

ADDENDUM – Aanvullende inlichtingen

Antwoorden op de vragen

Bestek nr. DIRFAC – 10383

Oproep tot indienen van belangstelling

Uitbating van de Priorij – site van het Rood Klooster in Oudergem

1. Technische elementen

a. IT-uitrusting

De volgende apparatuur behoort tot de IT-uitrusting van het gebouw:

- videofoon,
- telefonie- / gegevensnetwerk,
- alarmsysteem,
- branddetectie,
- programmering van het verlichtingssysteem,
- regelsysteem voor de verwarming.

De technische verbetering van het gebouw om het geschikt te maken voor de activiteiten die u erin wens uit te voeren, maakt deel uit van de projectinhoud. De uitrustingsgraad zal bovenal afhangen van de aard van het project dat u wens uit te voeren. De beperkingen waarmee rekening moet worden gehouden, houden verband met de klasseringsmaatregelen van toepassing op de site.

b. Eventuele aanvullende voorzieningen

- Akoestiek

De akoestische verbetering van het goed kon niet worden uitgevoerd omdat het behoud van de in het gebouw aanwezige historische kenmerken en de erfgoedkundige waarde ervan zou aantasten. Er zijn geen extra werkzaamheden ter verbetering van de akoestiek gepland.

Alle plafonds op de eerste verdieping zijn bedekt met brandwerende verlaagde plafonds zoals vereist in het rapport van de DBDMH. Om de zolder (die ontoegankelijk zal blijven voor het publiek) te isoleren, werden tussen de oude plafonds en de verlaagde plafonds een 10 cm dikke thermische isolatie en een damp scherm aan de warme zijde aangebracht.

De bevestiging van akoestische panelen aan het plafond is mogelijk voor zover dat de firma Gyproc schriftelijk kan bevestigen dat de specifieke pluggen gebruikt voor de bevestiging ervan de brandweerstand van het verlaagde plafond niet aantasten.

Zoals uiteengezet in de technische nota (bijlage 3) is het plaatsen van nieuwe verlijmde vloerbedekkingen op de 1e verdieping verboden. Indien een nieuwe vloerbedekking wordt geplaatst, moet deze kunnen worden verwijderd zonder sporen na te laten. In de ruimten kunnen echter losse tapijten worden gebruikt om de akoestiek te verbeteren.

Ter herinnering: alle scheidingswanden op de eerste verdieping dateren uit de 18e eeuw en zijn zeer kwetsbaar. De bevestiging van akoestische panelen hierop is derhalve verboden.

- **Bevestiging van een videoprojector**

De bevestiging van een videoprojector aan het plafond van de 1e verdieping is mogelijk voor zover dat de firma Gyproc schriftelijk kan bevestigen dat de specifieke pluggen gebruikt voor de bevestiging ervan de brandweerstand van het verlaagde plafond niet aantasten.

- **Verlichtingstoestellen**

Alle indicaties betreffende de elektrische installatie zijn te vinden in de bijgevoegde plannen (ELEC-plan).

De lichtpunten waarvoor geen armatuur is geïnstalleerd, maar waarvoor wel een fitting is geplaatst, bevinden zich:

- Op de 1e verdieping (1 per ruimte + 5 in de grote polyvalente zaal)
- Op het gelijkvloers in de voor de horeca bestemde ruimte (45 lichtpunten)

Wat de lichtpunten op de eerste verdieping betreft, wordt momenteel een project voor de plaatsing van deze punten bestudeerd door de Gewestelijke Grondregie. In dit stadium kunnen wij echter niet garanderen dat deze verlichtingstoestellen zullen worden geïnstalleerd. Het is dus mogelijk dat de aanschaf en installatie ervan voor rekening van de uitbater komen.

- **Raamverduistering**

De installatie van buitenzonweringen is verboden aangezien het gebouw een beschermd monument is.

De installatie van binnenzonweringen is mogelijk op voorwaarde dat het ontwerp en de bevestigingsmethode door vooraf zijn goedgekeurd door de Grondregie.

- **Decoratie en bijkomende inrichtingen**

Ter herinnering: alle werkzaamheden met het oog op aanpassingen van het goed mogen slechts worden uitgevoerd mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

De uitbater dient naast de toestemming van de eigenaar ook de eventuele vereiste administratieve vergunningen te bekomen en dient alle geldende voorschriften in acht te nemen voor elke verbetering die hij wenst aan te brengen aan het goed. Hij zal deze vergunningen moeten overleggen aan de eigenaar vóór het begin van de uitvoering van deze werkzaamheden.

