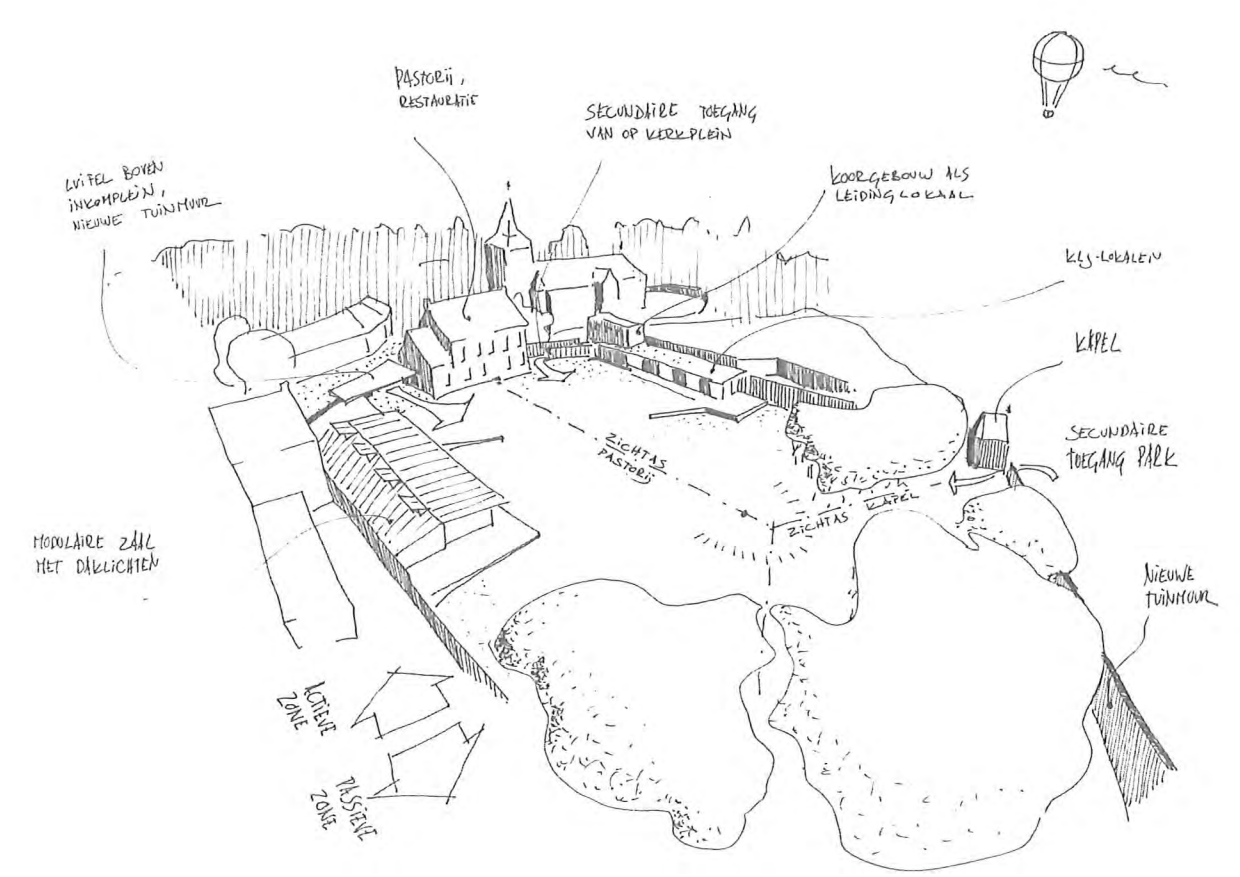


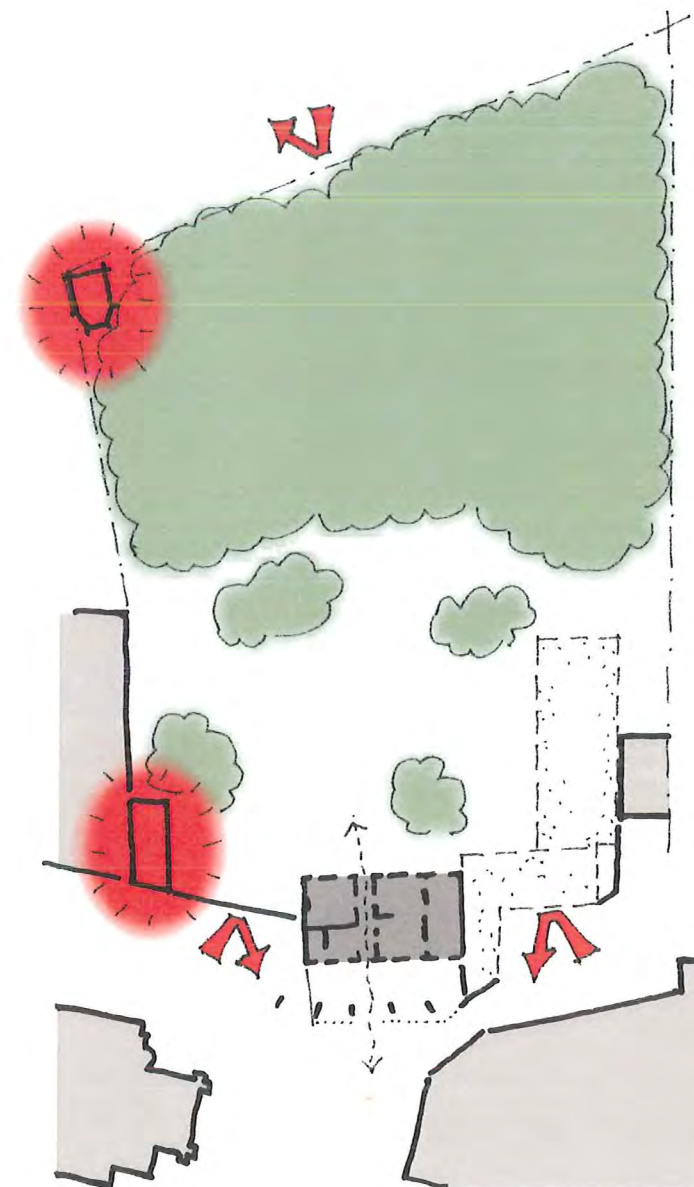
00 2114 A



#### RANDASPECTEN / AANDACHTSPUNTEN

Het perceel heeft onderstaande randaspecten / aandachtspunten waar bij ontwerp rekening wordt mee gehouden:

- Waardevolle pastorie met waardeloze bijbouw rechts;
- Oude feestzaal / slechte bouwfysische toestand;
- Wachtgevel op rechtse perceelsgrens uit duurzame authentieke materialen;
- Wachtgevel op linkse perceelsgrens (loods) uit waardeloze materialen;
- Charmante gevelpartijen rechtover oude feestzaal;
- Koorgebouw als mooi alleenstaand gebouw op linkse perceelsgrens;
- Lourdeskapel is toegankelijk vanuit Waverstraat / niet zichtbaar vanuit tuin;
- Onderhouden grasveld maar verwilderd achtergelegen bebost deel;
- Enkele beschadigde oude bomen (al dan niet waardevol);
- Tuin enkel toegankelijk via achtergevel pastorie;
- Mooie zichtas op kerktoren vanuit pastorijtuin;



Conceptnota architectuur

00 2114 A

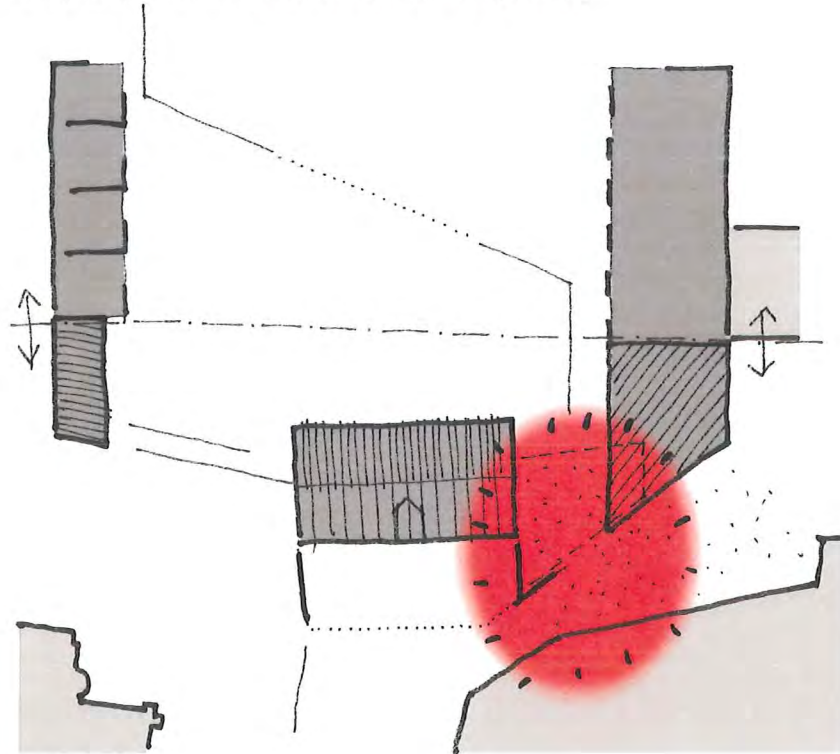
## INPLANTING & VORM VAN DE NIEUWE GEBOUWEN

### Algemeen principe:

- Uitgangspunt om voor elk van de 2 nieuwe functies een afzonderlijk gebouw te voorzien met slechts één bouwlaag:
  - Nederigheid tov de statigheid van de pastorie;
  - Duidelijke afscheiding van 2 zeer verschillende functies;
- Gebouwen worden ingeplant op de perceelgrenzen zodat een omsloten buitenruimte ontstaat tussen de 3 gebouwen;
- Eerste deel van de gebouwen is massief met authentieke materialen: links het geïntegreerde en verbouwde koorgebouw / rechts het deel dat aansluit aan de gereconstrueerde tuinmuur;
- Tweede deel van de gebouwen wordt opgebouwd uit skeletconstructie voor de draagstructuur en geprefabriceerde gevelopbouw. De modulering en vormgeving van de gebouwen laten dit toe / door de vooropgestelde budgettering (in combinatie met zwaar programma) is dit een noodzaak;
- Tussen nieuwe zaal en pastorie (rechtover de mooie gevels) wordt een luifel voorzien als:
  - Overdekte ontmoetingsplaats;
  - Signaalfunctie tbv de inkom van de parktuin;
  - Link tussen zaal & pastorie;
- Tegenover elk nieuw gebouw wordt er een terras en vlakke tuinzone aangelegd (beide tuinzones subtiel onderverdeeld dmv kleine keermuur) / zie ook conceptnota omgeving;

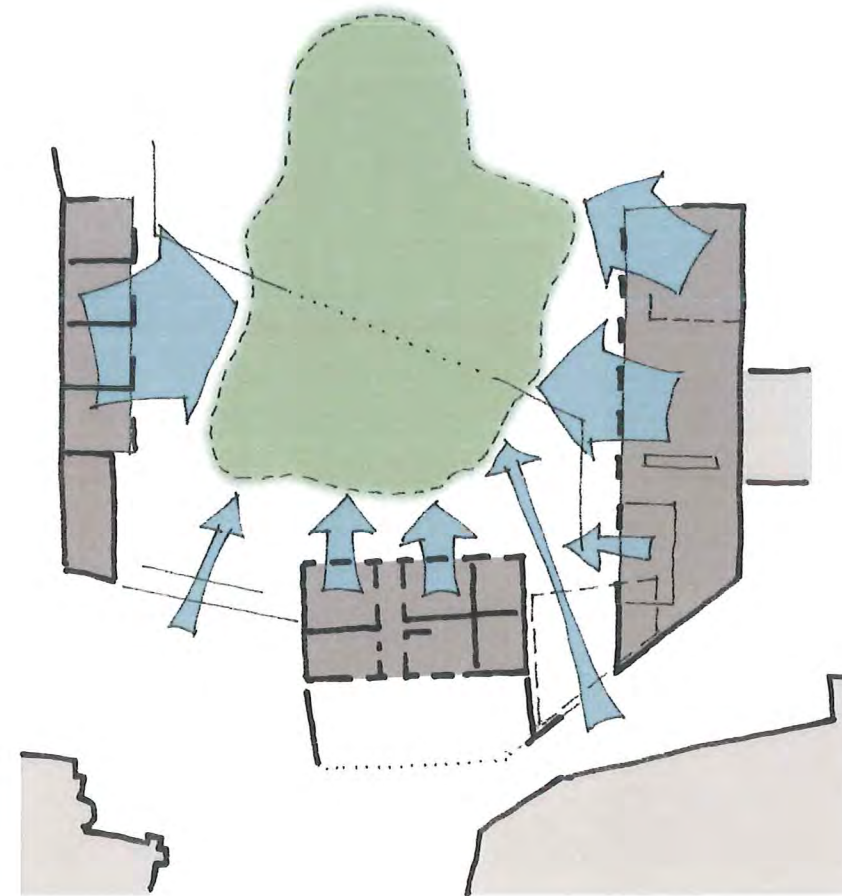
### KLJ:

- Er wordt geopteerd om het bestaande koorgebouw te integreren in nieuwe lokalen KLJ:
  - Om niet onnodig extra ruimte in te nemen in de parktuin;
  - Mooie verwevenheid tussen oud & nieuw (zie hoger) dmv luifel;
  - Leidinglokaal & keuken op verdieping (toegankelijkheid van gebouw vanop kerkplein);
  - Sanitair en berging op gelijkvloers (vloerpad wordt 1m verlaagd);
  - Overdekte buitenruimte dankzij luifel;
  - Voorstel om oefenlokaal koor te verhuizen naar zolder pastorie;
- Achter het koorgebouw een laag volume met 4 identieke lokalen (+/-36m<sup>2</sup>), ieder afzonderlijk toegankelijk via overdekte buitenruimte (luifel);
- Luifel biedt ook zonwering aan zuidgevel lokalen;
- Plat dak lokalen is zichtbaar vanop kerkplein en wordt daarom voorzien van groendak;



### ZAAL:

- Vloerpad van de zaal valt samen met terreinpad thv achterste kopgevel. Hierdoor zit het voorste deel van de zaal (keuken & berging) thv de kopgevel aan straat een deel onder het straatniveau. Dit biedt het voordeel dat de kroonlijst aan straat / binnenplein / luifel niet hoger ligt dan gereconstrueerde tuinmuur (2m20 hoog);
- Open leskeuken met zicht op de tuin;
- Via trapje/hellend vlak toegangen tot zaal of 2 toegangen tot opgedeelde zalen;
- Licht hellende dak voor ruimtelijkheid in de zaal en biedt mogelijkheid voor 4 grote daklichten die zuidwest georiënteerd zijn;
- Zaal sluit aan tegen de wachtgevel naastliggende woning (plat dak valt mooi samen met voorgevel);
- Omwille van programma, budget en architecturale nederigheid is er geen noodzaak om de wachtgevel af te werken;
- Voorstel om naastliggende woning (ook eigendom kerkfabriek) in te richten als conciërgewoning van nieuw gemeenschapscentrum (eventuele interne verbinding tussen zaal en woning);



