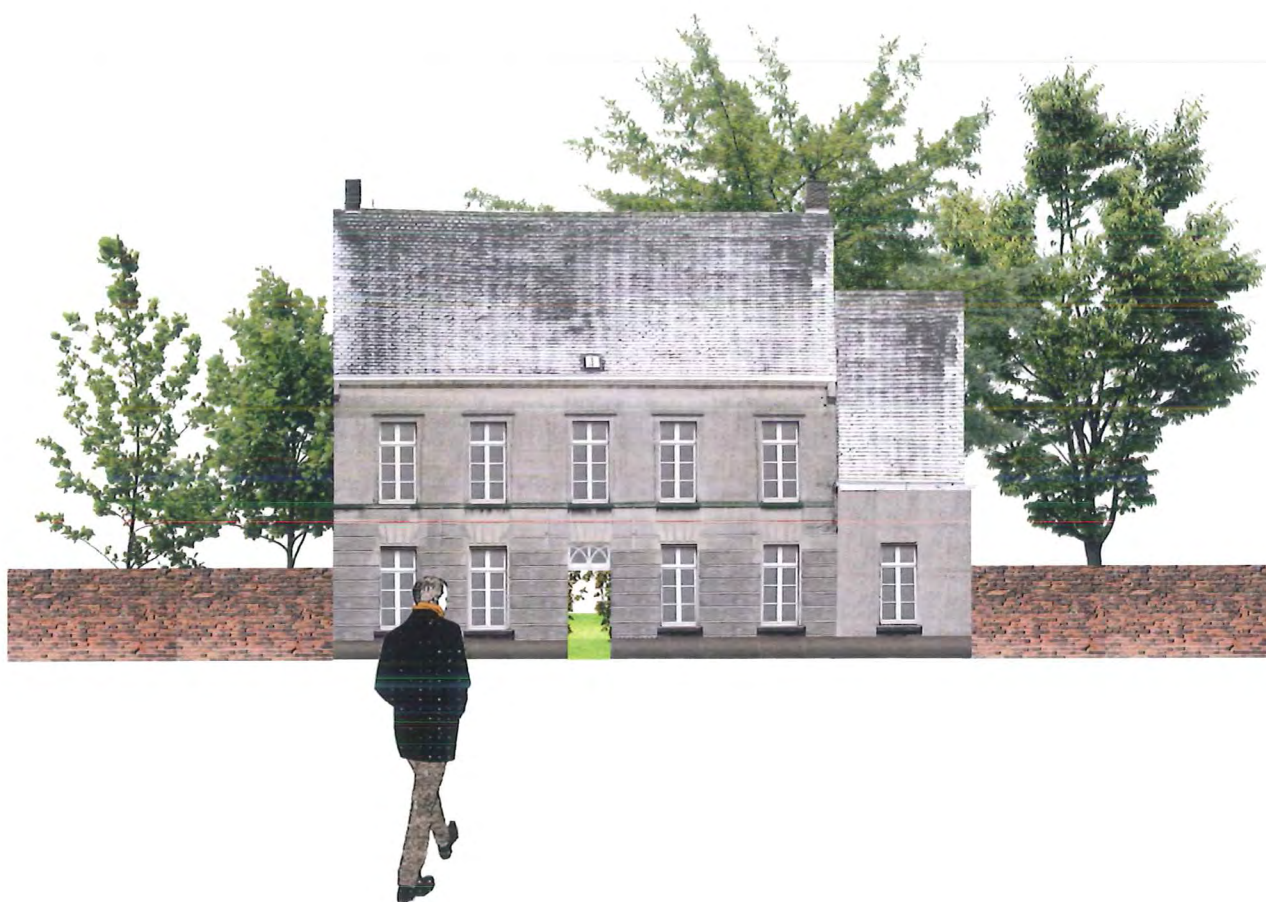






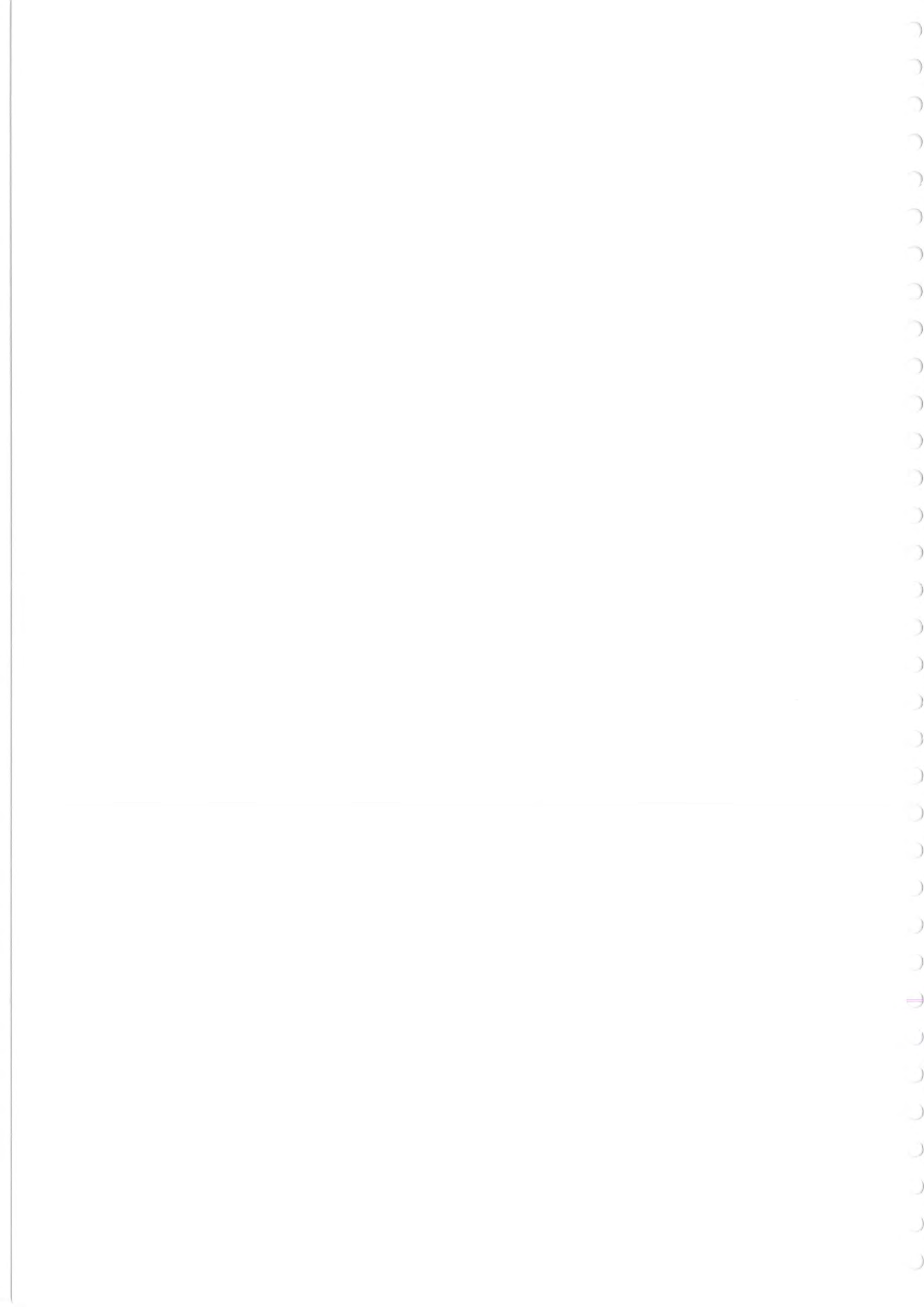
# PASTORIJ MOORSEL



INZENDING OPEN OPROEP  
OO 2114 D  
DOSSIER







# INHOUD

## **Opgave–6**

Focus–10

Analyse–14

## **Visie–20**

Concept–22

## **Ontwerpdelen–40**

1.Pastorij–44

2.Ontmoetingscentrum–54

3.KLJ–60

4.Pastorijtuin–66

## **Techniek–72**

Materialisatie–74

Structuur–80

Technische installatie–81

Energie & duurzaamheid–82

Technieken–84

Akoestiek–85

## **Bouwkost–86**

Globale bouwkostenraming–88

Kostenbeheersing–90

## **Planproces–92**

Uitvoeringsplan–94

# OPGAVE

Als onderdeel van een intensieve heraanleg van het publieke domein in de dorpskern van Moorsel zullen de historische pastorie en aangrenzende tuin opengesteld worden voor publiek gebruik. De opgave bevindt zich in het spanningsveld tussen monument en nieuwbouw, open en dicht, en publiek en besloten. Begrippen die niet per definitie verenigbaar zijn en juist om die reden vragen om een heldere visie.

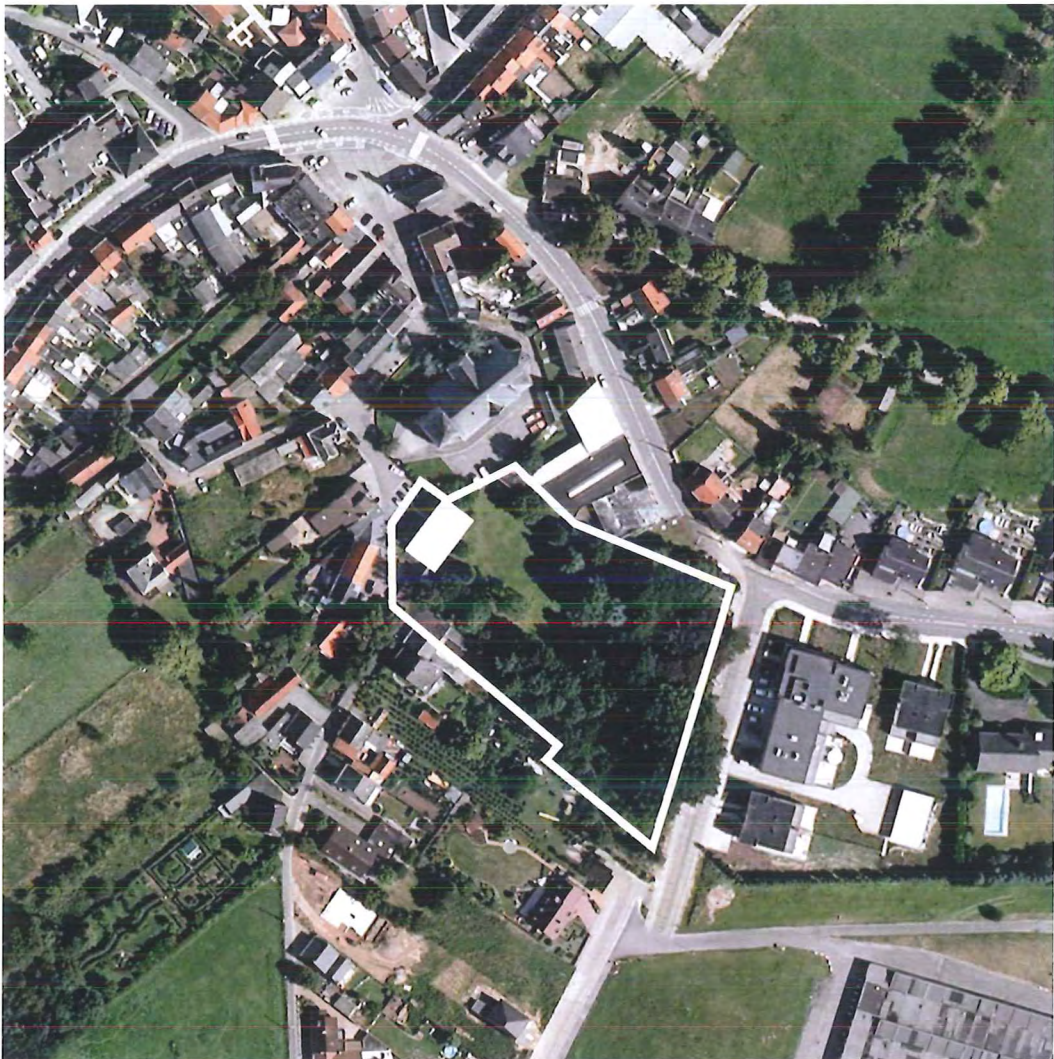




*“De reconversie van de pastorie in Moorsel met uitbreiding tot trefcentrum ten behoeve van de dorpsgemeenschap, jeugd- en andere verenigingen en de inrichting van de pastortuin tot publiek toegankelijke tuin.”*

(uit: Projectdefinitie Open Oproep 2114 Aalst)

OPGAVE



Projectsite Moorsel

# Focus

De opgave is bijzonder om een aantal redenen:

## 1. RECONVERSIE MONUMENT

Een reconversie van de pastorie zal leiden tot een nieuw perspectief voor het monument. Zonder de historische waarde aan te tasten, zal een nieuw en intensiever gebruik van het gebouw eraan bijdragen dat de pastorie een voornaam karakter blijft in het collectieve geheugen van de inwoners van Moorsel.

## 2. INVOEGEN NIEUWBOUW

Een aanzienlijk deel van het nieuwe programma zal in een nieuw gebouw worden ondergebracht. Dit gebouw zal een passende dialoog moeten aangaan met de pastorie.

## 3. PROGRAMMA

Het programma is divers. Een deel van het programma bestaat uit lokalen en ruimtes die door meerdere groepen en verschillende doeleinden bruikbaar dienen te zijn. Daarnaast vraagt de accommodatie voor de Katholieke Landelijke Jeugd (KLJ) om specifieke functionaliteit en beslotenheid.

## 4. OPENSTELLEN PASTORIJTUIN

Het openen van de pastortuin betekent veel voor de beleving van de dorpskern van Moorsel. Het publiek toegankelijk maken van de pastortuin biedt de gelegenheid om een 'groene kamer' toe te voegen aan het palet van overwegend verharde publieke ruimtes in de dorpskern. Het omsloten karakter van de tuin maakt het tevens de groene tegenhanger van de uitgestrekte groene landerijen waar de inwoners van Moorsel zo bekend mee zijn. De beslotenheid maakt het een unieke plek met een eigen sfeer.



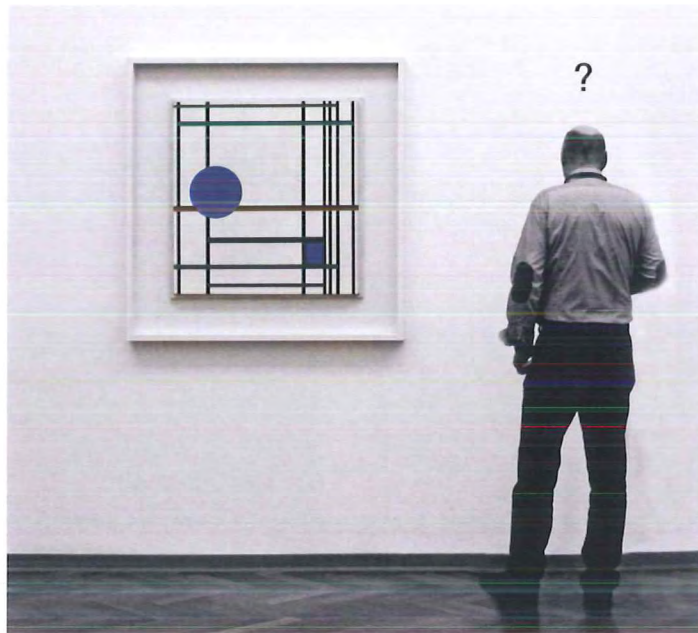


## VRAAGSTUKKEN

Om te komen tot een bijzonder project dienen de genoemde aspecten elkaar te versterken. Dit terwijl sommige elkaar lijken tegen te spreken:

- Hoe kun je bijvoorbeeld een beschermd ensemble intact houden als er een onderdeel aan wordt toegevoegd?
- Wat blijft er van het besloten karakter van de tuin over als die publiek toegankelijk gemaakt wordt?
- En hoe relateren de publieke en minder publieke delen van het programma aan de publieke tuin?

Het concept en daarna elke beslissing in het ontwerp dienen deze elementaire vraagstukken te beantwoorden.



## Analyse

### MOORSEL

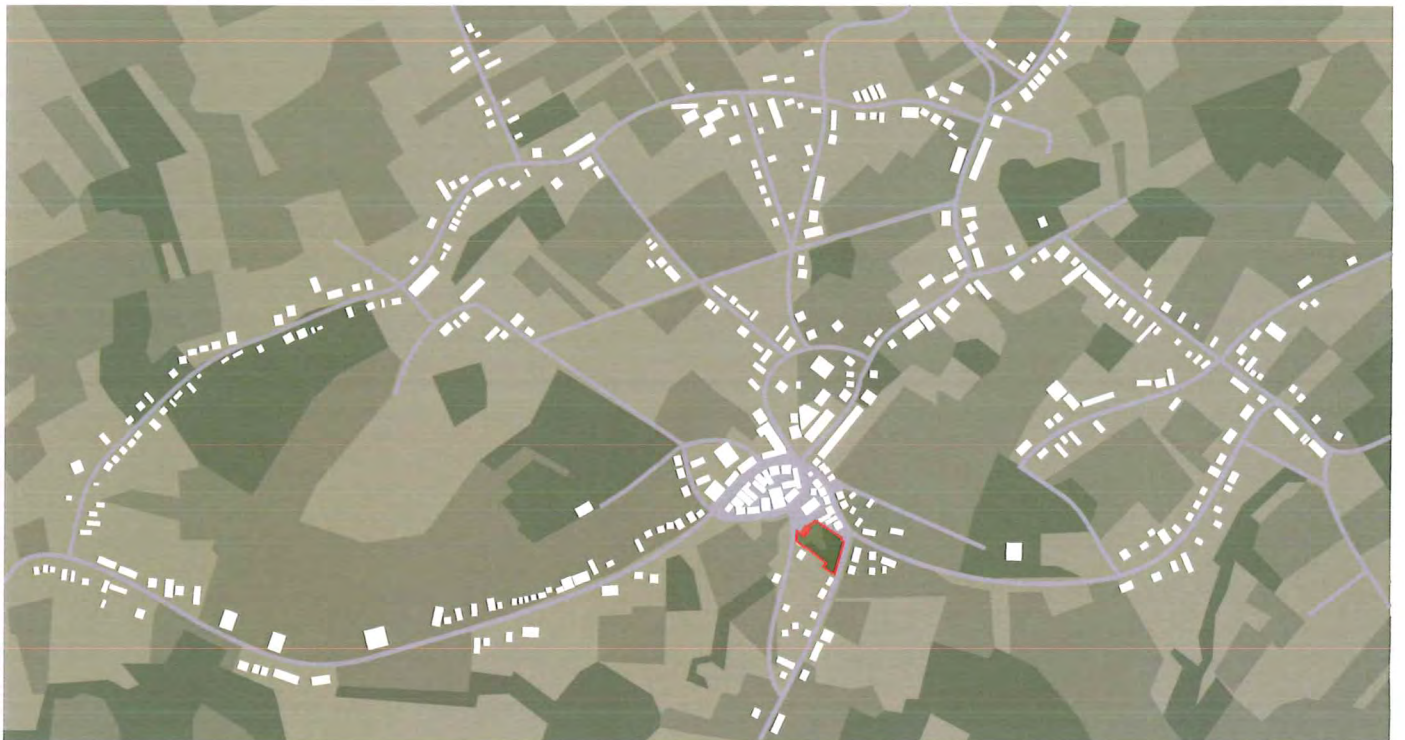
Moorsel is een dorp dat vanuit een kleine historische kern is gegroeid. De groei heeft voornamelijk plaatsgevonden door lintbebouwing direct aan de verschillende uitvalswegen. Deze structuur heeft opgeleverd dat nagenoeg het gehele dorp direct grenst aan de landerijen. Talloze fiets- en wandelroutes verbinden de groenstructuur van Moorsel aan die van de omgeving. De relatie met het groen is derhalve tevens een relatie met de gehele streek. De directe nabijheid van dit groene landschap is daarmee een van de kernkwaliteiten van de ruimte in en rondom Moorsel.







