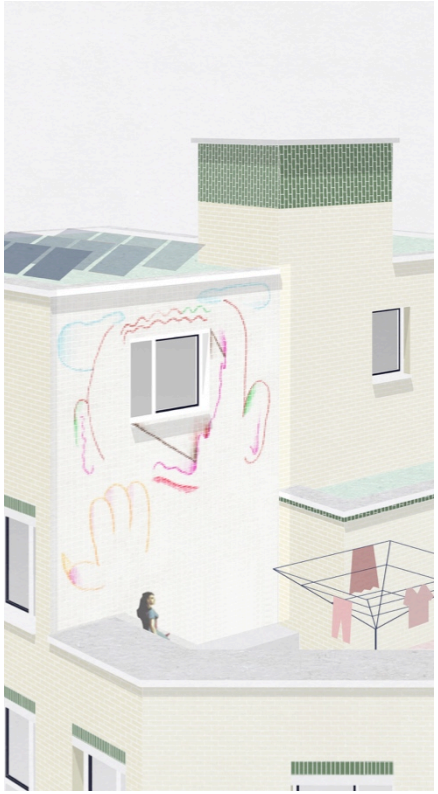
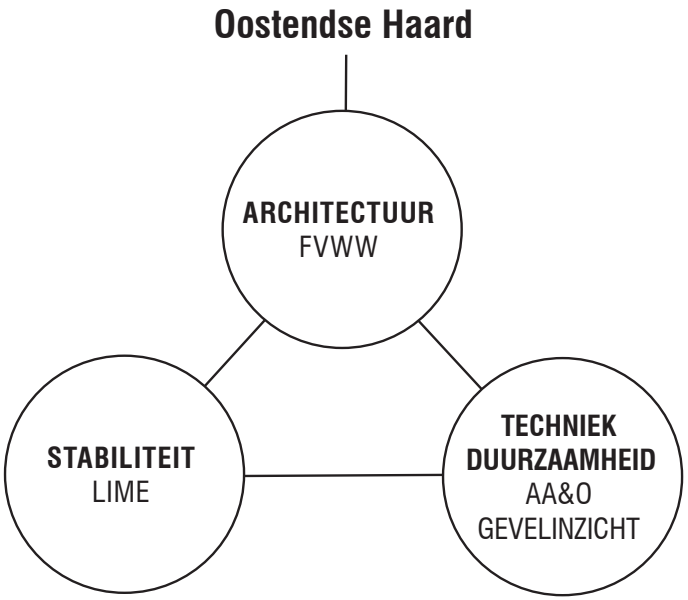


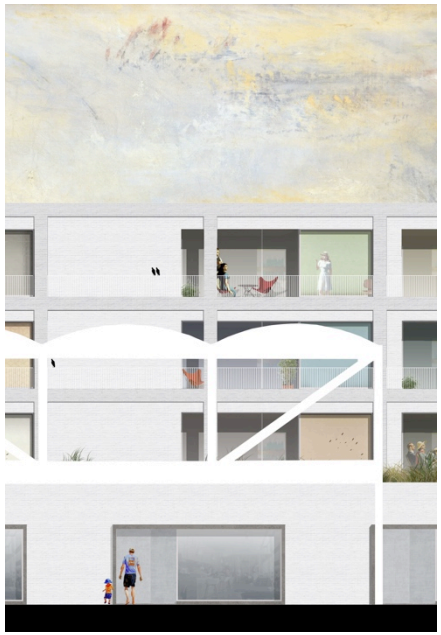
DE BLOEMENWINKEL

WINVORM OW1601
Bouwen van 9 appartementen voor sociale huur
op de hoek van de Nieuwpoortsesteenweg en
de Goedheidstraat te Oostende

