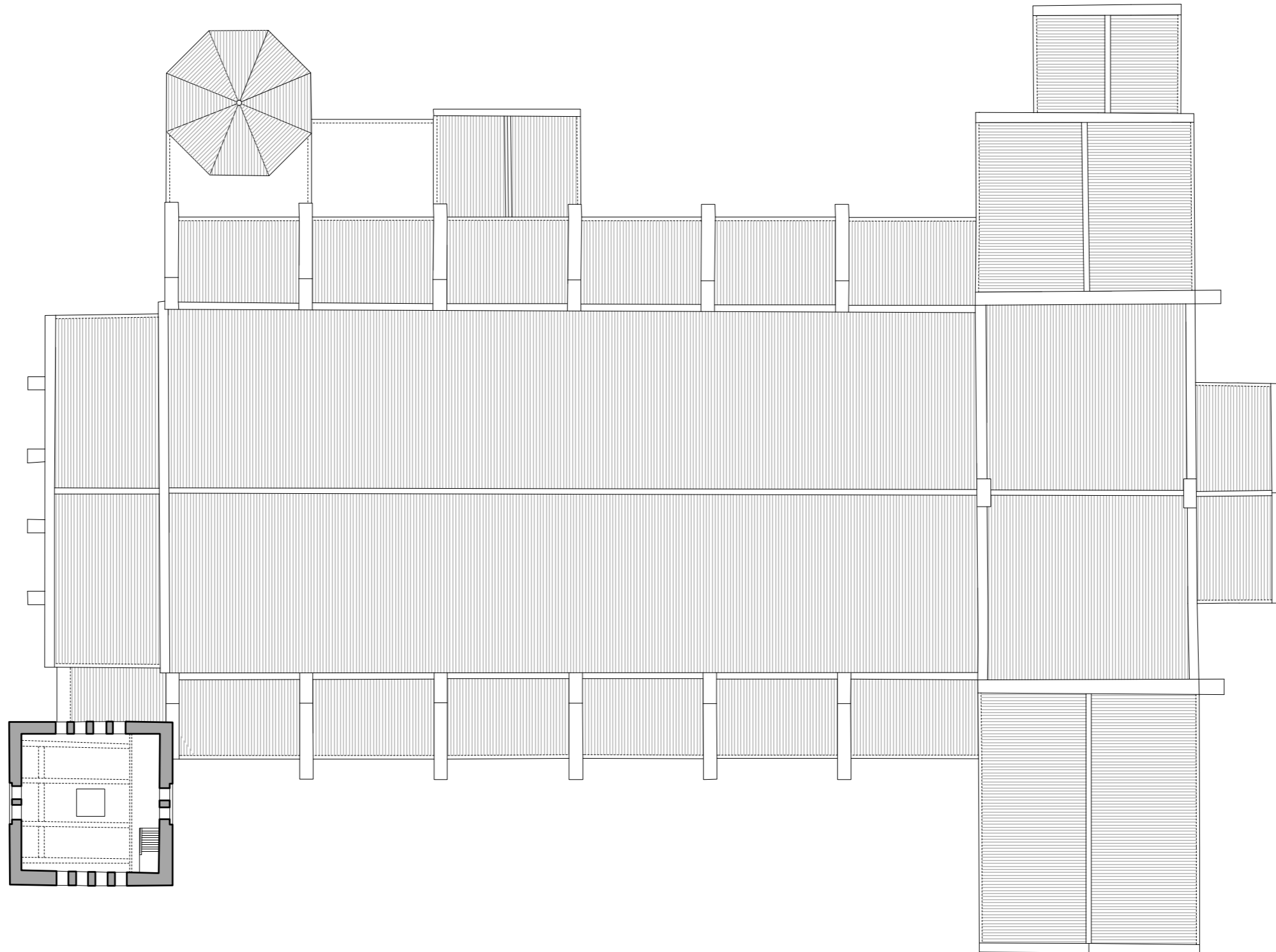


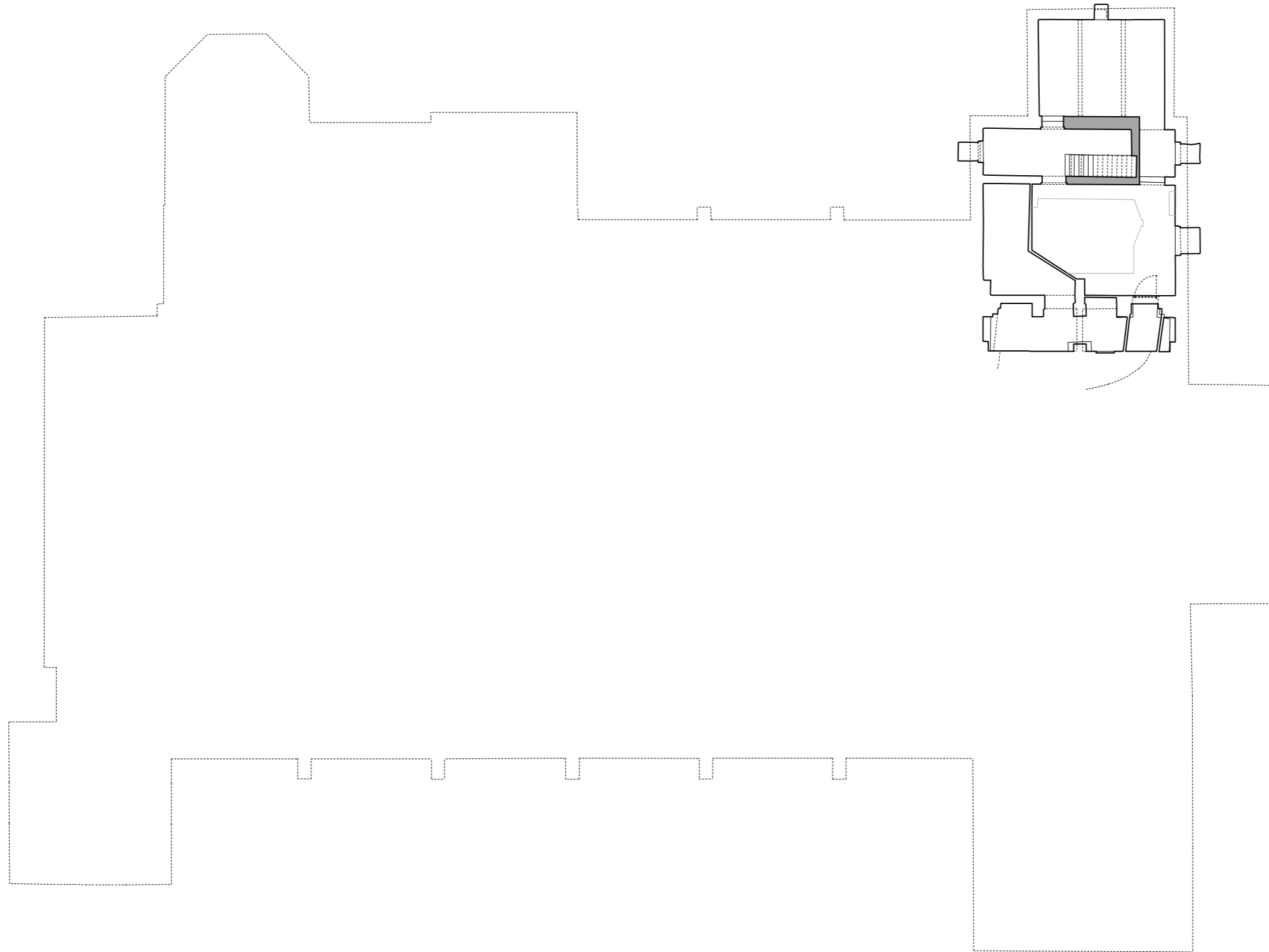
latere fasen van voorontwerp tot uitvoering en as built kan een bijkomende opdracht gegeven worden aan een landmeter om de oorspronkelijke opmeting in een verdere detailgraad uit te tekenen, inclusief schrijnwerkelementen, ornamenten, plafondlijsten, etc.

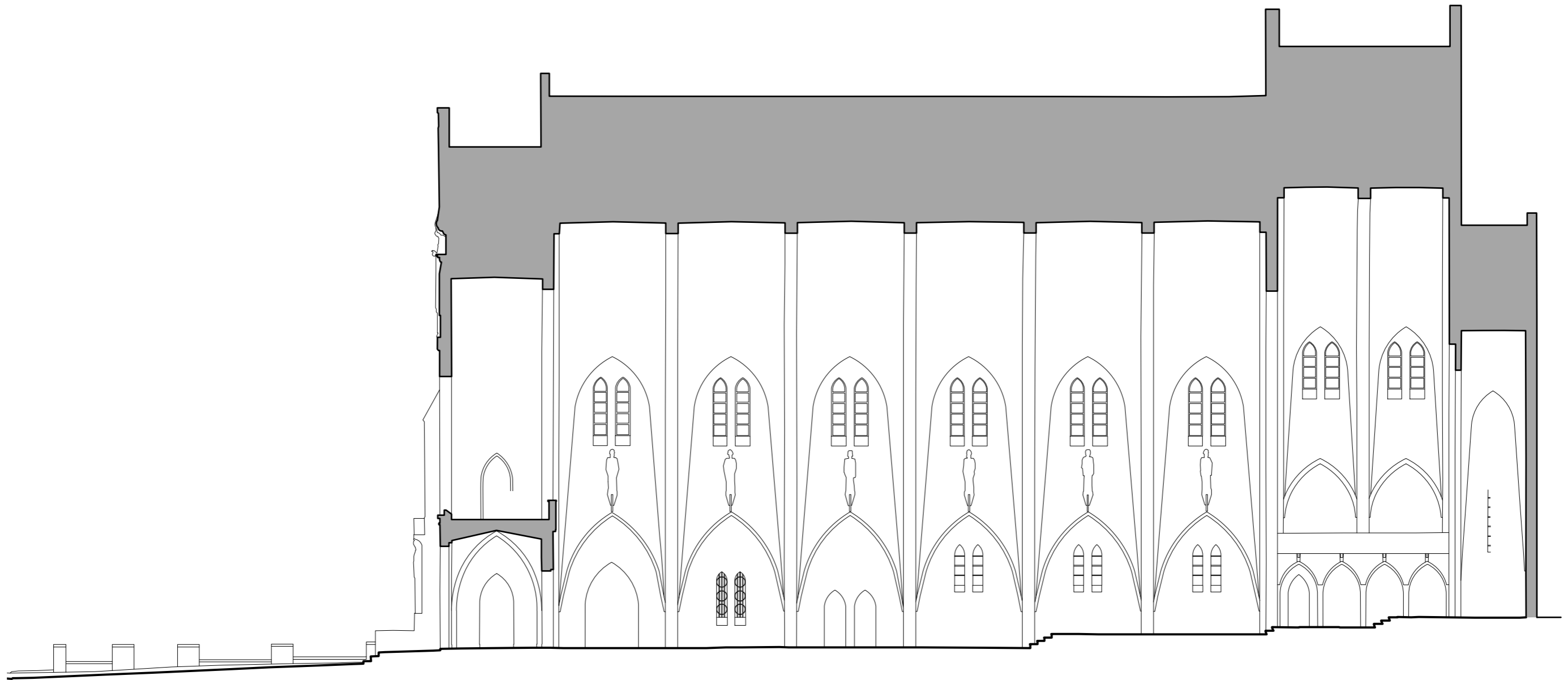
De landmeter voert dus idealiter slechts éénmaal een opmeting ter plaatse uit, en alle gegevens worden daarbij in de puntenwolk opgeslagen. De tekeningen als output bevatten slechts de gewenste informatie en kunnen later aangevuld worden met data uit de pointcloud.

