







Historische Ferraris-kaart (1771-1778)

Kadastrale kaart van Popp (1842-1879)

### Situering

Moorsel ligt ten oosten van Aalst, waar het een deelgemeente van is. Samen met Baardegem, Herdersem en Meldert vormen zij de faluintjesgemeenten uit de Denderstreek.

De huidige pastorie bevindt zich vlakbij de Sint-Martinuskerk, gesitueerd aan de zuidelijke zijde. Ook op de historische Ferraris-kaart (1771-1778) en de kadastrale kaart van Popp (1842-1879) kunnen we deze inplanting duidelijk aflezen.

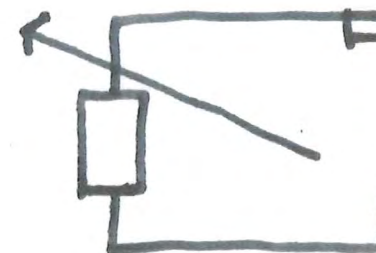
Het perceel waarop de pastoriewoning staat gebouwd is momenteel eigendom van de kerkfabriek Sint-Martinus Moorsel.







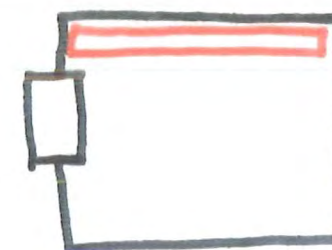
visuele relatie pastorijtuin - kerk



visuele relatie pastorijtuin - kerk

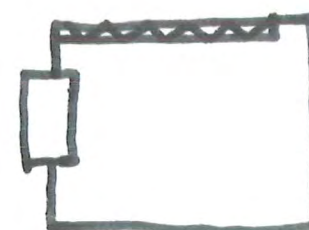
### Analyse van het terrein

Vanuit de beschermde pastorijtuin heeft men een prachtig zicht op de Sint-Martinuskerk van Moorsel. De kerk en de pastorie liggen binnen één perspectief en vormen een vertaling van de typische nabijheid van de 18de eeuwse pastorieën bij de kerk. Door de hoge tuinmuur en het niveauverschil tussen het kerkplein en de pastorie-tuin ontbreekt momenteel een fysieke connectie.



aangename zonzijde

Tegenaan de langse tuinmuur, waar momenteel ook het 'koorgebouw' staat, bevindt zich een zeer aangenaam, bezond gedeelte van de pastorie-tuin.



amorfe, lelijke scheimuur

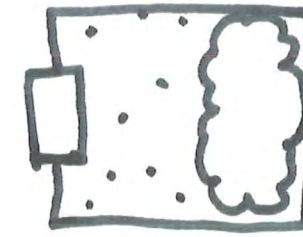
In de beschermde pastorie-tuin komen we tot de vaststelling dat het beeld van de 19de eeuwse tuinmuur zwaar is aangetast. Er blijven slechts enkele fragmenten over van de originele ommuring.

Aan de noordoostzijde heeft de tuinmuur een zeer heterogeen, amorf karakter. Aan de kant van de Waverstraat werd de tuinmuur over de volledige lengte afgebroken, nadat de muur deels was ingestort als gevolg van een auto-ongeval.





tweeledigheid pastorijtuin



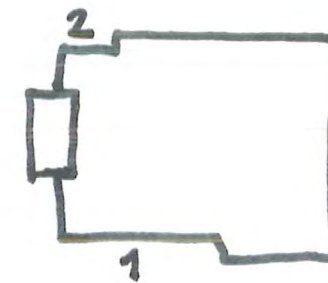
tweeledigheid pastorijtuin

### Analyse van het terrein

Pastorieën moesten destijds zoveel mogelijk in hun eigen behoeften voorzien. De tuin was dus zeker een belangrijk element in het dagdagelijkse leven van de pastoors. Dit verklaart de vaak erg grote tuinen.

In de beschermde pastorijtuin ervaart men een zeer duidelijke tweeledigheid, namelijk een meer open, lichte tuinzone enerzijds en een donker pastorijbos anderzijds.

Dit vormt een zeer belangrijk kenmerk van de 18de eeuwse pastorijtuin. Enerzijds was de pastorie meestal voorzien van een moes- en of siertuin, maar anderzijds mocht ook een boomgaard of pastoorsbosje ("warande van de pastoor" volgens R. Deneef) niet ontbreken.



"gehavende" contouren

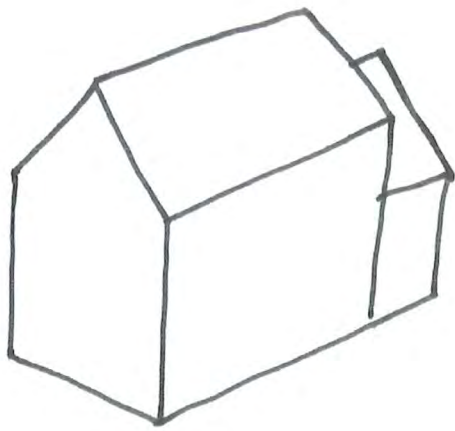
Naast het eerder vermelde afrome, onregelmatige en beschadigde karakter van de omringende tuinmuur, stellen we ook vast dat door een aantal recentere bouwwerken op het terrein ('koorgebouw' en woning onderpastoor) de originele contouren van de pastorijtuin 'gehavend' zijn.



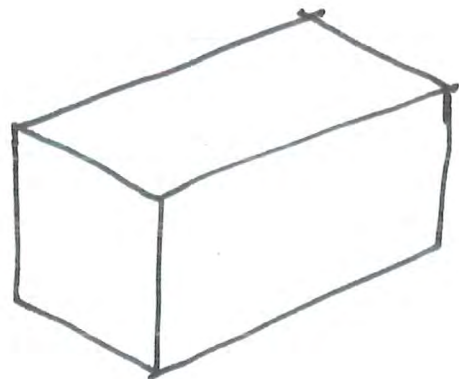
fragment originele tuinmuur



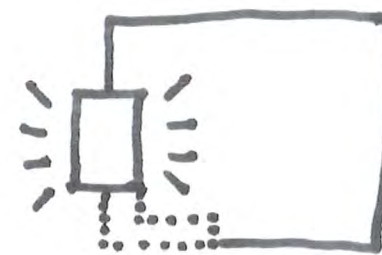




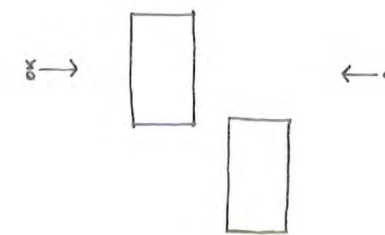
||



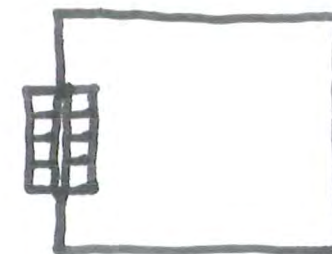
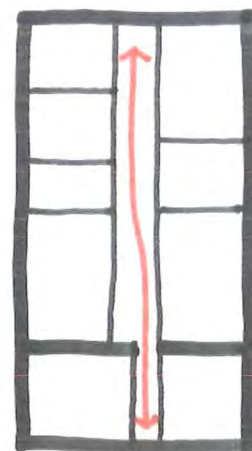
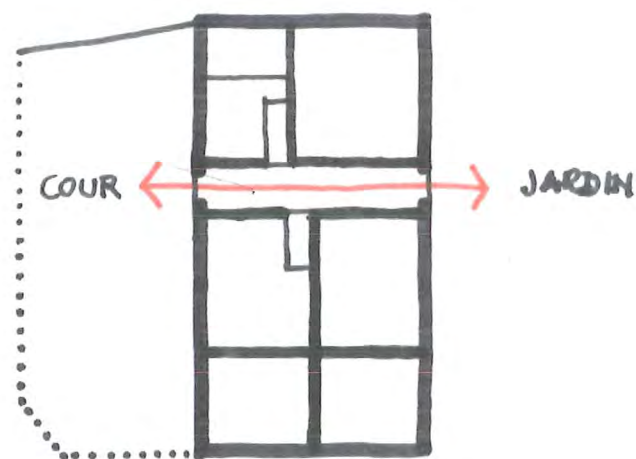
zwaar programma irm pastorie



pastorie = hoofdgebouw



zwaar programma irm pastorie



typologie bemoeilijkt herbestemming

### Analyse van het programma

Wij onderschrijven de visie en de bezorgdheid van de opdrachtgever dat de huidige pastorie het hoofdgebouw moet blijven. Het slopen van de huidige, niet-waardevolle aanhorigheden is een eerste logische stap in die richting.

Het programma van eisen is echter dermate uitgebreid dat de uitwerking van een nieuwbouwvolume een weloverwogen evenwichtsoefening vergt zowel wat betreft de inplanting, de schaal en de materialisatie van het project.

Als we het vooropgestelde programma vertalen naar een benodigd volume komen we op een "bouwblok" dat ongeveer dezelfde dimensies heeft als de bestaande pastorie. Het zware eisenpakket staat dus deels in conflict met het bovenvermelde programmapunt, namelijk dat vanuit erfgoedwaarde de bestaande pastorie het hoofdgebouw moet blijven.

Er zal dus waarschijnlijk moeten gezocht worden naar een iets langere en lager volume (dus minder compact) dat niet in concurrentie komt met de pastorie.

De meeste pastorieën uit die periode kennen een vrij symmetrische opbouw waarbij een centrale gang het huis vaak doormidden snijdt. De officiële salons (ontvangstruimte en spreekkamer) situeerden zich langs de voorzijde (cour) en de privé-ruimtes (eetkamer, leefruimte en keuken) aan de tuinzijde (jardin). De bovenverdieping werd regelmatig in twee verdeeld evenwijdig met de voorgevel. Meestal situeren zich drie tot vier kamers langs de voor- en tuinzijde.

Omdat deze typologische kenmerken nog heel leesbaar zijn in de pastorie van Moorsel vinden wij het essentieel om dit aspect maximaal te behouden. De bestaande circulatie, zowel horizontaal als verticaal, blijft onaangeroerd en er worden nergens nieuwe openingen voorzien in de bestaande bouwstructuur. Dit bemoeilijkt en beperkt echter de mogelijke herbestemmingen van het monument.



## Conclusie en algemeen concept

Op basis van voorgaande analyse zijn wij van mening dat het noordoostelijke deel van de site de meest aangewezen plek is voor de inplanting van het nieuwe trefcentrum. Dit wijkt dus af van de locatie die werd gesuggereerd bij de projectdefinitie, meer bepaald ter plaatse van de gesloopte lokalen en garages aan de andere kant van de pastorie. Wij zijn er echter van overtuigd dat de voordelen van de door ons geselecteerde bouwzone deze beslissing afdoende staven:

- zuidgeïoriënteerd en dus mogelijkheid tot duurzaam bouwen
- aangename zichtrelatie met de tuin
- zeer nauw contact met kerkplein en het historische centrum
- "gebruik" van bestaande niveauverschil tussen kerkplein en tuin
- leesbare fysieke ontsluiting van de pastorijtuin en trefcentrum
- wegwerken van de amorphe, lelijke scheimuur

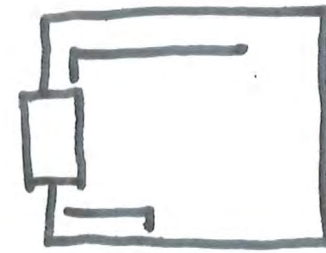
Hiertoe dient het bestaande "koorgebouw" gesloopt te worden. Los van het feit dat dit pand een charmante voorgevel heeft bezit het geen bouwhistorische waarde. Het is ook complex en niet wenselijk om dit koorgebouw in een groter project te incorporeren, omdat er op die manier moeilijk een eenheid kan bereikt worden. Bovendien zou de renovatie van dit pand ook een aanzienlijk budget vereisen. De huidige kooractiviteiten kunnen trouwens perfect plaatsvinden in het nieuwe trefcentrum en zullen voor nog meer variatie zorgen in het gebruik ervan.

Eén van de basisideeën voor de herwaardering van de tuin bestaat er in om het beeld van de tuinmuur uit te zuiveren en te versterken. Met een eenvoudig gebaar wordt de pastorijtuin opnieuw strak gedefinieerd.

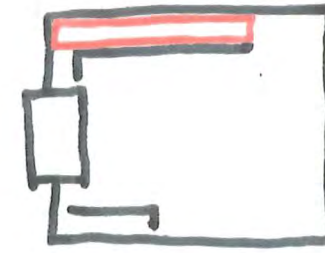
Aan de noordzijde wordt de bestaande tuinmuur ont dubbel waar bij dan het gebied tussen deze nieuwe tuinmuur en de bestaande grens als bouwzone wordt gedefinieerd (zie ook hoger).

Wij stellen voor om deze nieuwe wand consequent door te trekken aan de laagst gelegen tuinrand, gelegen aan de Waverstraat, alsook aan de perceelsgrens aan de zuidwestzijde. Bestaande originele muurdelen blijven behouden en worden mee in deze nieuwe tuinmuur geïncorporeerd.

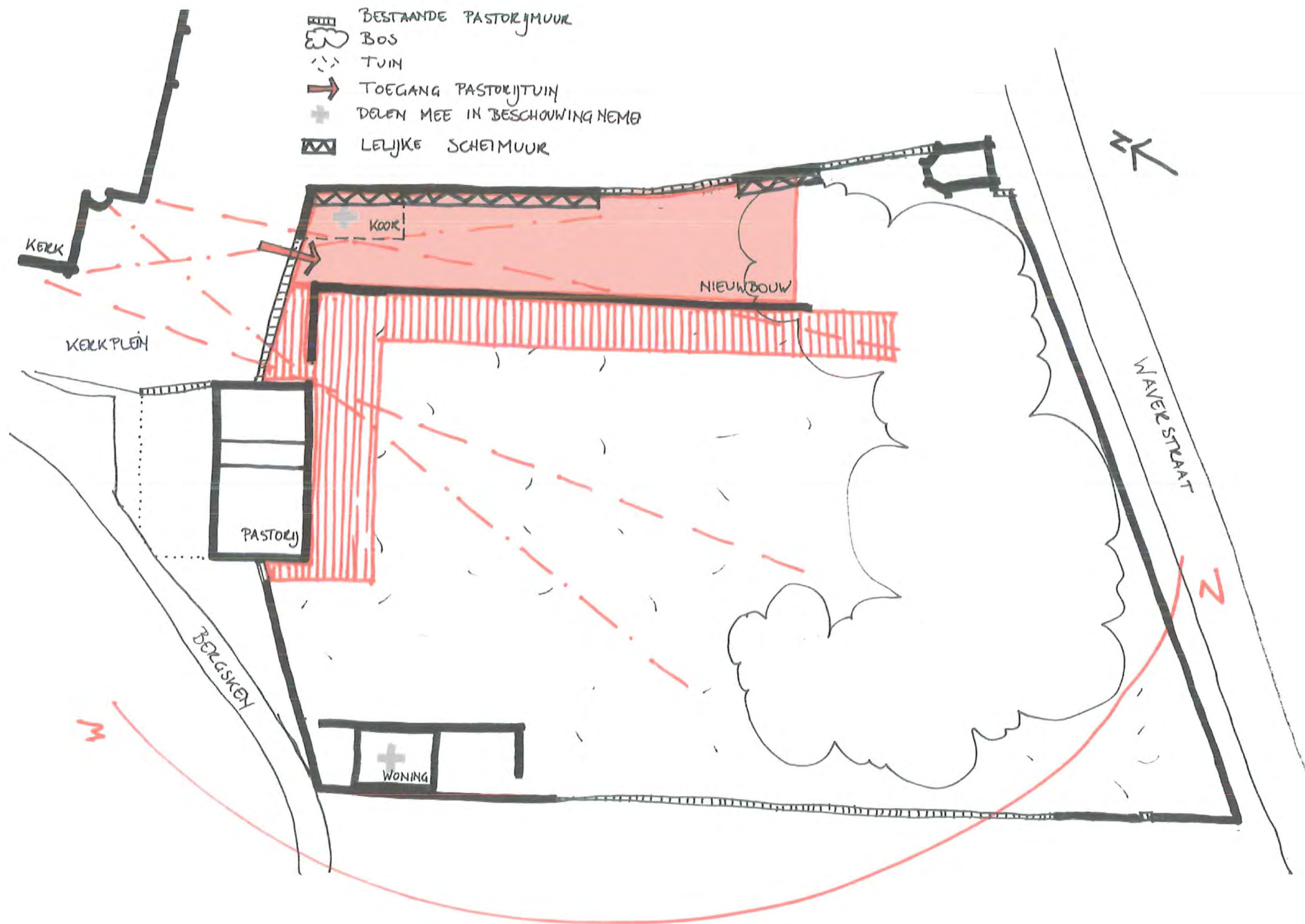
Ook rondom de bestaande woning met tuin wordt een nieuwe tuinmuur voorzien.



ontdubbelde tuinmuur



selectie bouwzone na analyse



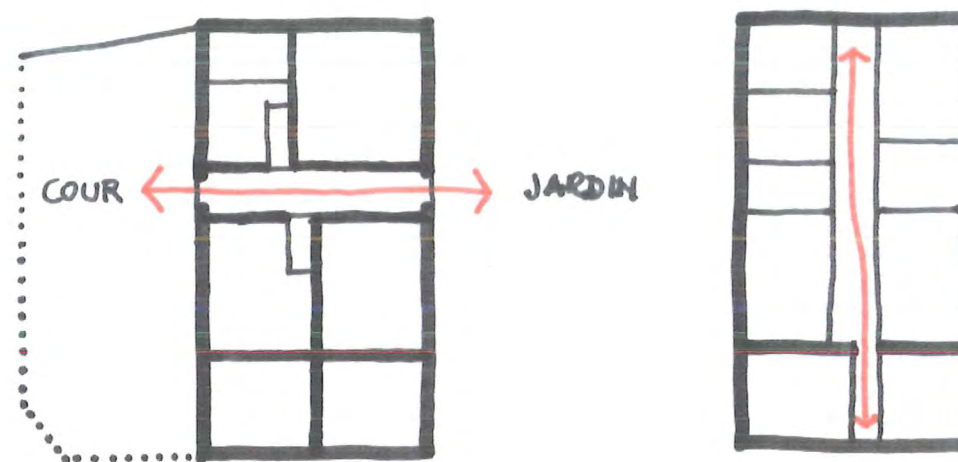




### Concept restauratie en herbestemming van de pastory

Omwille van het zeer korte tijdsbestek ontbrak de mogelijkheid om reeds een degelijk kunsthistorisch onderzoek uit te voeren. Daarom hebben wij ons in eerste instantie gebaseerd op de aangeleverde informatie die bij de projectdefinitie werd aangereikt alsook op de gegevens uit het beschermingsbesluit. Bovendien bracht ook het hoofdstuk "Typologie van pastorieën in Vlaanderen" uit de thesis van Mevrouw Gwenny Vlaemynck inzicht in de bestaande structuur van de pastory.