Aangezien het Priorijgebouw van het Rood Klooster volledig gerestaureerd is, wordt de toekomstige uitbater verzocht het gebouw te respecteren en geen werkzaamheden uit te voeren die het uiterlijk ervan zouden kunnen veranderen (wat betreft ruimtes, afwerkingen, kleuren, openingen, verlichting, ingrepen in het buitenschrijnwerk, enz.)

Binnen mag de toekomstige uitbater de oude structurelementen (vloeren, dragende muren, dakgebinte, trappen, enz.) net als de oude scheidingswanden, plafonds en binnengewelven niet aanpassen. Het is onder meer verboden om nieuwe doorgangen of sleuven te maken in erfgoedkundige elementen, zowel voor toegang als voor doorgang van technieken, tenzij een specifieke aanvraag wordt ingediend bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Monumenten en Landschappen. Het wordt ook ten eerste aanbevolen om de afwerkingen te handhaven (type en kleur).

De kleur van de muren mag worden gewijzigd voor zover dat het type verf vooraf door de eigenaar wordt goedgekeurd. Er wordt op gewezen dat alleen ademende minerale verven kunnen worden goedgekeurd. De kleur van de muren in de kloostergang mag echter niet worden gewijzigd.

Er mogen verlichtingsarmaturen worden geïnstalleerd op plaatsen waar een fitting is. Er mogen geen extra stroomkabels worden geïnstalleerd.

Meer bijzonderheden betreffende wat wel en niet is toegestaan, zijn te vinden in bijlage 3 – Technische nota van hoofdstuk "5.2. Patrimoniale beperkingen". Onder voorbehoud van deze beperkingen hebben wij in principe geen bezwaar tegen de aanleg van faciliteiten voor de activiteiten die de kandidaat van plan is te voeren.

c. Veiligheid van het gebouw

- Alarmmeldsysteem

Er is een inbraakalarmsysteem geïnstalleerd in het gebouw om het te beveiligen wanneer het niet in gebruik is.

Het is een systeem dat ook volgens zones kan worden geactiveerd.

De verschillende zones van het detectienetwerk zijn:

- Sanitair op het gelijkvloers
- Restaurant/opslagplaats + vestiaires op de 1e verdieping
- Galerij op het gelijkvloers
- De rest van de 1e verdieping

- Sloten en deuren

Alle deuren zijn uitgerust met een klassiek slot met mechanische vergrendeling.

Alleen de deuren van de ruimten op de 1e verdieping (met uitzondering van de polyvalente zaal) zijn niet voorzien van een slot, omdat het historische deuren zijn die niet kunnen worden gewijzigd.

Ook dient opgemerkt dat de twee belangrijkste hoofddeuren voor toegang tot het gebouw (aan de noordwestzijde) zijn uitgerust met een klassiek slot met mechanische sluiting. Naast deze deuren zijn echter codeerinrichtingen geïnstalleerd om de deuren open te houden zodat bezoekers van buitenaf het gebouw vrij kunnen betreden. Het is aan de uitbater om te bepalen of de deuren op die manier al dan niet open worden gehouden. Er dient echter op gewezen dat bij een langdurige stroomonderbreking de codeerinrichtingen niet kunnen werken en deze deuren alleen van binnenuit, of van buitenaf met een sleutel, kunnen worden geopend.

Het systeem zorgt ervoor dat bezoekers te allen tijde via deze deuren naar buiten kunnen, aangezien het nooduitgangen zijn.

- Verzekeringen

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is globaal verzekerd voor een groot deel van zijn pandenbestand. Dit pandenbestand bestaat uit gebouwen van verschillende types. Aan de hand van de gegevens waarover wij beschikken, kunnen wij derhalve niet eenvoudig bepalen welk premiebedrag moet worden uitgetrokken voor de verzekering van dit specifieke gebouw. Bovendien zijn de door de uitbater te dekken risico's, het bedrag van het eigen risico en de verzekerde waarde niet identiek aan wat momenteel verzekerd is. Om de aansprakelijkheid van de gebruiker met betrekking tot dit gebouw te dekken, kunnen verschillende vormen van dekking worden overwogen, door de uitbater of door een andere partij.

Als u een deskundige in het pand wilt laten langskomen, staan wij tot uw beschikking om een of meerdere bezoeken te plannen.

d. Energieprestaties

De Priorij van het Rood Klooster is een beschermd monument bij het besluit van 16/11/1965. Als beschermd monument valt het gebouw niet onder de EPB-verplichtingen, aangezien volledige naleving van de EPB-voorschriften de instandhouding van dit erfgoed "dat getuigt van een specifieke tijd en functie – een klooster" zou aantasten. De mate van isolatie kon derhalve in het algemeen niet aanzienlijk worden verhoogd.