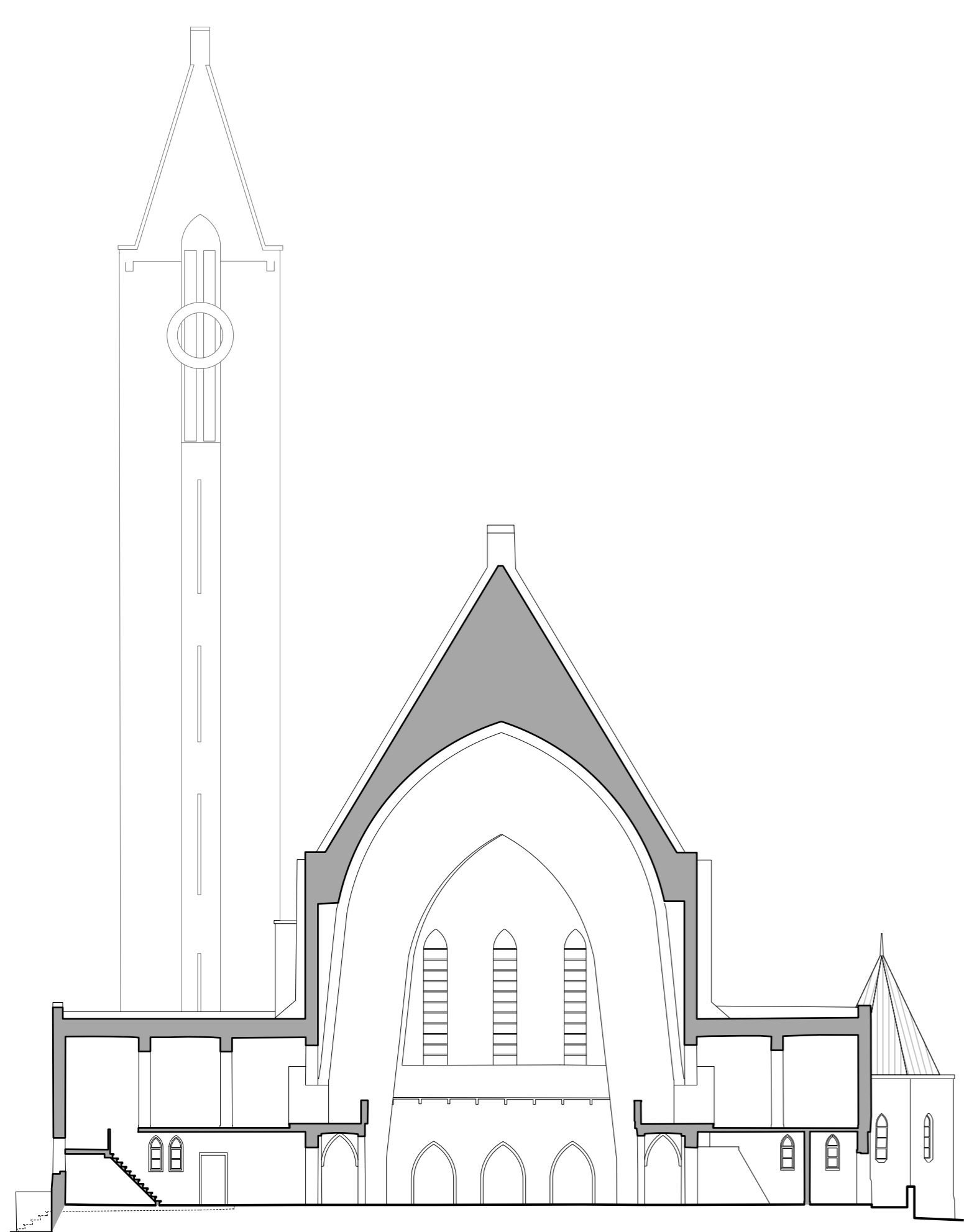




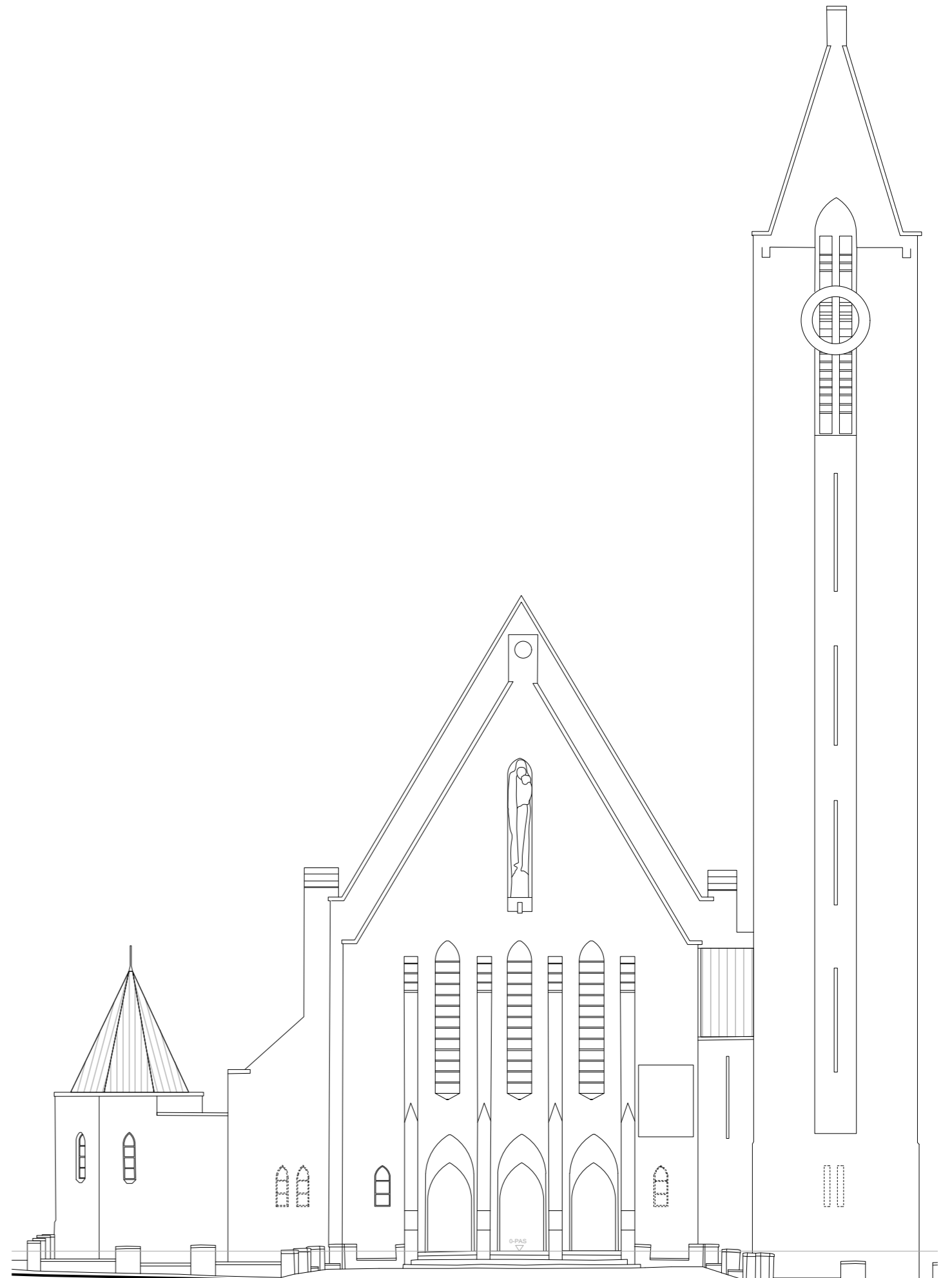








Langssnede



Dwarssnede

0l 2l 4l 10ml



Gevel noordoost



51.08

0-PAS

30.07

20.32

15.97

13.47

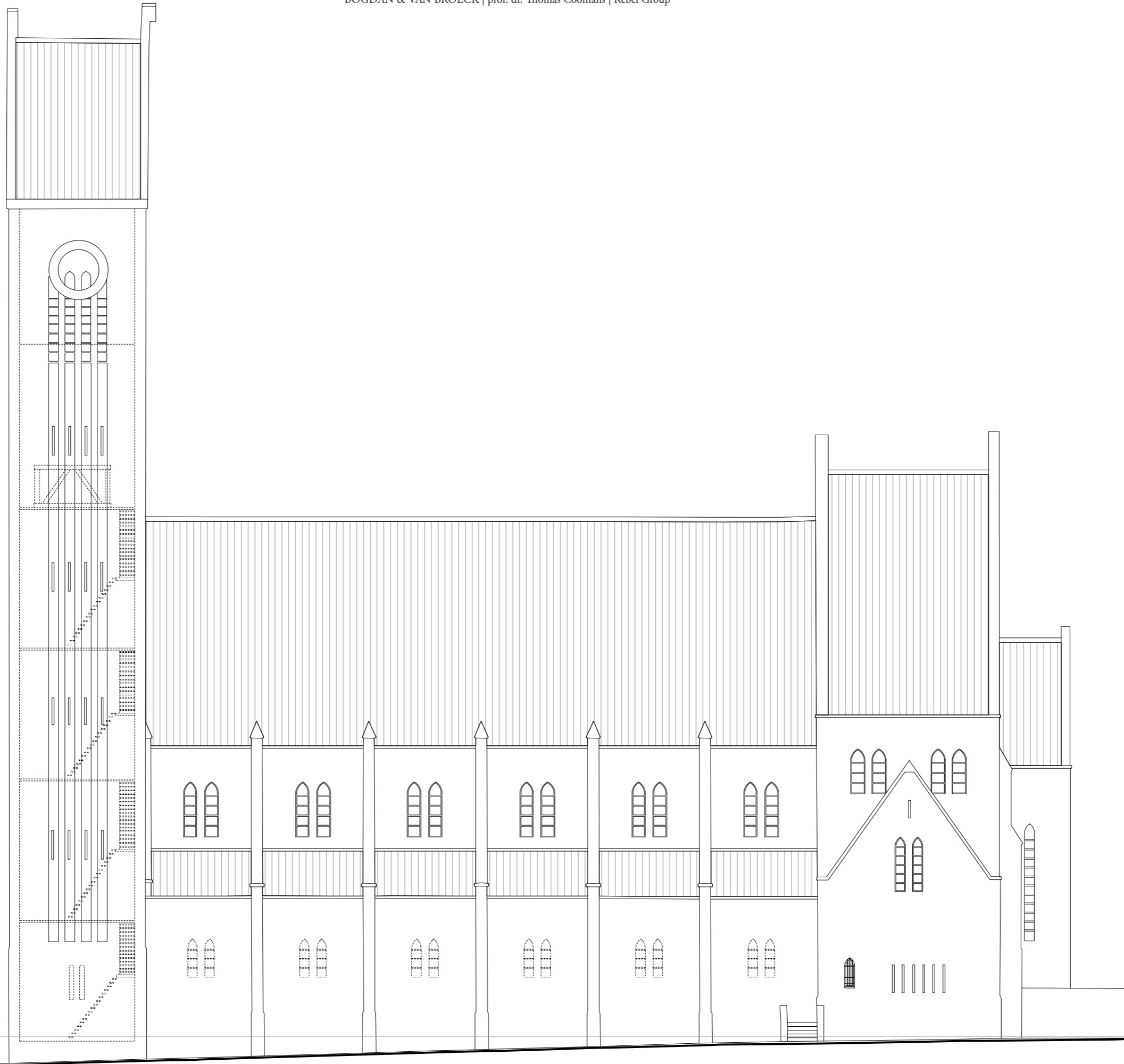
7.94

0-PAS

Gevel zuidwest

01 21 41

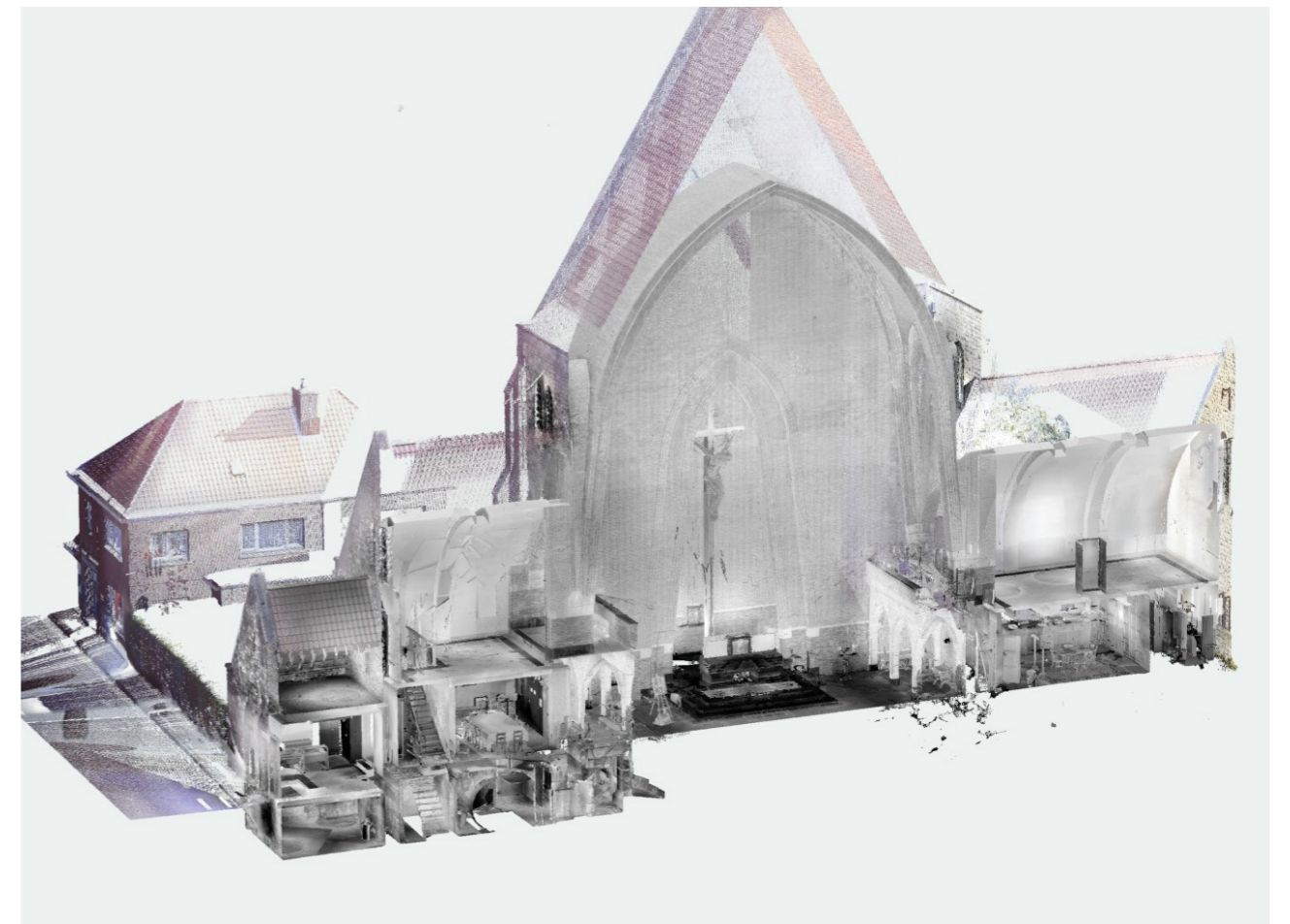
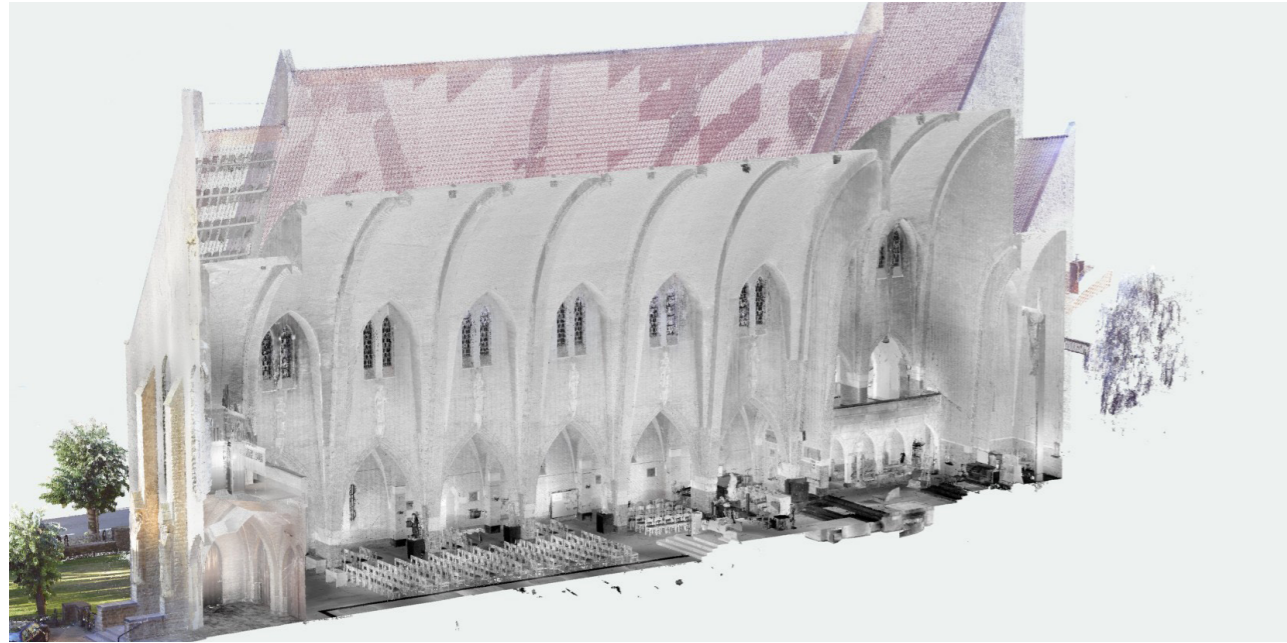
10ml