De huidige pastory van Moorsel werd opgetrokken in 1752 in opdracht van pastoor Rommens en is een tweelaags dubbelhuis van vijf traveeën breed, onder een zadeldak bedekt met leien. In de 18de eeuw kwamen dikwijls classicistische gevels voor, net als in de burgerarchitectuur. De pastorieën werden toen volledig volgens de geldende Franse smaak opgericht.

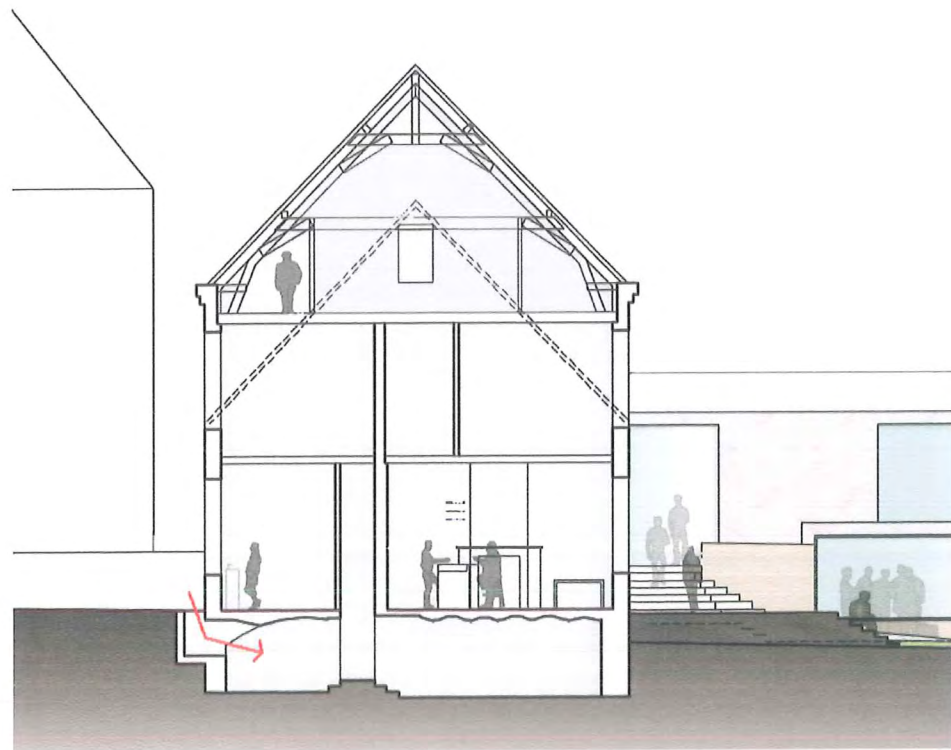


Deze invloed vanuit Frankrijk kunnen we ook reeds aflezen in de opbouw van de pastory, dewelke 'entre cour et jardin' werd geplaatst. De meeste pastorieën uit die periode kennen een vrij symmetrische opbouw waarbij een centrale gang het huis vaak doormidden snijdt. De officiële salons (ontvangstruimte en spreekkamer) situeerden zich langs de voorzijde (cour) en de privé-ruimtes (eetkamer, leefruimte en keuken) aan de tuinzijde (jardin). De bovenverdieping werd regelmatig in twee verdeeld evenwijdig met de voorgevel. Meestal situeren zich drie tot vier kamers langs de voor- en tuinzijde. Deze slaapkamers waren niet alleen voor de pastoor, eventuele onderpastors en inwonend personeel, maar ook voor logés. In de 19de eeuw was het namelijk heel gebruikelijk om tijdens het reizen te logeren bij vrienden of kennissen. Sporadisch werd ook een bisschopskamer voorzien die dus steeds ter beschikking diende te staan van de bisschop.

Omdat deze typologische kenmerken nog heel leesbaar zijn in de pastory van Moorsel vinden wij het essentieel om dit aspect maximaal te behouden. De bestaande circulatie, zowel horizontaal als verticaal, blijft onaangeroerd en er worden nergens nieuwe openingen voorzien in de bestaande bouwstructuur. Dit bemoeilijkt en beperkt echter de mogelijke herbestemmingen van het monument.

Ook binnenin de pastorywoning is de Franse invloed nog heel duidelijk aanwezig. Het interieur herbergt zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping waardevolle en zeer karakteristieke 18de eeuwse elementen in Lodewijk XVI-stijl (stucwerk, binnenschrijnwerk, trap). De 19de eeuwse aanpassingen zijn eveneens van hoge kwaliteit (schouwmantels, gevels, hek) en getuigen van de smaak uit deze periode. Ook hier streven wij naar een maximale conservatie en restauratie van deze verschillende waardevolle interieurelementen. De herbestemming tot cafetaria (gelijkvloers), multifunctionele ruimtes, archief en bergingen (verdieping) staat hier niet mee in conflict.



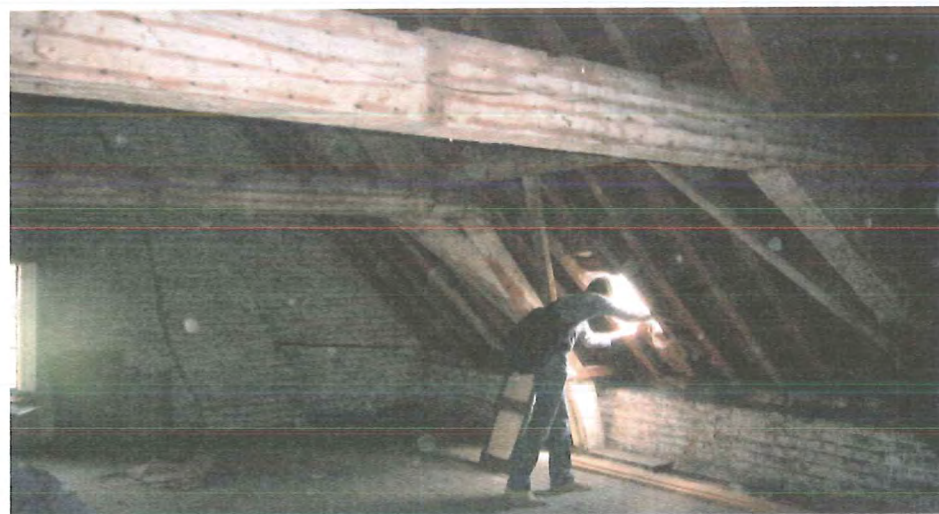
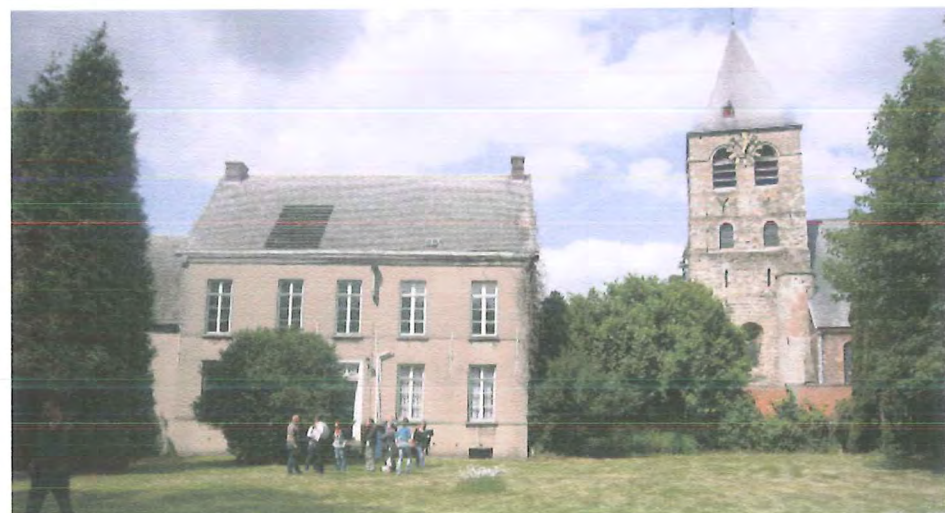


### Concept restauratie en herbestemming van de pastorie

De bestaande kelders, waarvan de oudste kern teruggaat tot de zestdiende eeuw, zullen op een zachte manier gerestaureerd worden. De concrete restauratieopties kunnen echter pas geconcretiseerd worden na een gedegen vooronderzoek en in nauw overleg met de Dienst Onroerend Erfgoed.

Gezien de beperkte hoogte van de kelders is het niet mogelijk deze als volwaardige functionele ruimtes te benutten. Deze kelderruimtes zullen voornamelijk gebruikt worden voor stockage voor het cafeteria op het gelijkvloers.

Zoals nog steeds gebruikelijk zal de toelevering gebeuren via de bestaande kelderluiken aan de voorgevel.



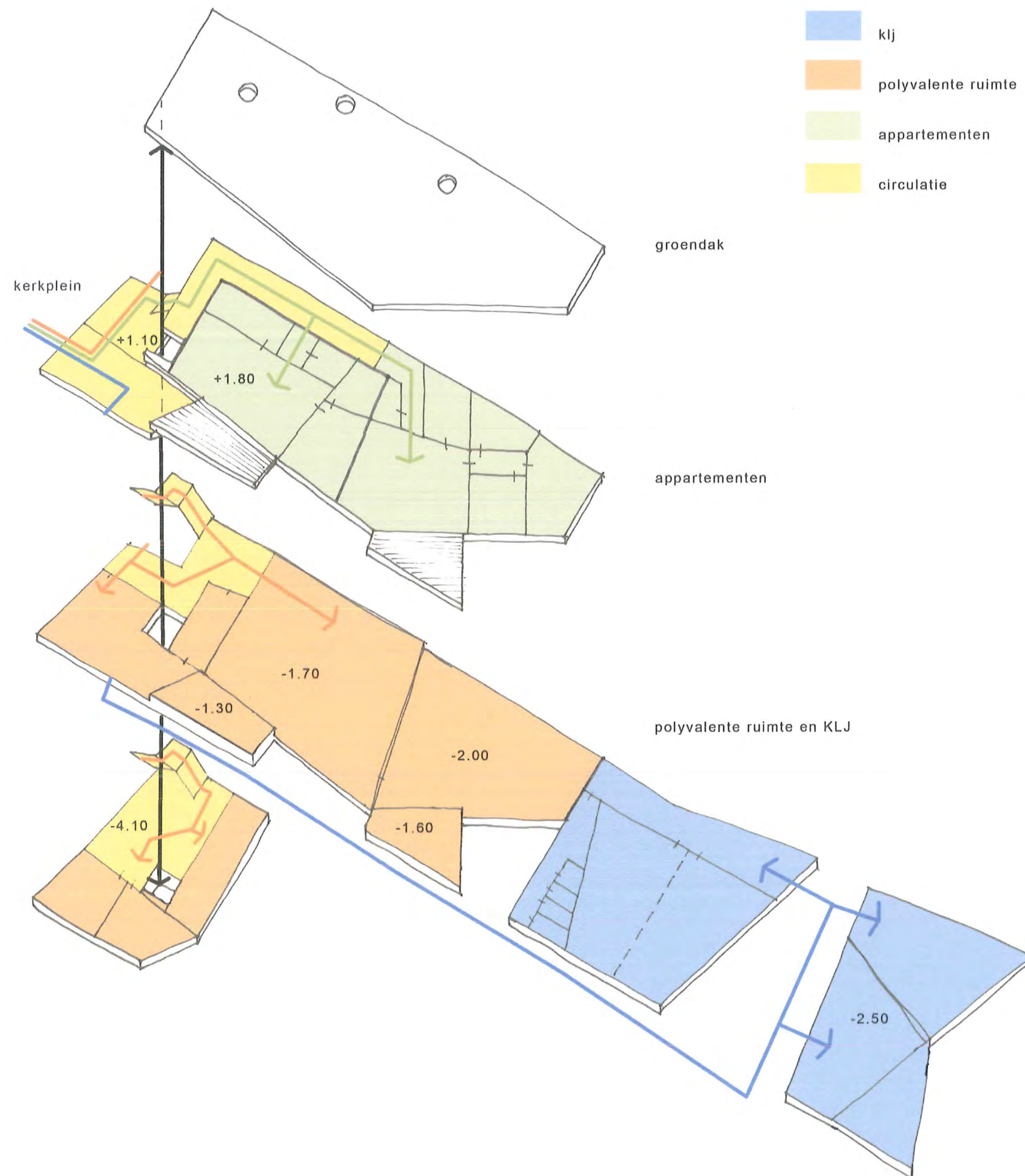
Omwille van de zeer beperkte lichtinval vormt de zinvolle herbestemming van de grote zolderruimte een complex vraagstuk.

Wij stellen voor om in deze zolderruimte een woning te integreren, weliswaar op voorwaarde dat we in samenspraak met Onroerend Erfgoed een oplossing vinden om voldoende daglicht naar binnen te trekken. Ook het advies van de brandweer zal zeker moeten ingewonnen worden ivf de noodzakelijke evacuatie.

Een mogelijke oplossing zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan dat er een aantal horizontale insnijdingen in het dakvlak van de achtergevel worden voorzien. Zodoende blijft het bestaande dakvlak 'voelbaar' en kan deze ingreep vanaf de straatzijde niet waargenomen worden.







### Concept trefcentrum, jeugdlokalen en appartementen

#### Eerste verdieping

Op dit niveau bevindt zich de ingang van het trefcentrum. Het kerkplein loopt door tot in deze centrale inkomzone en wordt als het ware mee naar binnengezogen.

Dit vormt eveneens de hoofdtoegang tot de pastortuin, zowel via de buitentrap als via de voorziene helling. Op deze manier kan men ook het riante terras achteraan de pastortij vlot bereiken.

Tenslotte hebben ook beide appartementen hier hun enige toegangsweg.

We hebben dus een ontsluiting op vier niveau's, meer bepaald de pastortuin met terras, de jeugdlokalen, het trefcentrum en de twee appartementen.

De twee appartementen hebben hun centrale inkom gemeenschappelijk met het trefcentrum, maar vanaf dan is er naast de lift een aparte, afsluitbare toegang voorzien.

Er werd geopteerd voor een éénslaapkamerappartement van 76m<sup>2</sup> (geschikt als vb bejaardenflat) en een tweeslaapkamerappartement van 95m<sup>2</sup> (geschikt voor vb jong koppel met kind). Beide appartementen beschikken over een zuidgericht terras met een schitterend zicht op de tuin.

#### Gelijkvloers

Op dit niveau bevindt zich de grote polyvalente ruimte die via akoestische, mobiele binnenwanden kan opgesplitst worden in 2 aparte ruimtes, elk met hun eigen podium. Ter plaatse van deze podia bieden de grote raampartijen een schitterend zicht op de pastortuin waarbij dan ook de tuin fungeert als decor voor de activiteiten binnenin. Van buitenuit zorgen deze gekadreeerde ramen voor sociale controle op de tuin. Bovendien heeft elke polyvalente ruimte ook een beglaasde raam- en deurpartij op een ingesloten patio, waarbij men de nieuwe tuinmuur van nabij 'voelt'.