Structuur van lintbebouwing



Groenstructuur

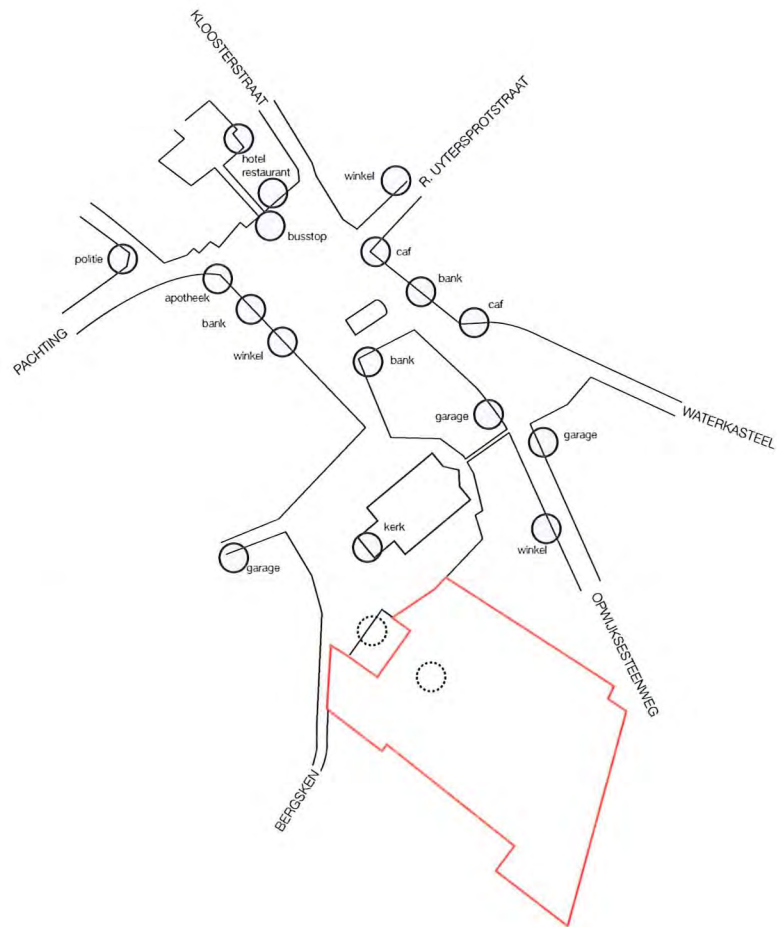
## DORPSKERN

De dorpskern van Moorsel bevindt zich op de plek waar twee doorgaande routes elkaar kruisen. Hier bevinden zich de maatschappelijk voorzieningen. De Sint-Gudulakapel, de Sint-Martinuskerk en de pastorie zijn de katholieke exponenten.

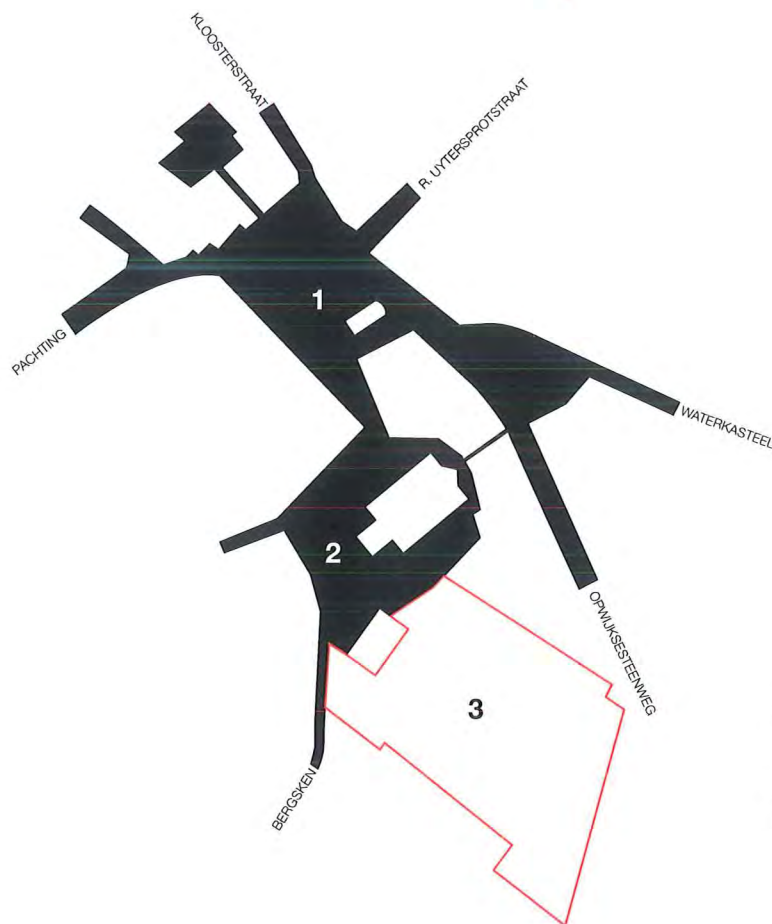
Waar het dorp zich kenmerkt door lintbebouwing langs de verschillende wegen, daar kenmerkt het centrum zich door de concentratie van voorzieningen en de aanwezigheid van publieke ruimtes. Plekken die verschillen in karakter en schaal, die te voet bereikbaar zijn. Dit maakt het centrum tot een uitzonderlijke plaats binnen Moorsel. De recente investeringen in de publieke ruimte door middel van nieuwe verharding en verlichting zijn een bevestiging van deze kwaliteit.



OPGAVE – analyse



Voorzieningen in de dorpskern



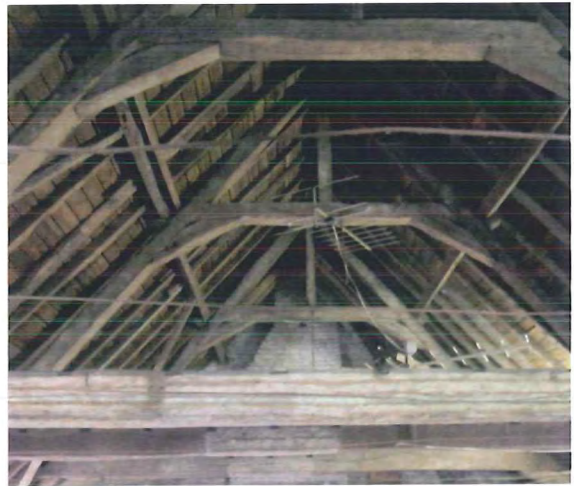
Publieke ruimte in de dorpskern

1. Rondom Sint-Gudulakapel
2. Rondom Sint-Martinuskerk
3. Pastorij en tuin

## PASTORIJ EN TUIN

Sinds de 18e eeuw flankeert de pastorie de Sint-Martinuskerk. Samen representeren zij de voornaamste positie van de katholieke kerk in de dorpsgemeenschap. Waar kerk en pastorie een publieke functie vervullen, daar is de grote pastorijs tuin geen onderdeel van het publieke leven in Moorsel. De pastorijs tuin behoort van oudsher exclusief tot de pastorie en was met een hoge tuinmuur hermetisch afgesloten van de buitenwereld. Enkel via de centrale gang van de pastorie was de tuin te bereiken. De tuin is daardoor bij het publiek veel minder bekend. De tuin ligt op een helling en bevat een rijke mix aan bomen, waaronder een unieke beuk met een twintig meter brede kruin. Ter plaatse van de pastorie is de tuin een gazon met een aantal solitaire bomen. Naar achter toe wordt de tuin steeds dichter.

Typologisch heeft de tuin een onverbreekelijke band met de pastorie. Om die reden zijn zowel de pastorie als de tuin beschermd door de Vlaamse overheid.



# VISIE

De vrijstaande pastorie en de royale tuin vormen een typologische eenheid die door de tuinmuur bijeengehouden en begrensd wordt. Elke toevoeging lijkt deze eenheid onvermijdelijk te schaden en begrenzing te overschrijden. Wat nu als de nieuwbouw zelf de grens tussen tuin en nieuw programma belichaamt en van daaruit een dialoog aangaat met pastorie en tuin?



# Concept

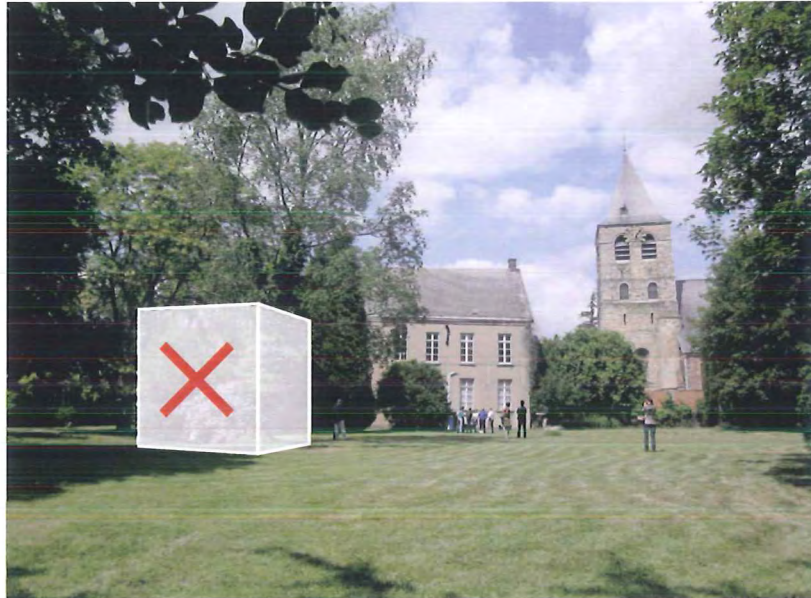
## LANDSCHAPPELIJKE INSTEEK

Startpunt van het concept is het erkennen van de typologische waarde van de pastorie en de ommuurde tuin. Het in stand houden van de onverbreekelijke band tussen monument, tuin en tuinmuur is leidend bij het formuleren van een manier om in dit ensemble te interveniëren. Een architectonische toevoeging aan het ensemble mag niet gaan concurreren met de pastorie, maar dient zichzelf ook niet weg te cijferen om dat te bereiken. De architectuur dient daarom niet volumineus te zijn, maar eerder landschappelijk.





VISIE – concept

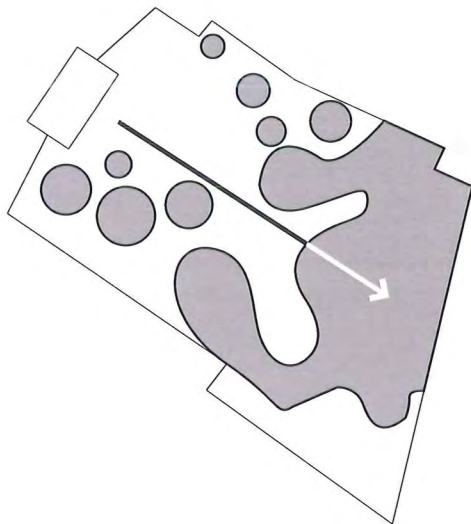
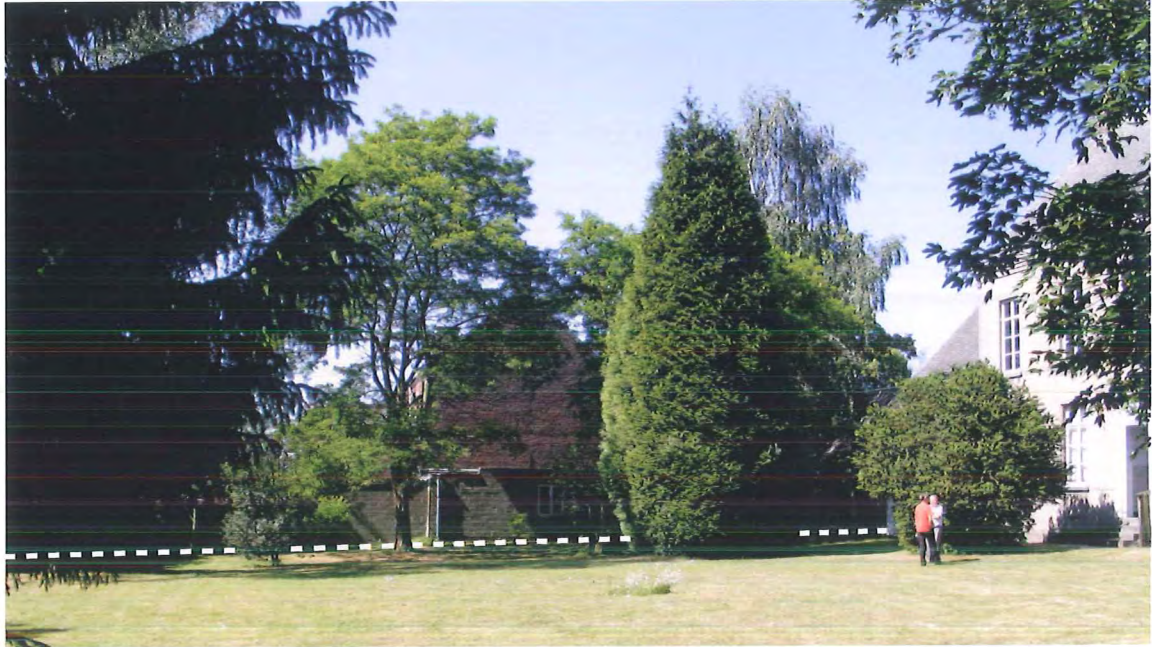


### **VERSCHUIVEN TUINGRENS**

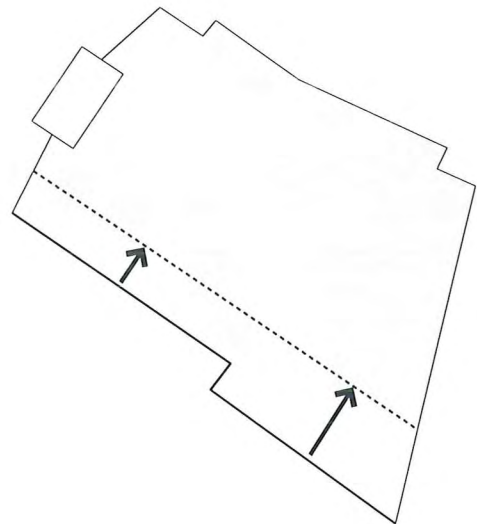
De rijke ruimtelijke sfeer van de tuin, die verloopt van open bij de pastorie naar besloten bij de Waverstraat, dient door het nieuwe gebruik gerespecteerd te worden.

Aan de pastoriezijde is de tuin open van karakter en vormt hij een natuurlijke voortzetting van de publieke ruimte van de dorpskern. Aan de andere zijde is de tuin dicht begroeid, de verbinding met de Waverstraat is van nature minder expliciet.

Door het opschuiven van de zuidwestelijke begrenzing van de tuin ontstaat er ruimte voor het nieuwe programma, zonder dat er inbreuk gedaan wordt aan het karakter van de vrijstaande pastorie en de ommuurde tuin. De lijn zal de grens tussen de tuin en de nieuwe functie vormen.



Ruimtelijke sfeer tuin loopt van open naar besloten



Opschuiven zuidwestelijke begrenzing tuin

## **TWEELEDIG PROGRAMMA**

Het programma van eisen bevat een tweedeling. Een deel van het programma is uitgesproken publiek. Dit deel betreft de polyvalente zaal, multifunctionele lokalen en de leskeuken, aangevuld met ondersteunende functies als archiefruimte voor de Kerkfabriek en bergruimte voor verenigingen.

De jeugdbeweging KLJ krijgt een nieuw onderkomen op de site. De ongeveer tachtig kinderen van de KLJ dienen een eigen en veilige plek te hebben. Dit deel van het programma vraagt om meer beslotenheid.

Deze tweedeling in het karakter van het programma roept de volgende vragen op:

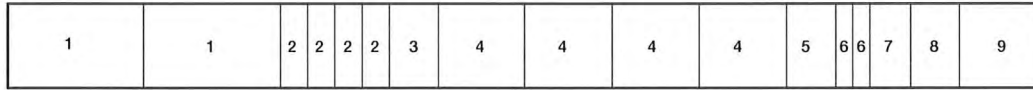
1. Hoe verhouden de delen zich tot elkaar?
2. Hoe zijn de delen onderling verbonden?

## **DISTRIBUTIE EN TUIN**

De tuin informeert de distributie van het programma: De publieke delen worden in en nabij de pastorie gesitueerd, terwijl het meer besloten deel, de accommodatie van de KLJ, aan de achterzijde van de tuin een plek en een eigen ingang krijgt.

Het programma wijkt halverwege de tuin voor de aanwezige bomen. Hierdoor ontstaat een tussenruimte, de 'boomkamer', die mediëert tussen het publieke deel en de lokalen van de KLJ.

Door de kopse kanten terug te leggen ontstaan er publieke voorruimtes tussen dorpskern, Waverstraat en de pastorijs tuin. Deze vormen de schakel tussen buiten en binnen de tuin.



Totaal programma



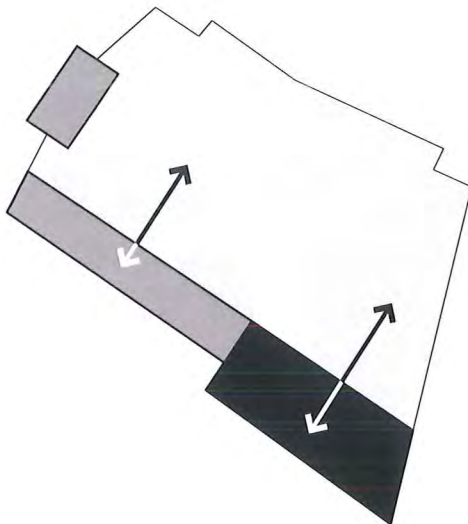
Publiek



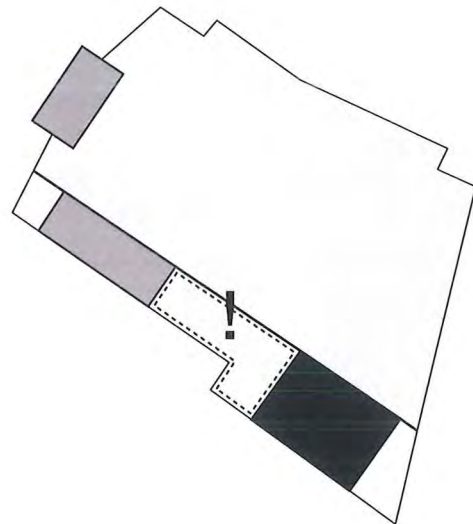
Besloten

Programma van eisen conform projectdefinitie:

1. Polyvalente zaal, opdeelbaar in twee zalen
2. Multifunctionele lokalen
3. Leskeuken
4. Lokalen KLJ (4x20 personen)
5. Bergruimte KLJ
6. Sanitair
7. Berging verenigingen
8. Archief Kerkfabriek
9. Woonst voor de pastoor



Distributie programma van publiek naar besloten

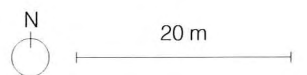


Tussenruimtes mediëren tussen buiten en binnen en publiek en besloten programma





Situatietekening  
0 5m 10m





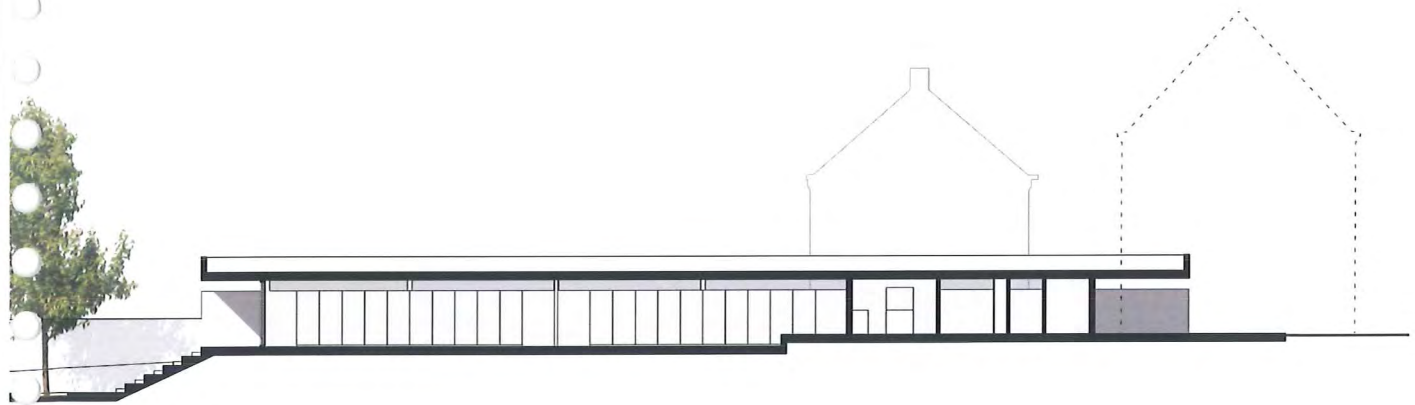
doorsnede pastorij



doorsnede nieuwbouw



VISIE – concept



10 m





De nieuwbouw, als nieuwe tuingrens, is een harmonieuze toevoeging aan het beschermde ensemble.



