

708D ARCHIEF HERENTALS

Augustijnenlaan 1 | 2200 Herentals



HERBESTEMMINGSSTUDIE

Opgemaakt door **ARAT architecten**
Fraikinstraat 71 | 2200 Herentals | www.arat.be
T 014 24 86 90 | info@arat.be

Opgemaakt te Herentals | februari 2023

Opdrachtgever | **Stad Herentals**
Augustijnenlaan 30 | 2200 Herentals
Premieverlenende Overheid | **Agentschap Onroerend Erfgoed**
Erfgoedconsulent | Dieter Nuytten



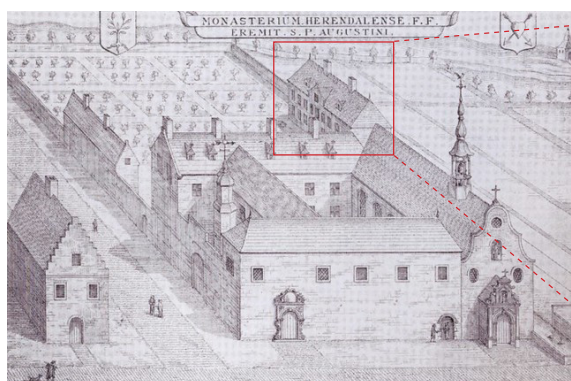
HOOFDSTUK 01 ONDERZOEK VAN DE SITE	4
01.01 INVENTARIS	4
01.02 HISTORISCHE NOTA	8
01.03 ANALYSE VAN DE ERFGOEDWAARDEN	11
01.04 BOUWTECHNISCHE ANALYSE	14
01.05 RUIMTELIJKE ANALYSE	14
HOOFDSTUK 02 ONDERZOEK VAN HET POTENTIEEL	19
02.01 INLEIDING	19
02.02 MARKTONDERZOEK	19
02.03 MOGELIJKE SCENARIO'S	21
HOOFDSTUK 03 ONTWERPEND ONDERZOEK	28
03.01 INLEIDING	28
03.02 SCENARIO'S	28
03.03 EVALUATIETABEL	32
HOOFDSTUK 04 RAPPORT	42
HOOFDSTUK 05 BIBLIOGRAFIE	43
05.01 BIBLIOGRAFIE	43

Het onderzoek van de site vangt aan met een gedetailleerde opmeting en een uitgebreid fotodossier. Deze documenten hebben tot doel de bestaande toestand van de erfgoedsite vast te leggen. Alle benodigde documenten worden bijgevoegd als bijlage.

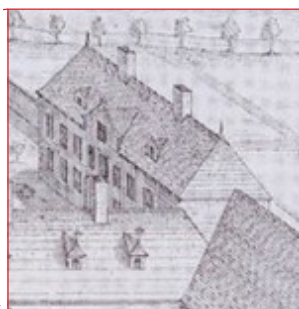
01.01 INVENTARIS

Naam	Voormalige infirmerie van het Augustijnenklooster
Ligging	Augustijnenlaan 1, 2200 Herentals
Kadaster	2de afdeling Herentals, sectie G, perceelnummer 230P5
Datering	vierde kwart 17de eeuw
Bescherming	Als stadsgezicht (11-9-1979), besluitnummer 1324
Geïventariseerd	Inventarisnummer 5825 (vastgesteld 28-11-2014)
Eigendom	De school is eigendom van de stad Herentals en is momenteel in gebruik als stadsarchief

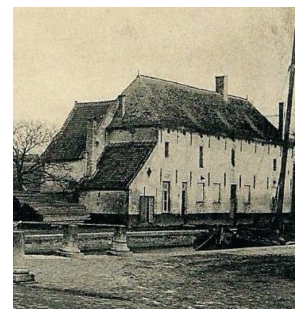
De historische nota onderzoekt het 17de-eeuwse pand waar nu het stadsarchief is gehuisvest, eertijds de infirmerie van het voormalige Augustijnenklooster. De site van het klooster nam eertijds het hele bouwblok Augustijnenlaan - Fraikinstraat - Begijnenstraat - Begijnhof in. Van het vroegere Augustijnenklooster bestaat enkel nog de infirmerie, gelegen aan de Augustijnenlaan en mogelijk nog enkele restanten aan de Begijnenstraat. Sinds 1993 is het stadsarchief van Herentals hier gehuisvest. In de toekomst zal het stadsarchief verhuizen, waarvoor het pand van de infirmerie een nieuwe herbestemming wordt gezocht.



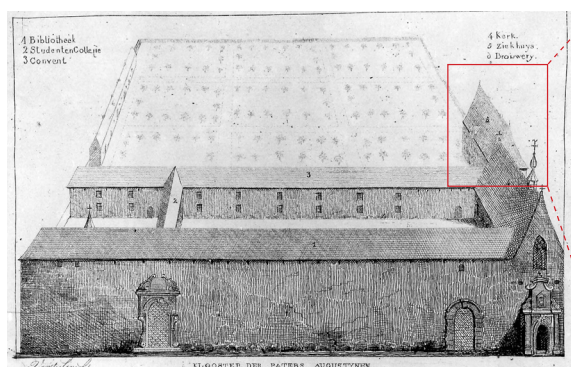
afb. 1: 17de-eeuwse prent: Monasterium Augustijnen © Onbekende bron.



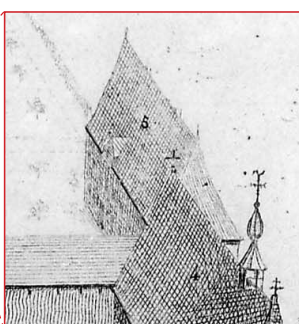
Infirmerie opgericht in 1692



afb. 3: Ongedateerde postkaart van de voormalige infirmerie © Delcampe.



afb. 2: 1841 - 1860: Het klooster van de Augustijnen te Herentals. Josephus Johannes Verstylen (graveur), gravure, Sint-Elisabethgasthuis, Herentals (bewaarplaats) © KIK-IRPA.



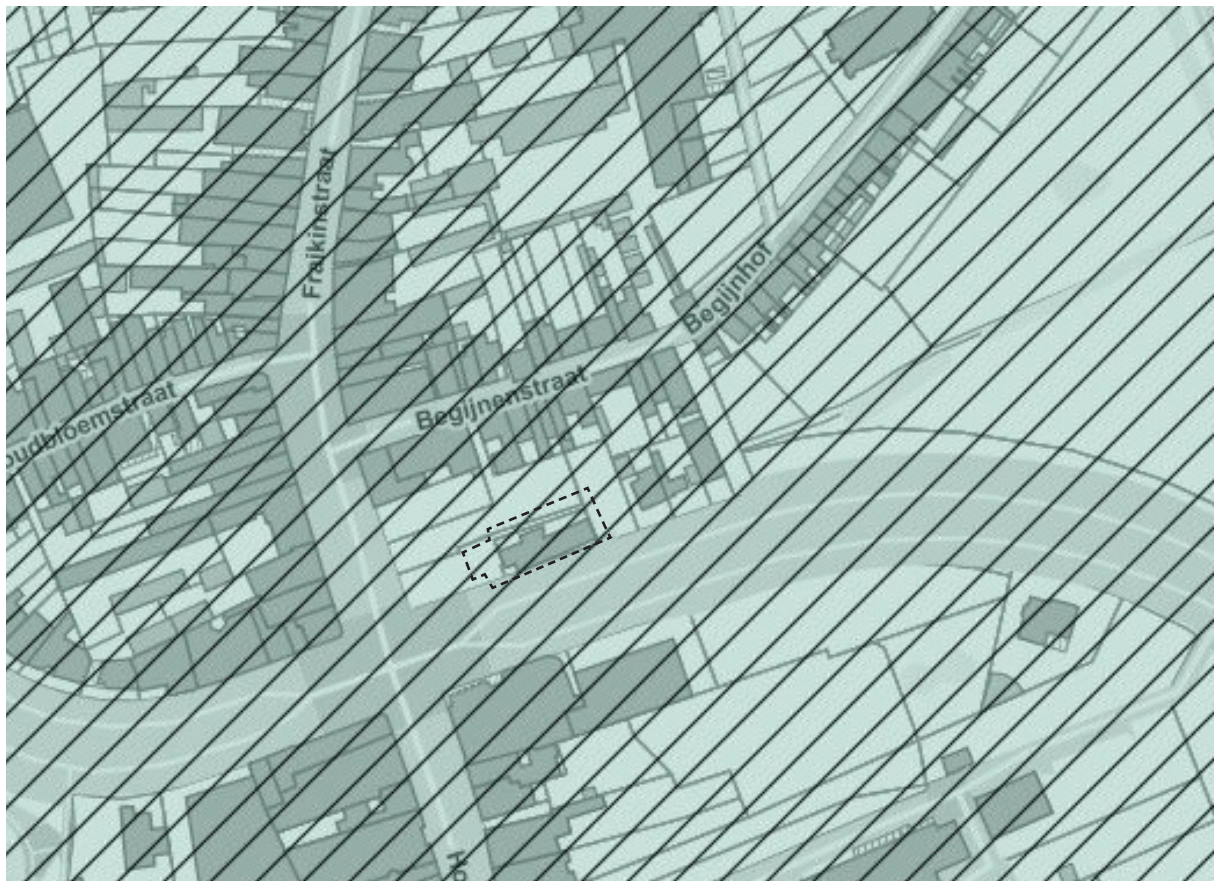
Detail van de infirmerie



afb. 4: Ongedateerde postkaart van de voormalige infirmerie © Erfgoedbank Noorderkempen via Stadsarchief Herentals.



afb. 5: Luchtfoto (2013-2015) met aanduiding van onderzoeksgebied (stippellijn) © Geoportaal.



afb. 6: Archeologische vastgestelde inventaris © Geoportaal.



afb. 7: huidige toestand voorgevel



afb. 11: huidige toestand gelijkvloers archief



afb. 8: huidige toestand rechtergevel



afb. 12: huidige toestand verdieping archief



afb. 9: huidige toestand achtergevel



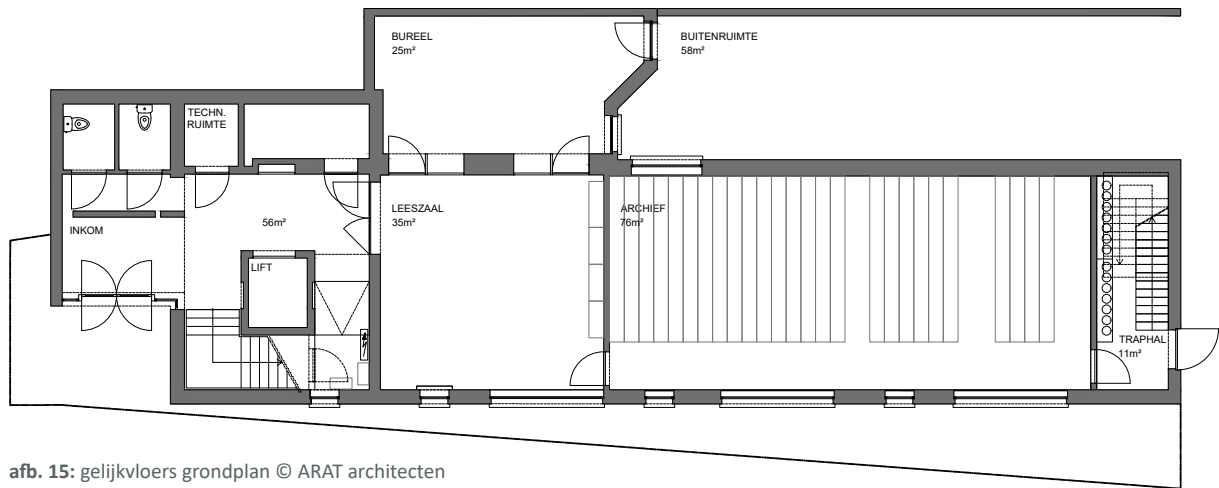
afb. 13: huidige toestand traphal archief



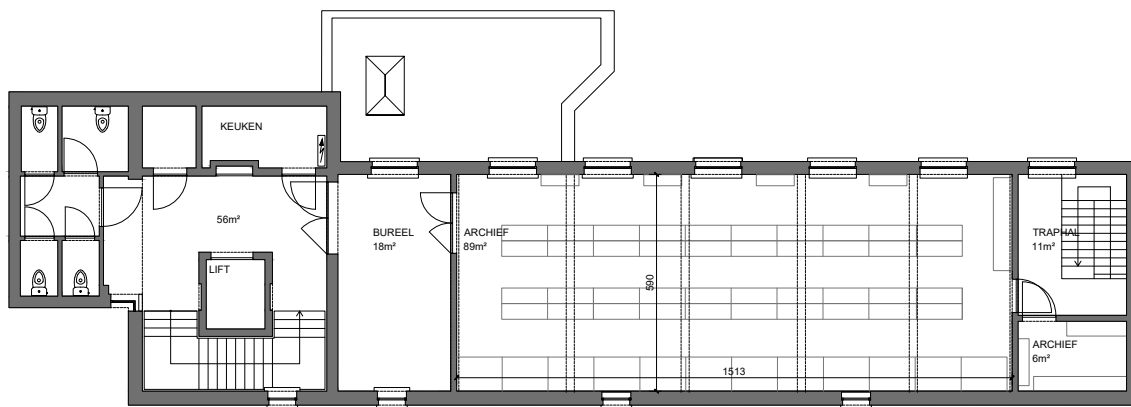
afb. 10: huidige toestand linkergevel



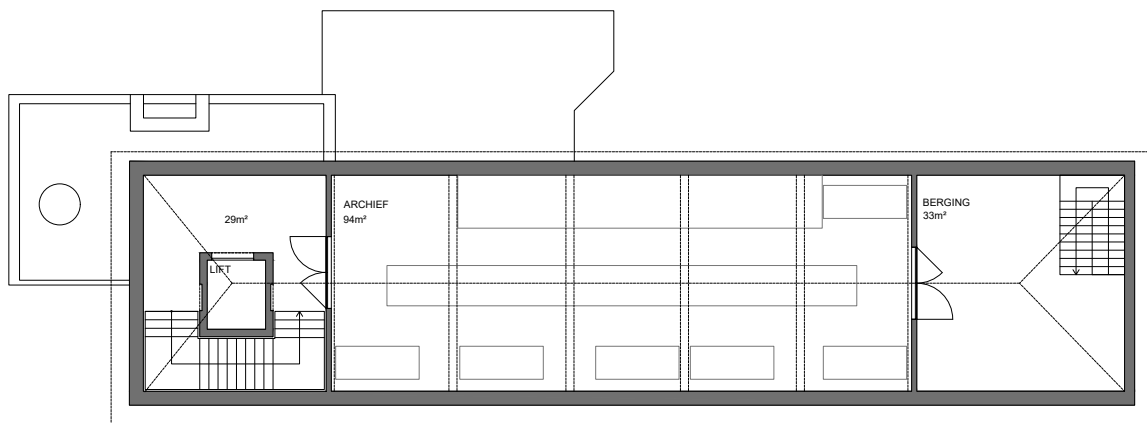
afb. 14: huidige toestand zolder archief



afb. 15: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten



afb. 16: verdieping grondplan © ARAT architecten



afb. 17: zolder grondplan © ARAT architecten

01.02 HISTORISCHE NOTA

Volgende analyse is een objectief overzicht van de aanwezige erfgoedwaarden, ongeacht de huidige bouwtechnische toestand of mogelijke ontwerpoverwegingen en financiële aspecten. De waarden geformuleerd in het beschermingsbesluit zijn hierbij richtinggevend en worden bijgestaan door volgende criteria: de zeldzaamheid, de herkenbaarheid, de authenticiteit, de representativiteit, de ensemblewaarde en de contextwaarde van de erfgoedplaats.

De waardstelling steunt op een grondig bouwhistorisch onderzoek die de bouw-en gebruiksgeschiedenis van het pand tracht te achterhalen. De in situ situatie vormt de eerste bron van informatie: bouwsporen, draagstructuren, bepaalde afwerkingen, enzovoort worden onderzocht. Daarnaast wordt de ruimere omgeving ook besproken, meer bepaald de percelering, de aanleg van wegen en de inplanting van het gebouw. Een tweede informatiebron is een doelgericht archief-en literatuuronderzoek. Ook wordt referentiemateriaal ingezet om de erfgoedwaarden bijkomend te staven.

01.02.01 WAARDEN VOLGENS HET BESCHERMINGSBESLUIT

(1) Beschermd Dorpsgezicht

De voormalige infirmerie is sinds 11 september 1979 bij koninklijk besluit beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

→ Historische waarde

De bescherming is ontsloten samen met het begijnhof en wordt in het besluit als volgt afgebakend: *‘De bescherming als stadsgezicht betreft het Begijnhof van Herentals. Het stadsgezicht omvat ook de schoolgebouwen en de pastorie van het Begijnhof in de Burchtstraat, de achtertuinen begrensd door de Augustijnenlaan, en de Begijnenvest, restant van de stadsomwalling. Ook de Infirmerie van het augustijnenklooster (1692) aan de Augustijnenlaan werd – onder de benaming brandweerkazerne - in het stadsgezicht opgenomen.’¹*

(2) Archeologische zone en CHE-gebied

De site is gelegen in de historische stadskern van Herentals. De stadskern is sinds 21 juni 2017 vastgesteld volgens het ministerieel besluit als archeologische zone (schrapping en hervaststelling van vastgestelde zone uit 2016), hierdoor is de archeologieregelgeving van kracht. De zone wordt door het Agentschap Onroerend Erfgoed omschreven als *‘een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.’²*

(3) Vastgestelde Bouwkundige Inventaris Erfgoed

De voormalige infirmerie werd opgenomen in de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed in de wetenschappelijk inventaris van Onroerend Erfgoed. De vaststelling is geldig sinds 14 maart 2019 (schrapping en hervaststelling van vastgestelde zone 2014). De infirmerie werd opgenomen tot de inventaris bouwkundig erfgoed omwille van de volgende erfgoedwaarden:

→ Architecturale waarde

→ Historische waarde

De site wordt als volgt omschreven: *‘Voormalige infirmerie van het augustijnenklooster, eertijds tabaksmagazijn, van 1952 tot 1980 brandweerkazerne en sinds 1993 stadsarchief.’³*

1 ‘Begijnhof met omgeving’, Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek van 11-09-1979 tot heden, Agentschap Onroerend erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5382>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.

