

OW 1504
ONTSluitING PROOSDIJZAAL SINT-MAARTENSKATHEDRAAL TE IEPER

INHOUDSOPGAVE

Intro	3
De historische context als drager van het ontwerp	4
Pandgang als meervoudige circulatieoplossing	5
Pandgang als polyvalente ruimte	7
Inpassing in de publieke ruimte	8
Architecturale uitwerking pandgang	9
Sanitair & lift	30
Stabiliteit	31
Referenties	32
Duurzaamheid	34
Teamsamenstelling en procesverloop	35
Budget	36

INTRO

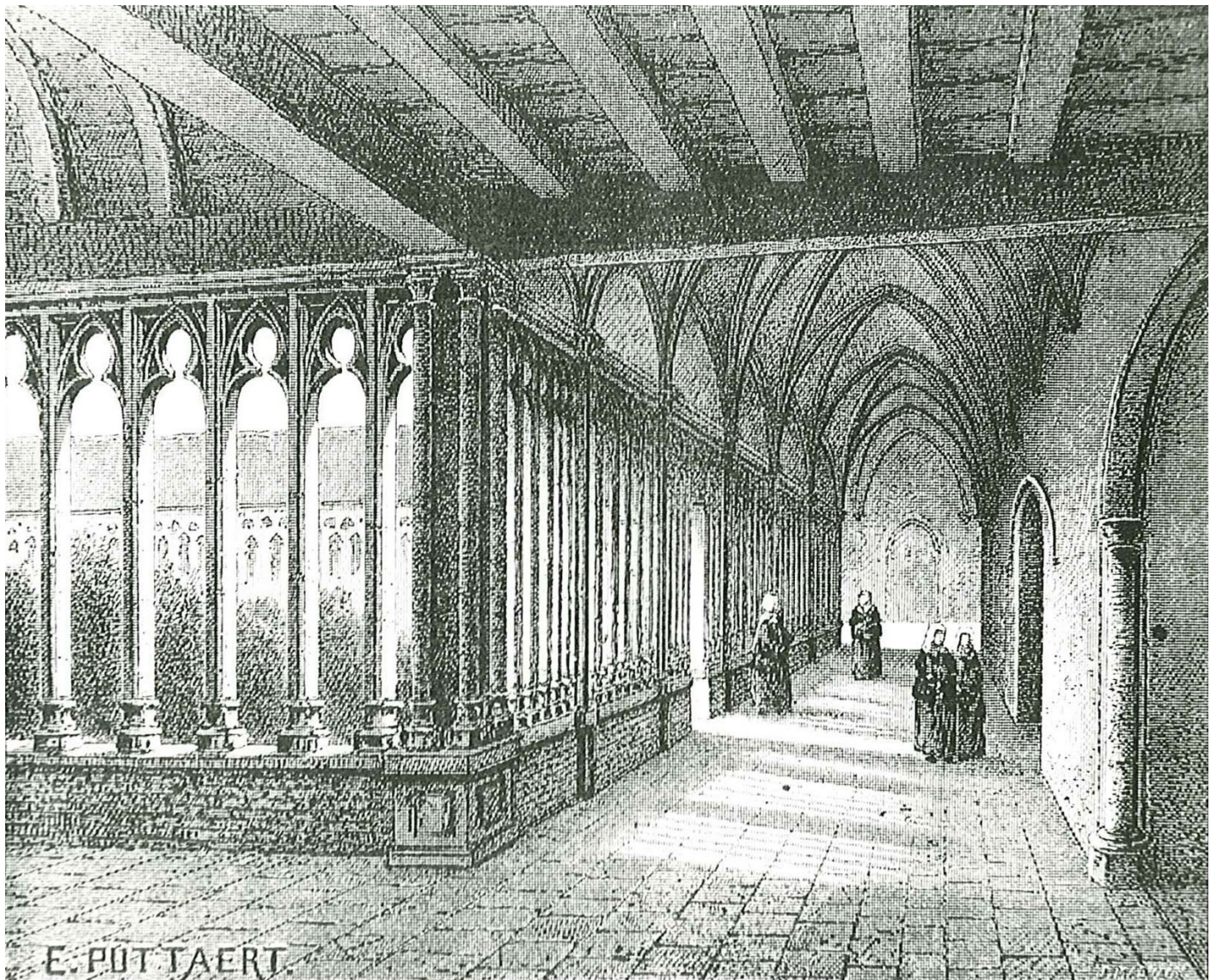
Voor u ligt ons voorstel voor een nieuwe ontsluiting van de Proosdijzaal. Deze bundel toont de contouren van een ontwerp, als tussenresultaat van weloverwogen ontwerpend onderzoek, dat maar pas tot een volwaardig ontwerp kan komen in dialoog met de opdrachtgever. Het bouwen in deze geladen historische context is een evenwichtsoefening waarbij in samenspraak het juiste evenwicht bereikt zal worden.

Het ontwerp moet een antwoord geven op verschillende vragen en problemen:

- een onthaalruimte met sanitair en een nieuwe ontsluiting voor de Proosdijzaal zodat deze zaal voor diverse activiteiten kan gebruikt worden met een capaciteit van zo'n 200 personen.
- het doortrekken van de toeristische rondgang in de kathedraal door de verbinding te maken met de kloostertuin met als eindpunt de Proosdijzaal.

- het opwaarderen van de bestaande pandgang zodat deze terug publiek toegankelijk wordt en voor diverse activiteiten.
- een oplossing bieden voor de problemen van vandalisme in de omgeving van het Lapidarium
- Voorzien in een verbinding tot Kapittelzaal vanuit Sint-Maartenskathedraal zonder de Sacristie te doorkruisen
- Het in ere herstellen van de ingetogen kloostertuin, zodat deze zijn functie van het Lapidarium kan combineren met andere activiteiten.

Deze opgave kan wat ons betreft herschreven worden van 'het vinden van een circulatieoplossing' naar het 'ontwerp van een hedendaagse pandgang'.



Impressie van de historische kloostergang

DE HISTORISCHE CONTEXT ALS DRAGER VAN HET ONTWERP

Ons ontwerpvoorstel bouwt verder op de historische configuratie van het kloostercomplex. De pandgang was als circulaire verbindingsspil het hart van het complex. Door het opnieuw vervolledigen van de pandgang geven we met één gebaar oplossingen voor de bovengenoemde problemen. De nieuwe pandgang wordt een polyvalente ruimte en onthaalruimte voor de Proosdijzaal en integreert verticale circulatie en sanitair. De verbinding met de kathedraal wordt hersteld en het Lapidarium wordt terug een kloostertuin die 'dient tot verpozing en mediatie', afgesloten van de publieke ruimte.

De nieuwe pandgang is in zekere zin het spiegelbeeld van de bestaande pandgang, met als spiegelas de diagonaal over de kloostertuin. Er ontstaat een potentieel boeiende confrontatie

tussen oud en nieuw in de hoeken. De wandeling doorheen de pandgang is een wandeling van oud naar nieuw en omgekeerd. Een continue wandeling met een diverse beleving en gevarieerde zichten op de omgeving.

De aansluiting tussen de Proosdijzaal en Janseniusvleugel leest vandaag als een litteken dat herinnert aan WOI. Door de toegang van de Proosdijzaal te organiseren via een nieuwe dubbelhogeveugel van de pandgang, en dus geen nieuwe volume tegen de Proosdijzaal te plaatsen, laten we de gevel en dus het litteken vrij en kaderen we het, als herinnering aan deze fase in de geschiedenis van Ieper. Historisch bleek er ook een toegang te zijn naar de Proosdijzaal ter hoogte van de pandgang, hetgeen kan afgeleid worden uit de foto hieronder getrokken net na de bombardementen.

Vroegere toegang vanuit de pandgang naar de Proosdijzaal. Deze wordt terug in gebruik genomen.



102. Ieper, 17 december 1914. De St.-Pieterskerk.

103. Ieper, 29 april 1917. Het St.-Maartensklo

PANDGANG ALS MEERVOUDIGE CIRCULATIEOPLOSSING

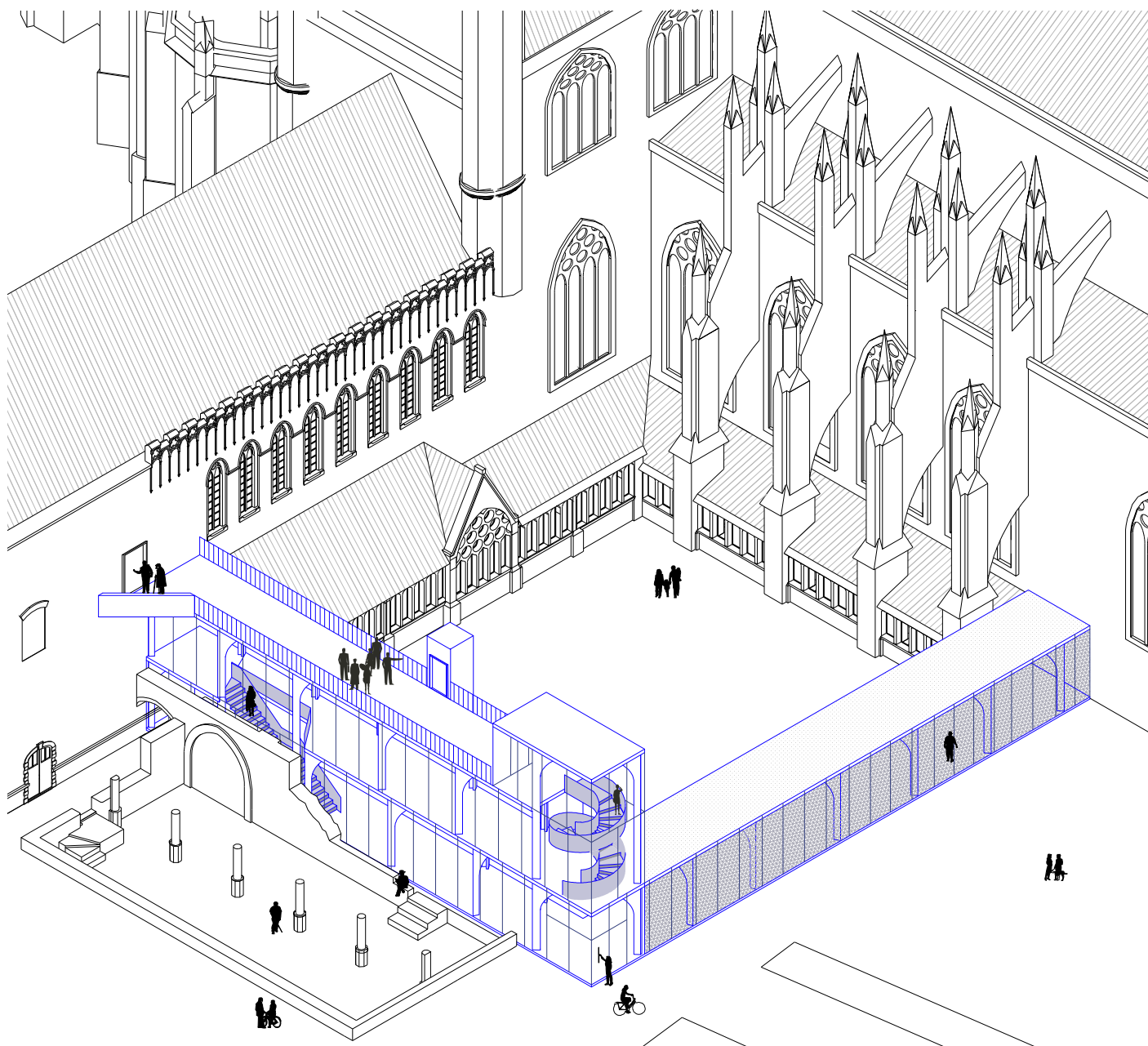
De nieuwe pandgang herneemt de footprint van de oorspronkelijke pandgang, herstelt de verbinding met de kathedraal en Sacristie en maakt de circulatie terug rond. De ontsluiting van de Proosdijzaal is geen louter functionele ontsluiting maar een scenografische ervaring die via de pandgang zichten geeft op de kathedraal en op de stad

De nieuwe pandgang loodrecht op de Proosdijzaal heeft twee niveaus en een betreedbaar dak, dat dient als toegang en als belvédère voor de Proosdijzaal (de hoge pandgang). Op het gelijkvloers, naast de ruïnmuur, bevindt zich een trap die naar de eerste verdieping leidt en een trap die zich naar het ondergrondse sanitair begeeft. Vanaf de eerste verdieping leidt een trap in de buitenhoek naar het dakterras op niveau +2. Via het dakterras is de Proosdijzaal bereikbaar. Een ruimte

die eveneens kan gebruikt worden als belvédère van de Proosdijzaal.