00 2114 A

Conceptnota architectuur

#### CIRCULATIE NAAR GEBOUWEN EN PARKTUIN (zie ook nota omgeving)

##### Poort rechts van de pastorie:

- Rechts naast de pastorie wordt er een poortfunctie gecreëerd naar de parktuin:
  - Door het herstellen van de tuinmuur aan de straatkant (als onderdeel van de zaal) en behoud van serremuur (naast pastorie);
  - Door toevoegen van luifel;
- In combinatie met de overliggende charmante gevels ontstaat er hier een soort binnenplein (wordt versterkt door aanleg met één gezamenlijke straatsteen);
- Via deze poort is er toegang tot zaal en tuin;
- Het is een bewust keuze om de toegang tot de zaal pas halfweg de zijgevel te voorzien. Dit versterkt de betrokkenheid met de parktuin (+ sociale controle);

##### Via de pastorie:

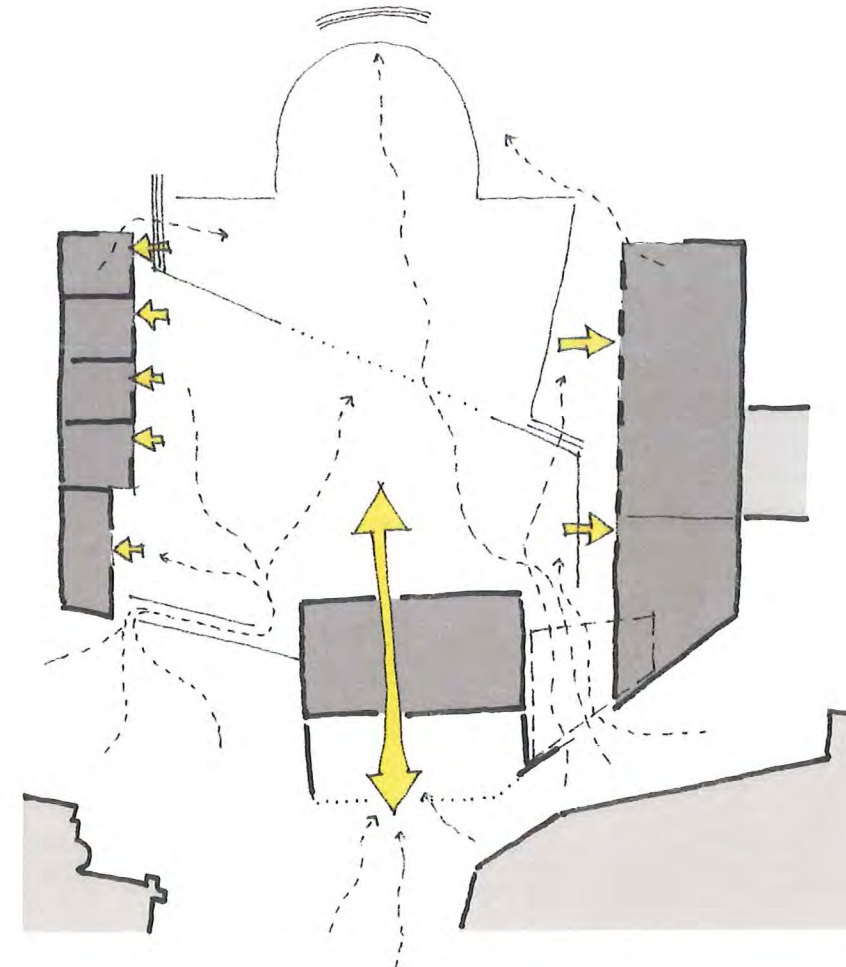
De centrale gang door de pastorie naar de tuin wordt zeker behouden, maar zal eerder fungeren als toegang tot de tuin bij activiteiten in de pastorie;

##### Via Lourdeskapel:

Kapel fungeert eveneens als soort 'poortgebouw' tot parktuin;

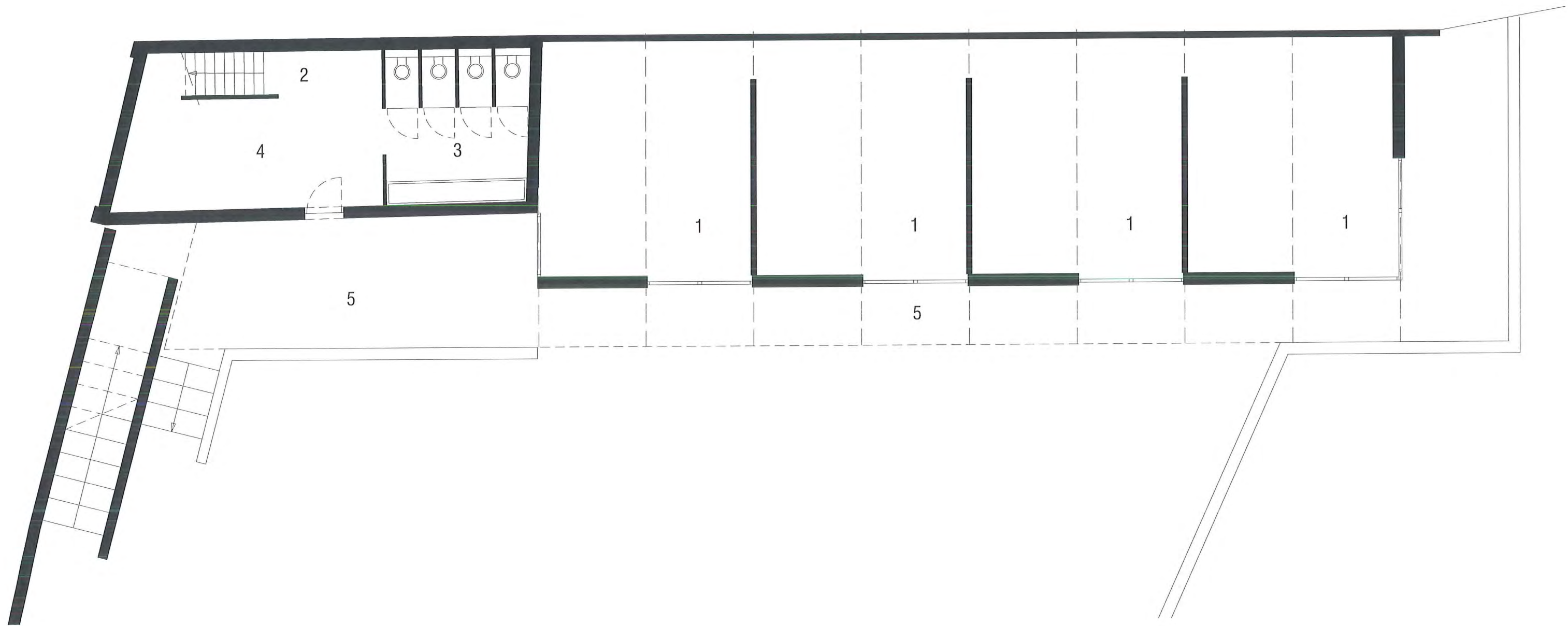
##### Trap via kerkplein:

- Om voor de leden van KLJ een directe toegang te bieden tot de lokalen wordt er een kleine onderbreking gemaakt in tuinmuur aan kerkplein als toegang tot buitentrap (vervat tussen 2 muren);
- Deze toegang kan ook gebruikt worden voor bezoekers die zich op kerkplein parkeren of in omgekeerde richting;
- Het is alleszins positief dat de parktuin via 3 toegangen kan ontsloten worden;



Conceptnota architectuur

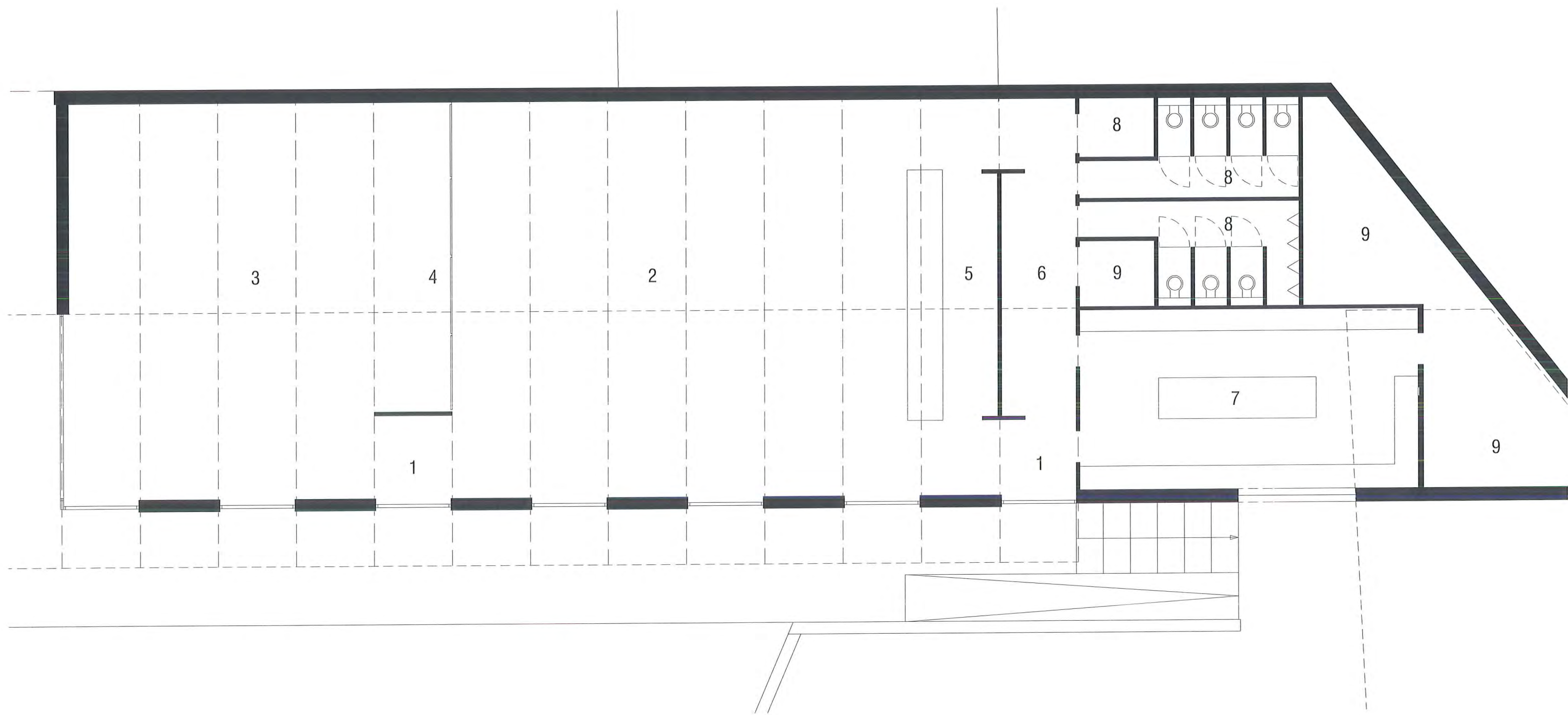
00 2114 A



- 1. KLJ lokaal
- 2. Gang
- 3. Sanitair
- 4. Berging
- 5. Overdekte zone

00 2114 A

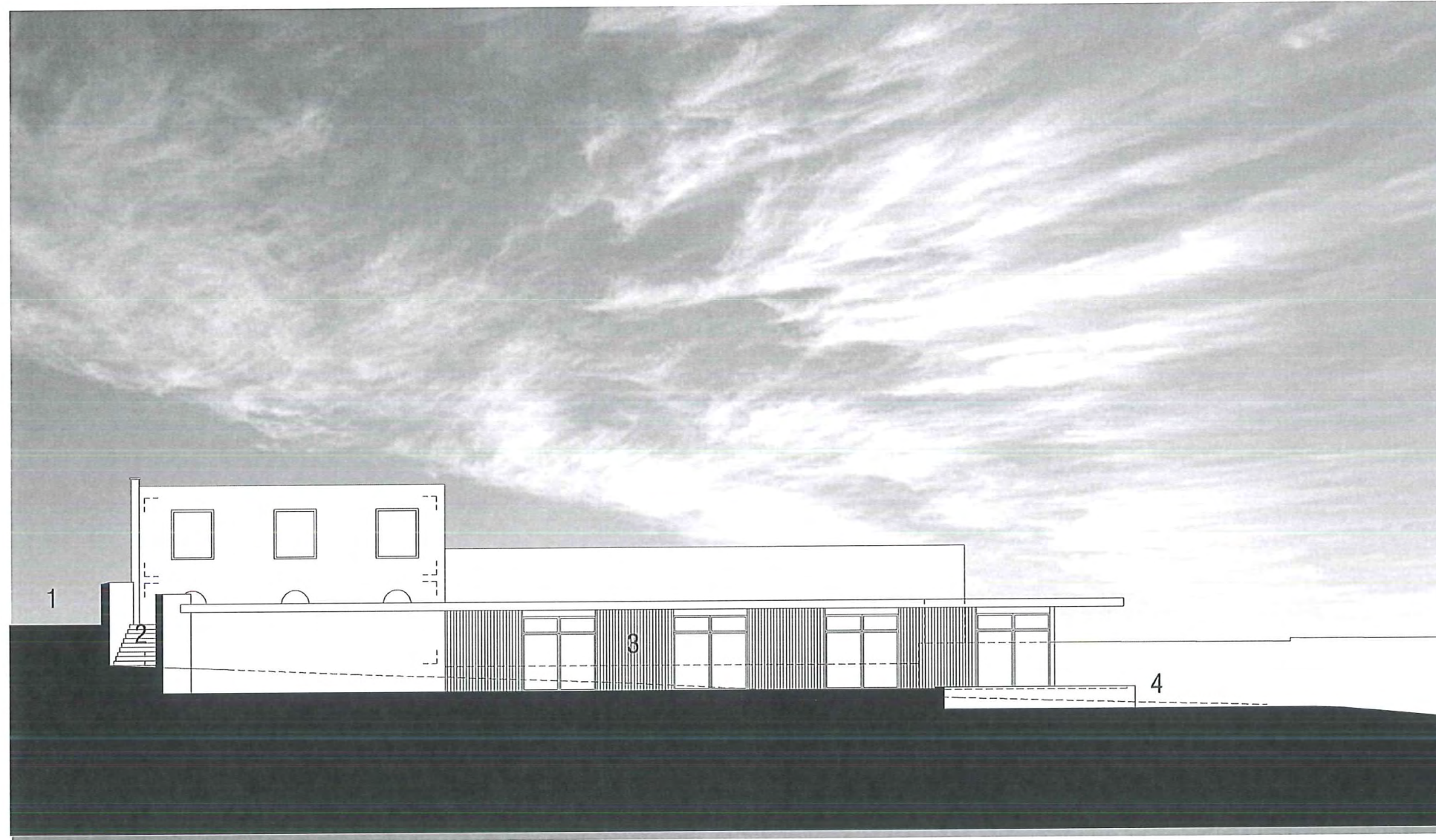
Plan KLJ 1/100



- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 1. Inkom                  | 7. Keuken   |
| 2. Zaal 120m <sup>2</sup> | 8. Sanitair |
| 3. Zaal 90m <sup>2</sup>  | 9. Berging  |
| 4. Verplaatsbare wand     |             |
| 5. Toog                   |             |
| 6. Vestiaire              |             |