2 ‘Historische stadskern van Herentals’, Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14799>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.

3 ‘Infirmerie van het augustijnenklooster’, Agentschap Onroerend erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/107200>,

01.02.02	HISTORIEK TIJDLIJN
1616	Oprichting van nieuw Augustijnenklooster
1692	Bouw van infirmerie
1727	Voltooiing van het Augustijnenklooster
1796	Opheffing van Augustijner orde onder Franse Overheersing
1798	Kloostergebouwen worden openbaar verkocht Tijdens bezetting van Herentals wordt de kerk als symbool van het verzet heropend (23-28 oktober 1798) Verwoesting van groot deel van de gebouwen bij de Slag van Herentals Enkel Infirmerie en deel van brouwerij blijft overeind
Tot 1949	Tabaksmagazijn (infirmerie)
1952	Restauratie en verbouwing van de infirmerie door J. Schellekens (1909-1963)
1952 - 1980	Herbestemming tot brandweerkazerne
1979	Beschermd als stadsgezicht <i>begijnhof met omgeving</i>
1990 - 1992	Aanpassing van infirmerie tot archief door L. Geens en P. Pauwels
1993 - heden	Stadsarchief

(1) Infirmerie wordt tabaksmagazijn (19de eeuw)

De infirmerie, het enigste gebouw dat van het klooster volledig bewaard is gebleven, kwam in privé bezit. In tussen tijd kreeg de infirmerie uit 1692 verschillende bezettingen. Tot 1949 deed het 17de-eeuwse gebouw dienst als opslagmagazijnen van Loots, een tabaksmagazijn. Gedurende de 19de eeuw blijft het volume van de voormalige infirmerie en brouwerij bewaard op de historische kaarten. Het lege terrein van het voormalig kloosterdomein wordt geleidelijk aan weer volgebouwd. Op de verschillende oude postkaarten is het bakstenen gebouw wit gekalkt en het schilddak bedekt met leien. De twee aanbouwen zitten onder een zadeldak bedekt met pannen. De voorgevel van het hoofdvolume bevat vier kloosterkozijnen (met enkele houten luiken) op de verdieping en twee enkel deuren en vier venster openingen op de begane grond. De later aangebrachte vier vensteropening op de begane grond zijn dichtgemetseld. De centrale deuropening onder bovenlicht met houten luik dateerde mogelijk nog uit de 17de eeuw, de tweede hogere deuropening met groot venster werd in de 18de of vroeg 19de eeuw aangepast. De gevel is verankerd ter hoogte van de verdiepingvloeren met originele lange krulspie-ankers. Onder het overkragend dak zitten afwisselend blinde oculi en steigergaten. De kleine aanbouw vooraan is toegankelijk via een enkel deur en voorzien van een overdakse schouw. Het achterliggende aansluitende volume lijkt twee grote rondboogopeningen te hebben aan de westgevel. De aanbouw ligt grotendeels verborgen door een stapel balken



afb. 18: Oude prentbriefkaart met de Kempische vaart en links de voormalige infirmerie © Kempens erfgoed, via het stadsarchief Herentals.

(2) Verbouwing tot brandweerkazerne (1951 - 1980) n.o.v. J. Schellekens (1952)

In 1949 besliste de gemeenteraad om het gebouw aan te kopen om er een brandweerkazerne van te maken. Het gebouw werd door J. Schellekens, provinciaal architect, gerestaureerd waarbij enkele grote veranderingen plaatsvonden.⁴ De verbouwingen begonnen in 1951 en in 1952 trok het brandweercorps in het gebouw. De nieuwe brandweerkazerne werd op 5 juli 1953 officieel ingewijd. In 1980 verlieten ze het gebouw voor de nieuwe kazerne aan de Oud-Strijderslaan. Bij de verbouwing onder J. Schellekens werd de onderste bouwlaag van de voorgevel sterk verbouwd. De gevelopeningen werden aangepast en verbouwd tot drie brede rondboogpoorten, een kleine rondboogdeur en twee houten kruisvensters met kleinhoutverdeling. Twee voormalige dichtgemetselde gevelopeningen werden omgevormd tot kloosterkozijnen onder een blinde rondboognissen. De verdieping verkreeg vijf identieke kloosterkozijnen, van dezelfde grootte, onder een blinde rondboognis, waarbij één vensteropening werd bijgemaakt. De overdakse schoorstenen werden gesloopt en vervangen. De blinde oculi onder de dakrand werden gerestaureerd. De rechte krulspie-ankers bleven behouden. De twee aanbouwen werden vervangen. De eertijds open oostgevel met een 18de - vroeg 19de eeuwse kruisvenster en dakkapel werden verbouwd tot blinde zijgevel.



afb. 19: Detail prentbriefkaart van de infirmerie, ongedateerd, voor verbouwing tot brandweerkazerne © Digitale collectie Erfgoedcel Kempens Karakter.



afb. 20: Oude foto van de infirmerie, ongedateerd, na verbouwing tot brandweerkazerne (1952 - 1980) © Stadsarchief Herentals via Erfgoedbank Noorderkempen.

(3) Restauratie en verbouwing tot stadsarchief (1990 - 1992)

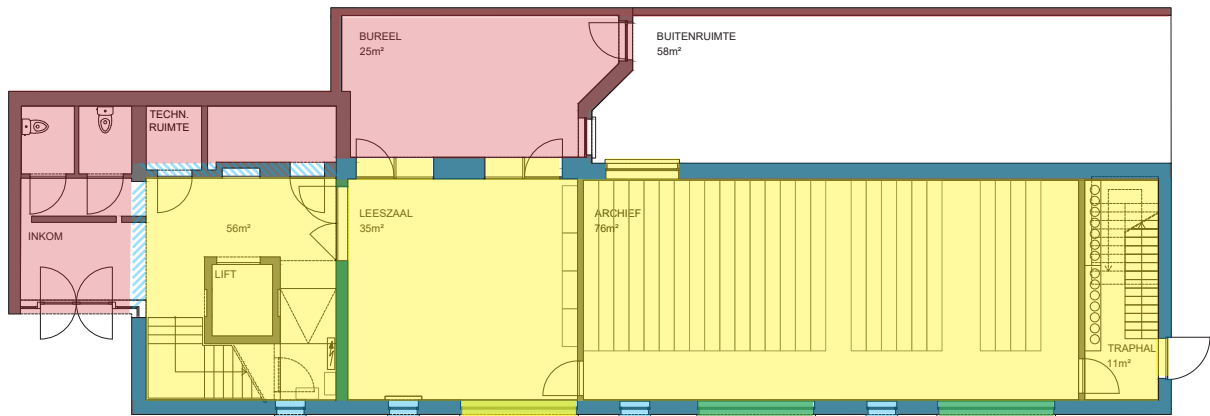
Tussen 1990 - 1992 werd het gebouw opnieuw verbouwd en aangepast door L. Geens en P. Pauwels tot archief. Sinds 1993 tot heden vindt het Herentalse stadsarchief er zijn onderdak.⁵

Bij deze verbouwing werden twee gevelopeningen in de eerste travee van het hoofdvolume opnieuw gedicht. De aanbouw werd gesloopt en vervangen met een nieuwbouw. Eén grote houten rondboogpoort werd vervangen met modern schrijnwerk. In de blinde oostgevel werd een nieuwe deuropening gemaakt. Recentelijk werd de nieuwe aanbouw achterin gesloopt.

De infirmerie werd in het verleden sterk verbouwd en gerenoveerd. Hierdoor blijven er vandaag buiten de buitengevels en de bedaking weinig oorspronkelijke elementen behouden. Het historisch kapebint is wel bewaard, inclusief de hijsrad, en de zoldering op de eerste verdieping.

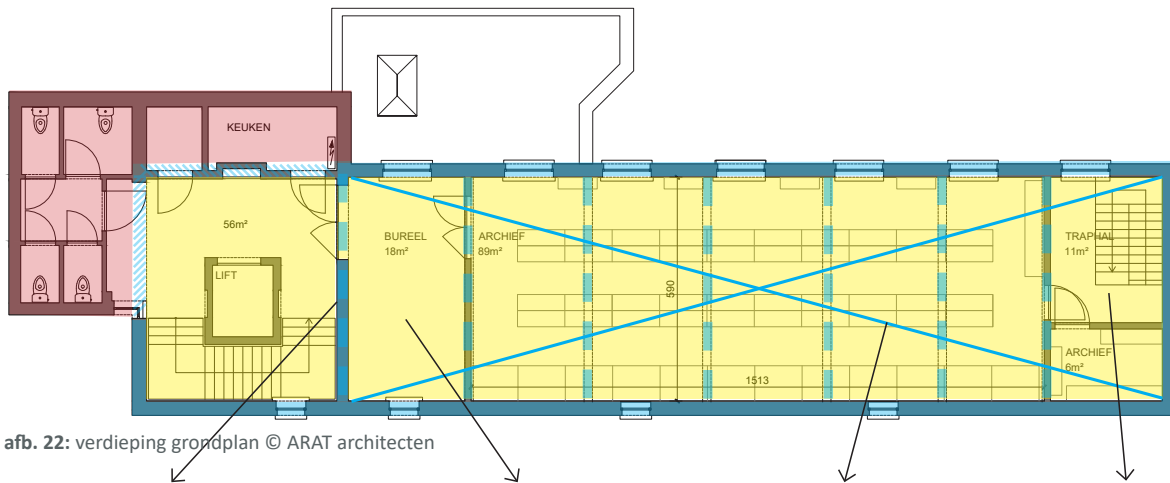
⁴ 'Geschiedenis Augustijnenklooster, HERENTALDUM Herentalse Kring voor Geschiedenis en Heemkunde, <http://blog.hgk.be/geschiedenis-augustijnenklooster/> (Geraadpleegd op 17-08-2021).

⁵ Agentschap Onroerend Erfgoed 2021: Infirmerie van het augustijnenklooster [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/47011> (Geraadpleegd op 17-08-2021).



afb. 21: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten

- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
 - Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
 - Indifferente monumentwaarde: aangepaste vervanging mogelijk
 - Geen monumentwaarde: elementen mogen verwijderd worden
-
- Waardevolle plafonnering worden aangeduid met een kruis
 - Waardevolle moerbalken en/of spanten



afb. 22: verdieping grondplan © ARAT architecten



afb. 23: moerbalken



afb. 24: balken

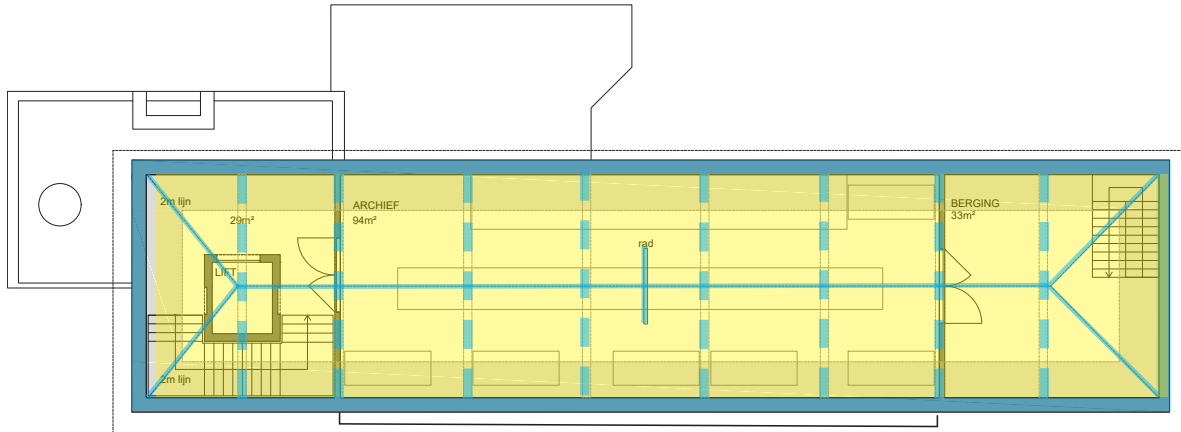


afb. 25: balken



afb. 26: balken

- Waardevolle balkenlaag met spreidseel, moer- en kinderbalken
- Waardevolle moerbalken



afb. 27: zolder grondplan © ARAT architecten



afb. 28: spant traphal



afb. 29: spant



afb. 30: kagebint archief



afb. 31: spanten met telmerk



afb. 32: hijssrad



afb. 33: spanten met telmerk



afb. 34: spant traphal



Waardevolle kagebint met pen-en-gat verbindingen en telmerken



Waardevolle spanten, kromstijlen met pen-en-gat verbindingen en telmerken

Elementen in het **blauw ingekleurd** zijn ruimtes, gevels, muurmassieven en interieuronderdelen met grote erfgoedwaarde uit de 17de-eeuwse bouwphase. Blauw ingekleurde elementen zijn beeldbepalend voor het gebouw en moeten in functie van het behouden van de erfgoedwaarde van het gebouw bewaard of in geval van aanpassing on dubbelzinnig afleesbaar blijven. De **groen ingekleurde** elementen hebben een positieve erfgoedwaarde, wat wil zeggen dat de elementen bijdragen aan de architectuurhistorische waarde van het gebouw en/of de ensemblewaarde van het interieur maar veranderingen hebben ondergaan. Met dergelijke elementen wordt behoedzaam omgegaan en aanpassingen dienen met respect te gebeuren. Elementen met een **gele inkleuring** hebben geen erfgoedwaarde. Door de vele veranderingen hebben ze ingeboet aan authenticiteit. Het aanpassen van deze elementen moet gebeuren met respect voor de elementen met grote erfgoedwaarde. Elementen in het **rood ingekleurd** hebben geen erfgoedwaarde tot beeldvestorend en worden bij voorkeur verwijderd of vervangen om de erfgoedwaarde te herstellen.

Grote erfgoedwaarde

- Bewaren van 17de-eeuwse gevels/ muurmassieven met originele openingen van kloosterkozijnen, blinde oculi, afwisselend met stadswapen van Herentals onder dakrand en gevelankers. Bij het maken van nieuwe openingen in eerste instantie kiezen voor heropening van gedichte vensters- en deuropeningen. Toevoegingen kunnen slechts aanvaard worden zover ze de belangrijke onderdelen van het gebouw respecteren en het traditionele kader, het evenwicht in de compositie en de relatie met de omgeving niet verbreken. Uit te voeren in materiaal dat past bij het historisch karakter van het gebouw.
- 17de-eeuwse balkenconstructie en draagstructuren
- 17de-eeuws kagebint met kromstijlen, pen-en-gat verbindingen en telmerken
- Behoud van houten windas (hijhrad) ter hoogte van verdwenen brugse travee (eertijds gebruikt om materialen en tienden tot op de zolder te hijsen)
- Overkragend schilddak met natuurleien: oorspronkelijke bewaarde helling en hoogte en overeenkomstige schaal behouden. Uitsparingen in het dak zijn bespreekbaar in de voor-en achterzijde, Het aantal dakramen aan de straatkant moet tot zijn minimum beperkt blijven (beschermd dorpsgezicht); optie reconstructie verdwenen dakkapel in achtergevel ter hoogte van hijhrad of dakkapel in zijgevel (zie iconografisch materiaal).

Positieve erfgoedwaarde

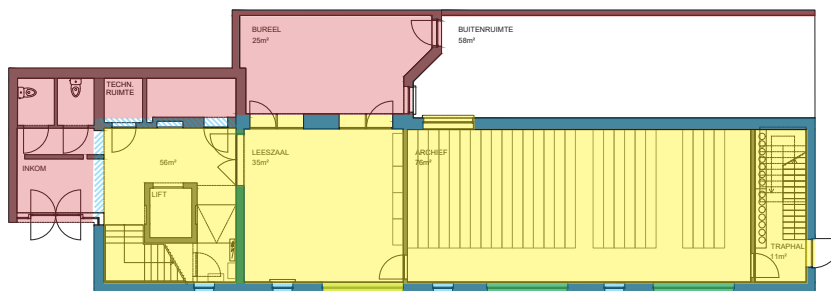
- 20ste-eeuwse brandweerdeuren (brede beschilderde rondboogpoorten) in neo-traditionele stijl n.o.v. Schellekens

Indifferente erfgoedwaarde

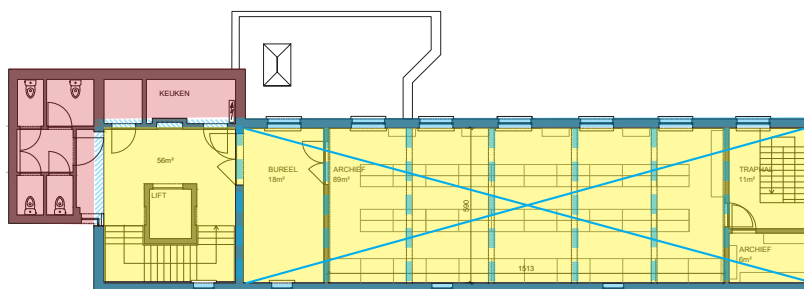
- Gerenoveerde interieurs en latere aanpassingen

Storende elementen zonder erfgoedwaarde

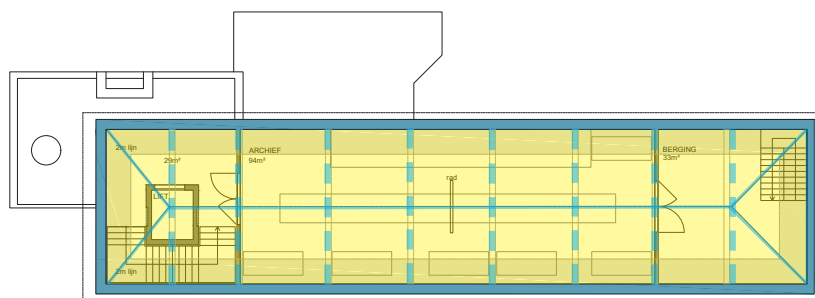
- Recente aanbouwsels



afb. 35: gelijkvloers grondplan © ARAT architecten



afb. 36: verdieping grondplan © ARAT architecten



afb. 37: zolder grondplan © ARAT architecten

01.04 BOUWTECHNISCHE ANALYSE

De bouwtechnische analyse bevat een beschrijving van de draagconstructieve aspecten van het gebouw en een diagnose van de toestand van de erfgoedsite, waaruit de bewaringstoestand en de vastgestelde schadefenomenen blijken.