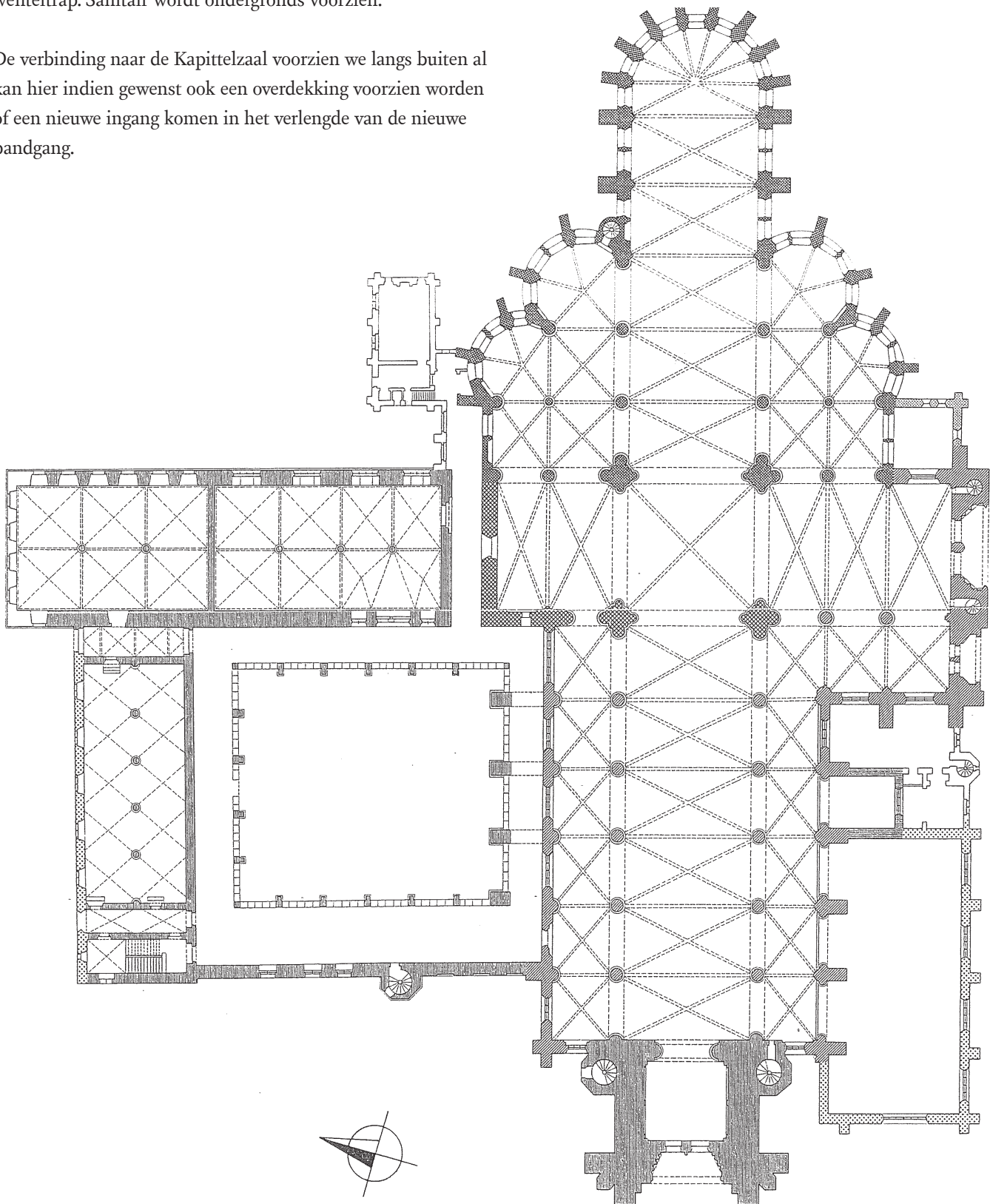
De andere vleugel, parallel met de Proosdijzaal is slechts één verdieping hoog (lage pandgang). Hierdoor kan deze net onder de kruinen van de bestaande bomen blijven, waardoor deze kunnen behouden blijven. Deze gang is opgevat als een overdekte buitenruimte, een luifel die visueel open, maar fysiek afgesloten is van het Vandenpeereboomplein door middel van een stalen mesh. Via deze ingreep lossen we ook het vandalisme probleem op.

De hoge en lage pandgang sluiten telkens naadloos aan op de oorspronkelijke pandgang, die respectievelijk ook een hoog en een laag dak hebben.



Op de hoek van beide vleugels voorzien we op het gelijkvloers een nieuwe ingang. Zo kunnen Proosdijzaal, kloostertuin en pandgang onafhankelijk gebruikt worden van de kathedraal. De hoek tussen de twee nieuwe vleugels komt een verdieping hoger, waardoor deze een signaalfunctie heeft naar de omgeving. De lift is een sculpturaal volume dat tegen de pandgang wordt geplaatst, een referentie aan de vroegere wenteltrap. Sanitair wordt ondergronds voorzien.

De verbinding naar de Kapittelzaal voorzien we langs buiten al kan hier indien gewenst ook een overdekking voorzien worden of een nieuwe ingang komen in het verlengde van de nieuwe pandgang.



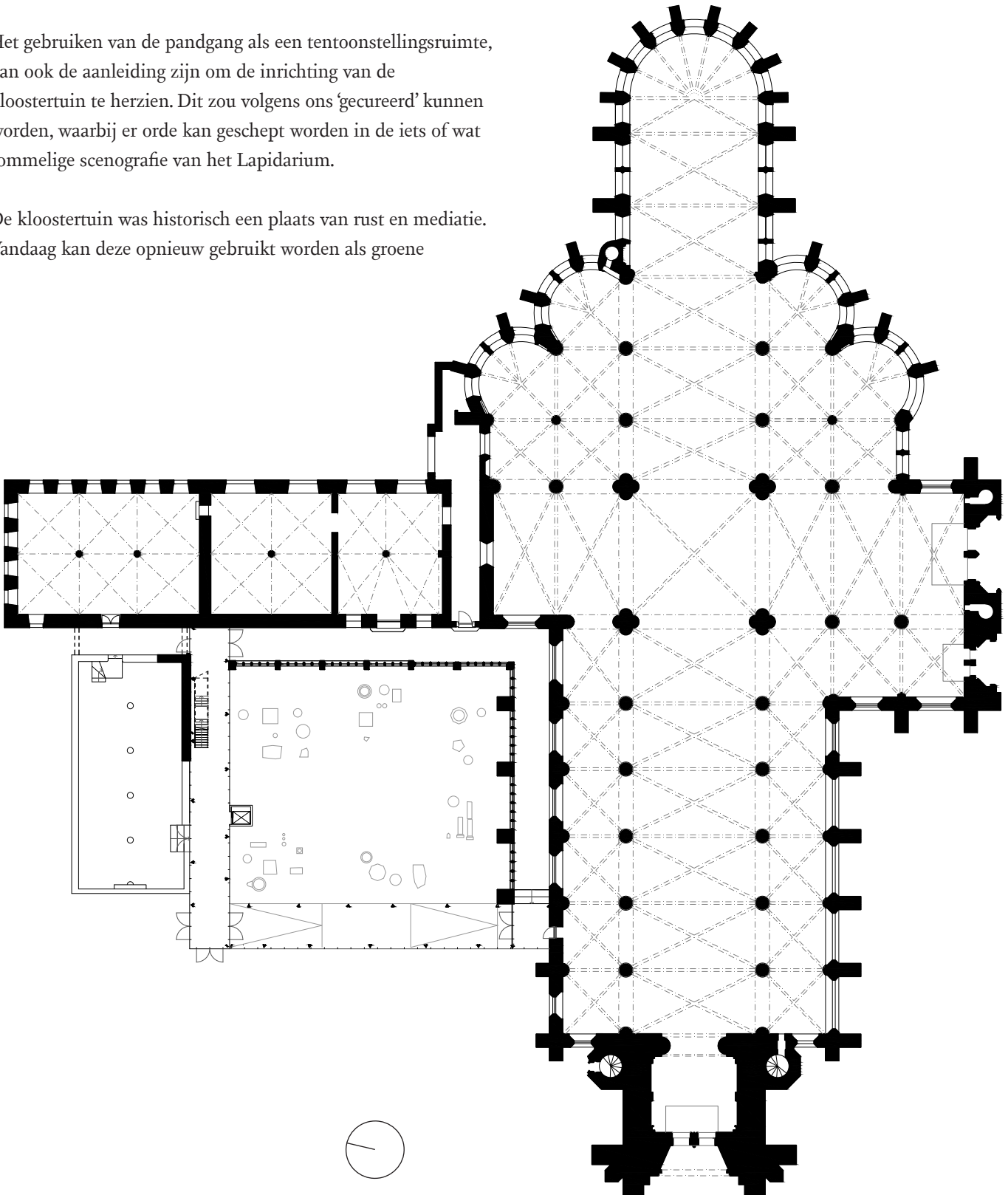
PANDGANG ALS POLYVALENTE RUIMTE

De hoge pandgang, die aansluit op de Proosdijzaal, is opgevat als een dubbelhoge beglaasde binnenruimte. Dit maakt van dit volume een polyvalente ruimte: een onthaalruimte voor de Proosdijzaal, tentoonstellingsruimte, foyerruimte, receptieruimte,... Deze vormt één ruimte met de bestaande pandgang.

Het gebruiken van de pandgang als een tentoonstellingsruimte, kan ook de aanleiding zijn om de inrichting van de kloostertuin te herzien. Dit zou volgens ons 'gecureerd' kunnen worden, waarbij er orde kan geschept worden in de iets of wat rommelige scenografie van het Lapidarium.

De kloostertuin was historisch een plaats van rust en mediatie. Vandaag kan deze opnieuw gebruikt worden als groene

rustzone. Op gepaste momenten kan er ook een activiteit plaatsvinden als receptie, optredens, lezingen, ... De lage pandgang kan hiervoor dienen als overdekte buitenruimte, de hoge pandgang als balkon en tribune.



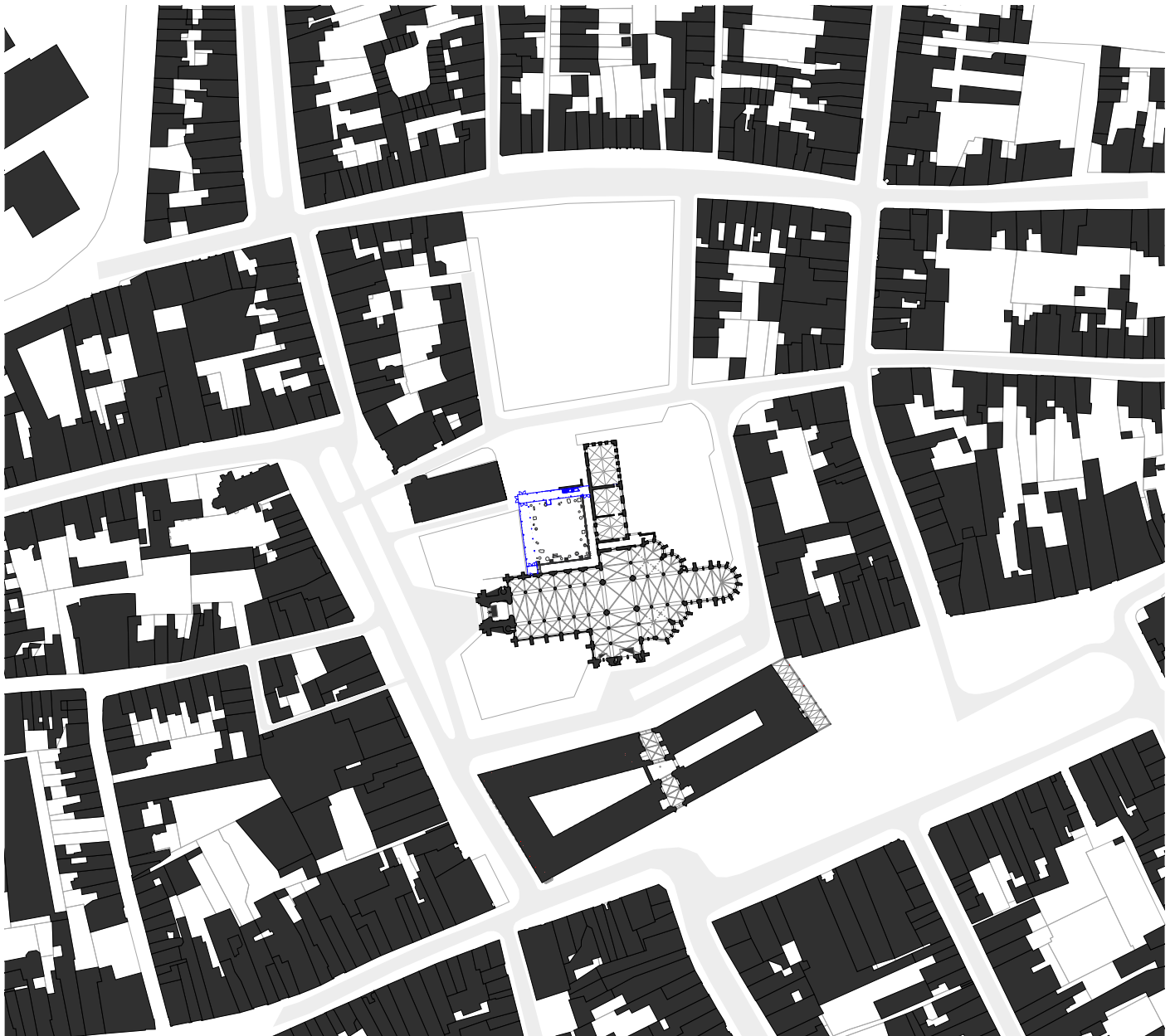
INPASSING IN DE PUBLIEKE RUIMTE

Onderstaand masterplan op grotere schaal toont hoe de publieke ruimte rond de Kathedraal één continue ruimte vormt die via doorsteken verbonden is met de Grote Markt. Dit illustreert de doorwaadbaarheid van de publieke ruimte, bijvb bij de Lakenhal. Deze doorwaadbaarheid is een belangrijke kwaliteit van de publieke ruimte en ons ontwerp wil zich inschrijven in deze logica.

De nieuwe pandgang verandert de relatie met de publieke ruimte. Richting Vandenpeereboomplein en richting Janseniusstraat ontstaan nieuwe gevelfronten die de publieke ruimte begrenzen en meer het gevoel van een plein geven. De pandgang parallel met de Janseniusvleugel is dubbelhoog en kadreert hierdoor de ruïne, die als een verlaagd en intiem plein in de publieke ruimte werkt.

We stellen voor om de publieke ruimte rondom de pandgang te herzien. Dit zal verder afgestemd moeten worden binnen het masterplein 'De Leet', maar we kunnen reeds enkele suggesties meegeven die moeten bijdragen aan de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte:

- supprimeren van hagen
- supprimeren van straatje (leveringen en toegang via verhard plein)
- creëren van grotere groenzones en verharde zones
- markeren van de oorspronkelijke footprint van de Janseniusvleugel
- gebruik van de verlaagde restantruimte van de Jansenius



ARCHITECTURALE UITWERKING PANDGANG

Diagonale portieken creëren gelaagd beeld

De pandgang is opgebouwd uit een reeks portieken in boogvorm die refereren aan de gewelfarchitectuur van historische pandgangen. De portieken worden haaks op elkaar geplaatst waardoor er een continue zigzag-figuur ontstaat in plan. Deze portieken geven ritme aan het perspectief in de gang. In het gevelaanzicht tonen de portieken zich als een vlakke serie bogen. Dit gevelbeeld wijzigt met de positie van de toeschouwer. Als je dichterbij komt, ontstaat er diepte en onthult de verspringende vorm van de structuur zich. Door de traveemaat te variëren ontstaan in het aanzicht smalle en bredere bogen. Hierdoor krijgt het gevelbeeld ook een zekere ritmiek. De bogen kaderen tevens de Kathedraal en haar context. Een andere belangrijke keuze voor de diagonale plaatsing van de portieken is de lichtwerking. Bij natuurlijke lichtinval wisselen donkere en lichte portieken elkaar af hetgeen goed zichtbaar wordt in maquette.

Meervoudig binnen één figuur

De verspringende portieken verbeelden ook op een andere manier het circuleren: als je van in de kloostertuin of van in de straat naar de pandgang kijkt, zal je als toeschouwer zowel mensen voor als achter de kolommen van de portieken zien stappen. Tegelijk leest de portiek als één continue figuur.