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



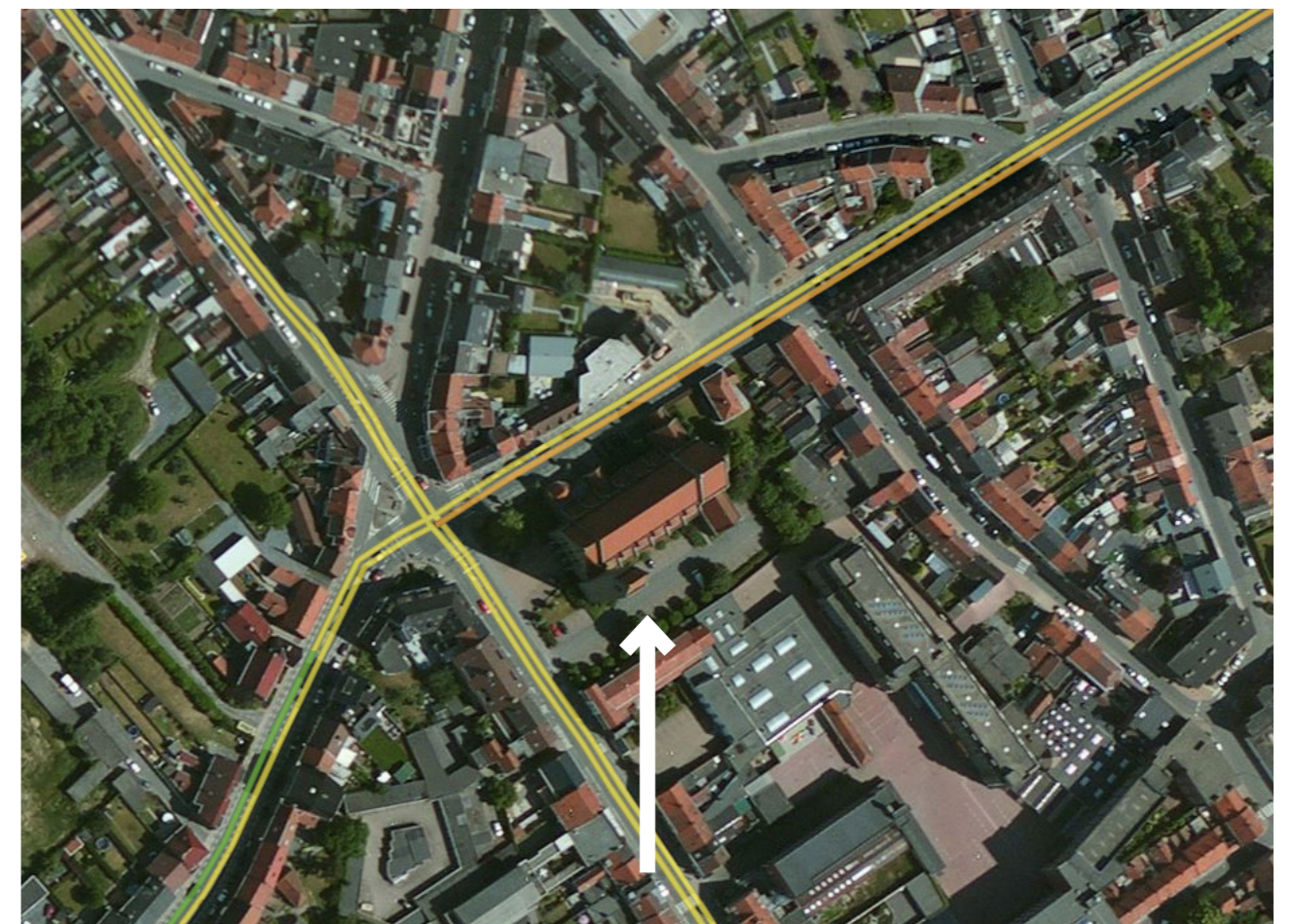
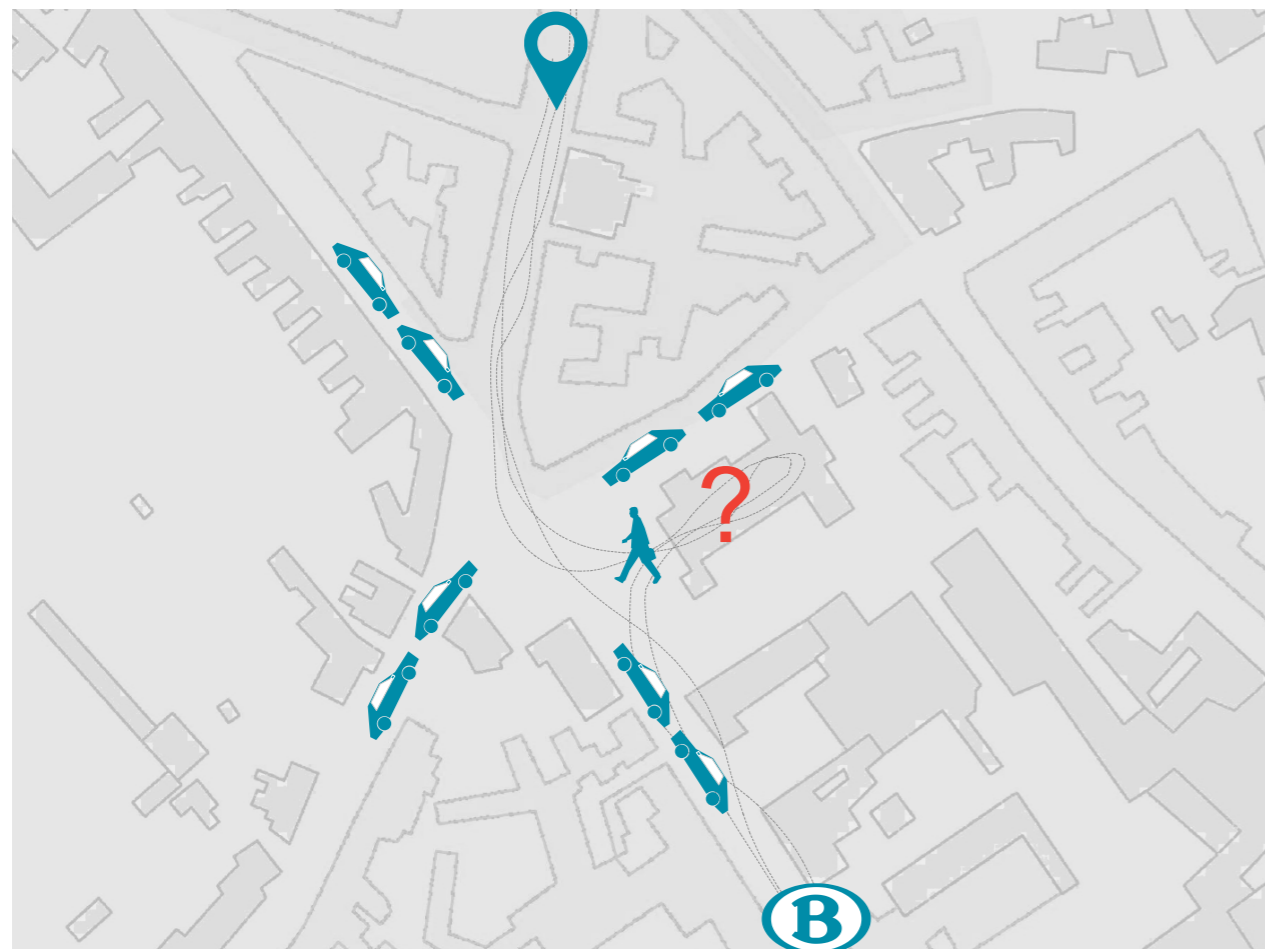
## 2.1. Ligging

De Onze-Lieve-Vrouwkerk ligt aan het kruispunt van twee drukke invalswegen van de stad Tielt, op wandelafstand van het centrum in noordelijke richting en het station in zuidelijke richting.

De site is momenteel in hoofdzaak een bestemmingslocatie: er wordt gebruik gemaakt van de kerk en haar omgeving met een specifiek doel (bv. eredienst in het gebouw, parking naast de kerk). Spontane passage en daarbijhorend gebruik als publieke ruimte (park, plein, ...) is eerder beperkt, ondanks de aanwezigheid van bijvoorbeeld de school en het theater in de nabije omgeving.



Tielt, provinciestad in West-Vlaanderen



Stationsstraat en de Vredestraat, net buiten het centrum van de stad



## 2.2. De site en de gebouwen

Het kerkgebouw staat als een vrijstaand object op de site, en benadrukt daarmee haar sterke aanwezigheid in de omgeving. Tot de jaren '90 van de vorige eeuw was er een tuin voorzien rondom de kerk, hetgeen eveneens het historisch belang van de open ruimte rondom de kerk onderstreept. Ook de kerktoren draagt bij tot de perceptie van een sterk en groot object, maar daarover later meer.

De site omvat naast het kerkgebouw ook een pastorie, in de Vredestraat, en een parking vóór en naast de kerk. Grenzend aan de site bevindt zich het zogenaamde Feestpaleis.



### Pastorie

De pastorie is eigendom van de gemeente, en deze voorziet in de ambtswoning van de priester. Door de ligging van het gebouw, losgekoppeld van de kerk en niet op een strategisch cruciale plaats voor de transformatie van de site, doet deze haalbaarheidsstudie geen uitspraak over de pastorie. Allicht is een afbraak op termijn wenselijk, hetzij om ruimte vrij te maken voor publiek domein, hetzij om een potentiële vastgoedontwikkeling mogelijk te maken. Deze haalbaarheidsstudie neemt redelijkerwijs aan dat het gebouw afgebroken wordt.

### Feestpaleis

Vóór en tijdens de bouw van de eigenlijke kerk deed het huidige Feestpaleis dienst als kerkgebouw, en na voltooiing van de kerk bleef het bestaan als parochie- en feestzaal. Intussen is het gebouw dusdanig afgetakeld (de naam "paleis" onwaardig) dat de kosten voor de noodzakelijke renovatie niet opwegen tegen de financiële en ruimtelijke voordelen van een vervangende nieuwbouw.

De ruimtelijke kwaliteiten zijn bovendien eerder beperkt, en er is geen erfgoedwaarde. Het is in die optiek logisch om te opteren voor afbraak van het Feestpaleis, maar de eventuele opportuniteiten die hiermee gepaard gaan, vallen buiten de scope van dit onderzoek.

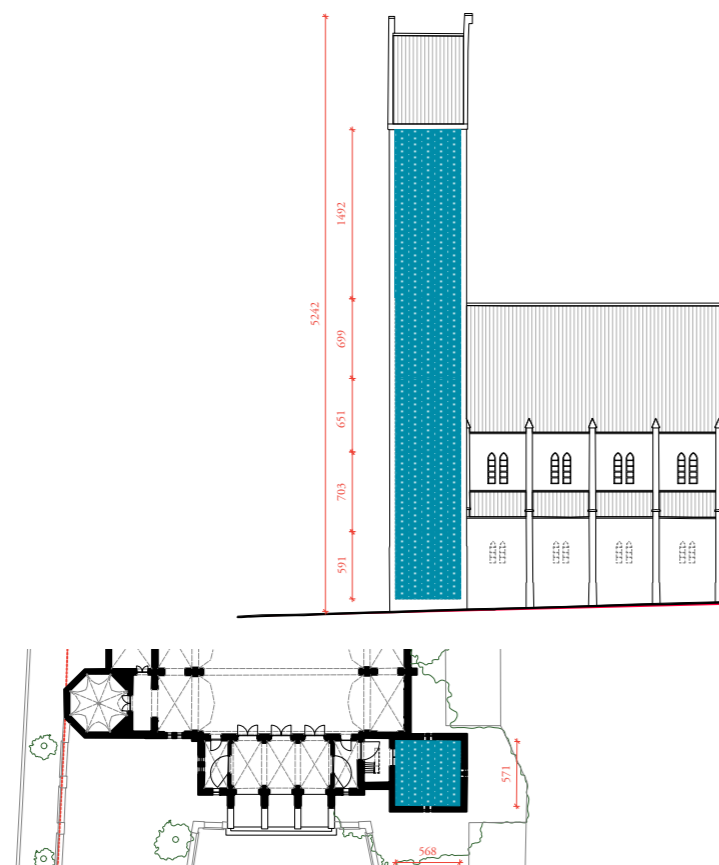
Het Feestpaleis maakt echter geen verder deel uit van dit Samenvattend Eindrapport, aangezien tijdens het verloop van de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het Feestpaleis geen eigendom is van het Kerkbestuur, maar van de VZW Dekenale Werken.





### 2.3. Toren als baken in het landschap

De bijhorende kerktoren heeft potentieel als baken voor de wijde omgeving, dankzij een hoogte van meer dan 50m. Tegelijk biedt een eenmalig bezoek aan de hoogste ruimtes in de toren een mooi uitzicht over het polderlandschap.



01 101 201

50ml



## 2.4. Toegangen & parking

Het kerkgebouw heeft anno 2017 één hoofdtoegang, maar is door haar vrijstaande positie uitermate geschikt om meerdere toegangen te creëren indien dat wenselijk zou zijn voor het toekomstig gebruik. Deze toegangen vanaf de straat of vanaf de parking dienen echter met de nodige zorg ingepland en uitgewerkt te worden.

De algemene toegankelijkheid voor personen is bovendien een aandachtspunt en dient in elk geval geoptimaliseerd te worden.

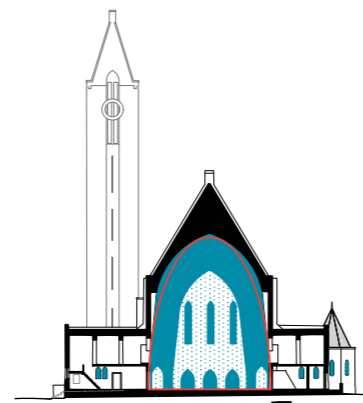
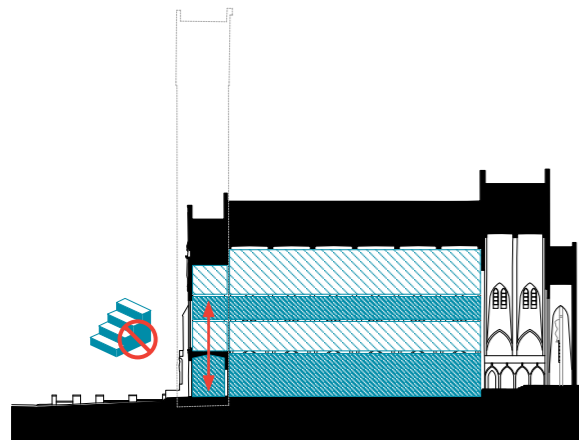




## 2.5. Ruimtelijke kwaliteiten

Het schip, het centrale gedeelte van de kerk, is zonder meer de belangrijkste troef van deze kerk: een brede en hoge ruimte, opgebouwd uit een sequens van traveeën met sobere doch monumentale bogen die ei zo na de perfecte parabool vormen.

De binnenruimte heeft door de schaal het potentieel om meerdere verdiepingen te huisvesten, indien dit programmatorisch wenselijk zou zijn. Een struikelblok is echter de verticale circulatie: de trappen zijn niet geschikt voor een aanzienlijk aantal gebruikers of bezoekers, en met het oog op integrale toegankelijkheid ontbreekt uiteraard een lift.