Het gebouw is gedurende de jaren meermaals verbouwd en gerestaureerd en is hierdoor bouwtechnisch in goede staat. Wel zijn er enkele aanpassingen nodig om te voldoen aan hedendaagse normen. Nog niet alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De daken en muren zijn niet geïsoleerd. Op vlak van brandveiligheid dienen de houten vloerconstructies brandwerend in orde gemaakt te worden.

Er zijn kleine herstellingswerken nodig. Het inkomportaal is langs buitenzijde bekleed met blauwe hardstenen panelen. Deze panelen komen los en liggen niet meer in één vlak. Het hoekpaneel is gebarsten. Er kan regenwater infiltreren door de gebarsten stenen. Door de afbraak van de omliggende gebouwen is destijds, in 2019, de linkeraanbouw beschadigd geraakt na het instorten van een naastgelegen muur. De herstellingen zijn voorlopig nog niet uitgevoerd omdat niet geweten is of in de mogelijke herbestemming de aanbouw zal afgebroken/verbouwd worden of niet.



afb. 38: foto beschadigingen inkomportaal

01.05 RUIMTELIJKE ANALYSE

De ruimtelijke analyse bespreekt het huidige gebruik van de pand en zijn omgeving. Verschillende graden van toegankelijkheid; bebouwde en niet-bebouwde ruimte en circulatiepatronen binnen de erfgoedsite worden benoemd. Ook de functies, voorzieningen en verschillende vormen van ontsluiting worden aangewezen.

01.05.01 PERCEEL

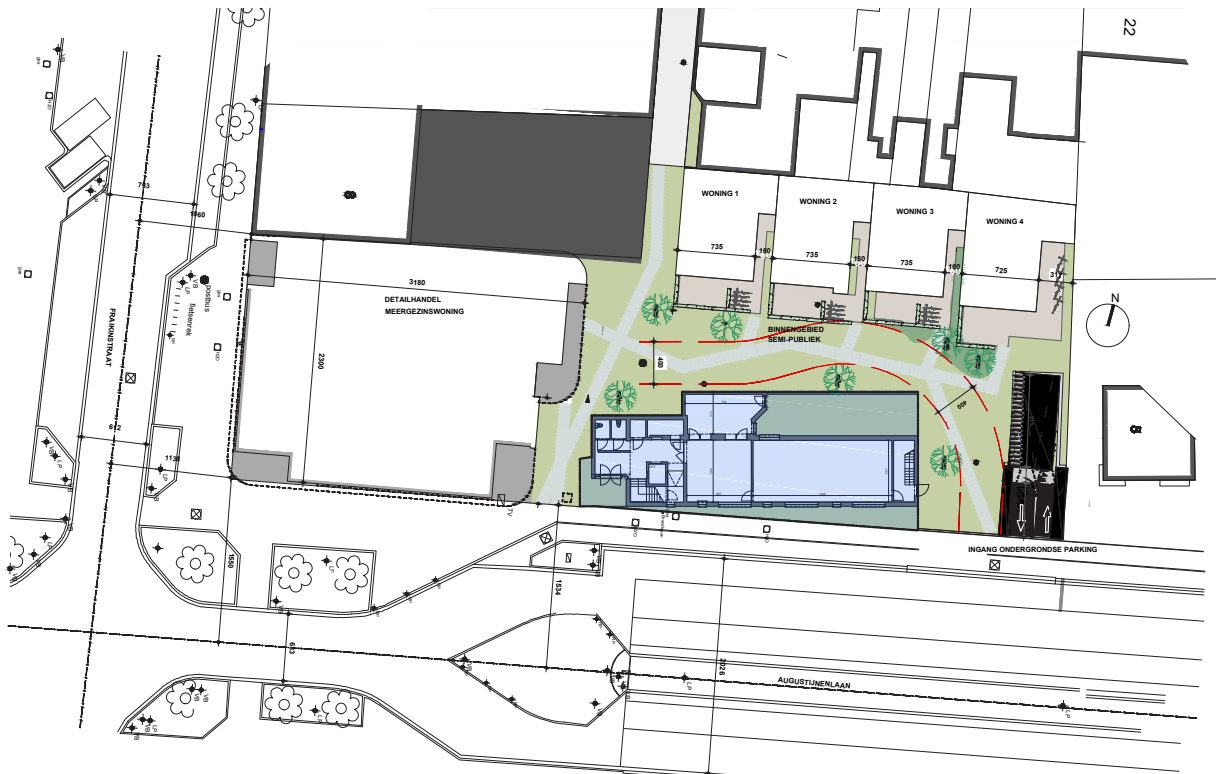
Het perceel waarop het gebouw staat is niet groter dan het gebouw zelf. Concreet wil dit zeggen dat er weinig tot geen buitenruimte is op eigen perceel. Wat toch een belangrijk aspect is om rekening mee te houden bij het zoeken naar een mogelijke herbestemming voor het gebouw. Er is een beperkte zone die kan gebruikt worden als buitenruimte. Dit tussen de tuinmuur en de achtergevel van het historisch gebouw.

Sinds 2018 is het archief niet langer omsloten door andere bebouwing. Toen is er gestart aan de afbraakwerken van de omliggende gebouwen. Hierdoor is het terrein rondom vrijgekomen. Tot op heden is dit nog steeds een open vlakte.



afb. 39: foto huidige toestand achtergebied

Er zijn wel plannen om het gebied rondom het archief te ontwikkelen. Een potentiële toekomstvisie voorziet op de hoek van Fraikinstraat-Augustijnenlaan een gebouw voor detailhandel en meergezinswoningen. Achter het archief zouden nog enkele woningen gebouwd worden tegen de achtertuinen van de woningen gelegen in Begijnenstraat. De zone tussen de nieuwe gebouwen zou ingericht worden als semipublieke ruimte. Het terrein zou voorzien worden van een ondergrondse parking die groter is dan nodig voor de wooneenheden. Wat zeker interessant is om mee te nemen in het verder onderzoek naar mogelijke herbestemmingen voor het gebouw. Voor het archiefgebouw is dit een opportuniteit om meer buitenruimte te creëren en eventueel parkeerplaatsen te voorzien. Momenteel is het enkel mogelijk op openbaar domein te parkeren. Er is geen duidelijk zicht op de huidige stand van zaken wat betreft het ontwikkelen van het gebied.

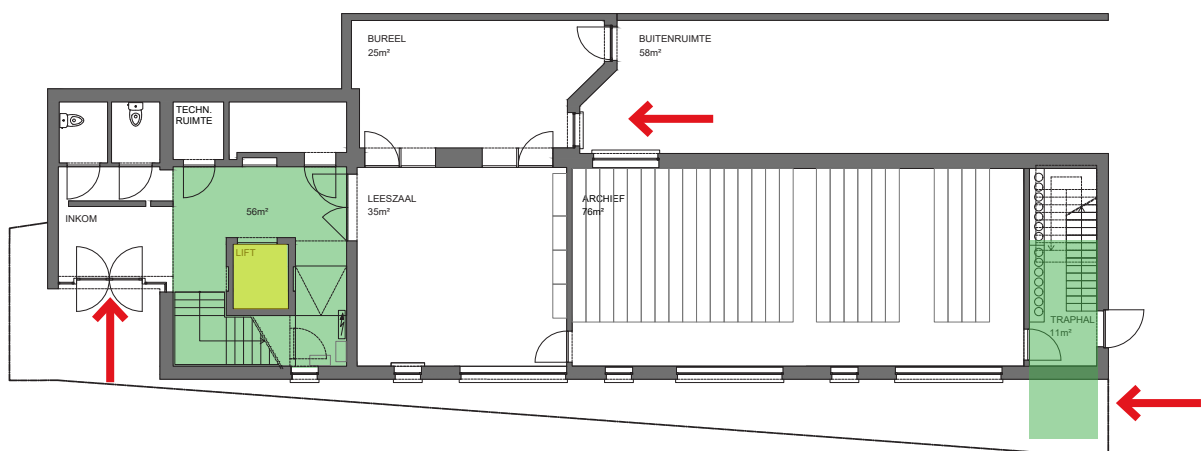


afb. 40: inplantingsplan potentiële toekomstvisie voor aanpalende percelen © APART architecten

01.05.02 CIRCULATIE EN ONTSLUITINGEN

Er zijn drie toegangen tot het gebouw. De hoofdingang bevindt zich in het inkom van het linkse bijgebouw dat uitgaat op de traphal met lift. Aan de rechtergevel van het historisch gebouw is een tweede toegang. Deze doet dienst als nooduitgang van de tweede traphal (vluchtrap). Achteraan in de aanbouw is een derde toegangsdeur die uitgaat op de buitenruimte.

De circulatie in het gebouw gebeurt via de traphal in het linkse deel van het historisch gebouw. De trap loop rondom een lift die toegang geeft tot alle verdiepingen. Elke verdieping bestaat uit één grote centrale ruimte, te bereiken vanuit de circulatiekern. Aan de rechterzijde van het gebouw is een tweede traphal aanwezig die dienstdoet als vluchtrap. De aanwezigheid van de lift maakt dat het volledige gebouw rolstoeltoegankelijk is.



afb. 41: grondplan gelijkvloers met aanduiding toegangen © ARAT architecten

Vooraleer er kan gekeken worden naar potentiële functies voor het gebouw is het belangrijk te weten in hoeverre aanpassingen aan het gebouw mogelijk zijn. Aangezien het gebouw beschermd is als stadsgezicht zijn niet alle ingrepen toegelaten. Alles moet vooraf besproken worden met Onroerend Erfgoed.

(1) Afbraak

Zoals gebleken uit de analyse van de erfgoedwaarden mogen de tuinmuur achteraan en de aanbouwen aan de linker- en achterzijde zeker afgebroken worden omdat deze geen monumentwaarde hebben in het geheel. Als in de toekomst het achtergebied ontwikkeld wordt en de zone achter het gebouw als semipublieke ruimte ingericht wordt, is het een meerwaarde om de tuinmuur af te breken. Visueel zal dit het effect hebben dat de buitenruimte horende bij het perceel zal overlopen in de semipublieke ruimte.

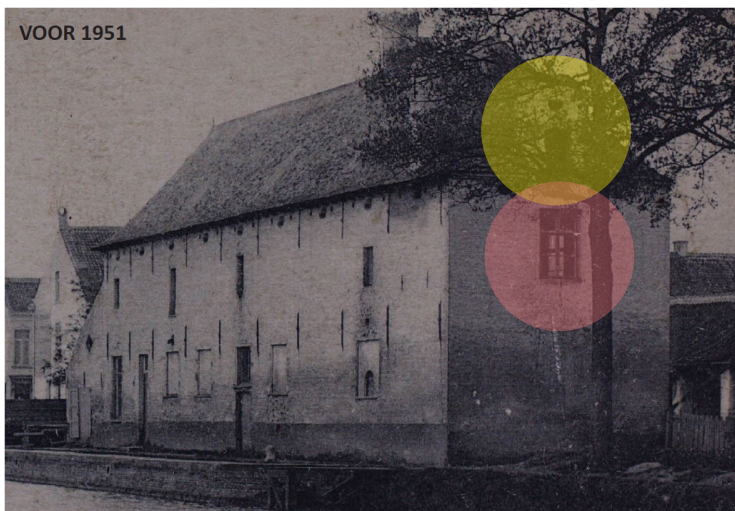


afb. 42: foto achtergevel

- afbraak tuinmuur
- afbraak aanbouwen en eventueel nieuw volume ter vervanging

(2) Gevelopeningen

Het is aangeraden om de 17de-eeuwse gevels met originele openingen van kloosterkozijnen, blinde oculi en gevelankers te behouden. Bij het maken van nieuwe openingen wordt de voorkeur gegeven aan de heropening van gedichte venster- en deuropeningen. Toevoegingen kunnen slechts aanvaard worden zover ze de belangrijke onderdelen van het gebouw respecteren en het traditionele kader, het evenwicht in de compositie en de relatie met de omgeving niet verbreken. De gekozen materialen dienen te passen bij het historisch karakter van het gebouw. Voorbeelden van historisch correcte openingen die dichtgemaakt zijn is de dakkapel in de rechtergevel en het onderliggende raam. Ook in de achtergevel was oorspronkelijk een dakkapel die later werd vervangen door een dakvlakraam.



afb. 43: ongedateerd, voor verbouwing tot brandweerkazerne © Digitale collectie Erfgoedcel Kempens Karakter.

- eventueel herstel dakkapel in functie van programma
- eventueel herstel raamopening in functie van programma

Op de eerste verdieping is het aantal ramen in de voorgevel beperkt en klein van formaat. Optioneel zouden in het ritme van de ramen in de voorgevel onder de blinde oculi hedendaagse ramen toegevoegd kunnen worden. In de achtergevel op het gelijkvloers zijn geen raamopeningen. Ook hier zouden in het ritme van de ramen op de verdieping raamopeningen kunnen gemaakt worden om daglicht op het gelijkvloers binnen te brengen.

Van de drie brandweerpoorten in de voorgevel zijn er momenteel twee dichtgemaakt langs de binnenzijde. Deze kunnen terug opengemaakt worden in functie van daglichttoetreding. De poorten aan de buitenzijde blijven best behouden, maar kunnen opengezet worden zodat er licht binnen komt via de nieuwe ramen.



afb. 44: dichtgemaakte brandweerpoort

(3) Daklichtopeningen

Aangezien het gebouw enkel beschermd is als stadgezicht zijn er wel wat mogelijkheden om ingrepen aan het dak uit te voeren. Momenteel zijn er op de zolderverdieping geen raamopeningen met uitzondering van het centrale dakvlakraam in de achtergevel waar vroeger een dakkapel zat. Om de zolder bruikbaar te maken is het aangewezen om in het dak openingen te maken die natuurlijk daglicht binnenbrengen. Dit kunnen zowel dakkapellen als dakvlakramen zijn voor zowel de voor- als achtergevel. Het is aan te raden de ramen of dakkapellen te plaatsen volgens de ritmiek van de ramen op de eerste verdieping, dit voor zowel de voor- als achtergevel. Afhankelijk van een potentiële herbestemming kan bekeken worden hoeveel daklichten er juist nodig zijn. Op het dakvlak van de rechtergevel zou ook nog een dakkapel kunnen gereconstrueerd worden zoals eerder besproken.



afb. 45: simulatie dakkapellen in de achtergevel



afb. 47: foto referentieproject: St.-Elisabeth Gasthuis, Diest



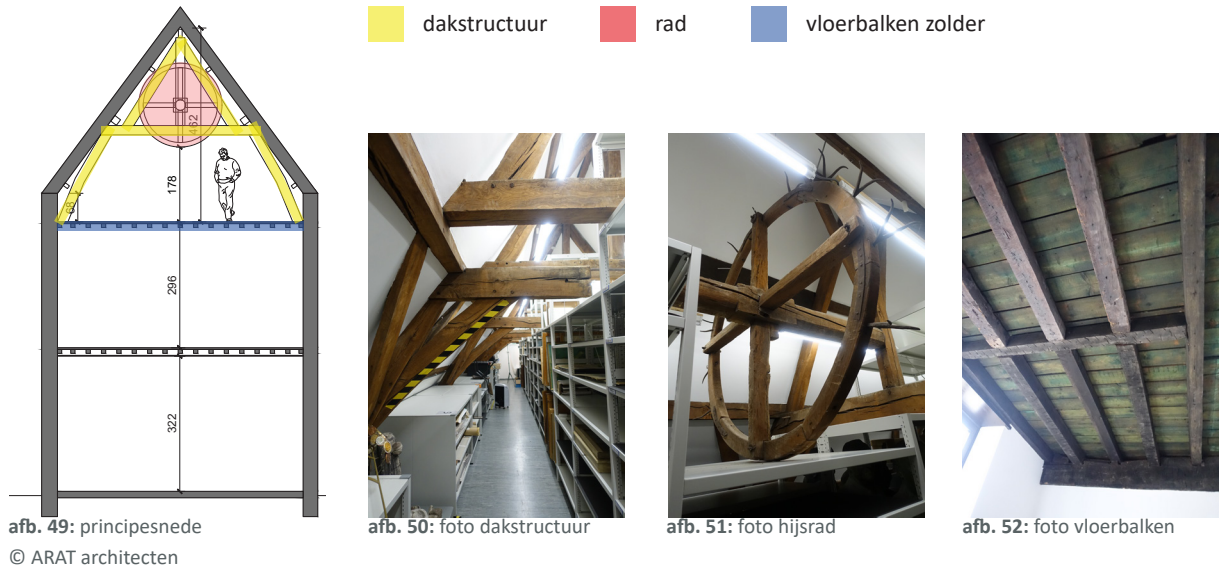
afb. 46: simulatie dakvlakramen in de voorgevel en nieuwe ramen verdieping