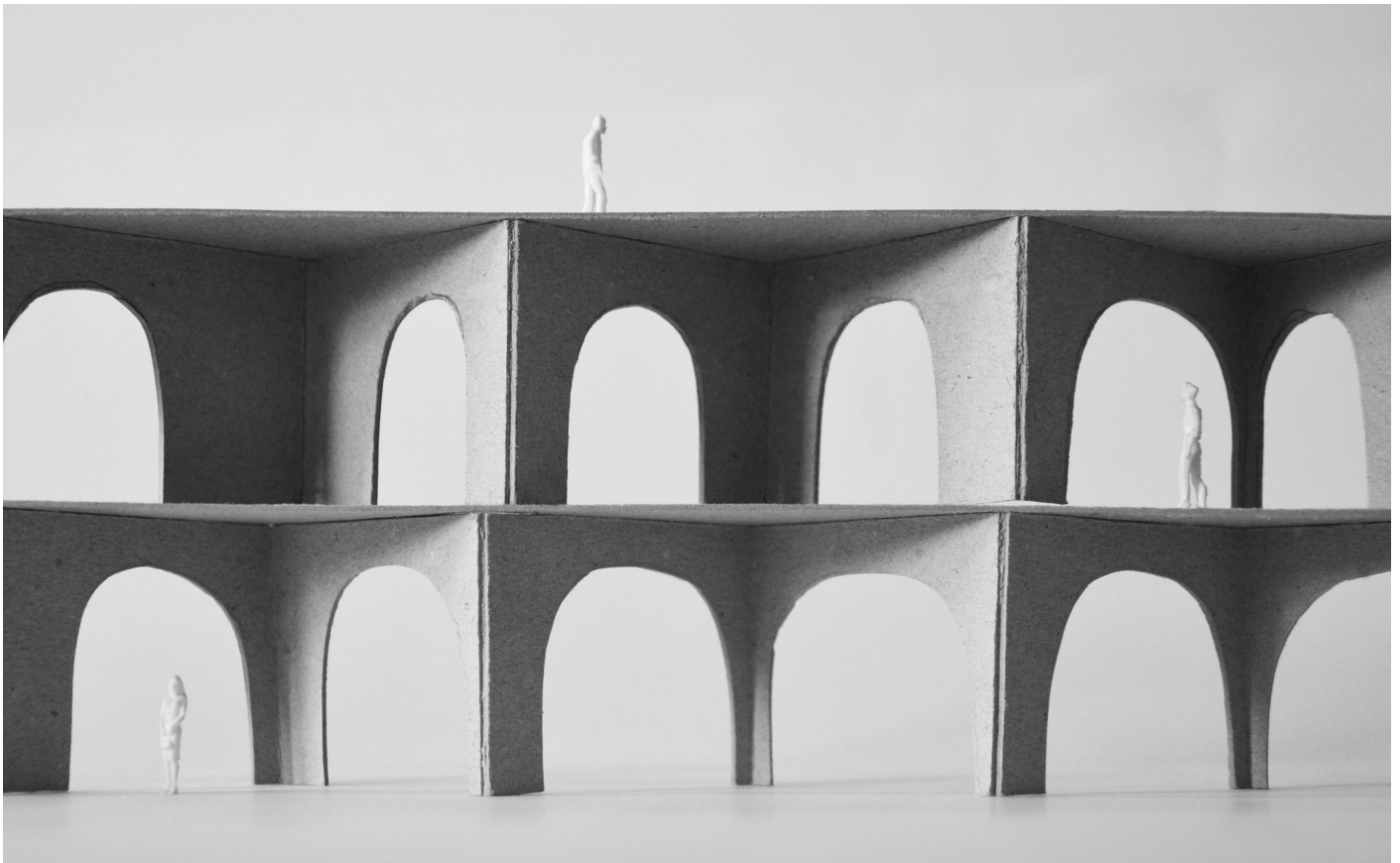
Door de diagonale plaatsing geeft de portiek gedaante aan een boogvorming in twee richtingen: in de richting van de gang zie je de portieken achter elkaar als een boogvormig gewelf. Loodrecht op de gevel geeft het vorm aan een serie bogen die ervaren worden als 'vensters' op de kloostertuin.

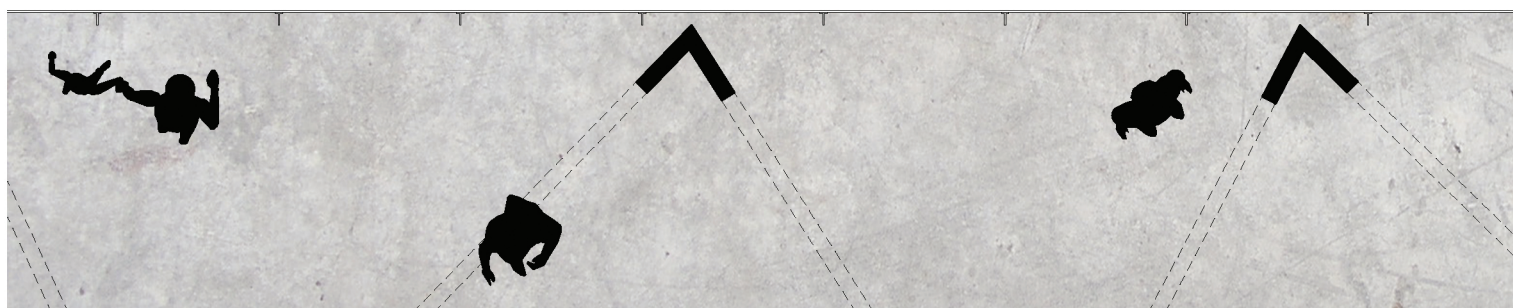
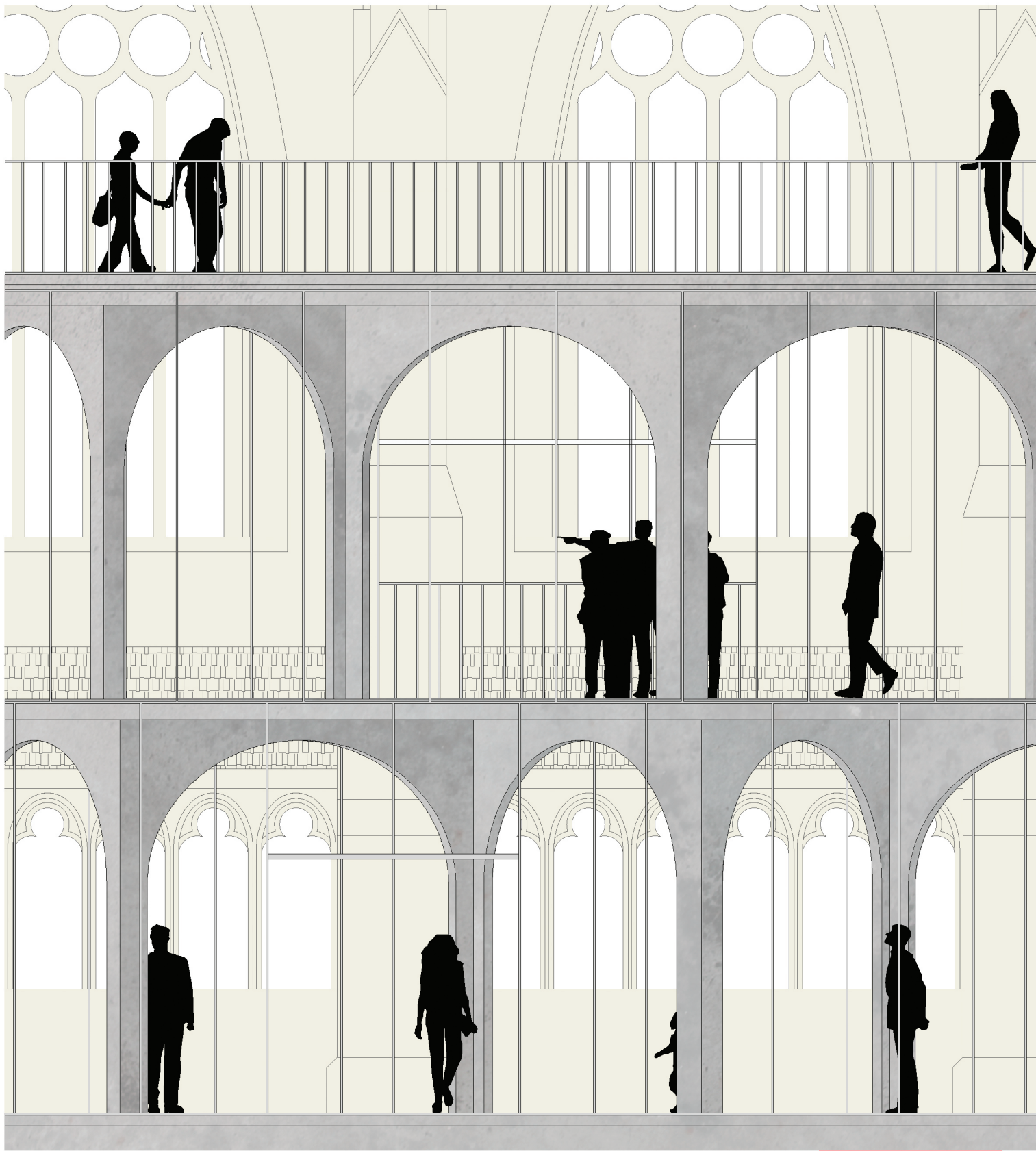
Compositie van structuur en objecten

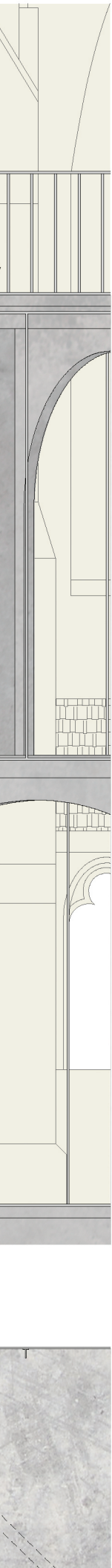
De portieken vormen een ritme dat wordt doorbroken door enkele markante architecturale elementen: de rechte trap op het gelijkvloers, de draaitrap op de eerste verdieping, een balkon op de tweede verdieping (aan de inkomdeur van de Proosdijzaal) en de liftkoker. Portieken en architecturale elementen vormen een evenwichtige compositie en maken de wandeling in de pandgang leesbaar.

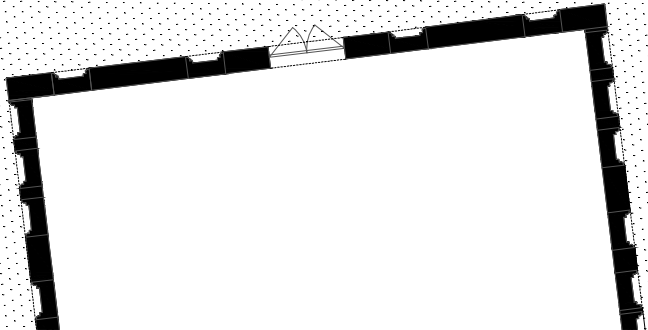
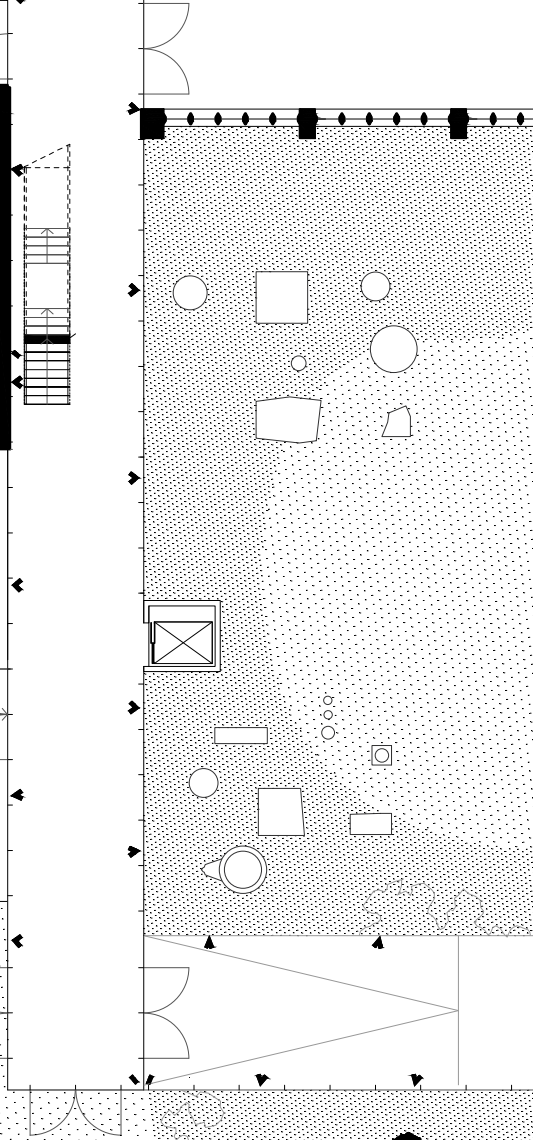
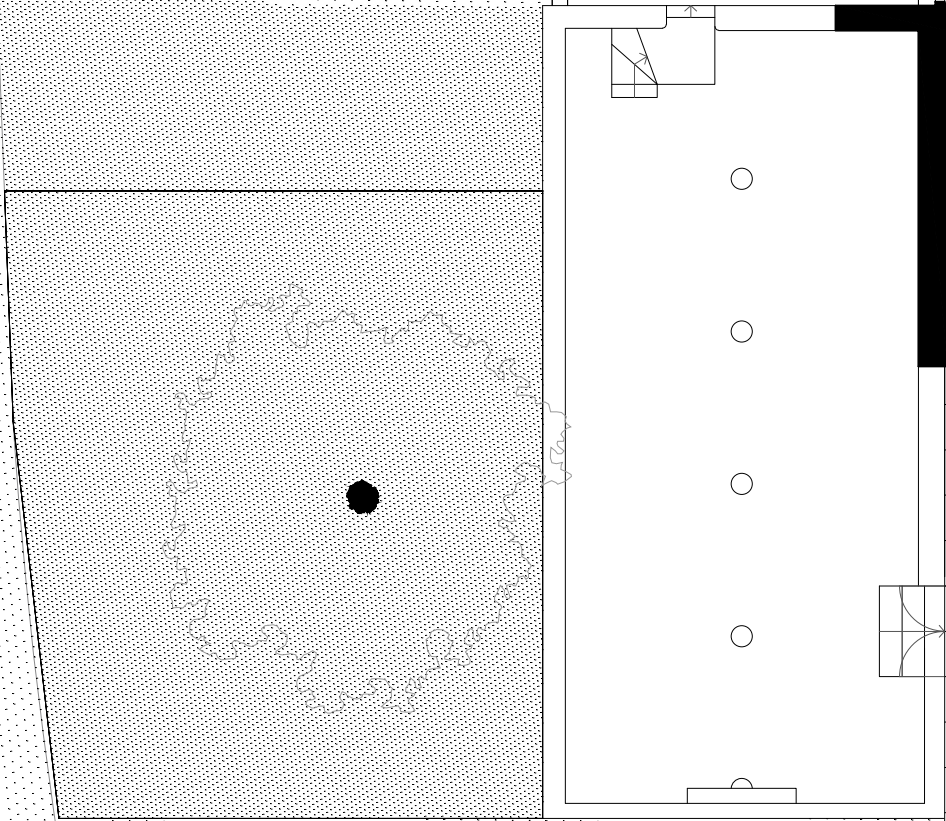
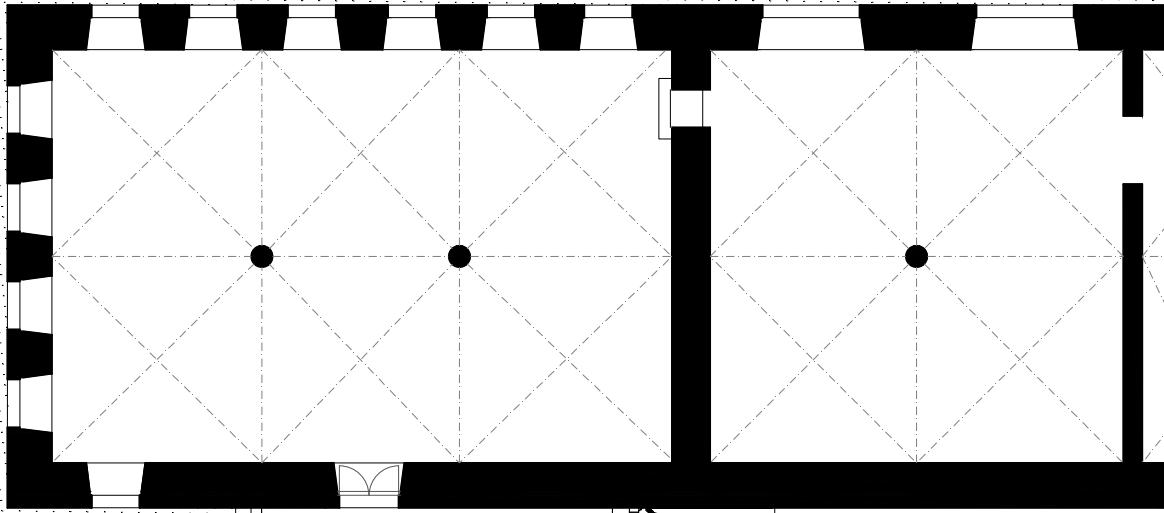
Materialiteit