De polyvalente ruimte heeft zijn eigen aparte ruime keuken (geschikt voor kooklessen), berging en toeg.

In het verlengde van het trefcentrum bevinden zich de jeugdlokalen. Zij hebben een aparte toegang via een patio die toegankelijk is vanaf de activiteitenstrip. Deze ligging grenzend aan het pastortuin biedt een strategische positie voor de benutting van de pastortuin als speelzone. Lokaal 4 met mooi zicht op de bestaande kapel is bestemd voor de leiding. De lokalen hebben hun eigen gemeenschappelijke keuken, wc's douche en berging.

#### Kelder

De lift bedient ook de kelderverdieping. Hier wordt een ruime vestiaire voorzien alsook voldoende sanitaire voorzieningen. Dankzij de grote vide aan de trappartij komt in deze ruimte voldoende daglicht en heeft men bovendien zicht op de Sint-Martinuskerk.



## Conceptschets tuinaanleg

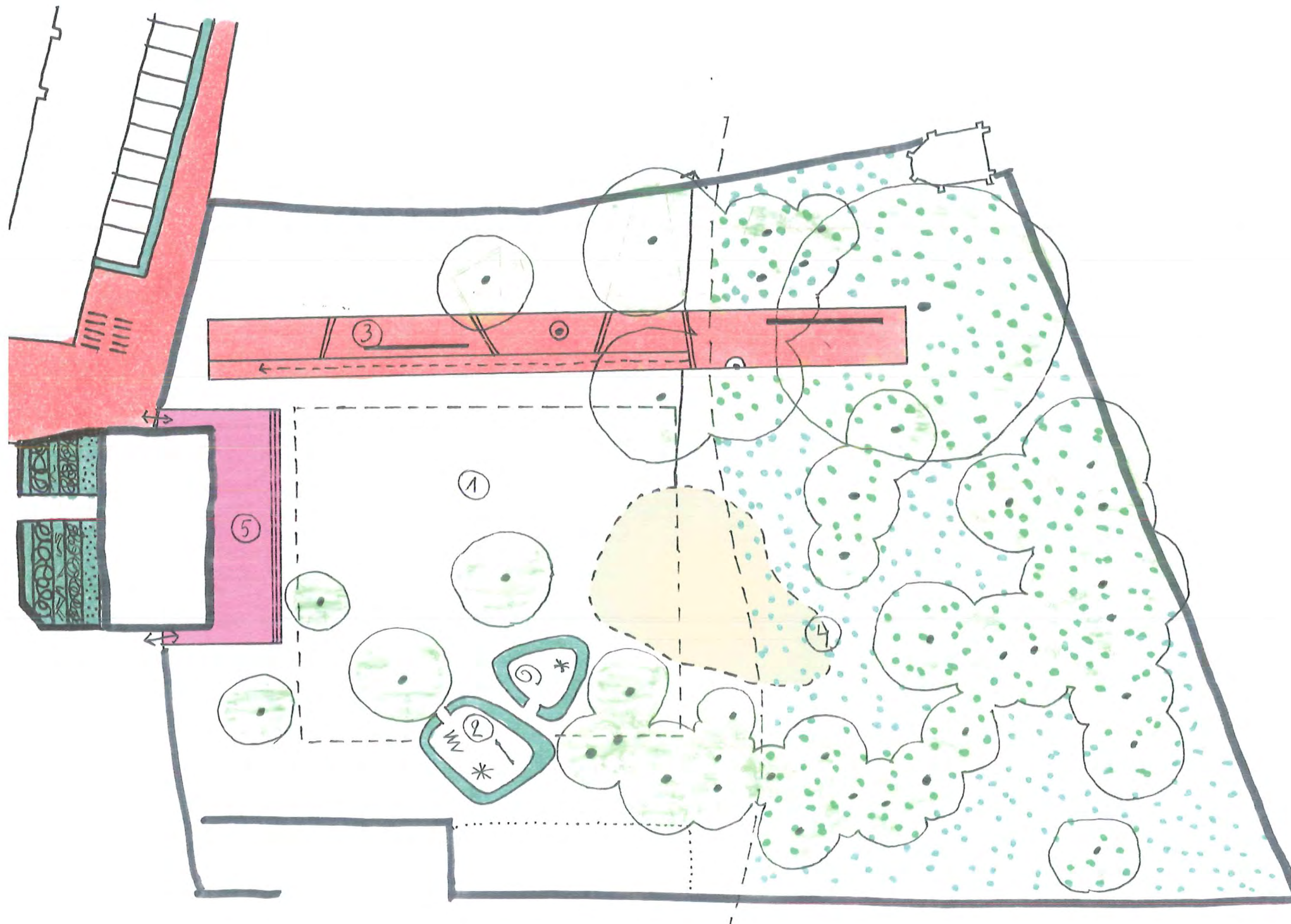
### Pastorijtuin

1. Open ruimte (kortgemaaid gras)
2. Afgebakende speelplekken met haag
3. Strip (hout) met hellingsbaan in geborstelde beton
4. Extensief beheer
5. Terraspartij

In het midden van de tuin wordt een infiltratievoorziening ingewerkt. Zodoende kan al het regenwater afkomstig van de pastorie en het trefcentrum hierin gebufferd worden. De concrete uitwerking (positie, dimensionering, bufferconcept) kan pas gebeuren nadat de nodige vooronderzoeken werden uitgevoerd.

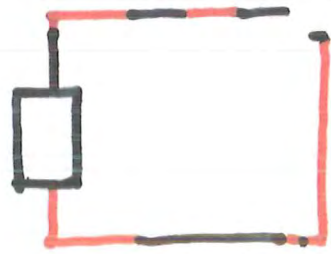
### Voortuin

Het 19de eeuwse hekwerk rond de voortuin wordt volledig geres- taureerd. Voor de nieuwe beplanting van de voortuin wordt gekozen voor een klassiek, rationeel patroon. Zo kan er bijvoorbeeld gewerkt worden met afwisselende stroken van telkens één plantensoort. Verdere uitwerking en beslissingen dienen hiervoor genomen te worden in samenspraak met de opdrachtgever en Onroerend Erfgoed.





voorstel materialisatie tuinmuur in gestampte leem



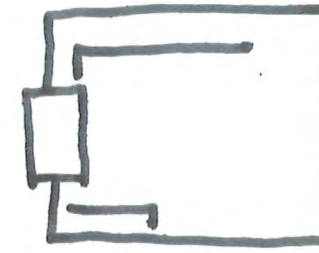
vervollediging tuinmuurfragmenten



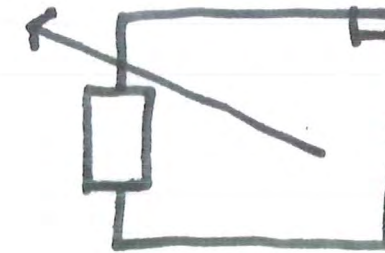
### Concept tuinaanleg

Eén van de basisideeën voor de herwaardering van de tuin bestaat er in om het beeld van de tuinmuur uit te zuiveren en te versterken. Met een eenvoudig gebaar wordt de pastorijtuin opnieuw strak gedefinieerd.

Aan de noordzijde wordt de bestaande tuinmuur ontdebeld waarbij dan het gebied tussen deze nieuwe tuinmuur en de bestaande grens als bouwzone wordt gedefinieerd (zie ook hoger). Wij stellen voor om deze nieuwe wand consequent door te trekken aan de laagst gelegen tuinrand, gelegen aan de Waverstraat, alsook aan de perceelsgrens aan de zuidwestzijde. Bestaande originele muurdelen blijven behouden en worden mee in deze nieuwe tuinmuur geïncorporeerd. Ook rondom de bestaande woning met tuin wordt een nieuwe tuinmuur voorzien.



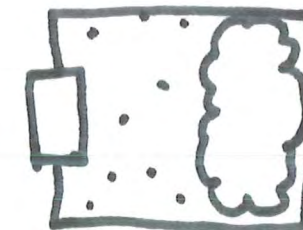
ontdubbelde tuinmuur



fysieke ontsluiting naar kerkplein

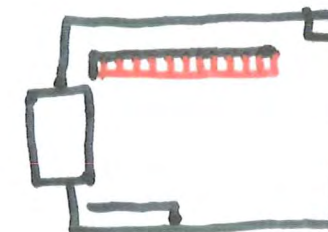
Voor de materialisatie van deze tuinmuur zouden wij willen voorstellen om te werken met gestampte leem. Dit is niet alleen een duurzaam en ecologisch materiaal, maar bovendien sluit het aan bij de sfeer en de kleur van de lokale zandsteen die vaak werd toegepast in monumentale gebouwen. Er zijn uiteraard nog tal van alternatieven zoals gefigureerd beton (vb afdruk wilgen > faluintjes), gekleurd metselwerk, ... Deze beslissingen dient genomen te worden in samenspraak met de bevoegde instanties.

Omdat wij de relatie met de dorpskern willen laten primeren, opteren wij er voor om de pastorietuin in hoofdzaak aan de kant van het kerkplein te ontsluiten. Hierdoor wordt de huidige visuele relatie versterkt met een fysieke ontsluiting. Dit biedt ook een aantal voordelen in verband met de sociale controle en de afsluitbaarheid van de historische tuin. Aan de andere kant van de pastorij werd een beperkte, secundaire ontsluiting voorzien vanuit praktische motieven.



tweeledigheid pastorijtuin

De bestaande tweeledigheid van de tuin, namelijk een meer open, lichte tuinzone enerzijds en het donkere pastorijbos anderzijds, wordt maximaal behouden en geïntensifieerd. Aan de noordoostzijde worden de bestaande bomen mee opgenomen in de voorziene patio's zodat men de beboste zone nog steeds duidelijk aanvoelt. De minst dynamische zuidelijke zone krijgt een extensief beheer waarbij de intrinsieke natuurwaarden intact worden gelaten en waar mogelijk versterkt. In de noordelijke zone, aansluitend aan de pastorij, wordt het huidige beeld van de pastorijtuin, namelijk een combinatie van een grasvlakte met boompartijen, gekoesterd. Het grasveld kan uiteraard gebruikt worden als 'speelruimte'. Er worden een paar afgebakende speelplekken (haag) voorzien.



activiteitsstrip en circulatie

In samenspraak met de landschapsarchitecten wordt in de bestaande twee tuinzones nog een derde zone geïmplementeerd, namelijk een activiteitenstrip tegenaan de nieuwe tuinmuur. Deze leesbare, afgebakende ingreep verhoogt de belevings- en gebruikswaarde van de pastorijtuin maar doet, omwille van de beperkte omvang, geen afbreuk aan de intrinsieke waarde ervan. Doordat in het bosgedeelte de houten stripvlakken "zweven" hebben deze geen impact op de bosgrond rond de bomen. Bovendien bieden de bomen de nodige afwisseling wat betreft zonnige en beschaduwde plekken op deze activiteitenstrip.



## Plan gelijkvloers niveau +0.40

### Pastorij

De pastorijswoning blijft een volledig apart gebouw. Op het gelijkvloers wordt in de mooiste ruimte een praatcafé ondergebracht. Hierbij worden geen originele elementen verwijderd of aangetast. Respect voor het bestaande interieur is essentieel. Zo zal het toegelement volledig los komen te staan van de muren. De drankvoorraad bevindt zich in de onderliggende kelder.

Aan de andere zijde van de centrale gang komt de leeshoek van het café. Ook toeristische info zal hier beschikbaar zijn. Hiernaast werd de logistieke berging van het café ondergebracht.

Vooran de pastorijswoning bevindt zich een multifunctionele ruimte 1 met bijhorende berging. Dit lokaal kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een tijdelijke tentoonstelling, voor een kleinschalige receptie (bediening vanuit café),...

Bijhorend vinden we de sanitaire voorzieningen terug. Deze zijn niet alleen bestemd voor de klanten van het praatcafé maar functioneren ook als publiek toilet voor de bezoekers van de pastorijswoning.

### Trefcentrum

Op dit niveau bevindt zich de grote polyvalente ruimte die via akoestische, mobiele binnenwanden kan opgesplitst worden in 2 aparte ruimtes, elk met hun eigen podium. Ter plaatse van deze podia bieden de grote raampartijen een schitterend zicht op de pastorijswoning waarbij dan ook de tuin fungeert als decor voor de activiteiten binnenin. Van buitenuit zorgen deze gekadreeerde ramen voor sociale controle op de tuin. Bovendien heeft elke polyvalente ruimte ook een bekleedde raam- en deurpartij op een ingesloten patio, waarbij men de nieuwe tuinmuur van nabij 'voelt'.

De polyvalente ruimte heeft zijn eigen aparte ruime keuken (geschikt voor kooklessen), berging en toeg.

### Jeugdlokalen

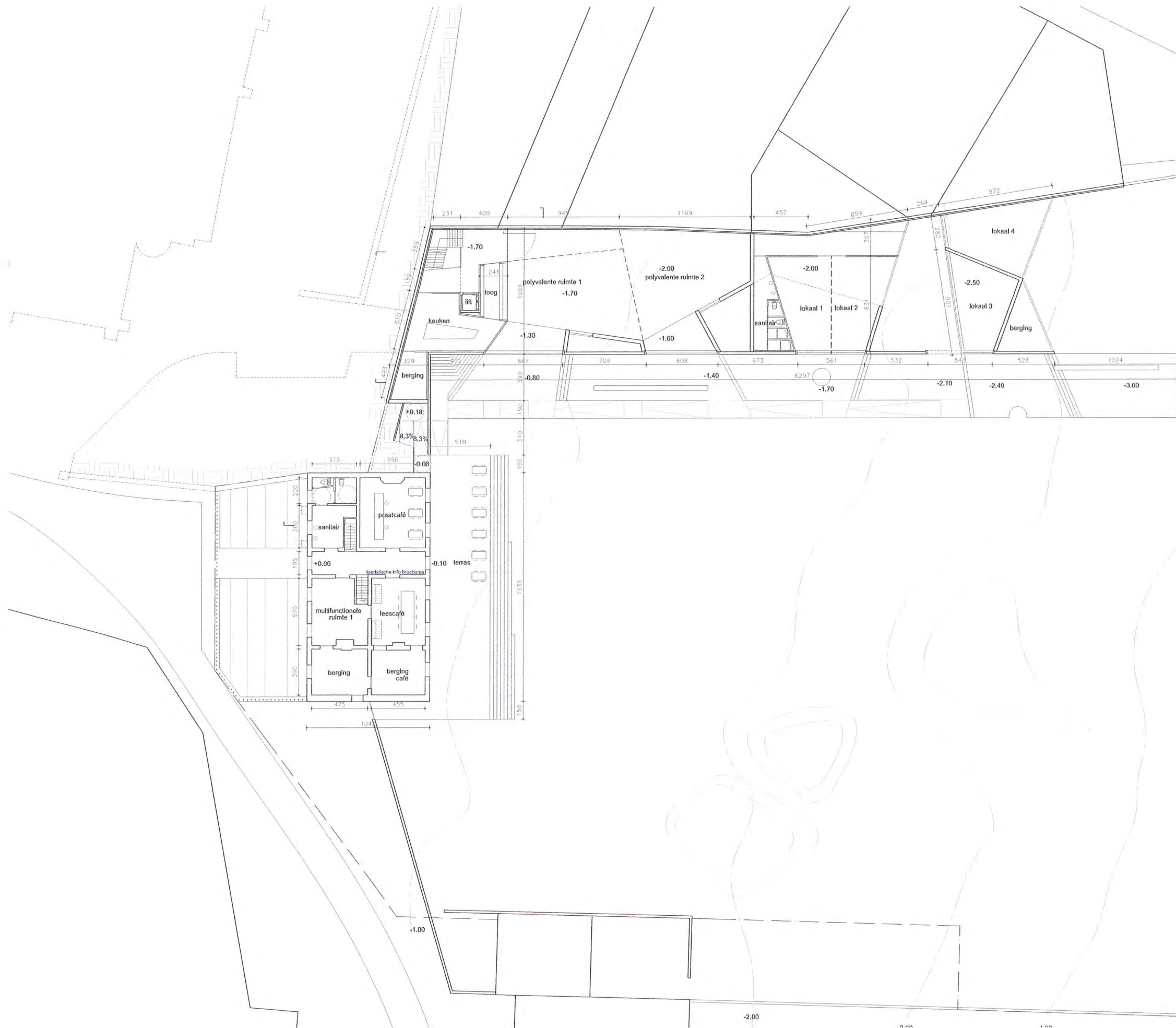
In het verlengde van het trefcentrum bevinden zich de jeugdlokalen. Zij hebben een aparte toegang via een patio die toegankelijk is vanaf de activiteitenstrip. Deze ligging grenzend aan het pastorijsbos biedt een strategische positie voor de benutting van de pastorijswoning als speelzone. Lokaal 4 met mooi zicht op de bestaande kapel is bestemd voor de leiding. De lokalen hebben hun eigen gemeenschappelijke keuken, wc's douche en berging. Deze berging is eventueel ook rechtstreeks van buiten toegankelijk.