afb. 48: foto referentieproject: St.-Elisabeth Gasthuis, Diest

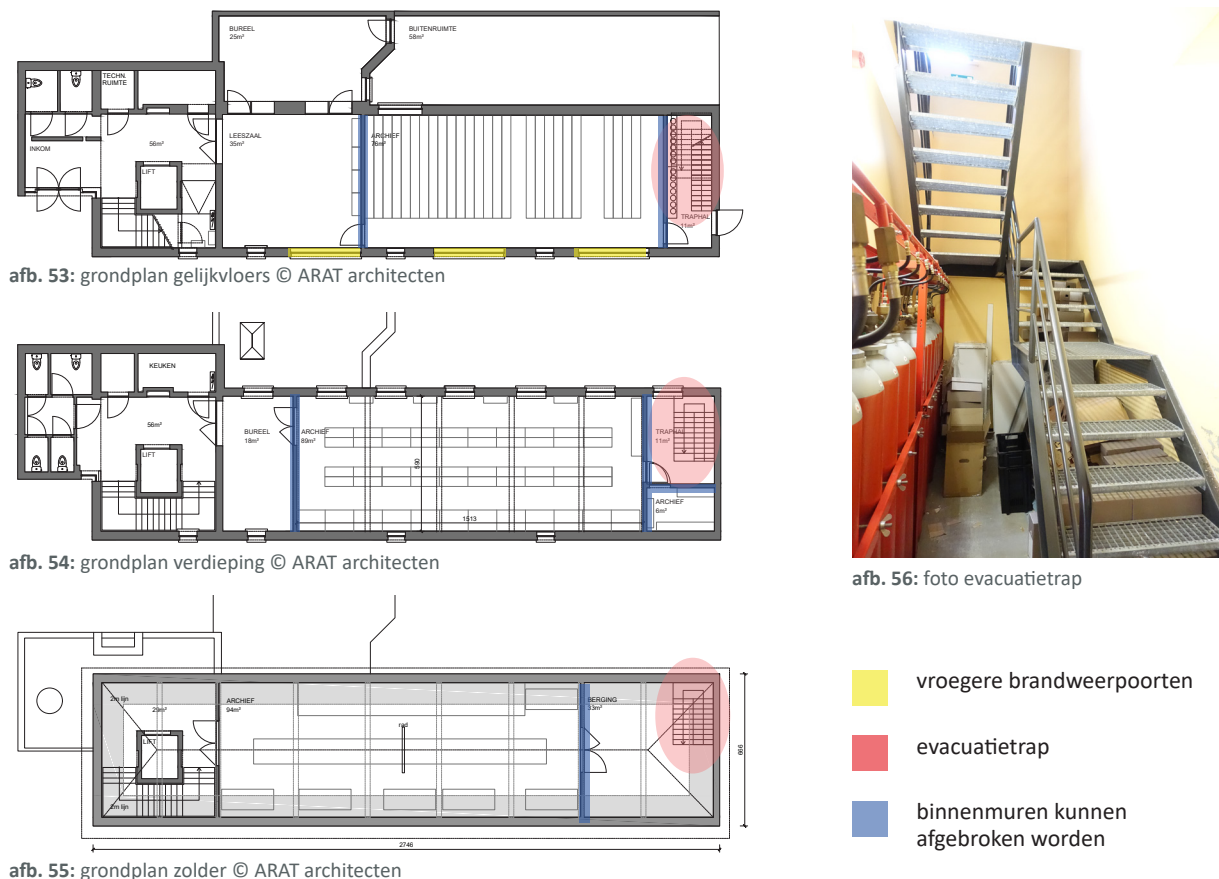
(4) Interieur

Het interieur is niet beschermd waardoor er in principe vrijspel is voor aanpassingen aan de binnenzijde. Toch is het aangewezen bepaalde zaken te behouden zoals de interieuronderdelen met grote erfgoedwaarde uit de 17de-eeuwse bouwfase. Concreet gaat dit om het hijsrad op zolder, de houten vloerbalken en de dakstructuur. Deze elementen zijn beeldbepalend voor het gebouw en moeten in functie van het behouden van de erfgoedwaarde van het gebouw bewaard of in geval van aanpassing ondubbelzinnig afleesbaar blijven.



De traphal in de rechterkant van het gebouw is niet noodzakelijk deze heeft nu een functie als evacuatiestap. Afhankelijk van een toekomstige herbestemming is het al dan niet nodig om de extra trap te behouden.

De binnenmuren zijn nieuw en hebben geen historische waarde. Deze kunnen verwijderd worden.



02.01 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden het potentieel van het pand en de mogelijke herbestemmingen afgetoetst aan het reeds bestaande aanbod in de stad. Dit marktonderzoek gaat samen met een zoektocht naar activiteiten die een meerwaarde kunnen betekenen voor de site. Het resultaat is een beknopte weergave van het huidige aanbod in de stad Herentals binnen het besproken programma en een overzicht van de voor- en nadelen verbonden aan de activiteiten.

02.02 MARKTONDERZOEK

02.02.01 HORECA

Door zijn ligging in het centrum van Herentals is dit een geschikte locatie voor een horecazaak. Pluspunt is de wekelijkse markt die langs het gebouw loopt. In het centrum zelf zijn er reeds heel wat horecazaken aanwezig op de Grote Markt, Zandstraat en Bovenrij.

02.02.02 ATELIERS

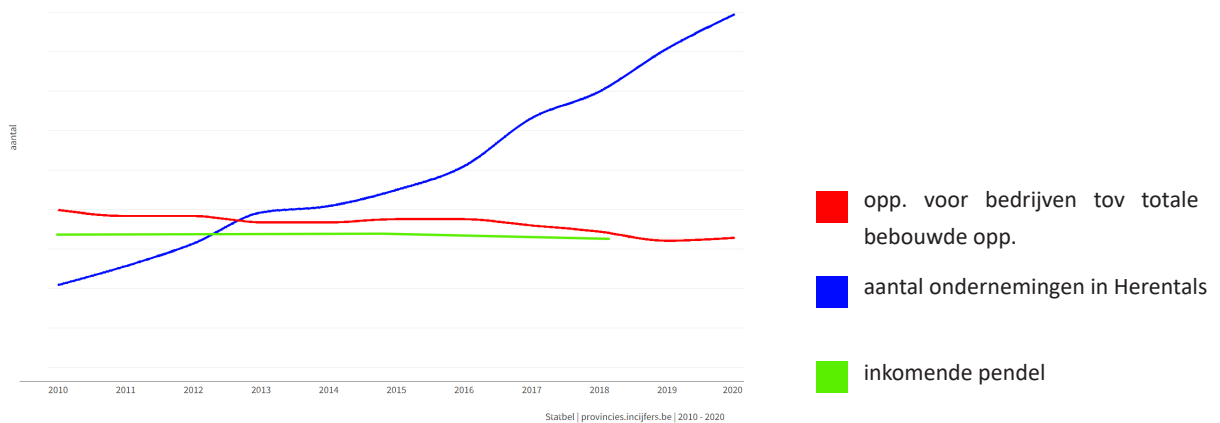
In Herentals zijn een beperkt aantal locaties met atelierruimtes beschikbaar waar meerdere mensen kunnen werken aan hun eigen projecten.

02.02.03 KANTOOR



afb. 57: kaart met overzicht ateliers in Herentals

In Herentals zijn er al veel kantoren, maar uit onderzoek blijkt dat er toch nog steeds vraag is naar extra kantoorruimtes.



afb. 58: tabel met statistieken

02.02.04 B&B

In een straal van 500 meter rond het archiefgebouw zijn er momenteel drie hotels aanwezig. In de toekomst komen hier nog twee B&B 's bij. Qua ligging is het archief een geschikte locatie voor logies nabij het centrum en vlakbij invalswegen. Maar met het aanbod in de nabije omgeving is er misschien niet direct nood aan extra accommodaties.



afb. 59: kaart met overzicht logies in Herentals

02.03 MOGELIJKE SCENARIO'S

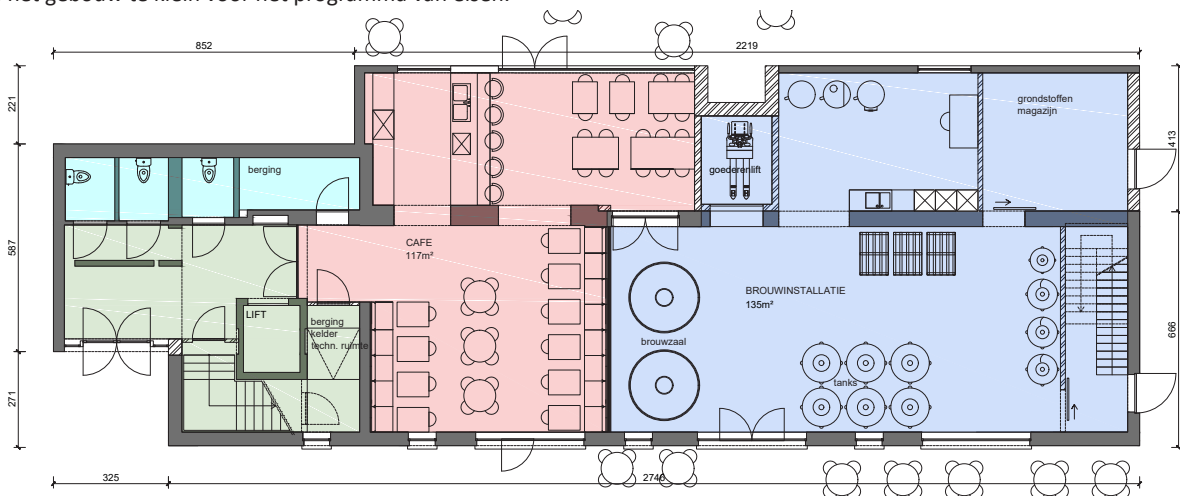
Op basis van de ligging van het gebouw en de resultaten van het marktonderzoek zijn enkele potentiële functies onderzocht. Voor alle scenario's is rekening gehouden met een maximaal behoud van het historisch pand. Afhankelijk van de functie zullen de aanbouwen (deels) afgebroken worden en eventueel vervangen worden door een nieuwbouw die wel past binnen het historisch karakter van het hoofdgebouw. Het flexibel plan maakt het mogelijk een herbesteding per verdieping te onderzoeken. Sommige functies worden over het volledige gebouw bekeken, anderen dan weer per verdieping.

02.03.01 BROUWERIJ

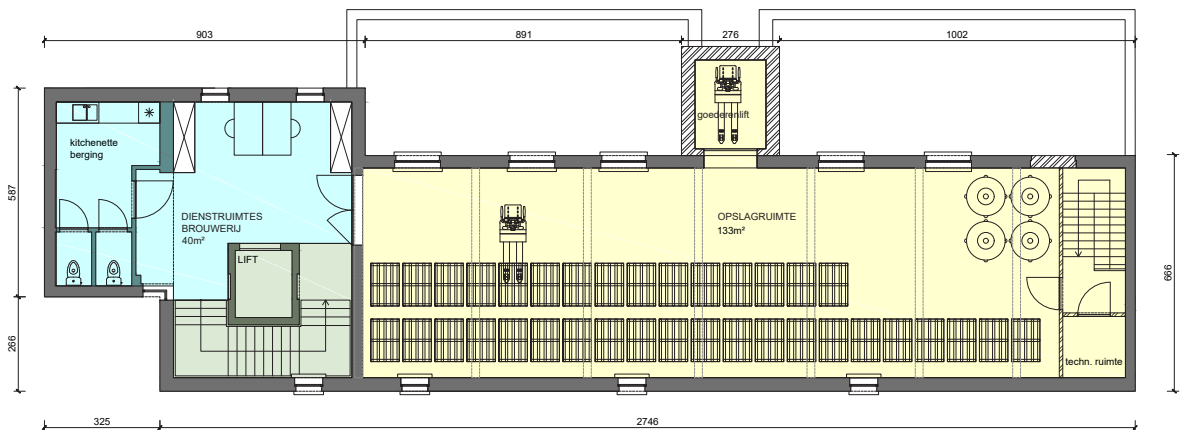
Op vraag van een brouwerij uit de buurt werd gevraagd om te onderzoeken of het archief een geschikte locatie is voor een brouwerij. Hieraan werden enkele eisen gesteld:

- minstens 500m² totale oppervlakte; waarvan 150m² brouwzaal; waarvan 350m² opslagruimte
- extra 100m² voor een proefruimte/degustatie café
- optioneel een kelder voor opslag van vaten en tanks
- locatie nabij de ring van Herentals waar horeca toegestaan is
- transport met heftruck en transpallet moet mogelijk zijn

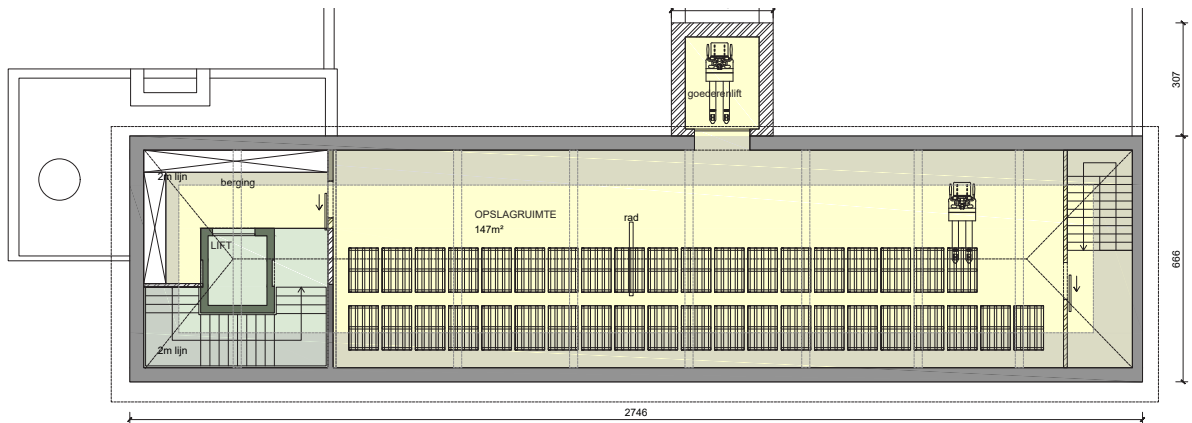
Voor deze potentiële herbesteding wordt het volledige gebouw benut. De aanbouw achteraan wordt afgebroken en vervangen door een nieuw volume over de volledige breedte van de achtergevel. Bij het uitwerken ervan is snel duidelijk dat het gebouw te klein is voor hetgeen gevraagd wordt. Ook kan er niet voldaan worden aan alle eisen. Daarnaast zijn er structureel heel wat aanpassingen nodig om dit mogelijk te maken. De bestaande houten vloeren zullen versterkt moeten worden voor zwaar transport. Het gebouw is te smal om paletten te stockeren en te manoeuvreren met een heftruck of transpallet. Om de verdieping en zolder toegankelijk te maken is gekozen om aan de achtergevel een lift te plaatsen. Hiervoor is een grote structurele ingreep in het dak nodig. Zelfs als het volledige perceel bebouwd wordt, ook de huidige buitenruimte, is het gebouw te klein voor het programma van eisen.



afb. 60: brouwerij (gelijkvloers)



afb. 61: brouwerij (verdieping)

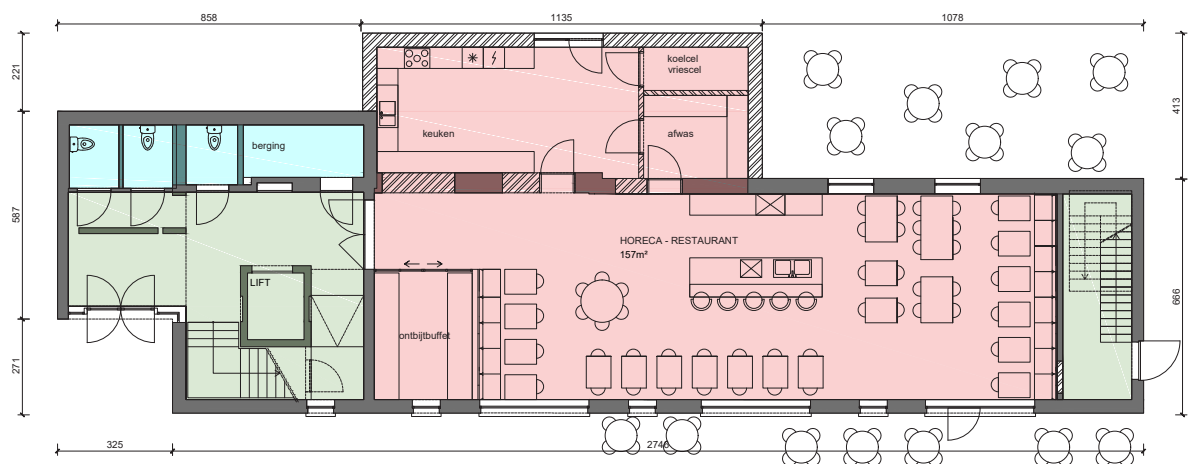


afb. 62: brouwerij (zolder)

- dienstruimte - kantoor - 40m²
- opslagruimte - 280m²
- brouwinstallatie - 135m²
- horeca/degustatieruimte - 117m²
- circulatie

02.03.02 HORECA

Een tweede scenario is een herbestemming tot horecazaak (restaurant) op het gelijkvloers. De aanbouw achteraan wordt afgebroken en vervangen door een groter volume waarin de keuken wordt ondergebracht. De buitenruimte achteraan kan ingericht worden als terras. Eventueel ook te bekijken in overleg met de stad in welke mate het mogelijk is om aan straatzijde een terras te maken. De huidige toegang en sanitairen in de linker aanbouw kunnen behouden blijven. Evenals de vluchttrap in het rechterdeel van het gebouw. De poorten in de voorgevel worden opengemaakt. Er komen extra raamopeningen in de achtergevel.

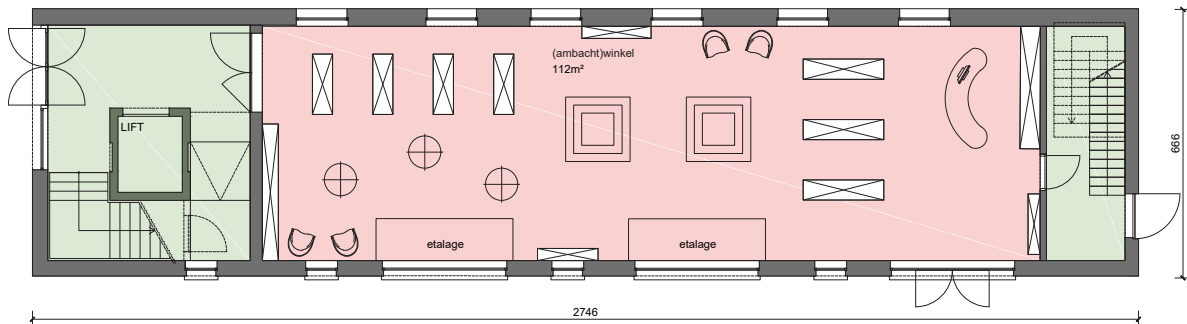


afb. 63: horeca (gelijkvloers)

- dienstruimte
- horeca - 157m²
- circulatie

02.03.03 HANDELSRUIMTE

Een andere herbestemming voor het gelijkvloers is een handelsruimte. Vlak bij het centrum van Herentals, waar er al winkels aanwezig zijn, is dit een geschikte locatie. Er wordt eerder gekozen voor een ambachtelijke, lokale winkel dan een grote keten. Zowel de aanbouw links als achteraan worden afgebroken en niet vervangen door een nieuw volume. De poorten in de voorgevel worden opengemaakt, met in de rechterpoort de hoofdtoegang tot het handelspand. Er komen extra raamopeningen in de achtergevel. Voor deze functie is een buitenruimte niet noodzakelijk.