Voor de portieken en vloeren denken we aan beton, in een eerdere licht grijs of okerkleurige afwerking. Dit verwijst naar het gebruik van gele zandsteen en -baksteen aanwezig in de kathedraal en in de regio. De hoge pandgang is opgevat als een binnenruimte en wordt bekleed met glas. De lage pandgang zien we als een overdekte buitenruimte, een soort luifel. Deze wordt afgesloten van de publieke ruimte door middel van een semi-transparant mesh.



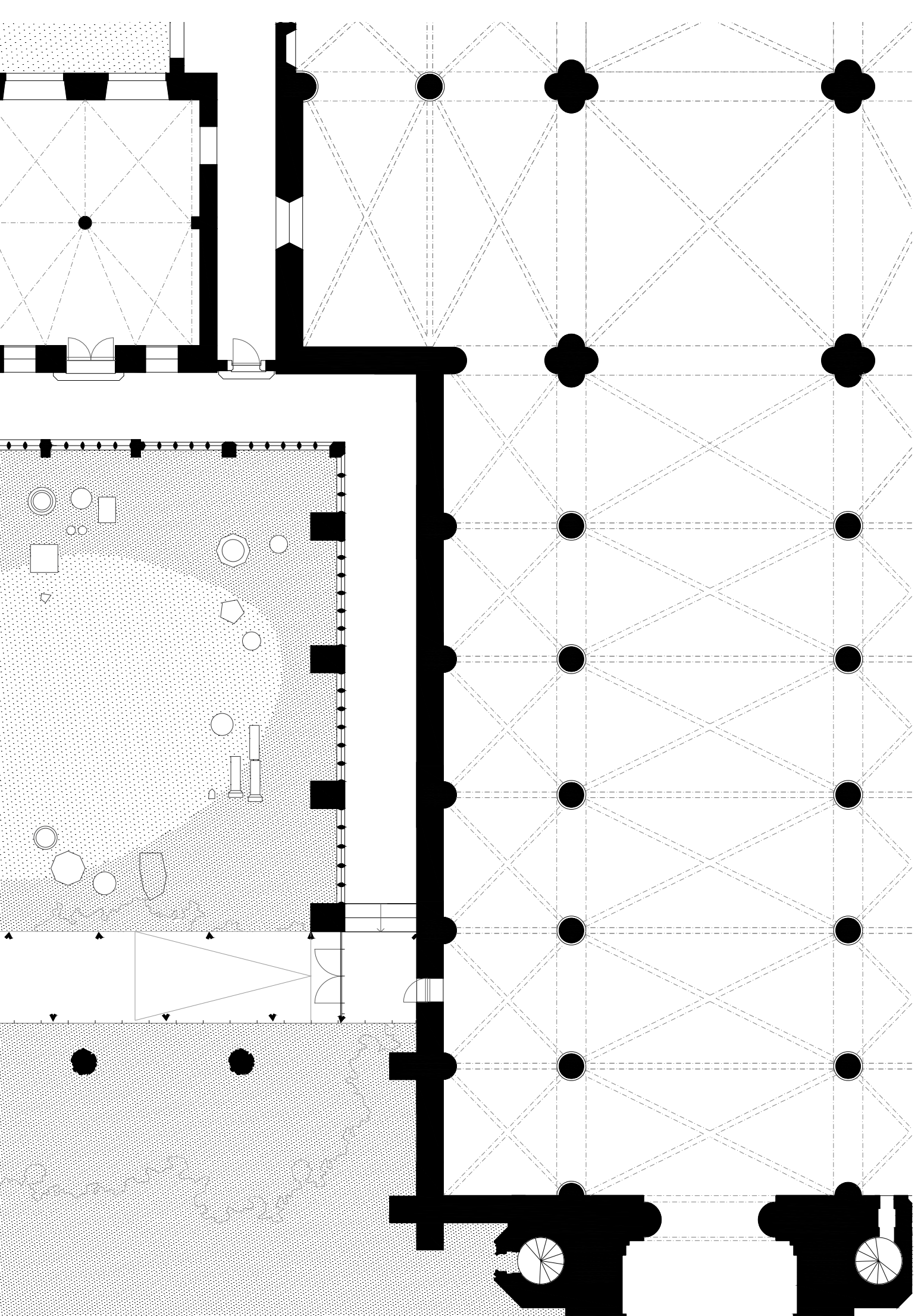


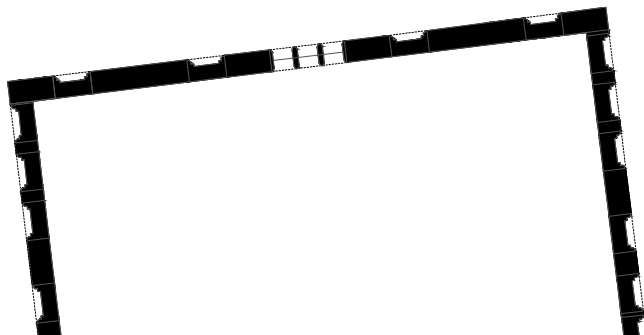
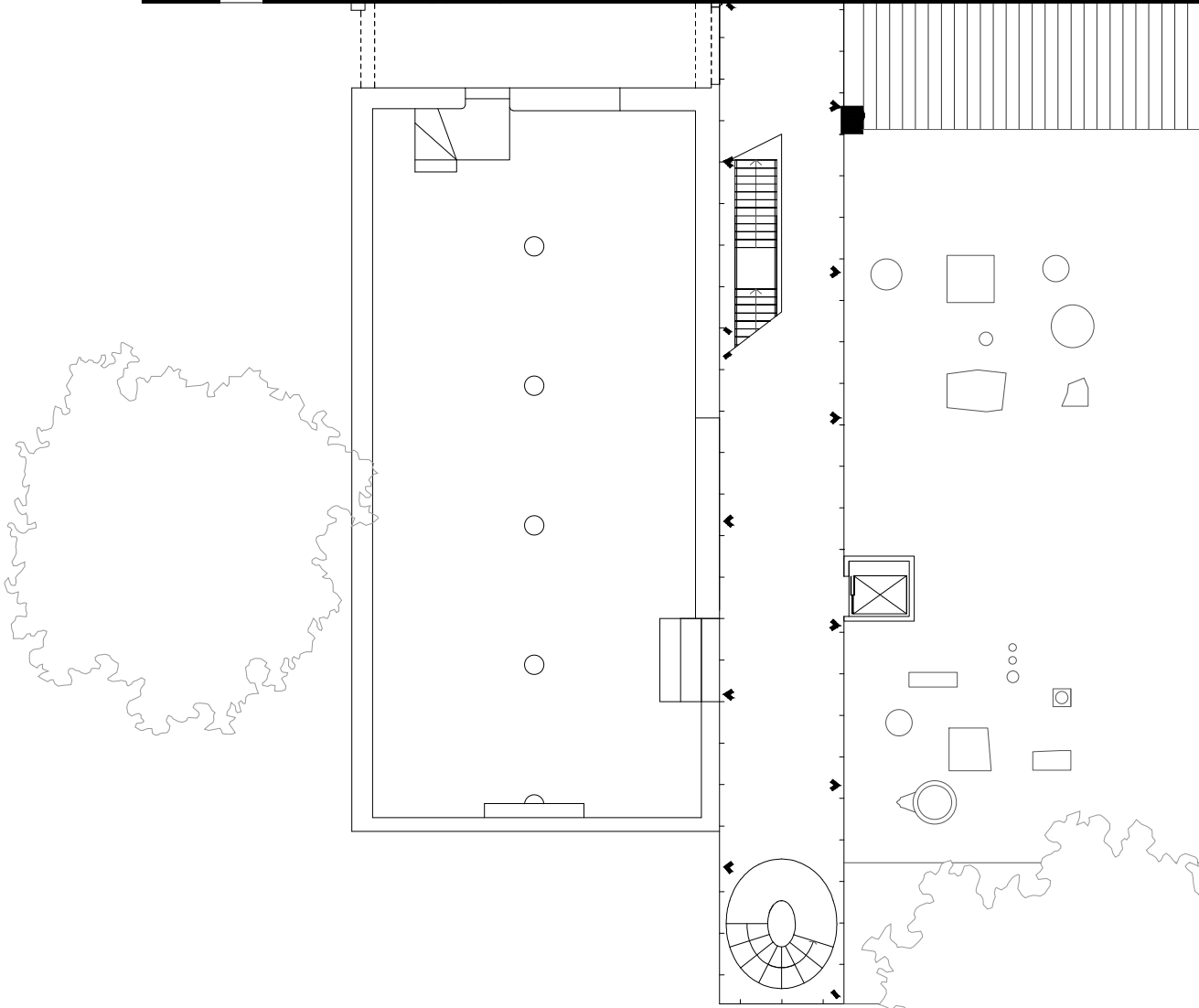
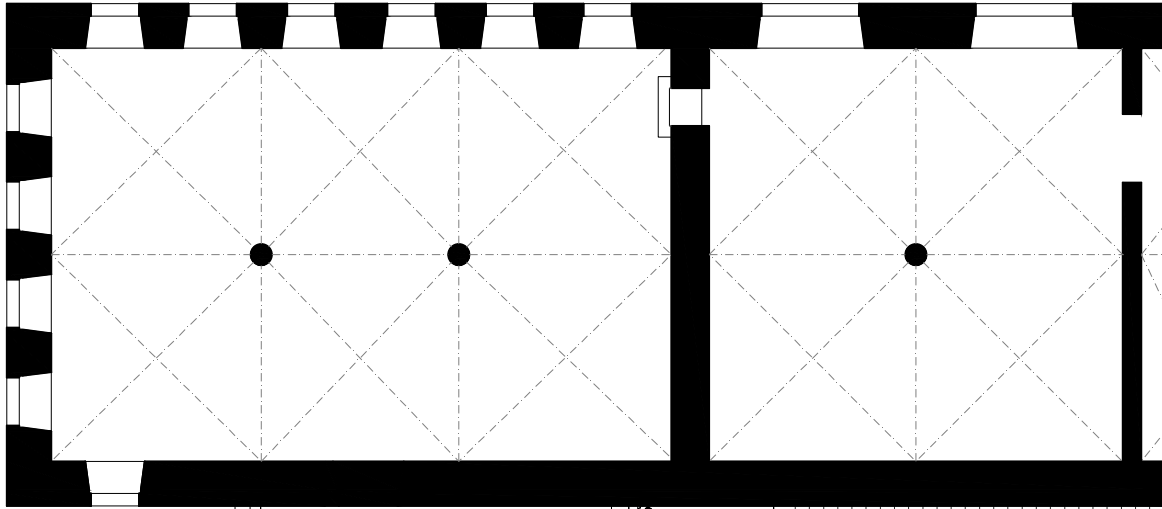