Plan gelijkvloers niveau +0.40

Maatvoering





**Kelderplan niveau -3.10**  
**Kelderplan niveau -1.80**

**Pastorij**

De kelder van de pastorie zal gebruikt worden als stoc-  
kage voor het cafeteria.

**Trefcentrum**

De lift bedient ook de kelderverdieping. Hier wordt  
een ruime vestiaire voorzien alsook voldoende sani-  
taire voorzieningen. Dankzij de grote vide aan de trap-  
partij komt in deze ruimte voldoende daglicht en heeft  
men bovendien zicht op de Sint-Martinuskerk.





Kelderplan niveau -3.10  
Kelderplan niveau -1.80

Maatvoering



SNEDE OP -3.10



## Plan verdieping niveau +4.00

### Pastorij

Op de eerste verdieping van de bestaande pastorij komen de andere drie gevraagde multifunctionele ruimtes. Elke ruimte heeft zijn eigen berging. De lagere zolderruimtes fungeren als archiefruimte.

### Trefcentrum

Op dit niveau bevindt zich de ingang van het trefcentrum. Het kerkplein loopt door tot in deze centrale inkomzone en wordt als het ware mee naar binnen gezogen.

Dit vormt eveneens de hoofdtoegang tot de pastorijs tuin, zowel via de buitentrap als via de voorziene helling. Op deze manier kan men ook het riante terras achteraan de pastorij vlot bereiken.

Tenslotte hebben ook beide appartementen hier hun enige toegansweg.

We hebben dus een ontsluiting op vier niveau's, meer bepaald de pastorijs tuin met terras, de jeugdlokalen, het trefcentrum en de twee appartementen.

De twee appartementen hebben hun centrale inkom gemeenschappelijk met het trefcentrum, maar vanaf dan is er naast de lift een aparte, afsluitbare toegang voorzien.

Er werd geopteerd voor een éénslaapkamerappartement van 76m<sup>2</sup> (geschikt als vb bejaardenflat) en een tweeslaapkamerappartement van 95m<sup>2</sup> (geschikt voor vb jong koppel met kind). Beide appartementen hebben een perfecte oriëntatie en beschikken over een zuidgericht terras met een schitterend zicht op de tuin.

Door bewoning mee te incorporeren in het totaalproject zorgen we voor sociale controle voor de pastorijs tuin. Bovendien kan de opbrengst van de verkoop van deze appartementen gebruikt worden om de rest van het totaalproject te financieren.





Plan verdieping niveau +4.00

Maatvoering





## Plan zolder niveau +7.50

### Pastorij

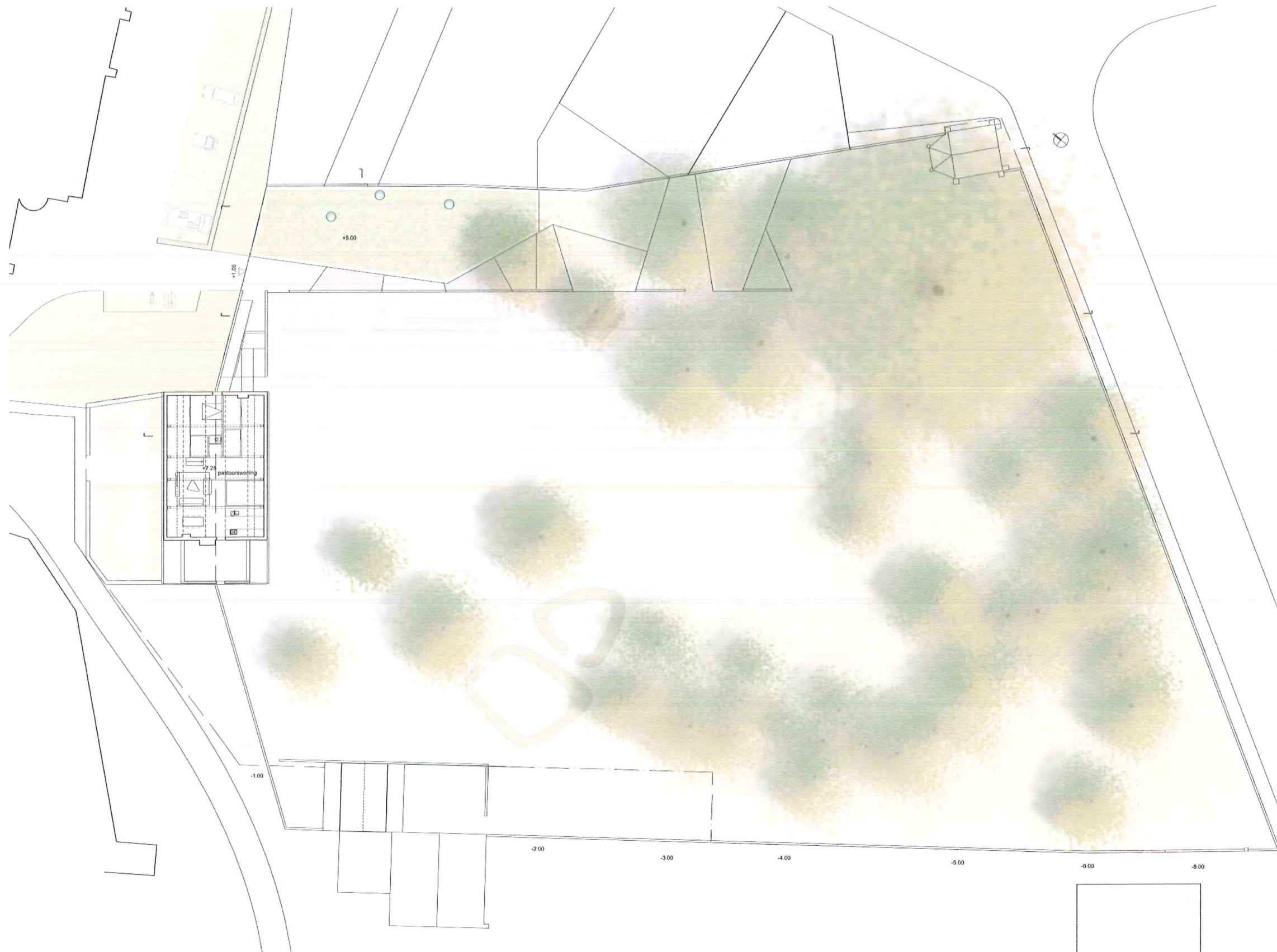
Omwille van de zeer beperkte lichtinval vormt de zinvolle herbestemming van de grote zolderruimte een complex vraagstuk.

Wij stellen voor om in deze zolderruimte een woning te integreren, weliswaar op voorwaarde dat we in samenspraak met Onroerend Erfgoed een oplossing vinden om voldoende daglicht naar binnen te trekken. Ook het advies van de brandweer zal zeker moeten ingewonnen worden ivf de noodzakelijke evacuatie.

Een mogelijke oplossing zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan dat er een aantal horizontale insnijdingen in het dakvlak achteraan worden voorzien. Zodoende blijft het bestaande dakvlak 'voelbaar' en kan deze ingreep vanaf de straatzijde niet waargenomen worden.

### Trefcentrum

Wij stellen voor om het dak van de woningen uit te werken als een extensief groen dak. Zo krijgt men niet alleen een aangenaam zicht vanop de verdieping van de pastorijswoning, maar hebben we ook een ecologische en duurzame manier om het regenwater te bufferen. De overloop van het regenwater wordt afgeleid naar een infiltratievoorziening in het centrum van de pastorijs tuin.