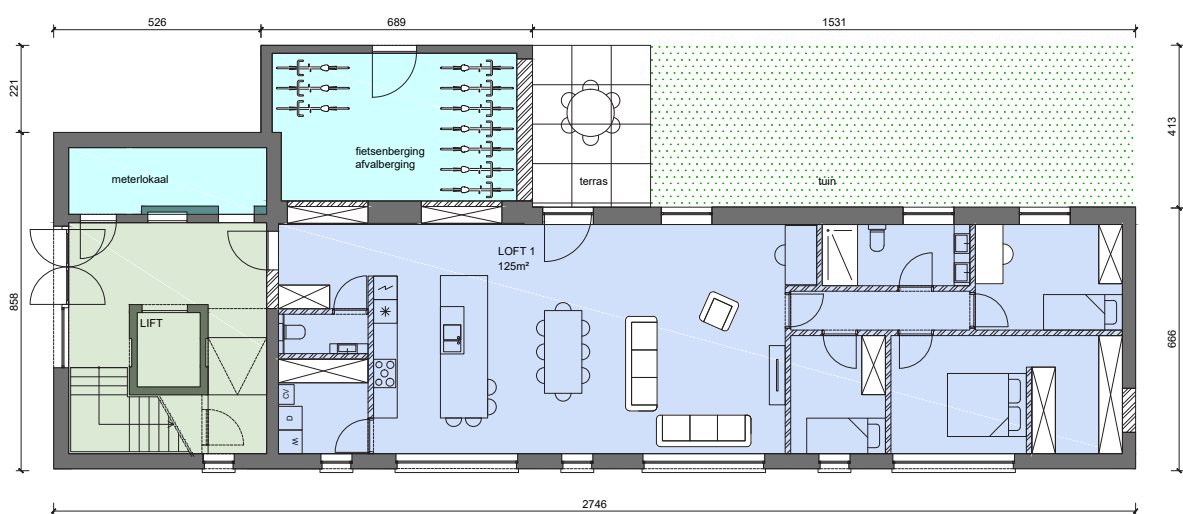
afb. 64: handelsruimte (gelijkvloers)

winkel - 112m²

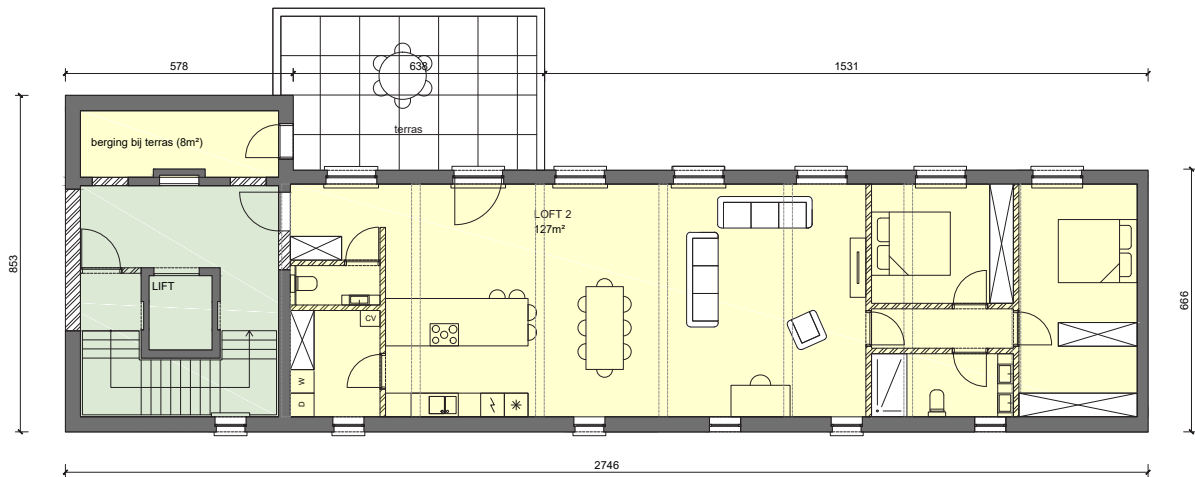
circulatie

02.03.04 WONINGEN

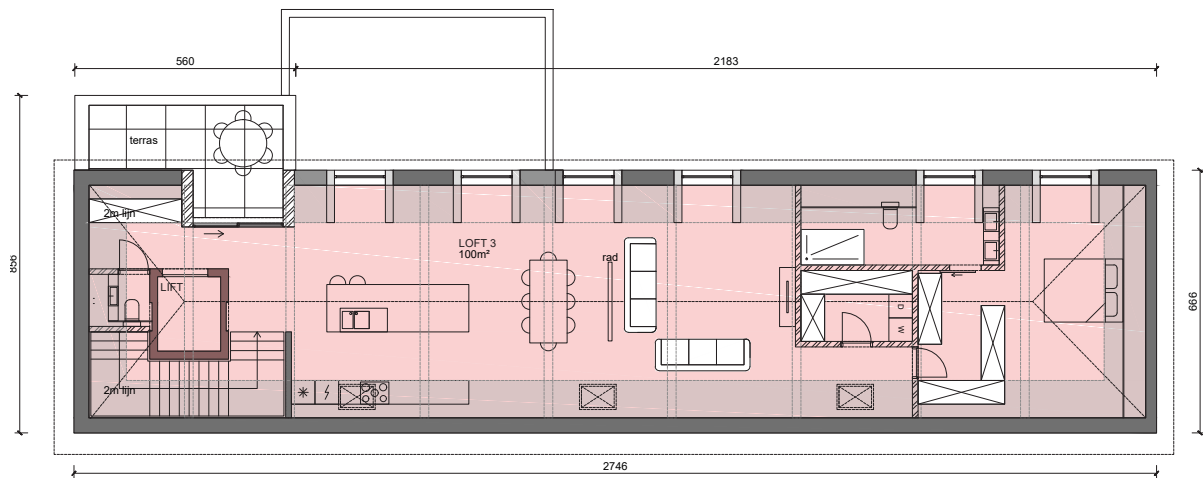
Door het flexibel plan, zijnde een circulatieruimte met trap en lift die uitgaat op een open ruimte, is het gebouw gemakkelijk op te delen per verdieping. Voor elke verdieping werd de mogelijkheid tot wonen onderzocht. Dit resulteert in één wooneenheid per verdieping. Op het gelijkvloers is een gemeenschappelijke fietsenstalling en afvalberging voorzien. De buitenruimte is ingericht als tuin met terras voor de woning op het gelijkvloers. De woningen op de verdieping en zolder hebben elk een eigen terras. Er is een variatie aan woontypes zo is er een één-, twee, en driekamerwoning. De linker aanbouw wordt deels afgebroken, evenals de vluchtrap rechts. Op de zolder worden dakkapellen geplaatst om de ruimte leefbaar te maken.



afb. 65: woning (gelijkvloers)



afb. 66: woning (verdieping)

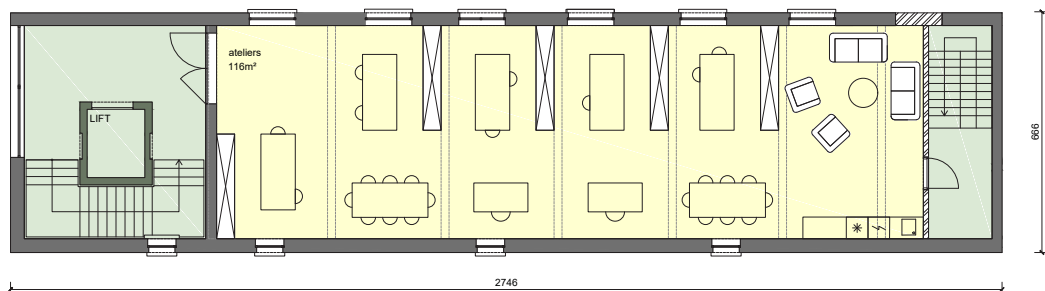


afb. 67: woning (zolder)

- loft - 125m²
- circulatie
- loft - 127m²
- dienstruimte
- loft - 100m²

02.03.05 ATELIERS

De eerste verdieping zou kunnen ingericht worden als atelierruimte. Een plaats waar meerdere mensen kunnen samenkomen om te werken aan hun eigen projecten. Idealiter zou dit in combinatie zijn met een ambachtswinkel op het gelijkvloers waar de producten, werken... kunnen verkocht worden die gemaakt worden in de ateliers. In dit voorstel worden de aanbouwen beiden afgebroken en blijft de vluchtrap behouden.

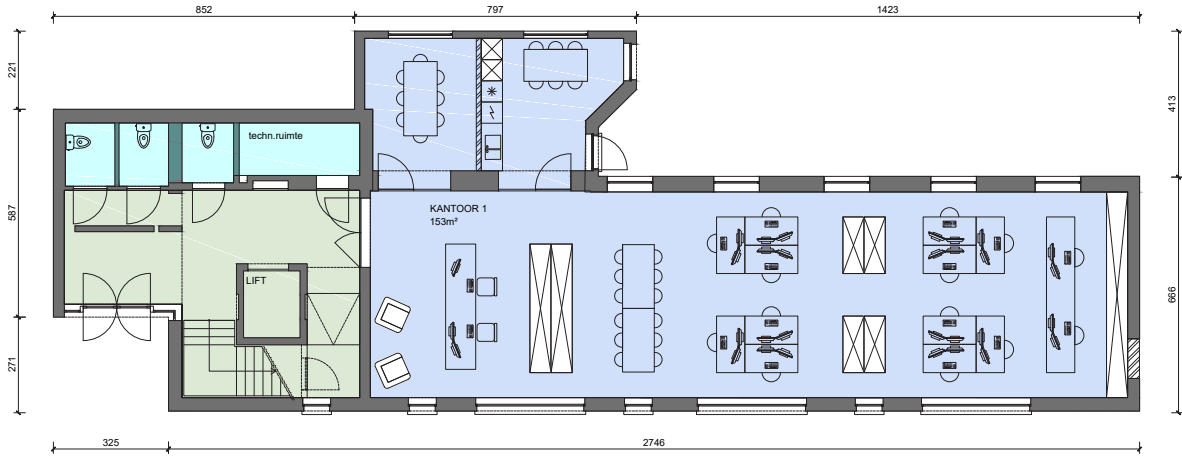


afb. 68: ateliers (verdieping)

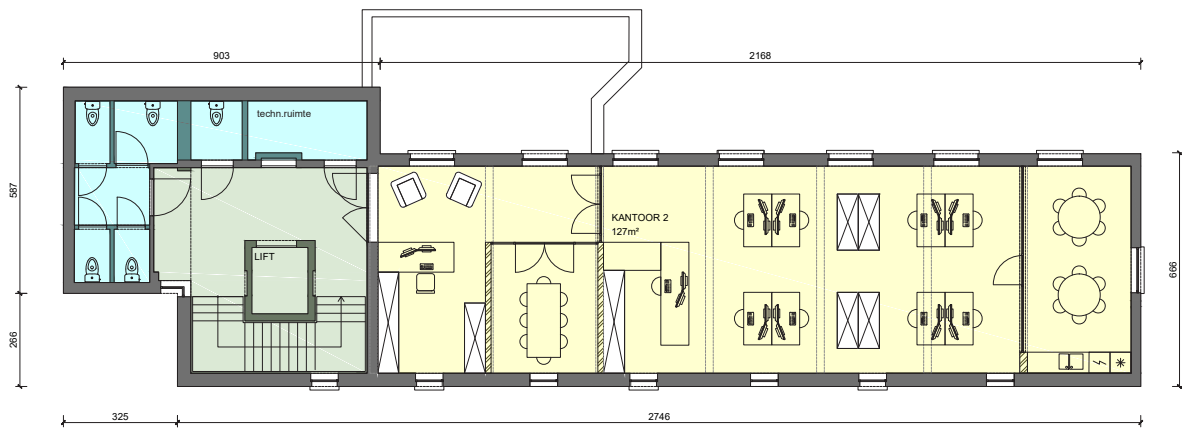
- ateliers - 116m²
- circulatie

02.03.06 KANTOOR

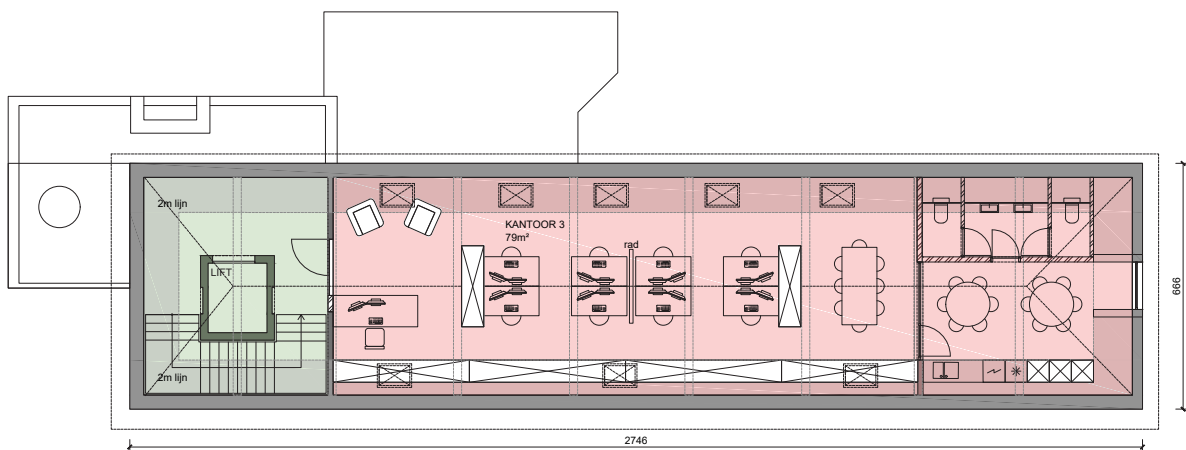
In dit scenario blijven de aanbouwen behouden en wordt de vluchtrap afgebroken. Net zoals bij het onderzoek naar een herbestemming tot woningen wordt het pand opgesplitst per verdieping. Het is mogelijk om op elke verdieping een kantoor onder te brengen. In geval het gaat om een groot kantoor is het ook mogelijk het volledige gebouw in te richten als kantoor. Dan doet de traphal dienst als interne circulatieruimte en niet als gemeenschappelijke zone van elk kantoor.



afb. 70: kantoor (gelijkvloers)



afb. 71: kantoor (verdieping)

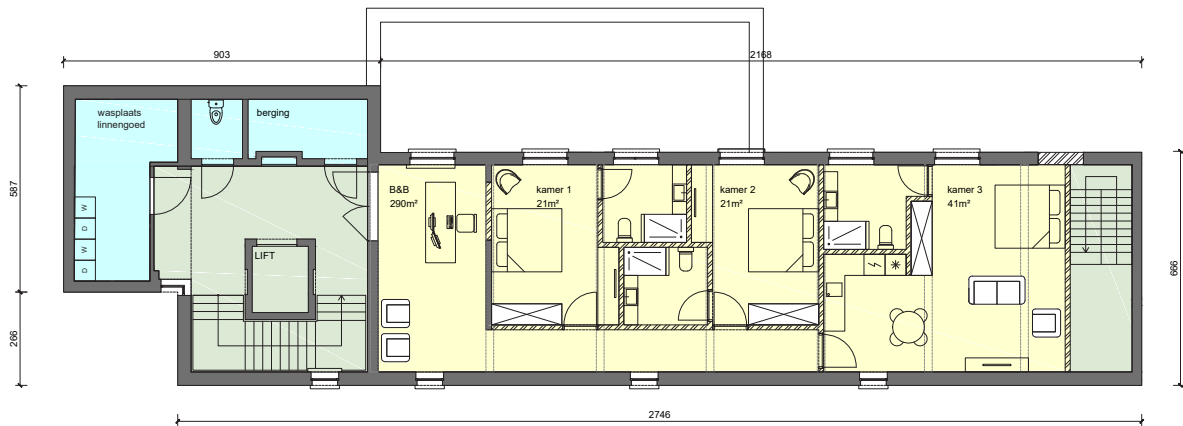


afb. 69: kantoor (zolder)

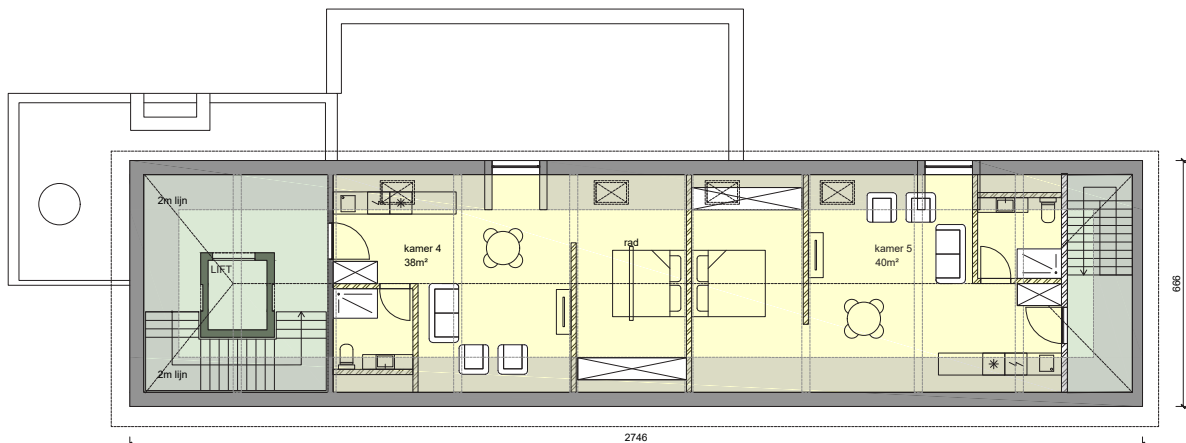
- kantoor - 127m²
- dienstruimte
- kantoor - 79m²
- circulatie
- kantoor - 153m²