Plan gelijkvloers 1/200

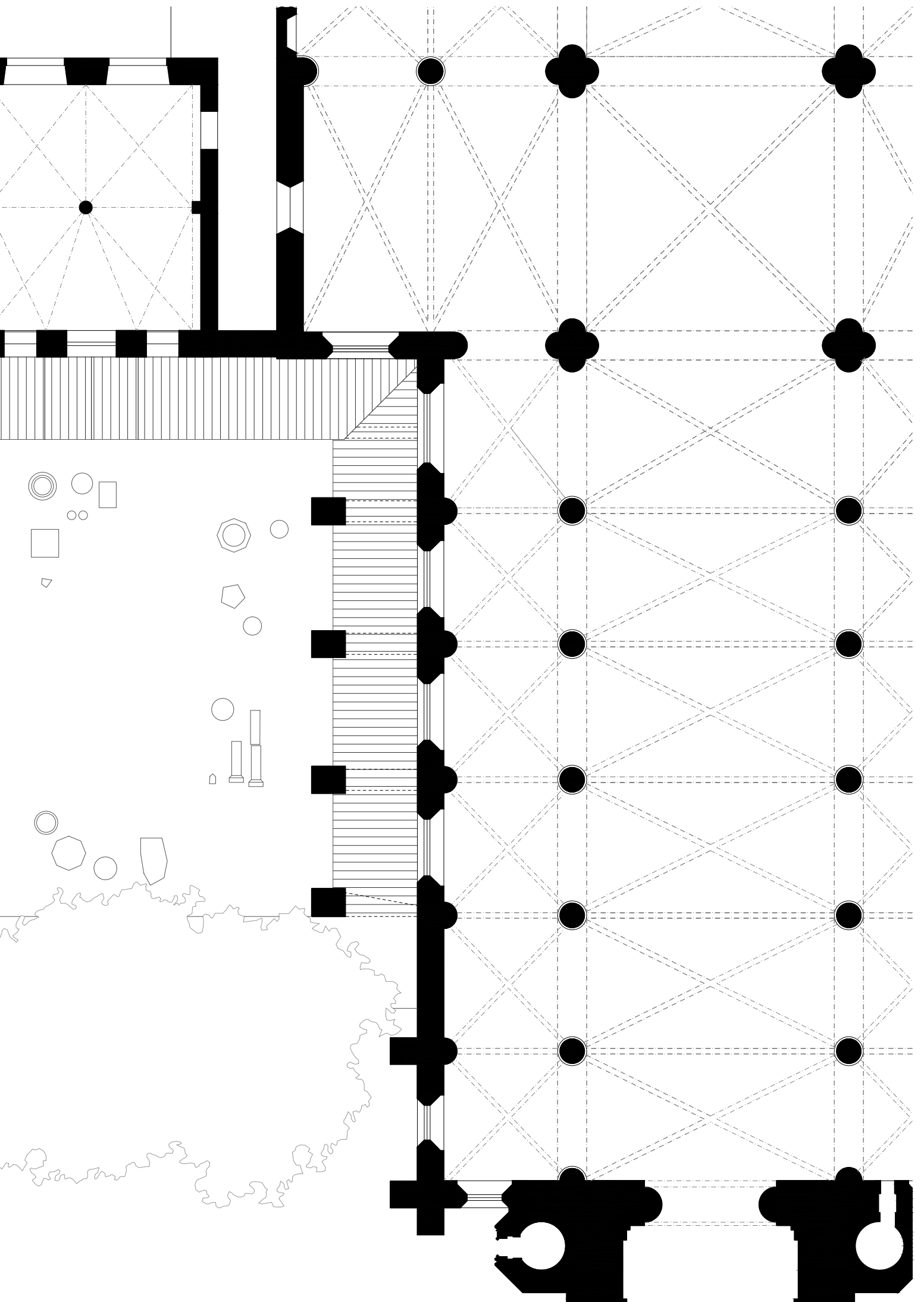


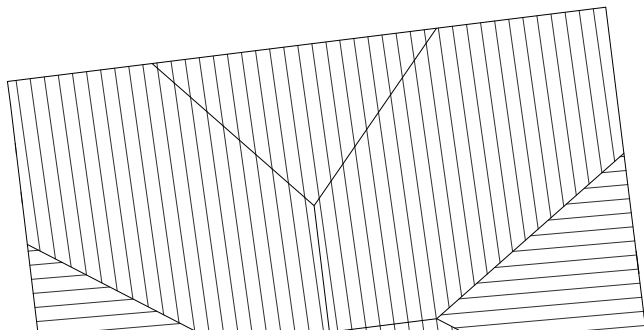
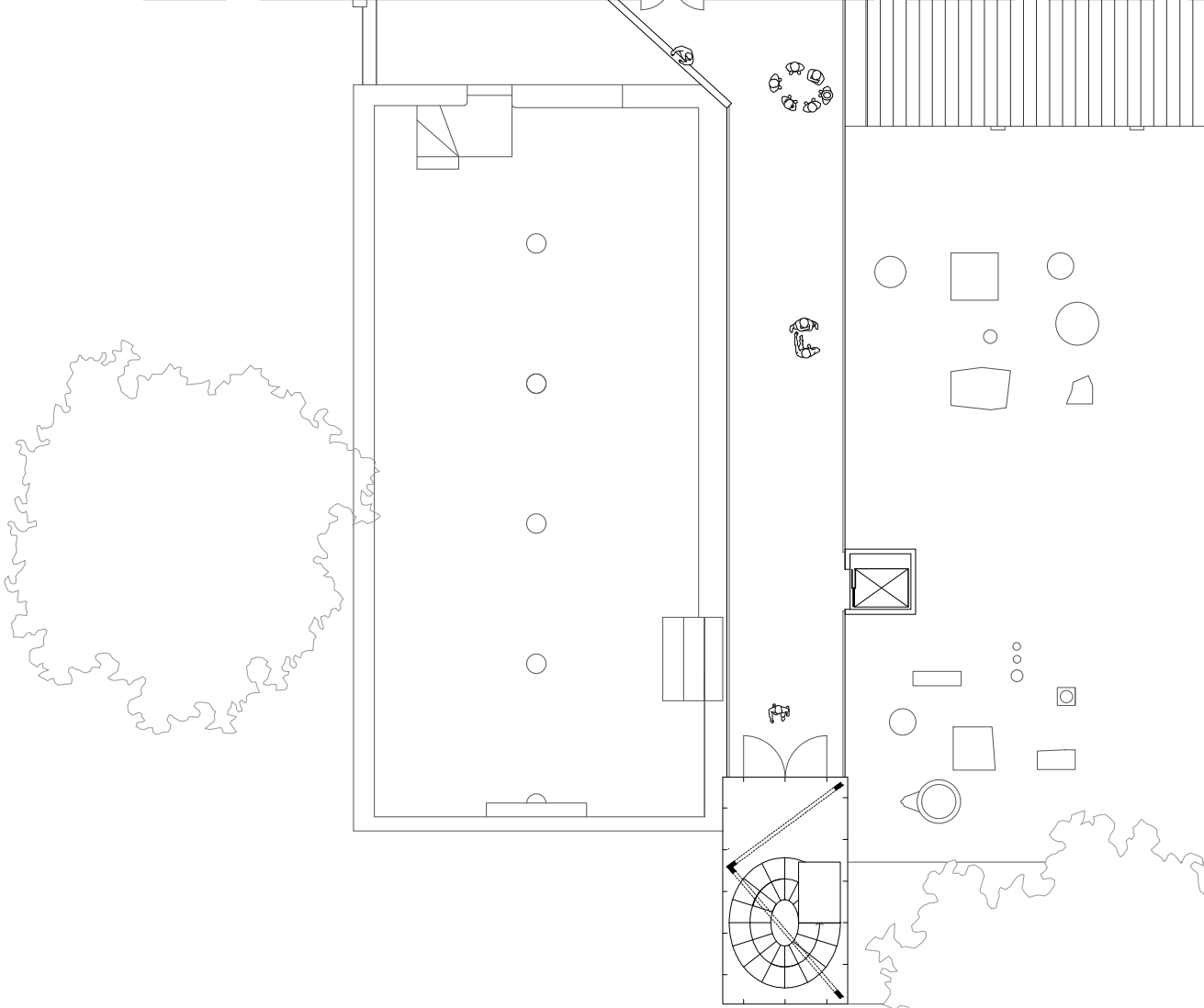
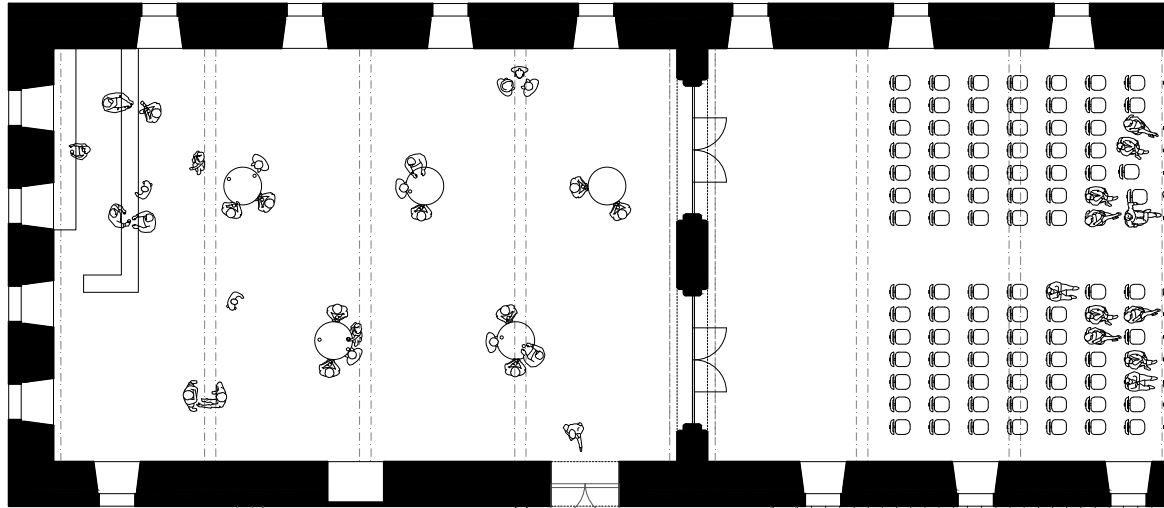