Plan zolder niveau +7.50

Maatvoering

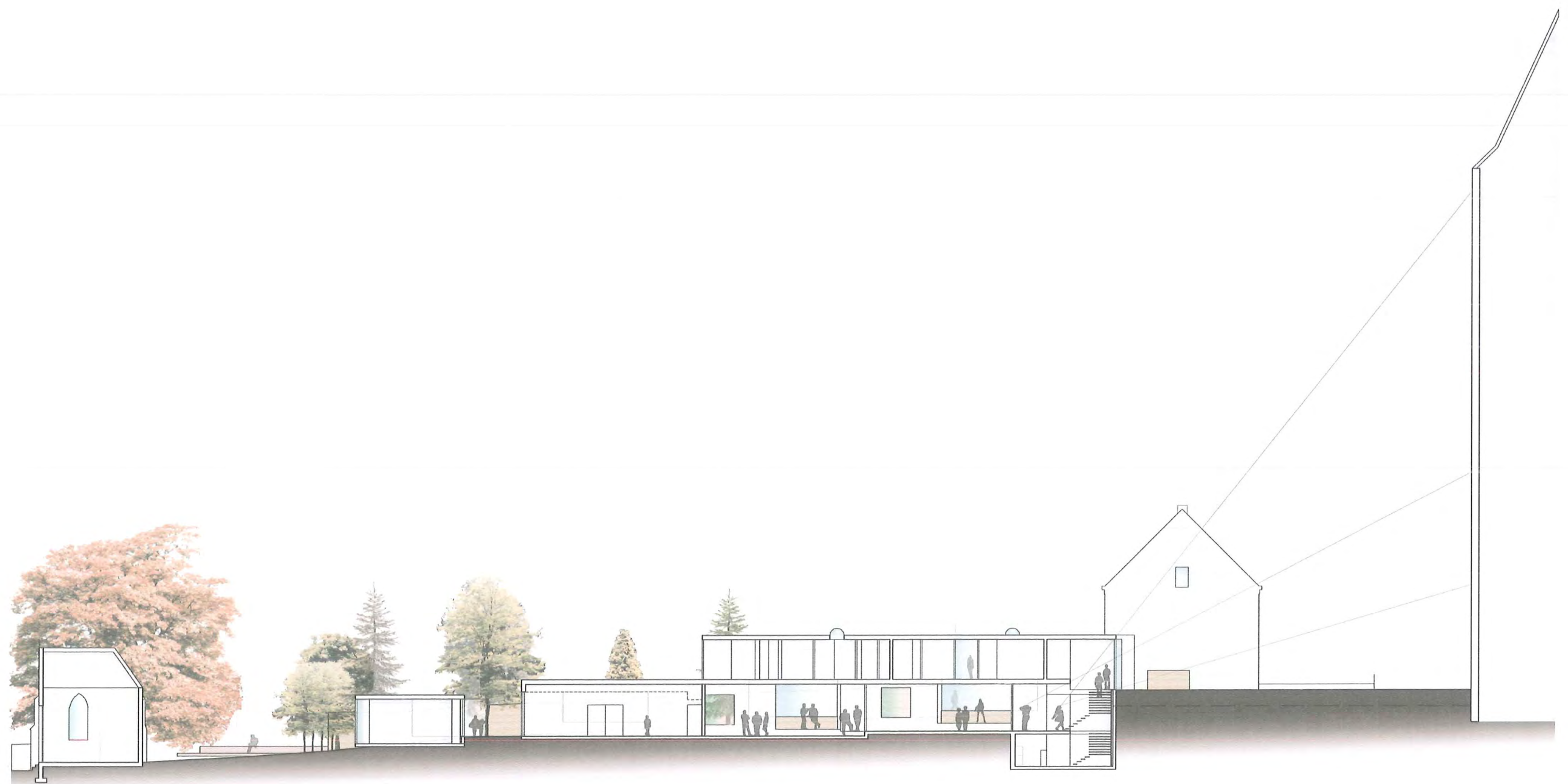


Dwarsnede trefcentrum





Langssnede nieuwbouw





Dwarssnede pastorij

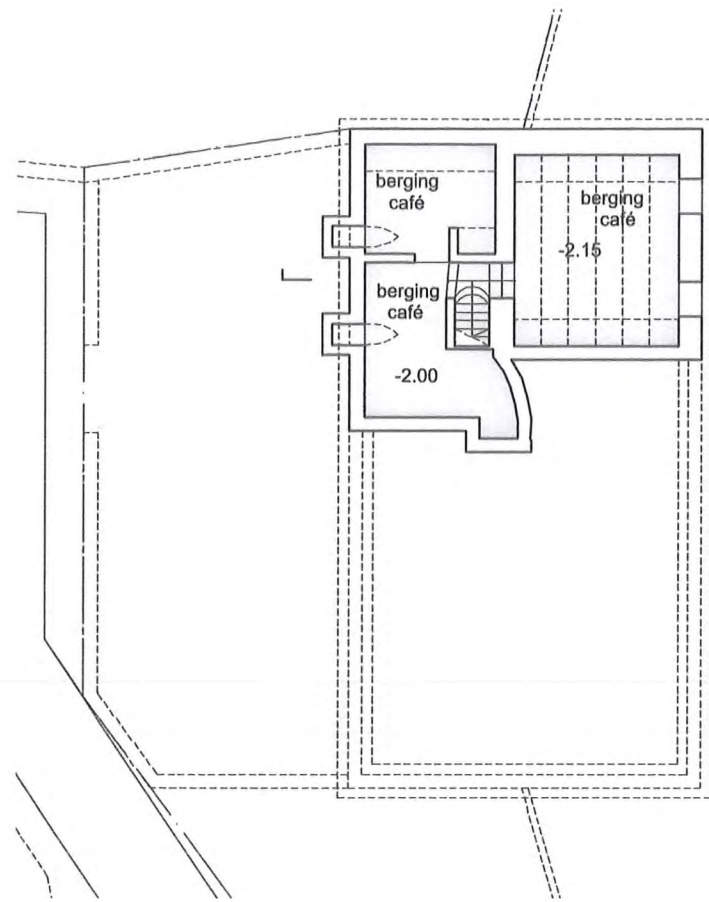




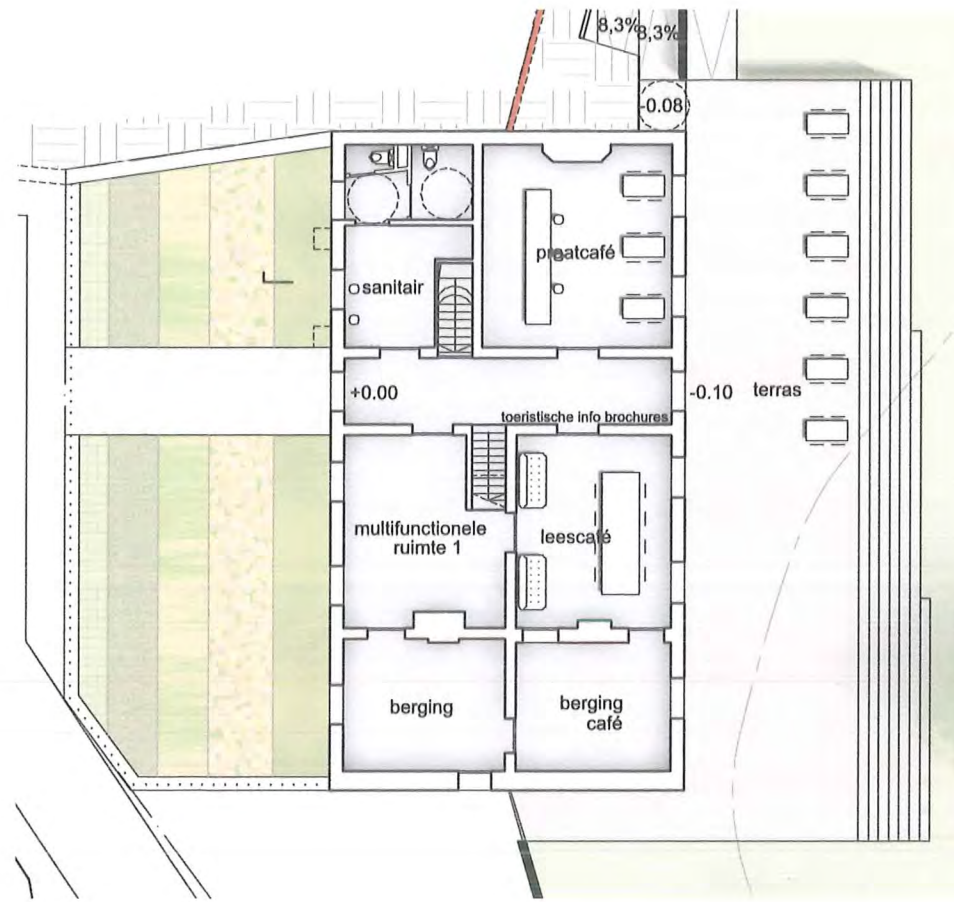
Langssnede strip



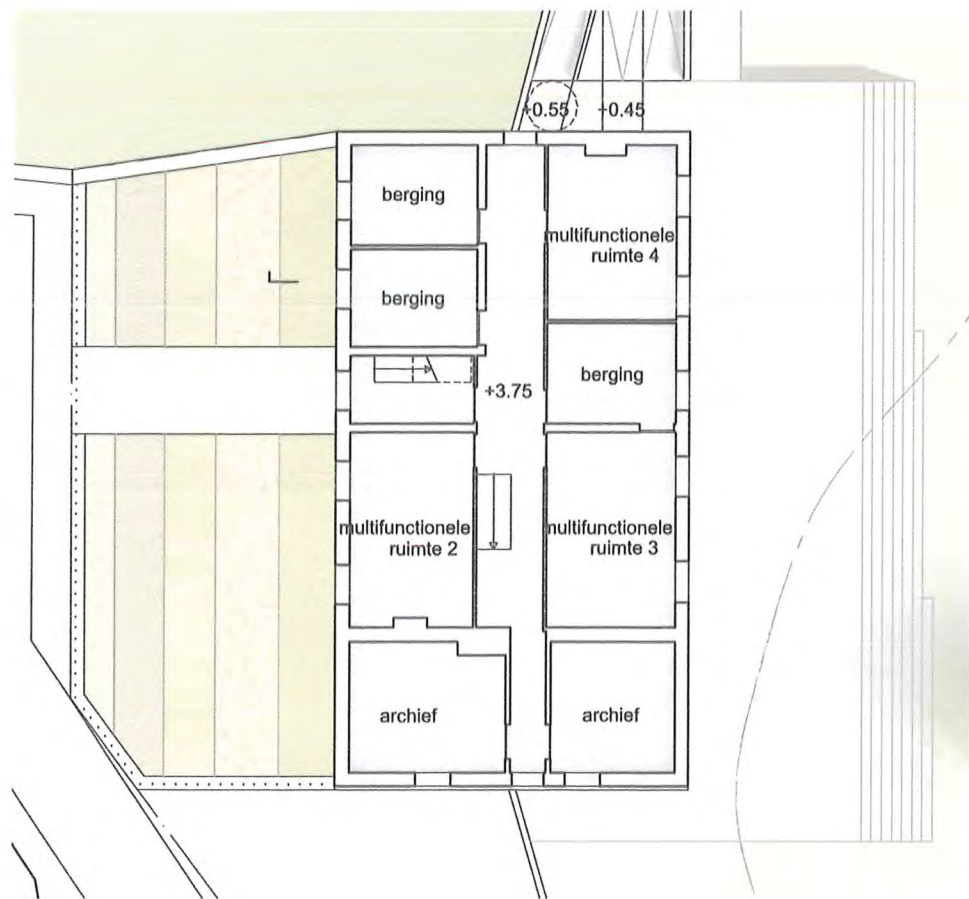




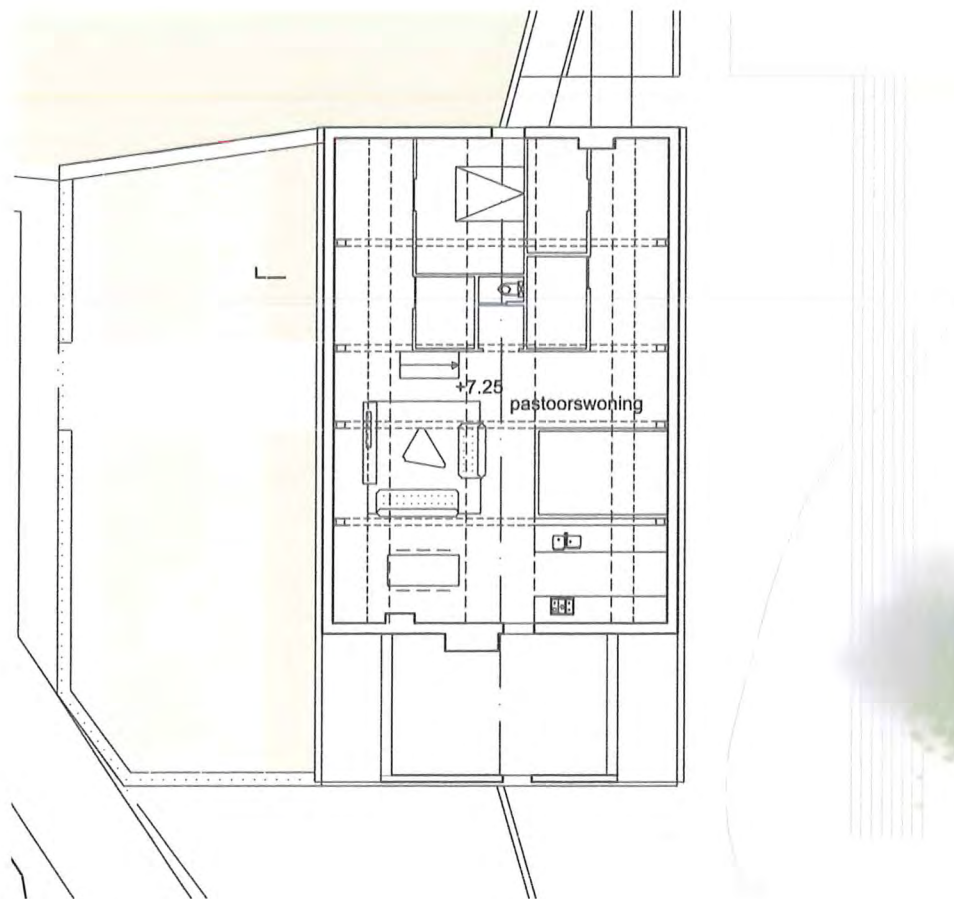
plan kelder



plan gelijkvloers



plan eerste verdieping



plan zolder

## Grondplannen pastorij

### Kelder

De kelder van de pastorij zal gebruikt worden als stockage voor het cafetaria.

### Gelijkvloers

De pastorijswoning blijft een volledig apart gebouw. Op het gelijkvloers wordt in de mooiste ruimte een praatcafé ondergebracht. Hierbij worden geen originele elementen verwijderd of aangetast. Respect voor het bestaande interieur is essentieel. Zo zal het toegelement volledig los komen te staan van de muren. De drankvoorraad bevindt zich in de onderliggende kelder. Aan de andere zijde van de centrale gang komt de leeshoek van het café. Ook toeristische info zal hier beschikbaar zijn. Hiernaast werd de logistieke berging van het café ondergebracht. Vooraan de pastorij bevindt zich een multifunctionele ruimte 1 met bijhorende berging. Dit lokaal kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een tijdelijke tentoonstelling, voor een kleinschalige receptie (bediening vanuit café),... Bijhorend vinden we de sanitaire voorzieningen terug. Deze zijn niet alleen bestemd voor de klanten van het praatcafé maar functioneren ook als publiek toilet voor de bezoekers van de pastorijs tuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping van de bestaande pastorij komen de andere drie gevraagde multifunctionele ruimtes. Elke ruimte heeft zijn eigen berging. De lagere zolderruimtes fungeren als archiefruimte.

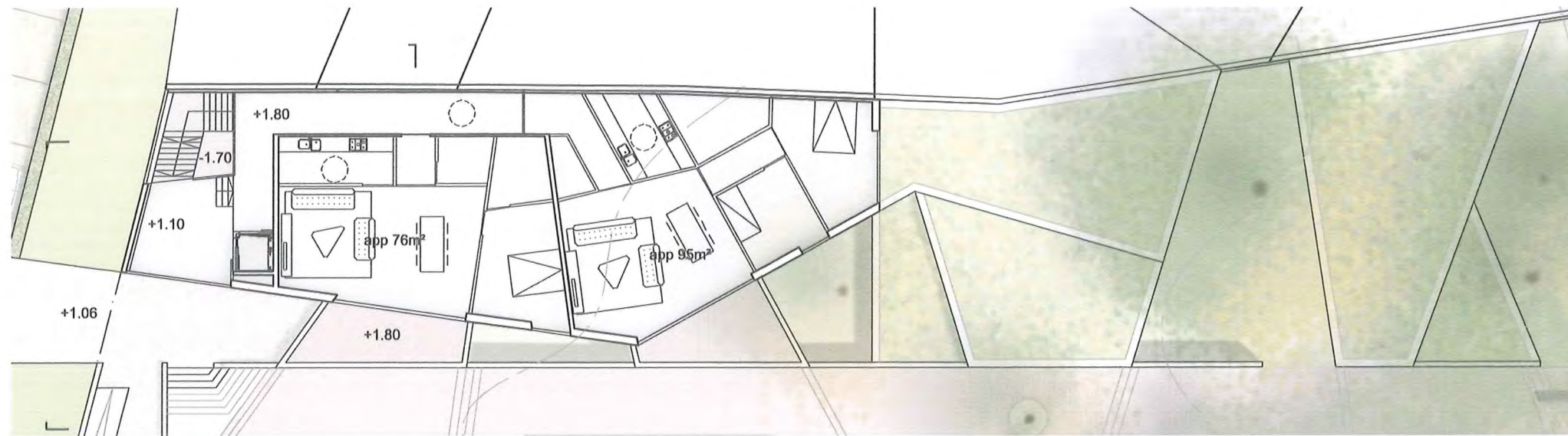
### Zolder

Omwille van de zeer beperkte lichtinval vormt de zinvolle herbestemming van de grote zolderruimte een complex vraagstuk.

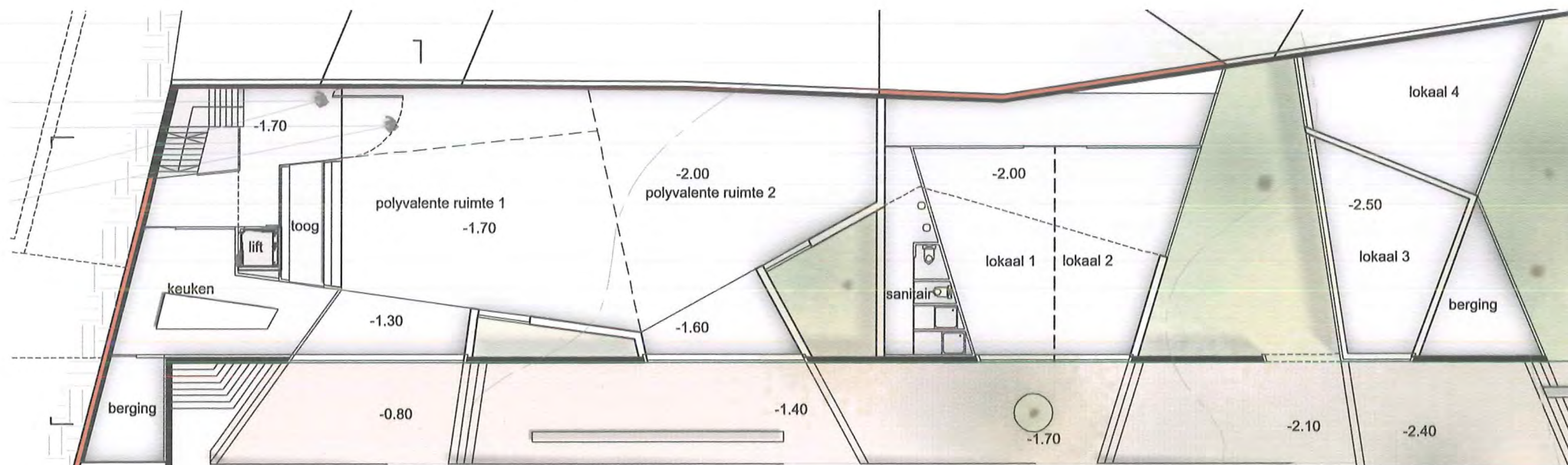
Wij stellen voor om in deze zolderruimte een woning te integreren, weliswaar op voorwaarde dat we in samenspraak met Onroerend Erfgoed een oplossing vinden om voldoende daglicht naar binnen te trekken. Ook het advies van de brandweer zal zeker moeten ingewonnen worden ifv de noodzakelijke evacuatie.

Een mogelijke oplossing zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan dat er een aantal horizontale insnijdingen in het dakvlak achteraan worden voorzien. Zodoende blijft het bestaande dakvlak 'voelbaar' en kan deze ingreep vanaf de straatzijde niet waargenomen worden.

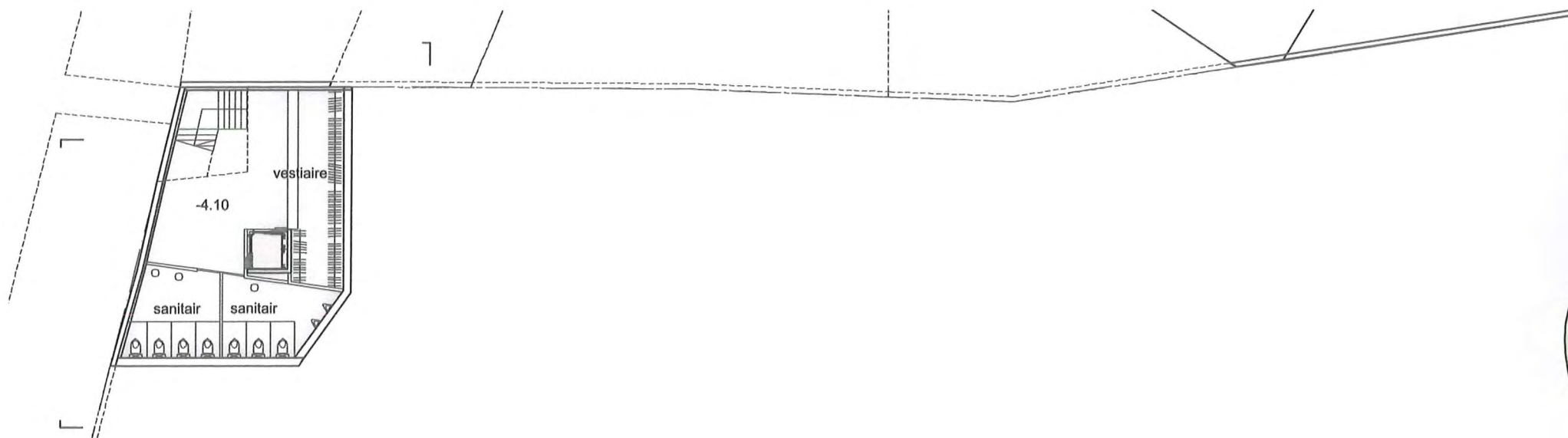




plan verdieping (inkom trefcentrum en appartementen) en toegang tot pastorijtuin



plan gelijkvloers



plan kelder

## Grondplannen trefcentrum, jeugdlokalen en appartementen

### Eerste verdieping

Op dit niveau bevindt zich de ingang van het trefcentrum. Het kerkplein loopt door tot in deze centrale inkomzone en wordt als het ware mee naar binnengezogen.

Dit vormt eveneens de hoofdtoegang tot de pastorijtuin, zowel via de buitentrap als via de voorziene helling. Op deze manier kan men ook het riante terras achteraan de pastorij vlot bereiken.

Tenslotte hebben ook beide appartementen hier hun enige toegangsweg.

We hebben dus een ontsluiting op vier niveau's, meer bepaalde de pastorijtuin met terras, de jeugdlokalen, het trefcentrum en de twee appartementen.

De twee appartementen hebben hun centrale inkom gemeenschappelijk met het trefcentrum, maar vanaf dan is er naast de lift een aparte, afsluitbare toegang voorzien.

Er werd geopteerd voor een éénslaapkamerappartement van 76m<sup>2</sup> (geschikt als vb bejaardenflat) en een tweeslaapkamerappartement van 95m<sup>2</sup> (geschikt voor vb jong koppel met kind). Beide appartementen beschikken over een zuidgericht terras met een schitterend zicht op de tuin.

### Gelijkvloers

Op dit niveau bevindt zich de grote polyvalente ruimte die via akoestische, mobiele binnenwanden kan opgesplitst worden in 2 aparte ruimtes, elk met hun eigen podium. Ter plaatse van deze podia bieden de grote raampartijen een schitterend zicht op de pastrijtuin waarbij dan ook de tuin fungeert als decor voor de activiteiten binnenin. Van buitenuit zorgen deze gekadreeerde ramen voor sociale controle op de tuin. Bovendien heeft elke polyvalente ruimte ook een beglaasde raam- en deurpartij op een ingesloten patio, waarbij men de nieuwe tuinmuur van nabij 'voelt'.

De polyvalente ruimte heeft zijn eigen aparte ruime keuken (geschikt voor kooklessen), berging en toog.