Er werden niettemin enkele specifieke ingrepen uitgevoerd om het binnencomfort te verbeteren en het primaire energieverbruik te verminderen.

De houten raamkozijnen aan de oostgevel dateren uit de 18e eeuw en zijn van grote erfgoedkundige waarde. Om het binnencomfort van de gebruikers te verbeteren, hebben we gekozen voor gelaagde beglazing met een versterkte thermische isolatie (3,6 W/m².K) en hebben we de luchtdichtheid van de bestaande kozijnen verbeterd door afdichtingen te integreren. Ter hoogte van het plafond van de eerste verdieping werd 10 cm steenwolisolatie gebruikt als isolatie tegenover de zolder, die niet-geïsoleerd blijft vanwege de aanwezigheid van vleermuizen.

Er wordt gewerkt aan de opstelling van een EPB-certificaat. Dit zal waarschijnlijk niet vóór de uiterste datum voor de indiening van aanvragen zijn afgerond.

2. Elementen met betrekking tot het gebruik van het gebouw

a. Verduidelijking van toegelaten activiteiten

- Milieubeperkingen

Wat betreft de criteria ter bepaling van de geluids-, licht- en geurhinder die onverenigbaar zijn met de aanwezigheid van vleermuizen, dient te worden verwezen naar bijlage 6 van het oproepdossier, met het besluit van de BHR van 14 april 2016 tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied - BE1000001 en de bijlagen ervan; in het bijzonder artikel 15 en bijlage 4 van het besluit betreffende de instandhoudingsdoelstellingen van de geïdentificeerde soorten: bescherming, optimalisering en instandhouding van bekende zomer- en overwinteringsslaapplaatsen in gebouwen en instandhouding van donkere vliegroutes.

In de praktijk, zoals vermeld in de technische nota, betekent dit:

- geen gebruik, menselijke aanwezigheid of enige andere verstoring van de zolderruimte (bron van licht, warmte of geluid)
- het gebruik van de benedenverdiepingen en het terras zal worden beperkt: geen muziek afspelen of verlichtingstoestellen buiten wijzigen, vermijden van alle daaruit voortvloeiende lawaai of trillingen (limiet van 65 dB krachtens het besluit van de BHR van 14 april 2016), rook, vuur of sterke geuren, gebruik van giftige producten, ...
- inachtneming van sluitingstijden voor het doven van de buitenlichten

Wat de beperking van het geluidsvolume betreft, werd rekening gehouden met de verzoeken van Leefmilieu Brussel om de algemene rust van de site op het terras te bewaren: geen achtergrondgeluid via een geluidsinstallatie. De wettelijke grens van max. 65 dB binnen zou flexibeler kunnen worden gehandhaafd. Het is echter duidelijk dat sommige activiteiten waarvan bekend is dat ze bijzonder luidruchtig zijn (bv. drummen, gebruik van lawaaierige machines, enz.) waarschijnlijk niet verenigbaar zijn met deze beperking, vooral niet op de eerste verdieping van het gebouw.

- Buitenactiviteiten

Buitenactiviteiten zijn mogelijk binnen de volgende grenzen:

- Binnen de omtrek van het buitenterras (aan de achterzijde van het gebouw, zuid/oostzijde). Zie de plattegronden van het gelijkvloers in bijlage 8.
- Voor primair gebruik als restaurant.
- Zonder afspelen van muziek.

- Toegang voor motorvoertuigen intra muros

Bij een gedeeld gebruik van het gebouw door twee uitbaters, worden 2 doorgangen per dag toegestaan (laden/lossen) per uitbater van de site.

b. Gemene delen & sanitaire voorzieningen

De dagelijkse zorg voor het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten heeft betrekking op het normale onderhoud en het administratieve beheer van het goed (algemeen onderhoud, uitvoering van bepaalde werken en herstellingen, regelmatige schoonmaak en afvalbeheer, toezicht op de controle van de installaties en de veiligheid van het gebouw). Gemeenschappelijk beheer en/of specifieke overeenkomsten kunnen van toepassing zijn op ruimten die als gemeenschappelijk worden beschouwd wanneer het goed door twee verschillende uitbaters wordt gedeeld (onmiddellijke omgeving, technische ruimte/vuilnisruimte, sanitaire voorzieningen en vestiaires op de eerste verdieping).