Het ontmoetingscentrum staat in directe relatie met het open gedeelte van de pastorijs tuin.





Waar de tuin meer besloten wordt is de 'boomkamer' gesitueerd. De boomkamer medieert tussen het publieke en besloten programma en wordt afgeboord door een muur.



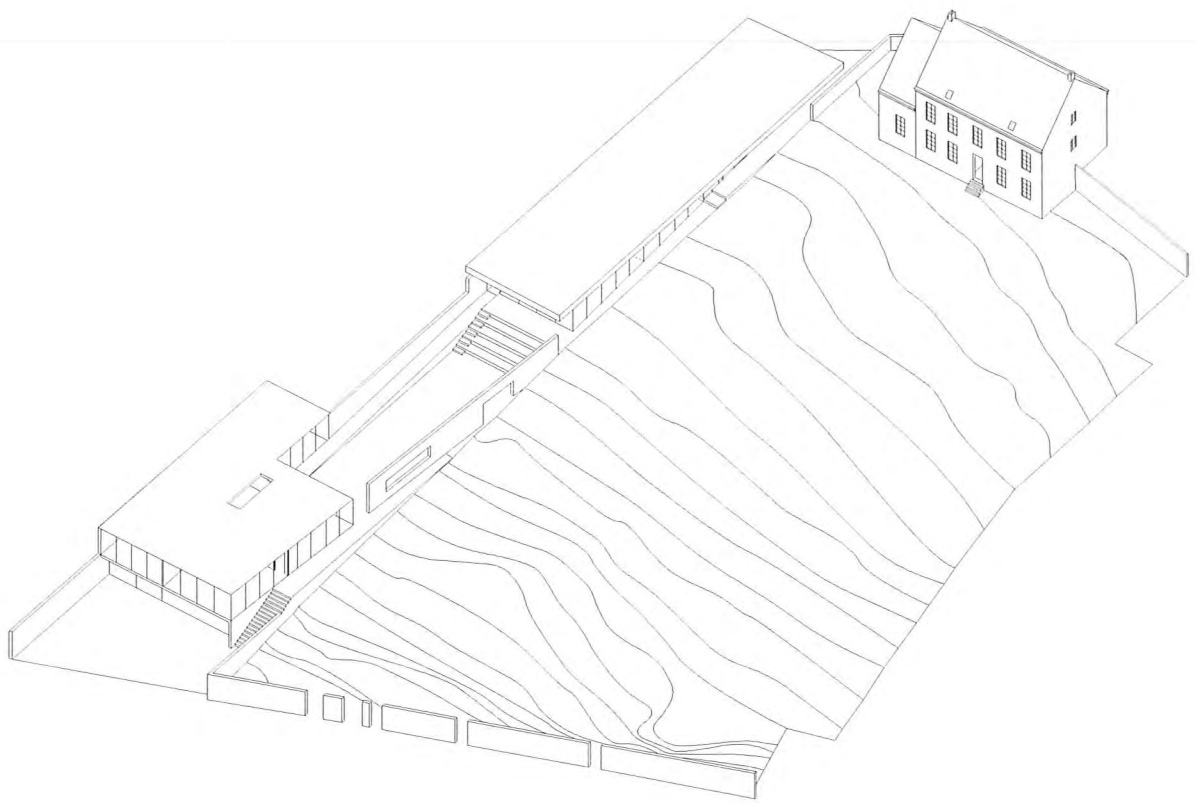


De lokalen van de KLJ hebben een zichtrelatie met de talloze boomkruinen in het besloten deel van de tuin. De KLJ kan gebruik maken van de begrensde ruimte van de boomkamer





# ONTWERPDELEN



**1a. Pastorij publiek**

nivo 0	
lokaal 1:	25 m <sup>2</sup>
lokaal 2:	27 m <sup>2</sup>
lokaal 3:	33 m <sup>2</sup>
sanitair:	19 m <sup>2</sup>
totaal nivo 0	136 m <sup>2</sup>

nivo 1	
lokaal 4:	21 m <sup>2</sup>
lokaal 5:	20 m <sup>2</sup>
lokaal 6:	31 m <sup>2</sup>
berging:	11 m <sup>2</sup>
berging:	11 m <sup>2</sup>
berging/ kitchenette:	7 m <sup>2</sup>
totaal nivo 1:	136 m <sup>2</sup>

nivo kelder	
archieff:	45 m <sup>2</sup>
nivo zolder:	
zolder/ ontmoetingsplek:	141 m <sup>2</sup>
technische ruimte:	24 m <sup>2</sup>

**1b. Pastorij woning**

incomhal:	5 m <sup>2</sup>
zitruimte:	15 m <sup>2</sup>
keuken/ leefruimte:	18 m <sup>2</sup>
slaapkamer:	18 m <sup>2</sup>
badkamer:	11 m <sup>2</sup>
totaal woning:	74 m <sup>2</sup>

**2. Ontmoetingscentrum**

polyvalente zaal:	200 m <sup>2</sup>
leskeuken	17 m <sup>2</sup>
sanitair	10 m <sup>2</sup>
berging/ technische ruimte	10 m <sup>2</sup>
totaal ontmoetingscentrum	290 m <sup>2</sup>

**3. KLJ**

lokaal 1	45 m <sup>2</sup>
lokaal 2	55 m <sup>2</sup>
lokaal 3	45 m <sup>2</sup>
lokaal 4	80 m <sup>2</sup>
sanitair	18 m <sup>2</sup>
kitchenette/berging	10 m <sup>2</sup>
(berging/ technische ruimte	80 m <sup>2</sup> )
totaal KLJ	280 m <sup>2</sup>

**4a. Pastorijtuin** 4.390 m<sup>2</sup>

**4b. Boomkamer** 300 m<sup>2</sup>

ONTWERPDELEN



Overzichtsplan gelijkvloers



# 1.Pastorij

## ZINVOL FUNCTIONEREN

Het uitgangspunt bij de visie is dat erfgoed niet alleen wordt bewaard, onderhouden en indien nodig gerestaureerd, maar ook zinvol functioneert in de samenleving en op een adequate wijze wordt ontsloten voor het publiek. Belangrijk is dat de zorg en de toegankelijkheid niet alleen gelden voor het materiële erfgoed *an sich*, maar ook voor zijn betekenis en maatschappelijk relevantie. Enkel dan kan de doelstelling bereikt worden om het monument duurzaam te bewaren voor de toekomst en er tegelijk een hedendaags publiek gebouw van maken.

## PASTORIJ EN TUIN

Door de jaren heen is de pastorijsite aan de noordwestzijde uitgebreid met bijgebouwen. Deze zijn fysiek verbonden aan het monument, maar hebben niet dezelfde beschermde status. Dit doet afbreuk aan de typologie van de solitaire pastorijsite en de ommuurde tuin. Het slopen van de bijgebouwen zorgt ervoor dat de pastorijsite weer solitair staat in de compositie met de ommuurde tuin. Een positie die de pastorijsitetype volledig herstelt. Wij kiezen er daarom voor om de nieuwbouw niet fysiek aan de pastorijsite te verbinden.



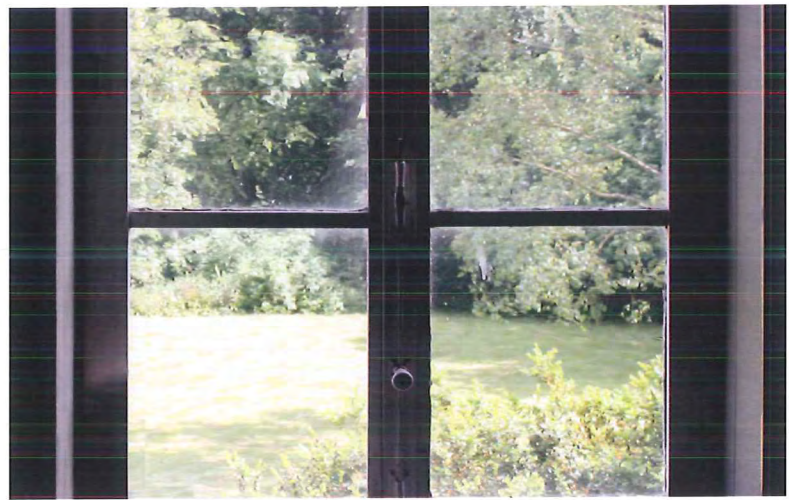
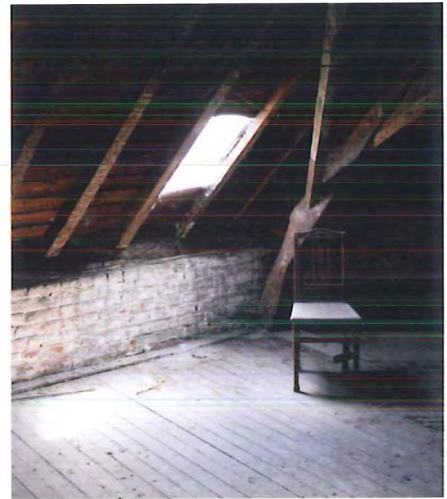
## **HISTORISCHE BENADERING**

De restauratie van de pastorie is een zoektocht naar het verzoenen van tegenstellingen en het omgaan met spanningsvelden: oud en nieuw, monumentaliteit en eenvoud, innovatie en behoud, fijn en ruw, etcetera. De bestaande architectuur en aankleding – hun betekenis, kwaliteit, historische gelaagdheid en waarden – dienen grondig onderzocht om correct gewaardeerd en geïmplementeerd te kunnen worden. Het is binnen deze materiële en historische context dat een zorgvuldig en secuur architectuurproject dient geformuleerd te worden waarbij de ontwerppogave, de hedendaagse normen en comforteisen worden geïntegreerd.

## **MAXIMAAL BEHOUD**

Qua restauratiefilosofie en de relatie met de benadering van hedendaagse ingrepen of nieuwbouwelementen nemen wij als basisoptie de houding aan om het waardevol historisch materiaal voor zover mogelijk maximaal te behouden. Indien noodzakelijk wordt er dan op een afleesbare, dienstbare hedendaagse wijze vorm gegeven aan de aanvullingen, zowel wat betreft het bouwvolume als de technische ingrepen die noodzakelijk zouden blijken.





## FASERING

Het rapport van de Monumentenwacht en het bouwhistorisch onderzoek zullen als basis gehanteerd worden voor het restauratiedossier, steeds in nauw overleg met Ruimte & Erfgoed. Het bouwhistorisch onderzoek omvat verschillende aspecten: het historisch – archivalisch onderzoek en anderzijds een bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek in situ.

Onze strategie is om de restauratie van de pastorie te faseren. Door middel van een fasering en additioneel de mogelijkheid om financiële middelen of subsidies te genereren hopen wij de bouwheer enerzijds perspectief te bieden om binnen het huidige gegeven budget een plan te realiseren waarbij de pastorie in volle glorie wordt hersteld, met inachtneming van de huidige eisen.

### FASE 1

Gelijkvloerse en eerste verdieping, exclusief pastoorswoning, aanpassen aan de eisen om de pastorie als publieke gebouw te laten fungeren

- sloop van de aanpalende bijgebouwen en garages
- restauratie zijgevel
- vernieuwen buitenschrijnwerk
- herstellen/restauratie van de originele elementen van de pastorie
- nieuwe verwarmingsinstallatie
- nieuwe elektra en data aansluitingen
- structurele aanpassing volgens het nieuwe ontwerp: inrichting lokalen, aangepaste circulatie, ...

### FASE 2

Restauratie zolder tot een bijzondere ontmoetingsplek binnen de pastorie

- nieuwe zoldertrap
- isoleren zoldervloer
- restauratie dakgebinte
- raam in zijgevel eventueel vergroten
- inrichting van de zolder volgens het nieuwe ontwerp

### FASE 3

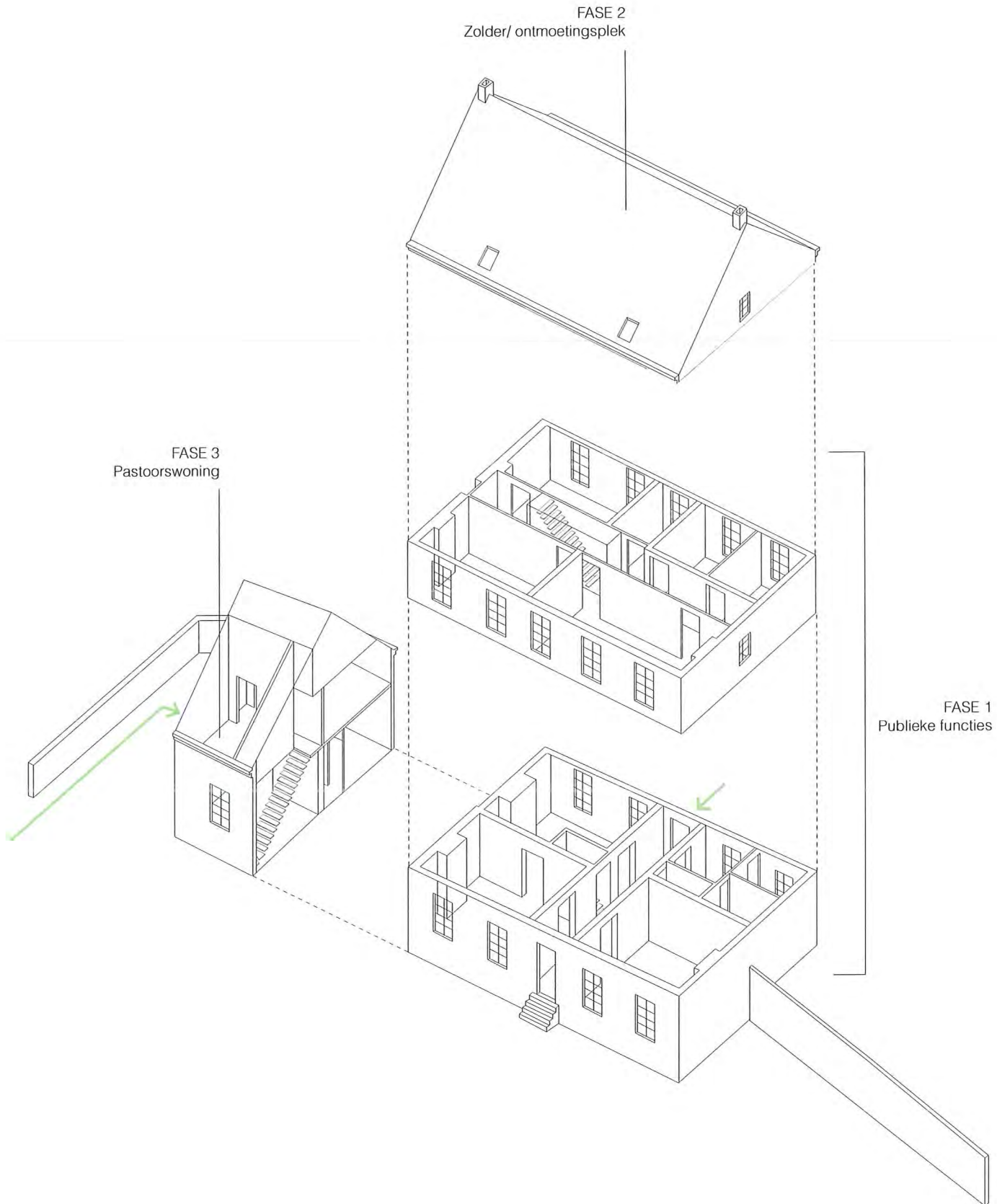
Inrichting van de pastoorswoning. Mits dit een autonome entiteit is kan dit onafhankelijk van de publieke delen van de pastorie verbouwd worden.

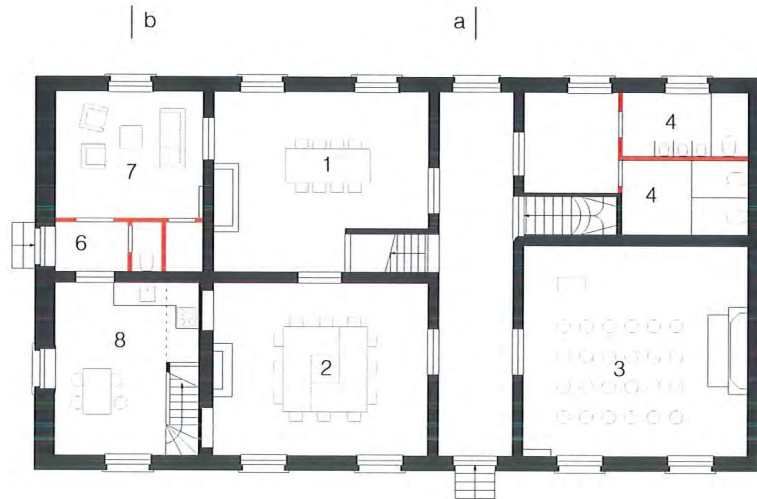
- inrichting van de pastoorswoning volgens het nieuwe ontwerp