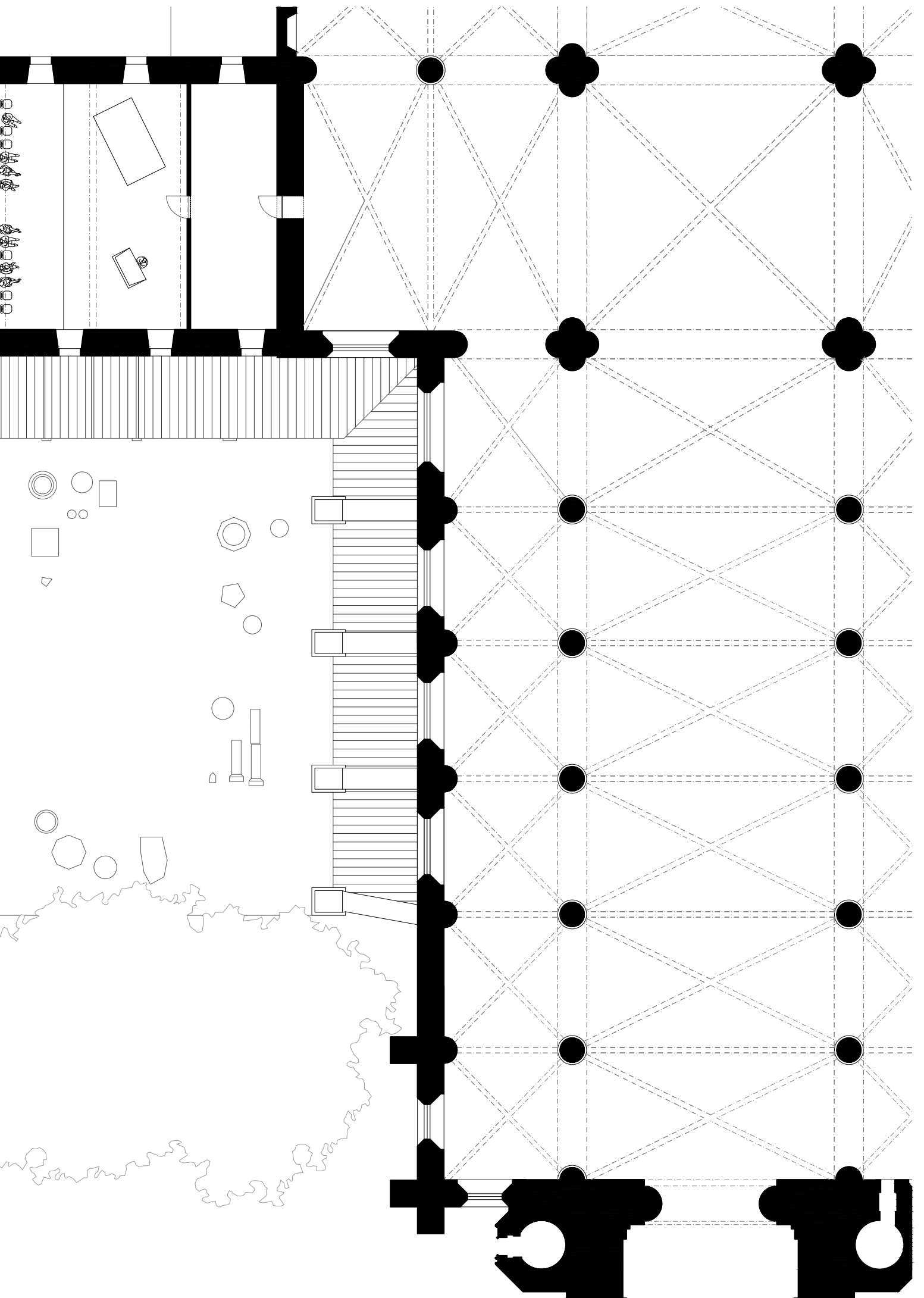


Plan niveau +1 1/200





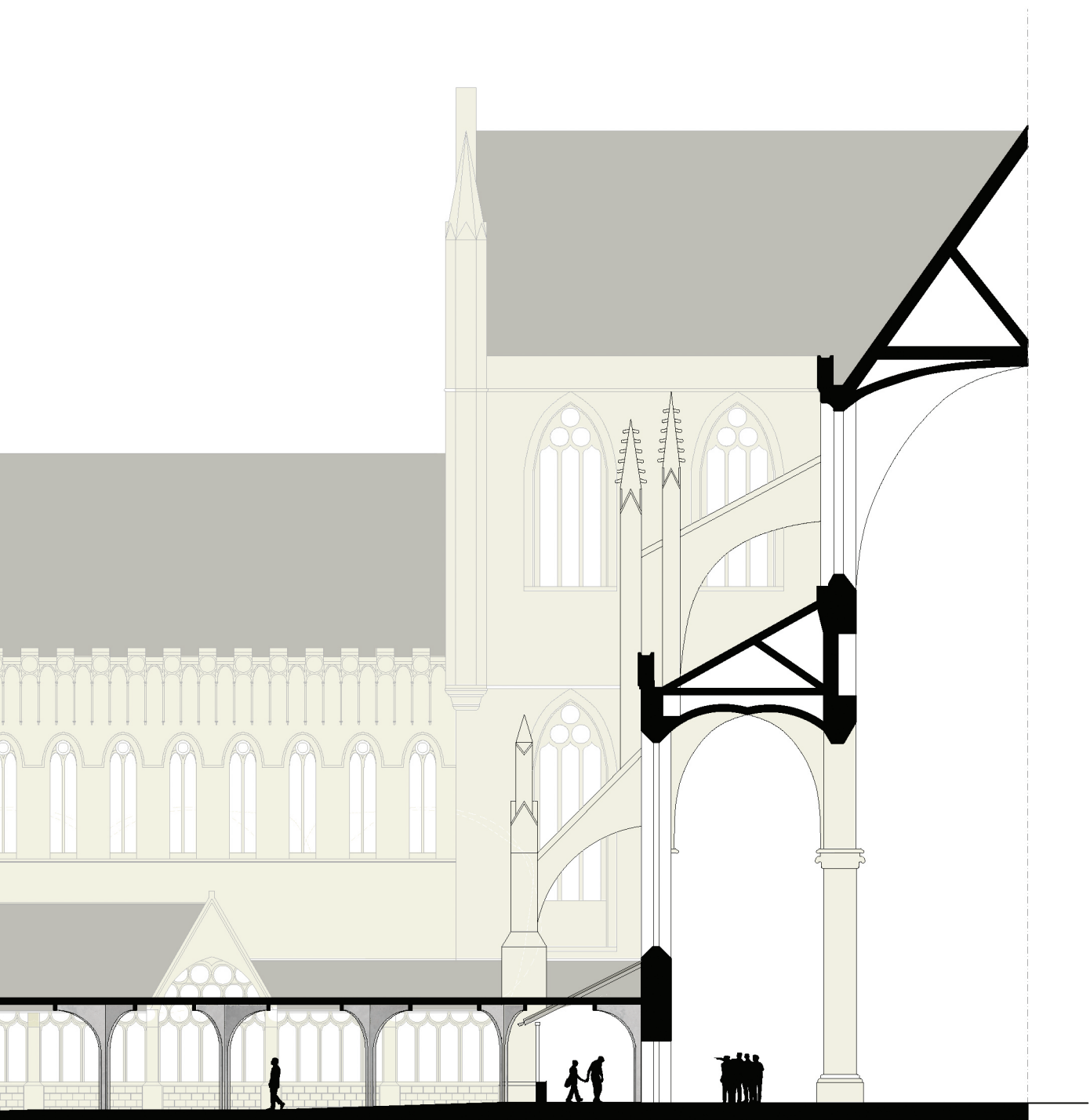




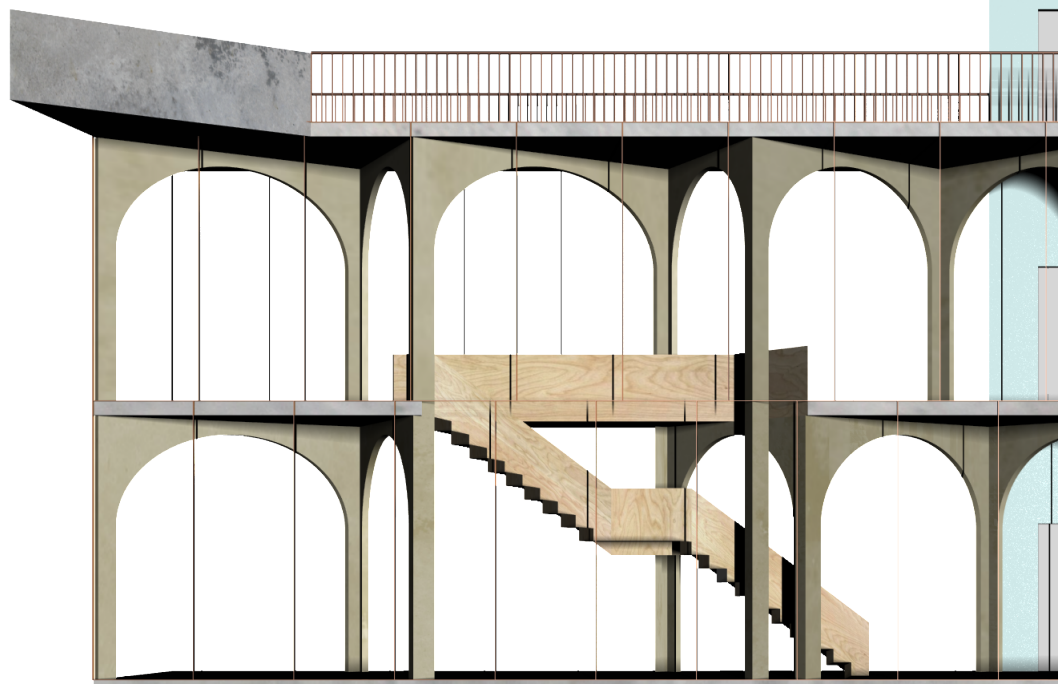
Westgevel 1/200

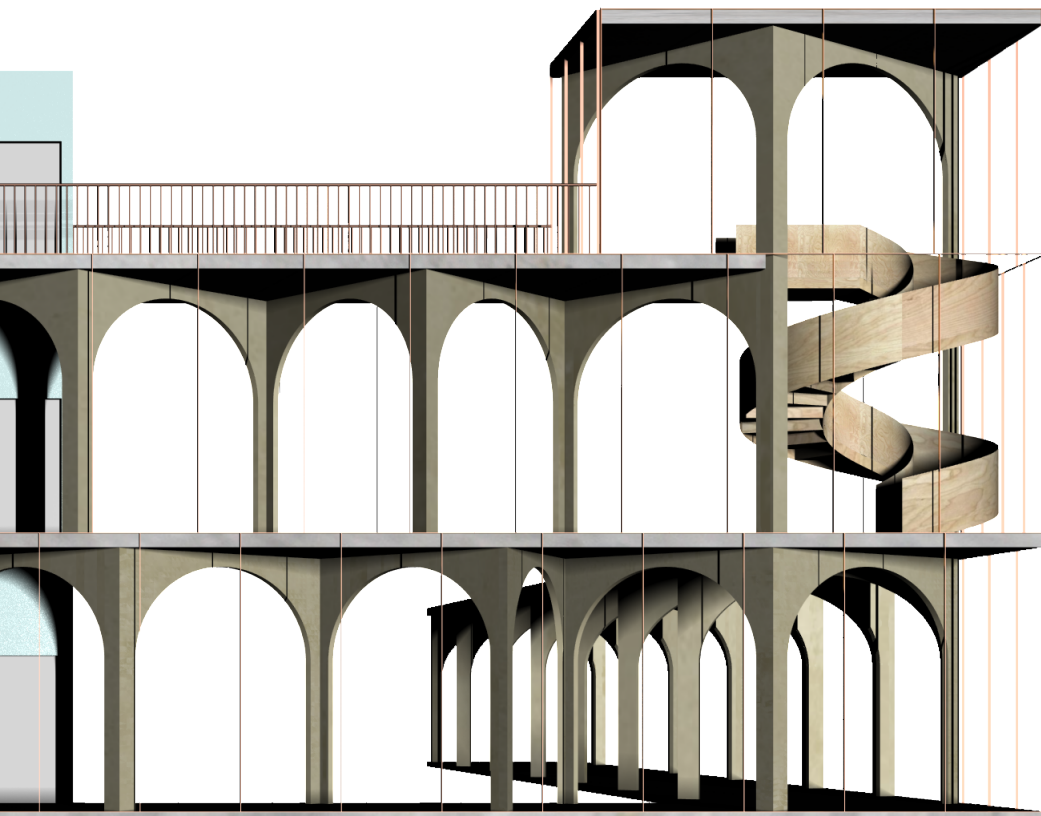
Dit gevelbeeld toont hoe de kathedraal en Proosdijzaal als een achtergrond werken voor de nieuwe pandgang, waarbij de portieken werken als kaders. Je voelt in de snede ook mooi de neerwaartse cascade van hoofdbeuk-zijbeuk-steunberen.



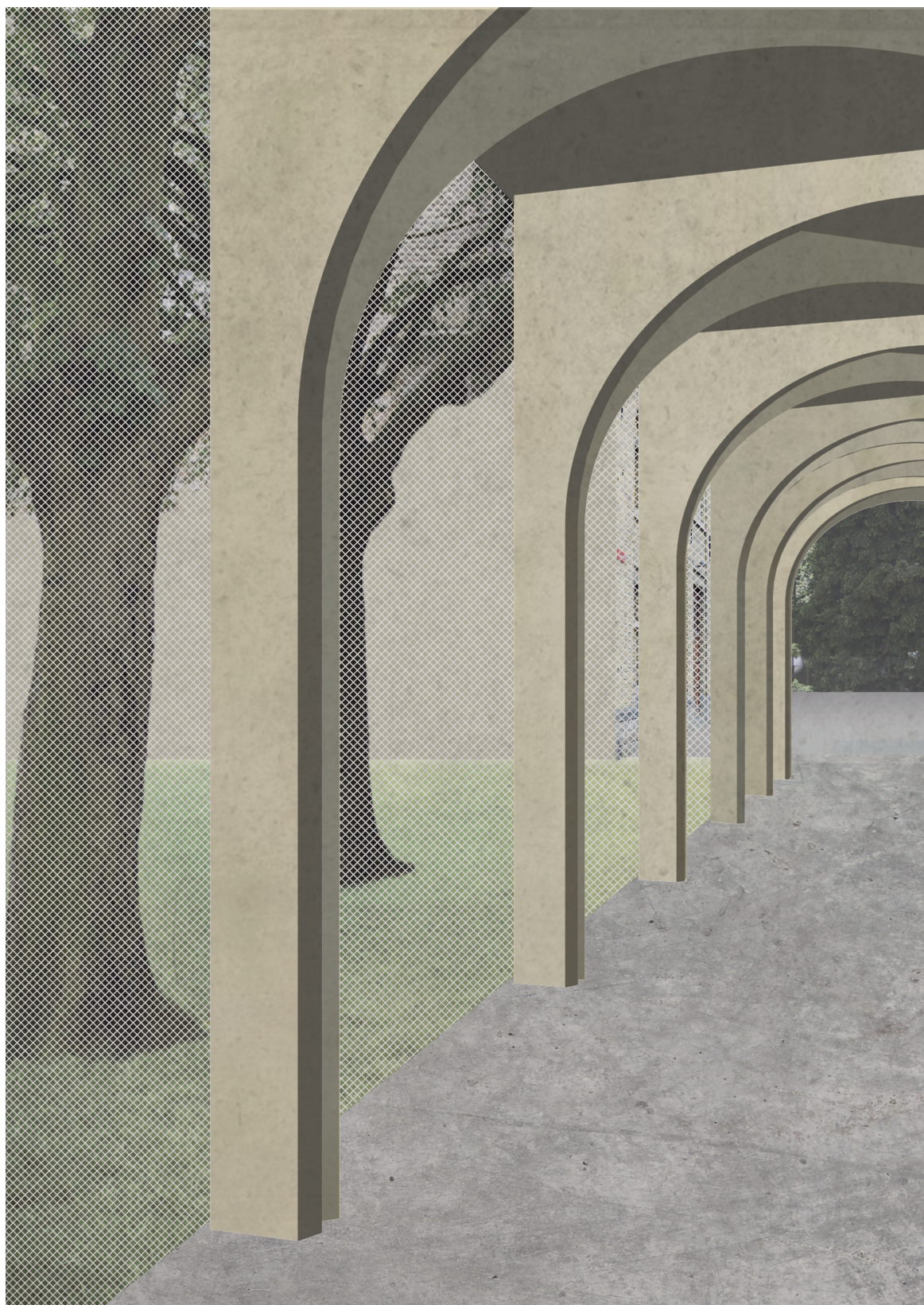


Zicht vanaf de Janseniusstraat. De diagonale portieken tonen zich als een vlakke gevel die een compositie vormt met een aantal architecturale elementen. Een belvédère is opgespannen tussen de nieuwe ingang van de Proosdijzaal en het trappenhuis.





Een perspectief in de lage pandgang. Langs de linkerkant wordt deze afgescheiden van de publieke ruimte door een doorzichtig metalen mesh. Aan de kant van de kloostertuin is de pandgang open, waardoor deze als een overdekte buitenruimte functioneert.





Het zicht op de eerste verdieping in de hoge pandgang. Na het betreden van de trap zet de wandeling zich verder naar de spiltrap. Op het einde van de gang wordt een wenteltrap gekaderd door de sequens van portieken.





Eens bovengekomen geeft een dakterras toegang tot de Proosdijzaal. Dit bevédère geeft zicht op de monumentale architectuur van het complex.