00 2114 A

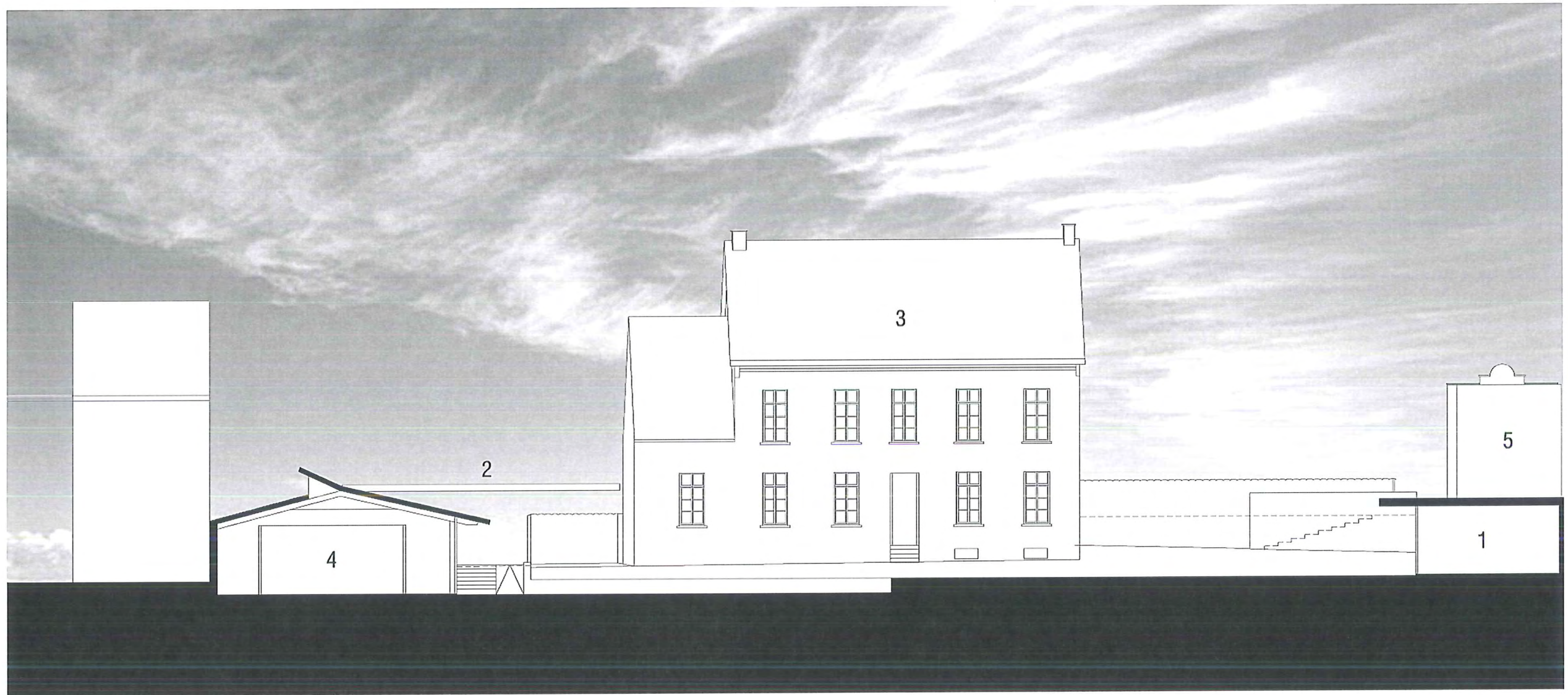
Plan Zaal 1/100



- 1. Kerkplein
- 2. Trap
- 3. KLJ
- 4. Keermuur

00 2114 A

Gevelzicht KLJ gebouw 1/200



- 1. KLJ
- 2. Inkomplein
- 3. Pastorie
- 4. Zaal
- 5. Koor gebouw

00 2114 A

Aanzicht Pastorie 1/200





- 1. Bergsken
- 2. Zaal
- 3. Inkomplein
- 4. Pastorie
- 5. Wachtgevel

00 2114 A

Aanzicht Zaal 1/200

## RESTAURATIE EN INRICHTING PASTORIJ

### Algemeen principe:

- Het doel van deze restauratie is, zo zien wij dit, het conserveren, restaureren, valoriseren, ontsluiten en naar de toekomst begeleiden van een historisch monument, een gebouw dat in zijn omgeving, als onderdeel van een historische site, getuigt van een bijzonder verleden;
- De restauratie zal moeten gebeuren met het grootst mogelijke respect voor zijn geschiedenis en zal de ruimtelijke karakteristieken en esthetische kwaliteiten van het gebouw opwaarderen;
- Wij willen ernaar streven om het gebouw zo polyvalent mogelijk te houden en het gebruik eerder aan te passen aan het gebouw dan omgekeerd.

### Gebouw binnen de volledige site:

In de totaalopvatting van deze opdracht zal de pastorie opnieuw beter tot haar recht komen doordat ze alleen komt te staan, ontdaan van alle storende bijgebouwen zoals garages, bergingen en afdakjes. De nieuwbouw blijft op afstand;

### Typologie / organisatie:

- Dit geheel heeft een zeer herkenbare pastorie-typologie, gekenmerkt door een centrale gang, die van voor- naar achtergevel loopt, geflankeerd door representatieve 'salons'. Deze indeling willen wij bewaren en zo mogelijk versterken;
- Deze 'salons' lenen zich uitstekend tot vergaderruimtes;
- De trap naar de verdieping staat dwars op de centrale gang en introduceert hiermee ook de oriëntatie van de gang van de verdieping die haaks staat op die van de begane grond;
- De kamers van de verdieping zijn typische verblijfsruimtes. Sommigen hebben eenvoudige schouwmantels en bijzonder binnenschrijnwerk onder de vorm van ingebouwde kasten langs weerszijden van de schouwlichamen. Dit zal gevaloriseerd worden;
- In het linkse deel van deze verdieping voorzien wij een appartement voor de pastoor. De woonruimtes zullen in de meest representatieve, gedecoreerde kamers ondergebracht worden. Het functionele vindt zijn plaats in de minder relevante en kleinere ruimtes. 13



### Restauratie originele interieurafwerkingen:

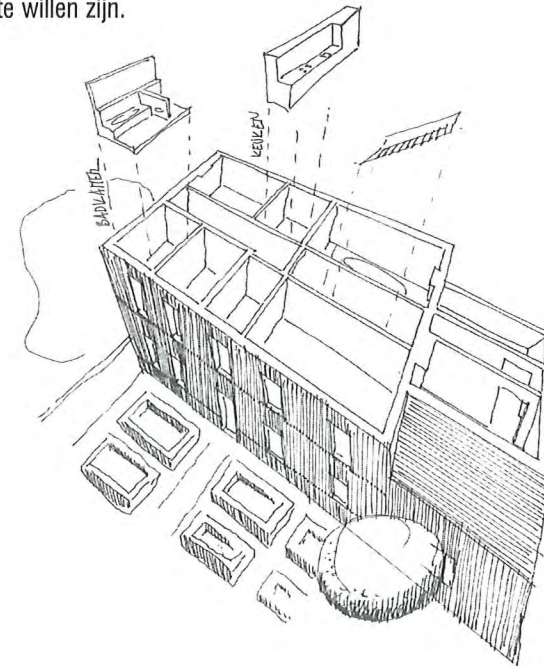
- De representatieve ruimtes hebben vaak eenvoudige, maar interessante interieurafwerkingen onder de vorm van stucwerk, marmerimitaties, sjabloonschilderingen en kleurconcepten voor het binnenschrijnwerk, meestal verstopt onder lagen behang en verf. (zie ook referenties). Zowel op de begane grond als op de verdieping zien we hiervan mogelijke aanwijzingen.
- Dit gegeven dient onderzocht te worden door gekwalificeerde restaurateurs om deze te kunnen herwaarderen, blootleggen en/of reconstrueren. Ook de gevelafwerking (cementerij, schilderwerk schrijnwerk,...) zal onderzocht worden vooraleer restauratieopties te nemen (zie verder en ook referentie onderaannemer);

### Zolder als polyvalente ruimte:

- De zolder heeft enkele nadelen waarvan het gebrek aan ramen er één is. Toch zou het zonde zijn om de zolder niet te benutten want zijn ruimtelijke kwaliteiten en de grootte van het vrije oppervlak zijn troeven. We zouden hem in ieder geval bruikbaar willen maken en laten functioneren als polyvalente ruimte.
- Het gebrek aan licht kan enigszins gecompenseerd worden door de dakkapel te reconstrueren, die te zien is op oude postkaarten.
- De aanbouw rechts functioneert als berging en technische ruimte;
- Het dak zal vernieuwd en geïsoleerd worden. Daarbij zal onderzocht worden of een 'sarkin-dakopbouw', waarbij de isolatie bovenop de bestaande dakopbouw geplaatst wordt, mogelijk is. De bebording en dakstructuur blijven dan zichtbaar op de zolder. De bestaande dakbedekking in kunstleien zal vervangen worden door natuurleien.

### Nieuwe ingrepen:

- Wij staan achter de principes van de zogenaamde zachte restauratie, gebaseerd op de principes van het Charter van Venetië, waarbij de geschiedenis van het gebouw met al zijn aanpassingen en verbouwingen, gerespecteerd wordt. Een kritische ingesteldheid is daarbij vereist. Weinig waardevolle of storende invullingen zullen herdacht of waar nodig verwijderd worden;
- Nieuwe noodzakelijke ingrepen (sanitair, keuken en secretariaat) zullen voldoen aan dezelfde principes, echter, zonder onze eigen tijd te verloochenen. Ze zullen meegaan in de sfeer van het monument en er ondergeschikt aan zijn. Dit betekent dat ze eigentijds van vormgeving, techniek en materiaalkeuze kunnen zijn zonder alle aandacht op te eisen en zonder modieus te willen zijn.



00 2114 A

Conceptnota architectuur

## BOUWHISTORISCH & MATERIAALTECHNISCH ONDERZOEK

Het doel van het bouwhistorisch en materiaaltechnisch vooronderzoek in de pastorie van Moorsel is te komen tot een bouwhistorische inventaris, een evaluatie en geschiedenis van de afwerkingslagen en hun ondergrond en een gemotiveerd behandelingsvoorstel in het kader van de herinrichting en de uitbreiding.

De methodologie van dit vooronderzoek is gebaseerd op bouwstenen:

### Bouwsteen 1: literatuurstudie en archivalisch onderzoek

Om de bouwgeschiedenis van de pastorie te begrijpen en te reconstrueren is fundamenteel en wetenschappelijk onderzoek van relevante literatuur en primaire bronnen noodzakelijk. Daarom is een grote interactie vereist tussen het bouwhistorisch onderzoek, het kleuronderzoek in situ en eventueel de laboratoriumanalyses van verfmonsters of verfpakketten.

Voor het bronnenonderzoek zullen ondermeer volgende archieven worden geraadpleegd: kadaster, Stadsarchief van Aalst, Rijksarchieven, Provinciaal archief etc. Mogelijke iconografische bronnen zijn de Popp-kaarten, de Ferrariskaart, oude foto's (fototheek KIK-IRPA) en postkaarten. De gegevens die uit het bronnenonderzoek naar voor komen, zullen chronologisch worden weergegeven in een verslag en uitvoerig geïllustreerd met een fotodocumentatie.

### Bouwsteen 2: bouwsporenonderzoek en waardenbepaling

Aan de hand van beperkte sonderingen zal gezocht worden naar bouwsporen in alle relevante ruimtes. Deze sonderingen kunnen bestaan uit het boren van gaten in recente toevoegingen en inspectie boven valse plafonds met een endoscoop, vrijleggen van oorspronkelijke vloerbekleding, plaatselijk verwijderen van de pleisterlaag, etc. De positie van de verschillende sonderingen wordt op een plan aangeduid.

Deze bouwsteen zal resulteren in een verduidelijking van mogelijke verschillende bouwfasen van de pastorie en in een bouwhistorische atlas van alle ruimtes gebaseerd op (kunst)historische, bouwhistorische, esthetische, stilistische en architecturale aspecten van het monument en wordt weergegeven door drie verschillende kleuren (rood, oranje en groen) die een degradatie in hun oordeel bepalen van hoog naar laag. De gebruikte combinatie van kleur en betekenis refereert naar de kleuren van een stoplicht: hoge monumentwaarde (rood), matige monumentenwaarde (oranje) en lage monumentenwaarde (groen).