FVWW architecten
i.s.m.
LIME, AA&O, Gevelinzicht en Dennis Tyfus

TEAM


Oostendse Haard
ARCHITECTUUR
FVWW
STABILITEIT
LIME
TECHNIEK
DUURZAAMHEID
AA&O
GEVELINZICHT



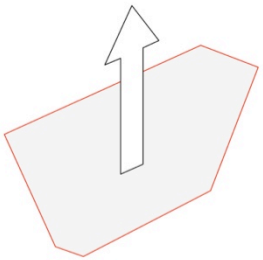
LOCATIE

INPLANTING

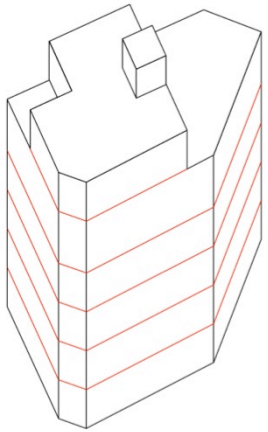
Nieuwpoortsesteenweg
VIVES

Goedheidsstraat

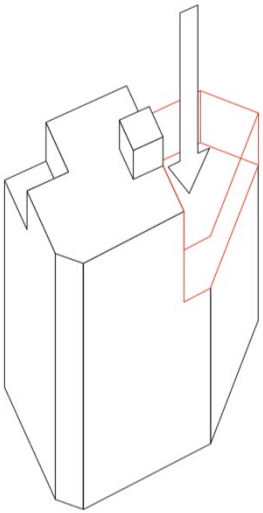