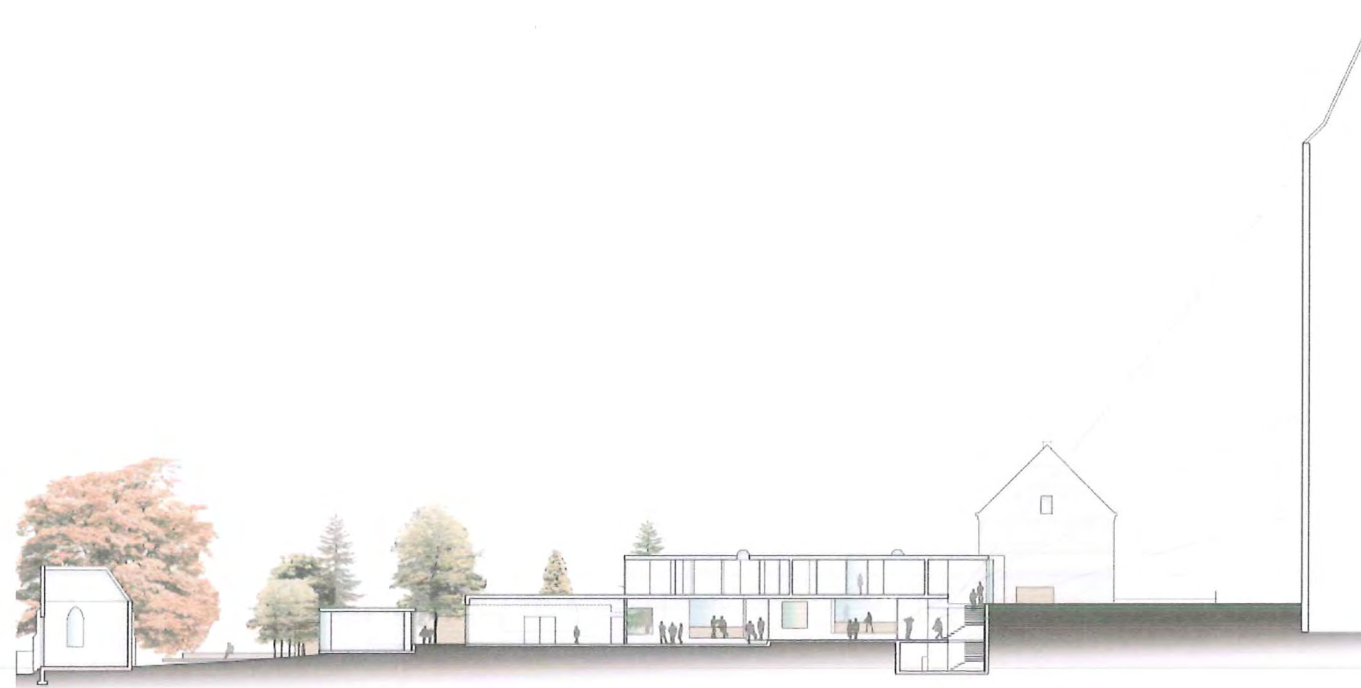
In het verlengde van het trefcentrum bevinden zich de jeugdlokalen. Zij hebben een aparte toegang via een patio die toegankelijk is vanaf de activiteitenstrip. Deze ligging grenzend aan het pastorijbos biedt een strategische positie voor de benutting van de pastorijtuin als speelzone. Lokaal 4 met mooi zicht op de bestaande kapel is bestemd voor de leiding. De lokalen hebben hun eigen gemeenschappelijke keuken, wc's douche en berging.

### Kelder

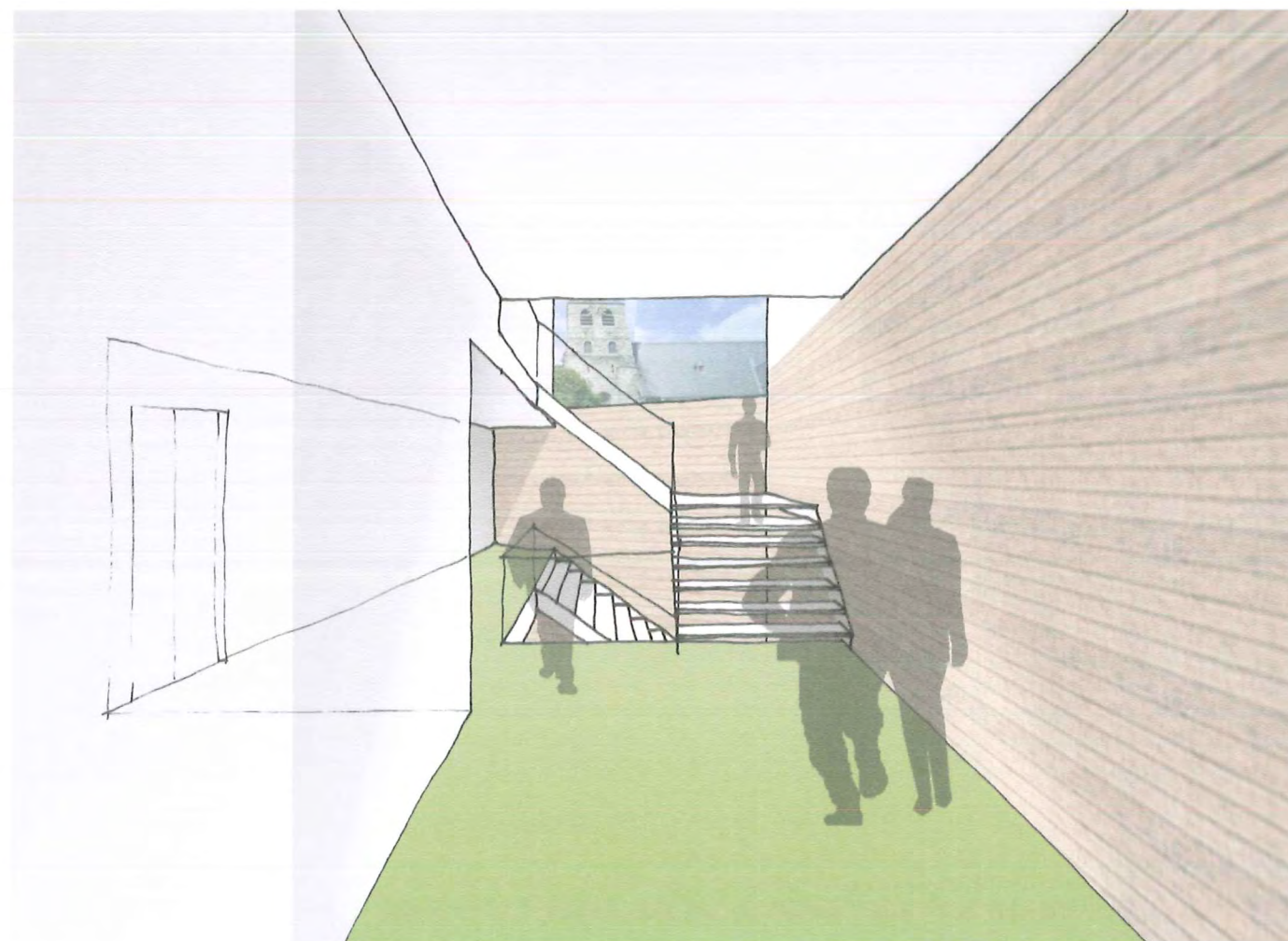
De lift bedient ook de kelderverdieping. Hier wordt een ruime vestiaire voorzien alsook voldoende sanitaire voorzieningen. Dankzij de grote vide aan de trappartij komt in deze ruimte voldoende daglicht en heeft men bovendien zicht op de Sint-Martinuskerk.



**Nieuwbouw trefcentrum**



zichtlijnen vanuit het trefcentrum op de Sint-Martinuskerk

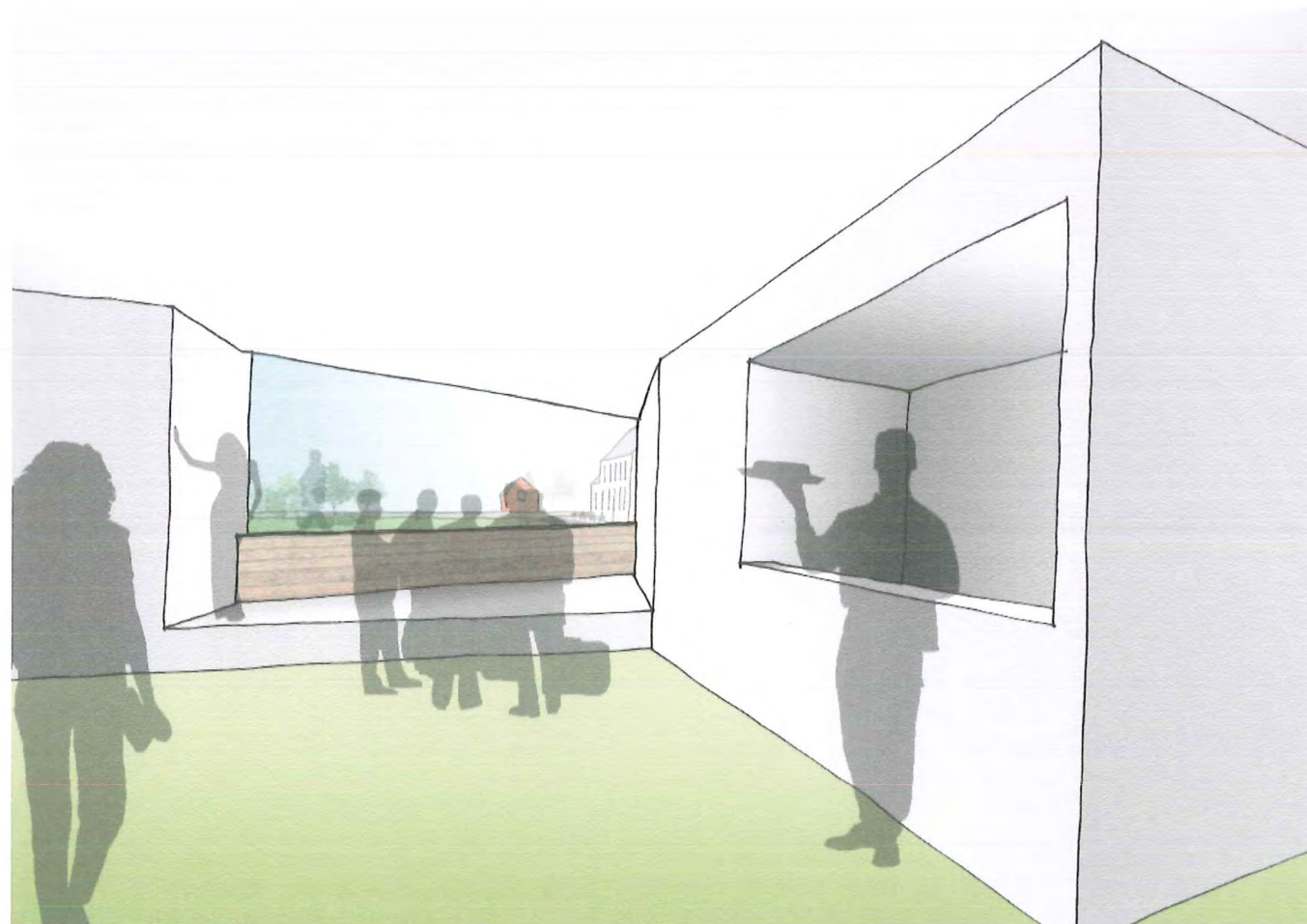


circulatiezone met zicht op de Sint-Martinuskerk

De circulatiezone aan de polyvalente zaal biedt de bezoekers een schitterend zicht op de Sint-Martinuskerk. Gezien de vloerpas hier bijna drie meter lager ligt dan het kerkplein heeft men een mooi kikvorspectief op de totale kerktoren.



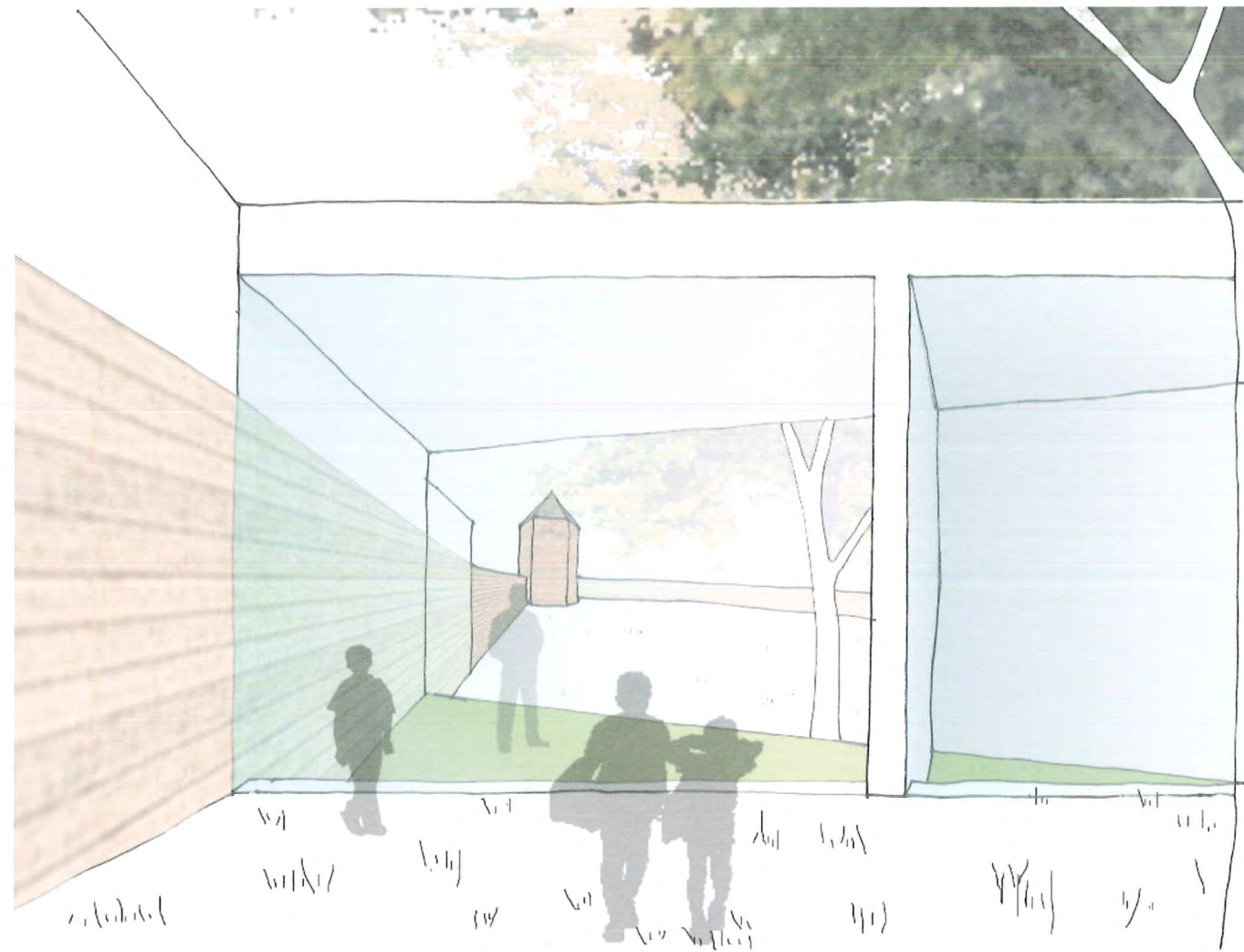
## Nieuwbouw trefcentrum



gekadreerd zicht op de pastorijtuin vanuit de polyvalente zaal

De polyvalente zaal kan opgesplitst worden in twee evenwaardige ruimtes door middel van akoestische mobiele wanden. Elk van deze twee polyvalente ruimtes heeft zijn eigen verhoogd vlak dat dienst kan doen als podium, met op de achtergrond een gekadreerd zicht op de pastorijtuin.. Deze 'podia' zijn zowel langs binnen als langs buiten bruikbaar.