### FASE 4

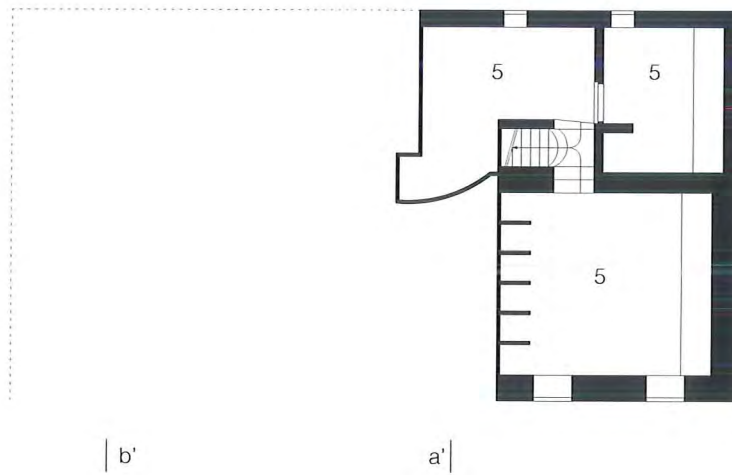
Restauratie van de buitenschil

- restauratie dak
- restauratie gevels





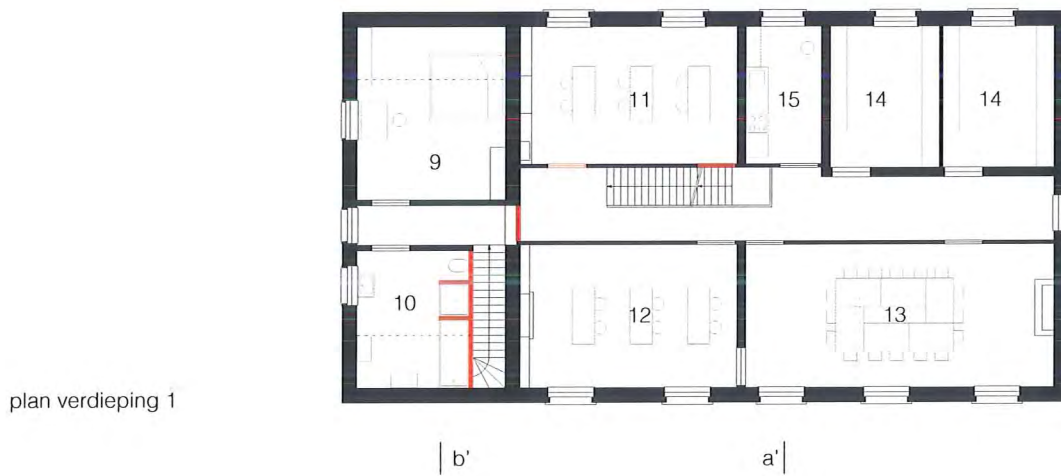
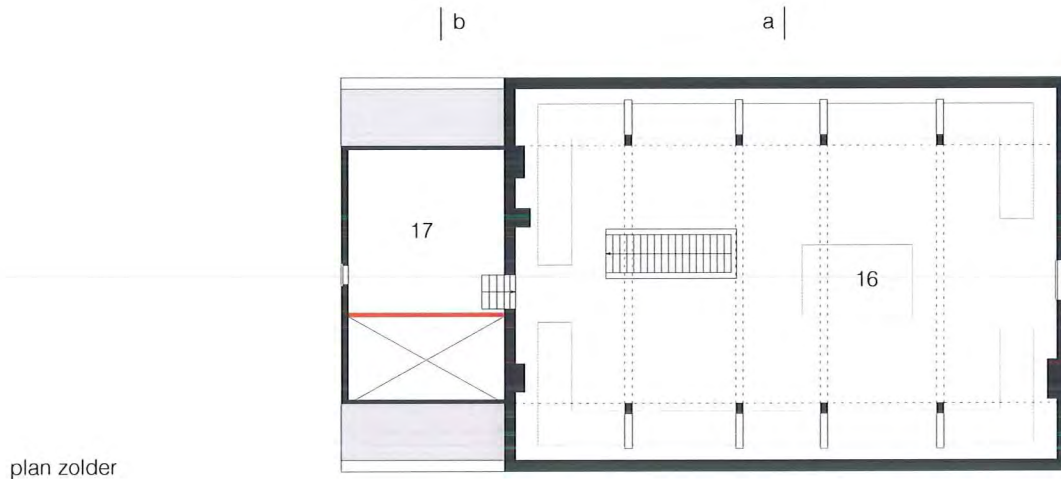
plan gelijkvloers



plan kelder

- 1. lokaal 1
- 2. lokaal 2
- 3. lokaal 3
- 4. sanitair
- 5. archief
- 6. inkomhal
- 7. zitruimte
- 8. keuken





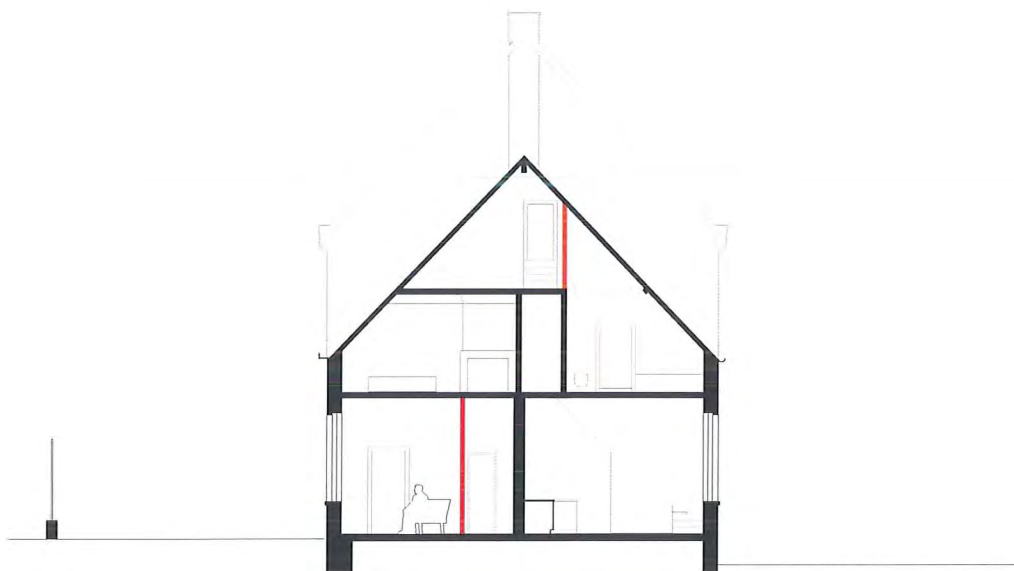
- 9. slaapkamer
- 10. badkamer
- 11. lokaal 4
- 12. lokaal 5
- 13. lokaal 6
- 14. berging
- 15. kitchenette
- 16. zolder
- 17. technische ruimte



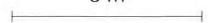
doorsnede aa'



doorsnede bb'



5 m





De zolder kan na reconversie als multifunctionele ruimte gebruikt worden

## 2. Ontmoetingscentrum

Het ontmoetingscentrum ligt naast de pastorie en grenst aan de openbare weg. Via een voorplein kan de tuin worden betreden. De ervaring van het binnentreden van de tuin via het ontmoetingscentrum grenst aan die van het betreden van de tuin via de pastorie; beiden trajecten leiden door een gebouwde omgeving. De ingang van het ontmoetingscentrum bevindt zich in de tuin. De polyvalente zaal relateert, door grote te openen glazen deuren, maximaal aan de pastorijs tuin.



Boven: Zicht langs polyvalente zaal richting de tuinentree

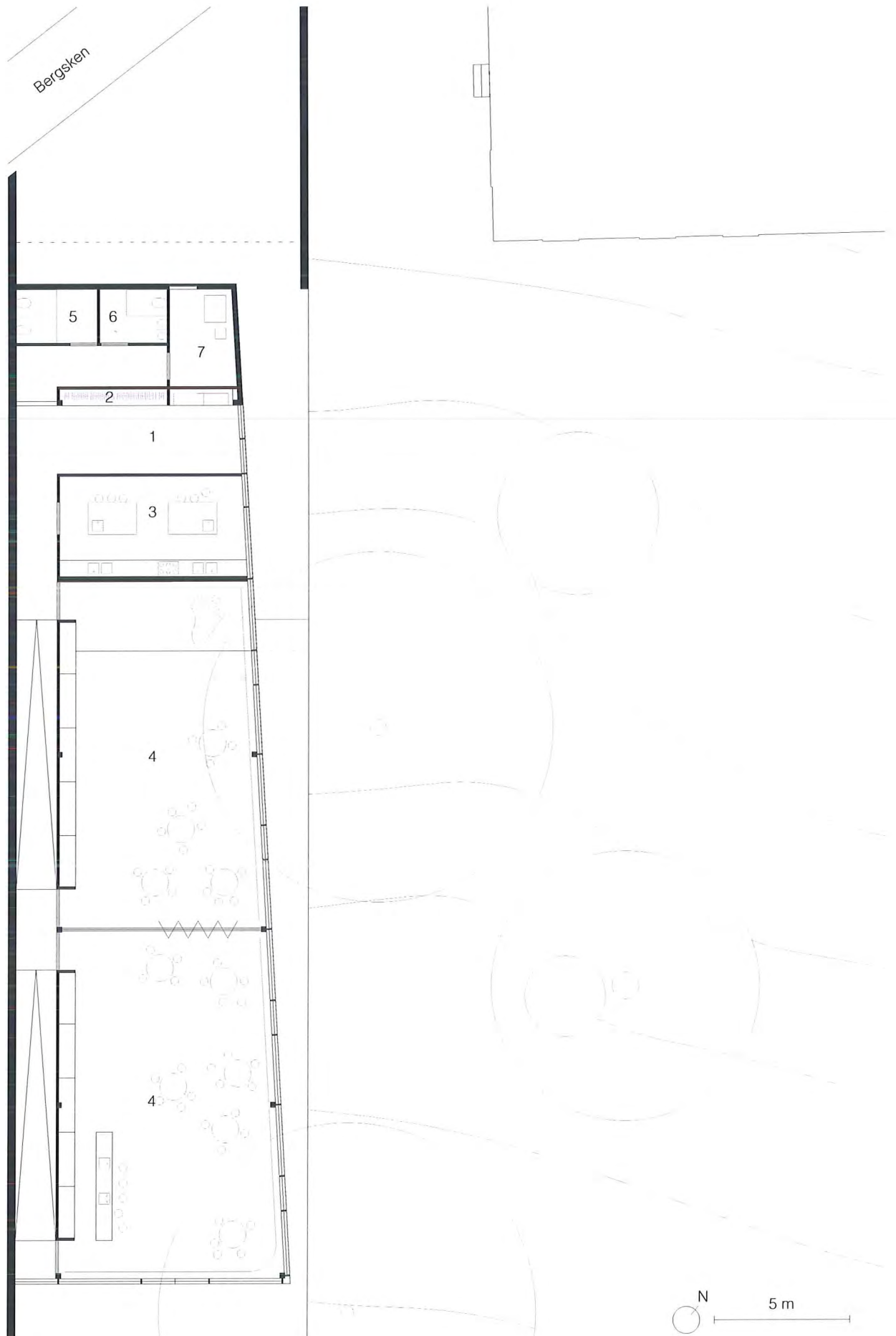
Rechts: De gevel van het ontmoetingscentrum





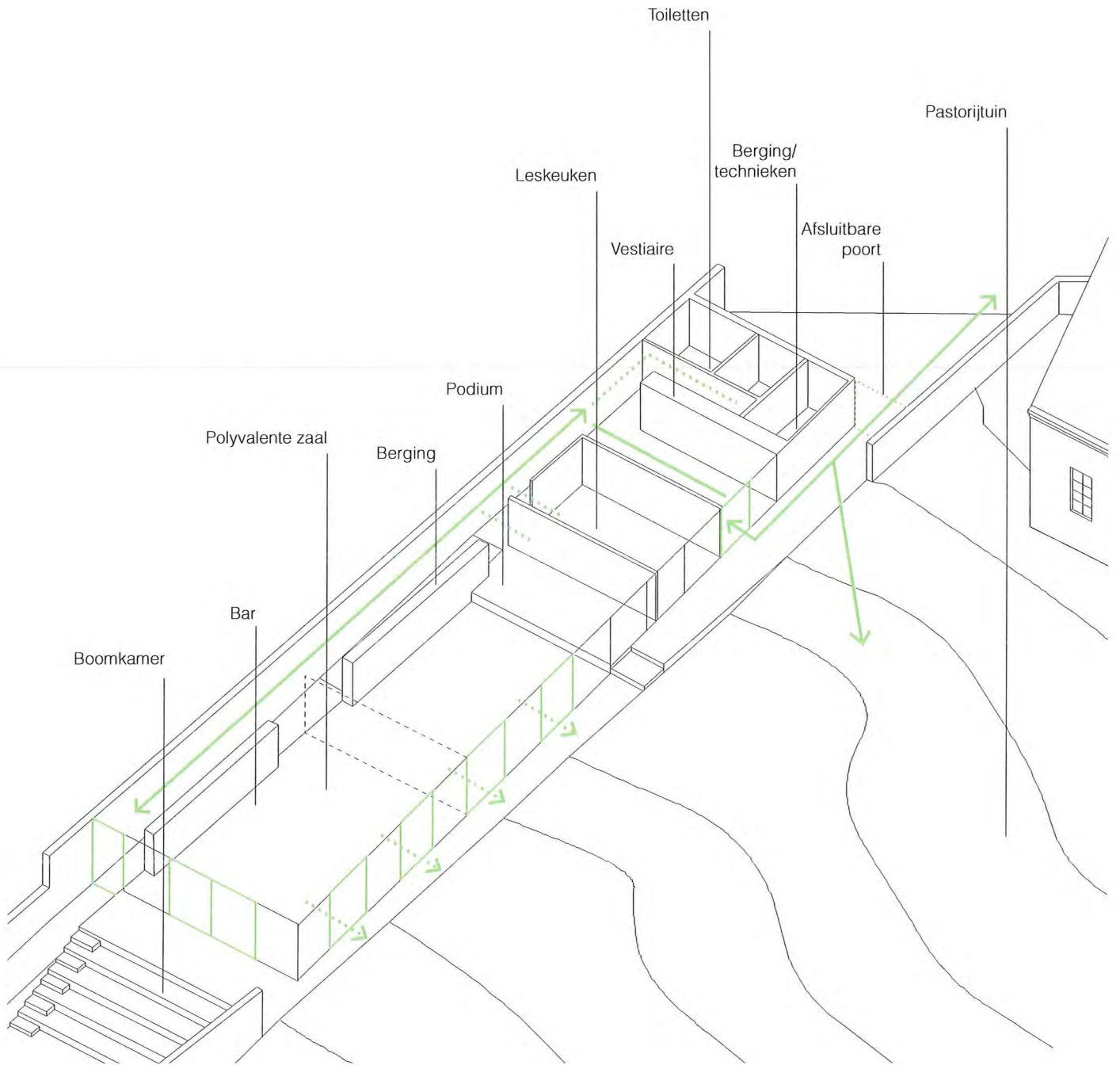
plan ontmoetingscentrum

1. Entree
2. Vestiaire
3. Leskeuken
4. Polyvalente zaal
5. Toilet dames
6. Toilet heren
7. Berging / installatieruimte





De boomkamer kan door het ontmoetingscentrum gebruikt worden



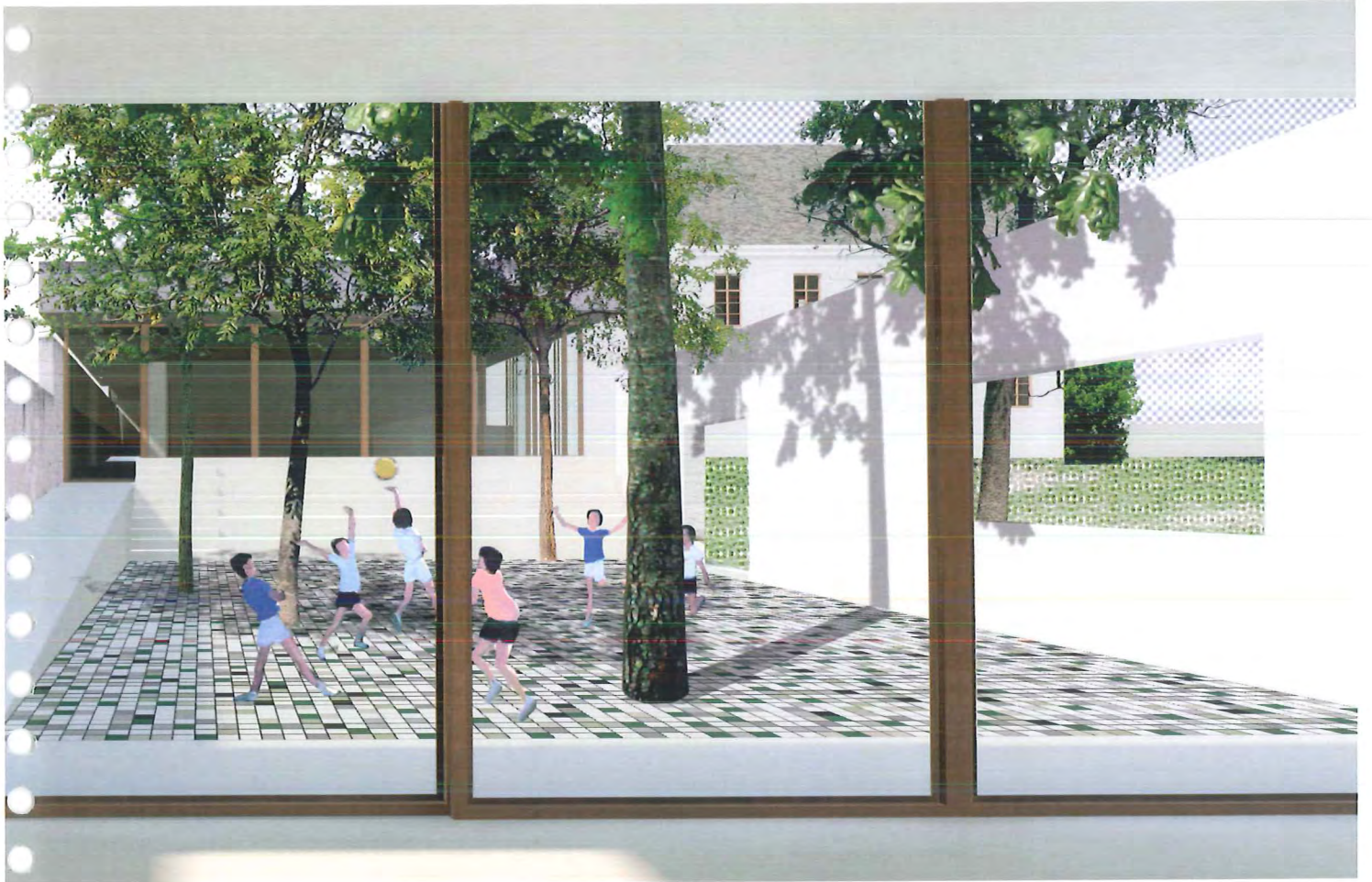
### 3.KLJ

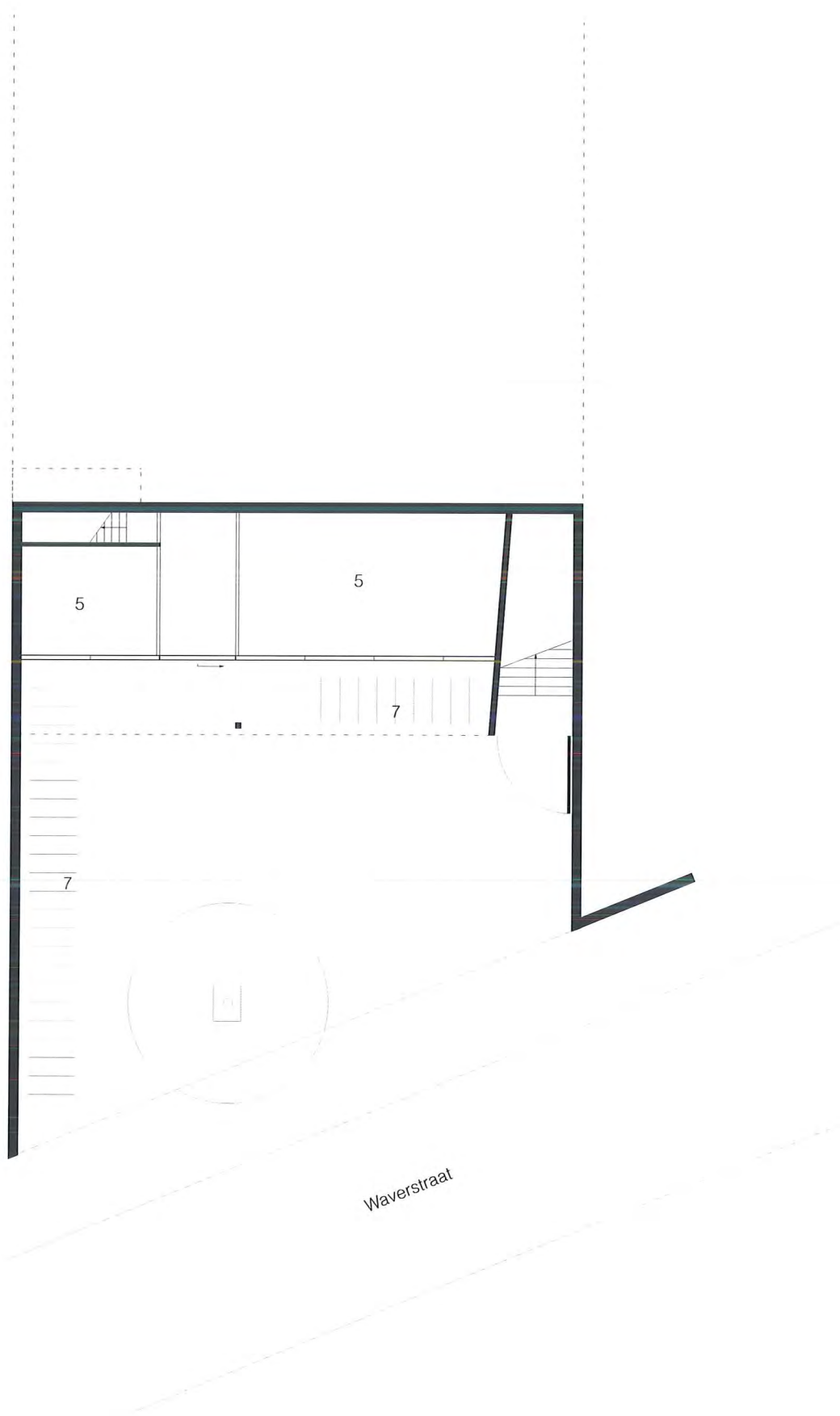
De KLJ heeft zijn onderkomen in het zuidoosten van de pastortuin. De accommodatie is direct te bereiken via de Waverstraat. De plek kenmerkt zich door een natuurlijke beschutting die past bij het besloten karakter van de jeugdvereniging. Hier kunnen de leden ongestoord spelen, knutselen en discussiëren, zonder zich in de publieke tuin te begeven. De boomkamer, die in feite een verlengstuk vormt van een van de lokalen biedt de KLJ de mogelijkheid om buitenactiviteiten te ontplooiën.