VOLUMETRIE



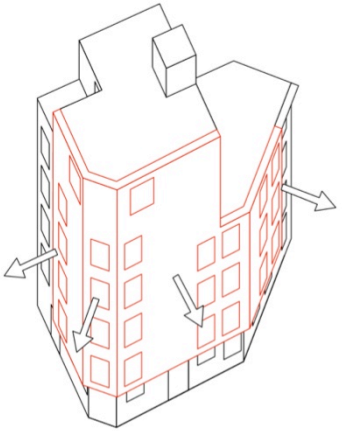
1. Extrusie van de perceelsgrens



2. Bouwhoogte volgens RUP Kustfront

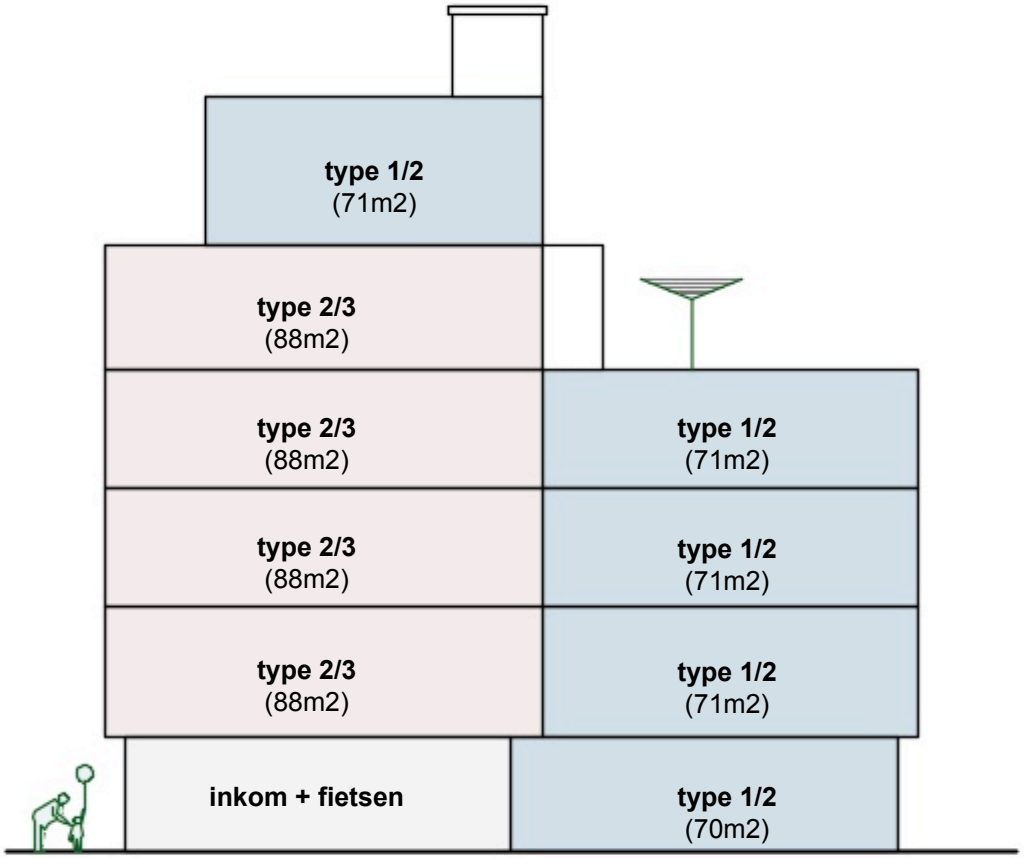


3. Aansluiten gabarit Goedheidstraat

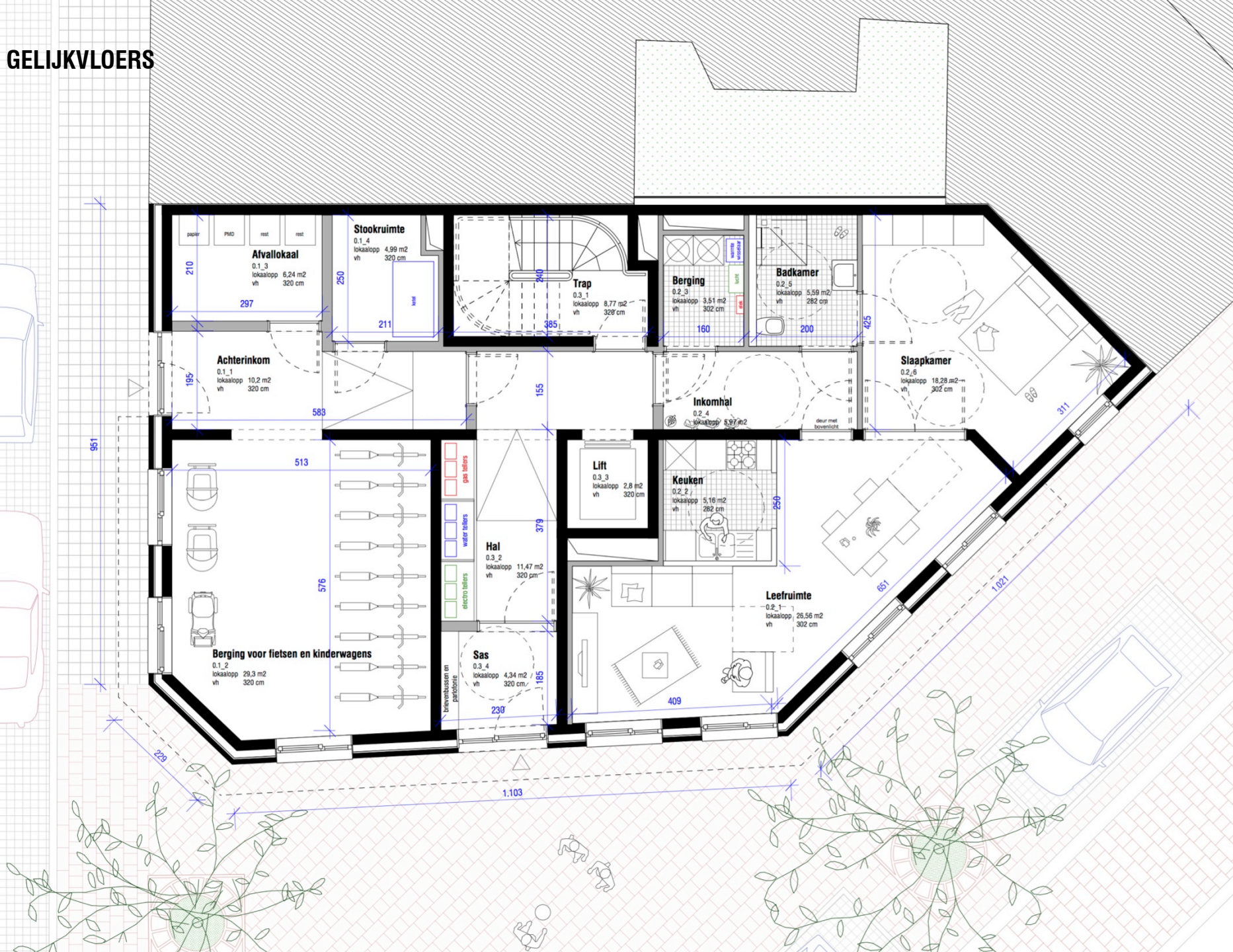


4. Uitsprong en ramen zorgen voor verticaliteit