De jeugdlokale hebben hun eigen afgesloten buitenruimte. Vanuit deze buitenruimte is er een doorzicht door lokaal 4 naar de kapel op de hoek van het terrein.

zicht op de kapel vanuit de jeugdlokale





zicht op de nieuwbouw appartementen boven het trefcentrum



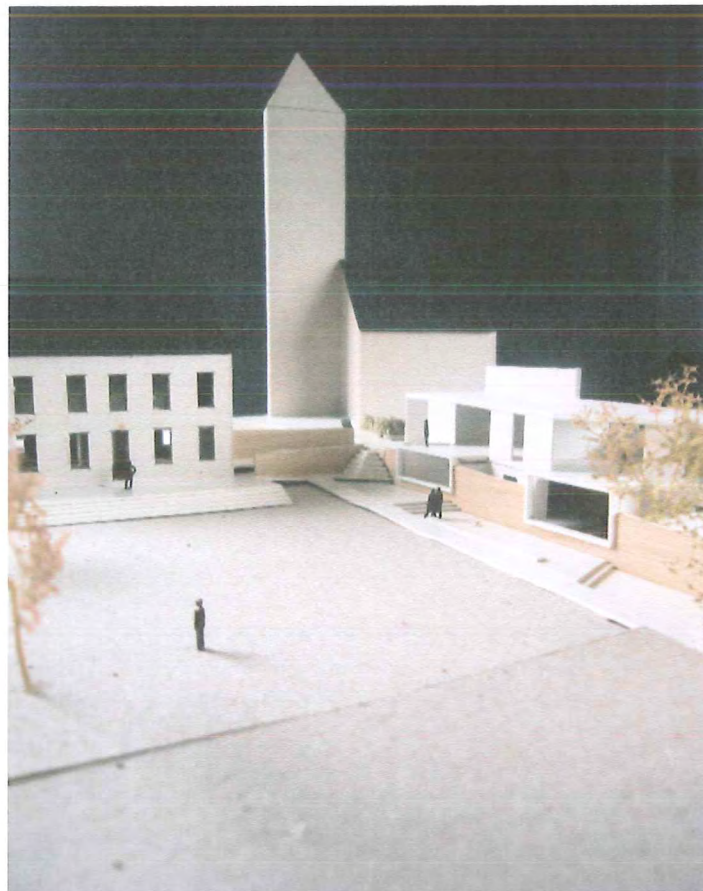


zicht vanop het kerkplein

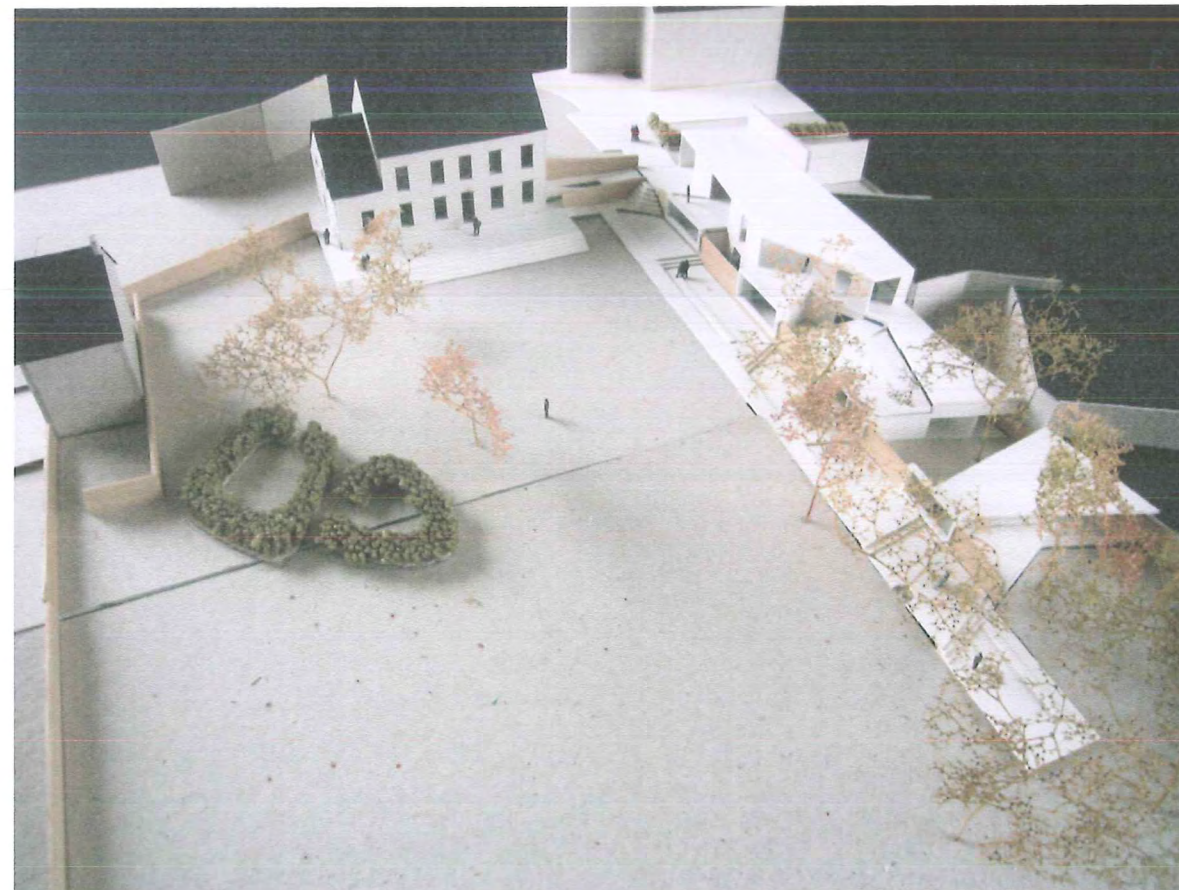


toegang tot het trefcentrum en de pastorijs tuin





ontsluiting pastorijs tuin



overzicht pastorij, trefcentrum en tuin



Foto's maquette

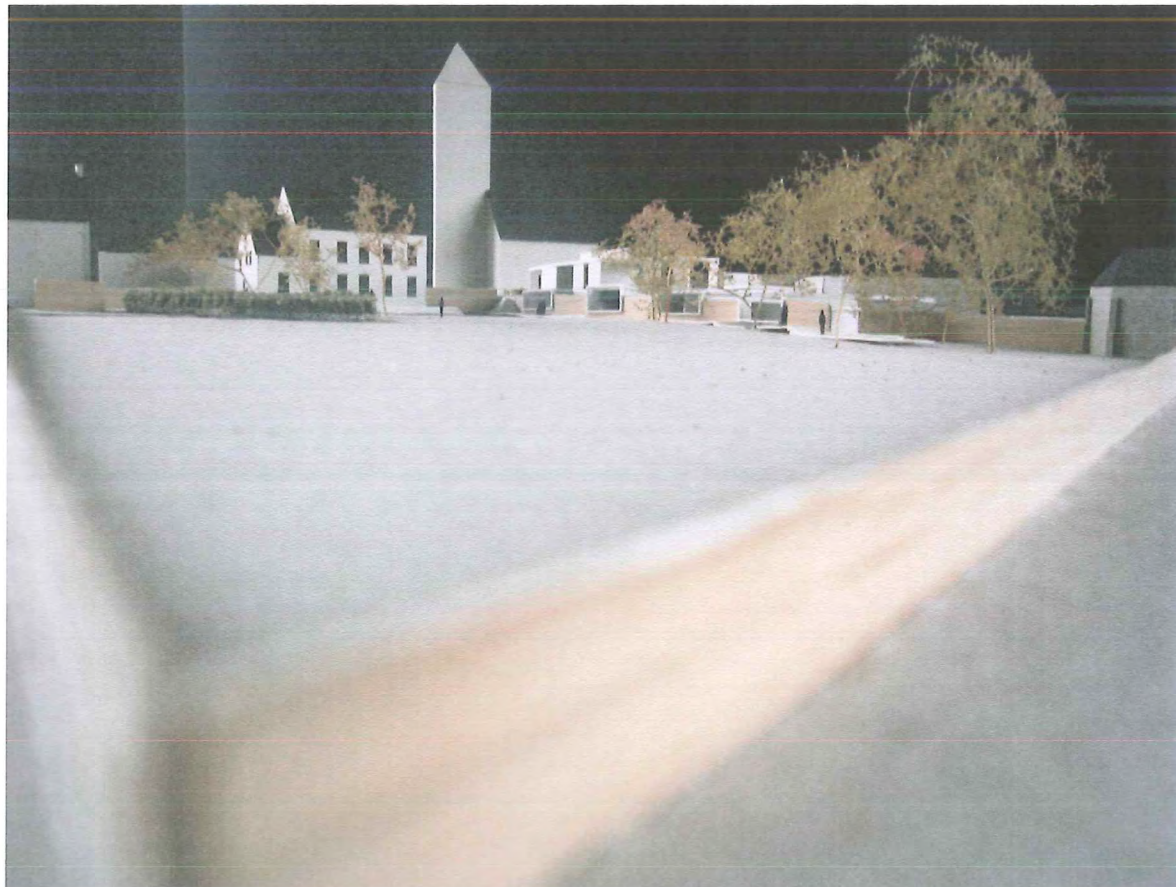


zicht op de pastortuin vanaf het Bergsken



zicht op het trefcentrum vanuit de afgebakende speelzones in de pastortuin





zicht vanaf de Waverstraat (pastorijbos hier weggelaten ivf fotobeeld)



zicht op activiteitenstrip



**TOTALE KOSTENRAMING**

Reconversie van de pastorie te Moorselmet uitbreiding tot trefcentrum en inrichting van de pastorijs tuin

omschrijving	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal	
<b>A. RESTAURATIE EN HERBESTEMMING PASTORIJ</b>					
A.01.	Bestaande kelder	m <sup>2</sup>	82,07	500,00	41.035,00
A.02.	Gelijkvloers	m <sup>2</sup>	200,20	1.150,00	230.230,00
A.03.	Eerste verdieping	m <sup>2</sup>	200,20	1.000,00	200.200,00
A.04.	Zolder basisrestauratie	m <sup>2</sup>	200,20	300,00	60.060,00
A.05.	Zolder inrichting tot appartement pastoor	m <sup>2</sup>	200,20	550,00	110.110,00
					<b>641.635,00</b>
<b>B. NIEUWBOUW</b>					
B.01.	Kelder polyvalente ruimte	m <sup>2</sup>	83,15	950,00	78.992,50
B.02.	Gelijkvloers polyvalente ruimte	m <sup>2</sup>	290,52	1.000,00	290.520,00
B.03.	Gelijkvloers KLJ	m <sup>2</sup>	213,32	900,00	191.988,00
B.04.	Eerste verdieping woningen	m <sup>2</sup>	290,52	1.050,00	305.046,00
B.05.	Eerste verdieping terrassen	m <sup>2</sup>	28,26	150,00	4.239,00
					<b>870.785,50</b>
	Totale bouwkost				1.512.420,50
	Opbrengst verkoop appartement 1 slp				-195.000,00
	Opbrengst verkoop appartement 2slp				-225.000,00
	Meerwaarde inrichting zolderappartement betekent besparing huurgelden pastoor				-110.110,00
	<b>TOTALE BOUWKOST</b>				<b>982.310,50</b>

<b>C. TUINAANLEG</b>					
C.01.	Vorbereidende werkzaamheden	TP	1,00	7.000,00	7.000,00
C.02.	Hellingbaan in gietbeton, geborsteld	m <sup>2</sup>	104,23	98,00	10.214,54
C.03.	Verharding in hout	m <sup>2</sup>	259,80	160,00	41.568,00
C.04.	Terras pastorie	m <sup>2</sup>	121,28	220,00	26.681,60
C.05.	Lijnvormige elementen (trappen)	lm	213,19	120,00	25.582,80
C.06.	Nieuwe tuinmuur en herstel bestaande ommuring	lm	242,18	162,00	39.233,16
C.07.	Inrichtingselementen (banken)	TP	1	8.000,00	8.000,00
C.08.	Hagen rond speelplekken	lm	57,89	46,60	2.697,67
C.09.	Speelvoorzieningen	TP	1	16.500,00	16.500,00
C.10.	Infiltratie	TP	1	15.000,00	15.000,00
C.11.	Aanpassing kerkplein tpv inkom trefcentrum	TP	1	12.000,00	12.000,00
C.12.	Heraanleg voortuin	TP	1	4.000,00	4.000,00
C.13.	Algemene kosten	TP	1	6.800,00	6.800,00
	<b>TOTALE KOST TUINAANLEG</b>				<b>215.277,77</b>

<b>D. STUDIEKOSTEN</b>					
D.01.	Erelon architectuur - nieuwbouw (7%)		0,0700	870.785,50	60.954,99
D.02.	Erelon architectuur - restauratie (14,5%)		0,1450	641.635,00	93.037,08
D.03.	Erelon ir-stabiliteit (1%)		0,0100	870.785,50	8.707,86
D.04.	Erelon technieken (0,75%)		0,0075	1.512.420,50	11.343,15
D.05.	Erelon veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving (0,3%)		0,0030	1.512.420,50	4.537,26
D.06.	Erelon akoestiek (0,5%)		0,0050	1.512.420,50	7.562,10
D.07.	Erelon landschapsonwerp (14%)		0,1400	215.277,77	30.138,89
	<b>TOTALE STUDIEKOSTEN</b>				<b>216.281,33</b>
	Omgerekend ereloonpercentage				0,1430

Kostenraming

Gezien het totaalproject zich momenteel nog volop in de concept- en voorontwerpfase bevindt is het onmogelijk om reeds een gedetailleerde kostenraming op te maken.

Wij willen dan ook benadrukken dat de opgemaakte budgettering enkel kan beschouwd worden als een eerste indicatie van de te verwachten bouwkost. De effectieve bouwkost zal evolueren afhankelijk van de verdere conceptuele beslissingen, ontwerpkeuzes, restauratie-opties,...

In het huidige ontwerpvoorstel werden twee nieuwbouw appartementen geïncorporeerd. Deze beslissing heeft niet alleen functionele motieven, zoals het creëren van een sociale mix en het bevorderen van de sociale controle, maar biedt ook een financieel voordeel. In de huidige raming wordt gerekend met een netto opbrengst van om en bij de 115.000,00€. Bovendien stijgt op deze manier ook de compactheid van het nieuwbouwproject.

De restauratie van de pastoriezolder werd opgesplitst in twee luiken. Enerzijds worden de effectieve restauratiekosten pur sang gerekend, middelen die nodig zijn voor de restauratie van de dakstructuur, dakdichting, regenwaterafvoer, ... Daarnaast werd de inrichting van deze zolder tot appartement apart geraamd. Deze investering zal enkel gebeuren indien er in samenspraak met de verschillende instanties (brandweer, Onroerend Erfgoed,...) een oplossing gevonden wordt om deze zolder effectief bewoonbaar te maken. Deze inrichtingskost wordt in min gebracht bij de eindberekening van de totaalkost omdat deze gecompenseerd worden door de besparing van de huurgelden voor de pastoor.

Alhoewel op de eerste briefing werd gemeld dat er reeds budget voorhanden is voor de inrichting van de pastorijs tuin hebben wij geen indicatie van de voorziene budgetten. De raming werd opgemaakt volgens het huidige ontwerpvoorstel.

Budgetbeheersing

Als ontwerpteam zullen wij ernaar streven op een constante en consequente manier de bouwkosten te beperken. In de loop van het verdere ontwerpproces wordt steeds gezocht naar goedkopere alternatieven, zowel qua werkwijze, materiaalkeuze, fasering, ... Indien ondanks alle voorbereidingen toch wijzigingen in een uitvoering moeten doorgevoerd worden zal steeds gestreefd worden naar compensatie binnen het project.

Erelon

Bij nazicht en berekening van de verschillende studiekosten komt het ereloon op 14,30% van de effectieve bouwkost. De hiervoor geleverde prestaties staan uitgebreid omschreven in het planproces.



### Duurzaamheid bij dit project

Alhoewel het voorontwerp nog in zijn kinderschoenen staat, kunnen we toch al een aantal projectspecifieke maatregelen opsommen die genomen zullen worden in functie van het duurzaam bouwen:

- oriëntatie naar het zuiden
- toepassing van extensieve groene daken
- integratie infiltratievoorziening in de tuin
- duurzame materialen (vb stampleem tuinmuur)
- streekgebonden materialen (beperking transport)
- bomen gebruiken als zonnewering in de zomer
- ventilatie met warmterecuperatie
- beperkte koeling (deels in grond) en veel massa
- veel daglicht (beperking verlichting)
- superisolerende beglazing
- voldoende isolatie in de buitenmuren en daken
- hoogrendementsketel
- ....

Hierbij willen we er ook nog op duiden dat leden van ons kantoor verschillende cursussen en symposia hebben gevolgd met betrekking tot duurzaam bouwen:

- cursus 'Energiebewust architect'
- symposium 'Energieprestaties en monumentale constructies (KIK°
- symposium 'Monumenten en rationeel energiegebruik' (Dienst Monumentenzorg)

### Duurzaamheid bij restauratie

In rationeel energiegebruik in bestaande gebouwen is het respect voor het bestaande ontwerp belangrijk. Nieuwe technieken kunnen ingepast worden in een bestaand gebouw, zonder het originele concept teniet te doen, en het uiterlijk van het gebouw aan te tasten. Hiervoor dient in teamverband met de studiebureau's constant overlegd te worden, zodat een multidisciplinair team van historici, architecten en ingenieurs een projectspecifieke oplossing kunnen bieden voor elk probleem.

Een monument laten voldoen aan de huidige eisen van energieprestatieregeling, en tevens rekening houden met het monument op zich door reversibele ingrepen toe te passen, is een hele uitdaging. Elk detail moet overwogen worden. Ook bij de uitvoering moet er zeer zorgvuldig tewerk gegaan worden, hierbij wordt er gebruik gemaakt van de kennis van een studiebureau technieken, terugkoppeling naar het WTCB en het Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium.

Het gebouw zal volledig doorgelicht worden, en de historische en klimatologische waarden worden opgenomen, en budgettair afgewogen, in functie van lange termijnvisies en het terugwinnen van verbruikskosten. De grootste besparingen kunnen uitgevoerd worden door simpele ingrepen zoals de isolatie van daken, het plaatsen van hoogrendementsketels, het isoleren van leidingen,...

Er is al veel geschreven over het probleem van enkele beglazing in monumenten, en de oplossingen zijn enkel af te wegen per monument, omdat de parameters bij een oud gebouw nooit identiek zijn. Verlichting is tevens een niet te vergeten item, door goed gebruik van daglicht in het ontwerp kan ook hier bespaard worden. Ecologisch gebruik van materialen staat voorop. We werken ook steeds met FCS-gelabeld hout. Duurzaam bouwen betekent ook het hergebruik van oude bouwmaterialen en de zuinige omgang met grondstoffen.