02.03.07 B&B

Mits behoud van de traphal rechts is het mogelijk om op de verdieping drie B&B kamers te maken en op de zolder nog twee. Deze functie wordt best gecombineerd met een horecazaak op het gelijkvloers die ook dienstdoet als ontbijtruimte horende bij de B&B.



afb. 72: B&B (verdieping)



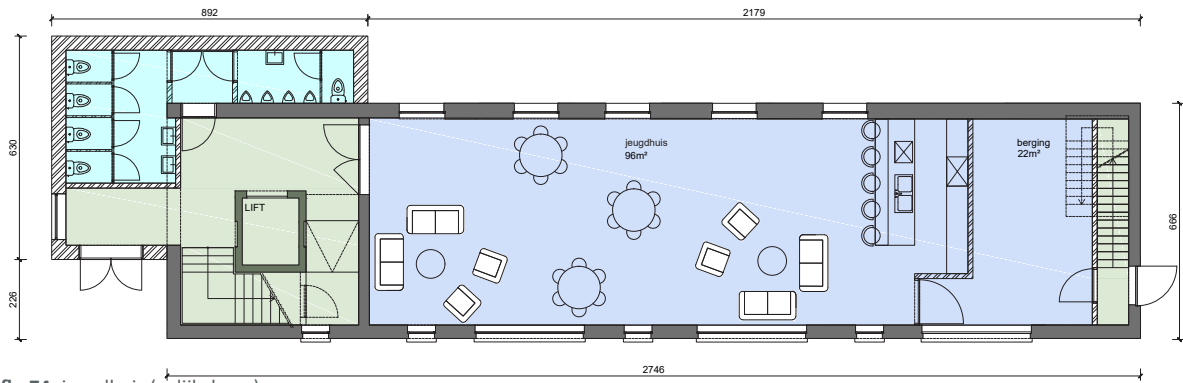
afb. 73: B&B (zolder)



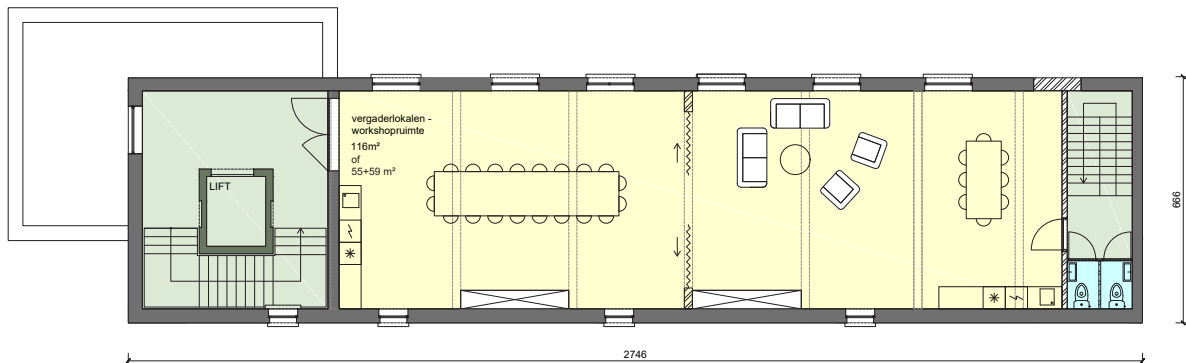
02.03.08 JEUGDHUIS

Jeugdhuis Den Tiener is op zoek naar een nieuwe locatie omdat het gebouw waarin ze nu huisvesten zal afgebroken worden. Het is nog niet duidelijk of ze een nieuwe plek krijgen binnen het nieuwe project of niet. In opdracht van gemeente Herentals werd een onderzoek gedaan naar de noden en behoeftes voor een goeie werking van het jeugdhuis. Dit in samenspraak met het bestuur. Volgende zaken zijn hier uit voortgekomen:

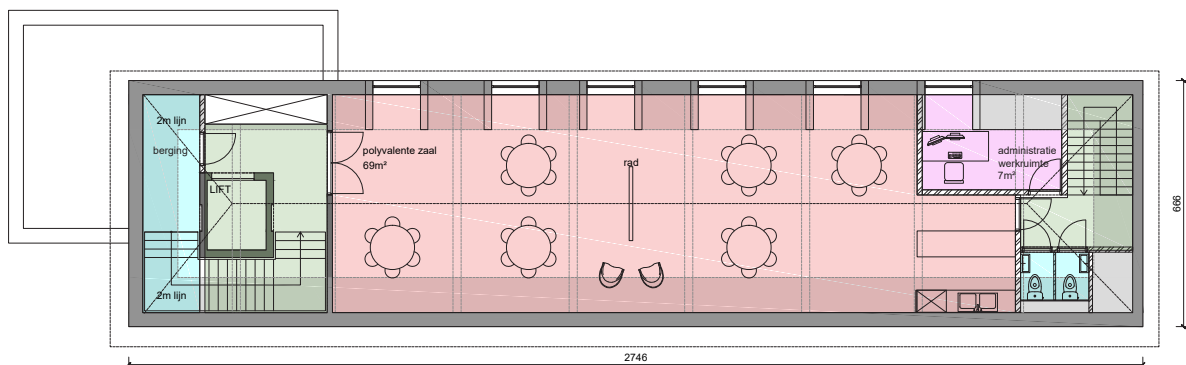
- voorkeur: alles op gelijkvloers
- eigen zichtbare ingang, apart van eventuele andere functies
- zichtbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn van belang
- multifunctionele ruimte voor fuiven, café, workshops en optredens met verplaatsbare elementen
- aparte toiletten, berging en ruimte voor administratie
- in het centrum van Herentals
- verhuurbare zaal is niet noodzakelijk
- terras
- capaciteit: +/- 300 personen
- voldoende (gescheiden) toiletten



afb. 74: jeugdhuis (gelijkvloers)



afb. 75: jeugdhuis (verdieping)



afb. 76: jeugdhuis (zolder)

- dienruimte
- horeca jeugdhuis - 118m²
- circulatie
- vergaderlokaal / lokalen - 116m²
- polyvalente zaal - 69m²

03.01 INLEIDING

Via onderstaand ontwerpend onderzoek wordt de haalbaarheid van de vooropgestelde scenario's onderzocht. Elke herbestemming heeft een bepaalde initiële investering nodig, en heeft idealiter een eigen 'terugverdienmodel'. Ook wordt per scenario besproken welke impact de nodige aanpassingen (klimaateisen, brandveiligheid, toegankelijkheid,...) zouden hebben op de erfgoed-site. Bij elke herbestemming wordt getracht de essentie van de erfgoedwaarden van het pand te vrijwaren en zo mogelijk te versterken.

Van alle scenario's in het vooronderzoek zullen er vijf verder uitgewerkt worden. Eén ervan betreft een herbestemming voor het volledige gebouw, bij de andere vier gaat het enkel over een herbestemming van één bouwlaag. We zijn van mening dat voor dit gebouw een combinatie van meerdere functies wenselijk is.

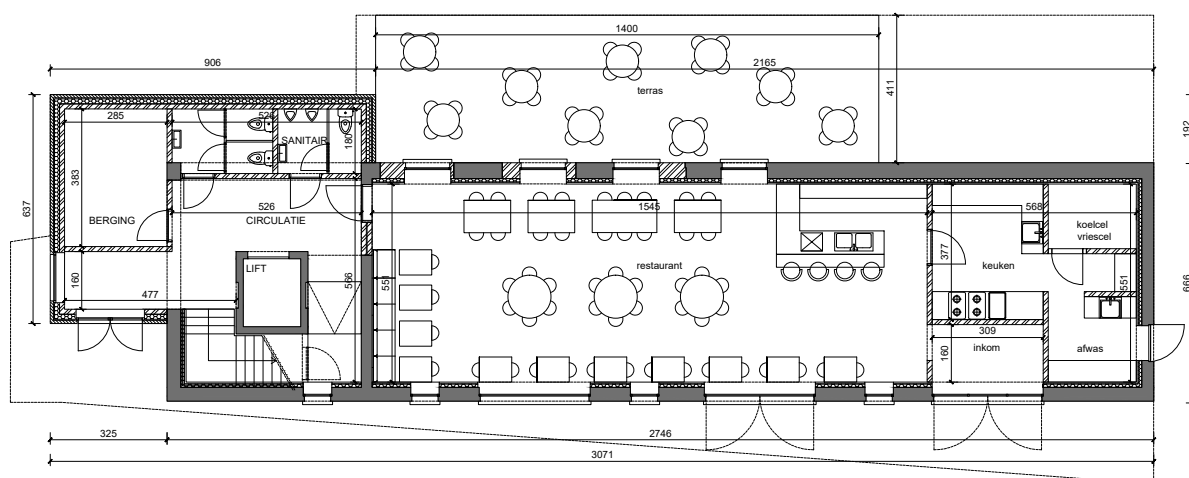
03.02 SCENARIO'S

03.02.01 CASCO

Onafhankelijk van een bepaalde herbestemming is er een basisinvestering nodig om het gebouw in orde te brengen. Zoals eerder aangehaald in de bouwtechnische analyse zijn er heel wat herstellings- en onderhoudswerken nodig. De bedoeling is dat het gebouw tijdsbestendig en duurzaam wordt gemaakt, in de zin dat het wordt klaargemaakt om verschillende, specifieke invullingen op te nemen doorheen de tijd. Er is een casco raming opgemaakt die duidelijk weergeeft welke kosten er verbonden zijn aan het gebouw op zich. Dit vormt de functionele drager van alle scenario's, waarvan op hun beurt een afzonderlijke kostenraming wordt opgemaakt.

03.02.02 SCENARIO 1: RESTAURANT

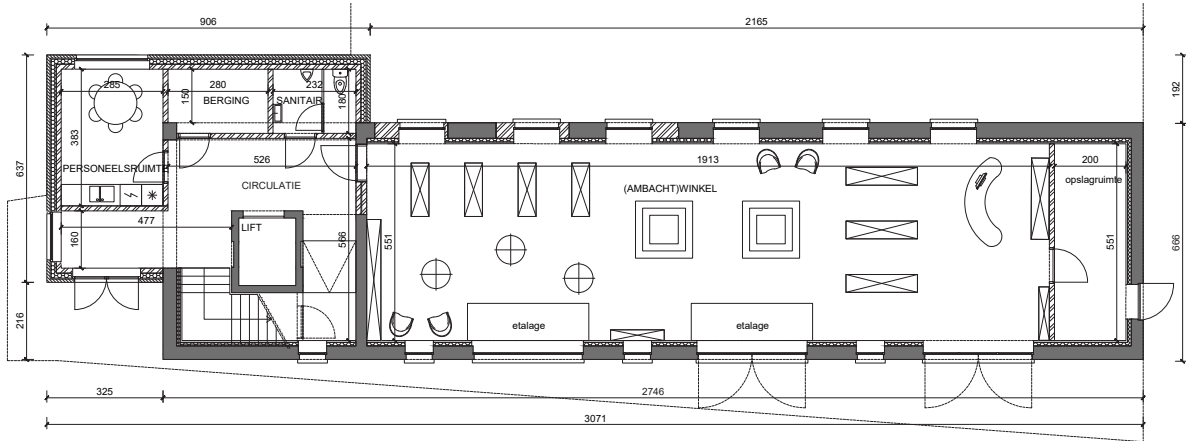
Voor het gelijkvloers wordt een herbestemming tot restaurant onderzocht. In dit scenario worden de aanbouwen afgebroken en de linker aanbouw vervangen door een hedendaags volume. De vluchtrap aan de rechterzijde wordt afgebroken om plaats te maken voor een keuken. Door de achterbouw af te breken is er een grote buitenruimte voor het oprichten van een terras. De hoofdtoegang bevindt zich aan de rechtse poort in de voorgevel. In de achtergevel worden raamopeningen bijgemaakt.



afb. 77: restaurant (gelijkvloers)

03.02.03 SCENARIO 2: HANDELSRUIMTE

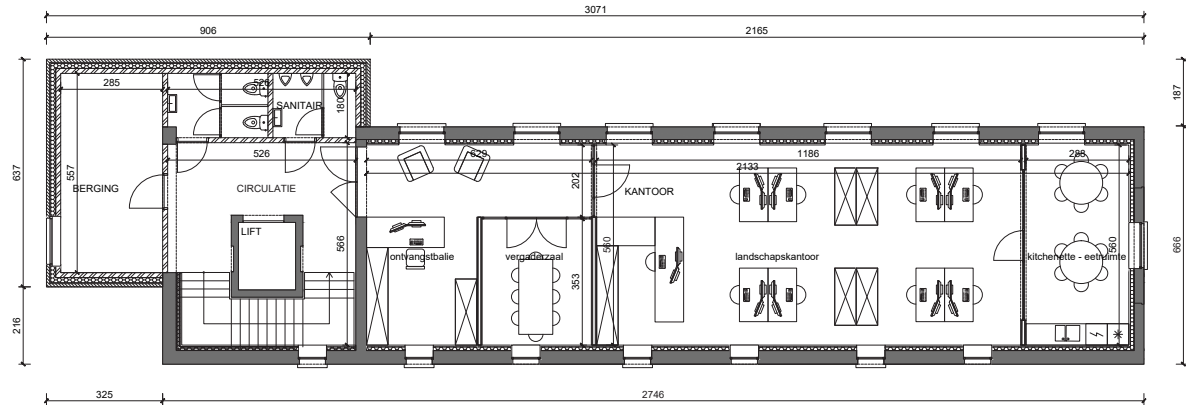
Voor het gelijkvloers wordt ook een herbestemming tot handelsruimte onderzocht. In dit scenario worden de aanbouwen afgebroken en de linker aanbouw vervangen door een hedendaags volume. De vluchttrap aan de rechterzijde wordt afgebroken om plaats te maken voor een opslagruimte. De hoofdtoegang bevindt zich aan de rechtse poort in de voorgevel. De hoofdtoegang bevindt zich aan de rechtse poort in de voorgevel. In de achtergevel worden raamopeningen bijgemaakt.



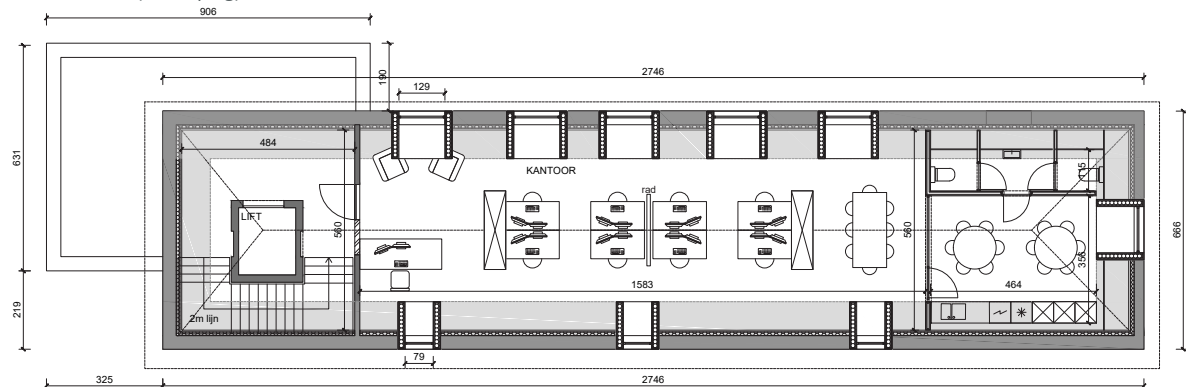
afb. 78: handelsruimte (gelijkvloers)

03.02.04 SCENARIO 3: KANTOREN

Voor zowel de verdieping als de zolder wordt een herbestemming tot kantoorruimte voorgesteld. In dit scenario worden de aanbouwen afgebroken en de linker aanbouw vervangen door een hedendaags volume. De vluchttrap aan de rechterzijde wordt afgebroken. Op de zolder worden dakkapellen toegevoegd in zowel voor-, zij- als achtergevel. Zoals nu getekend zijn het twee afzonderlijke kantoren maar dit kan ook samengevoegd worden tot één groot kantoor. De traphal kan dan afgesplitst worden van het gelijkvloers zodat de verticale circulatieruimte enkel toegankelijk is voor de kantoren.