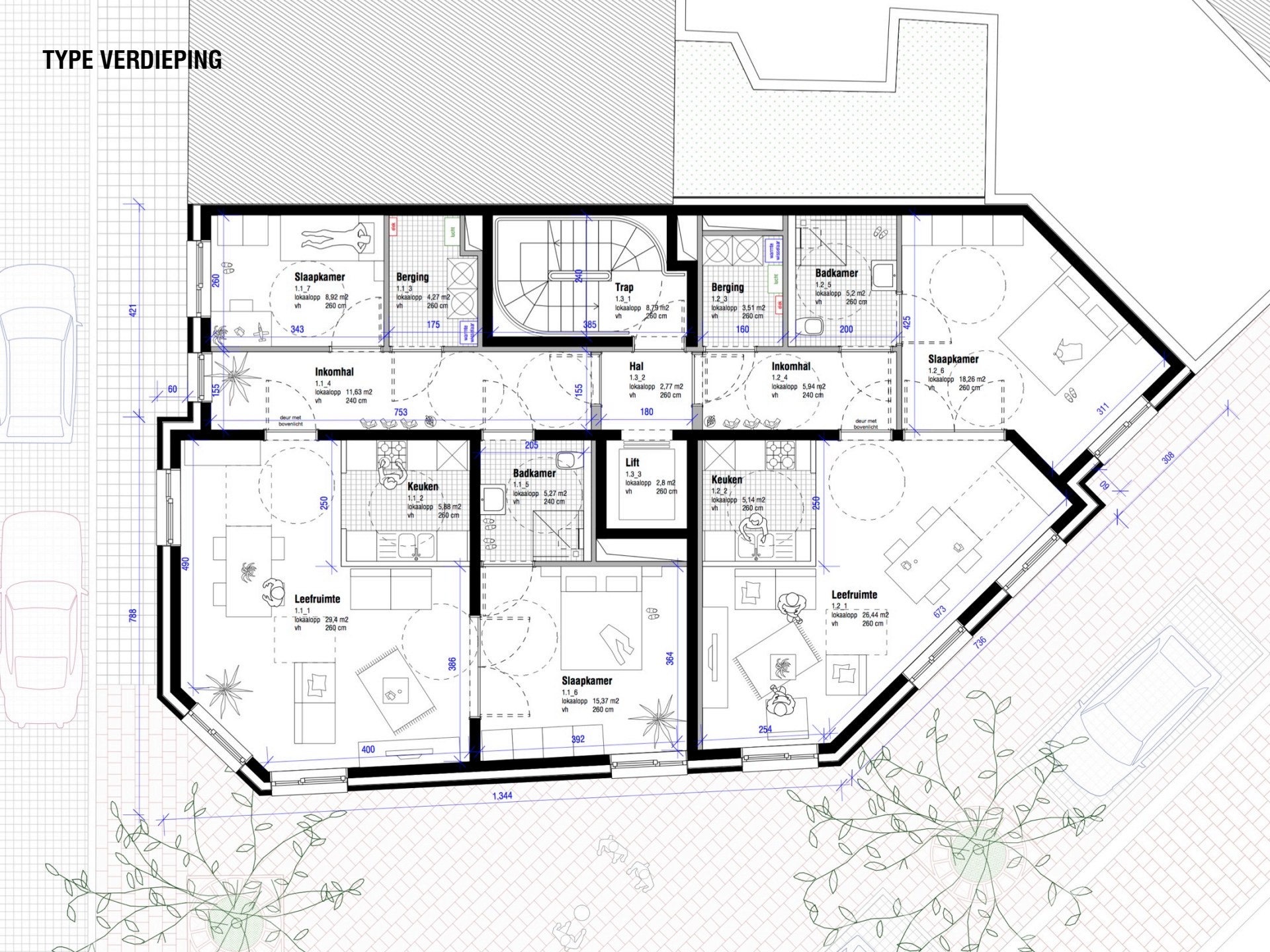
PRINCIPEDOORSNEDE



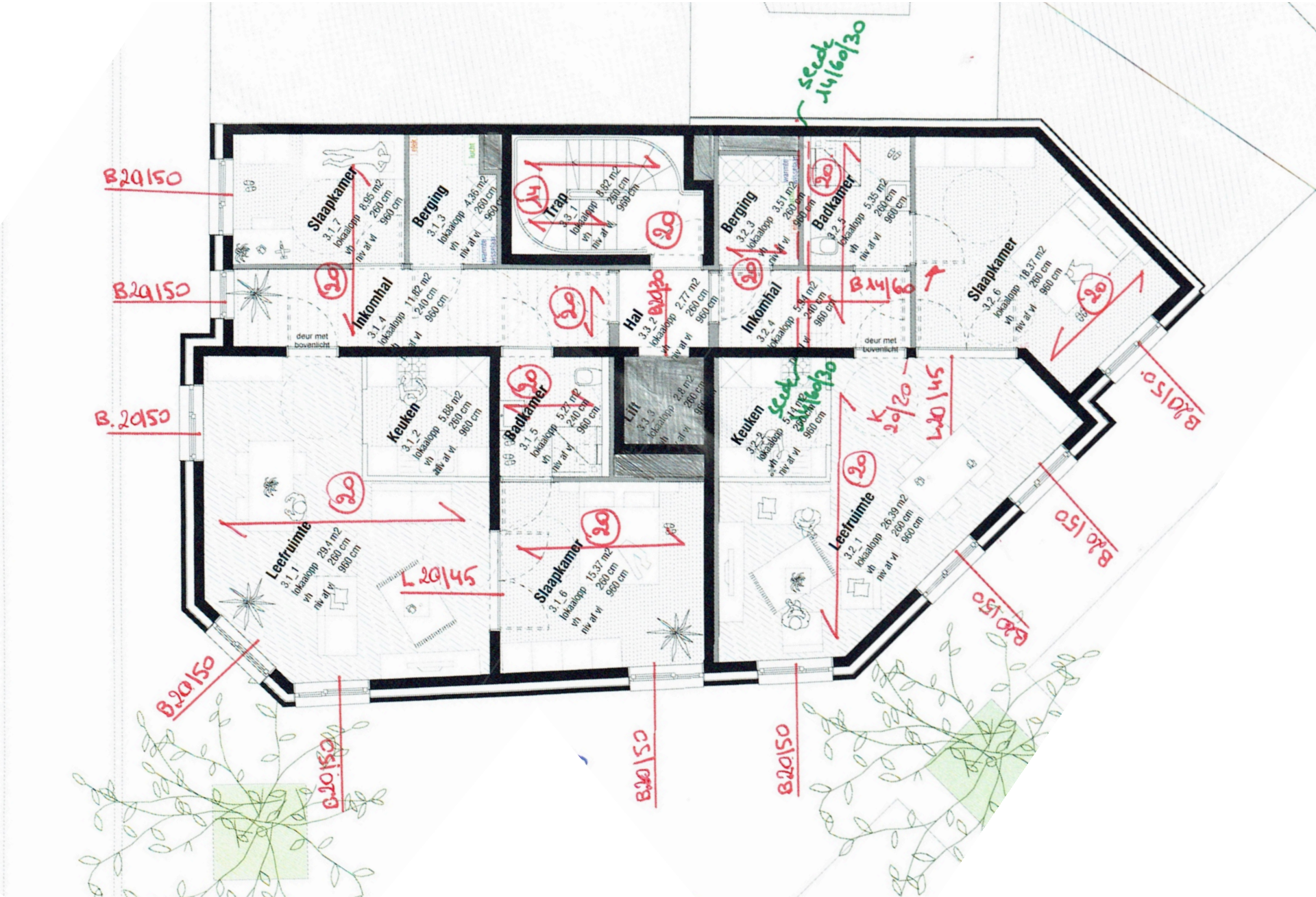
GELIJKVLOERS



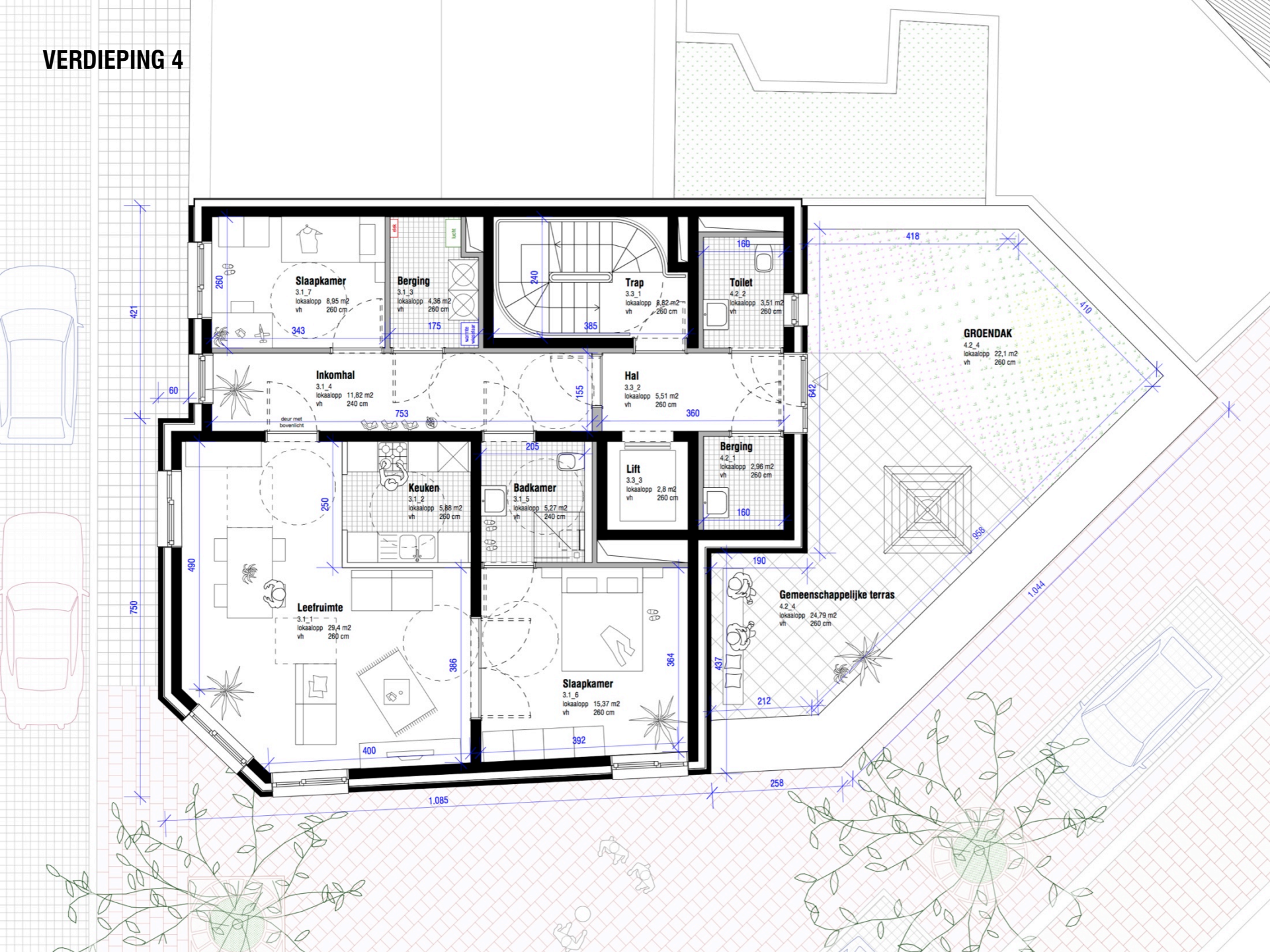
TYPE VERDIEPING


Slaapkamer
1.1_7
lokaalopp 8,92 m2
vh 260 cm
Berging
1.1_3
lokaalopp 4,27 m2
vh 260 cm
Trap
1.3_1
lokaalopp 8,79 m2
vh 260 cm
Berging
1.2_3
lokaalopp 3,51 m2
vh 260 cm
Badkamer
1.2_5
lokaalopp 5,2 m2
vh 260 cm
Slaapkamer
1.2_6
lokaalopp 18,26 m2
vh 260 cm
Inkomhal
1.1_4
lokaalopp 11,63 m2
vh 240 cm
Hal
1.3_2
lokaalopp 2,77 m2
vh 260 cm
Inkomhal
1.2_4
lokaalopp 5,94 m2
vh 240 cm
deur met bovenlicht
deur met bovenlicht
Keuken
1.1_2
lokaalopp 5,88 m2
vh 260 cm
Badkamer
1.1_5
lokaalopp 5,27 m2
vh 240 cm
Lift
1.3_3
lokaalopp 2,8 m2
vh 260 cm
Keuken
1.2_2
lokaalopp 5,14 m2
vh 260 cm
Leefruimte
1.1_1
lokaalopp 29,4 m2
vh 260 cm
Slaapkamer
1.1_6
lokaalopp 15,37 m2
vh 260 cm
Leefruimte
1.2_1
lokaalopp 26,44 m2
vh 260 cm
1,344
788
421
736
673
308
311
60
60
343
175
385
160
200
425
753
180
205
250
250
490
386
364
400
392
254
260
240
155
155
240
260
260
260