Boven: Tussen de publieke pastortuin en meer besloten boomkamer staat een muur. Enkele openingen zorgen ervoor dat de twee met elkaar in verbinding staan.

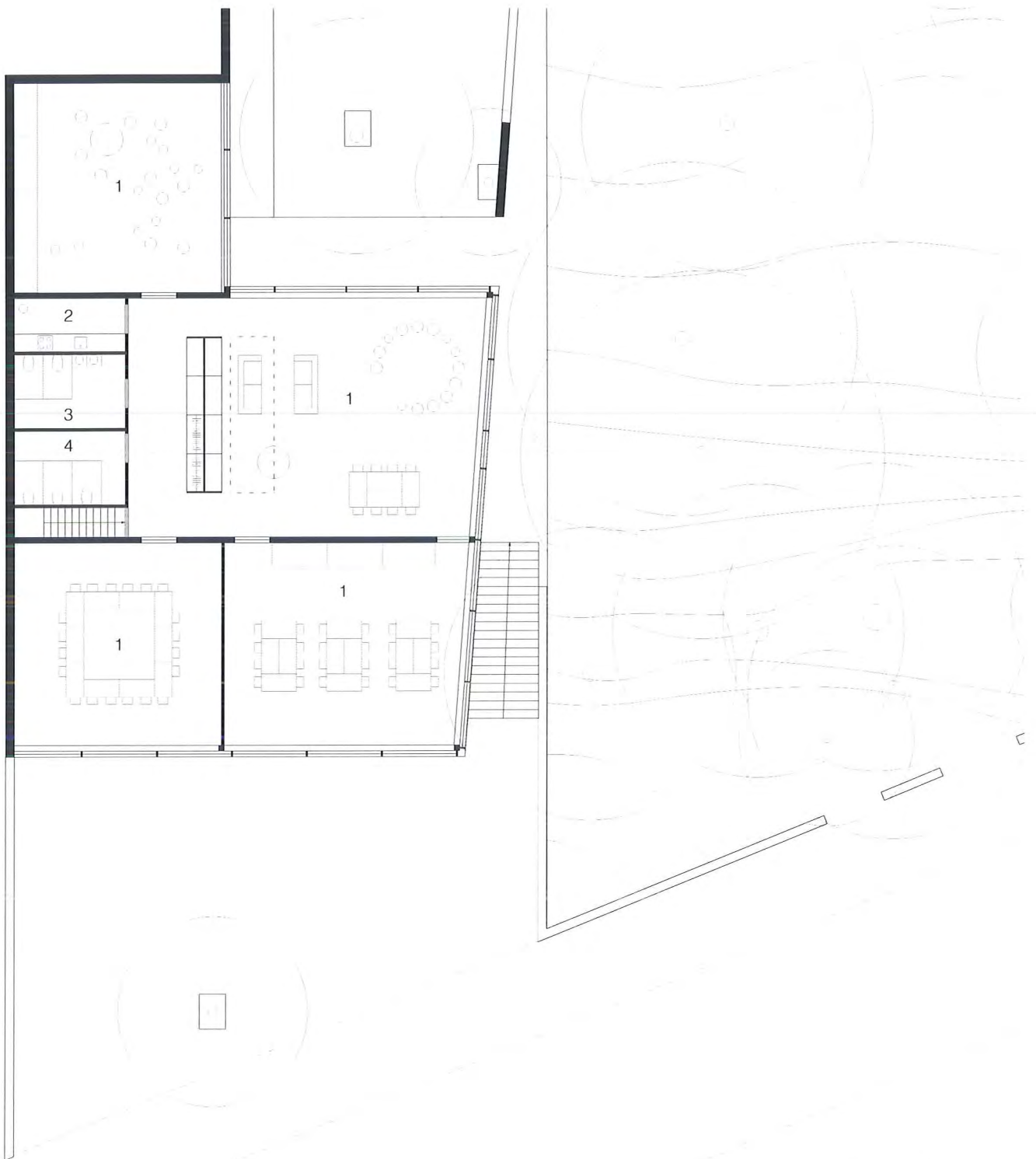
Rechts: Het dicht begroeide deel van de pastortuin met daarin de accommodatie van de KLJ





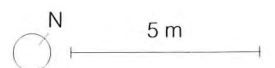
plan KLJ, nivo Waverstraat



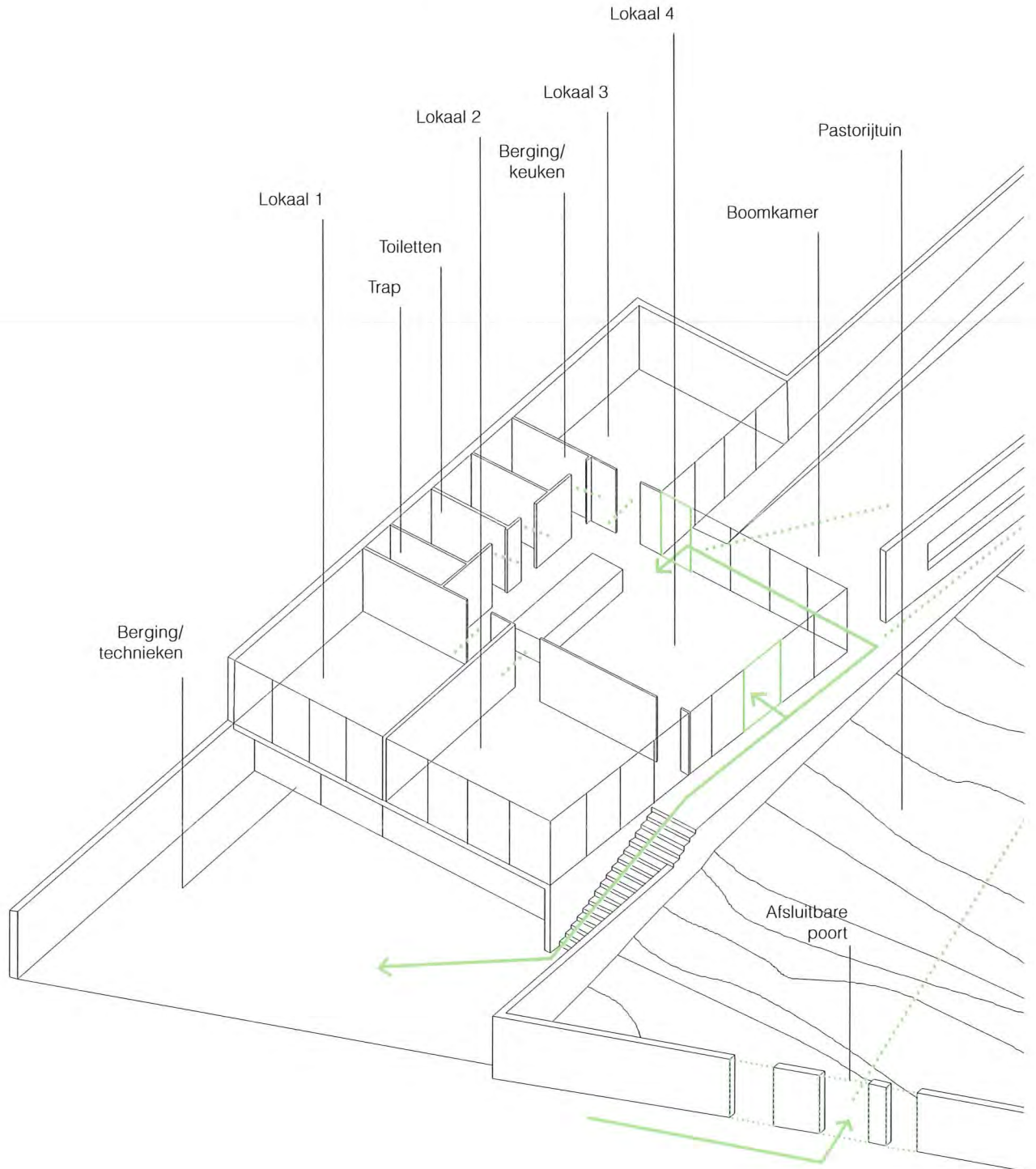


- 1. Lokaal KLJ (20 personen)
- 2. Keuken
- 3. Toilet jongens
- 4. Toilet meisjes
- 5. Berging / installatieruimte
- 7. Fietsenstalling

plan KLJ, nivo bomenkamer





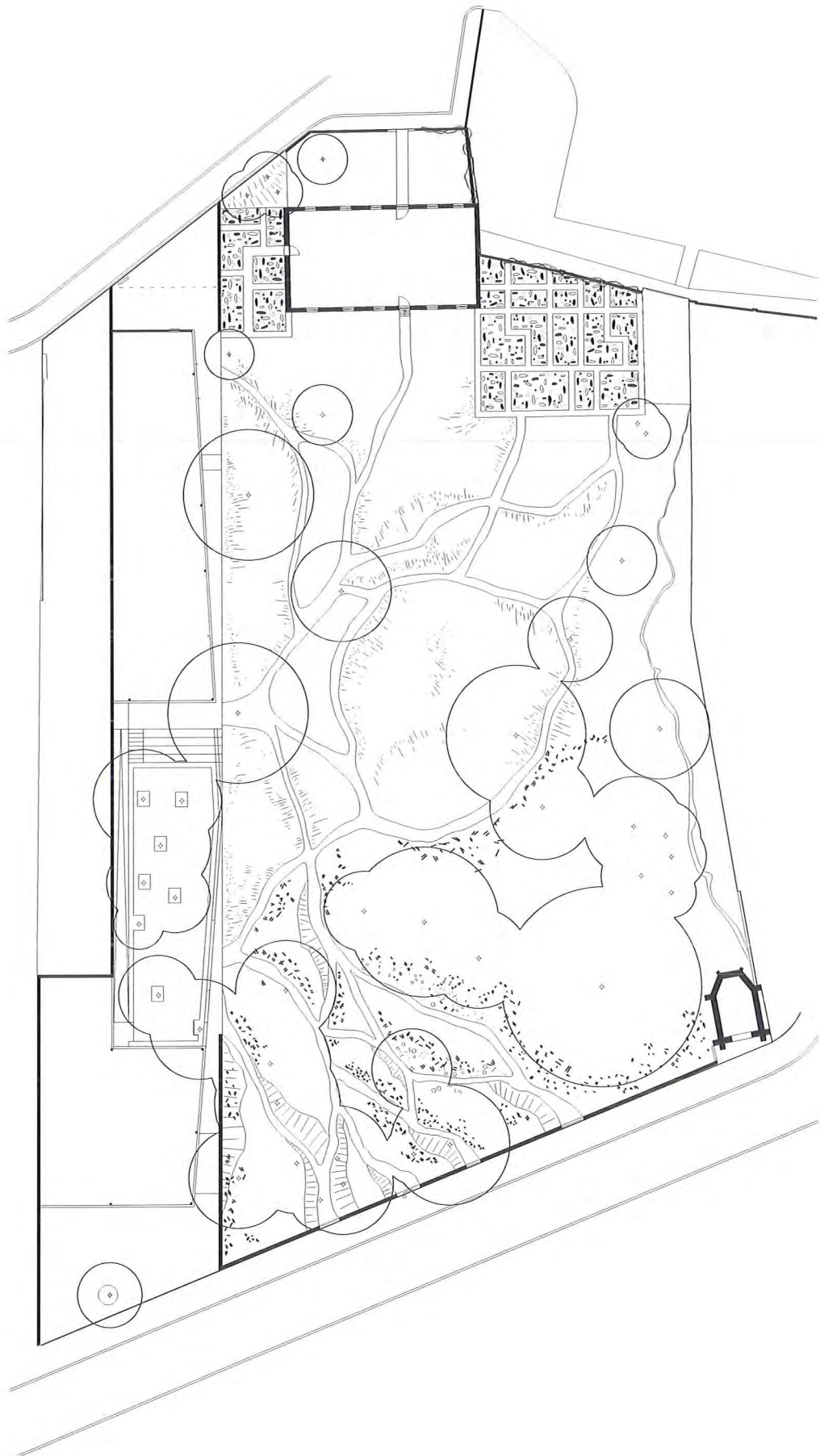


## 4. Pastorijtuin

### GRASVEGETATIES VERSUS BOSMANTEL

Bij het landschapsonwerp voor de pastorijtuin is geopteerd om het boom-, struik- en kruidbestand maximaal te behouden. De gebruikscontext heeft zijn concentratie aan de nieuwe boomkamer binnen het gebouwde volume, daarbuiten is een eenvoudige begeleiding van de bezoeker het uitgangspunt.

De padenstructuur geeft sturing aan de circulatie in de tuin. Kiezelpaden begeleiden de bezoeker langsheen parkvegetaties onder het bestaand bomenbestand met Cyclamen en Crocus. In de open plek zijn het grasvegetaties met accentinbreng van enkele lente- en zomerbloeiërs. Aan de pastorij is aan weerszijden een bloemplek als 'sociaal item' die kleurkracht plaatst aan het te restaureren hoofdgebouw. Een gemengde aanplant van Delpineum (Riddersporen) zorgt zowel voor een volumebegeleiding als voor een specificiteit. De parkruimte wil vooral het aspect van rust benadrukken. Aan de steenmuren zijn enkele klimrozen meer dan voldoende om deze dorpsplek te versterken.





parkvegetaties onder het  
bestaand bomenbestand  
met Cyclamen en Crocus



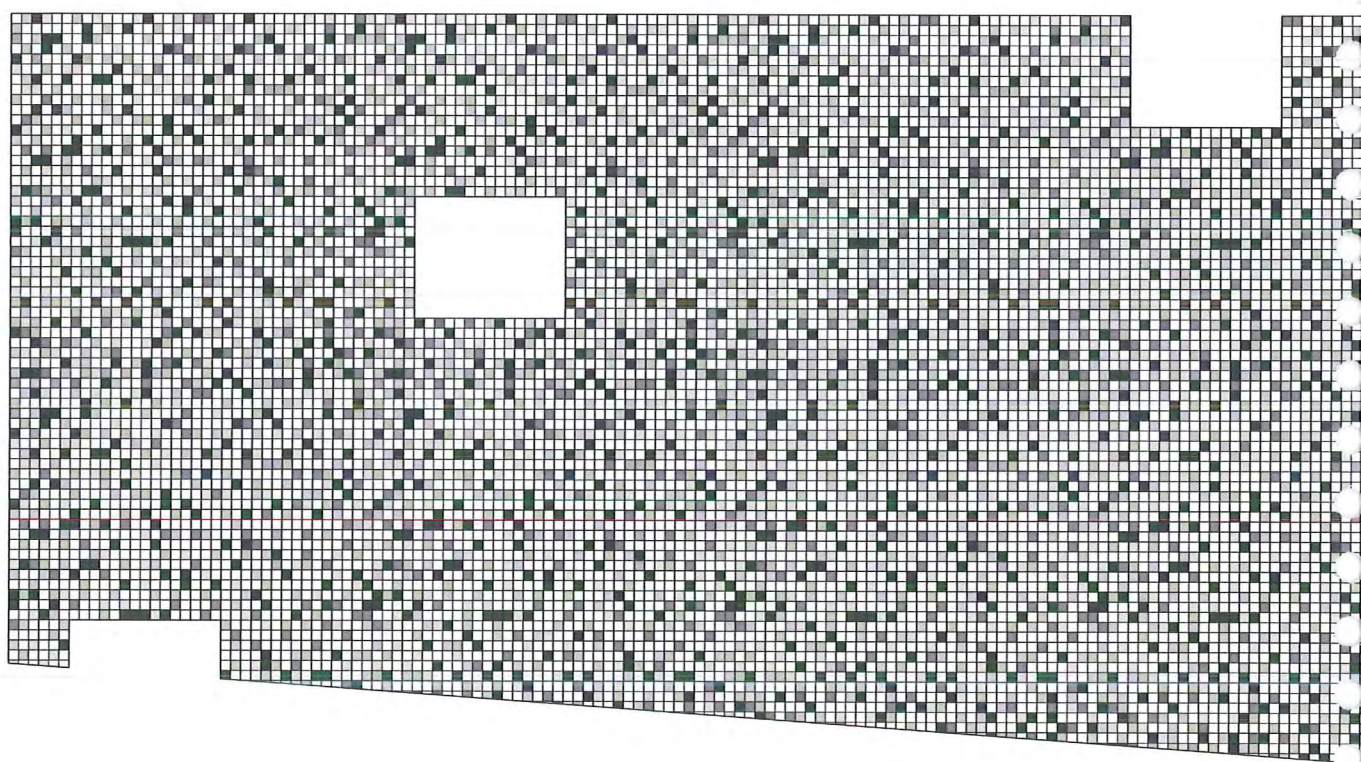
kiezelpad



graspad

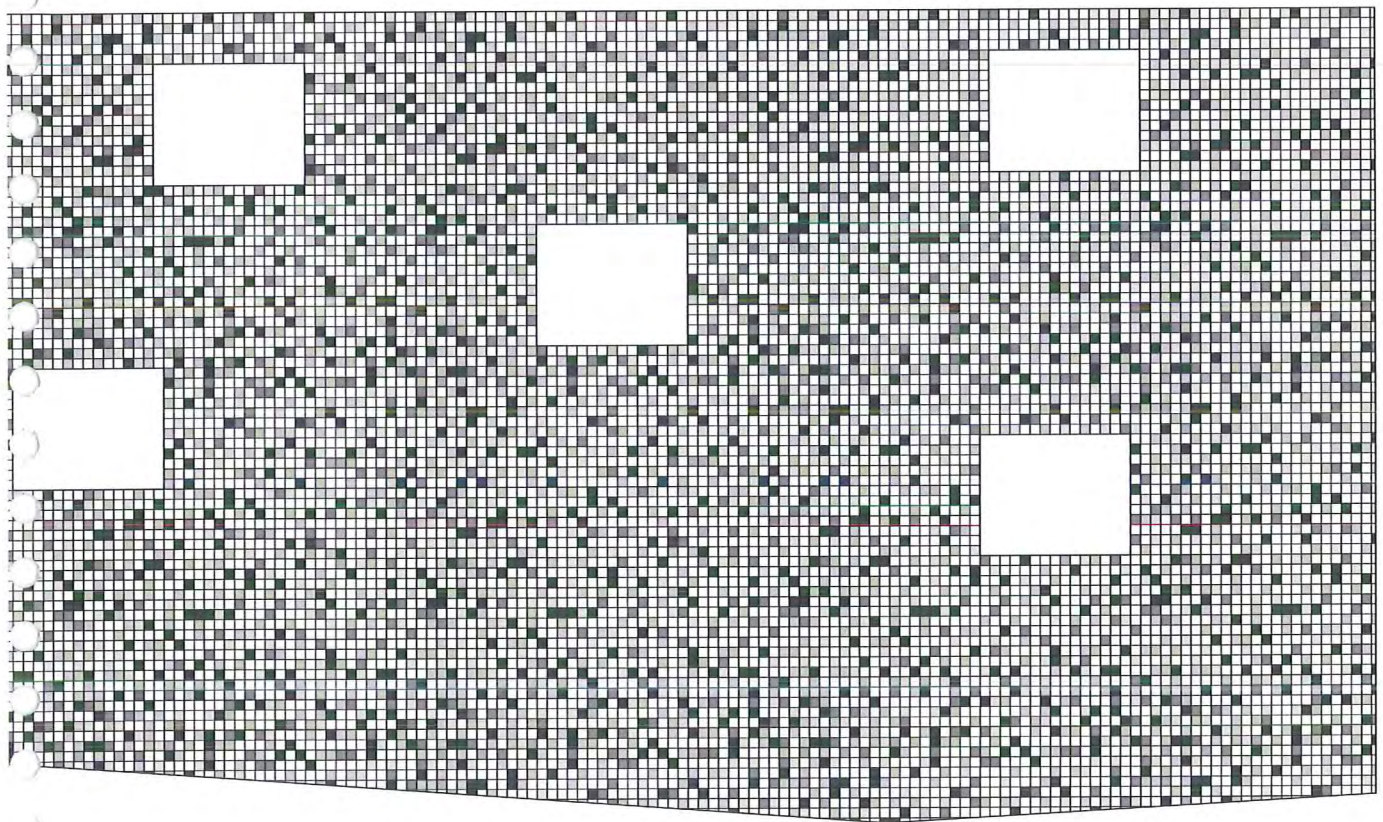


Bloemplek naast pastroij met Delpineum (Riddersporen)