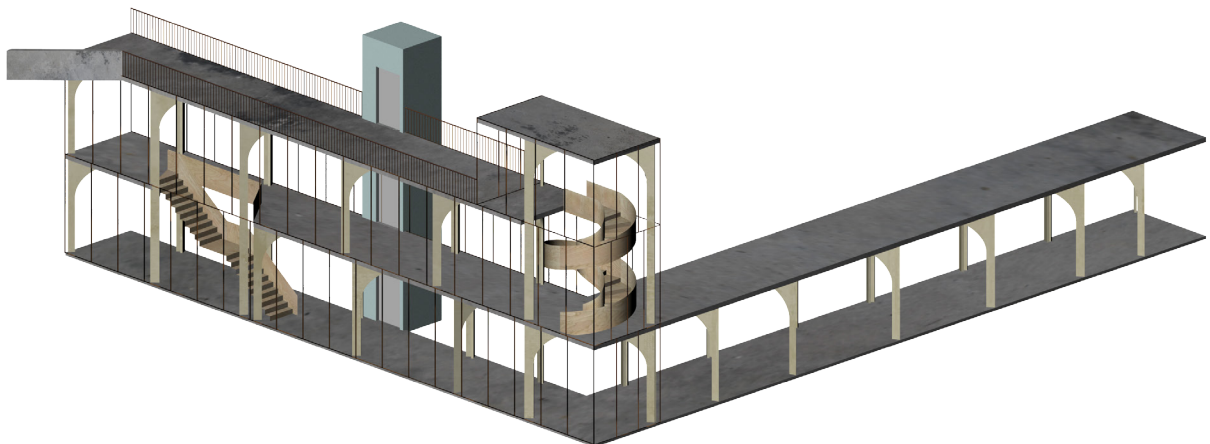
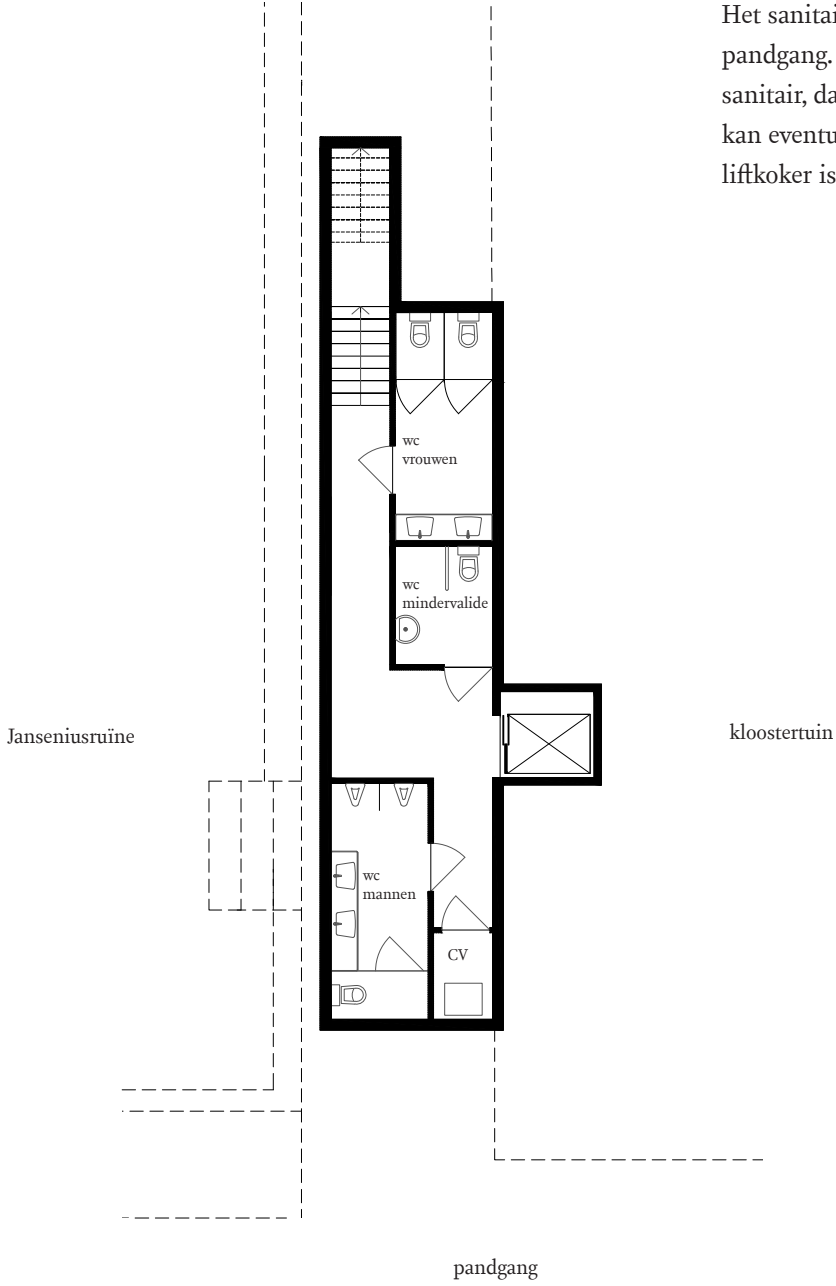
In de pandgang werken de portieken als vensters op de context. De hoge pandgang werkt als een balkon op de kloostertuin





SANITAIR & LIFT

Het sanitair wordt voorzien op niveau -1, onder de hoge pandgang. Onder de rechte steektrap, ontsluit een trap het sanitair, dat tevens bereikbaar is via de liftkoker. Ondergronds kan eventueel nog technische ruimte voorzien worden. De liftkoker is voorzien als een autonoom object.



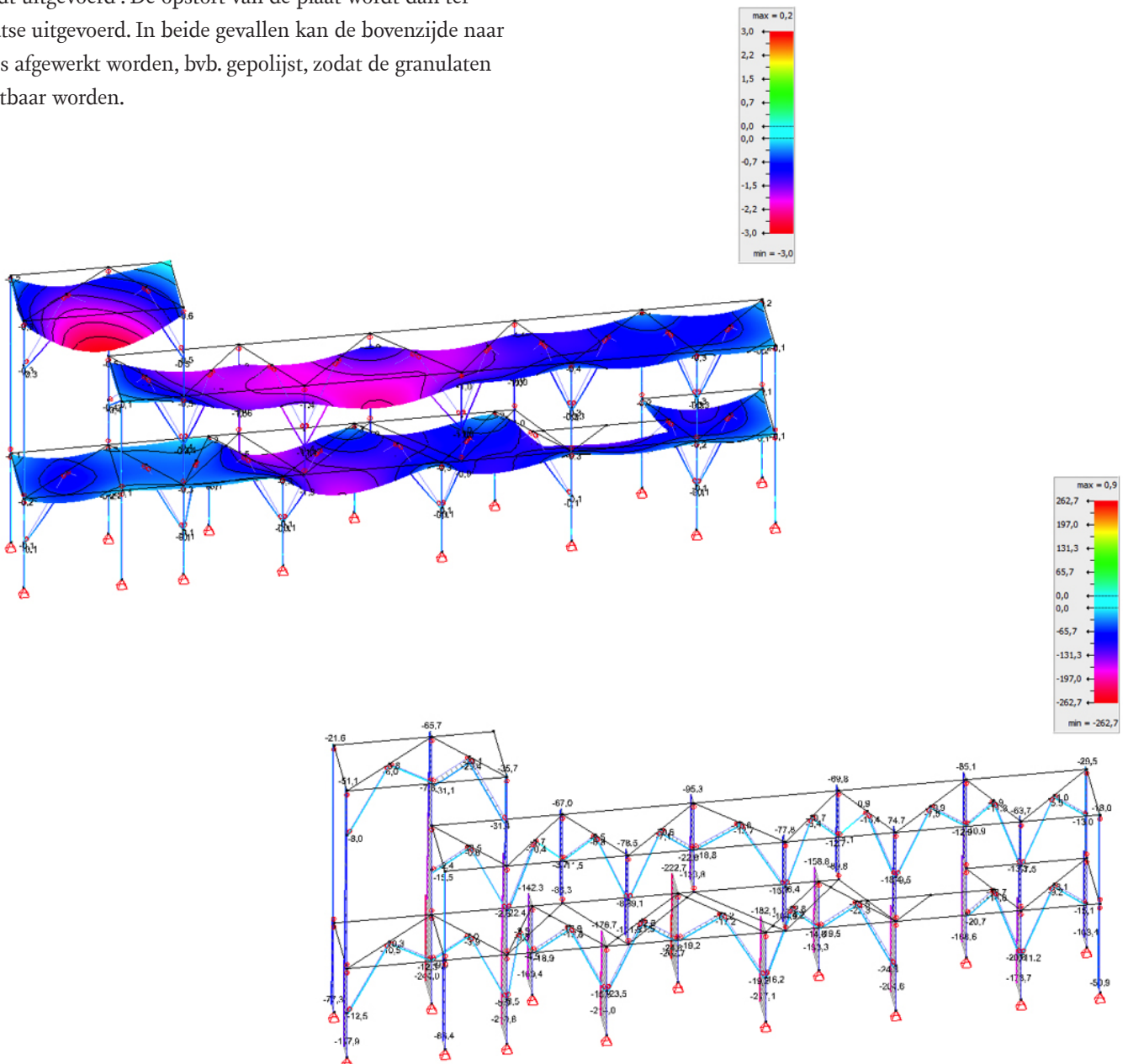
STABILITEIT

De geschrante opstelling van de portieken is interessant voor de horizontale stabiliteit. Horizontale krachten in beide richtingen (langs en dwars) kunnen door de ‘portiekwanden’ opgenomen worden en naar de fundering afgeleid.

Voor de vloeren kan er zowel voor prefab als voor ter plaatse gestort beton gekozen worden. In het geval van ter plaatse gestort beton zitten we bij een typische zichtbeton-uitvoering, waarbij de nodige aandacht nodig zal zijn om een onbevuilde onderzijde te bekomen. Indien prefab spreken we van een predal-op-maat (dikte 6 cm), m.a.w. driehoekige stukken op maat van de ‘plafondvlakken’, waarbij de randen die in het zicht blijven al in het prefabelement op de volledige plaatdikte wordt uitgevoerd. De opstort van de plaat wordt dan ter plaatse uitgevoerd. In beide gevallen kan de bovenzijde naar wens afgewerkt worden, bvb. gepolijst, zodat de granulaten zichtbaar worden.

De portiek-elementen worden best geprefabd. De portieken kunnen best als 2 helften gemaakt worden, en ter plaatse gemonteerd met een openblijvende voeg. Uit de bovenzijde van deze portiekwandjes steekt wachtwapening, zodat deze monolitisch met de vloer verbonden wordt.

Het eenvoudigste is om deze portiek-elementen horizontaal te storten. Dan hebben we één bekiste enw 1 afgestreekte zijde. Behalve indien ook deze elementen (aan één of meer zijden) gepolijst worden. Verticaal storten kan ook, dan zijn alle zichtzichten bekist, maar dat is wel iets duurder. Maar allicht nog mogelijk binnen de raming in bijlage.



REFERENTIES



The Upside Dome, Gijs Van Vaerenbergh.

Wij hebben in onze jonge praktijk een bijzondere fascinatie voor hedendaagse artistieke en architecturale projecten in de context van historisch erfgoed. Hierbij laten we ons inspireren door de historische gelaagdheid van een plek en gaan we op zoek naar intrinsieke, onderliggende kwaliteiten. Die trachten we te verbeelden op een eigenzinnige, hedendaagse manier. Dit resulteert als het ware in een 'fysieke herinnering' van de plek, een constructie die het verleden, heden en de toekomst met elkaar verbindt. The Upside Dome was een installatie die op een oneigenlijke manier de nooit gebouwde koepel verbeeldt. Naar analogie zien wij ons ontwerp als een oneigenlijke verbeelding van de pandgang.

Luifels Heist-op-den-Berg, Gijs Van Vaerenbergh.

In opdracht van de gemeente Heist-op-den-Berg bouwt Gijs Van Vaerenbergh 10 luifels op de gemeentelijke begraafplaatsen. Deze vertrekken van een eenvoudig structureel grid van 1x1m, waarbij voor elke luifel een variatie op hetzelfde principe wordt voorgesteld. Deze luifels illustreren hoe structuur kan ingezet worden om ruimte te articuleren, zichten te kaderen en de perceptie van de toeschouwer kan sturen. Deze kwaliteiten beogen we ook in ons ontwerp voor de Proosdijzaal.



REFERENTIES



Toyo Ito, Library Tokyo (links boven)

Dit project toont de poëtische kracht van een betonnen boogstructuur. De kwaliteit ontstaat in de diversiteit van de ruimtes binnen éénzelfde structurele logica. Ook de zorg van de afwerking en de detaillering (bijvoorbeeld in de manier waarop verschillende bogen samenkomen), zijn kwaliteiten die wij voorstellen in ons ontwerp.

Solar da Unhão, Lina Bo Bardi (rechts boven)

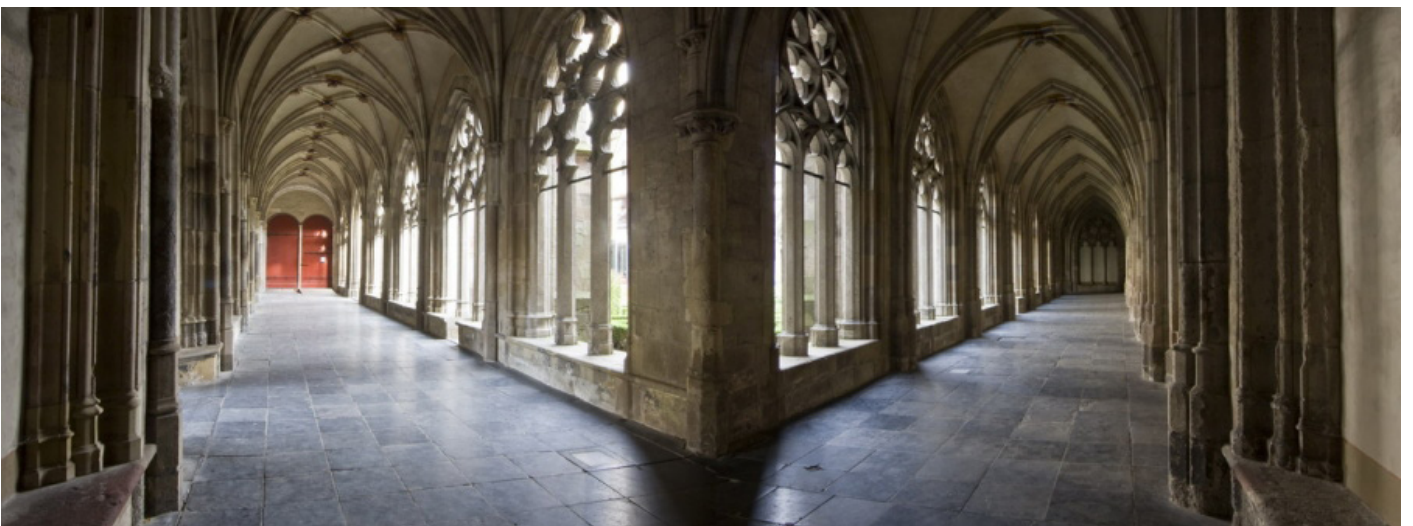
In ons voorstel is het ontwerp van de trap een cruciaal element in de architecturale compositie en de beleving van de ruimte. Wij wensen beide trappen verder te ontwikkelen als 'sculpturen



in de ruimte', een kwaliteit die de trap van Lina Bo Bardi belichaamt. Ook de keuze voor hout vinden we interessant, wat refereert aan de houten gebinten van de kathedraal en de pandgang.

De historische pandgang en kloostertuin (onder)

Misschien wel de belangrijkste referentie zijn de historische pandgangen rond kloostertuinen, die een oertypologie zijn in de architectuur. Met ons voorstel willen we hier een hedendaagse interpretatie aan geven.



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een integraalconcept dat zich manifesteert in verschillende facetten van een ontwerp. In de context van restauratie en monumentenzorg krijgt dit een extra dimensie waarbij een evenwicht moet gevonden worden tussen duurzame keuzes en de impact op de erfgoedwaarde. Wij willen de lat voor duurzaamheid zo hoog mogelijk leggen, maar met respect voor de historische waarde van de Kathedraal en haar omgeving. Hieronder belichten we enkel aspecten van de aanpak van duurzaamheid in ons ontwerp.

1. Proces

Integrale duurzaamheid is het resultaat van een goed proces, met een vlotte communicatie tussen de verschillende partijen. Duurzaamheidskeuzes moeten steeds afgewogen worden binnen de totale context waarbij rekening wordt gehouden met budget, haalbaarheid, impact op het erfgoed etc. In het proces worden deze duurzaamheidskeuzes meegenomen en in overleg met de opdrachtgever beslist wat haalbaar is en wat niet. De rol van het ontwerpteam is de opdrachtgever te adviseren en voor- en nadelen te duiden zodat een beargumenteerde keuze kan gemaakt worden.