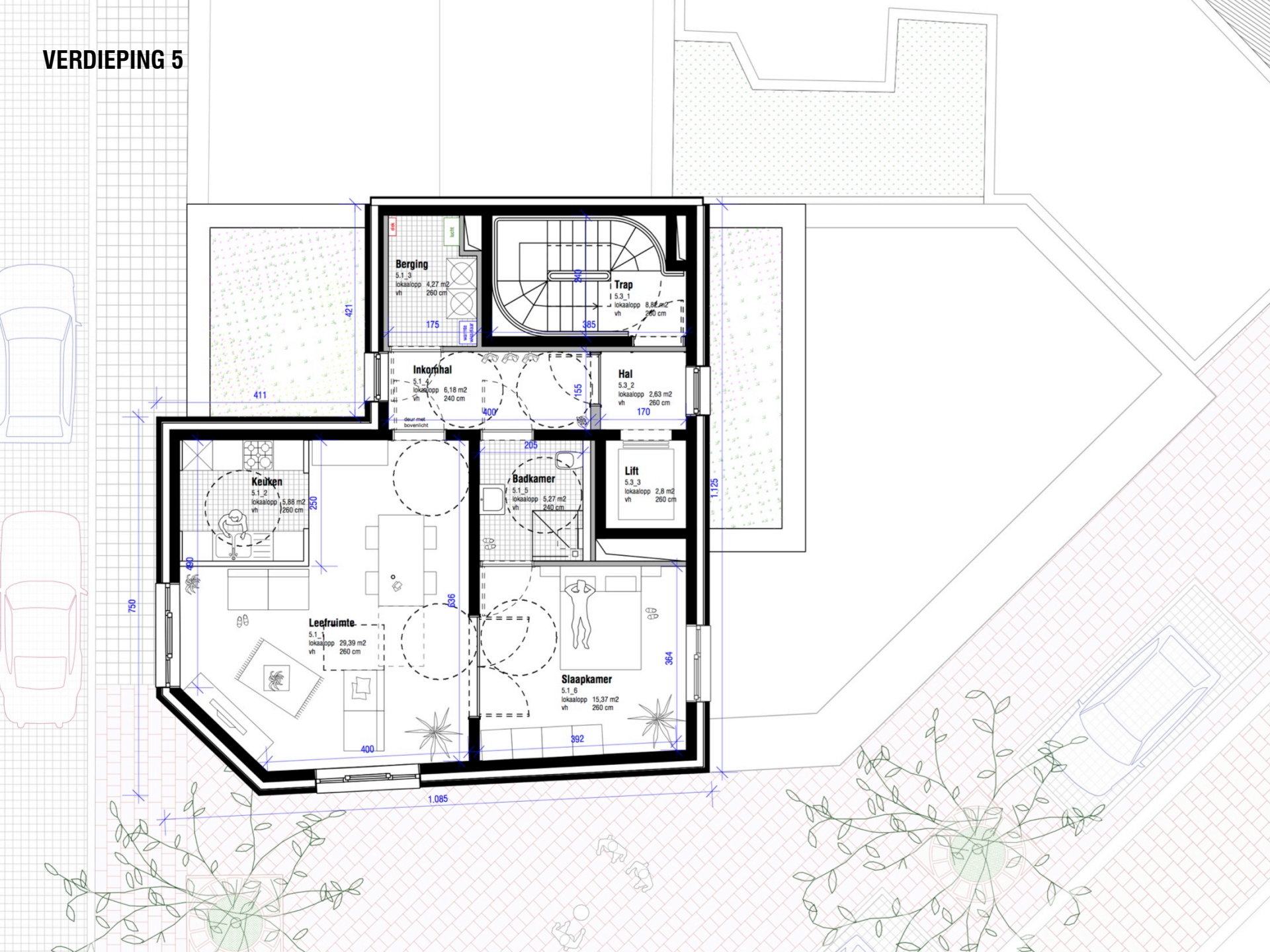
STRUCTUUR


Slaapkamer
3.1_7
lokaalopp 8.95 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Berging
3.1_3
lokaalopp 4.36 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Trap
3.3_1
lokaalopp 8.82 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Berging
3.2_3
lokaalopp 3.51 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Badkamer
3.2_5
lokaalopp 5.35 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Slaapkamer
3.2_6
lokaalopp 18.37 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Inkomhal
3.1_4
lokaalopp 11.82 m2
vh 240 cm
niv af vl 960 cm
deur met bovenlicht
Hal
3.3_2
lokaalopp 2.77 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Inkomhal
3.2_4
lokaalopp 5.44 m2
vh 240 cm
niv af vl 960 cm
deur met bovenlicht
Keuken
3.1_2
lokaalopp 5.88 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Badkamer
3.1_5
lokaalopp 5.27 m2
vh 240 cm
niv af vl 960 cm
Lift
3.3_3
lokaalopp 2.8 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Keuken
3.2_2
lokaalopp 5.14 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Leefruimte
3.1_1
lokaalopp 29.4 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Slaapkamer
3.1_6
lokaalopp 15.37 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
Leefruimte
3.2_1
lokaalopp 26.39 m2
vh 260 cm
niv af vl 960 cm
B 20/50
B 20/50
B. 20/50
B 20/50
B 20/50
B