### Bouwsteen 3: historisch kleuronderzoek

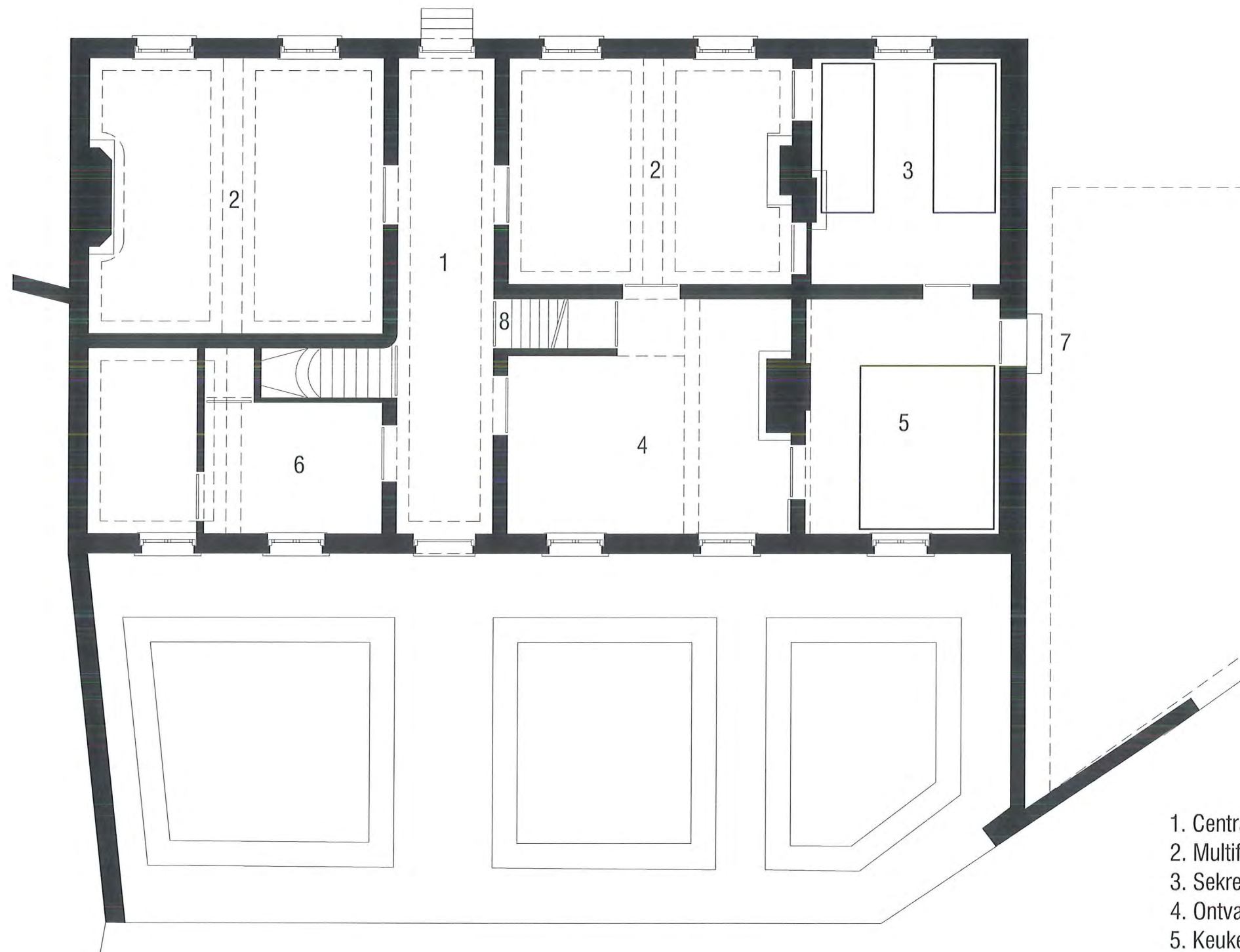
In het interieur en exterieur zullen steekproeven (= trapsgewijze vrijlegging van de opeenvolgende kleurlagen) worden gemaakt op representatieve architecturale elementen. De positionering van de steekproeven zal mee bepaald worden door de informatie die wordt verkregen door het bouwhistorisch onderzoek. De steekproeven zullen worden aangevuld met puncties (= beperkte vrijlegging op één bepaalde laag) en vrijleggingen. De resultaten van elke steekproef, punctie en vrijlegging worden weergegeven op een fiche met volgende gegevens: het nummer en een foto van de steekproef met kleurreferentiekaart, de plaats waar de steekproef werd genomen, de verschillende afwerkingslagen met NCS-kleuridentificatie voor de representatieve lagen, structuur en bewaringstoestand van de afwerkingslagen en andere relevante opmerkingen.

Indien nodig, worden relevante verfstalen genomen voor verder onderzoek in het laboratorium. Een goed onderbouwd restauratie- en behandelingsvoorstel is immers gebaseerd op een grondige en volledige kennis van de aard, samenstelling en applicatie van het afwerkingspakket. Daarom is de samenwerking met erkende laboratoria belangrijk bij de analyse en kenmerken van het aantal verflagen, de pigmenten, bindmiddelen en mortelsamenstellingen. Voor het labo-onderzoek doen wij een beroep op het labo van Dr. Jägers in Bornheim (Duitsland) die ons resultaten kan garanderen binnen de vier weken.

### Bouwsteen 4: diagnose en behandelingsvoorstel

De diverse onderzoeksonderdelen worden omstandig beschreven en fotografisch gedocumenteerd en zullen resulteren in de opmaak van een schadebeeld, zowel tekstueel als op plan, met een daaraan gekoppeld behandelingsvoorstel met betrekking tot de waardevolle interieurelementen.

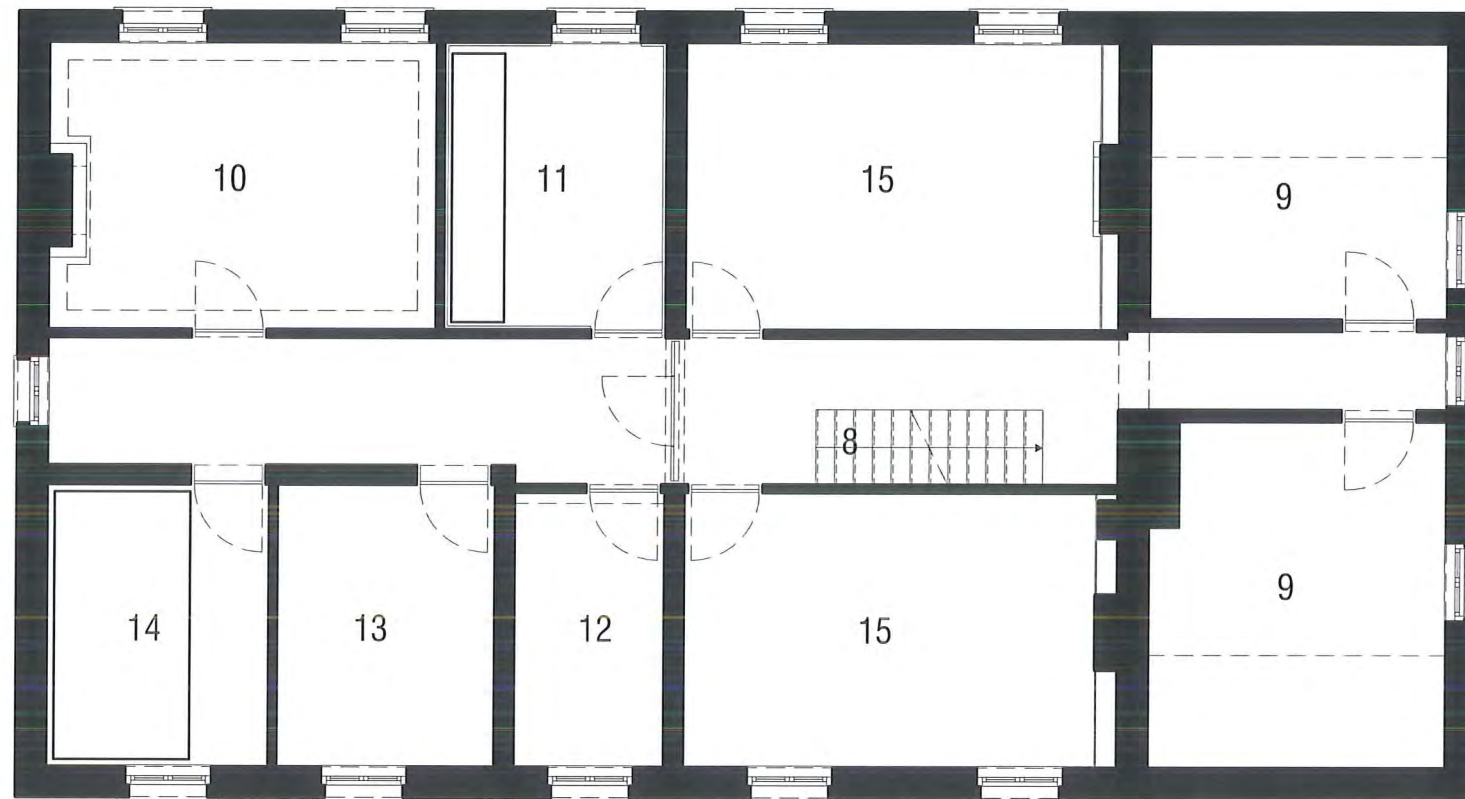
Voor de verschillende afwerkingslagen moet de optimale behandeling worden bepaald in functie van de respectievelijke problematieken. Aan de hand van deze gegevens zal met alle betrokken partijen een restauratiefilosofie en -strategie worden uitgezet.



- 1. Centrale Gang
- 2. Multifunctionele ruimte
- 3. Sekretariaat
- 4. Ontvangsruimte
- 5. Keuken
- 6. Berging & sanitair
- 7. Zij ingang
- 8. Trap

00 2114 A

Plan Pastorie - Gelijkvloers 1/100



- |                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| 8. Trap            | 13. Slaapkamer                 |
| 9. Archief berging | 14. Badkamer                   |
| 10. Woonruimte     | 15. multifunctionele<br>ruimte |
| 11. Keuken         |                                |
| 12. Bureau         |                                |

00 2114 A

Plan Pastorie - Verdieping 1/100

Niet alleen de pastorie, maar ook de pastortuin wordt locatie voor een nieuwe bestemming en het hieraan aangepast gebruik. De nieuwe functies en de te verwachten intensiteit ervan komen per definitie niet overeen met de historische situatie.

De pastortuin was een zeer gesloten, letterlijk omsloten tuin of 'Hortus Conclusus', die maar door enkele personen en bovendien op zeer specifieke wijze gebruikt werd.

De voortuin van een pastorie was doorgaans vrij formeel aangelegd, als een rustige en serene ontvangstuin. Achter het tuinhok vonden we geschoren haagjes, ingevuld met topiary snoeivormen en wat bloemen. Een pad leidde rechtstreeks naar de voordeur van de pastorie.



In de tuin achter de pastorie werden de meditatieve en de nutstuinen ondergebracht. De pastoor liep te brevieren langs de paden die comfortabel doorheen de tuin liepen nu eens onder bomen, dan eens door de moestuin.

De tuinman verzorgde de gehele tuin en de moestuin in het bijzonder, waar afhankelijk van het initiatief van de betrokkenen ook kruiden, kleinfruit en bloemen werden

gekweekt. Bij dit laatste mogen we de hand van de pastoorsemeid die bloemen en groenten uit de tuin gebruikte in het 'huishouden', zeker niet vergeten of onderschatten,



De gesloten tuin van weleer wordt een tuin die voor het publiek toegankelijk is. De enkele individuele gebruikers worden vervangen door vele gebruikers die in zowel individueel als in kleine of grotere groepen te verwachten zijn. Voegen we daarbij de activiteiten van deze nieuwe bezoekers, dan is het duidelijk dat hiervoor een nieuw tuinconcept nodig is.

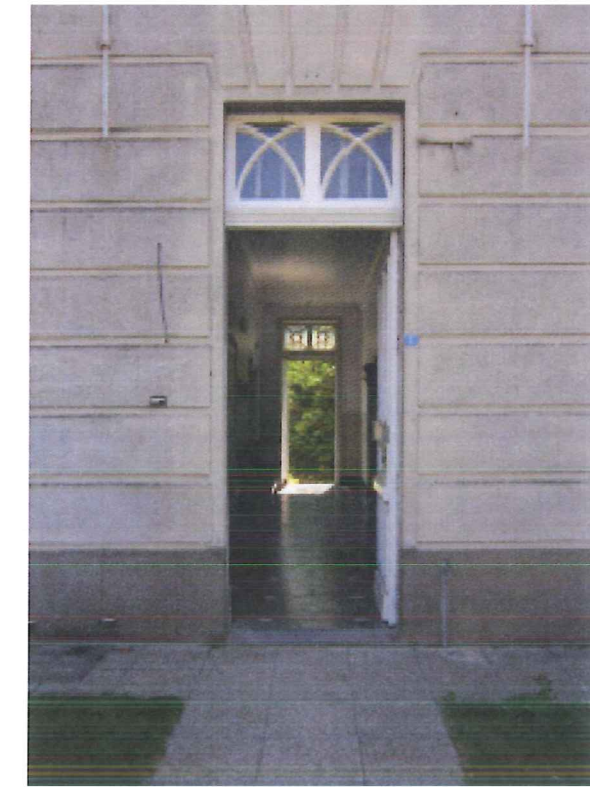
Dit betekent niet dat er 'tabula rasa' moet worden gemaakt van het terrein. Integendeel, door de lectuur van de plek kunnen de kwaliteiten ervan worden blootgelegd, zodat ze als basis kunnen worden ingezet bij het ontwerp. Het toewijzen van activiteitszones, het ontwikkelen van sferen, en het bepalen van circulatiepatronen komt zo niet arbitrair tot stand, maar is inherent aan de plek.

Een omsloten tuin had bijzondere kenmerken die eigenlijk de kwaliteit aan de tuin gaven. We denken aan de beperkte maar vooral gerichte betreedbaarheid, waardoor de tuin werd gespaard van verstoringen en waardoor hij geheimzinnig en onwerelds was. De muren als drempels, de gebouwen als bakens in de randen, dit is een zo wezenlijk kenmerk dat het noch bij het denken over het al dan niet terug ommuren van de tuin, noch bij het zoeken naar locaties voor het huisvesten van nieuwe functies, kan genegeerd worden.



Ondanks het gesloten karakter van de tuin, worden er relaties met de wereld buiten de ommuring gelegd.

De eerste relatie is de as die vanaf de straat, door de voortuin, door de gang van de pastorie via de achterdeur toegang verschaft tot gebouw en tuin.



De tweede relatie is een zichtrelatie met de kerk, die eigenlijk ten volle wordt waargenomen vanuit het punt waar de open tuin overgaat in het beboste gedeelte en men zich bijna automatisch omkeert en men vanuit dit lager standpunt met beschutting in de rug, richting pastorie terugkijkt.



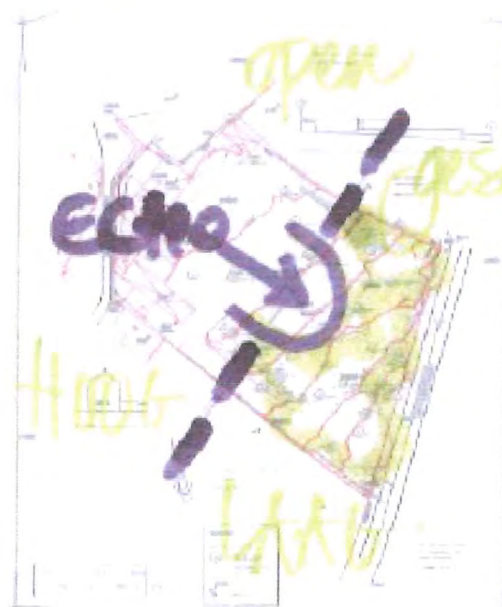


Beide assen snijden elkaar in een bijzonder strategisch punt in de tuin. Op de scheiding tussen licht en donker, tussen open en bebost, tussen zacht en sterker hellend, tussen het nuts/actief en meditatief/passief gedeelte.

Hier bevindt zich het eindpunt van de 'pastorie-as'. Het eindpunt wordt gevormd door wat in de tuinkunstgeschiedenis een 'echo' wordt genoemd. Het is een halfcirkelvormige ruimte die al dan niet formeel wordt aangelegd. Deze echo is in aanzet al aanwezig in de bosrand die ongeveer in het midden van de tuin gesitueerd is.