01 101 201

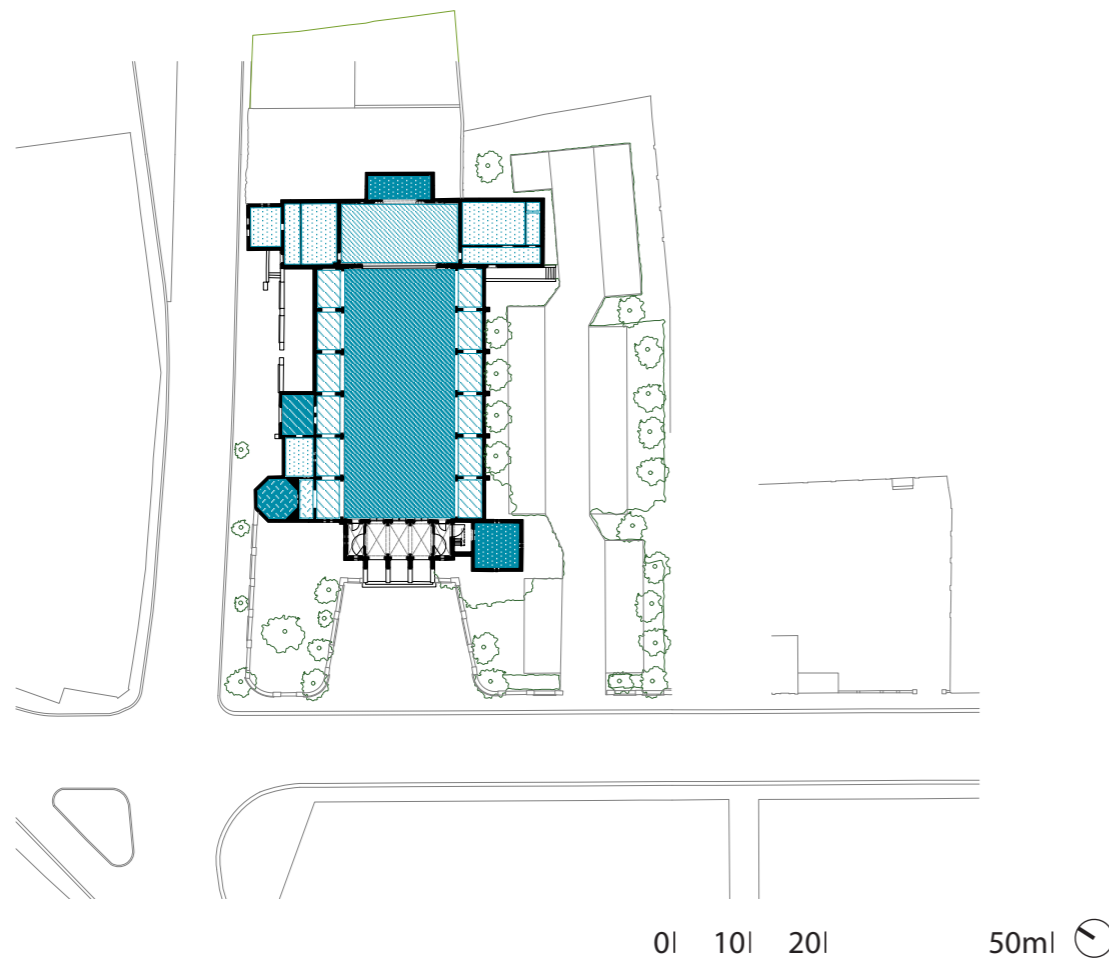
50ml





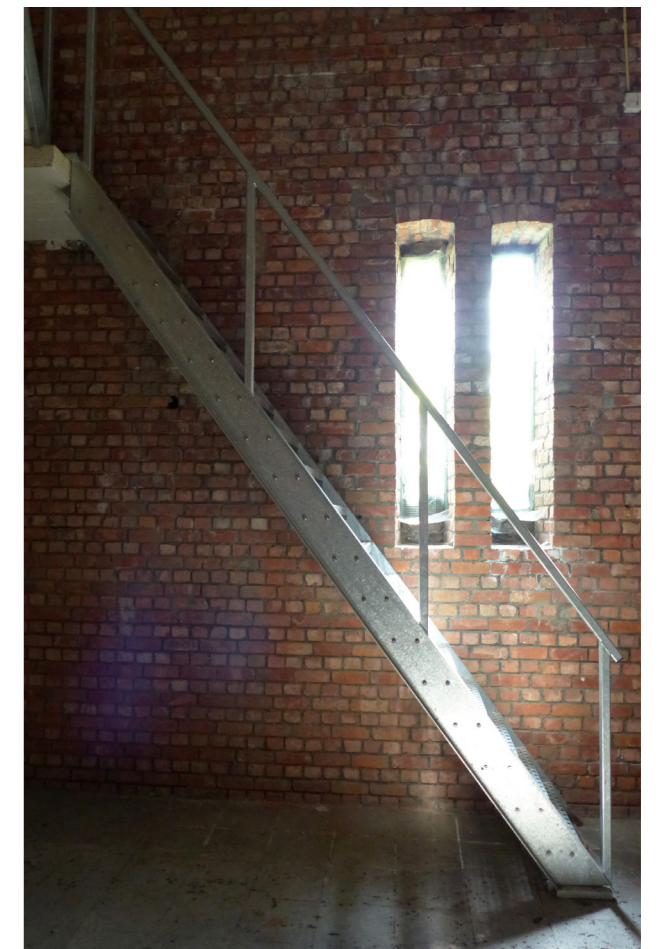
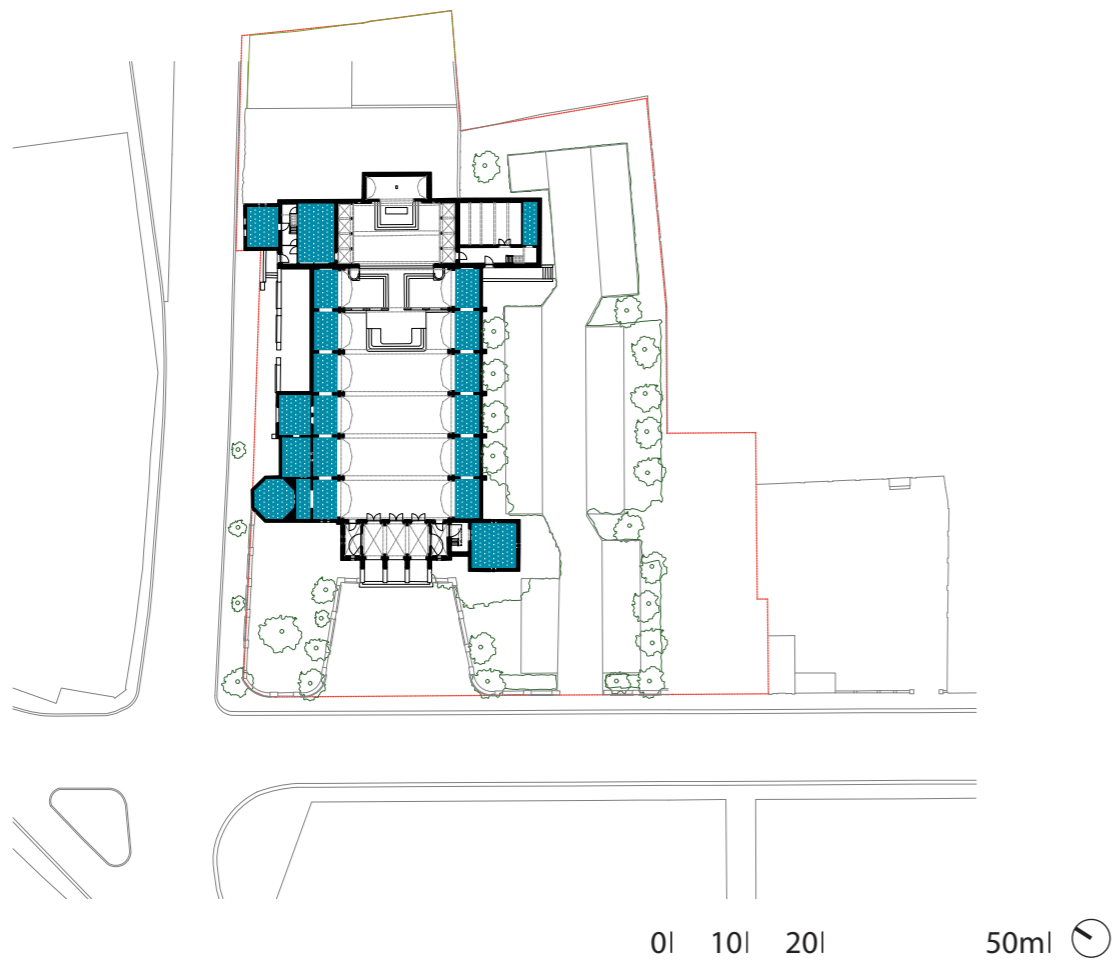
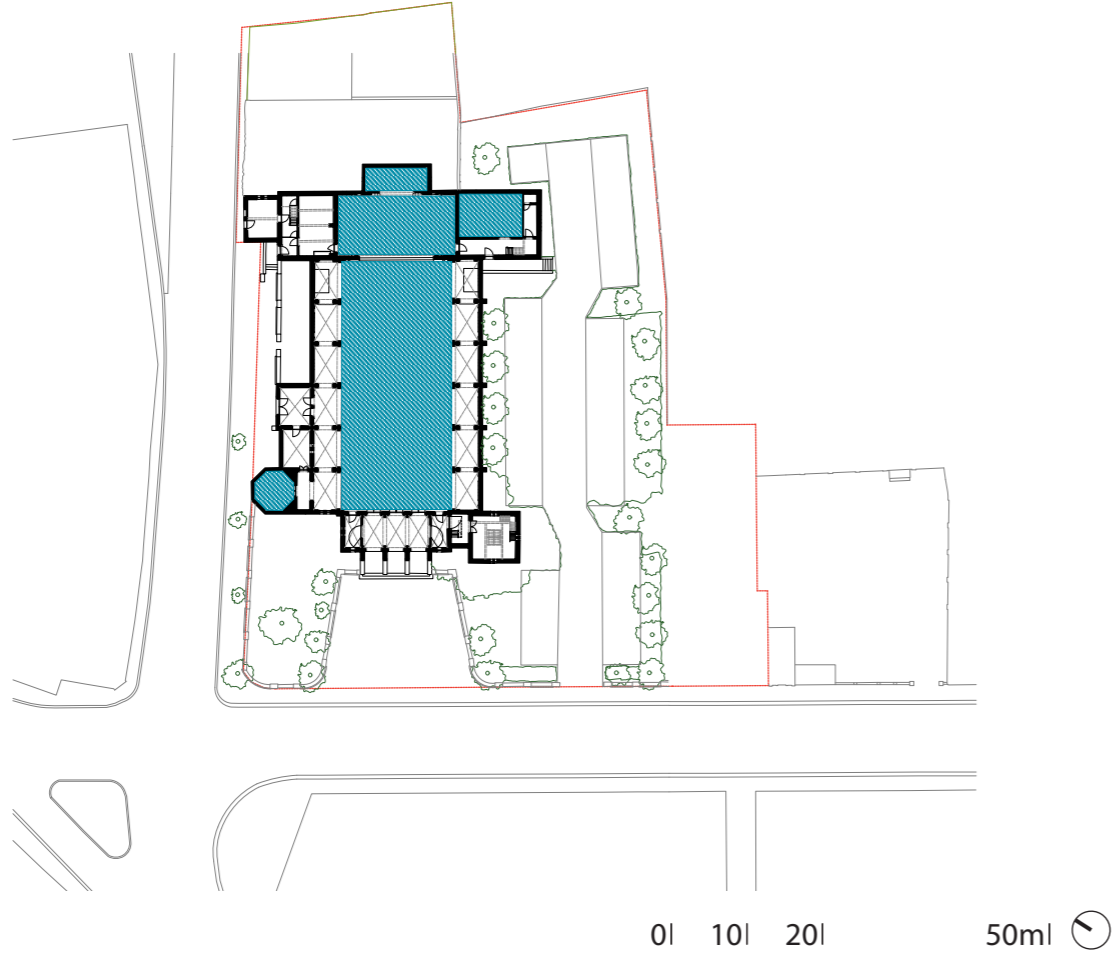
## 2.6. Beschikbare hoogtes

- Middenbeuk 20m
- Zijbeuken 6,20m
- Apsis 20m
- Bijgedeelte apsis 13,40m
- Sachristie 3,10m
- Toren gelijkvloers 5,90m





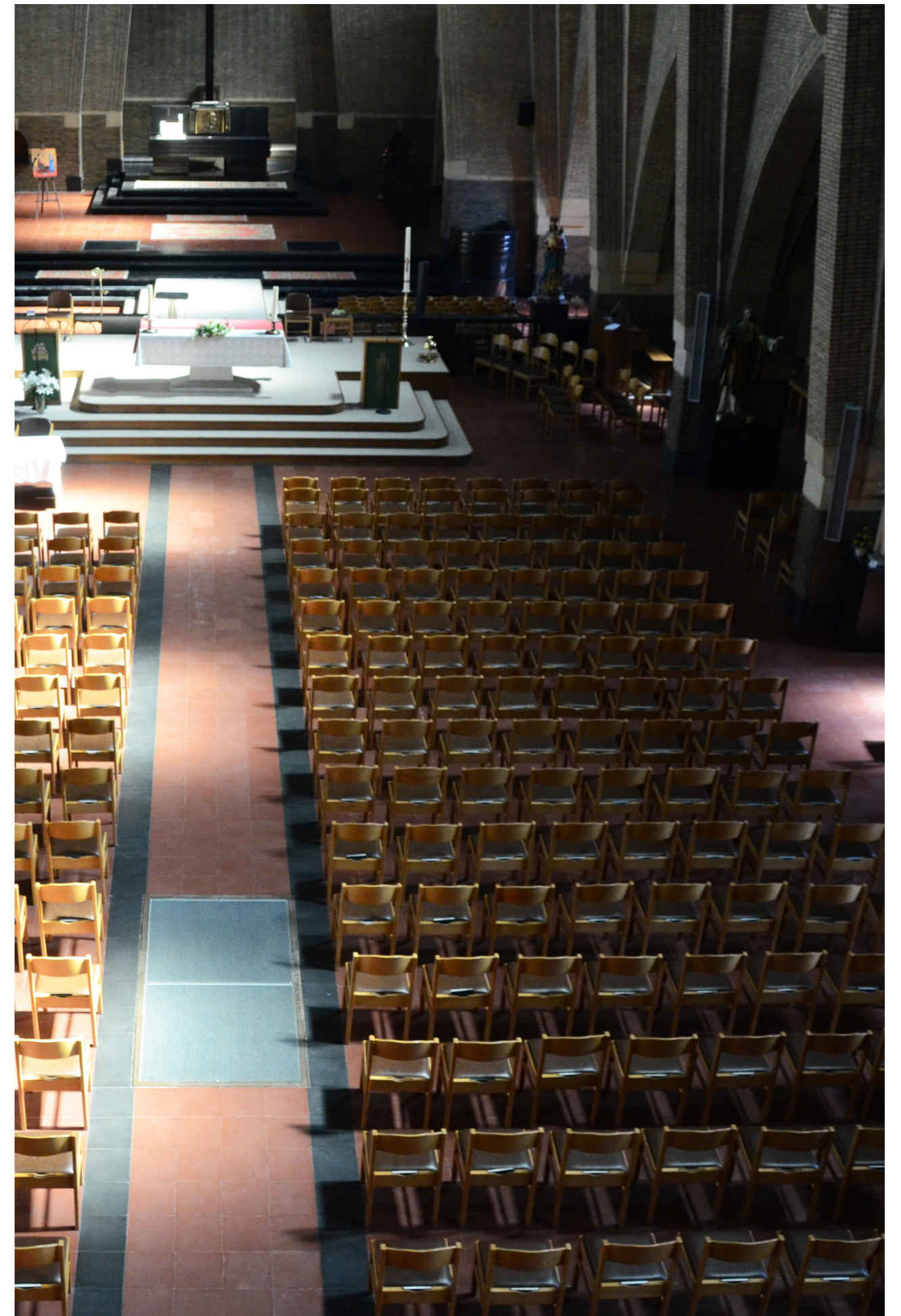
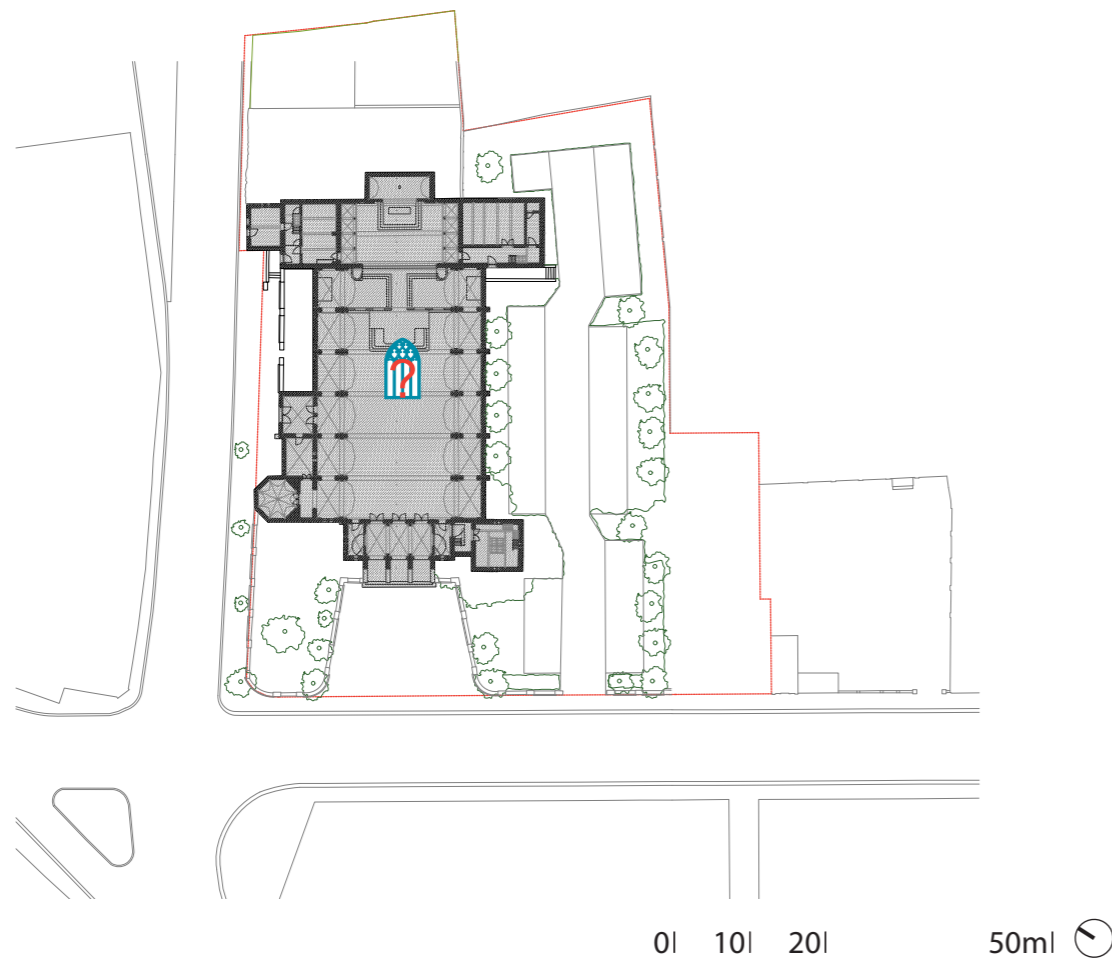
## 2.7. Beschikbare nevenruimtes





## 2.8. Licht

De kerk is, ondanks de grote ruimtelijkheid, ook een vrij donkere, sombere kerk qua interieur. Dit is te wijten aan het feit dat er enerzijds weinig ramen of andere daglichtopeningen zijn in de gebouwschil, en anderzijds door het gebruik van voornamelijk donkere materialen.





## 2.9. Erfgoedwaarde en cultuurhistorische betekenis

Het West-Vlaamse provinciestadje Tielt verwierf stadsrechten in 1245, maar had tot 1937 slechts een parochie voor een totale bevolking die in de jaren 1930 meer dan 17.000 inwoners telde. De Onze-Lieve-Vrouwkerk werd in 1937 ingewijd en resulteerde uit een samenwerking op lokaal niveau: het terrein werd door katholieke burgers geschonken, de bouwplannen werden door de Tieltse architect Gerard Van de Weghe opgesteld, en de standbeelden van heiligen op de voorgevel en binnen de kerk zijn het werk van de Tieltse beeldhouwer Maurice Vander Meeren. Het gebouw ligt aan een kruispunt buiten het stadscentrum, in een wijk die zich in het interbellum en na WO2 volbouwde. De meer dan 50 m hoge kerktoren is een baken in het vlakke landschap.