Betegelde vloer in boomkamer





# TECHNIEK

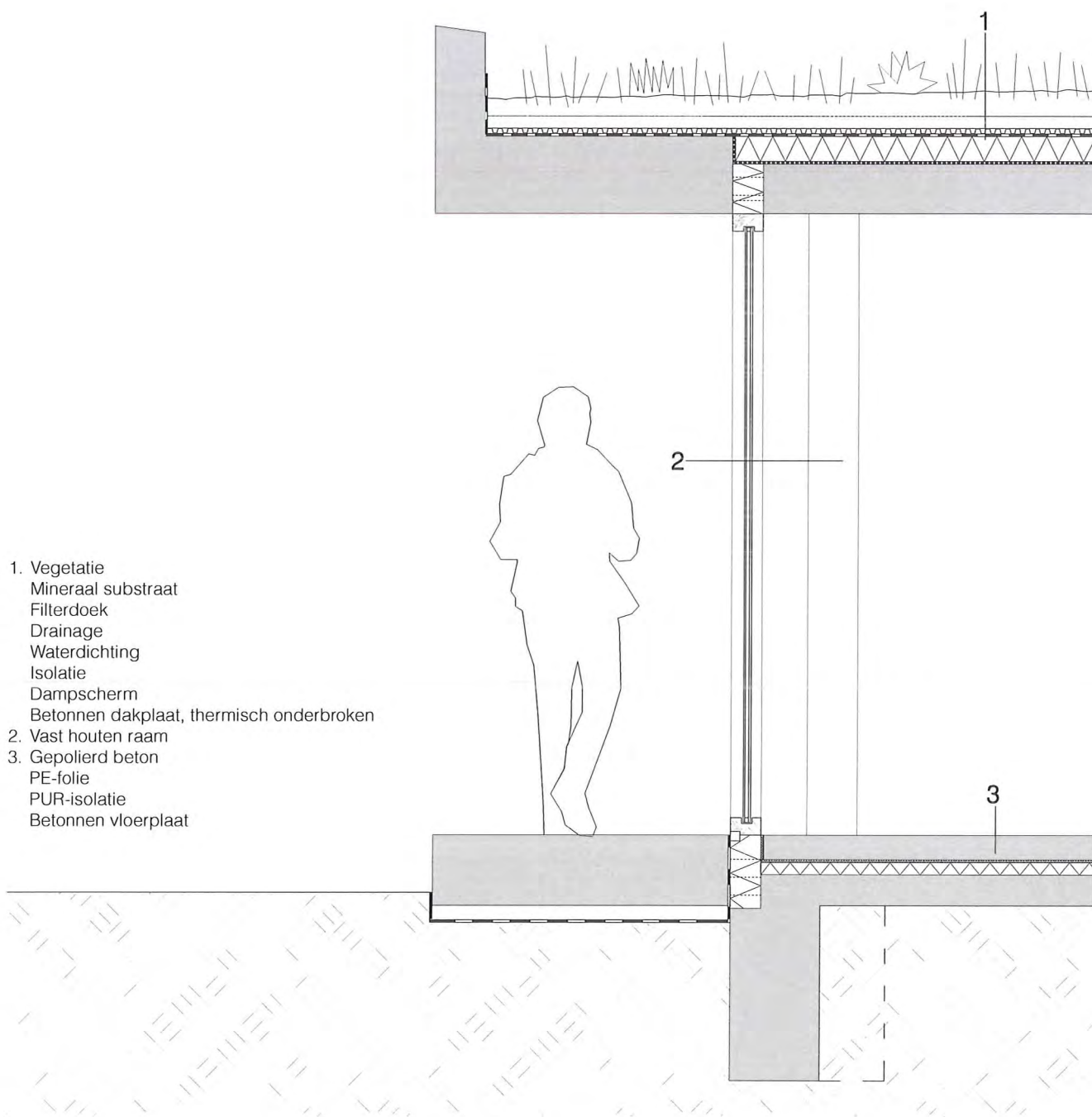


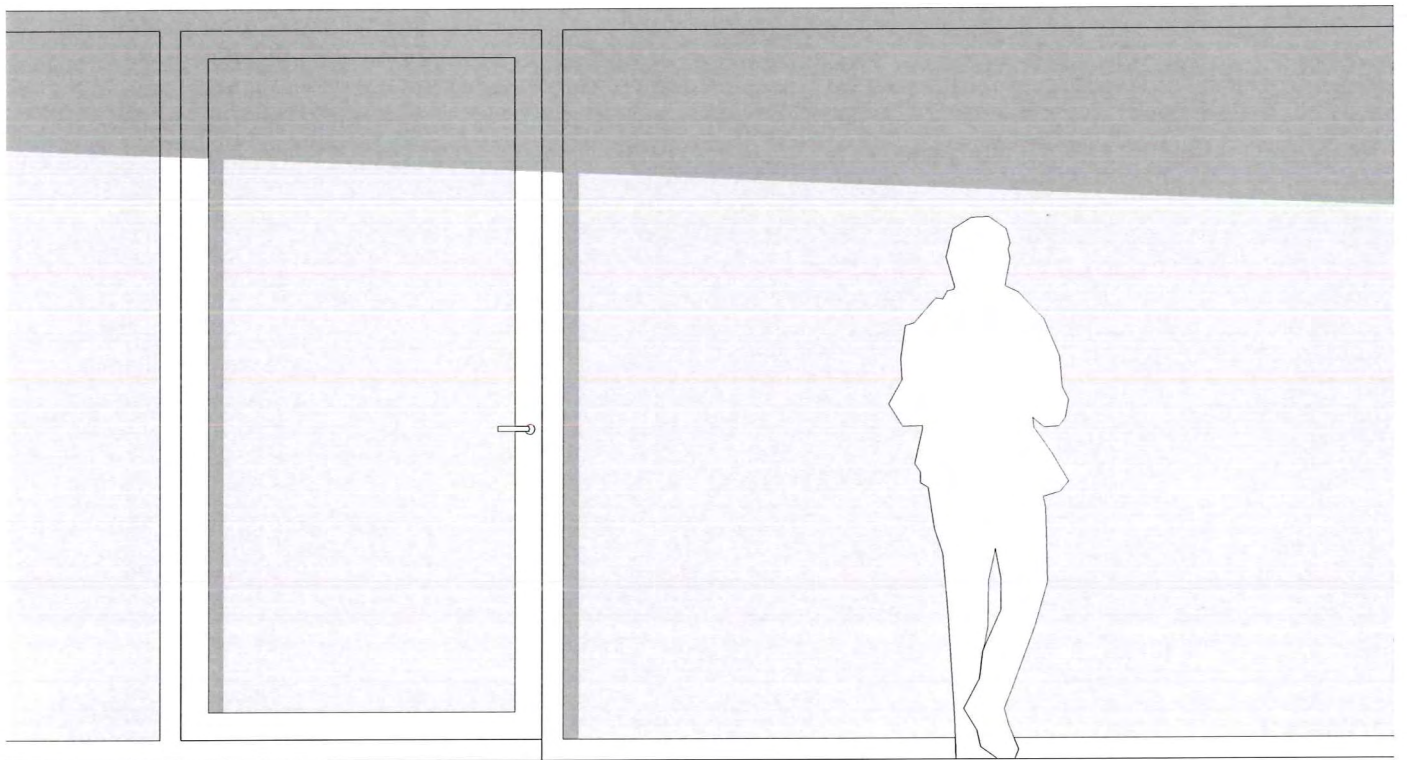
## Materialisatie

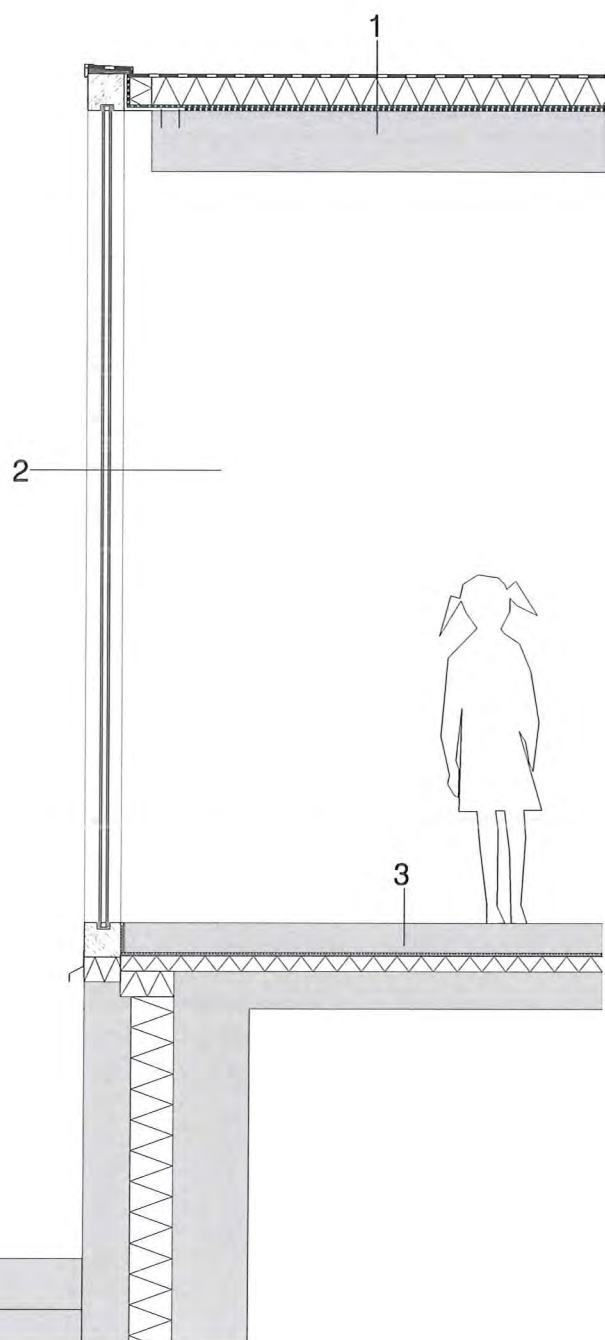
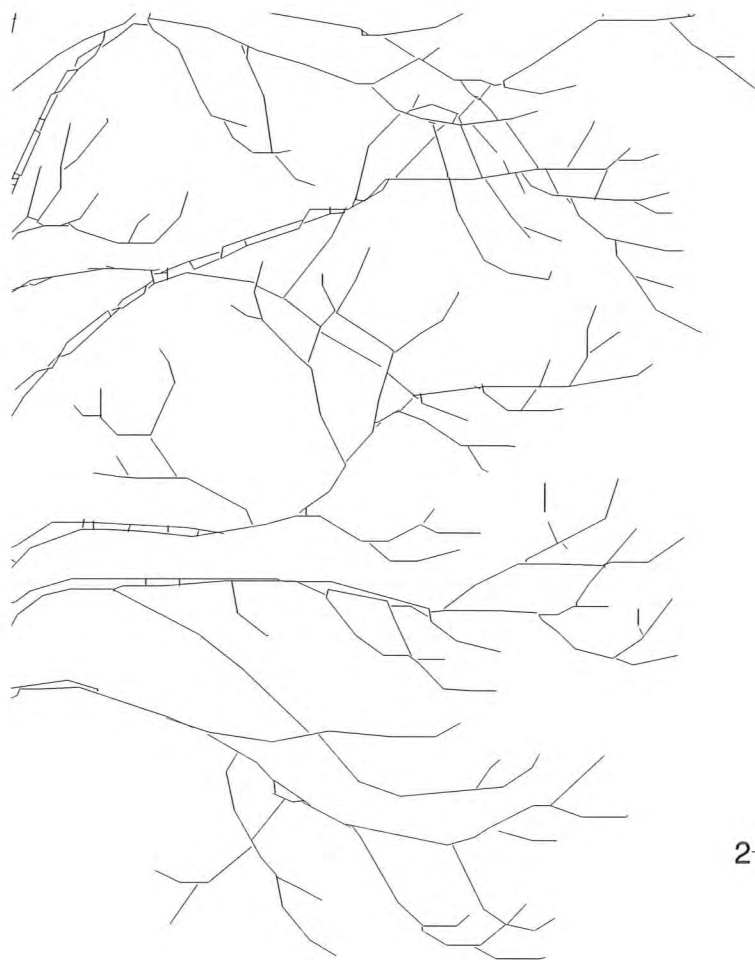
Hout en beton zijn de basismaterialen die worden gebruikt. Beton is constructief en heeft een expressief karakter, hout wordt voor de ramen en als bekleding gebruikt en heeft een tactiel, warm, natuurlijk karakter. Hout en beton zijn eerlijke, duurzame en slijt-vaste materialen. De directe nabijheid van de tuin en zijn diversiteit van begroeiing complementeert het bescheiden materiaalpalet.





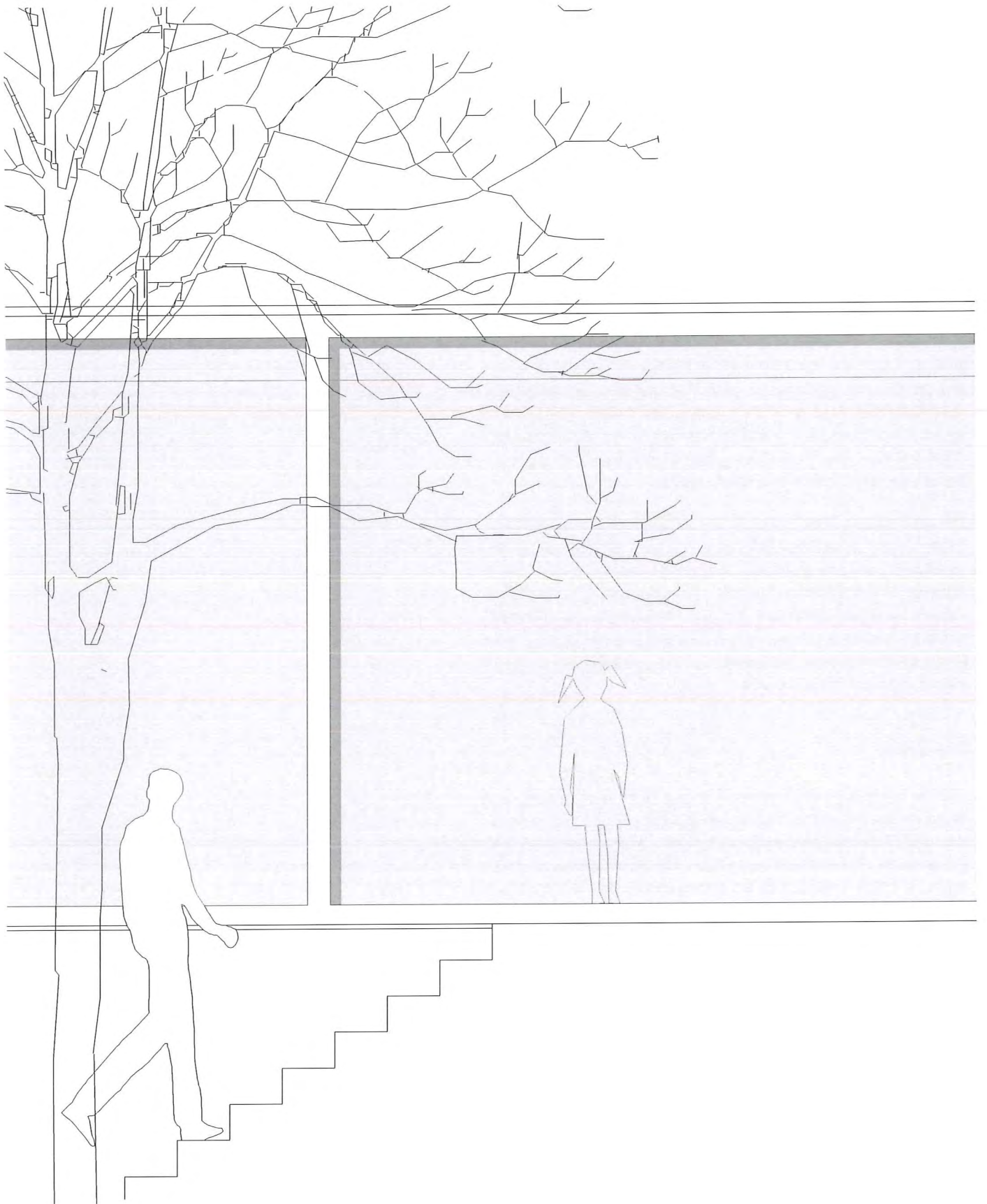






- 1. Waterdichting  
Isolatie  
Dampscherm  
Betonnen dakplaat
- 2. Vast houten raam
- 3. Gepolierd beton  
PE-folie  
PUR-isolatie  
Betonnen vloerplaat





# Structuur

## NIEUWBOUW

Gebouwen ontstaan naar aanleiding vanuit de vraag naar functionaliteit. Echter zou men afstand moeten nemen van de directe functies en spreken over duurzaamheid in gebruik. Het gaat namelijk om het ontwerpen van bruikbare constructies en betekenisvolle ruimte. Vanuit een beschikbaarheid voor gebruik en het zoeken naar een neutrale meerwaarde voor de context. Het is een gebouw waar de structurele logica en onderliggend concept op een vanzelfsprekende wijze met elkaar zijn verbonden.

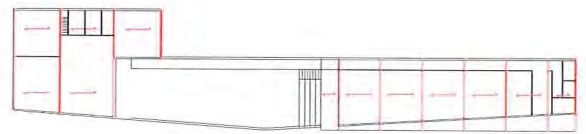
### STRUCTUREEL PRINCIPLE ALGEMEEN

Binnen dezelfde eenvoudige basisstructuur met een parallelle draaglijnen zijn de polyvalente ruimte en de lokalen van de KLJ opgenomen. Betonnen balken en kolommen vormen het skelet van het gebouw. De overspanning blijft hierbij beperkt, wat prefabricatie en een standaard vloerdikte toelaat.

De constructie van het gebouw, als aanleiding voor flexibel gebruik, neemt duurzaamheid in zich op. Een nuchterheid in de structurele aanpak vergroot elke mogelijke vorm van persoonlijke inbreng. Een heldere en logische planorganisatie is ook noodzakelijk voor een duurzaam gebouw. Duurzaam ruimtegebruik betekent immers toekomstwaarde. Een gebouw dat decenia kan functioneren waarvoor het bedacht is, of eenvoudig kan transformeren waarvoor het geschikt is.

## PASTORIJ

Gezien het hier om een monument gaat hebben we weinig invloed op de structuur en organisatie van het gebouw. Echter kan wel extra aandacht worden besteed aan de gebruikskwaliteit van het gebouw. Flexibiliteit is een zeer belangrijke eigenschap die bijdraagt aan de toekomst en het duurzaam bewaren van een monument.