Een belangrijke dimensie van duurzaamheid, is dat het project voldoende breed wordt gedragen. Daarom is het van groot belang dat er naast een goed proces met de opdrachtgever ook de andere belanghebbende actoren (zoals de stad, schouwburg, bewoners, erfgoedorganisaties) betrokken worden om zo tot een breed gedragen ontwerp te komen.

2. Duurzaamheid door ontwerpkeuzes

Culturele duurzaamheid

Duurzaamheid ontstaat in de eerste plaats in de conceptiefase, als resultaat van de ontwerpbeslissingen die worden genomen. Door het ontwerp te baseren op de geschiedenis van de plek maar met een eigen identiteit, beogen we een ontwerp dat ook de tands des tijd zal doorstaan. De ambitie moet zijn dat men in de toekomst dit ontwerp beschouwt als een waardevolle toevoeging naast de vele andere transformaties die het gebouw in de loop der eeuwen heeft doorstaan. Dit impliceert voor ons dat de toevoeging zich niet louter onderdanig mag opstellen.

Polyvalent gebruik

Door de reconstructie van de pandgang wordt aan het ontwerp een belangrijke bijkomende ruimte toegevoegd die een polyvalent gebruik toelaten:

- gebruik van de bestaande en nieuwe pandgang als onthaalruimte, tentoonstellingsruimte, receptieruimte, circulatieruimte,
- het dak van de hoge pandgang maakt de ontsluiting mogelijk van de Proosdijdaal en kan gebruikt worden als dakterras en extensie van de zaal.

Toegankelijkheid

Een duurzaam gebouw is een toegankelijk gebouw. Ons ontwerpvoorstel wil voorzien in een integrale toegankelijkheid. Dit begint bij het leesbaar maken van de toegang ter hoogte van de hoek. De volledige pandgang dient op een goede manier door elk individu gebruikt te kunnen worden, zonder beperkingen en zonder barrières. Een geïntegreerd hellend vlak verzekert de toegankelijkheid tussen het niveau van de pandgang en dit van de kerk (dat ongeveer een halve meter hoger ligt). De externe lift maakt ook het niveau van de Proosdijzaal vlot bereikbaar. Samen met de opdrachtgever dienen specifieke keuzes verder uitgewerkt te worden met inachtname van het beschikbare budget.

Vandalisme

Het probleem van vandalisme aan het Lapidarium wordt opgelost door de pandgang, die het Lapidarium afsluit van de publieke ruimte. Er wordt dus bewust gekozen de ruïne van de Janseniusvleugel niet fysiek af te sluiten van het publieke domein. Dit kan eventueel nog overwogen worden, maar we zijn er van overtuigd dat de nieuwe situatie van het publieke domein, een ontradend effect kan hebben op vandalisme.

3. Duurzaamheid door technologische keuzes

Comfort

Een belangrijk aspect van duurzaamheid is comfort in combinatie met een goede energetische performantie. Nieuwe dubbelhoge pandgang is opgevat als een binnenruimte zodat dit een afgescheiden volume is waar hedendaagse comforteisen gehaald kunnen worden.

Door middel van een goed ontworpen verwarmingsinstallatie en beperking van het warmteverlies kan een aangenaam binnenklimaat en een algemene thermische behaaglijkheid gerealiseerd worden. Er wordt geopteerd voor een systeem van vloerverwarming in combinatie met natuurlijke ventilatie. Voor de beglaasde delen wordt gekozen voor een goede isolerende en UV-werende beglazing zodat warmteverlies en oververhitting worden vermeden. De uitwerking van de technieken wordt

meegenomen in de volgende fase, evenals belangrijke aspecten zoals akoestiek, brandveiligheid etc.

Regenwaterrecuperatie

Voor de watertoevoer van het sanitair wordt gekozen voor recuperatie van het regenwater.

Groendak

Voor het dak van de lage pandgang wordt gekozen voor een extensief groendak. Een groendak buffert water bij regenval en beschermt de dakdichting tegen UV-straling.

TEAMSAMENSTELLING EN PROCESVERLOOP

Team

Het team wordt zo samengesteld dat zij de nodige kwalificaties en kennis van zaken heeft om deze opdracht te volbrengen.

- Gijs Van Vaerenbergh architecten. Zij treden op als hoofdontwerpers en coördinator van het ontwerp- en bouwproces. Zij worden vertegenwoordigd door Pieterjan Gijs en Arnout Van Vaerenbergh.
- mouton cvba zal instaan voor de stabiliteitsstudie. Zij worden vertegenwoordigd door Ingenieur Guy Mouton. In bijlage zijn CV en referenties opgenomen.
- Prof. Koenraad Van Balen (directeur van R. Lemaire International Center for Conservation) zal als adviseur het team vervoegen. Zijn expertise ligt in conservatietechnieken en structurele analyse van historische gebouwen.

In deze fase van de procedure werd nog geen studiebureau technieken toegevoegd aan het team. In het geval van gunning zal hiervoor een geschikt studiebureau worden gecontacteerd.

Organisatie

Het multidisciplinair projectteam zal onder leiding staan van de projectcoördinator. Deze staat in voor de vlotte interne communicatie binnen het team en deze vertegenwoordigt

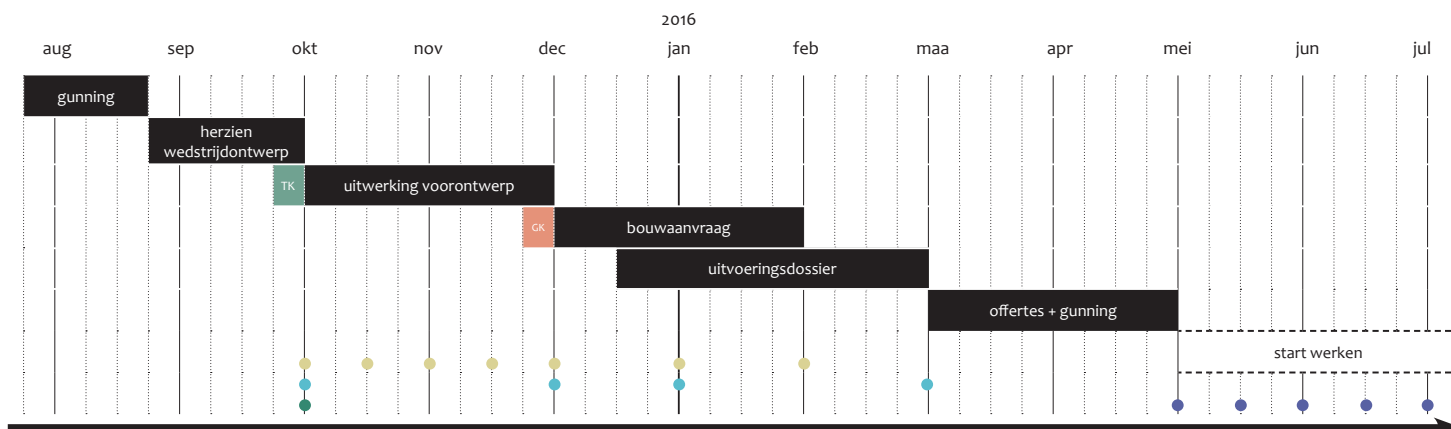
het ontwerpteam in het overleg met de opdrachtgever (= single point of contact). Hij is tevens belast met de kwaliteitscontrole, bewaking van planning en budget en met de algemene coördinatie, controle en administratie van alle studiedocumenten. Gijs Van Vaerenbergh architecten zal als hoofdontwerper deze rol op zich nemen.

Om een goed procesverloop aan de kant van de opdrachtgever te garanderen is het aangewezen dat de opdrachtgever ook een projectcoördinator aanstelt.

Procesverloop

In samenspraak met de opdrachtgever zal bij de start van de opdracht een overlegstructuur, met het oog op een efficiënt projectverloop, afgesproken worden, samen met afspraken omtrent goedkeuring van documenten, te nemen beslissingen etc.. De aard en frequentie van de vergaderingen is afhankelijk van de te behandelen materie en de fase van het project. De hieronder voorgestelde planning en overlegmomenten zijn indicatief om naar ons inziens aan te geven wat we als opdrachtnemer geschikt en wenselijk achten.

We stellen voor om het totale ontwerpproces, van wedstrijdontwerp naar gunning, te doorlopen in 6 stappen,



- TK terugkoppeling wedstrijdontwerp
- GK goedkeuringsfase
- werkoverleg
- stuurgroepoverleg
- participatiemoment
- uitvoeringsbegeleiding

waarbij elke nieuwe fase wordt aangevat na goedkeuring van de vorige.

In geval van gunning voorzien we een terugkoppeling van het wedstrijdontwerp. Op basis van opmerkingen van de opdrachtgever en externe informatie die nu nog niet gekend is, zal het wedstrijdontwerp herwerkt worden. In deze fase kunnen ook opmerkingen van andere partijen geïntegreerd worden. Aan het einde van deze fase is het ook aangewezen om terug te koppelen naar de bewoners. In deze fase wordt een gedetailleerde budgetcontrole uitgevoerd, om af te toetsen of de vooropgestelde keuzes haalbaar zijn en indien nodig bij te sturen zodat er binnen het vooropgestelde gebleven wordt.

Na deze herwerking kan een klassiek traject doorlopen worden van definitief ontwerp, bouwaanvraag, uitvoeringsdossier, gunning en start werken. Gedurende dit proces voorzien we een werkoverleg op regelmatige basis om de vorderingen van het ontwerp te evalueren en bij te sturen in overleg met de opdrachtgever en de stad. Voor het werkoverleg op regelmatige basis wordt er een projectteam opgezet. Het projectteam bestaat uit het ontwerpteam en de projectverantwoordelijke vanuit de opdrachtgever. Hiernaast sluiten andere betrokkenen vanuit

diverse relevante gemeentelijke diensten en stakeholders aan (zoals dienst ruimtelijke ordening, openbare werken, cultuur, toerisme, agentschap erfgoed,...).

Op momenten dat er belangrijke stappen worden genomen en fasen moeten goedgekeurd worden, kan er teruggekoppeld worden naar een bredere stuurgroep waar de belangrijkste stakeholders in vertegenwoordigd zijn (opdrachtgever, stad, onroerend erfgoed,...)

De grafische planning toont een normaal procesverloop waarbij voldoende tijd wordt gerekend voor elke fase. Omdat het een beschermd monument betreft, moet er in vroege fasen al redelijk ver in detail gewerkt worden, waardoor in principe de fase voor het uitvoeringsdossier ingekort kan worden. Deze kan dan ook deels of volledig overlappen met de fase van de bouwvergunning.

Tot slot voorzien we frequent overleg tijdens de uitvoering van de werken. De realisatie van een project met deze ambitie en in deze context vraagt een nauwgezette werfopvolging om de kwaliteit van het resultaat te garanderen.

BUDGET

Budgetbeheersing

Het aspect budgetbewaking maakt integraal deel uit van onze opdracht. In elke fase zullen voor de voorgestelde oplossingen de budgettaire consequenties onderzocht worden. De budgetdefinitie en -bewaking is nauw verbonden met de gefaseerde projectaanpak. In elke fase van het project wordt een zo juist mogelijke raming gemaakt. Daarbij worden eventuele programmawijzigingen ook telkens begroot. Na elke fase is er een STOP-and-GO: pas bij uitdrukkelijk akkoord over de raming (en de kwaliteiten) wordt de volgende fase aangevat.

Kostenraming

De kostenraming werd gemaakt op basis van eenheidsprijzen per m². Er is voor gekozen de hoge pandgang, die de verticale circulatie bevat, als binnenruimte op te vatten. Dit heeft een aanzienlijke invloed op de kostprijs, maar creëert ons inziens een grote meerwaarde in functionaliteit en gebruik. Een aanzienlijke kostenbesparing is mogelijk door deze ruimte als overdekte buitenruimte te beschouwen. De bouwkost komt

uit op 540.000 euro exclusief BTW, waarbij 10.000 euro voor archeologische opgravingen is voorzien.

Erelonen

De ereloonpercentages die worden voorgesteld zijn:

- architectuur 10% van de totale bouwkost
- stabiliteit 8,76% van de bouwkost structuur
- technieken worden geraamd op 1%

Gezien de aard van het ontwerp en het relatieve belang van de structuur in het geheel, wordt het percentage voorgesteld in de vork hoger genomen.

1. RAMING BOUWKOST

<u>Ramin architectuur</u>					
	hoeveelh	eh	eh-prijs	deelsom	som
1 Archeologische opgravingen		1 SOG	€10.000		€10.000
2 Pandgang noord binnenruimte					€211.380
schrijnwerk	513	m2	€400	€205.200	
dak	103	m2	€60	€6.180	
vloerafwerking +1 & +2	inbegrepen in structuur (zichtbeton)				
3 Pandgang west (buitenruimte)					€36.220
schrijnwerk	40	m2	€400	€16.000	
afscheiding kant straat	110	m2	€120	€13.200	
vloerafwerking	inbegrepen in structuur (zichtbeton)				
groendak	117	m2	€60	€7.020	
4 Inkom Proosdijzaal	7,2	m2	€500		€3.600
5 Inrichting kelder	50,8	m2	€250		€12.700
6 Trappen	stabiliteit				
6 Lift	1	fft	€45.000		€45.000
8 Regenwatersysteem	1	SOG	€10.000		€10.000
9 Omgevingsaanleg	niet inbegrepen				
TOTAAL ARCHITECTUUR EXL BTW					€328.900
<u>Raming structuur</u>					
	hoeveelh	eh	eh-prijs	deelsom	som
1 Onderbouw beschoeiingen					€16.500
beschoeiingen	54	m2	€250	€13.500	
installatie				€3.000	
2 Onderbouw funderingsplaat	50,8	m2	€125		€6.350
3 Onderbouw funderingsplaat + plaat gelijkvloers	50,8	m2	€200		€10.160
4 Bouwlagen	50,8	m2	€450		€22.860
5 Bovenbouw zichtbeton	226	m2	€550		€124.300
6 Diversen (trappen,...)					€30.000
TOTAAL ARCHITECTUUR EXCL BTW					€210.170
TOTALE BOUWKOST EXCL BTW					€539.070
TOTALE BOUWKOST INCL BTW					€571.414

2. ERELONEN

	%	ereloon raming
1 Architectuur	10,00%	€53.907
2 Stabiliteit	8,76%	€18.411
3 Technieken	1,00%	€3.289
4 Koenraad Van Balen	fft	€ 1.500,00
TOTAAL EXL BTW		€77.107
TOTAAL INCL 21% BTW		€93.299

3. TOTAAL BUDGET

1 Geraamde bouwkost incl BTW	€571.414
2 Geraamde studiekosten incl BTW	€93.299
3 Totaal budget incl BTW	€664.714