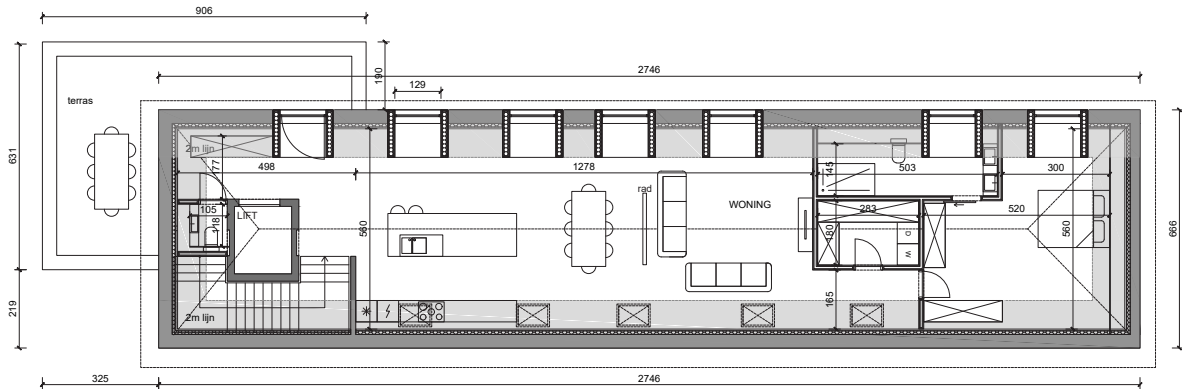
afb. 79: kantoor (verdieping)



afb. 80: kantoor (zolder)

03.02.05 SCENARIO 4: WONING

Voor een herbestemming tot wooneenheden is enkel een woning op de zolder weerhouden. In de voorgevel worden dakvlakramen toegevoegd, in de achtergevel dakkapellen. Het plat dak van de linkse aanbouw kan ingericht worden als terras dewelke toegankelijk is via een dakkapel.



afb. 81: woning (zolder)

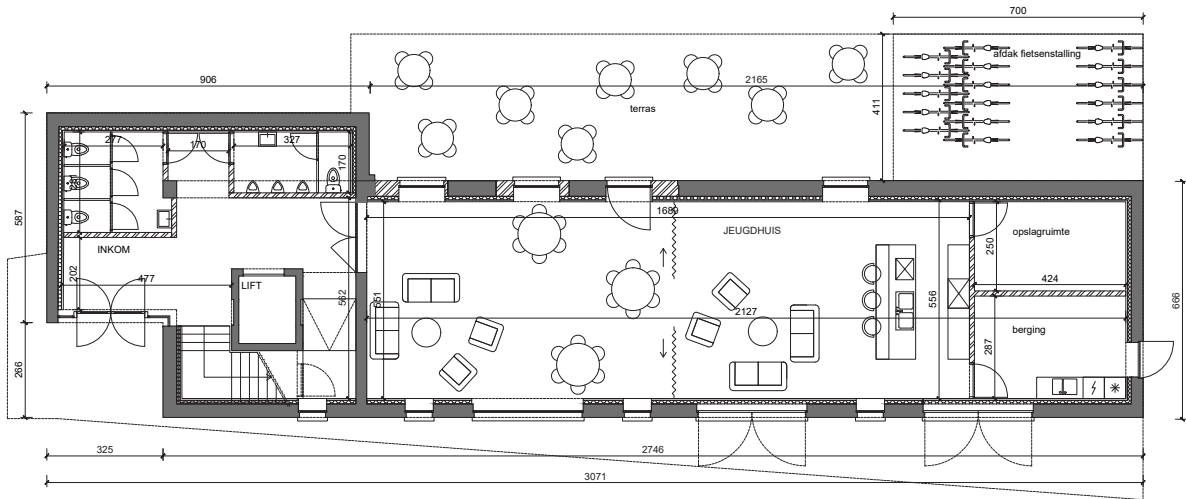
03.02.06 SCENARIO 5: JEUGDHUIS / OVERKOP-HUIS

Tijdens het onderzoek om het volledige archiefgebouw te herbestemmen tot jeugdhuis is gebleken dat dit misschien toch te groot is voor het jeugdhuis alleen. Daarnaast werd gevraagd door het bestuur van OverKop om uit te kijken naar een mogelijke locatie voor een OverKop-huis. Momenteel is deze organisatie gevestigd in het stadspark maar botsen ze op de beperkingen van de ruimte die ze ter beschikking hebben. In een OverKop-huis kan je als jongere tot 25 jaar binnen en buiten lopen en allerlei leuke activiteiten doen. Het is een veilige plek waar je ook een luisterend oor vindt en beroep kan doen op professionele therapeutische hulp, zonder een label opgeplakt te krijgen. Concreet hebben ze volgende wensen:

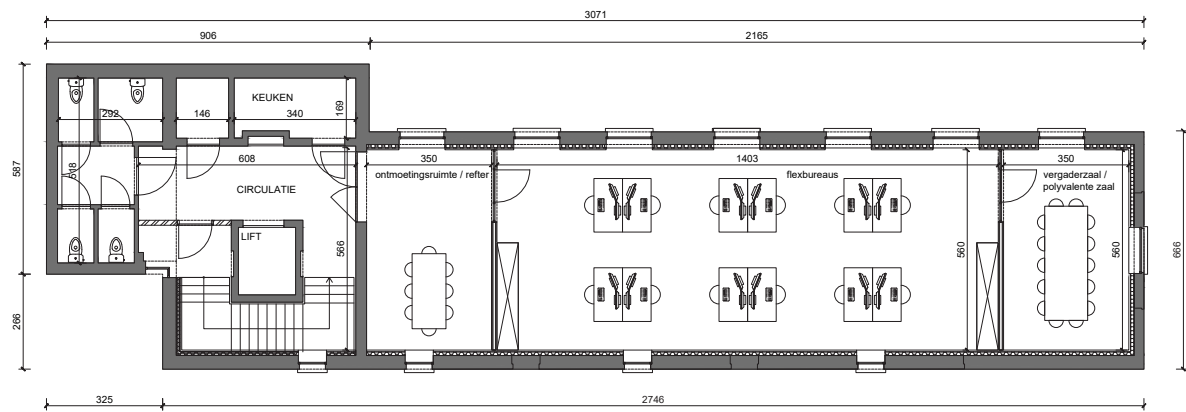
- sfeer: huiselijkheid
- toegankelijk
- aantal: 40 à 60 jongeren
- grote ruimte + kleine spreekkamer
- buitenruimte

Zo is het idee ontstaan om zowel het jeugdhuis als een OverKop-huis te vestigen in het archief. Er is zelden een gelijktijdigheid van activiteiten. Doordat ze op andere momenten aanwezig zijn zorgt dit ervoor dat het gebouw toch optimaal kan benut worden en niet merendeel van de tijd leegstaat. Het jeugdhuis zal op het gelijkvloers ingericht worden, het OverKop-huis op de zolder. Op de eerste verdieping zouden flexbureaus komen met bijhorend een vergaderzaal en ontmoetingsruimte. Zowel het bestuur van het jeugdhuis als OverKop hebben een bureauimte nodig voor hun administratie. Er is weet dat er in Herentals tijdelijk gebouwen zijn ingericht voor flexbureaus. Als dit definitief in het archief kan plaatsvinden is er voor het volledige gebouw een herbestemming gevonden met functies die bij elkaar aansluiten.

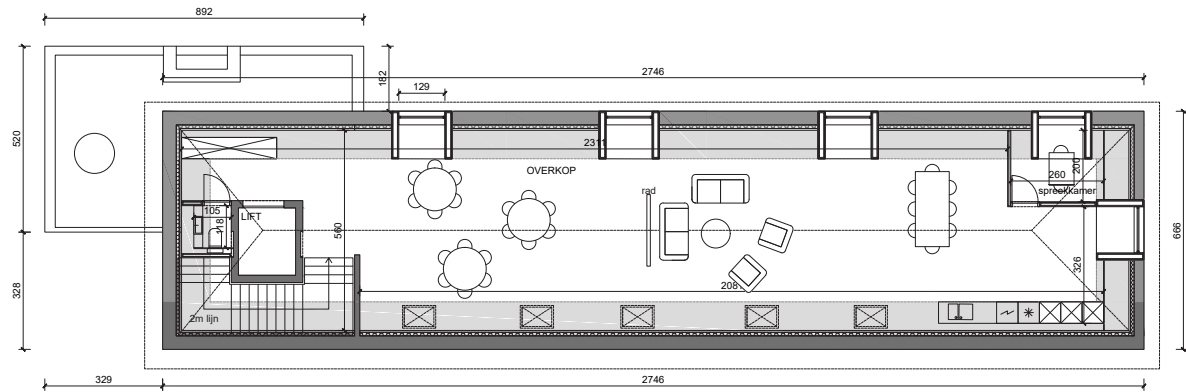
Aangezien zowel jeugdhuis Den Tiener als OverKop een beperkt budget hebben is het aangewezen het bestaande gebouw zoveel mogelijk te laten zoals het is. Wel worden de nodige raam- en deuropeningen gemaakt om kwalitatieve ruimtes te bekomen. Op het gelijkvloers zal een fietsenstalling opgericht worden en de buitenruimte kan gebruikt worden als terras. Het voordeel van deze herbestemming is dat het doelpubliek, jongeren, zich verplaatsen met de fiets of te voet waardoor de noodzaak van parkeerplaatsen komt te vervallen.



afb. 82: jeugdhuis (gelijkvloers)



afb. 83: flexbureaus (verdieping)



afb. 84: OverKop-huis (zolder)

03.03 EVALUATIETABEL

Als conclusie van hoofdstuk 3 wordt in wat volgt een overzicht gemaakt van de mate van haalbaarheid per scenario. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de basisinvestering die voor alle drie de scenario's geldt (zie 03.01 en 03.03) en de specifieke investering per scenario. Vervolgens wordt er een zeer beknopte SWOT-analyse gemaakt van elk scenario, waarin de voorwaarden, implicaties en visie op slaagkansen op lange termijn van de voorstellen worden weergegeven.

03.03.01 GERAAMDE KOSTPRIJS PER SCENARIO

a. Casco

Deze werken zijn altijd uit te voeren ongeacht de herbestemming.

ALGEMENE WERKEN - CASCO					€ 164.348,28
Niveau	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
INRICHTEN VAN DE BOUWPLAATS					
	Werfinrichting		7%	€ 138.245,00	€ 9.677,15
AFBRAAKWERKEN					
0	Aanbouw achter	m ²	29,69	€ 80,00	€ 2.375,20
	Tuinmuur	m ²	49,81	€ 80,00	€ 3.984,80
	Binnenmuur grote ruimte	m ²	18,71	€ 25,00	€ 467,75
	Binnenmuur traphal	m ²	18,71	€ 25,00	€ 467,75
	Verlaagd plafond - grote ruimte	m ²	125,15	€ 30,00	€ 3.754,50
	Opbreken vloer	m ²	138,82	€ 30,00	€ 4.164,60
	Stalen trap - traphal	st	1	€ 800,00	€ 800,00
	Verwijderen gasflessen - traphal	GP	1	€ 500,00	€ 500,00
+1	Binnenmuur grote ruimte	m ²	17,46	€ 25,00	€ 436,50
	Binnenmuur traphal	m ²	8,73	€ 25,00	€ 218,25
	Stalen trap - traphal	st	1	€ 800,00	€ 800,00
+2	Binnenmuur traphal	m ²	15,75	€ 25,00	€ 393,75
	Stalen trap - traphal	st	1	€ 800,00	€ 800,00
RUWBOUWERKEN					
0	Betonplaat op volle grond	m ³	41,47	€ 250,00	€ 10.367,50
+1	Verstevigen vloer - grote ruimte	m ²	126,80	€ 120,00	€ 15.216,00
+2	Verstevigen vloer - grote ruimte	m ²	127,91	€ 120,00	€ 15.349,20
ISOLATIE					
0	Geïsoleerde voorzetwand	m ²	209,65	€ 50,00	€ 10.482,50
	Vloerisolatie	m ²	138,82	€ 25,00	€ 3.470,50
+1	Geïsoleerde voorzetwand	m ²	193,61	€ 50,00	€ 9.680,50
+2	Geïsoleerde voorzetwand	m ²	44,48	€ 50,00	€ 2.224,00
	Dakisolatie	m ²	313,83	€ 30,00	€ 9.414,90
BRANDVEILIGHEID					
0	Brandwerend plafond - grote ruimte	m ²	125,15	€ 70,00	€ 8.760,50
	Brandwerende deur circulatie	st	1	€ 800,00	€ 800,00
+1	Brandwerend plafond - grote ruimte	m ²	126,80	€ 70,00	€ 8.876,00
	Brandwerende vloer - grote ruimte	m ²	126,80	€ 70,00	€ 8.876,00
	Brandwerende deur circulatie	st	1	€ 800,00	€ 800,00
+2	Brandwerende deur circulatie	st	1	€ 800,00	€ 800,00
	Brandwerende vloer - grote ruimte	m ²	127,91	€ 70,00	€ 8.953,70
ONVOORZIENE KOSTEN			15%	€ 142.911,55	€ 21.436,73

b. Scenario 1: restaurant

RESTAURANT - gelijkvloers				€ 246.031,86
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Aanbouw links	m ²	59,82	€ 80,00	€ 4.785,60
Brandweerdeur openmaken	m ²	9,00	€ 25,00	€ 225,00
Kappen van openingen - ramen	m ³	0,96	€ 200,00	€ 192,00
Buitenmuur thv nieuwe aanbouw	m ²	27,72	€ 25,00	€ 693,00
RUWBOUWERKEN				
Betonplaat op volle grond	m ³	7,64	€ 250,00	€ 1.910,00
Metselwerk - dichtmaken raamopeningen	m ³	2,70	€ 100,00	€ 270,00
Metselwerk - binnenmuren - keuken	m ²	51,39	€ 100,00	€ 5.139,00
Metselwerk - binnenmuren - deuropening traphal	m ²	4,60	€ 100,00	€ 460,00
Metselwerk - binnenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	42,38	€ 100,00	€ 4.238,00
Metselwerk - buitenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 100,00	€ 5.944,00
Structuurelementen uit staal - poutrels	kg	371,10	€ 4,00	€ 1.484,40
ISOLATIE				
Spouwisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 40,00	€ 2.377,60
Vloerisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 25,00	€ 636,25
Akoestische plafondisolatie	m ²	125,15	€ 25,00	€ 3.128,75
AFWERKING				
Chape	m ²	164,27	€ 25,00	€ 4.106,75
Vloerbekleding	m ²	164,27	€ 60,00	€ 9.856,20
Bepoelstering - muren	m ²	240,53	€ 20,00	€ 4.810,60
Bepoelstering - plafond - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 20,00	€ 509,00
Verlaagd plafond	m ²	125,15	€ 80,00	€ 10.012,00
Wandtegels - keuken	m ²	56,64	€ 80,00	€ 4.531,20
Schilderwerken - muren	m ²	318,87	€ 10,00	€ 3.188,70
Schilderwerken - plafond	m ²	164,78	€ 15,00	€ 2.471,70
Binnendeuren	st	8	€ 400,00	€ 3.200,00
GEVEL				
Buitschrijnwerk - 'poorten'	m ²	27,00	€ 750,00	€ 20.250,00
Buitschrijnwerk - nieuwe aanbouw	m ²	9,30	€ 750,00	€ 6.975,00
Buitschrijnwerk - achtergevel	m ²	14,76	€ 750,00	€ 11.070,00
Gevelbekleding - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 150,00	€ 8.916,00
TECHNIEKEN				
Vloerverwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Keuken	GP	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Sanitair - toiletten	st	3	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Sanitair - wastafel	st	2	€ 500,00	€ 1.000,00
Sanitair - urinoirs	st	2	€ 800,00	€ 1.600,00
Restaurant - toog	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
BUITENAANLEG				
Terras	m ²	58,00	€ 120,00	€ 6.960,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 213.940,75	€ 32.091,11

c. Scenario 2: handelsruimte

HANDELSRUIMTE - gelijkvloers				€ 187.540,79
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Aanbouw links	m ²	59,82	€ 80,00	€ 4.785,60
Brandweerpoot openmaken	m ²	9,00	€ 25,00	€ 225,00
Kappen van openingen - ramen	m ³	1,44	€ 200,00	€ 288,00
Buitenmuur thv nieuwe aanbouw	m ²	27,72	€ 25,00	€ 693,00
RUWBOUWERKEN				
Betonplaat op volle grond - nieuwe aanbouw	m ³	7,64	€ 250,00	€ 1.910,00
Metselwerk - dichtmaken raamopeningen	m ³	2,70	€ 100,00	€ 270,00
Metselwerk - binnenmuren - opslagruimte	m ²	17,74	€ 100,00	€ 1.774,00
Metselwerk - binnenmuren - deuropening traphal	m ²	4,60	€ 100,00	€ 460,00
Metselwerk - binnenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	42,38	€ 100,00	€ 4.238,00
Metselwerk - buitenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 100,00	€ 5.944,00
Structuurelementen uit staal - poutrels	kg	371,10	€ 4,00	€ 1.484,40
ISOLATIE				
Spouwisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 40,00	€ 2.377,60
Vloerisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 25,00	€ 636,25
Akoestische plafondisolatie	m ²	125,15	€ 25,00	€ 3.128,75
AFWERKING				
Chape	m ²	164,27	€ 25,00	€ 4.106,75
Vloerbekleding	m ²	164,27	€ 60,00	€ 9.856,20
Bepoelstering - muren	m ²	169,63	€ 20,00	€ 3.392,60
Bepoelstering - plafond - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 20,00	€ 509,00
Verlaagd plafond	m ²	125,15	€ 80,00	€ 10.012,00
Schilderwerken - muren	m ²	310,51	€ 10,00	€ 3.105,10
Schilderwerken - plafond	m ²	164,78	€ 15,00	€ 2.471,70
Binnendeuren	st	6	€ 400,00	€ 2.400,00
GEVEL				
Buitenschrijnwerk - 'poorten'	m ²	27,00	€ 750,00	€ 20.250,00
Buitenschrijnwerk - nieuwe aanbouw	m ²	15,30	€ 750,00	€ 11.475,00
Buitenschrijnwerk - achtergevel	m ²	14,76	€ 750,00	€ 11.070,00
Gevelbekleding - nieuwe aanbouw	m ²	59,44	€ 150,00	€ 8.916,00
TECHNIEKEN				
Vloerverwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Kitchenette	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Sanitair - toiletten	st	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Sanitair - wastafel	st	1	€ 500,00	€ 500,00
Sanitair - urinoirs	st	1	€ 800,00	€ 800,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 163.078,95	€ 24.461,84