## Technische installatie

### NIEUWBOUW

Het programma voor de KLJ en het ontmoetingscentrum wordt gegroepeerd in twee volumes, waarbij de centraal gelegen boomkamer beide volumes verbindt. Gezien de grote verschillen van bezetting en gebruiksmomenten tussen de KLJ en het ontmoetingscentrum krijgen beide volumes een eigen technische installatie. Op deze manier wordt de technische installatie geoptimaliseerd naar de specifieke eisen van het programma en kunnen groot gedimensioneerde systemen, die enkel nodig zouden zijn voor piekmomenten, vermeden worden.

De structurele geleiding van het gebouw wordt gevolgd voor de verdeling van de technische installaties. Daarom zijn in de langrichting van van het gebouw kabelgoten ingewerkt in de betonnen dakplaat, om achteraf eenvoudig leidingen te leggen voor data en electriciteit. Dit principe laat maximale flexibiliteit toe en geeft tevens de vrijheid om de nodige geluid- en lichtinstallatie aan het plafond te monteren.

Gezien de geringe omvang van het techniekenpakket kan dit makkelijk ondergebracht worden in een berging. De utiliteitsruimten (sanitair, bergingen,..) zijn zowel in de KLJ als in het ontmoetingscentrum op korte afstand ondergebracht zodat de afstanden voor sanitair warm water beperkt kunnen blijven en de techniek vlot bereikbaar vanuit de circulatie kan worden opgesteld.

Gezien het beperkte budget wordt er enkel actieve ventilatie voorgesteld in de polyvalente zaal. De verdeling gebeurt ook in de langrichting. Wat toelaat om bij gebruik van maar één deel van de zaal de verluchting ook tot dat deel te beperken.

### PASTORIJ

Inzicht en inleving in de bouwmethodes van vroeger gekoppeld aan de hedendaagse technieken vormen de basis voor de ontwikkeling van de technische installatie voor de pastorie. Installering en installaties voor isolatie en klimaat regeling zijn voor de meeste monumentale panden erg ingrijpend maatregelen. De oplossingen die gekozen zullen worden, zullen steeds in nauw overleg met gespecialiseerde restauratieadviseurs gebeuren.

De doelstelling is het monument duurzaam te bewaren voor de toekomst en er tegelijk een hedendaags publiek gebouw van maken. Alleen de strikt noodzakelijke ingrepen zullen worden uitgevoerd. Bij de inpassingen van technieken wordt er gekeken naar de bestaande constructie en de te bewaren elementen. Waar het gebouw het toelaat, zijn ingrepen op innovatieve wijze weggevoerd.

# Energie & duurzaamheid

## NIEUWBOUW

Om de energieconsumptie van een gebouw te beperken is het in eerste instantie zaak om de externe belasting te beperken, in tweede instantie om de installaties ter compensatie van de overblijvende lasten zo energiezuinig mogelijk op te vatten. Deze principes moeten afgetoetst binnen de architecturale wensen. Belangrijk voor het duurzame ontwikkelen van een gebouw is zorgvuldige afstemming met alle partijen in het ontwerpproces. Vanaf het begin van het proces worden samen met de opdrachtgever en adviseurs belangrijke keuzes gemaakt, die hun weerslag vinden in gebouwtypologie, oriëntatie en materiaalkeuze.

De opbouw en materiaalkeuze van de buitenschil wordt maximaal zinnig geïsoleerd en structureel en/of technisch zo opgevat dat het aangename aspect van zonlicht en warmte in de winter wordt ontvangen en het storend aspect in de zomer wordt geweerd worden. De externe koellasten worden beheerst door een oordeelkundig gevelontwerp. De interne koellasten worden bepaald door de prestatie-eisen en het ambitieniveau dat de gebruikers stellen. Actieve koeling wordt niet voorzien.

## DUURZAME TECHNIEKEN

Voor dit project zullen we onderzoeken of extra investeringen zinvol zijn rekening houdend met het door de opdrachtgever aan te leveren ge- en verbruikspatroon, de investeringskost, subsidies en terugverdientijden. Indien budgettaire ruimte kan vrijgemaakt worden zien we vooral heil in volgende toepassingen:

#1. Regenwaterrecuperatie gezien de grote dakoppervlakken en de talrijke sanitairen

#2. Groendaken

#3. Betonkernactivering: is het verwarmen of koelen van een ruimte door een vloeistof, meestal water, te pompen door leidingen die in de kern van de betonnen vloer of het betonnen plafond zijn aangebracht. Bij betonkernactivering wordt gebruikt gemaakt van de opslagcapaciteit van beton. Onbekte betonplafonds worden als energiebuffer gebruikt. Voor het koelen neemt het plafond de warmte in de ruimte op, voor het verwarmen wordt via het plafond warmte toegevoegd.

#4. Zonnecollectoren: een zeer efficiënt en goedkoop systeem dat directe zonne-energie gebruikt om water te verwarmen.

#5. Gebouwbeheersysteem om het energieverbruik steeds verder te optimaliseren i.f.v. het werkelijke gedrag van het gebouw en haar gebruikers en om verkeerde instellingen, defecten of misbruik tijdig te ontdekken en te corrigeren

Andere mogelijkheden van hernieuwbare energie welke eventueel in latere fase nog kunnen worden toegevoegd:

#6. warmtepompen: de warmte welke is opgeslagen in de grond gebruiken om water op te warmen, in de zomer kan dit natuurlijk koelwater genereren. Dit systeem vormt een ideale aanvulling bij betonkernactivering

#7. fotovoltaïsche panelen: elektriciteit produceren uit zonne-energie

#8. windenergie: elektriciteit produceren uit windenergie

## PASTORIJ

Om installatietechnieken te realiseren wordt in eerste instantie per vertrek gekeken naar de bestaande toestand en de toekomstige functie. Op basis daarvan, en met de geschiedenis van het gebouw in het achterhoofd, zal een plan van klimaatbeheersing worden opgesteld. Waar het gebouw het toelaat zal zo veel mogelijk geopteerd worden voor vloerverwarming; een onzichtbare, gelijkmatige vorm van verwarmen. Het systeem van vloerverwarming kan worden aangevuld met radiatoren.

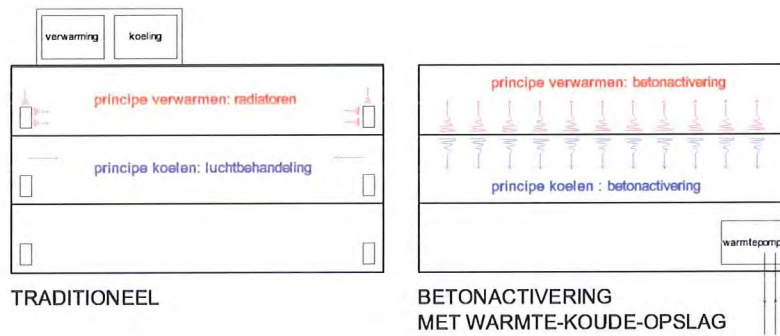
Bij de inpassing van de benodigde elektrotechniek zal naar de mogelijkheden van het pand gekeken; ditmaal naar al bestaande leidingen, pijpen, wandbespanning etc. Door op inventieve wijze van deze infrastructuur gebruik te maken zullen veel aanpassingen onzichtbaar aangebracht kunnen worden. De benodigde buizen zijn voornamelijk opgenomen in de vloer.

## DUURZAME TECHNIEKEN

Om enerzijds het monument in zijn architecturale uitstraling te kunnen herstellen en toch een bouwfysisch goed resultaat te kunnen bereiken, stelt het ontwerp praktisch voor om het buitenschrijnwerk naar historisch model in dubbelglas uit te voeren, de zoldervloer te isoleren, maar de buitenmuren niet geïsoleerd te laten.

Het lijkt ons immers vanzelfsprekend om de buitenzijde niet ingrijpend te wijzigen of alleszins geen nieuwe, vreemde materialen toe te voegen. Binnenisolatie is daarom de enige optie. Dit systeem heeft echter ook een aantal nadelen, zoals een sterke, niet te vermijden koudebrugwerking, delicate vochtthuishouding, verlies aan binnenruimte en lager zomercomfort. Ook is een uitdikking van de muren vermoedelijk onaanvaardbaar indien deze gecombineerd moet worden met de historische, waardevolle elementen van het interieur. Daarom wordt geopteerd om de monumentale gevels niet te isoleren.

Het dak wordt bij voorkeur geïsoleerd vanaf de buitenzijde, 'warm dak', om het mooie dakgebinte onaangeraakt te laten. Ook dient nog onderzocht te worden in hoeverre dit het uiterlijk van het dak zou wijzigen binnen aanvaardbare normen. Echter is momenteel is de dakdichting nog in goede staat en gezien het beperkte budget zal het daarom beter zijn de zoldervloer te isoleren, waardoor de warmteverliezen naar het dak toch geminimaliseerd worden.



principeschema betonactivering

## Technieken

We vatten hier in een bondige synthese een aantal basisprincipes voor de systeemkeuze van de technische installaties kort samen. Deze zijn geldig voor de nieuwbouw als voor de pastorie.

### ELEKTRICITEIT

- #1. Voorziening van een stroomverdeelnet a.d.h.v. strategisch en discreet op gestelde verdeelborden met een correcte selectiviteit
- #2. Draadloos datanetwerk
- #3. Gebruiksvriendelijke sturing van de verlichting
- #4. Wettelijk vereiste veiligheids- en anti-paniek verlichting
- #5. Automatische branddetectie en melding
- #6. Noodbatterij voor brand- en data-installatie

### HVAC

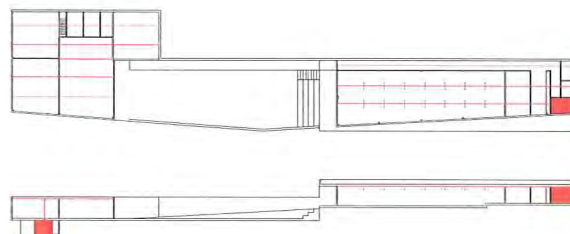
- #1. In de nieuwbouw wordt er geopteerd voor betonkernactivatie gecombineerd met een warmtepomp
- #2. In de pastorie wordt er geopteerd voor vloerverwarming, aangevuld met radiatoren
- #3. Condensatieketel voor productie van verwarmingswater en sanitair warm water
- #4. De luchtgroepen voor de polyvalente zaal zijn voorzien van energierecuperatiesystemen met hoog rendement
- #5. Doorgedreven isolatie van leidingen

### SANITAIR

- #1. Sanitaire toestellen en toebehoren die hygiëne, onderhoudsgemak en een laag water verbruik (regenwater recuperatie, zelfsluitend kraanwerk) koppelen
- #2. Regenwaterrecuperatie voor spoeling van toiletten en urinoirs

### TOEGANKELIJKHEID

- #1. Alle voorzieningen om mindervaliden toe te laten: hellingsbanen, hulpmiddelen in sanitaire ruimten, bereikbare opstelling toestellen en eventuele bedieningen.
- #2. Voor de pastorie verloopt dit in overleg met Ruimte & Erfgoed om van een monument een zo toegankelijk mogelijk gebouw te maken.



# Akoestiek

In het akoestisch advies tijdens het wedstrijdontwerp kijken we voornamelijk naar de grote ontwerpopties, de geluidisolatie naar de omgeving en de zaalakoestiek in de belangrijkste ruimtes. In het ontwerp zijn een drietal belangrijke akoestische uitdagingen:

#1. De geluidisolatie van de lokalen naar de omgeving, in het bijzonder de polyvalente zaal. Deze functie is potentieel luidruchtig. Hier toetsen we het ontwerp aan de eisen van Vlare. Conformiteit met deze eisen, die streng zijn, garanderen de afwezigheid van geluidhinder voor de burens.

#2. De zaalakoestiek van de belangrijkste ruimten, in het bijzonder de polyvalente zaal en de lokalen van de KLJ

#3. Het geluid van de technische installaties in de belangrijkste ruimten.

Door deze aspecten reeds te bestuderen in het wedstrijdontwerp, kunnen we oplossingen voorstellen die niet enkel technisch in orde zijn - die de akoestische prestaties realiseren - maar zich ook optimaal integreren in het ontwerp, en opgenomen zijn in het totaalbudget. In de volgende paragrafen geven we aan op welke manier het wedstrijdontwerp met deze aspecten rekening houdt.

## DE GELUIDISOLATIE NAAR DE OMGEVING

De polyvalente zaal heeft een gesloten gevel tegen de buurwoning. Het zou mogelijk zijn dat, afhankelijk van de gewenste geluidniveaus in de ruimten, bij luide activiteiten (bv. een optreden) een bijkomende geluidisolatie voor de ramen van de zaal moet voorzien worden onder de vorm van een gordijn. De toegang tot de polyvalente zaal verloopt via de circulatie-as, die een extra buffer vormt waardoor het geluidniveau uiteindelijk zo uitdeint dat het aan de hoofdingang voldoende gedaald is om de geluidstraling naar buiten daar een eenvoudig toegangssas te onderdrukken.

## ZAALAKOESTIEK VAN DE BELANGRIJKSTE RUIMTEN

De polyvalente zaal dient voldoende geluidabsorberend uitgevoerd te worden. Het plafond en de vloer zijn uit beton, wat een hoog akoestisch comfort heeft, eventueel dienen een deel van de wanden bekleed te worden met geluidabsorptie werkzaam over een breed frequentiegebied. Ook in de lokalen van de KLJ dienen er geluidabsorberende materialen gebruikt te worden, om de luidheid in deze lokalen te beperken.

# **BOUWKOST**





# Globale bouwkostenraming

## PROGRAMMAVERDELING

Het gevraagde programma verdelen we over de nieuwbouw en de pastorie zodat de pastorie als monument zo min mogelijk wordt belast en de nieuwbouw deze programma-onderdelen bevat die specifieke noden hebben welke niet binnen de pastorie kunnen worden geïntegreerd.

## NIEUWBOUW

De nieuwbouw bevat een eenvoudig programma van een polyvalente zaal en KLJ-lokalen aangevuld met keuken, sanitair en opslagruimtes. Dit laat een eenvoudige organisatie toe van ruimtes welke verrijkt worden door hun relatie met de context, en niet door hun afwerkingsgraad. Binnen het spectrum van landschap tot architectuurdetail werkt het gebouwoontwerp op de bandbreedte die de beperkte middelen maximaal benut.

## PASTORIE

De raming zien wij als een integraal deel van het ontwerpproces en bepaalt de prioriteiten in het ontwerp. Door middel van de fasering en additioneel de mogelijkheid om financiële middelen of subsidies te genereren hopen wij de bouwheer enerzijds perspectief te bieden om binnen het huidig gegeven budget een plan te realiseren waarbij de pastorie in volle glorie wordt hersteld, met inachtneming van de huidige eisen.

Onze strategie is om prioriteit te geven aan het restaureren van de gelijkvloerse en eerste verdieping en deze te laten voldoen aan de eisen om de pastorie als publiek gebouw te laten fungeren. Nadien kan de zolder worden gerestaureerd tot een bijzondere ontmoetingsplek binnen de pastorie. Mits de pastoorwoning een autonome entiteit is kan dit, onafhankelijk van de publieke delen van de pastorie, in latere fase worden gerestaureerd. In de laatste fase wordt de buitenschil gerestaureerd.

De raming van de pastorie geeft een overzicht van de kostprijs van alle ingrepen die vanzelfsprekend noodzakelijk zijn omwille van hun bouwtechnische en/of bouwfysische redenen en de ingrepen die nodig zijn om van de pastorie een publiek gebouw te maken, inclusief een woning.

Bij de opmaak van het restauratiedossier zal een overzicht van de kostprijs van alle mogelijke en gewenste ingrepen gemaakt worden. Elke restauratieoptie zal geraamd en gemotiveerd worden, waarbij rekeninghoudend met mogelijke premies geëvalueerd zal worden hoever men wil gaan in de restauratie mbt het beschikbare budget. De voorgestelde raming bevat enkel de noodzakelijke restauraties waarvoor geen premies kunnen worden bekomen, en die dus vanzelfsprekend dienen opgenomen te worden binnen het budget.

## BOUWKOST – globale bouwkostenraming

element	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaalprijs
<b>NIEUWBOUW</b>				
ARCHITECTUUR/ STRUCTUUR				
uitvoering volgens ontwerp	570,00	m²	670,00	381.900,00 EUR
TECHNIEKEN				
HVAC/ basiselectriciteit/ algemene verlichting	570,00	m²	110,00	62.700,00 EUR
<b>TOTAAL</b>	<b>570,00</b>	<b>m²</b>	<b>780,00</b>	<b>444.600,00 EUR</b>
			21,00%	93.366,00 EUR
<b>TOTAAL (INCL. BTW)</b>				<b>537.966,00 EUR</b>

excl. los meubilair/ buitenaanleg

<b>PASTORIJ</b>				
ALGEMEEN				
afbraak bijgebouwen				
herstel zijgevel				
vernieuwen buitenschrijnwerk				
isoleren zoldervloer				
inrichting sanitaire voorzieningen				
HVAC/ basiselectriciteit/ algemene verlichting				
<b>TOTAAL</b>	<b>487,00</b>	<b>m²</b>	<b>390,00</b>	<b>189.930,00 EUR</b>
<b>FASE 1</b>				
inrichting volgens ontwerp van publieke functies op begane grond en 1ste verdieping, excl. pastoorswoning	272,00	m²	250,00	68.000,00 EUR
<b>FASE 2</b>				
inrichting volgens ontwerp van de zolder, inclusief zoldertrap	141,00	m²	250,00	35.250,00 EUR
<b>FASE 3</b>				
inrichting volgens ontwerp van de pastoorswoning	74,00	m²	280,00	20.720,00 EUR
<b>TOTAAL</b>				<b>313.900,00 EUR</b>
			21,00%	65.919,00 EUR
<b>TOTAAL (INCL. BTW)</b>				<b>379.819,00 EUR</b>

excl. los meubilair/ buitenaanleg/ restauratiesubsidies

<b>TOTAAL NIEUWBOUW + PASTORIJ</b>				<b>758.500,00 EUR</b>
<b>TOTAAL STUDIEKOSTEN</b>			<b>13,00%</b>	<b>98.605,00 EUR</b>
<b>TOTAAL BTW</b>			<b>21,00%</b>	<b>159.285,00 EUR</b>
<b>TOTAAL NIEUWBOUW + PASTORIJ (INCL. STUDIEKOSTEN EN BTW)</b>				<b>1.016.390,00 EUR</b>

# Kostenbeheersing

Een begrotingsmethodiek heeft tot doel het bouwproject te realiseren binnen de grenzen van het vastgelegde budget, en maakt deel uit van het algemeen beheerssysteem van het project. Hiertoe wordt vooraf een referentiekader – voorwaarden waaraan steeds moet worden voldaan – vastgesteld, en dient er duidelijkheid te zijn over de methode waarop de realiteit getoetst wordt aan het referentiekader.

## REFERENTIEKADER

Het referentiekader bestaat uit twee onderdelen. Onderdeel één is het vooraf vastgestelde reële budget van het totale project, de totale som die de bouwheer wil betalen voor de kwaliteit en kwantiteit die hij verwacht. Subsidiëring- en financieringsmogelijkheden worden eveneens duidelijk in kaart gebracht zodat de opdrachtgever zicht heeft op de totale reële eigen inbreng bij de investering. Onderdeel twee is de verdeling van het totale budget in kleinere budgetten voor de verschillende bouwonderdelen: de deelbudgetten.

## METHODE

Vanaf het moment van aanvang van een bouwproces tot zelfs na ingebruikname worden beslissingen genomen waarvan het noodzakelijk is de financiële gevolgen inzichtelijk te hebben. Naarmate het ontwerpproces vordert komt steeds meer informatie beschikbaar op basis waarvan de uiteindelijke kostprijs geschat kan worden. De meest fundamentele beslissingen, op ontwerp- en dus ook op budgettair niveau, worden echter in een vroeg stadium genomen, bij de conceptbepaling (of schetsontwerpniveau) en zelfs bij de projectdefinitie. De belangrijkste beslissingen worden dus genomen op het moment dat informatie beperkt beschikbaar is.