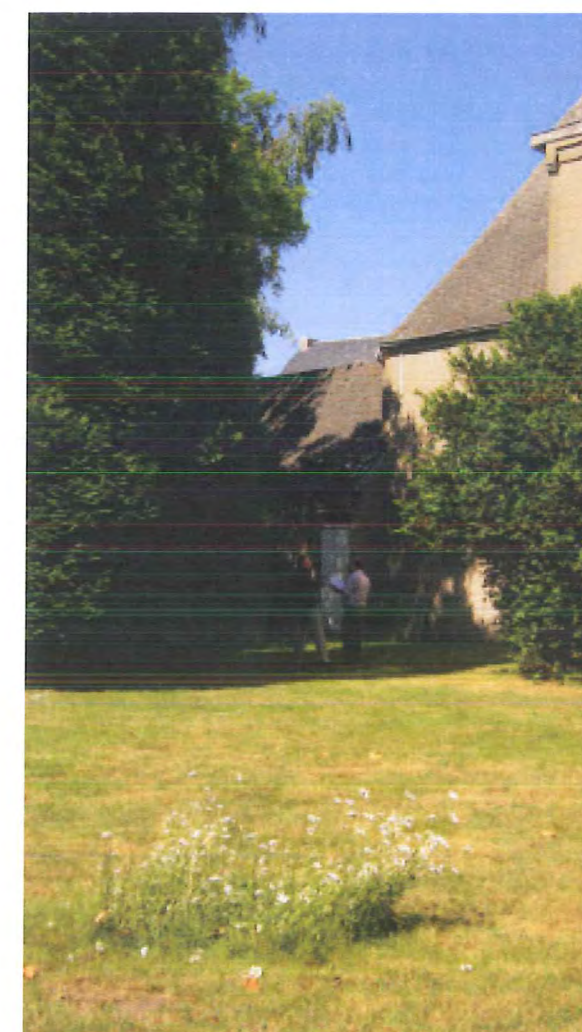


De ruimtelijke opbouw van het perceel, die het resultaat is van plaatsing van de gebouwen én van de indeling van de tuin, is het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen moeten, maar ook perfect kunnen geïntroduceerd worden. De huidige indeling van de tuin is evenwichtig en brengt rust en dat zijn kwaliteiten om voorzichtig mee om te gaan.



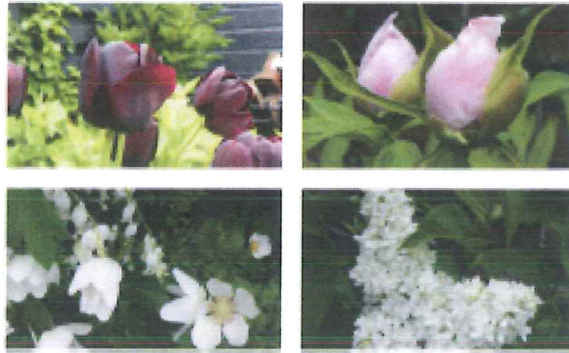
Door het verwijderen van de aan- en bijgebouwen, wordt de pastorie opnieuw als vrijstaand gebouw waargenomen. Vooral voor de waarneming vanuit de tuin, waar de waarnemer zich in een onderpositie ten opzichte van de bebouwde randen bevindt, levert deze ingreep bijzondere beeldkwaliteit op.

Deze 'herstelde' kwaliteit bepaalt mee de keuze van de locaties en de hoogtes van de nieuwe bouwvolumes en stuurt vanzelfsprekend ook het ontwerp van de tuin.



Het tuinontwerp is eerder conservatief voor wat de voortuin betreft, voornamelijk omdat deze ruimte geen nieuwe functies moet herbergen.

Het is de overgangszone tussen straat en gebouw, een kleinschalige groene ruimte die op een bescheiden manier een stukje geschiedenis van de plek, complementair aan het gerestaureerde historische pand, verbeeldt.



Enige hedendaagse inbreng zien we in de keuze van de bloemen en planten die de voortuin zullen sieren. Het patroon kan dan al traditioneel zijn en de uitvoering met geschoren buxushaagjes en topiary snoeiwerk ook, in plantenkeuze willen we werken met kleur op een niet traditionele wijze. Voorstellen hiervoor zullen tijdens het ontwerpproces voorgelegd worden en zullen nauw samenhangen met de resultaten van het kleuronderzoek van het gebouw.

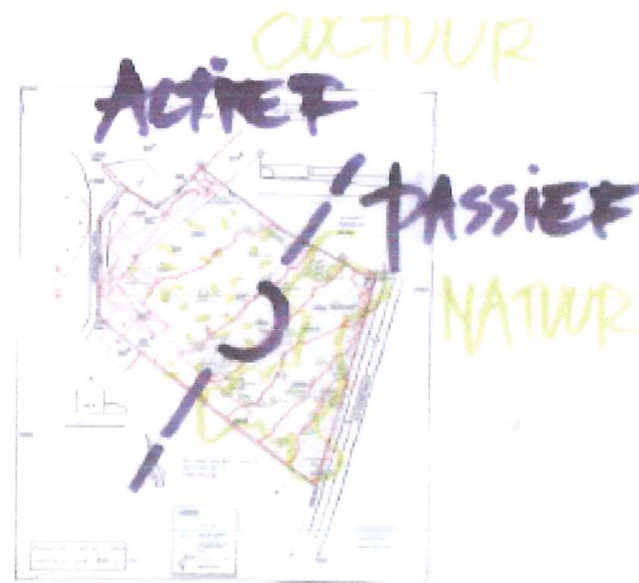
Via de voortuin en door de pastorie kan men de tuin betreden. Wellicht was er vroeger nog een tuinpoortje voor de tuinman, zodat die niet altijd door de pastorie hoefde te gaan. In de toekomst zal het park ook rechtstreeks toegankelijk zijn, vanaf het kerkplein en het Bergskan en vanuit de Waverstraat.

Het toekomstig gebruik van de tuin achter de pastorie is vandaag nog niet vast te leggen omdat het in grote mate zal bepaald worden door de wensen en noden van de toekomstige gebruikers en omdat hieraan een diepgaand en gefundeerd vooronderzoek, eigen aan elk ontwerpproces, voorafgaat.

Het is een helderziende die in deze fase van het proces definitieve uitspraken kan doen over de inrichting en het gebruik van de tuin.

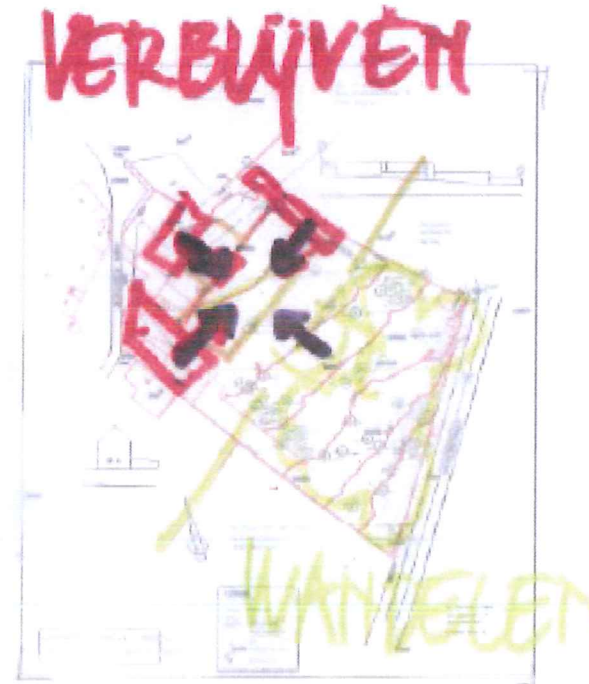
Natuurlijk werden de resultaten van de bevraging van de buurt doorgenomen en geanalyseerd. In de dialoog

tussen opdrachtgevers, ontwerpers en toekomstige gebruikers zal dit alles aan bod komen.



Vanuit de ruimtelijke opbouw en de draagkracht van het terrein kunnen alvast volgende concepten naar voor geschoven worden. De nieuwe zaal en de lokalen voor de jeugdbeweging vinden hun plaats in de linker- en rechterrand van de tuin, boven de scheiding tussen het open grazige en het gesloten beboste deel.

De actieve zone komt daardoor in het hoogste deel van de tuin te liggen, aansluitend bij de pastorie en de nieuwe gebouwen. Alle drie krijgen ze een functionele uitloopruimte die de overgang zal vormen tussen de gebouwen en de tuin.



De vloerpassen van de nieuwe gebouwen sluiten op verschillende niveaus aan bij de tuin. Nochtans willen we dat de centrale graszone, die gelegen is in het verlengde van de pastorie en die mooi en zacht gloeit, niet verstoord of onderbroken wordt. De aansluiting op de terrassen gebeurt daarom door middel van grastaluds die voor een amper zichtbare en subtiele overgang tussen de nieuwe en de bestaande niveaus zorgen.

De concentratie van de actieve zone in het minst fragiele deel van de tuin heeft als doel om de recreatieve druk, op het beboste deel dat qua bestaande natuurwaarde en ontwikkeling ervan het meeste potentie heeft, te verminderen. Bij het eerste bezoek zagen we al dat een redelijk gevarieerde kruidlaag met o.a. Aronskelk onder het bosje groeit.

De bomen staan in behoorlijke concurrentie met elkaar en de monumentale rode beuk moet dringend door een deskundige worden bekeken.

Daarom is in het team van de landschapsarchitecten een boomdeskundige opgenomen die niet alleen de huidige toestand van de bomen zal bekijken, maar die ook een lange termijn beheerplan voor het bosgedeelte zal opstellen.







Een toegangspoortje langs de kapel in de (nieuw te bouwen) muur langs de Waverstraat brengt de bezoekers naar de tuin via vlonderpaden langs zitplekken en kleine informele speelplekjes die langs de wandeling gelegen zijn.



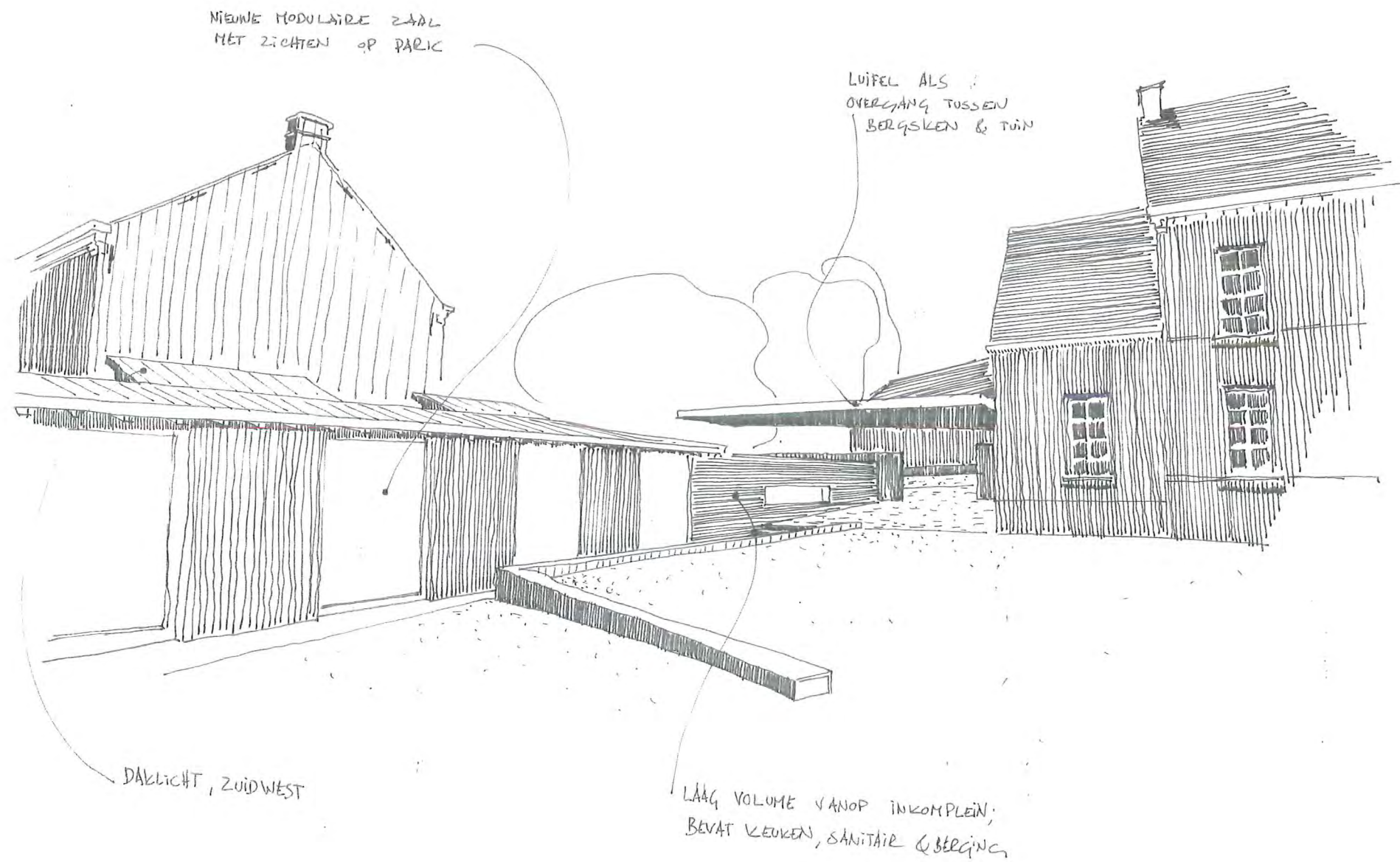
Een wat grotere speelzone zou gesitueerd kunnen worden langs de zuidelijke rand, buiten de boszone en in aansluiting bij de omgeving van de zaal.



Om het beoogde resultaat te bereiken met de voor handen zijnde middelen wordt als volgt een permanente opvolging voorzien. Via tussentijds ramingen van afgebakende deelprojecten zoals bvb. 'de nieuwe muren', de restauratie van de muren', 'de voortuin', 'de speeltuin' wordt het budget opgevolgd. Indien nodig, bvb. omwille van een (dreigende) overschrijding van het budget kan een alternatief voorstel of een andere uitvoeringsmethode worden overwogen.