De Onze-Lieve-Vrouwkerk sluit aan bij een architectuurtype uit het interbellum waarvan veel andere voorbeelden te vinden zijn. In Vlaanderen is het archetype de Onze-Lieve-Vrouwkerk van Zonnebeke, door de architect Huib Hoste in 1921 ontworpen en in 1924 ingewijd. In die jaren van naoorlogse wederopbouw was zij een van de eerste modernistische betonkerken in België en betekende

een breuk ten opzichte van de toen nog dominerende Sint-Lucasneogotiek.

Het liturgische concept is dat van de Volkskerk, bestaande uit een grote ruimte waar de gemeenschap samen in eenzelfde richting kijkt, bidt en zingt. Meestal vertoont de ruimte een schip met een zeer monumentale breedte-hoogte verhouding, die geritmeerd is met stevige ronde, spitse of parabolische bogen en overkluisd is door een gewelf. Licht valt binnen het schip door zijramen terwijl het sanctuarium meestal eindigt met een vlakke blinde wand of een verlaagde apsis. De smalle zijbeuken dienen enkel voor de circulatie en nevenruimtes zijn vanuit het schip niet zichtbaar.

De architectuur is ten dienste van het "organisatiekatholicisme". Zij versterkt bij de kerkganger het gevoel te behoren tot een talrijke en hechte gemeenschap die als een geheel naar Christus is gericht, deel uit maakt van de goed georganiseerde universele Roomse Kerk en van de 'katholieke zuil' in de samenleving. Dat gevoel ligt heel ver van het individualisme dat zich vanaf de jaren 1960 ontwikkelde

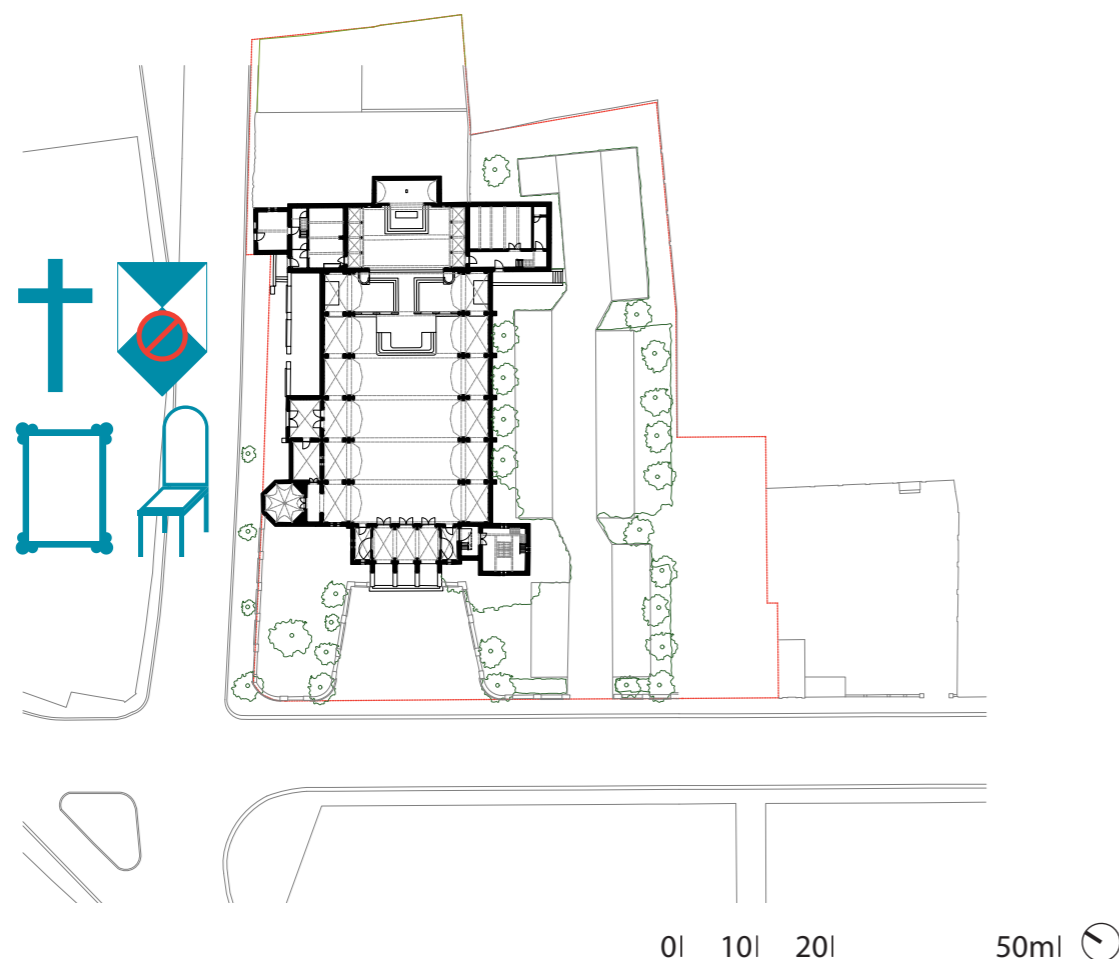
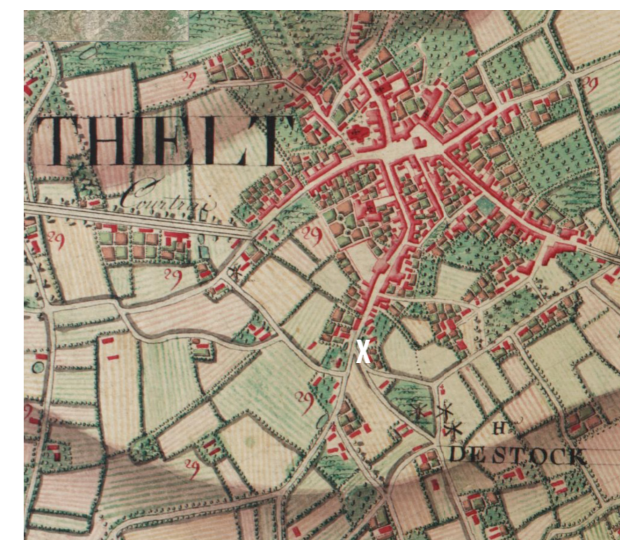
en andere kerktypes genereerde.

De structuur van dit soort kerktype is uit gewapend beton dat meestal aan het oog onttrokken is door binnen- en buitenparementen in baksteen of breuksteen. In Tielt bestaat het buitenparement uit breuksteen, terwijl de bogen, gewelven en muren binnenin met baksteen bekleed zijn. De stijl is door de structuur bepaald en is gekenmerkt door geometrische, bijna abstracte vormen. Omdat de ramen en bogen vaak spits zijn, is er soms sprake van "moderne gotiek", een begrip dat uiteraard weinig betekent; In vergelijking met de Sint-Lucaskerken van voor WO1 is er geen muurpolychromie meer en is de architectonische decoratie (kapitelen, geprofileerde stenen, maaswerk, enz.) verdwenen. Daarom zijn de monumentale interieurs van deze kerken vaak kil en donker omwille van de grote bakstenen oppervlaktes.

De Onze-Lieve-Vrouwkerk in Tielt is dus een mooi voorbeeld van "modern-gotische" volkskerk uit het interbellum, ten dienste van het organisatiekatholicisme. De waardevolle elementen zijn haar monumentale volumetrie en de door gigantische, 20 m hoge, spitse

bogen geritmeerde binnenruimte. Het beeldhouwwerk van Maurice Vander Meeren heeft een zekere kunstwaarde.

In het grote aantal m3 meer m2 ontwikkelen zonder de kwaliteit van de binnenruimte te verliezen. Dat is de belangrijkste uitdaging voor een duurzame herbesteding van de Onze-Lieve-Vrouwkerk in Tielt.



Objectnaam/ Inspectiedatum *Dy laag 3*  
*Arbeiten 18.01.16*  
*27.4.16*

**m**  
monumentenwacht  
West-Vlaanderen APB

Provincie  
**West-Vlaanderen**  
Door mensen gecreëerd

**Monumentenwacht West-Vlaanderen APB**  
Filiaal Provinciehuis Boeverbos  
Koning Leopold III-laan 31  
8200 Brugge - Sint-Andries

contactpersoon T 050.40.34.53  
inspectie E [peter.desmet@west-vlaanderen.be](mailto:peter.desmet@west-vlaanderen.be)  
contactpersoon T 050.40.33.08  
administratie E [stefaan.carlier@west-vlaanderen.be](mailto:stefaan.carlier@west-vlaanderen.be)

Indien u nog vragen hebt bij dit verslag of advies, aarzel niet ons te contacteren.

INSPECTIENUMMER : W-52/50810/2016/AB

OBJECT : Onze-Lieve-Vrouwkerk  
LIGGING : Straat + nr. : Stationstraat 2  
Gemeente/Stad : 8700 TIELT  
WETTELIJKE BESCHERMING : /  
HUIDIGE FUNCTIE : Kerk  
ABONNEE : Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw (Tielt)  
Dir. Roger Strabbe  
Klijjensstraat 22  
8700 TIELT

INSPECTIEDATA : 7/04/2016  
UITGEVOERD DOOR : Peter Desmet en Patrick Declercq  
Tel: 050/403453  
E-mail: [peter.desmet@west-vlaanderen.be](mailto:peter.desmet@west-vlaanderen.be)

TOTAAL AANTAL MANUREN : 3u00 (ter plaatse)  
UITGEVOERDE WERKEN : /  
GEBRUIKTE MATERIALEN : /  
VORIGE INSPECTIES : /  
OPMERKINGEN : Het betreft een Advies Bouwkunde omtrent barsten in de noordelijke topgevel van de toren.

p.1/10



### **3. Lezing programma**



### 3.1. Liturgie

Op vraag van de lokale kerkgemeenschap dient onderzocht of een vaste ruimte gecreëerd kan worden voor liturgie, devotie, bezinning, etc.

Het schip van de kerk is echter overmaats voor de teruglopende gemeenschap, en het is aangewezen een kleinere, doch kwalitatieve stille ruimte te voorzien binnen het kerkgebouw.

Grotere erediensten zouden idealiter ook nog plaatsvinden in deze kerk, waarbij het schip in haar volledige capaciteit benut zou worden.



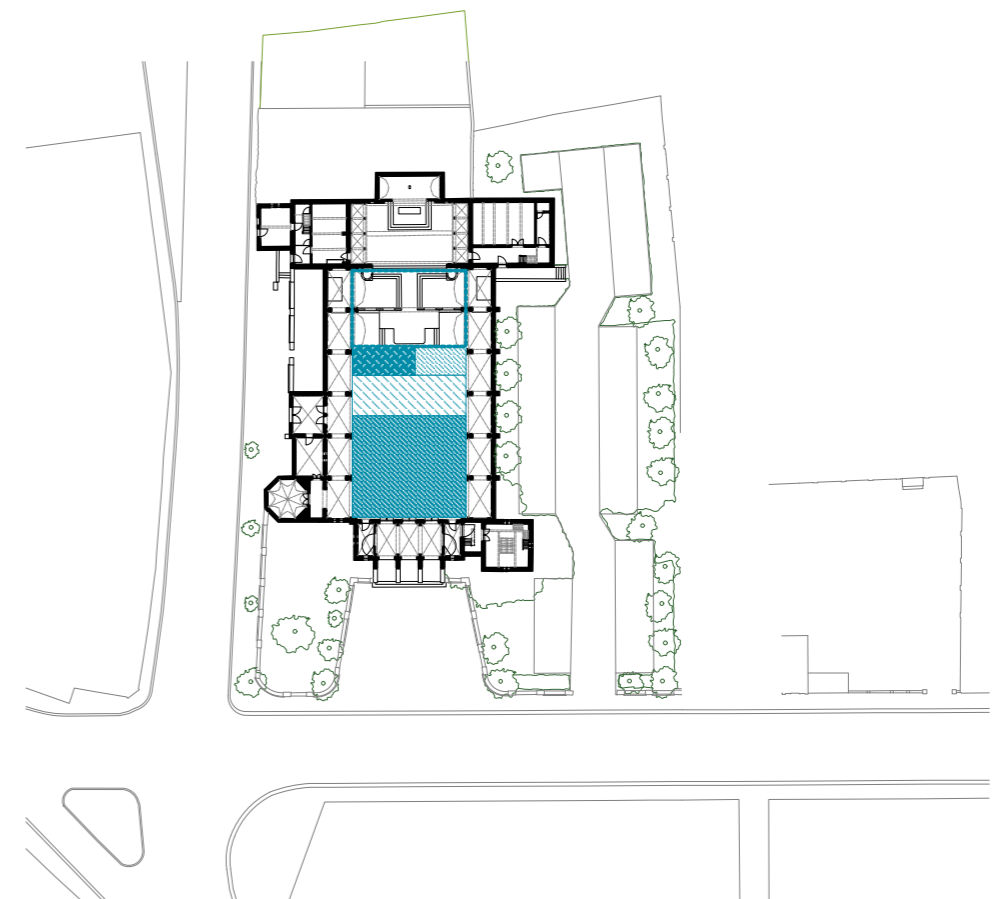
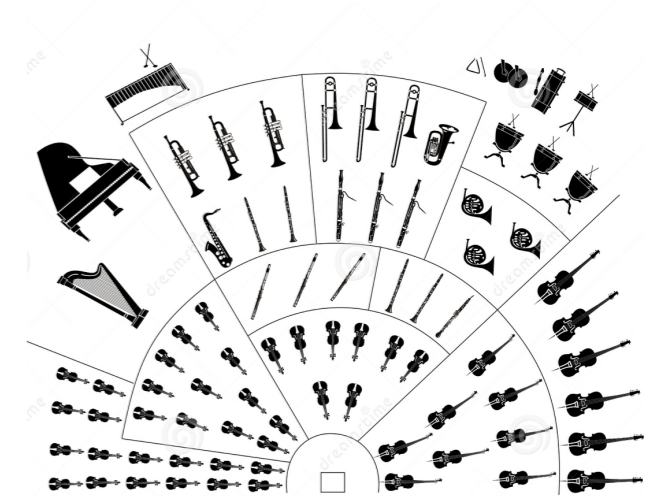
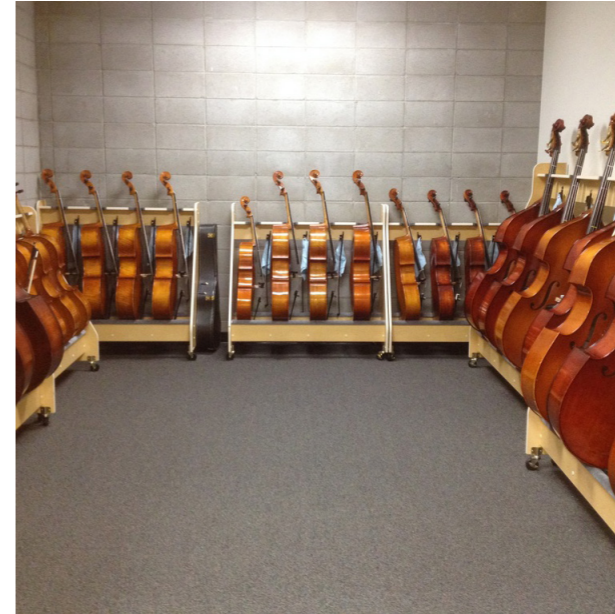
### 3.2. Repetities & optredens (orkest, zang, dans, toneel, ...)

De aanwezigheid van verscheidene cultuur- en jeugdverenigingen in de buurt geeft aanleiding tot het voorzien van repetitieruimtes voor muziek, dans, zang, etc.

Voor sommige potentiële gebruikers is het opportuun

een permanent toegewezen ruimte te voorzien omwille van bijvoorbeeld instrumenten. Andere gebruikers hebben baat bij voldoende bergruimte om hun materiaal veilig achter te laten.

Aanvullend worden sanitair, archief, etc. voorzien.





### 3.3. Ruimtes voor vorming en opleiding

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.

Deze ruimtes zouden kunnen via box-in-box kunnen ingebracht worden in de kerk, om aldus aan de vereisten te voldoen.



### 3.4. Toren als culturele billboard

Een ontsluiting van de toren als panoramisch uitkijkpunt over de omgeving blijkt economisch gezien geen duurzame investering. Het zou op de lange termijn bij wijze van prestigeproject kunnen onderzocht worden, maar het draagvlak is te beperkt in omvang en tijd.