Het is dus van belang om een begrotingsmethodiek te hanteren die doorlopend inzicht geeft in de financiële consequenties van de te maken keuzes, ook wanneer de informatie nog globaal is. De begrotingsmethodiek moet het instrument zijn dat toelaat beslissingen, op elk niveau, te onderbouwen. De begrotingsmethodiek zal met andere woorden een dynamische interactie met het ontwerp moeten aangaan. Uiteenlopende opties moeten telkens opnieuw ten opzichte van elkaar kunnen getoetst worden.

“Ontwerpen betekent oplossingen uitwerken voor originele problemen. Zonder dat alle details kunnen uitgewerkt worden moet tussen zeer uiteenlopende alternatieven een keuze gemaakt worden. De elementenmethode voor bouwkostenbeheersing is specifiek bedacht voor deze problematiek: verkennen van hoofdopties, deels uitwerken van details en terugkoppelen, effecten van ruimtelijke schikking en van technische keuzes voor bouwelementen op het geheel ramen.”

(bron : Bouweconomie, deel 2, prof. dr. ir. arch. F. De Troyer, Acco Leuven, 2002)

## ELEMENTENMETHODE

Om de eerste schattingen in bouwkosten te bepalen wordt een project verdeeld in elementen waarvan de bestanddelen duidelijk omschreven zijn, en wordt de prijs van de elementen omgerekend in kosten per bruto m<sup>2</sup>. De optelling van al de elementen leidt tot een globaal bedrag per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Deze werkwijze laat toe een aantal ontwerpvoorstellen af te tasten, en de eerste en meest fundamentele keuzes te onderbouwen zoals ruimtelijke schikking, morfologie en compactheid.

Wanneer het ontwerp een meer vaste vorm krijgt worden de elementen waarmee gerekend wordt steeds nauwkeuriger bepaald, waarbij wordt nagegaan of voor alle elementen kan voldaan worden aan de wensen van de bouwheer (uitzicht, technische prestaties, onderhoud, ...).

Uiteindelijk worden alle details nodig voor de uitvoering uitgewerkt en vertaald naar een gedetailleerde raming. Een exacte meting en telling van elk bouw materiaal en elke bouwactiviteit gekoppeld aan een eigen gegevensbank van eenheidsprijzen, zodanig dat de exacte prijs bepaald kan worden. Hierop volgt de aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsresultaten op zich zijn dan een aanleiding om de database met eenheidsprijzen te evalueren en indien nodig bij te sturen zodat het systeem permanent up-to-date wordt gehouden.

Tijdens de uitvoering gebeurt de opvolging van het budget constant en wordt waar nodig bijgestuurd. Wijzigingen die de bouwheer opdraagt worden onmiddellijk geëvalueerd, zodat hun weerslag op de totaalprijs direct inzichtelijk is. Na de uitvoering is er tevens de nodige aandacht voor terugkoppeling vanuit het gerealiseerde project naar de interne begrotingsmethodiek, zodat de interne gegevens permanent up to date worden gehouden.



# PLANPROCES



## Uitvoeringsplan

### ORGANISATIE

Van bij het begin zijn alle aspecten, zowel technisch als structureel, mee geïntegreerd in het ontwerp. Bovendien wordt er ook speciale aandacht besteed aan een goede communicatie tussen de verschillende doelgroepen. Het project heeft een verantwoordelijke coördinator die instaat voor de volledige aanpak van het project en ook voor de communicatie errond, zowel intern binnen het bureau en naar de verschillende adviseurs, als extern naar de bouwheer toe.

### DIALOOG

Ook het informeren en betrekken van de inwoners in het ontwikkelingsproces is van het allergrootste belang voor het slagen van het project. Daarom stimuleren wij als architecten een open en constructieve dialoog op geschikte tijdstippen gedurende het ontwerpproces. Naast het gebruik van woord en beeld, maken we gebruik van maquettes en studiemodellen. Een direct middel, dat een goed ruimtelijk inzicht biedt en een eenduidige communicatie mogelijk maakt.

### WERFOPVOLGING

De uiteindelijke uitvoering van de werken wordt van nabij gevolgd en gecontroleerd. Het ontwerpteam verzekert een volledige opvolging van de werf met enerzijds veelvuldige werfbezoeken door de architect en de adviseurs; anderzijds worden wekelijkse werfvergaderingen belegd met alle aannemers en de opdrachtgever, waarvan verslag wordt opgemaakt.





PLANPROCES – uitvoeringsplan

	A. VOORONTWERP	B. DEFINITIEF ONTWERP
<b>Opdrachtgever</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 OPMAKEN EN OVERHANDIGEN PVE</li> <li>2 OPSTARTEN BODEMONDERZOEK</li> <li>3 OVERHANDIGEN EIGENDOMSTITELS, STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, ...</li> <li>4 TER BESCHIKKING STELLEN VAN BESCHIKBARE PLANNEN VAN DE BESTAANDE TOESTAND</li> <li>5 STUREN ONTWERPPROCES TIJDENS BOUWTEAMVERGADERINGEN</li> <li>6 GOEDKEURING VOORONTWERP</li> </ol> <p>+ OPMERKINGEN VOOR VERVOLG PROCES</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 STUREN ONTWERPPROCES TIJDENS BOUWTEAMVERGADERINGEN</li> <li>2 GOEDKEURING DEFINITIEF ONTWERP</li> </ol> <p>+ OPMERKINGEN VOOR VERVOLG PROCES</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3 ONDERTEKENING EN GOEDKEURING BOUWAANVRAAG</li> </ol>
<b>Architect</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 VERSPREIDEN PVE NAAR ALLE ONTWERPTEAMLEDEN</li> <li>2 ANALYSE PROGRAMMA VAN EISEN</li> <li>3 OPMAKEN VAN SCHETSONTWERP OP BASIS VAN DE VISIEVORMING INGEDIEND MET DE OFFERTEAANVRAAG</li> <li>4 ORGANISEREN VAN INTERNE ONTWERP- EN BOUWTEAMVERGADERINGEN</li> <li>5 OPSTELLEN VAN EEN DEFINITIEF VOORONTWERP DOCUMENT INCL. EEN GLOBALE RAMING + PLANNING</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 VERWERKEN OPMERKINGEN VO IN EEN DEFINITIEF ONTWERP</li> <li>2 TOETSEN UITGANGSPUNTEN DMV PRINCIPEDETAILS</li> <li>3 OPSTELLEN VAN EEN DEFINITIEF ONTWERP DOCUMENT INCL. EEN GLOBALE RAMING + PLANNING</li> <li>4 OPSTELLEN <b>BOUWAANVRAAGDOSSIER</b></li> <li>5 RAADPLEGING STEDENBOUW IVM INPLANTING + VOLUME GEBOUWEN INDIENEN BOUWAANVRAAG</li> <li>6 RAADPLEGING BRANDWEER IVM BRANDVEILIGHEID GEBOUW</li> </ol>
<b>IR Stabiliteit</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 BESTUDEREN VARIANTEN STRUCTUUR IFV HET ONTWERP</li> <li>2 VOORDIMENSIONEREN VAN DE WEERHOUDEN OPLOSSINGEN</li> <li>3 INTERPRETATIE BODEMONDERZOEK IFV DE FUNDERING</li> <li>4 OPSTELLEN VAN EEN KOSTENRAMING (TE INTEGREREN IN DEF. VO DOCUMENT)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 TOETSING UITGANGSPUNTEN ONTWERP STRUCTUUR</li> <li>2 UITWERKEN BASISPRINCIPES STRUCTUUR</li> <li>3 OPSTELLEN VAN EEN GEDETAILLEERDE KOSTENRAMING (TE INTEGREREN IN DEF. ONTWERP)</li> </ol>
<b>IR Technieken</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 BESTUDEREN VARIANTEN TECHN. INSTALLATIES IFV HET ONTWERP</li> <li>2 VOORDIMENSIONEREN VAN DE WEERHOUDEN OPLOSSINGEN</li> <li>3 OPSTELLEN VAN EEN KOSTENRAMING (TE INTEGREREN IN DEF. VO DOCUMENT)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 TOETSING UITGANGSPUNTEN ONTWERP TECHN. INSTALLATIES</li> <li>2 UITWERKEN BASISPRINCIPES TECHNISCHE INSTALLATIES</li> <li>3 OPSTELLEN VAN EEN GEDETAILLEERDE KOSTENRAMING (TE INTEGREREN IN DEF. ONTWERP)</li> </ol>
<b>Restauratie</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 DOORLOPEND OVERLEG MET MONUMENTENZORG OM DE AANDACHTSPUNTEN VAN HET MATERIAALTECHNISCH ONDERZOEK VAST TE LEGGEN</li> <li>2 DOORNEMEN VAN RELEVANTE (HISTORISCHE) BRONNEN</li> <li>3 UITVOEREN VAN MATERIAALTECHNISCH ONDERZOEK/DIAGNOSENOTA</li> <li>4 INVENTARIS VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN BOUWHISTORISCHE WAARDENANALYSE</li> <li>5 UITWERKEN VAN OPMETINGSPLANNEN</li> <li>6 AANLEVEREN VAN EEN PRE-RESTAURATIEDOSSIER</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 VOORLEGGEN VAN RESTAURATIEOPTIES AAN ARCHITECTEN EN MONUMENTENZORG EN UITWERKEN VAN HERWAARDERING/BESTEMMINGSPLAN</li> <li>2 EVENTUELE PROEFRESTAURATIES IN FUNCTIE VAN RESTAURATIE/RENDEMENT</li> <li>3 VOORLEGGEN VAN BEHANDELINGSVOORSTELLEN AAN MONUMENTENZORG EN UITWERKEN VAN VERANTWOORDINGSNOTA</li> <li>4 ADVIES INWINNEN/AANLEVEREN MET BETREKKING TOT RESTAURATIEPREMIES</li> <li>5 OPSTELLEN VAN EEN GEDETAILLEERDE KOSTENRAMING</li> <li>6 AFRONDEN VAN SAMENVATTEND RESTAURATIEDOSSIER</li> </ol>
<b>Landschap</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 INVENTARISATIE BOMEN HEESTERS FLORA</li> <li>2 OPSTELLEN VAN EEN VOORONTWERP DOCUMENT INCL. EEN GLOBALE RAMING</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 VERWERKEN OPMERKINGEN VO IN EEN DEFINITIEF ONTWERP</li> <li>2 TOETSEN UITGANGSPUNTEN DMV PRINCIPEDETAILS / SNEDES</li> <li>3 OPSTELLEN VAN EEN DEFINITIEF ONTWERP DOCUMENT INCL. EEN GLOBALE RAMING + PLANNING</li> <li>4 OPSTELLEN <b>BOUWAANVRAAGDOSSIER</b></li> <li>5 OPSTELLEN KAPVERGUNNING</li> <li>6 RAADPLEGING STEDENBOUW EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN IVM BUITENAANLEG EN INDIENEN BOUWAANVRAAG</li> </ol>
<b>Akoestiek</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 FORMULEREN VAN HET AKOESTISCH COMFORT IN OVEREENSTEMMING MET DE KWALITATIEVE EISEN VAN DE BOUWHEER</li> <li>2 FORMULEREN VAN OPLOSSINGEN EN ALTERNATIEVEN VOOR DE VERSCHILLENDE ONTWERPVRAGEN</li> </ol> <p><b>PRODUCTEN:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Definitief voorontwerp document</li> <li>2 Pre-restauratiedossier</li> </ol>	<p>OP BASIS VAN DE GELDENDE NORMEN DE VEREISTE GELUIDSISOLATIE VASTLEGGEN IN EEN AKOESTISCH NOTA</p> <p>IN NAUW OVERLEG MET HET ONTWERPTEAM WORDEN DE AKOESTISCHE OPLOSSINGEN GEINTEGREERD IN HET ONTWERP</p> <p><b>PRODUCTEN:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Definitief ontwerp document</li> <li>2 Bouwaanvraagdossier</li> <li>3 Restauratiedossier</li> </ol>

	C. AANBESTEDING	D. UITVOERING
<b>Opdrachtgever</b>	1 STUREN AANBESTEDING TIJDENS BOUWTEAMVERGADERINGEN 2 GOEDKEURING AANBESTEDING 3 PUBLICATIE VAN DE AANBESTEDING VOOR DE DRIE LOTEN, NL RUWBOW EN AFWERKING, ELECTRICITEIT, HVAC 4 GUNNING DEELOPDRACHTEN	1 OPVOLGEN WERFVERGADERINGEN 2 GOEDKEUREN WERFVERSLAGEN EN VORDERINGSSTATEN 3 VORDERINGSSTATEN TIJDIG BETALEN AAN AANEMERS
<b>Architect</b>	1 OPSTELLEN VAN EEN VOLLEDIG AANBESTEDINGSDOSSIER, INCL TEKENINGEN DETAILTEKENINGEN, BESTEK, MEETSTAAT EN KOSTENRAMING 2 COORDINEREN STABILITEITS- EN TECHNISCHE STUDIES 3 ADMINISTRATIEF, REKENKUNDIG EN TECHNISCH NAZICHT 4 RANGSCHIKKING PRIJSAANBIEDING VLG WETGEVING OP OVERHEIDSOPDRACHTEN 5 ADVIES AAN DE AANBESTEDENDE OVERHEID	1 TER BESCHIKKING STELLEN VAN UITVOERINGSTEKENINGEN 2 WERFCONTROLE EN WERFVERGADERINGEN (+ WERFVERSLAG) 3 RICHTLIJNEN GEVEN VOOR GOEDE UITVOERING VAN DE WERKEN 4 CONTROLEREN KWALITEIT GEBRUIKTE MATERIALEN EN TECHNIEKEN 5 NAZICHT UITVOERINGSDOCUMENTEN 6 ORGANISEREN COORDINATIEVERGADERING / WERFVERGADERINGEN 7 BEHEERSING VAN HET BOUWBUDGET 8 BEWAKEN PLANNING IFV VASTGESTELDE UITVOERINGSTERMIJN 9 NAZICHT EN CONTROLE DER VORDERINGSSTATEN
<b>IR Stabiliteit</b>	1 OPSTELLEN VAN EEN AANBESTEDINGSDOSSIER, INCL TEKENINGEN EN DETAILTEKENINGEN VOOR HET LOT RUWBOW 2 AANLEVEREN BESTEKBSCHRIJVING, MEETSTAAT EN KOSTENRAMING 3 TECHNISCH NAZICHT VAN DE PRIJSBIEDINGEN	1 TER BESCHIKKING STELLEN VAN UITVOERINGSTEKENINGEN 2 OPSTELLEN VAN WAPENINGSPANNEN EN BUIJGSTATEN 3 CONTROLEREN KWALITEIT GEBRUIKTE MATERIALEN EN TECHNIEKEN 4 BIJSTAAN ARCHITECT TIJDENS WERFVERGADERINGEN 5 NAZICHT UITVOERINGSDOCUMENTEN 6 CONTROLE DER VORDERINGSSTATEN WAT BETREFT STABILITEIT
<b>IR Technieken</b>	1 OPSTELLEN VAN EEN AANBESTEDINGSDOSSIER, INCL TEKENINGEN EN DETAILTEKENINGEN VOOR DE LOTEN ELECTRICITEIT EN HVAC 2 AANLEVEREN BESTEKBSCHRIJVING, MEETSTAAT EN KOSTENRAMING 3 TECHNISCH NAZICHT VAN DE PRIJSBIEDINGEN 4 BESPREKING MET NUTSMAATSCHAPPIJEN EN BRANDWEER	1 TER BESCHIKKING STELLEN VAN UITVOERINGSTEKENINGEN 2 CONTROLE OP UITVOERING VAN DE TECHN. INSTALLATIES 3 CONTROLEREN KWALITEIT GEBRUIKTE MATERIALEN EN TECHNIEKEN 4 NAZICHT UITVOERINGSDOCUMENTEN 5 CONTROLE DER VORDERINGSSTATEN WAT BETREFT TECHN. INSTALLATIES
<b>Restauratie</b>	1 AANLEVEREN BESTEKBSCHRIJVING EN MEETSTAAT 2 EVENTUEEL COÖRDINATIE VAN DRINGENDE INSTANDHOUDINGSWERKEN 3 AANVRAAG RESTAURATIEPREMIE(S) 4 TECHNISCH NAZICHT VAN DE PRIJSBIEDINGEN	1 OPVOLGEN WERFVERGADERINGEN 2 CONTROLEREN KWALITEIT GEBRUIKTE MATERIALEN EN TECHNIEKEN 3 EVALUATIE INTERVENTIEDOSSIER UITGEVOERDE WERKEN 4 ADVIES PASSIEVE EN PREVENTIEVE CONSERVERING AAN DE EIGENAAR/GEbruikers
<b>Landschap</b>	1 OPSTELLEN VAN EEN AANBESTEDINGSDOSSIER, INCL TEKENINGEN EN DETAILTEKENINGEN VOOR HET LOT RUWBOW 2 AANLEVEREN BESTEKBSCHRIJVING, MEETSTAAT EN KOSTENRAMING 3 TECHNISCH NAZICHT VAN DE PRIJSBIEDINGEN	1 TER BESCHIKKING STELLEN VAN UITVOERINGSTEKENINGEN 2 WERFCONTROLE EN WERFVERGADERINGEN BUITENAANLEG 3 RICHTLIJNEN GEVEN VOOR GOEDE UITVOERING VAN DE WERKEN 4 CONTROLEREN KWALITEIT GEBRUIKTE MATERIALEN EN TECHNIEKEN 5 NAZICHT UITVOERINGSDOCUMENTEN 6 NAZICHT EN CONTROLE DER VORDERINGSSTATEN
<b>Akoestiek</b>	1 HET UITWERKEN VAN DE TECHNISCHE OPLOSSINGEN DIE IN DE ONTWERPFASE WERDEN VASTGELEGD 2 MET REKENNOTA'S, SCHEMA'S, (DETAIL) TEKENINGEN EN BESTEKTEKSTEN WORDEN DE AKOESTISCHE ASPECTEN VAN HET ONTWERP IN DETAIL AANGEGEVEN  <b>PRODUCTEN:</b> 1 Aanbestedingsdossier	DEELNAME AAN WERFVERGADERINGEN WAAR AKOESTISCH ASPECTEN AAN BOD KOMEN MET METINGEN KAN GECONTROLEERD WORDEN OF DE PRESTATIES GEREALISEERD WORDEN  <b>PRODUCTEN:</b> 1 Uitvoeringstekeningen 2 Werfverslagen

PLANPROCES – uitvoeringsplan

E. OPLEVERING	F. NAZORG
1 WERKEN OPLEVEREN OP ADVIES VAN DE ARCHITECT 2 SALDO TE BETALEN BIJ VOORLOPIGE OPLEVERING	
1 NAGAAN VAN DE STAAT VAN UITVOERING VAN DE WERKEN OP HET TIJDSTIP VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING 2 COORDINATIE AS-BUILT DOSSIER IN SAMENSpraak MET DE AANNEMERS 3 ORGANISEREN VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERINGEN 4 OPMAKEN PV VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERINGEN	
1 NAGAAN VAN DE STAAT VAN UITVOERING VAN DE WERKEN OP HET TIJDSTIP VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	
1 NAGAAN VAN DE STAAT VAN UITVOERING VAN DE WERKEN OP HET TIJDSTIP VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	TOELICHTEN GEBOUWCONCEPT EN ENERGIE VOOR HET PERSONEEL EN DE BOUWHEER FINE-TUNING INSTALLATIES IN SAMENSpraak MET DE AANNEMER DE AANNEMER EN DE OPRACHTGEVER
1 NAGAAN VAN DE STAAT VAN UITVOERING VAN DE WERKEN OP HET TIJDSTIP VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	
1 NAGAAN VAN DE STAAT VAN UITVOERING VAN DE WERKEN OP HET TIJDSTIP VAN VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	BEHEERSPLAN
<b>PRODUCTEN:</b> 1 PV voorlopige oplevering 2 PV definitieve oplevering 3 As Built dossier	