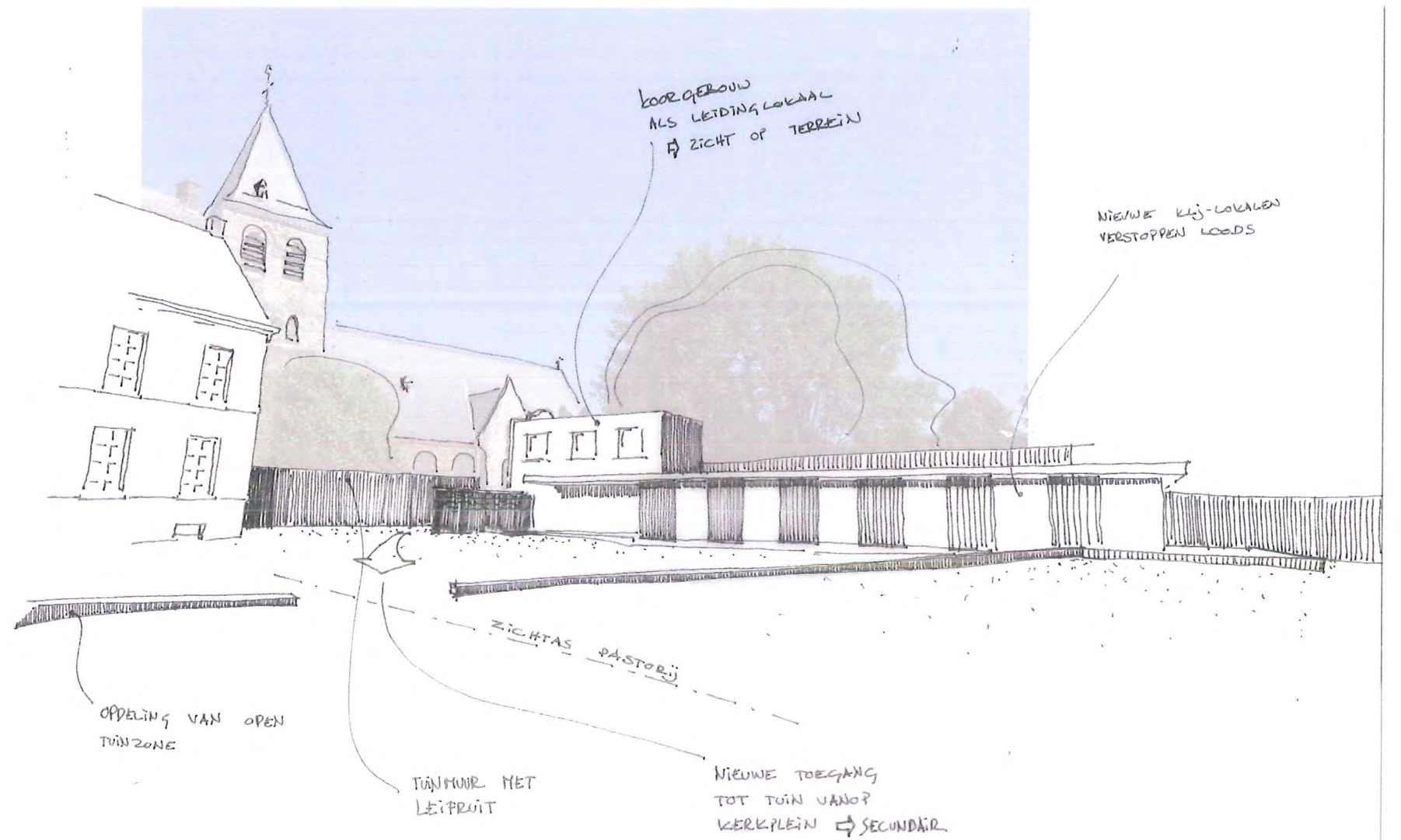
De beheersing van de deelprojecten en hun directe terugkoppeling naar het totaalbudget moeten verrassingen bij de uiteindelijke prijszetting vermijden.





00 2114 A

Schets inkom zaal



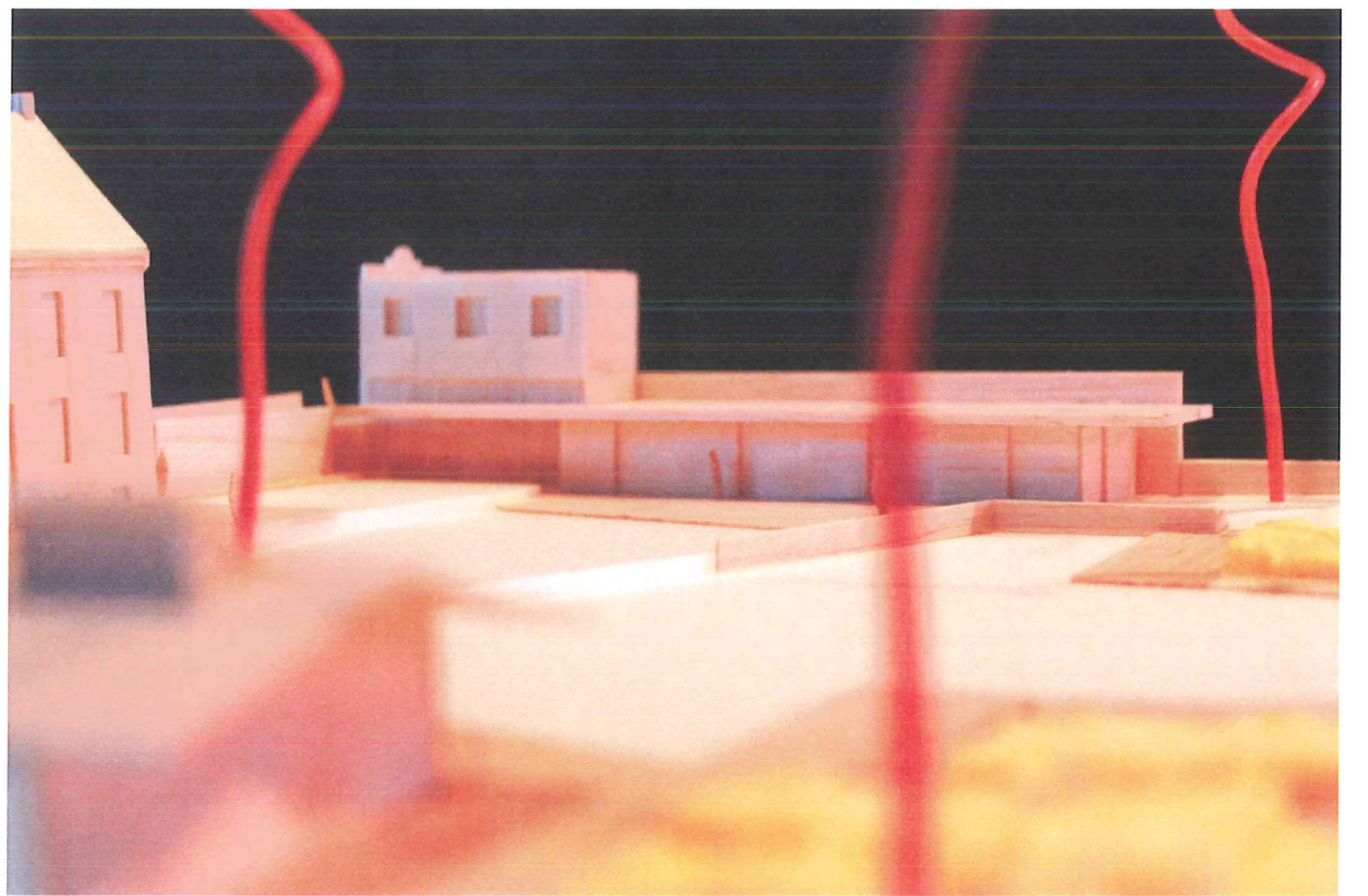
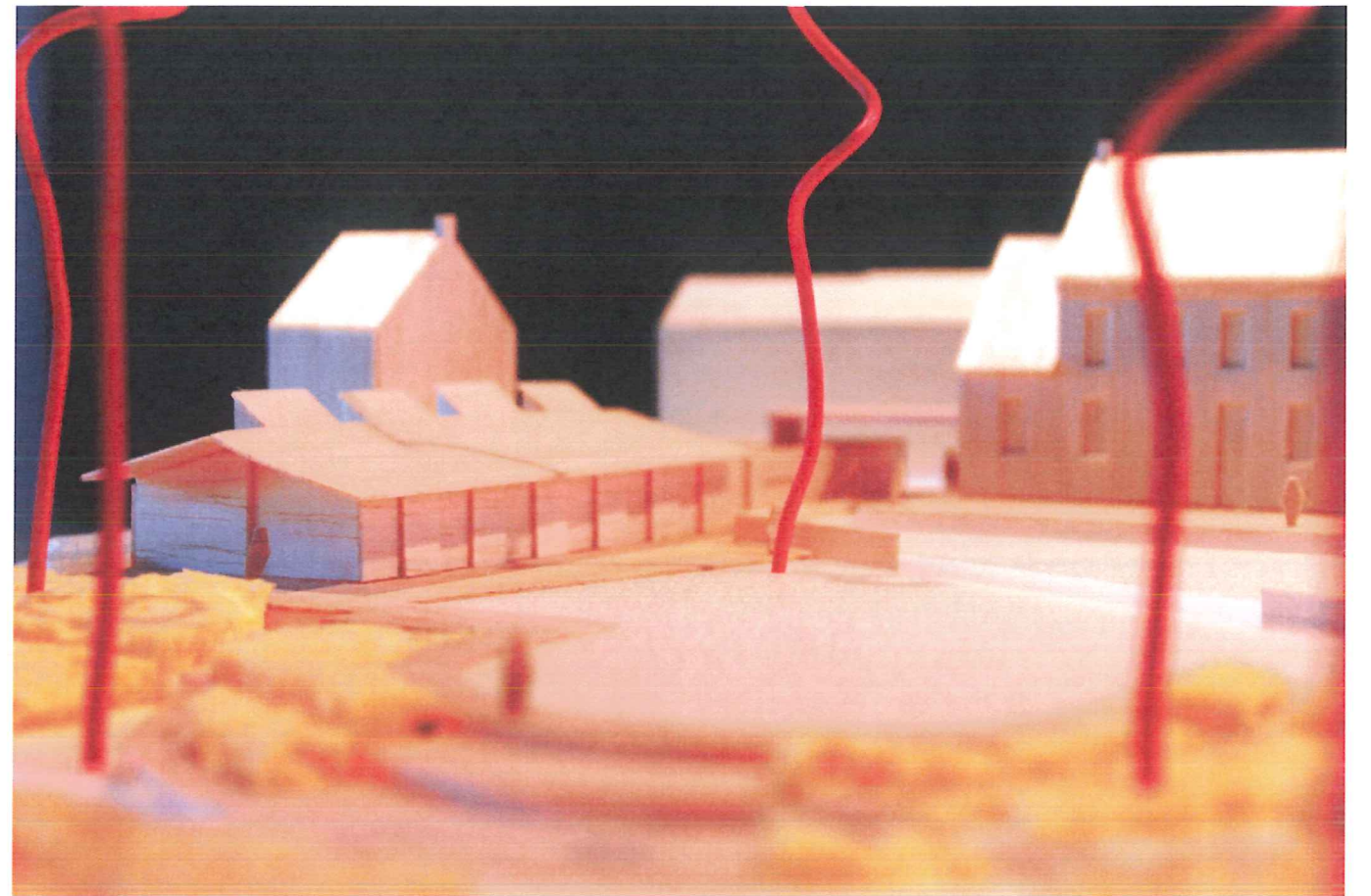
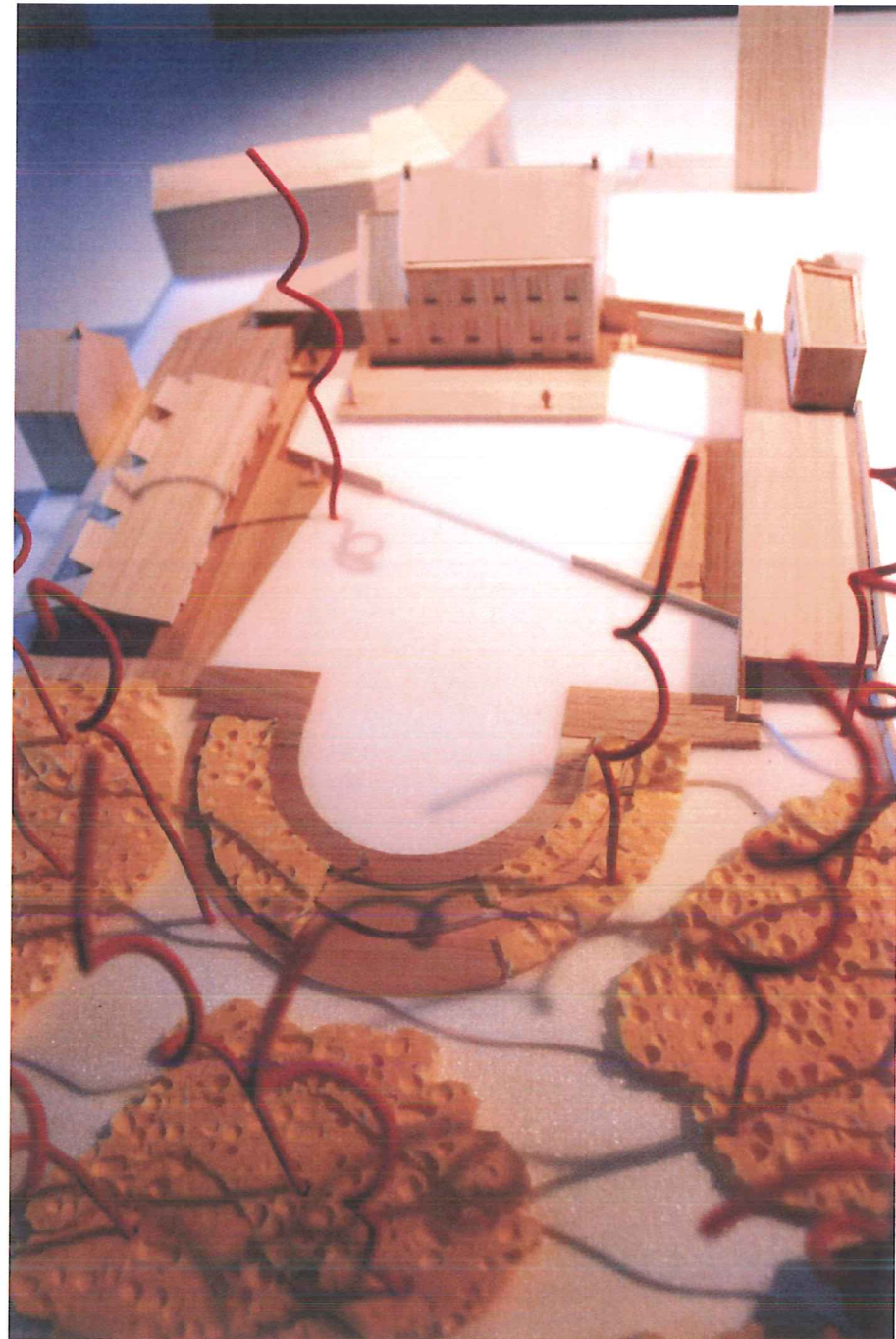
00 2114 A