Belangrijk in lange termijnvisie in functie van de duurzaamheid is ook het regelmatig onderhoud van het geklasseerde gebouw. Door aansluiting bij Monumentenwacht wordt het gebouw regelmatig gecontroleerd zodanig dat kleine gebreken snel opgelost worden, en niet zorgen voor grotere problemen op termijn.



### **Organisatie van het planproces bij een nieuwbouwproject**

Gezien het planproces voor een nieuwbouwproject minder complex is dan voor een restauratieproject, houden wij ons er aan om enkel het planproces bij een restauratieproject uitvoerig te beschrijven. Het nieuwbouwproject schuift dan per fase telkens mee in.

### **Organisatie van het planproces bij een restauratieproject**

#### Fase 1 - voorontwerp

Bij elk restauratieproject dient er in eerste instantie een zeer grondig vooronderzoek gevoerd te worden alvorens men een gefundeerd restauratieconcept kan formuleren. Dit vooronderzoek omhelst zowel de historische, materiaal-wetenschappelijke, architecturale als functionele aspecten van het desbetreffende erfgoed.

Het historisch onderzoek omvat de studie van de bestaande iconografische bronnen (Ferrariskaarten, kadasterplannen,...), de beschikbare literatuur en andere mogelijke archiefdocumenten. Aansluitend wordt een bouwhistorische analyse en beschrijving opgemaakt, zowel van het exterieur als van de interieurelementen.

De opmeting zelf van het te restaureren goed gebeurt op divergerende wijze, waarbij initieel de basisstructuur wordt uitgemeten om naderhand meer in detail de bouwknopen in kaart te brengen en aansluitend te eindigen bij de zeer gedetailleerde opmetingen van moulures, profileringen,... Parallel hieraan worden alle macro- en micro-elementen gefotografeerd en op een logische wijze gestructureerd en verwerkt in een foto-survey. Aansluitend worden de diverse meetresultaten gedigitaliseerd en in opmetingstekeningen verwerkt.

Idealiter loopt deze laatste fase van de opmeting gelijk met het materieel-technisch onderzoek. Het materiaalgebruik wordt nagekeken en gedetermineerd, mogelijke bouwsporen worden in kaart gebracht en gelinkt aan de resultaten van het historisch onderzoek, er worden sonderingen uitgevoerd naar de afwerkingslagen met eventueel stratigrafisch kleuronderzoek enz. In principe wordt voor dit onderzoek samengewerkt met een gespecialiseerd studiebureau. Indien zich echter zeer gespecialiseerde studies opdringen, bijvoorbeeld petrografisch onderzoek met het oog op steendeterminatie of onderzoek naar zoutbelasting van metselwerk, wordt beroep gedaan op de expertise van het KIK.

In de lijn van de vigerende filosofie worden de archeologische opgravingen beperkt tot het strikt noodzakelijke. Enkel indien de geplande restauratiewerkzaamheden een mogelijke bedreiging vormen voor het archeologische bodemarchief zal er effectief een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd worden. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn indien er bestaande muren dienen onderschoeid te worden of bij het uitgraven van de kelder voor de nieuwbouw. Alvorens de opgraafwerken te starten wordt een opgravingsvergunning aangevraagd bij de bevoegde instanties.

Het laatste deel van het bouwhistorisch en materieeltechnisch vooronderzoek bestaat uit een helder en operationeel eindverslag met een opsomming van de gebreken van het gebouw (vb. problemen met de funderingen, houtrot- en schimmelaantasting, vochtplekken, ....) en daarbij praktische voorstellen voor de restauratieopties. Deze diagnosenota omvat aldus een analyse en een interpretatie van de bouwfysische toestand van het exterieur en het interieur waarbij conservatie- en restauratievoorstellen worden geformuleerd op basis van het onderzoek in situ en rekening houdend met de resultaten van het historisch-archivalisch bronnenonderzoek. Vanuit dit amalgaam van vaststellingen wordt uiteindelijk een restauratieprogramma gedestilleerd waarbij ook een eventuele herbestemming van gebouw wordt geformuleerd.

Als volgende stap wordt de toekomstige (her)bestemming van het monument beschreven. Dit bestemmingsplan streeft naar een zo groot mogelijk respect voor de culturele en de typologische waarden en maakt een eindbalans op van de min- en meerwaarden die een nieuwe bestemming of een voortzetting of aanpassing van de bestaande bestemming meebrengen. Daarin spelen zowel de draagkracht van het monument als de financiële gevolgen een belangrijke rol.

In de verantwoordingsnota wordt aangegeven waarom, hoe en in welke mate er gerestaureerd wordt. Het verband tussen de gegevens over het monument, zijn toekomstige bestemming en de ingreep wordt verduidelijkt en de genomen restauratieopties worden duidelijk verwoord en verantwoord. Er wordt een zo goed mogelijk beeld gegeven van hoe het monument er na de restauratiewerken zal uitzien en dit in directe relatie met de huidige toestand.

Indien de restauratie om financiële, praktische of andere overwegingen dient gefaseerd te worden zal ook de logica en noodwendigheid hiervan op een duidelijke manier worden weergegeven en verantwoord. Hierbij primeert de bewaringstoestand van het monument waarbij dus in eerste instantie de dringende instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

Al deze voorbereidende documenten (bouwhistorische nota, opmetingsplannen, diagnosenota, bestemmingsplan, verantwoordingsnota) worden aangevuld met de architectuurplannen voor de nieuwe toestand met een bijhorende beschrijving van de te gebruiken materialen en resulteren samen met de stabiliteits-technische en technische gegevens uiteindelijk in een voorontwerpdossier. Op basis van dit dossier wordt aansluitend een uitgebreide meetstaat opgemaakt met bijhorende kostenraming. Ook de te verwachten exploitatiekosten worden mee in kaart gebracht.

#### Fase 2 - uitvoeringsdossier en vergunningsaanvragen

In het restauratiedossier worden de restauratiewerkzaamheden en/of diensten beschreven die uitgevoerd moeten worden. Dit dossier omvat onder andere de algemene administratieve en contractuele bepalingen, de restauratieplannen met aanduiding (inkleurings, arcering) van de uit te voeren ingrepen, wijzigingen in het materiaal, in het gebruik of in de functie, en van eventuele reconstructies, de bestekken met een beschrijving per post van de restauratiewerkzaamheden en –technieken, een vermelding van de ingrepen waarvoor de uitvoerder vooraf bewijsstukken, referenties, modellen en monsters ter goedkeuring moet voorleggen, een meetstaat met de uit te voeren hoeveelheden, opgesteld per post, een raming per post met hoeveelheden, eenheidsprijzen en het totaalbedrag per post. Elke post wordt desgevallend opgesplitst in kosten die als restauratief, gedeeltelijk restauratief (percentage vermelden) en niet-restauratief in aanmerking komen. Het spreekt voor zich dat voor de stabiliteitswerken en de werken met betrekking tot de integratie van technieken er nog bijkomende vakspecifieke plannen en documenten worden opgemaakt.

De opmaak van dit dossier gebeurt in nauw overleg met de betrokken instanties. De architect maakt hier ook telkens een verslag van. Wanneer het restauratiepremierdossier reeds in grote lijnen is uitgewerkt wordt dit aan de bouwheer en de subsidiërende overheid voorgelegd zodat er een pré-advies kan opgemaakt worden. Bij finalisering van het dossier worden deze bemerkings door de architect aangepast. Het pré-advies wordt mee ingediend met de finale versie van het uiteindelijke premierdossier. Aansluitend wordt nog een eindoverleg georganiseerd met de subsidiërende overheid met bijkomende verslaggeving door de architect.



Gelijktijdig met het restauratiepremedossier maakt de architect het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning op, dit geheel conform de van kracht zijnde richtlijnen in verband met de samenstelling van dit dossier. Indien er ook een milieuvergunning of een andere vergunning dient aangevraagd te worden zullen hiertoe uiteraard ook de nodige documenten opgemaakt worden. Na goedkeuring van de premie wordt het restauratiedossier nog eens grondig nagezien, en de budgetten overlopen met de opdrachtgever. Eventuele wijzigingen of verfijningen kunnen hierbij nog doorgevoerd worden voor de opmaak van het aanbestedingsdossier.



#### Fase 3 - aanbesteding en nazicht offertes

Zodra de binnengekomen offertes door de bouwheer aan de architect worden overhandigd begint het nazicht van deze prijsbiedingen. Hierbij wordt rekening gehouden met alle elementen die de toewijzing kunnen beïnvloeden, zowel administratief als technisch. Er wordt een gunningsverslag opgemaakt conform de vigerende wetgeving op de overheidsopdrachten, waarbij de prijsbiedingen worden verbeterd (of bemerkingen aannemer worden gevalideerd) en gerangschikt met bijhorende argumentatie voor de gunning.

#### Fase 4 - uitvoering en werftoezicht

Alle voorgaande stappen moeten er uiteindelijk voor zorgen dat de effectieve uitvoering van de werken kan aangevat worden in de meest optimale omstandigheden, meer bepaald met een sterk restauratiedossier, een ervaren en goede uitvoerder en dit alles aan de meest concurrentiële voorwaarden. Het lijkt geen twijfel dat deze basisvoorwaarden essentieel zijn om tot een geslaagde en verantwoorde restauratie te komen, maar zo mogelijk nog belangrijker is de coördinatie van de architect met betrekking tot de uitvoering van de restauratiewerken. De werf wordt minstens éénmaal per week bezocht waarbij er intens gecommuniceerd wordt met uitvoerder en bouwheer. Aansluitend wordt een duidelijk werkverslag opgesteld dat aan de betrokken partijen wordt verstuurd. De kwaliteit en conformiteit van de uitgevoerde werken worden nauwlettend opgevolgd en indien nodig bijgestuurd. Indien bijvoorbeeld de complexe uitvoering van een bepaald restauratiewerk een intensere opvolging vereist last de architect een aantal extra werkbezoeken in. En alhoewel een waterdicht restauratiedossier in principe de beste garantie vormt om mogelijke meerwerken en dus ook meerprijzen te vermijden, gebeurt het soms dat er bij dit soort van werken een onvoorziene omstandigheid optreedt. Indien dit zich voordoet zal de architect de bouwheer adviseren met betrekking tot eventuele meerprijzen, termijnsverlengingen,... Naast het nazicht van de verrekeningen vervult de architect uiteraard ook alle andere administratieve geplogenheden inherent aan deze werffase, waaronder het nazicht van de vorderingsstaten, opvolging van de planning met nazicht van de mogelijke verletdagen, nazicht van het werfdagboek enzovoort.

Op het ogenblik dat de desbetreffende restauratiewerkzaamheden bijna volledig uitgevoerd zijn wordt een gedetailleerde bemerkingenlijst opgemaakt met alle openstaande punten die nog door de aannemer dienen opgelost te worden. Meestal gebeurt dit onder de vorm van een lokaallijst. Dit document fungeert dan als beslissingsbasis voor de bouwheer om de uitgevoerde werken te aanvaarden of te weigeren op de dag van de oplevering. Uiteraard verleent de architect hierbij maximale bijstand aan de bouwheer en wordt er aansluitend ook een opleveringsverslag opgesteld. Zo snel mogelijk na deze voorlopige oplevering wordt een correcte, overzichtelijke eindafrekening opgemaakt met aanduiding van het toewijzingsbedrag, de overschrijdingen van de posten in vermoedelijke hoeveelheid en de goedgekeurde verrekeningen. Per artikel wordt ook duidelijk weergegeven of het een al dan niet subsidieerbare post betreft.

Het is ook van cruciaal belang dat er in deze aanvaardingsfase een degelijk as-built dossier wordt opgemaakt aangezien dit de fundamentele leidraad vormt voor de eigenaar en gebruiker van het gebouw om het gerestaureerde erfgoed als 'goede huisvader' te kunnen beheren. Daarom wordt veel aandacht geschonken aan de volledigheid van dit dossier waarbij alle gegevens (tekeningen, documenten, handleidingen, gebruiksaanwijzingen,...) van alle verschillende loten (ruwbouw, HVAC, lift, beveiliging,...) op een gestructureerde en logische manier worden bijeengebracht. Van al deze informatie wordt standaard ook een digitale versie opgemaakt.

#### Fase 5 - aanvaarding

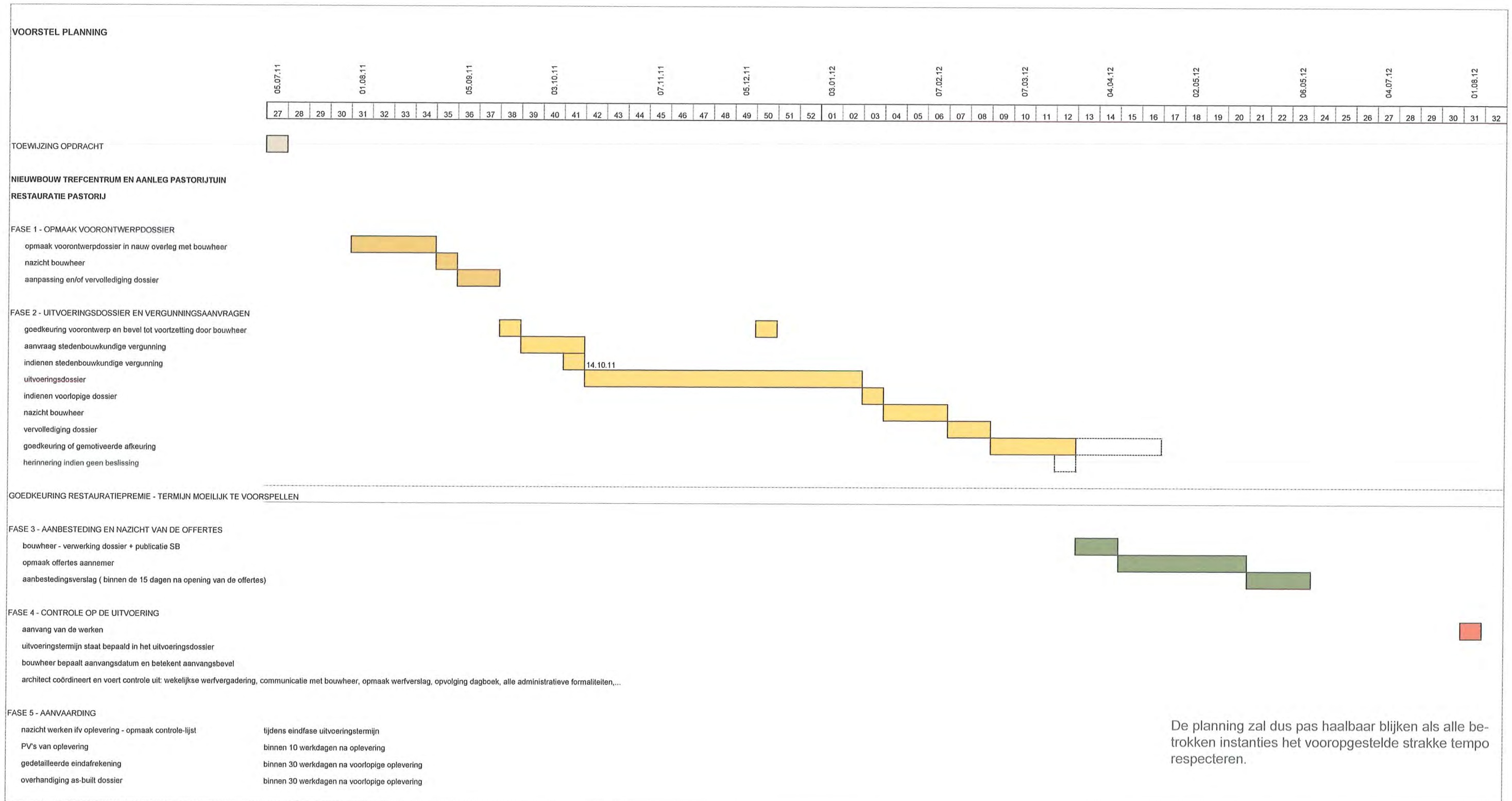
Binnen de waarborgperiode, welke vastgelegd wordt tijdens de voorlopige aanvaarding, zal de architect de bouwheer er toe aanzetten om over te gaan tot de definitieve aanvaarding van de uitgevoerde restauratiewerkzaamheden en zal naar analogie met de voorlopige aanvaarding hierbij ook maximale assistentie aan de bouwheer verlenen.





## Voorstel planning

Alhoewel bij de projectdefinitie een opsplitsing werd gemaakt tussen de planning voor het trefcentrum en de tuin enerzijds, en de restauratie van de pastorie anderzijds, zijn wij van mening dat beide best op elkaar afgestemd worden, zeker tot aan de fase van de bouwaanvraag. Er dient sowieso advies ingewonnen bij Onroerend Erfgoed.



De planning zal dus pas haalbaar blijken als alle betrokken instanties het vooropgestelde strakke tempo respecteren.