Een toren van meer dan 50m hoog leent zich anderzijds wel voor een gebruik als billboard, voor affichage van de eventuele culturele activiteiten die zouden plaatsvinden in de getransformeerde kerk.



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

## **4. Weerhouden scenario**



## 4.1. Visie

### Gecompartimenteerde kerk met meerdere gebruiksmogelijkheden

Een geleidelijke overgang van een monofunctionele bestemming als religieuze ruimte voor de kerkgemeenschap naar een meervoudige bestemming ten dienste van de ganse gemeenschap kan ervoor zorgen dat er nieuwe sociale banden ontstaan tussen de verschillende gebruikers. Bij een volledige herbestemming is een coëxistentie in de komende jaren in de voorgestelde strategie zeker mogelijk in de praktijk.

Duurzaamheid (economisch, ecologisch en sociaal) heeft, onder andere, te maken met flexibiliteit. Het vermogen om verschillende gebruiken of functies mogelijk te maken doorheen de tijd, is een grote objectieve kwaliteit in architectuur. Een intelligente balans tussen programma-specifieke indelingen en open ruimtes met overmaat is een grote meerwaarde op lange termijn, zodat het gebouw mee kan evolueren met zijn gebruikers zonder buitensporige investeringskosten aan het begin of bij elke volgende (partiële) herbestemming. Dit vergt echter een doordachte, strategische aanpak vanaf dag 1.

De herbestemming focust op een combinatie van kleinere en grotere ruimten, met verbeterd comfort. Hiertoe wordt het doksaal uitgebreid naar het schip toe, en worden er bijkomende verdiepingen toegevoegd. De grootte van deze vloeroppervlakte is een evenwichtsoefening: de ruimtelijke kwaliteiten dienen behouden te blijven door slechts een deel in te palmen en een deel van het schip te vrijwaren. Zo ontstaat een afsluitbare, onverwarmde polyvalente ruimte in het centrale gedeelte van de kerk, die eventueel kan gekoppeld worden aan de buitenruimtes rondom de kerk, zodat een transparante en zelfs doorwaadbare kerk ontstaat indien gewenst. In de apsis wordt een podium met coulissen voorzien. De lokale parochie behoudt een stille ruimte in de voormalige sacristie.

### Sociale dimensie

Het verdient aanbeveling om de specifieke eigen programma's en dienstruimtes (sanitair, keuken, archief, ...) van de mogelijke betrokken partijen te beperken en maximaal in te zetten op gemeenschappelijk gebruik en sociale interactie. De toegangszone wordt dan ook geconcipieerd als ruimte voor spontane ontmoetingen, en de grote polyvalente ruimte is beschikbaar voor diverse initiatieven.

### Programma-mix

Het beoogde programma is in hoofdzaak opgebouwd

uit bestemmingsfuncties, gezien de ligging net buiten het stadscentrum. Er is te weinig spontane passage van voetgangers en andere zachte mobiliteit voor een bredere leefbaarheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat er georganiseerde culturele activiteiten, verbonden aan verenigingen allerhande, kunnen plaatsvinden.

Een link met de Sint-Jozefschool is een mogelijkheid die in het kader van deze haalbaarheidsstudie niet verder onderzocht werd, maar eventueel in een vervoltraject kan besproken worden door de betrokken partijen.

### Dubbel gebruik parkeerruimte en park

Gezien de ligging van de kerk als bestemmingslocatie blijft de noodzaak voor parkeergelegenheid sterk aanwezig. Dit wordt afgewisseld door momenten van relatieve lichte, waarbij een zuiver minerale parkeervlakte geen optimale situatie zou zijn. Leveringen en diensten maken gebruik van dezelfde rijweg, die doorgetrokken wordt vanaf de Stationsstraat naar de Vredestraat, tussen kerk en pastorie.

### Onderhoud en beheer

Onderhoud is hoe dan ook nodig, en het verdient aanbeveling om vanaf dag 0 hiervoor de budgetten te reserveren.

In een gebouw dat door meerdere partijen gebruikt, en beheerd wordt, veronderstelt ook dat de ingrepen in de kerk zodanig geconcipieerd worden dat verschillende delen naast elkaar kunnen functioneren en dus verhuurbaar zijn, eventueel bij wijze van gesubsidieerd gebruik. Een dergelijk gelijktijdig, meervoudig gebruik vereist een slim beheersplan.

### Vastgoedontwikkeling

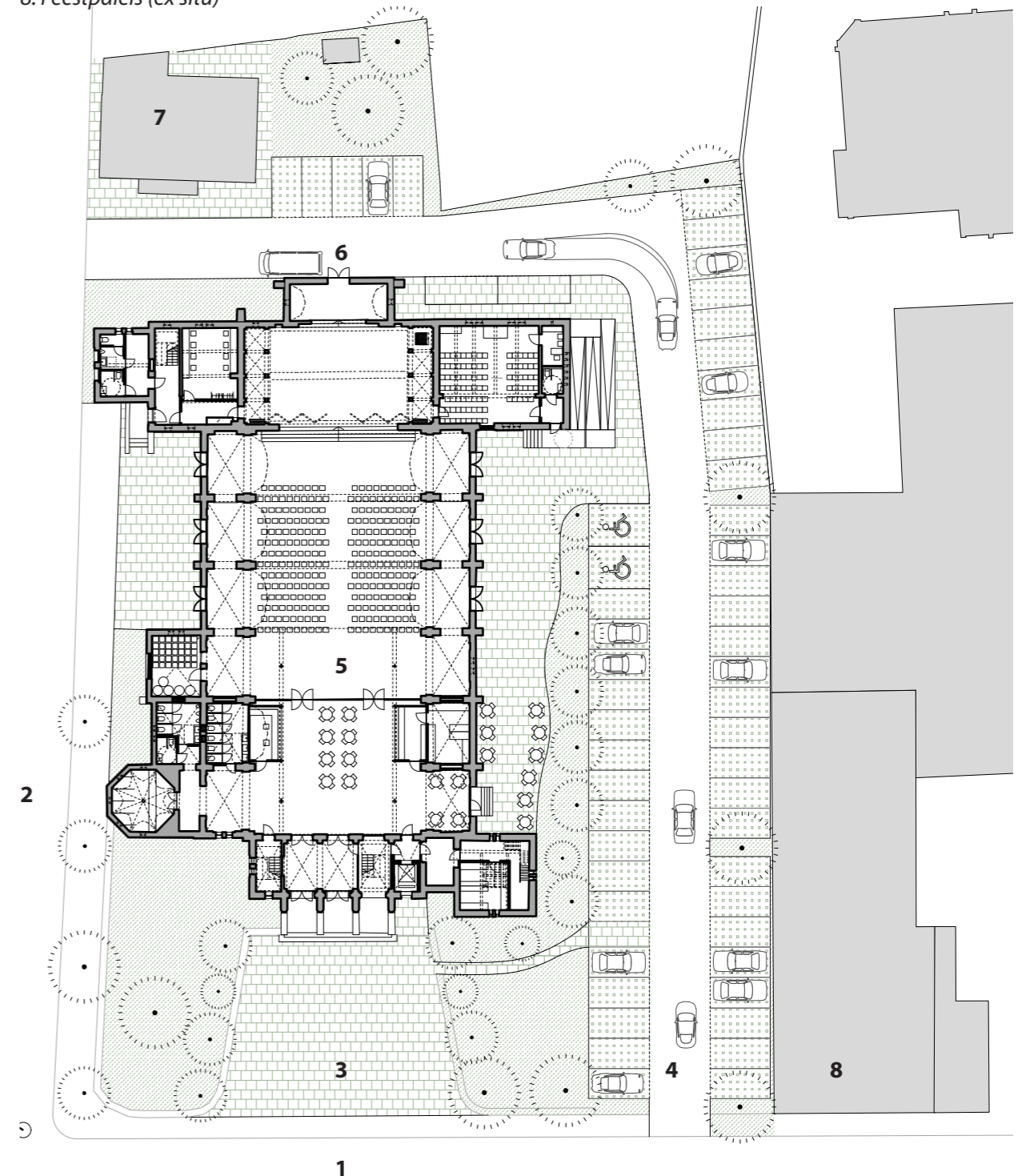
Onderzoek heeft uitgewezen dat een vastgoedontwikkeling in de Stationsstraat niet mogelijk is aangezien het Feestpaleis geen integraal deel uitmaakt van de site.

### Legende

1. Stationsstraat
2. Vredestraat
3. Voorplein
4. Parking
5. Kerkgebouw
6. Diensten & leveringen
7. Pastorie
8. Feestpaleis (ex situ)

### Capaciteit

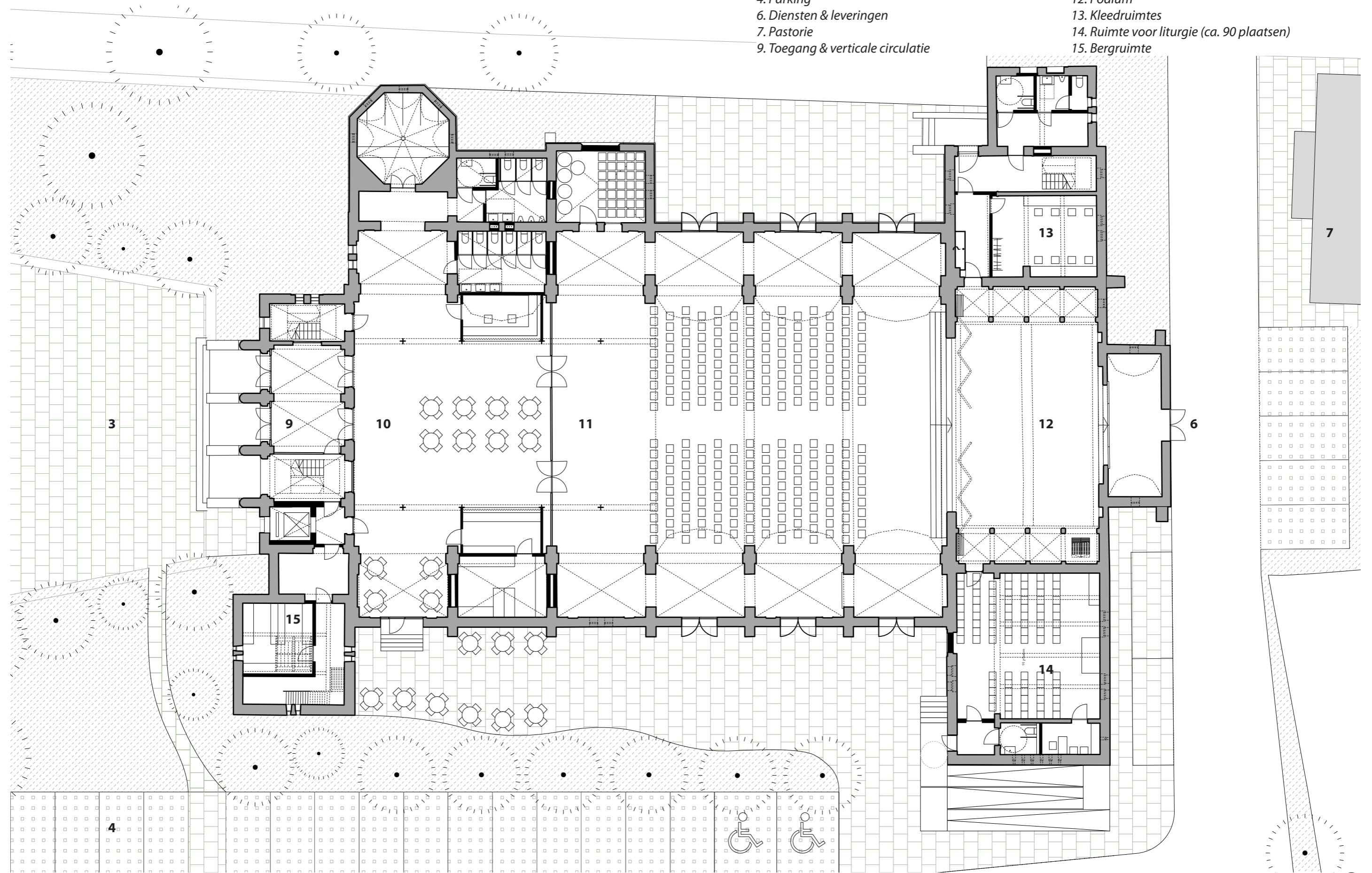
- polyvalente ruimte: zittend 270, staand 540
- balie en info: 2-4 personen i.f.v. evenement
- bar: 2 personeelsleden, zittend 100/staand 200
- toiletten voor 1000 aanwezigen



## 4.2. Uitwerking

### Legende

- 3. Voorplein
- 4. Parking
- 6. Diensten & leveringen
- 7. Pastorie
- 9. Toegang & verticale circulatie
- 10. Foyer met bar, sanitair, keuken, vestiaire, etc.
- 11. Polyvalente zone (afsluitbaar) met bergingen
- 12. Podium
- 13. Kleedruimtes
- 14. Ruimte voor liturgie (ca. 90 plaatsen)
- 15. Bergruimte