Schets lokalen KLJ en zichtas



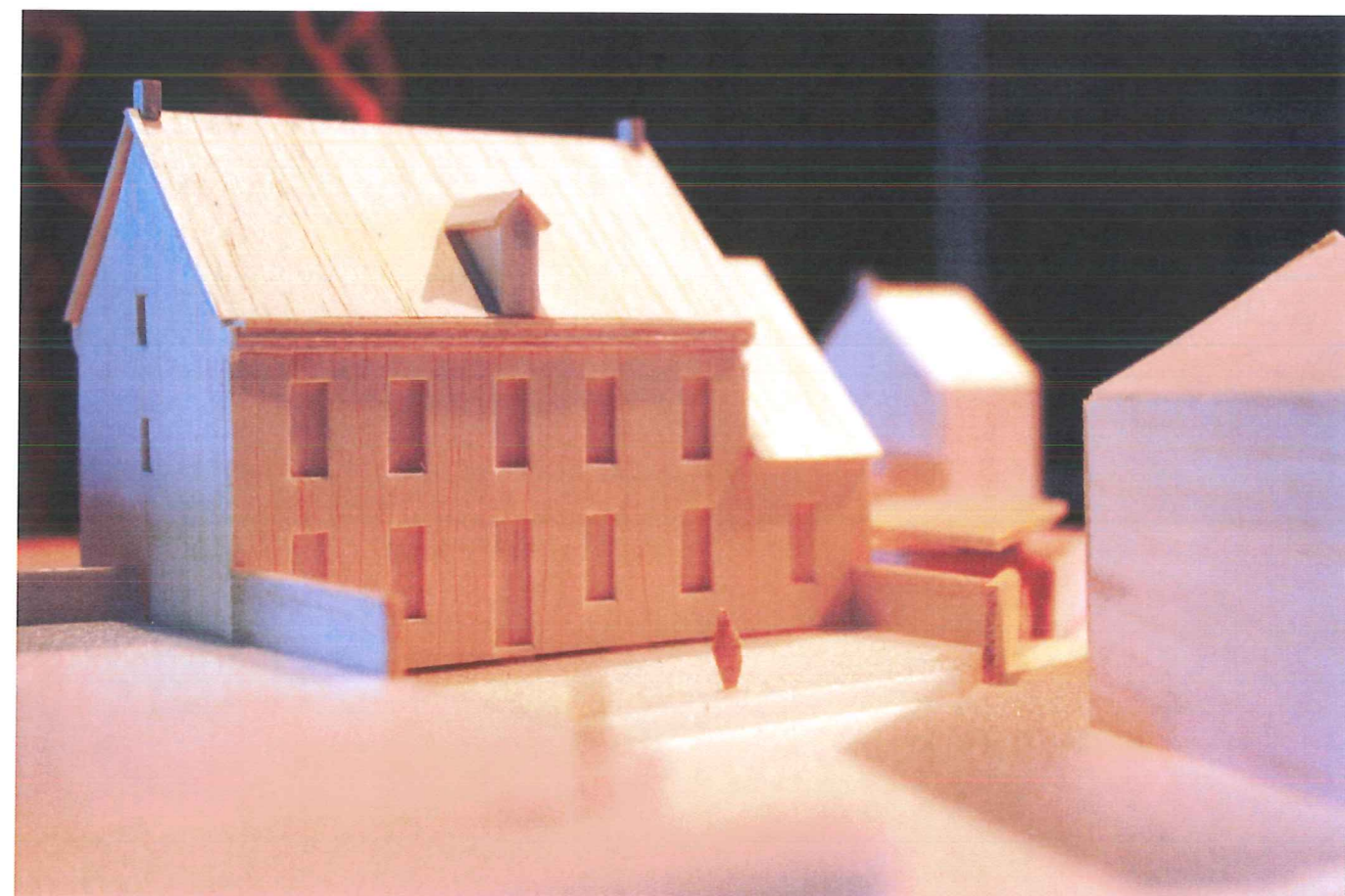
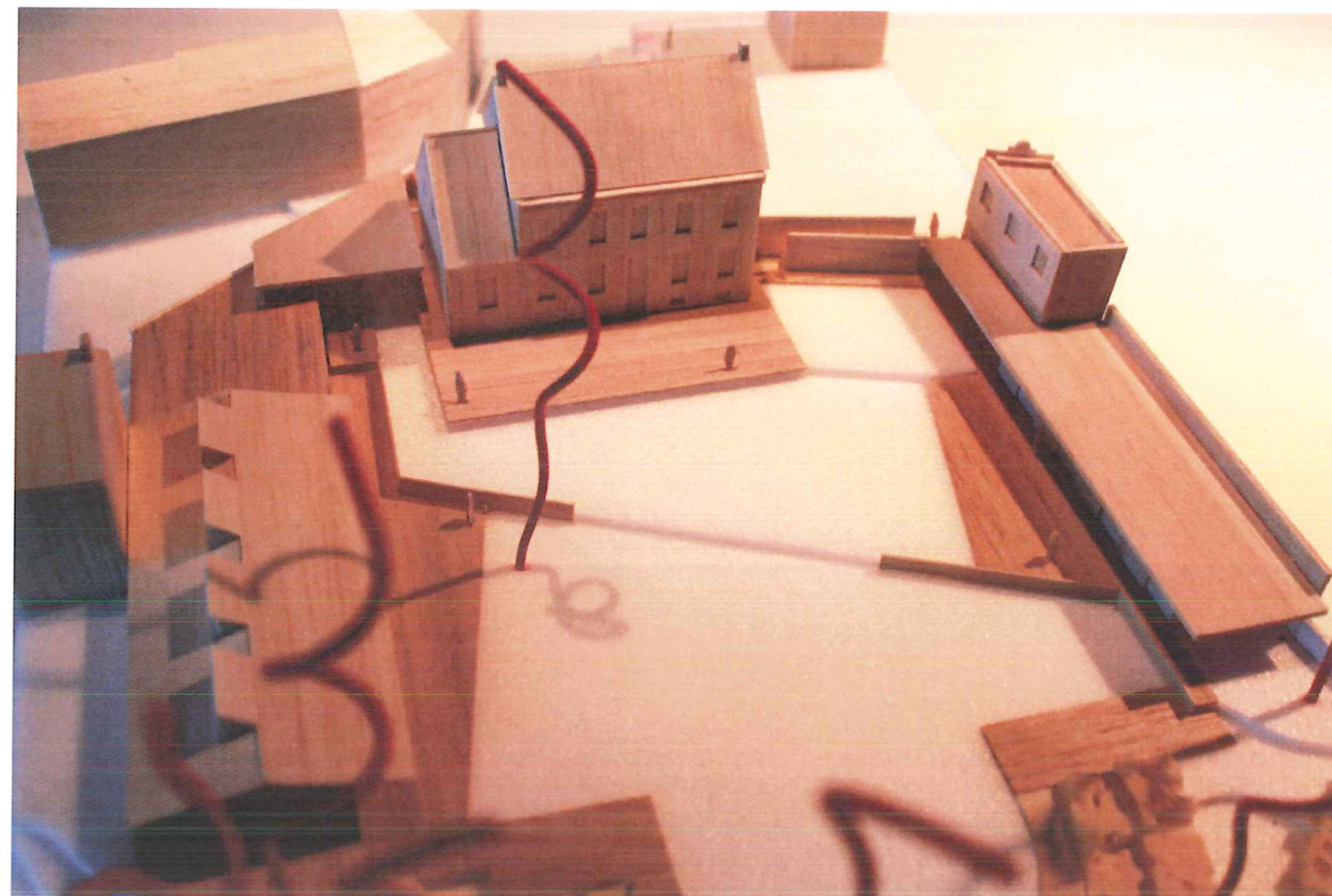
00 2114 A

Schets zicht naar inkompoort / luifel



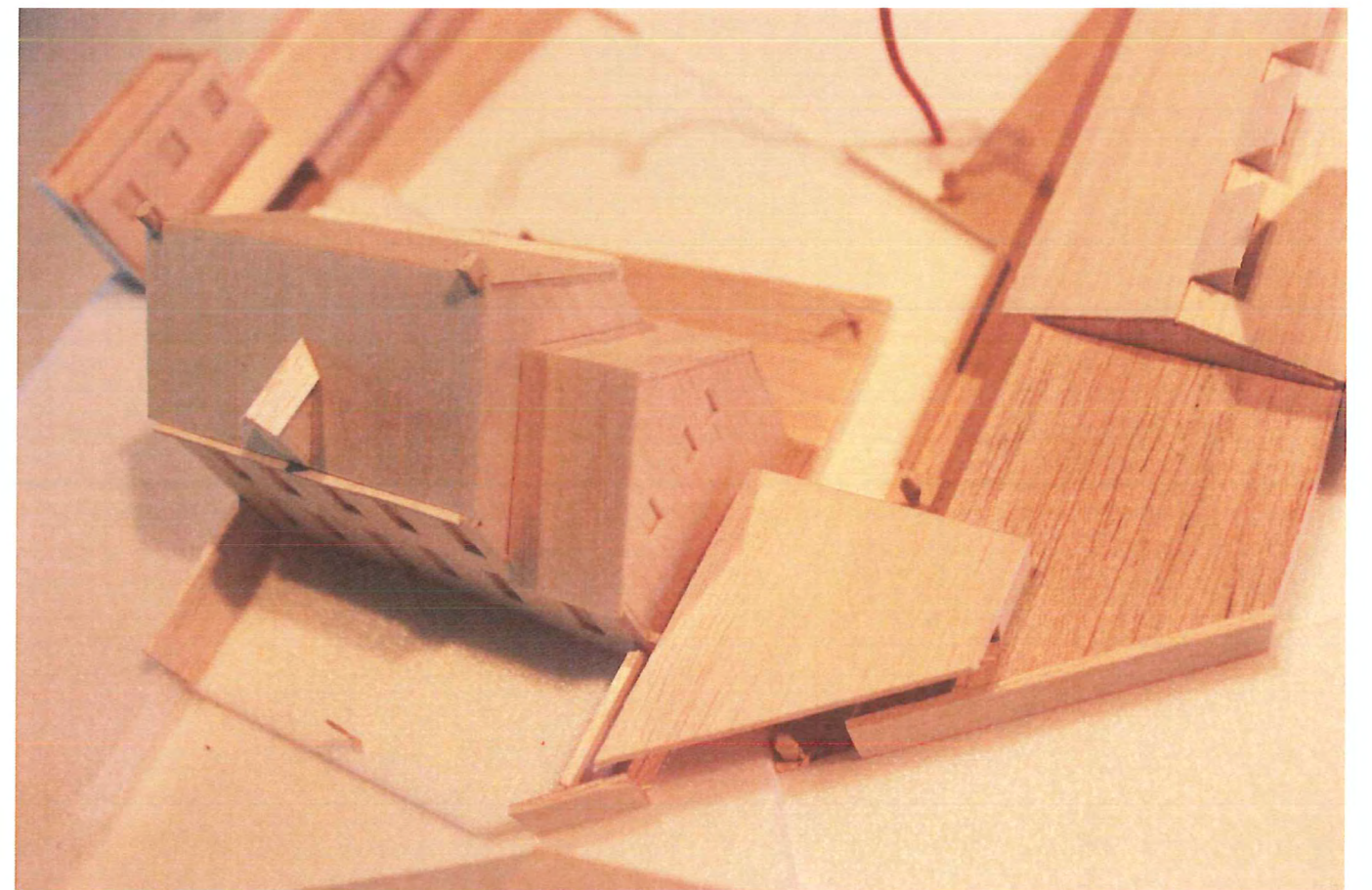
00 2114 A

Sfeerfoto's maquette



00 2114 A

Sfeerfoto's maquette



00 2114 A

Sfeerfoto's maquette



00 Moorsel  
Globale raming van het bouwvolume

1. Restauratie Pastorij				
bruto oppervlakte is gebaseerd op aanzet schetsontwerp dd. 27/06/2011				
restauratie	Referentieproject 1		1.625,00 €/m2	
restauratie	Referentieproject 2		2.250,00 €/m2	
restauratie	00 Moorsel		2.000,00 €/m2	
Pastorij	kelder	80m2	2.000,00 €/m2	€ 160.000,00
	gelijkvloers	200m2	2.000,00 €/m2	€ 400.000,00
	verdieping	200m2	2.000,00 €/m2	€ 400.000,00
	zolder	200m2	2.000,00 €/m2	€ 400.000,00
<b>totale oppervlakte</b>		<b>680 m2</b>		<b>€ 1.360.000,00</b>
80% subsidieerbaar (overheid)		80%		€ 1.088.000,00
20% NIET subsidieerbaar (bouwheer)		20%		€ 217.600,00
10% van de 80% subsidieerbare werken (bouwheer)		10%		€ 108.800,00
<b>algemeen totaal bouwheer (niet subsidieerbaar)</b>				<b>€ 326.400,00</b>

2. Nieuwbouw zaal				
bruto oppervlakte is gebaseerd op aanzet schetsontwerp dd. 27/06/2011				
<b>totale oppervlakte</b>		<b>385 m2</b>	1.100,00 €/m2	€ 423.500,00
<b>algemeen totaal bouwheer</b>				<b>€ 423.500,00</b>

3. Nieuwbouw lokalen KLJ				
bruto oppervlakte is gebaseerd op aanzet schetsontwerp dd. 27/06/2011				
zeer rudimentaire afwerking				
<b>totale oppervlakte</b>		<b>185 m2</b>	900,00 €/m2	€ 166.500,00
<b>algemeen totaal bouwheer</b>				<b>€ 166.500,00</b>

4. Algemeen totaal				
1. restauratie pastorij				€ 326.400,00
2. nieuwbouw zaal				€ 423.500,00
3. nieuwbouw lokalen KLJ				€ 166.500,00
<b>algemeen totaal bouwheer</b>		<b>1250 m2</b>		<b>€ 916.400,00</b>

5. Berekening ereloon				
ereloonpercentage restauratie (pastorij)				15%
ereloonpercentage nieuwbouw (zaal en lokalen KLJ)				12%
ereloonpercentage omgevingsaanleg				12%
inbegrepen: alle disciplines zoals beschreven in artikel 4.3 van het bestek				

## 00 Moorsel

Globale raming van buitenaanleg

					EH	€/EH	totaal
<b>voortuin</b>			7	20	140	55	€ 7.700,00
restauratie hekken					17	175	€ 2.975,00
<b>tuin pastorij</b>							
terrassen en verhardingen		25	10	250	1320	1320	150 € 37.500,00
grondwerken	60	40	0,3	720	1	720	20 € 14.400,00
trappen en wanden cortenstaal				100	1	100	200 € 20.000,00
restauratie muren				0	1	100	300 € 30.000,00
bouw nieuwe muren in metselwerk				0	1	110	500 € 55.000,00
inzaaien				35	30	1050	15 € 15.750,00
bomen aanplanten						15	250 € 3.750,00
beplantingen						300	100 € 30.000,00
meubilair						15	1500 € 22.500,00
verlichting						1	20000 € 20.000,00
<b>bosbeheer</b>							
beheerswerken				75	50	3750	15 € 56.250,00
boomonderzoek (excl. Boomverzorging)				1	1	1	5000 € 5.000,00
vlonderpaden	23	60	40	123	1,2	27,6	150 € 4.140,00
<b>speelzone met min. uitrusting</b>				5,5	45	247,5	150 € 37.125,00

raming parkaanleg op basis van schetsontwerp excl. btw **€ 362.090,00**

gemiddelde prijs m2 **€ 51,73**

00 2114 A

Globale raming gebouwen en omgevingsaanleg

## VOORSTEL EN PLANNING VOOR OPVOLGING KOSTENBEHEERSING

### VOORSTEL EN PLANNING VOOR OPVOLGING KOSTENBEHEERSING

#### Eerste benadering na opmaak wedstrijdossier:

- Uit de raming in bijlage blijkt dat er 326.000 euro nodig zal zijn voor de niet gesubsidieerd deel van restauratie pastorie. Dat betekent dat er van het vooropgestelde budget van 750.000 euro nog 424.000 euro resteert voor het nieuwbouwgedeelte (exclusief omgevingswerken). Dit stemt overeen met een globale eenheidsprijs/m2 van 745 euro. Dit is totaal onrealistisch;
- Op basis van gerealiseerde projecten weten we dat de 2 nieuwbouwfuncties qua bouwprogramma –en methodiek en afwerkinggraad kunnen geraamd worden op basis van 2 verschillende eenheidsprijzen (de jeugdlokalen hebben minder strenge eisen op vlak van afwerking dan de zaal);
- Aangezien voorliggend ontwerp en plannen volledig beantwoordt aan de oppervlakte –en programma-eisen van de bouwheer, maar het budget hierdoor overschreden wordt, zijn er volgende mogelijkheden:
  - Fasering van het bouwprogramma (restauratie en nieuwbouw in 2 verschillende fases);
  - Vereenvoudigen van het bouwprogramma (kleinere zaal, kleinere lokalen KLJ,...);
  - Onafgewerkt laten van de zolder pastorie;
  - Herziening van het bouwbudget;
  - ...;