Wat de sanitaire voorzieningen op de eerste verdieping betreft, worden geen extra werkzaamheden overwogen om het aantal ervan uit te breiden.

Deze toiletten zijn, in tegenstelling tot de openbare toiletten op de gelijkvloerse verdieping, ontworpen voor gebruik door het personeel van het gebouw om te voldoen aan de desbetreffende eisen van de arbeidswetgeving. We wijzen er dan ook op dat, in geval van gedeelde uitbating, de verdeling van het gebruik van deze ruimte een kwestie van onderhandeling tussen de uitbaters vormt.

c. Genot van het goed

De normale uitbating van het gebouw is het hele jaar door toegestaan, binnen de grenzen van de openingsuren (zie de tabel met de openingsuren in bijlage 3). Omwille van de aanwezigheid van vleermuizen zijn activiteiten op de zolder echter op geen enkel moment van het jaar toegestaan.

De aangewezen gebruiker zal genot hebben van het goed onder de voorwaarden en binnen de grenzen vastgesteld in het ontwerp van domeinconcessieovereenkomst (bijlage 5). Wij zijn van mening dat het voorgestelde instrument de uitbater voldoende rechten zal bieden om zijn activiteiten in goede omstandigheden uit te voeren. Indien de kandidaat in dit verband verzoeken heeft, kan bij de onderhandelingen rekening worden gehouden met door de kandidaat gedane suggesties ter zake.

3. Procedure

a. Afwijkende tijden voor de openbare toiletten op de benedenverdieping (winter 8u-18u / zomer 8u-21u) en de openingsuren van de horeca/1^e verdieping (8u-23u)

Het afwijken in de tijden vermeld in de oproepdocumenten is geen fout, maar een kwestie van de tijden die momenteel door de parkwachters van Leefmilieu Brussel kunnen worden gegarandeerd. Op een later tijdstip moeten afspraken worden gemaakt tussen de aangewezen uitbater, de beheerder van het park, Leefmilieu Brussel en de Directie Faciliteiten. Dit punt kan worden besproken tijdens de onderhandelingen met de weerhouden kandidaten om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen. Daarbij zal evenwel noodzakelijkerwijs rekening moeten worden gehouden met de beperkingen waaraan Leefmilieu Brussel en de Directie Faciliteiten zijn onderworpen en waarvan niet kan worden afgeweken.

b. Weging van de gunningscriteria in geval van een globaal aanbod

Het is onze bedoeling dat elke aanvraag wordt beoordeeld op een schaal van 100%. De maximumscore zal dus 100 zijn, ongeacht of een aanbod betrekking heeft op een of beide luiken. Criterium 2 – Kwaliteit van het voorgestelde project en de originaliteit ervan – moet worden opgevat als een gemeenschappelijke pot van 40% waarbij beide percelen/ruimten op gelijke voet worden beoordeeld, in geval van een globale kandidatuur. In dat geval wordt elk van de twee percelen in het kader van deze gemeenschappelijke pot (20%-20%) beoordeeld volgens de wegingscoëfficiënt die voor elke rubriek is vastgesteld.

We wijzen erop dat criterium 1 – Samenstelling van het team – het voordeel van een globale kandidatuur voor beide percelen specifiek beoordeelt. Anderzijds zal, zoals in de FAQ wordt gesteld, een project dat voorstelt beide percelen te exploiteren, bij gelijke kwaliteit de voorkeur krijgen boven een project dat slechts een van de twee percelen beoogt te exploiteren.

c. Vereiste documenten

- Nota waarin de beroepservaring van de kandidaat wordt uiteengezet: aangezien een vereenvoudigd cv vereist is, vragen wij, zelfs in het geval van een globaal aanbod door meerdere partners, dat deze nota niet langer is dan 2 pagina's.
- Nota waarin de beroepservaring van de aanvrager wordt uiteengezet: presentatie van de projecten die in de afgelopen vijf jaar voor de socio-culturele kandidaat zijn uitgevoerd.
- Twee facultatieve documenten: een schema/nota omtrent de inrichting van de ruimten en een gewijzigde ontwerp-overeenkomst: deze documenten zijn niet verplicht. Indien dergelijke documenten echter beschikbaar zijn, met name voor de nota omtrent de inrichting, zullen zij ons helpen om de aard van uw project beter te begrijpen.

d. Bezoeken

Belangstellenden kunnen steeds contact met ons opnemen om indien nodig een bezoek of bezoeken te plannen.