KANTOOR - 1ste verdieping				€ 151.173,88
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Kappen van openingen - ramen	m ³	4,52	€ 200,00	€ 904,00
Buitenmuur thv nieuwe aanbouw	m ²	27,72	€ 25,00	€ 693,00
RUWBOUWERKEN				
Welfsels - vloer nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 100,00	€ 2.545,00
Welfsels - dak nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 100,00	€ 2.545,00
Metselwerk - binnenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	40,52	€ 100,00	€ 4.052,00
Metselwerk - buitenmuren - nieuwe aanbouw	m ²	55,38	€ 100,00	€ 5.538,00
Structuurelementen uit staal - poutrels	kg	371,10	€ 4,00	€ 1.484,40
ISOLATIE				
Spouwisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	55,38	€ 40,00	€ 2.215,20
Akoestische plafondisolatie	m ²	126,79	€ 25,00	€ 3.169,75
Dakisolatie - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 50,00	€ 1.272,50
DAKWERKEN				
Dakdichting - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 45,00	€ 1.145,25
Dampscherm - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 18,00	€ 458,10
Afschotlaag - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 30,00	€ 763,50
Dakrand - nieuwe aanbouw	m	20,58	€ 70,00	€ 1.440,60
Regenafvoer - nieuwe aanbouw	m	7,00	€ 60,00	€ 420,00
AFWERKING				
Chape - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 25,00	€ 636,25
Vloerbekleding	m ²	168,24	€ 60,00	€ 10.094,40
Bepoistering - muren	m ²	131,28	€ 20,00	€ 2.625,60
Bepoistering - plafond - nieuwe aanbouw	m ²	25,45	€ 20,00	€ 509,00
Verlaagd plafond	m ²	126,79	€ 80,00	€ 10.143,20
Schilderwerken - muren	m ²	397,21	€ 10,00	€ 3.972,10
Schilderwerken - plafond	m ²	164,78	€ 15,00	€ 2.471,70
Lichte binnenwanden	m ²	53,25	€ 50,00	€ 2.662,50
Binnendeuren	st	10	€ 400,00	€ 4.000,00
GEVEL				
Buitenschrijnwerk - voorgevel	m ²	3,73	€ 750,00	€ 2.797,50
Buitenschrijnwerk - rechtergevel	m ²	3,23	€ 750,00	€ 2.422,50
Buitenschrijnwerk - nieuwe aanbouw	m ²	2,09	€ 750,00	€ 1.567,50
Gevelbekleding - nieuwe aanbouw	m ²	55,38	€ 150,00	€ 8.307,00
TECHNIEKEN				
Verwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Kitchenette	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Sanitair - toiletten	st	3	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Sanitair - wastafel	st	2	€ 500,00	€ 1.000,00
Sanitair - urinoirs	st	2	€ 800,00	€ 1.600,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 131.455,55	€ 19.718,33

KANTOOR - 2de verdieping**€ 154.491,29**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Maken van dakopeningen - dakkapel	m ²	34,5	€ 30,00	€ 1.035,00
RUWBOUWWERKEN				
Houten constructie - dakkapel	st	9	€ 2.000,00	€ 18.000,00
ISOLATIE				
Spouwisolatie - dakkapel	m ²	27,00	€ 40,00	€ 1.080,00
Dakisolatie - dakkapel	m ²	20,70	€ 30,00	€ 621,00
DAKWERKEN				
Dakdichting - dakkapel	m ²	20,70	€ 45,00	€ 931,50
Dampscherm - dakkapel	m ²	20,70	€ 18,00	€ 372,60
Dakrand - dakkapel	m	40,80	€ 70,00	€ 2.856,00
AFWERKING				
Vloerbekleding	m ²	134,48	€ 60,00	€ 8.068,80
Plafond - hellend dak	m ²	313,83	€ 80,00	€ 25.106,40
Schilderwerken - muren	m ²	122,35	€ 10,00	€ 1.223,50
Schilderwerken - plafond	m ²	313,83	€ 15,00	€ 4.707,45
Lichte binnenwanden	m ²	47,25	€ 50,00	€ 2.362,50
Binnendeuren	st	5	€ 400,00	€ 2.000,00
GEVEL				
Buitenschrijnwerk - dakkapel	m ²	17,17	€ 750,00	€ 12.877,50
Gevelbekleding - dakkapel	m ²	37,32	€ 150,00	€ 5.598,00
TECHNIEKEN				
Verwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Kitchenette	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Sanitair - toiletten	st	2	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Sanitair - wastafel	st	1	€ 500,00	€ 500,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 134.340,25	€ 20.151,04

WONING - 2de verdieping				€ 181.538,43
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Maken van dakopeningen - dakkapel	m ²	37,57	€ 30,00	€ 1.127,10
Maken van dakopeningen - dakvenster	m ²	6,73	€ 30,00	€ 201,90
RUWBOUWERKEN				
Houten constructie - dakkapel	st	7	€ 2.000,00	€ 14.000,00
ISOLATIE				
Spouwisolatie - dakkapel	m ²	21,00	€ 40,00	€ 840,00
Dakisolatie - dakkapel	m ²	17,85	€ 30,00	€ 535,50
DAKWERKEN				
Dakdichting - dakkapel	m ²	17,85	€ 45,00	€ 803,25
Dampscherm - dakkapel	m ²	17,85	€ 18,00	€ 321,30
Dakrand - dakkapel	m	32,90	€ 70,00	€ 2.303,00
Dakramen	st	5	€ 1.600,00	€ 8.000,00
AFWERKING				
Vloerbekleding	m ²	134,48	€ 60,00	€ 8.068,80
Plafond - hellend dak	m ²	313,83	€ 80,00	€ 25.106,40
Schilderwerken - muren	m ²	154,83	€ 10,00	€ 1.548,30
Schilderwerken - plafond	m ²	313,83	€ 15,00	€ 4.707,45
Lichte binnenwanden	m ²	56,29	€ 50,00	€ 2.814,50
Binnendeuren	st	4	€ 400,00	€ 1.600,00
GEVEL				
Buitenschrijnwerk - dakkapel	m ²	15,47	€ 750,00	€ 11.602,50
Gevelbekleding - dakkapel	m ²	29,33	€ 150,00	€ 4.399,50
TECHNIEKEN				
Verwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Keuken	st	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Badkamer	st	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Toilet	st	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
BUITENAANLEG				
Terras	m ²	24,00	€ 120,00	€ 2.880,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 157.859,50	€ 23.678,93

JEUGDHUIS - gelijkvloers				€ 154.552,18
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Kappen van openingen - ramen/deur	m ³	0,56	€ 200,00	€ 112,00
Binnenmuren - aanbouw links	m ²	53,84	€ 25,00	€ 1.346,00
Opbreken vloer - aanbouw links	m ²	40,86	€ 30,00	€ 1.225,80
RUWBOUWERKEN				
Metselwerk - binnenmuren - berging/opslag	m ²	31,40	€ 100,00	€ 3.140,00
Metselwerk - binnenmuren - aanbouw links	m ²	39,06	€ 100,00	€ 3.906,00
ISOLATIE				
Akoestische plafondisolatie	m ²	125,15	€ 25,00	€ 3.128,75
Geïsoleerde voorzetwand - aanbouw links	m ²	47,30	€ 50,00	€ 2.365,00
AFWERKING				
Chape - aanbouw links en grote ruimte	m ²	164,27	€ 25,00	€ 4.106,75
Vloerbekleding - aanbouw links en grote ruimte	m ²	164,27	€ 60,00	€ 9.856,20
Beploistering - muren	m ²	200,36	€ 20,00	€ 4.007,20
Verlaagd plafond - grote ruimte	m ²	125,15	€ 80,00	€ 10.012,00
Schilderwerken - muren	m ²	373,08	€ 10,00	€ 3.730,80
Schilderwerken - plafond	m ²	164,78	€ 15,00	€ 2.471,70
Binnendeuren	st	9	€ 400,00	€ 3.600,00
Vouwwand	GP	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
GEVEL				
Buitenschrijnwerk - achtergevel	m ²	7,20	€ 750,00	€ 5.400,00
TECHNIEKEN				
Vloerverwarming	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
INRICHTING				
Kitchenette	GP	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Sanitair - toiletten	st	4	€ 1.000,00	€ 4.000,00
Sanitair - wastafel	st	2	€ 500,00	€ 1.000,00
Sanitair - urinoirs	st	3	€ 800,00	€ 2.400,00
Café - toog	GP	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
BUITENAANLEG				
Terras	m ²	58,00	€ 120,00	€ 6.960,00
Afdak fietsenberging	m ²	28,75	€ 300,00	€ 8.625,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 134.393,20	€ 20.158,98
FLEXBUREAUS - 1ste verdieping				€ 80.378,96
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
AFBRAAKWERKEN				
Kappen van openingen - raam rechtergevel	m ³	0,56	€ 200,00	€ 112,00
ISOLATIE				
Akoestische plafondisolatie	m ²	126,79	€ 25,00	€ 3.169,75
AFWERKING				
Vloerbekleding	m ²	168,24	€ 60,00	€ 10.094,40
Verlaagd plafond	m ²	126,79	€ 80,00	€ 10.143,20
Schilderwerken - muren	m ²	323,87	€ 10,00	€ 3.238,70
Schilderwerken - plafond	m ²	164,78	€ 15,00	€ 2.471,70
Lichte binnenwanden	m ²	40,85	€ 50,00	€ 2.042,50
Binnendeuren	st	3	€ 400,00	€ 1.200,00

GEVEL					
Buitenschrijnwerk - rechtergevel	m ²	3,23	€ 750,00		€ 2.422,50
TECHNIEKEN					
Verwarming	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00		€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 69.894,75		€ 10.484,21
OVERKOP - 2de verdieping					€ 138.271,06
Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal	
AFBRAAKWERKEN					
Maken van dakopeningen - dakkapel	m ²	21,25	€ 30,00		€ 637,50
Maken van dakopeningen - dakvenster	m ²	6,73	€ 30,00		€ 201,90
RUWBOUWERKEN					
Houten constructie - dakkapel	st	5	€ 2.000,00		€ 10.000,00
ISOLATIE					
Spouwisolatie - dakkapel	m ²	15,00	€ 40,00		€ 600,00
Dakisolatie - dakkapel	m ²	12,75	€ 30,00		€ 382,50
DAKWERKEN					
Dakdichting - dakkapel	m ²	12,75	€ 45,00		€ 573,75
Dampscherm - dakkapel	m ²	12,75	€ 18,00		€ 229,50
Dakrand - dakkapel	m	23,50	€ 70,00		€ 1.645,00
Dakramen	st	5	€ 1.600,00		€ 8.000,00
AFWERKING					
Vloerbekleding	m ²	134,48	€ 60,00		€ 8.068,80
Plafond - hellend dak	m ²	313,83	€ 80,00		€ 25.106,40
Schilderwerken - muren	m ²	98,07	€ 15,00		€ 1.471,05
Schilderwerken - plafond	m ²	313,83	€ 10,00		€ 3.138,30
Lichte binnenwanden	m ²	22,33	€ 50,00		€ 1.116,50
Binnendeuren	st	2	€ 400,00		€ 800,00
GEVEL					
Buitenschrijnwerk - dakkapel	m ²	11,54	€ 750,00		€ 8.655,00
Gevelbekleding - dakkapel	m ²	20,73	€ 150,00		€ 3.109,50
TECHNIEKEN					
Verwarming	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
Ventilatie	GP	1	€ 5.000,00		€ 5.000,00
Sanitair	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
Elektriciteit	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
INRICHTING					
Kitchenette	GP	1	€ 10.000,00		€ 10.000,00
Sanitair - toiletten	st	1	€ 1.000,00		€ 1.000,00
Sanitair - wastafel	st	1	€ 500,00		€ 500,00
ONVOORZIENE KOSTEN		15%	€ 120.235,70		€ 18.035,36

g. *Samenvatting*

ALGEMENE WERKEN - CASCO	€ 164.348,28
RESTAURANT - gelijkvloers	€ 246.031,86
HANDELSRUIMTE - gelijkvloers	€ 187.540,79
KANTOOR - 1ste verdieping	€ 151.173,88
KANTOOR - 2de verdieping	€ 154.491,29
WONING - 2de verdieping	€ 181.538,43
JEUGDHUIS - OVERKOP	€ 373.202,20
JEUGDHUIS - gelijkvloers	€ 154.552,18
FLEXBUREAUS - 1ste verdieping	€ 80.378,96
OVERKOP - 2de verdieping	€ 138.271,06
HONORARIA studiekosten (architect, epb, ingenieur,...)	10,00%

03.03.02 VOORWAARDEN, IMPLICATIES EN SLAAGKANSEN OP LANGE TERMIJN PER SCENARIO

a. *Scenario 1: restaurant*

STRENGTHS	- hoge belevingswaarde omwille van publieke toegankelijkheid - publieke toegankelijkheid - visibiliteit op invalsweg
WEAKNESSES	- grootste investering
OPPORTUNITIES	- terras achterkant gebouw - goede ligging omwille van wekelijkse markt - geen monument dus vrije inrichting
THREATS	- ontwikkeling van achtergebied afhankelijk van naastliggend appartementsgebouw

b. *Scenario 2 en 3: handelsruimte en kantoren*

STRENGTHS	- vlakbij station - flexibel: gemakkelijk op te splitsen - vlotte bereikbaarheid - visibiliteit op invalsweg
WEAKNESSES	- parkeren op straat
OPPORTUNITIES	- laagste investering - geen monument dus vrije inrichting
THREATS	- niet uitbreidbaar

c. Scenario 4: woning

STRENGTHS	<ul style="list-style-type: none"> - hoge ruimtelijke kwaliteit - dakterras - royaal aanbod in centrum van Herentals - centrale ligging
WEAKNESSES	<ul style="list-style-type: none"> - geen private parkeerplaats - toevoegen dakkapellen
OPPORTUNITIES	<ul style="list-style-type: none"> - vlotte bereikbaarheid - geen monument dus vrije inrichting
THREATS	<ul style="list-style-type: none"> - ontwikkeling achtergebied

d. Scenario 5: jeugdhuis / OverKop-huis

STRENGTHS	<ul style="list-style-type: none"> - centrale ligging - Gebouw is groot genoeg voor gevraagde programma - integraal toegankelijk - terras achterkant gebouw - 1 invulling met verschillende programma's op maat van jeugdbeleid - massiviteit en geslotenheid van het gebouw
WEAKNESSES	<ul style="list-style-type: none"> - Aandacht besteden aan een oplossing voor geluidshinder naar de buurt
OPPORTUNITIES	<ul style="list-style-type: none"> - tijdelijke invulling mogelijk - geen monument dus vrije inrichting
THREATS	<ul style="list-style-type: none"> - eventuele geluidshinder - bekomen financiële middelen

CASCO	<ul style="list-style-type: none"> - afbraakwerken - bouwtechnisch in orde brengen - bestaande circulatiekern behouden <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €164.348,28</i></p>
SCENARIO 1 restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - op gelijkvloers - centrale ligging in het centrum <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €246.031,86</i></p>
SCENARIO 2 handelsruimte	<ul style="list-style-type: none"> - op gelijkvloers - centrale ligging in het centrum - ambachtelijk/kleinschalig <p style="text-align: right;"><i>Kostprijs: €187.540,79</i></p>
SCENARIO 3 kantoren	<ul style="list-style-type: none"> - 2 kantoren - flexibel in te delen - verdieping en zolder <p style="text-align: right;"> <i>- Kostprijs (verdieping): €151.173,88</i> <i>- Kostprijs (zolder): €154.491,29</i> </p>
SCENARIO 4 woning	<ul style="list-style-type: none"> - op zolder - terras <p style="text-align: right;"><i>- Kostprijs: €181.538,43</i></p>
SCENARIO 5 jeugdhuis/OverKop-huis	<ul style="list-style-type: none"> - volledig gebouw - gelijkvloers: jeugdhuis Den Tiener - verdieping: flexbureaus - zolder: OverKop-huis - geen parkeerplaatsen nodig <p style="text-align: right;"><i>- Kostprijs: €373.202,20</i></p>

Het herbestemmingsonderzoek tracht een leidraad te vormen voor de toekomst van het gebouw op lange termijn:

*"Met de resultaten van het onderzoek heb je voldoende informatie vergaard om een duidelijk beeld te vormen van de toekomstmogelijkheden van de erfgoedsite en de daaraan verbonden randvoorwaarden. Toch kan de beslissing soms complex zijn. Voorzie er dus voldoende tijd voor en overleg met de onderzoekers en het projectteam. Ondertussen hou je het gebouw best in gebruik, om waardeverlies te voorkomen. Als het gebouw al leegstaat, kan tijdelijk gebruik een oplossing zijn. Is een tijdelijk gebruik niet mogelijk, dan kunnen regulier onderhoud, een goede afsluiting en een regelmatige controle van de site verval op korte termijn voorkomen."*⁶

6 <https://www.vlaanderen.be/publicaties/eerst-onderzoeken-dan-herbestemmen-een-herbestemmingsonderzoek-hoe-doe-je-dat>, p41

05.01 BIBLIOGRAFIE

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

STADSARCHIEF HERENTALS

- Plannen verbouwing tot brandweerkazerne (1951 - 1952) n.o.v. Schellekens (niet geraadpleegd)
- Plannen verbouwing tot stradsarchief (1990 -) door L. Geens en P. Pauwels (niet geraadpleegd)
- Archief Augustijnen, nog niet geïnventariseerd (niet geraadpleegd)
- Oude foto's, prentbriefkaarten en historische kaarten

BEELDBANKEN

- Cartesius
- Delcampe
- Erfgoedcel Kempens Karakter, digitale collectie
- Erfgoedbank Noorderkempen
- Geoportaal
- Herentals het leven zoals het was
- Stadsarchief Herentals

WEBSITES

- 'Begijnhof met omgeving', Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek van 11-09-1979 tot heden, Agentschap Onroerend erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5382>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.
- 'Dorpswoning De Augustijn', Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/47014>, geraadpleegd op 19-08-2021.
- 'Geschiedenis Augustijnenklooster, HERENTALDUM Herentalse Kring voor Geschiedenis en Heemkunde, <http://blog.hgk.be/geschiedenis-augustijnenklooster/> (Geraadpleegd op 17-08-2021).
- 'Geschiedenis', Herentals, <https://www.herentals.be/geschiedenis>, geraadpleegd op 23 augustus 2021.
- 'Infirmierie van het augustijnenklooster', Agentschap Onroerend erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/107200>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.
- 'Herentals', Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://id.erfgoed.net/themas/14413>, geraadpleegd op 23 augustus 2021.
- 'Herentals, het Kempisch Kanaal', Kempens erfgoed, https://collecties.kempenserfgoed.be/stadsarchief-herentals/object/sah161?nav_id=5-1&index=5&imgid=608934046&id=609683211, geraadpleegd op 23 augustus 2021.
- 'Historische stadskern van Herentals', Agentschap Onroerend Erfgoed, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14799>, geraadpleegd op 10 augustus 2021.

FORMAAT: studie rond Jeugdhuis Tiener