#### Verder verloop van het dossier:

- Om het budget voor het deel restauratie onder controle te houden staat in de eerste plaats een grondige studie van het project garant. Daarom moet van bij de aanvang een duidelijk zicht verkregen worden op het gebouw, zodat geen onaangename en kostelijke verrassingen opduiken tijdens de werf. De nodige analyses en onderzoeken naar de fysische toestand van alle gebouwonderdelen zijn in dat opzicht noodzakelijk;
- Het streven naar nauwkeurigheid en volledigheid in het opmaken van het volledige dossier (restauratie en nieuwbouw), zowel wat betreft plannen als bestekken, meetstaten en ramingen, is een tweede garantie voor budgetcontrole. Wat wel en niet inbegrepen is in de gevraagde werken moet duidelijk omschreven staan in de bestekken. Vermoedelijke hoeveelheden worden zo weinig mogelijk toegepast in de meetstaten;
- Tijdens elke stap in het planproces wordt de raming getoetst aan het budget. Van bij het voorontwerp worden ramingen voorgelegd en besproken en zo nodig wordt het ontwerp en de raming bijgestuurd. De opdrachtgever wordt geïnformeerd over de mogelijke financiële gevolgen van bepaalde keuzes of gevraagde aanpassingen;
- Bij de analyse van de ingediende offertes, tijdens de aanbestedingsfase, moeten onrealistisch lage prijzen ter verantwoording voorgelegd worden aan de inschrijvende aannemers;
- Tijdens de werf zullen alle gevraagde meer- en bijwerken onderworpen worden aan een kritische analyse op noodzakelijkheid en kostprijsimplicaties en besproken worden met de opdrachtgever. Het nazicht van de maandelijkse vorderingsstaten zijn telkens een moment om kostprijs en budget te toetsen aan elkaar. Regelmatig worden overzichten gemaakt van reeds gemaakte en nog voorziene overschrijdingen, verrekeningen, min- en meerwerken om de bouwkost onder controle te houden;
- Voor deze rubriek verwijzen we verder ook naar onze referenties;

## ASPECTEN VAN DUURZAAM BOUWEN

### Context:

- Inbreiding:
  - De nieuwe zaal wordt voorzien op dezelfde locatie als de oude af te breken zaal;
  - Lokalen KLJ zijn kleinschalig en positie fungeert deels als afwerking lelijke wachtgevel loods;
  - Bestaande infrastructuur (koorgebouw) wordt volledig benut om extra bebouwde oppervlakte te vermijden;
- Respect bestaande sociale en ecologische weefsel:
  - Nieuwe gebouwen worden op perceelsgrens gebouwd zodat centrale open ruimte behouden blijft;
  - Nieuwe architectuur is qua vorm, kleur en materiaal nederig tov waardevolle site pastorie en tuin;
  - Geen grondverzet buiten het kadastraal perceel (uitgegraven grond wordt op site hergebruikt om te nivelleren);
  - Nieuwe inheemse vegetatie vervangt de beschadigde;
  - Ontwikkelen van extra open ruimte in bebost deel van de site (wandeling);
- Toegankelijk gebouw:
  - Zowel zaal als KLJ voldoen aan de nieuwe norm omtrent toegankelijkheid;
  - Duidelijke interne circulatie;

### Energie:

- Isolatie K35 is de ondergrens;
- Werken met warmtepomp en zonne-energie (deel van achterste dakvlak van de zaal - zuidgericht): hiervoor moet een kosten-baten analyse opgemaakt worden met bouwbudget in achterhoofd;
- Daklichten bij zaal zorgen voor passieve zonne-energie;
- Dakoversteek bij lokalen KLJ zorgen voor natuurlijke zonwering (contra opwarming);
- Extra dakisolatie door groen dak op lokalen KLJ;

### Water:

- Afvalwater: indien afstand tot riolering te complex kan in park een IBA aangelegd worden (kokosbed of rietveld);
- Waterdoorlatende materialen als verharding bij aanleg buitenomgeving;

### Materialen:

- Voorstel om te werken met hernieuwbare grondstof 'HOUT':
  - Houtskeletconstructie om tijdsduur uitvoering te beperken (en zo ook de kostprijs). De kleinschalige architectuur leent zich hiertoe;
  - Hout als gevelmateriaal (donkergrijs te beitsen als bescherming);
  - Houten buitenschrijnwerk (FSC-label);
- Voorstel om te werken met duurzaam dakbedekkingsmateriaal 'ZINK':
  - Als bedekking voor licht hellend dak van de zaal (sluit qua kleur ook mooi aan bij donkergrijze gevel);
- Voorstel om te werken met duurzame 'GROENE' dakbedekking:
  - Extensief groen dak op lokalen KLJ (zichtbaar vanop kerkplein);



Opvolging kostenbeheersing & aspecten duurzaam  
bouwen

00 2114 A

## WERKVOORSTEL VOOR VERDERE ORGANISATIE PLANPROCES

### Algemeen principe:

- Wij zijn voorstander van een grondige en diepgaande voorstudie in veelvuldig overleg met alle betrokken partijen omdat dat de enige manier is om van meet af aan de juiste planmatige beslissingen en restauratieopties te nemen, geen verrassingen tijdens de werf tegen te komen en bijgevolg het budget onder controle te kunnen houden;
- Voorwaarde is dat hiervoor voldoende tijd wordt uitgetrokken. Tijd die ingewonnen wordt in de verdere afhandeling van het dossier omdat na de voorstudie al een overeenstemming kan ontstaan over de te bewandelen weg, waarbij alle partijen zich kunnen aansluiten. Het verdere verloop is dan een kwestie van verfijnen en uitwerken en volgen van procedures. Dit helpt vermijden dat dossiers teruggestuurd worden of niet aanvaard worden door de bevoegde diensten, waarmee veel tijd verloren gaat;

### Voorstudie van pastori:

- Voorafgaandelijk en/of tijdens de opmeting van het gebouw is het belangrijk een goed inzicht te krijgen in de bestaande en oorspronkelijke structuren. Indien nodig zullen hiervoor, met respect voor de historische onderdelen, de nodige ontmantelingen en sonderingen uitgevoerd worden;
- Gedetailleerde opmeting van de bestaande toestand van het gebouw en inventarisatie van de gebouwonderdelen, wat resulteert in gedetailleerde plannen, snedes en gevels op schaal 1/50, raamdetaïls, steensnedes, detailopmetingen op grotere schaal en een uitgebreide fotodocumentatie;
- Diagnosenota met grondig nazicht van de stabiliteitsproblematiek en de bouwfysische schade. Deze omvat een beschrijving van de verschillende bouwonderdelen (funderingen, metselwerk, daken, schrijnwerk,...) en hun eventuele problemen: barsten, sporen van aantasting,...;
- Historische studie, gebaseerd op geschreven bronnen en beeldmateriaal (oude foto's, plannen, tekeningen, schilderijen,...), maar ook op hetgeen van het gebouw zelf valt af te lezen (baksteenformaten, oude verflagen,...). De historische nota zal opgemaakt worden volgens de geldende decretale richtlijnen en uitgevoerd worden door een bekwaam en ervaren historicus. Zie hiervoor CV onderaannemer. Deze studie zal ons naast de geschiedenis, waarvan het gebouw getuigt, ook een beeld geven van hoe het gebouw er in de loop der tijden heeft uitgezien;
- Materiaal-technisch onderzoek: Tijdens de opmeting en het onderzoek in situ, het opstellen van het diagnoserapport, het onderzoek in de archieven,... zal het duidelijk worden of het binnen het kader van de restauratie nodig is om een meer gedetailleerd bouwhistorisch, een materiaal-technisch en/of een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren door een historicus, restaurateur of archeoloog. Voor dit vooronderzoek is het mogelijk om een restauratiepremie van 80% te bekomen. In samenspraak met de opdrachtgever zullen wij bepalen of dit type onderzoek zal aangevraagd worden. De coördinatie van dit onderzoek, het opstellen van offertevraag naar mogelijke uitvoerders, het analyseren van deze offertes en het adviseren van de opdrachtgever is in voorliggende offerte begrepen;

### Programmaonderzoek en schetsontwerpen:

- Na een eerste fase van overleg met de opdrachtgever, de gebruikers en de diensten van Ruimte & Erfgoed, wordt het programma verder uitgewerkt en getoetst aan de pastori (gebaseerd op de opmeting van het gebouw) en voor de nieuwbouw en omgevingsaanleg (gebaseerd op de opmeting van de site) aan de volledige site, aan de hand van ontwerp schetsen, volumestudie, sfeerbeelden;
- Deze ontwerp schetsen zullen een synthese weerspiegelen van oplossingen voor problemen, vastgesteld in het vooronderzoek;
- De schetsontwerpen worden getoetst aan de beschikbare budgetten;

### Voorontwerp:

- Op basis van de voorstudie en na goedkeuring van het bouwprogramma en de schetsontwerpen door de opdrachtgever, wordt het voorontwerp voor de restauratie, de herbestemming en de nieuwbouw opgemaakt;
- In deze fase wordt verder overlegd met de brandweer, de diensten van ruimtelijke ordening en de diensten van Ruimte & Erfgoed, de veiligheidscoördinator en alle betrokken partners. De opmerkingen worden verwerkt in het voorontwerp dat bestaat uit grondplannen, snedes en gevels;
- Een bundel zal worden samengesteld met de resultaten van de voorstudie, aangevuld met het voorontwerp, een verantwoordingsnota met opgave van materiaalgebruik en nodige technische ingrepen en uitrustingen, en de raming;
- Op een vergadering van vooroverleg zal dit document voorgesteld worden en met alle betrokkenen (opdrachtgever, gebruikers, subsidiërende overheden) worden besproken;

### Stedenbouwkundige vergunning:

Na goedkeuring van het voorontwerp worden de plannen aangevuld, de nodige documenten opgemaakt en formulieren ingevuld voor de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Het dossier wordt opgemaakt in de door de overheid vereiste aantal exemplaren + een exemplaar voor de opdrachtgever;

### Definitief ontwerp (restauratiedossier, uitvoeringsplannen, bestek en meetstaten):

- De opmerkingen geformuleerd tijdens de overlegvergadering die het voorontwerp afsluit, zullen verwerkt worden in het definitieve restauratiedossier. De voorstudiebundel en het verslag van de overlegvergadering dienen als basis;
- Het restauratiedossier omvat alle documenten gevraagd in het decreet van 15 december 2001 betreffende de aanvraag voor een restauratiepremie en alle documenten om de werken te kunnen aanbesteden.

### Aanbesteding:

- Na toekenning van de premie staat de architect de opdrachtgever bij met het organiseren van de aanbesteding;
- Er moet hier vooraf duidelijk besproken worden of de nieuwbouw en restauratie al dan niet in afzonderlijke dossiers worden aanbesteed (dan ook verschillende uitvoerders) / dat maakt de werforganisatie mijn inziens complexer. Principe van pilootaannemer is ook een optie en lost bovenvermeld probleem deels op;
- De ingediende offertes worden rekenkundig en administratief nagekeken en getoetst aan conformiteit met het bestek. De prijzen worden in een tabel met elkaar vergeleken. Een verslag met gemotiveerde beslissing en voorstel tot gunning wordt aan de opdrachtgever bezorgd;

### AARD EN INTENSITEIT VAN DE WERFOPVOLGING

- Voor de aanvang van de werken organiseert de architect een voorbereidende vergadering om de organisatie van de werf te bespreken met de aannemer en het opdrachtgevend bestuur. De in het bestek gevraagd documenten, oa verzekeringsattesten, worden opgevraagd;
- Er wordt een actieve werfopvolging voorzien, waarbij we uitgaan van een wekelijks werfvergadering waarbij alle betrokkenen aanwezig zijn. Dit gedurende het volledige werkverloop. De wekelijkse vergaderingen worden door de architecten geleid. Zij maken hiervan ook telkens een verslag. Tijdens deze vergaderingen worden de materialen en uitvoeringstechnieken gecontroleerd en nagekeken op conformiteit met de plannen en het bestek. De nodige technische instructies, ondersteund door detailtekeningen worden doorgegeven aan de werfleider;
- In het bestek gevraagde proeven worden georganiseerd. De resultaten worden geïnterpreteerd en becommentarieerd;
- Uitvoeringstekeningen opgesteld door de aannemer worden gecontroleerd en besproken;
- De bouwheer wordt geadviseerd bij het nemen van beslissingen tijdens de werf;
- Wijzigingen en bijkomende werken worden besproken, getoetst aan de noodzakelijkheid en op kostprijsimplicaties;
- Werftoezicht houdt naast de kwaliteitscontrole ook het toezicht in op het budget en op de planning. Regelmatige toetsing van het verloop van de werken aan de planning en controle van het reglementair werkverlet zijn noodzakelijk om de vooropgestelde termijnen te kunnen halen;
- Nazicht en goed -of afkeuring van de vorderingsstaten en de voorstellen voor min- en meerwerken maken deel uit van de werfopvolging. Meerwerken worden enkel aanvaard indien strikt noodzakelijk en tegen een verantwoorde prijs;
- Toch willen wij ons soepel maar kritisch opstellen om eventuele aanpassingen aan de plannen of de uitvoeringstechnieken of materialen te aanvaarden, wanneer vonden dit mogelijk maken of voorgestelde alternatieven interessanter zijn of wanneer de opdrachtgever wijzigingen vraagt. Dit alles gebeurt in overleg met de diensten van Ruimte & Erfgoed;
- Wijzigingen worden bijgehouden en opgetekend op de plannen om op het einde tot een realistisch as-buildplan te komen;
- Toezicht op een kwalitatieve uitvoering van de werken, toetsen van de planning aan de vooropgestelde uitvoeringstermijn en waken over het budget zijn de kerntaken van de werfopvolging;
- Voorlopige en definitieve oplevering: nazicht van de rekeningen, nazicht van de kwaliteit van de uitvoering, opstellen van de verslagen van oplevering met de lijsten met opmerkingen, opvolging van de uitvoering van deze opmerkingen,... behoren tot deze opdracht.