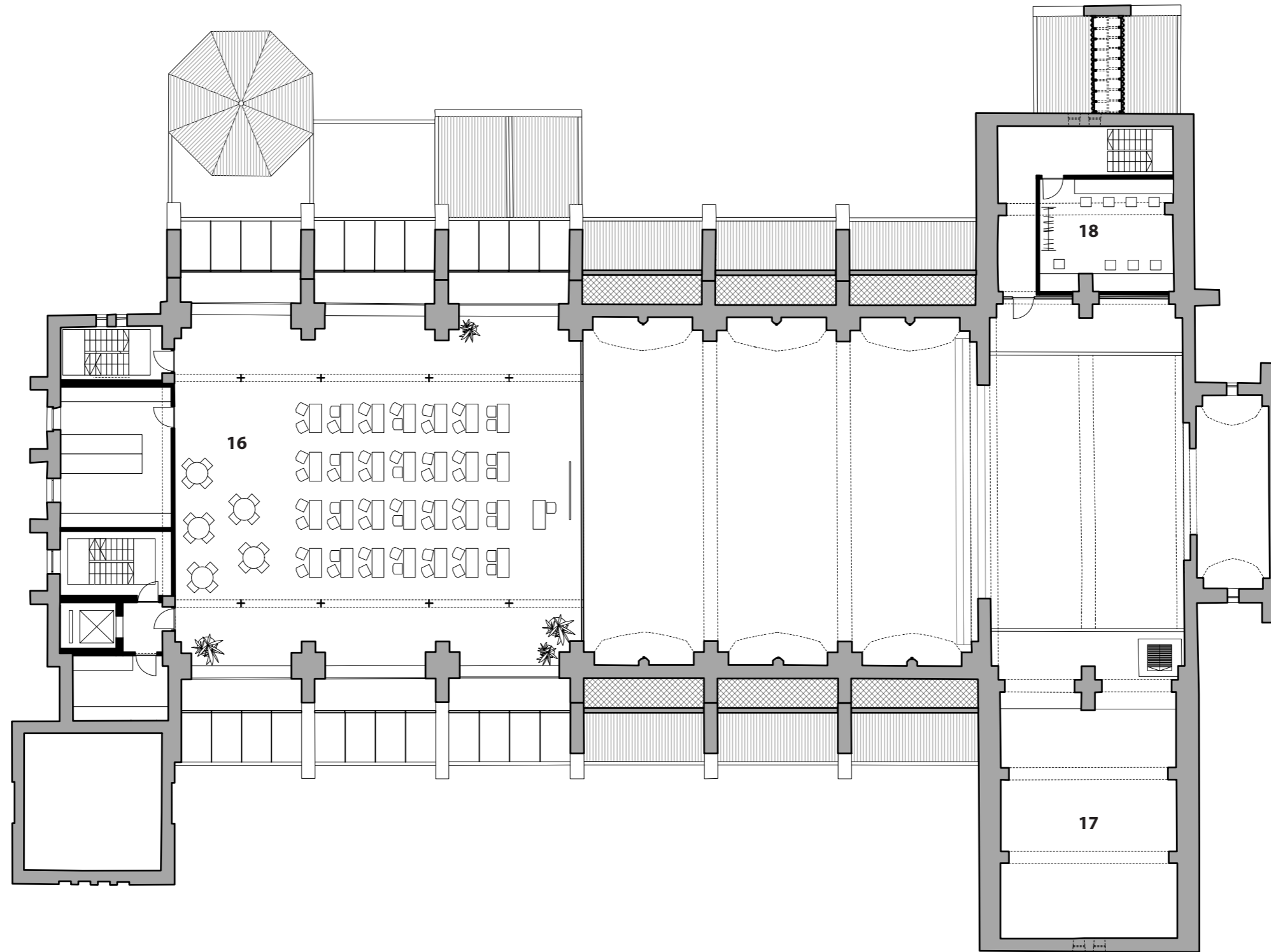


Gelijkvloers



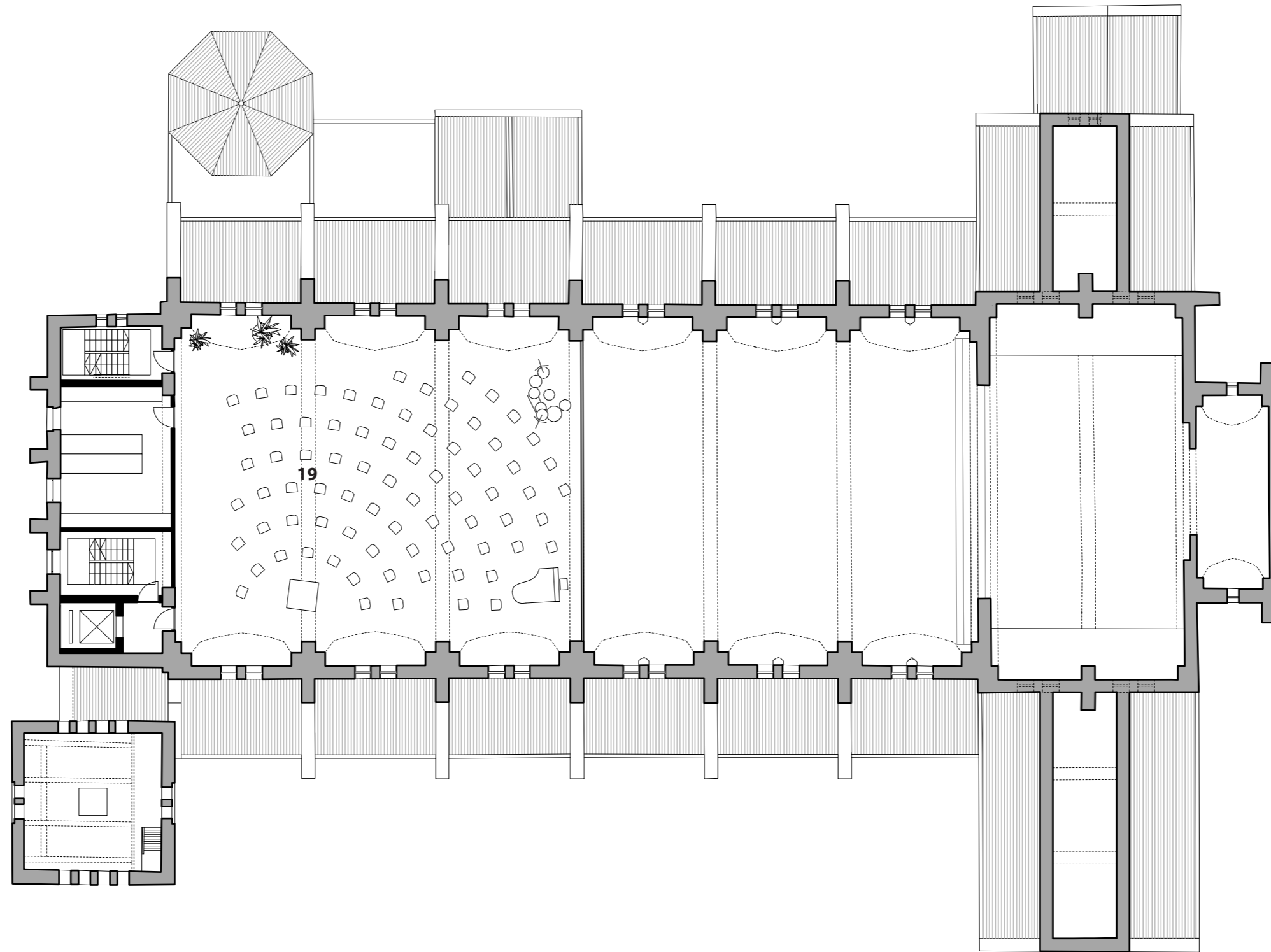
**Legende**

- 16. Ruimte voor educatieve programma's zoals opleiding, navorming, ... (ca. 60 personen)
- 17. Vergaderruimte
- 18. Kleedruimte



**Legende**

19. Ruimtes voor een orkest, zangvereniging, ...

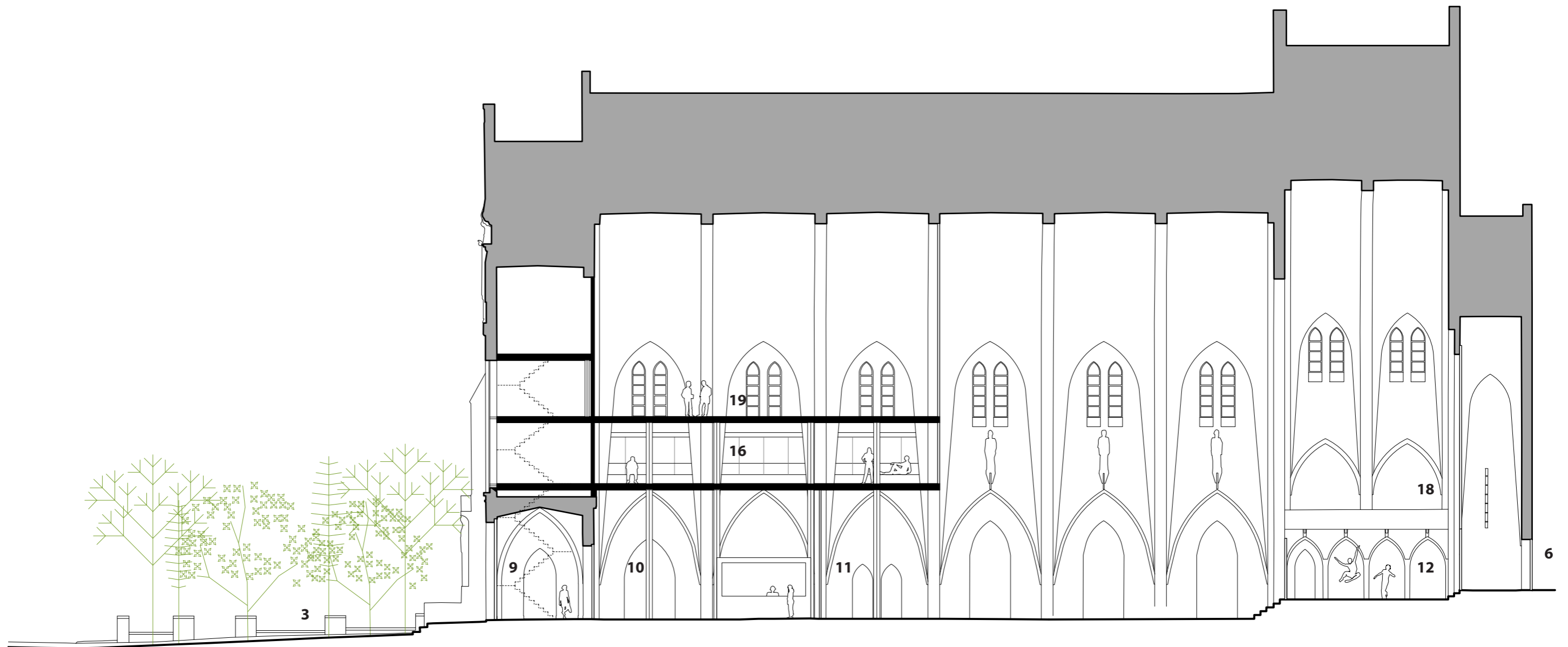




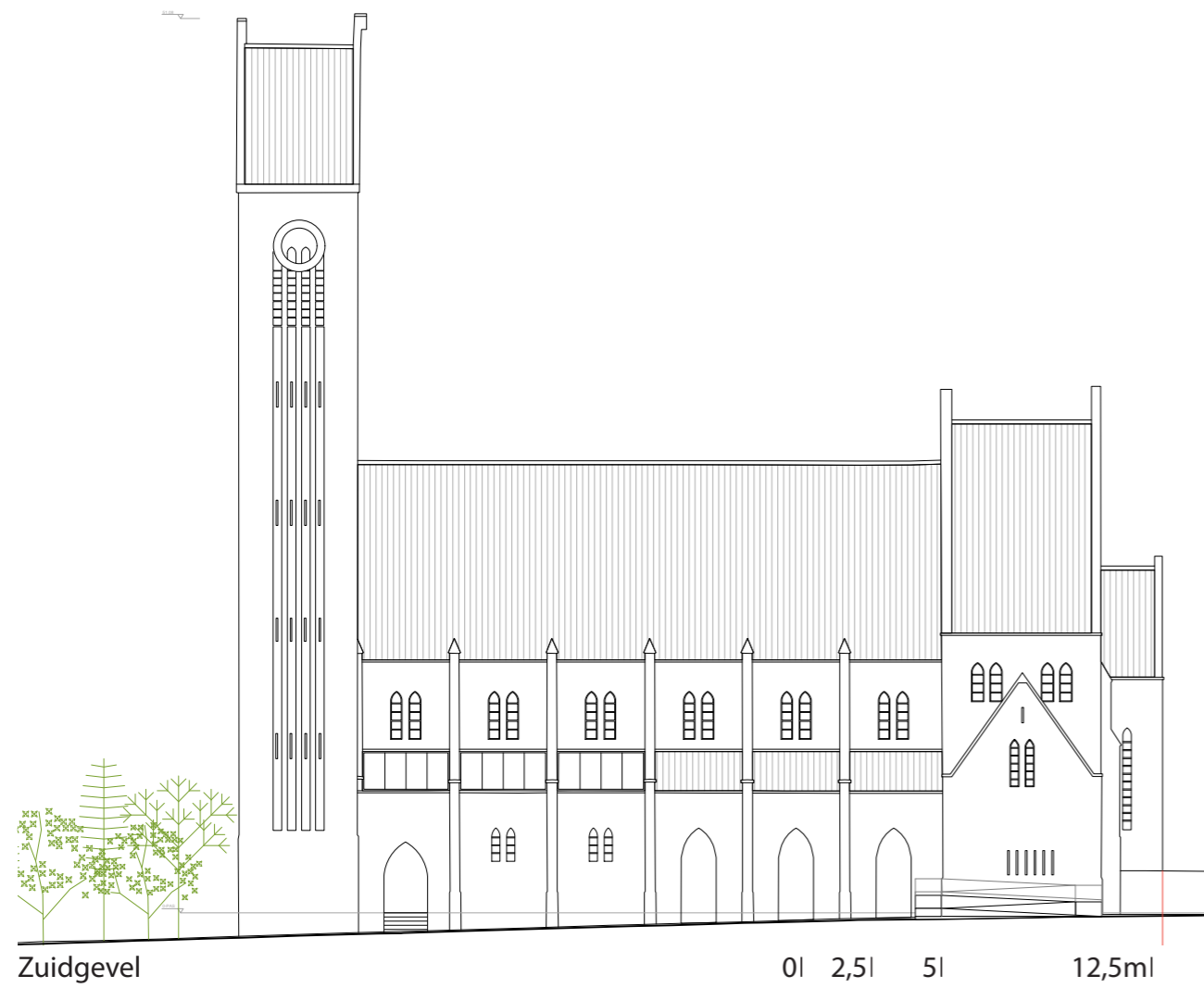
**Legende**

- 3. Voorplein
- 4. Parking
- 6. Diensten & leveringen
- 7. Pastorie
- 9. Toegang & verticale circulatie
- 10. Ruimte voor dienende functies

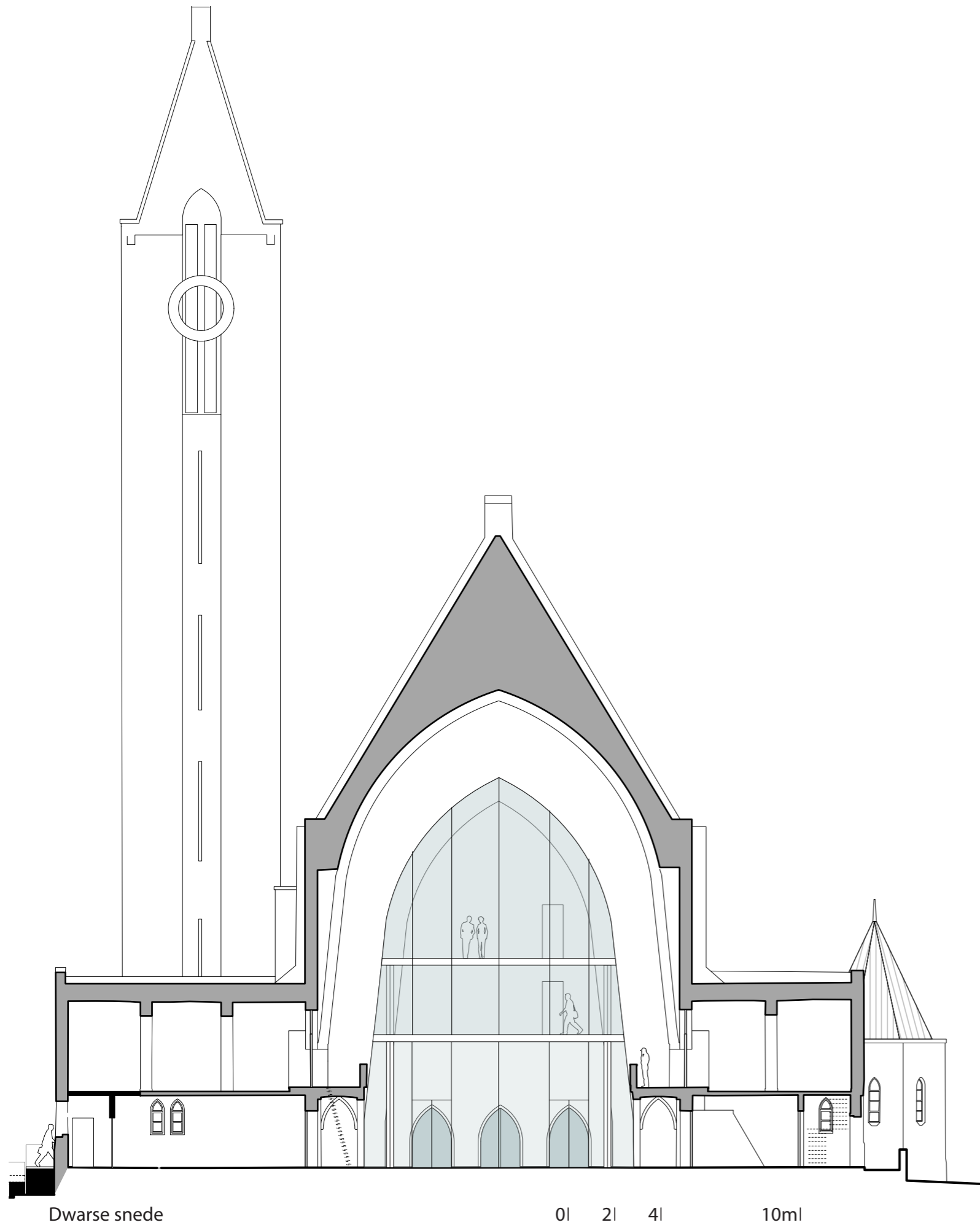
- 11. Polyvalente zone
- 12. Podium
- 16. Ruimtes voor educatieve programma's
- 18. Kledruimte
- 19. Ruimtes voor een orkest



Langse snede







Dwarsne snede

0l 2l 4l 10ml

### 4.3. 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.



Concert in de Madeleine Kerk, Parijs





St. Martinuskerk, Baak, Nederland



Kathedraal, Coventry, U.K.



Emmanuel Episcopal kerk, Baltimore, V.S.

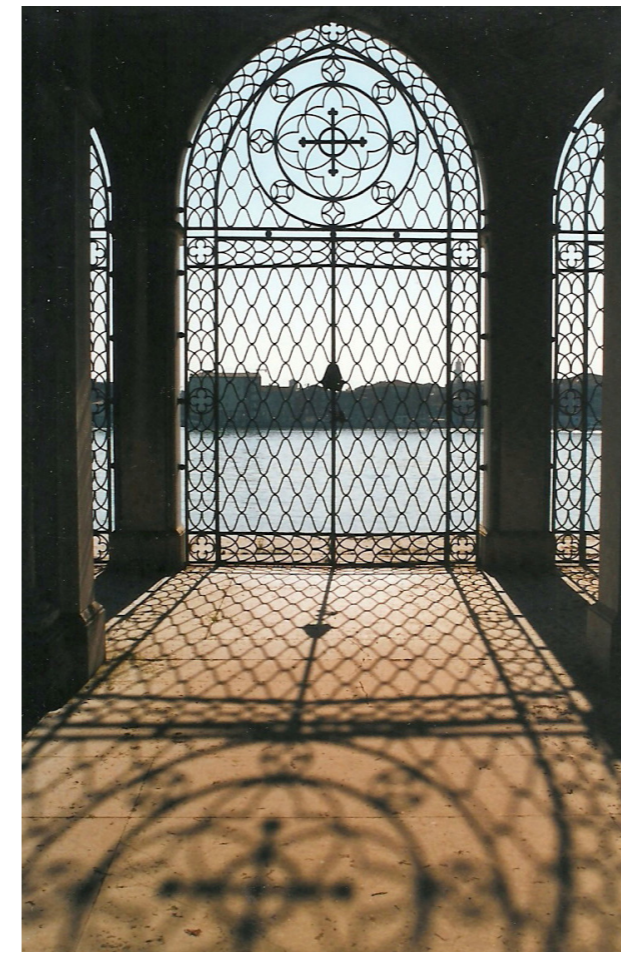
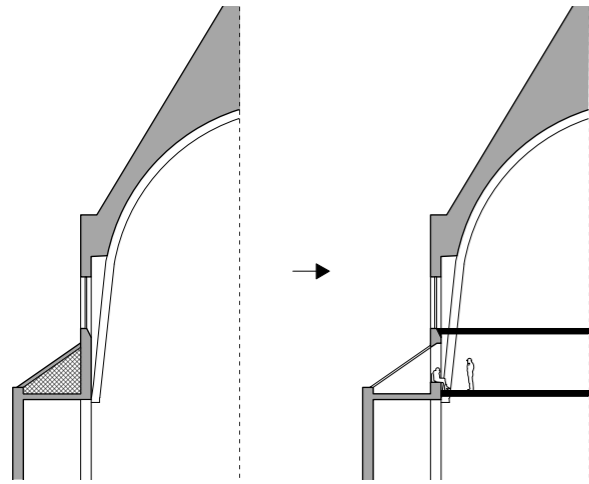


St. Bernarduskerk, Oberhausen, Germany

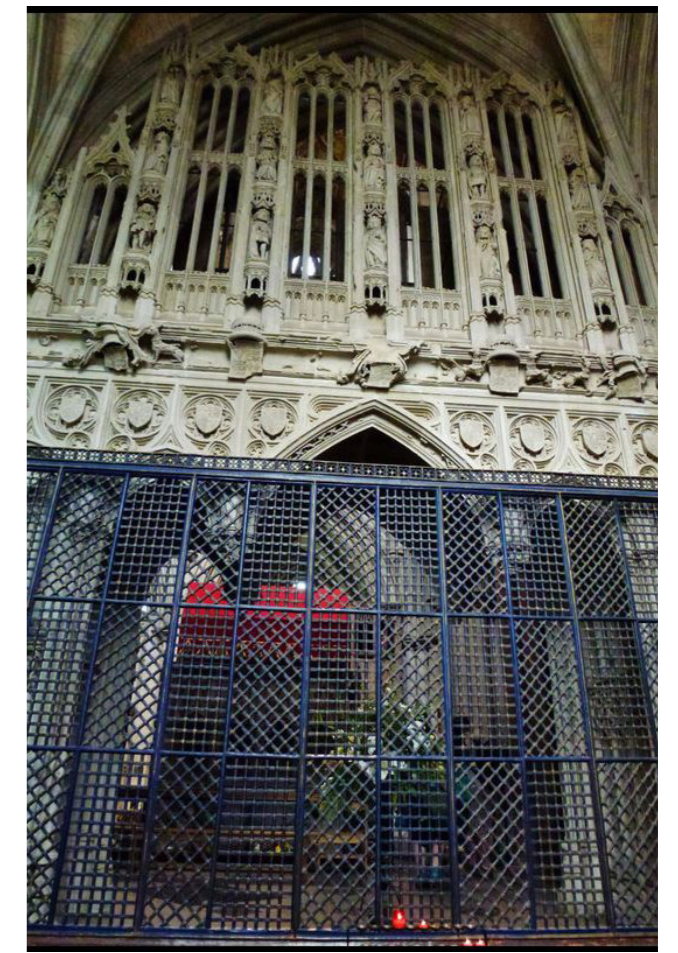


Radio Kootwijk, Apeldoorn, Nederland





San Michele, Eiland van de Stilte, Venetië



St. Albans Cathedral, Gloucester, U.K.



Methodist Church door Nigel Bird Architects, Chislehurst, U.K.



Aki's Spa, Sydney



13de eeuwse smeedijzerwerk, Lissabon



## 5. Begroting



## 5.1. Randvoorwaarden

### Indicatieve budgetten

In functie van de herontwikkeling en herbestemming van de Onze-Lieve-Vrouwkerk, 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, zoals bijvoorbeeld ook het beschikbare bestek van de buitenschil, maken geen deel uit van deze ruimtelijke haalbaarheidsstudie en zijn het gevolg van reeds uitgevoerde of nog uit te voeren gespecialiseerde studies. Resultaten en noodzakelijke ingrepen in navolging van het onderzoek door Monumentenwacht worden in deze haalbaarheidsstudie niet in rekening gebracht qua werkzaamheden of kosten, aangezien deze hoe dan ook dienen uitgevoerd te worden, los van een eventuele transformatie. Verdere studie dient de noodzaak van de verschillende ingrepen in relatie tot het gekozen scenario voor herbestemming te onderzoeken.

### 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 inkomsten uit ontwikkeling

De studie wees uit dat er in de huidige omstandigheden geen vastgoedontwikkeling op de site mogelijk is. Mocht dit naderhand toch het geval zijn, kan dit uiteraard als een positieve factor in het financieel model meegenomen worden.

## 5.2. Oppervlaktes

### Bruto oppervlakte 2.460 m<sup>2</sup>

#### +0

foyer: 454 m<sup>2</sup>  
polyvalente ruimte: 538 m<sup>2</sup>  
podium: 271 m<sup>2</sup>  
liturgische ruimte: 101 m<sup>2</sup>

#### +1

lokalen voor opleiding, vorming, meeting, ...: 436 m<sup>2</sup>  
technische ruimte voor podiumtechnieken: 123 m<sup>2</sup>

#### +2

lokalen voor muziek, drama, dans, ...: 299 m<sup>2</sup>

#### +3

technische ruimte: 32 m<sup>2</sup>

### Netto oppervlaktes: 2.020 m<sup>2</sup>

#### +0

foyer: 386 m<sup>2</sup>  
polyvalente ruimte: 498 m<sup>2</sup>  
podium: 222 m<sup>2</sup>  
liturgische ruimte: 79 m<sup>2</sup>

#### +1

lokalen voor opleiding, vorming, meeting, ...: 299 m<sup>2</sup>  
technische ruimte voor podiumtechnieken: 91 m<sup>2</sup>

#### +2

lokalen voor muziek, drama, dans, ...: 272 m<sup>2</sup>

#### +3

technische ruimte: 27 m<sup>2</sup>

## 5.3. Raming bouw- en totaalkosten

omschrijving		EH	aard	hoeveelheid	EP (€)	subtot.	totaal
<b>(A) ALGEMENE BOUWGERELATEERDE KOSTEN</b>							<b>320.137 €</b>
A1	Afbraakwerken – reeks ingrepen		var.	SOG		20.137,30	
A5	Werkkost			GP	0,10	1.500.000,00	150.000
A7	Onvoorziene			VH	0,10	1.500.000,00	150.000
<b>(B) STABILITEIT</b>							<b>66.633 €</b>
B2	Funderingen – op staal		st	FH	8,00	500,00	4.000
B3	Structuurelementen – staal			FH	12.526,50	5,00	62.633
<b>(C) HORIZONTALE EN VERTICALE WANDEN</b>							<b>766.077 €</b>
C2	Daken – hellend	m <sup>2</sup>		FH	118,00	1.000,00	118.000
C3	Vloeren – tussenvloeren	m <sup>2</sup>		FH	580,42	150,00	87.063
C4	Binnenwanden – gemetst, dragend	m <sup>2</sup>		FH	174,38	150,00	26.157
C4	Binnenwanden – invul buitenwand	m <sup>2</sup>		FH	9,93	250,00	2.483
C4	Binnenwanden – gipskarton	m <sup>2</sup>		FH	861,01	125,00	107.626
C4	Binnenwanden – systeemwanden beglaasd	m <sup>2</sup>		FH	216,35	1.500,00	324.525
C4	Binnenwanden – systeemwanden	m <sup>2</sup>		FH	95,19	300,00	28.557
C4	Binnenwanden – afwerking met tegels	m <sup>2</sup>		FH	20,48	50,00	1.024
C5	Plafonds – inbegrepen in de constructie van de vloeren	m <sup>2</sup>		PM	0,00		0
C6	Trappen – staal	trede		FH	22,00		0
C6	Trappen in hout, inclusief leuningen	trede		FH			0
C7	Hellingen	m <sup>2</sup>		FH	1,00	1.000,00	1.000
C8	Borstweringen	lm		FH	24,84	50,00	1.242
C9	Poorten (kantel-, sectionaal, ...)	lm		FH	0,00		0
<b>(D) WANDOPENINGEN</b>							<b>41.500 €</b>
D1	Buitendeuren	stuk		FH	10,00	1.000,00	10.000
D2	Buitenramen	m <sup>2</sup>		FH	12,00	1.000,00	12.000
D4	Binnendeuren	stuk		FH	39,00	500,00	19.500
<b>(E) ELEKTRICITEIT</b>							<b>232.000 €</b>
E0	Algemene kosten			GP			182.000
E7	Liften	stuk		GP	1,00	50.000,00	50.000
<b>(F) FLUÏDA</b>							<b>208.000 €</b>
F0	Algemene kosten			GP			182.000
F4	Sanitair   klassiek (toiletten, urinoirs, wastafels)			GP	26,00	1.000,00	26.000
<b>(G) OMGEVINGS- &amp; INFRASTRUCTUURWERKEN</b>							<b>133.774 €</b>
G2	Verharding – paden, ...	m <sup>2</sup>		FH	307,72	75,00	23.079
G4	Parkeer- en manoeuvreerimte	m <sup>2</sup>		FH	1.989,77	50,00	99.489
G6	Groenaanleg	m <sup>2</sup>		FH	373,54	30,00	11.206
<b>(H) EERSTE UITRUSTING (E.U.)</b>							<b>93.200 €</b>
H1	(H1) E.U. Binnen Bouwkost   vast meubilair			SOG	4,00	7.500,00	30.000
H2	(H1) E.U. Binnen Bouwkost   keukenuitrusting			SOG	2,00	10.000,00	20.000
H9	(H2) E.U. Buiten Bouwkost   losse inrichting			SOG	432,00	100,00	43.200
<b>(O) OPTIES</b>							<b>322.565 €</b>
	Vloeren – renovatie bestaande vloer	m <sup>2</sup>		FH	1.078,38	100,00	107.838
	Binnenwanden – plaatsen binnenisolatie + afwerking	m <sup>2</sup>		FH	2.111,03	50,00	105.552
	Binnenwanden – gemetst, dragend – reiniging metselwerk	stuk		VH			15.000
	Trappen in hout, incl leuningen – vervanging trappen	trede		FH	475,11	50,00	23.756
	Buitendeuren – vervanging bestaande buitendeuren	stuk		FH	2,00	1.000,00	2.000
	Buitenramen – vervanging bestaande buitenramen	m <sup>2</sup>		FH	66,92	1.000,00	66.920
	Binnendeuren – vervanging bestaande binnendeuren	stuk		FH	3,00	500,00	1.500

### Geraamde bouwkosten excl. opties

€ 1.861.320,00

### Studiekosten 15% excl. opties

€ 279.198,00

### Projectmanagementkosten 2% excl. opties

€ 37.226,40

### Geraamde totaalkost excl. opties excl. BTW

€ 2.177.744,40

### BTW 21% excl. opties

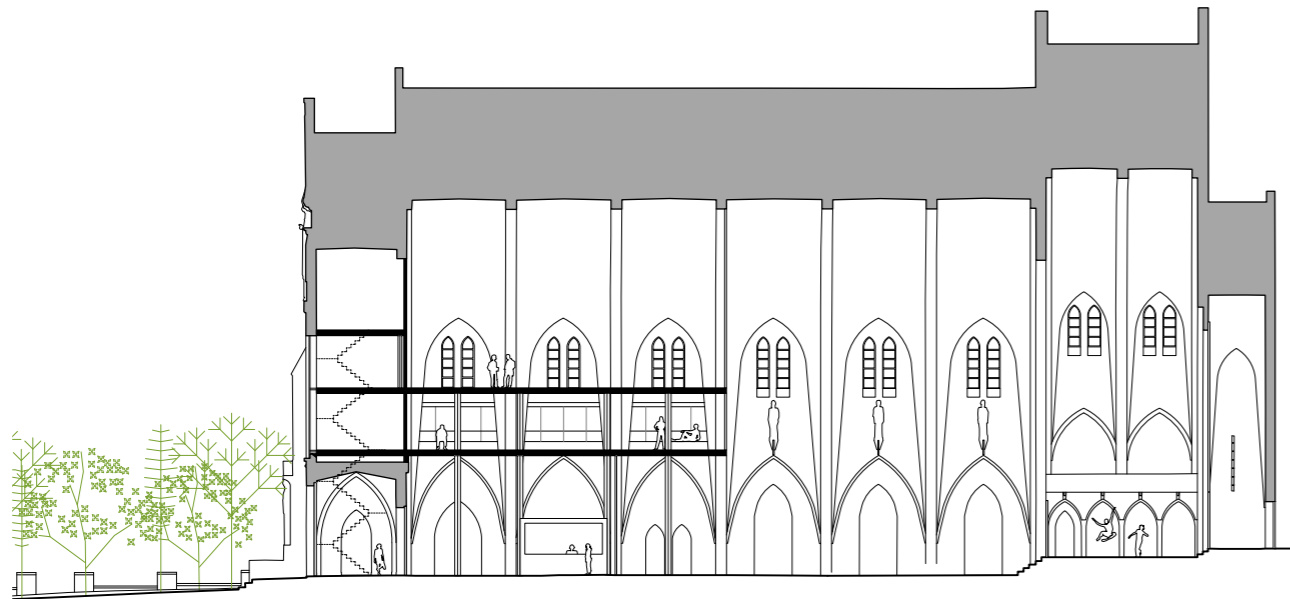
€ 457.326,32

### Geraamde totaalkost excl. opties incl. BTW

€ 2.635.070,72

## 6. Epiloog





### Synopsis

De belangrijkste uitdaging voor een duurzame herbestemming van de Onze-Lieve-Vrouwkerk in Tielt is het functioneel optimaliseren van het grote volume door nieuwe vierkante meters te creëren, met maximaal behoud van de kwaliteit van de binnenruimte.

De transformatie focust dan ook op een combinatie van kleinere en grotere ruimten, met verbeterd comfort, enerzijds, en een afsluitbare, onverwarmde polyvalente ruimte in het centrale gedeelte van de kerk, anderzijds. Een foyer verbindt het voorplein met de verticale circulatie naar de functies op de nieuwe verdiepingen, alsook met de polyvalente ruimte, en vormt zo de plek bij uitstek voor sociale interactie tussen verschillende gebruikers.

Het beoogde programma is in hoofdzaak opgebouwd uit bestemmingsfuncties, gezien de ligging net buiten het stadscentrum. Er is te weinig spontane passage van voetgangers en andere zachte mobiliteit voor een bredere leefbaarheid. Dit impliceert dat er ingezet wordt op georganiseerde activiteiten van de lokale verenigingen.

De kerkgemeenschap behoudt tevens een stille ruimte met voldoende capaciteit in de voormalige sacristie, en met een eigen toegang via het park.

### 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 Onze-Lieve-Vrouwkerk te Tielt

### In opdracht van

Stadsbestuur Tielt  
Markt 13  
8700 Tielt

e-mail: info@tielt.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

Het Samenvattend Eindrapport werd opgemaakt dd.  
13 12 2017.

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