VERDIEPING 4



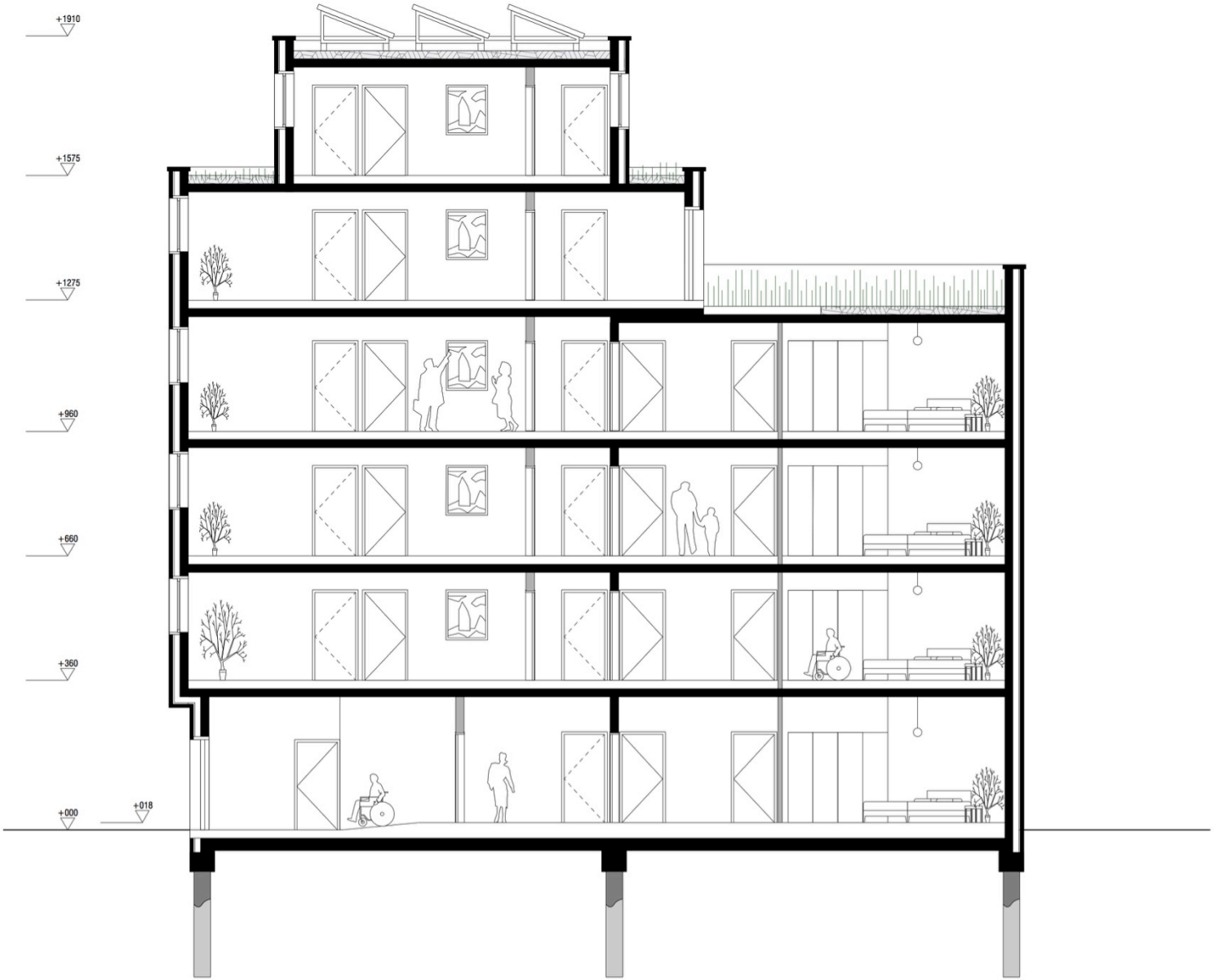
VERDIEPING 5



KUNSTINTERVENTIE

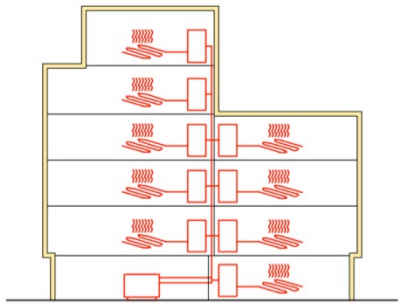
FRANKI

DOORSNEDE

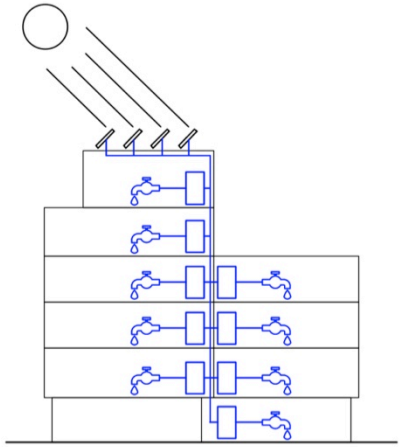


DUURZAAMHEID - E30

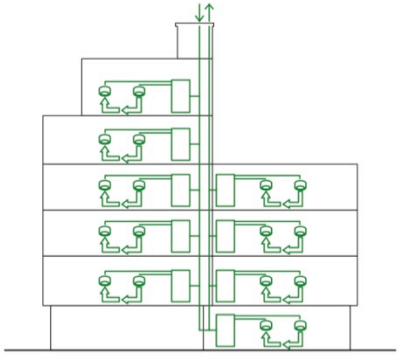
K25 - Netto energiebehoefte 15 kWh/m2a - Primair energieverbruik 45 kWh/m2a



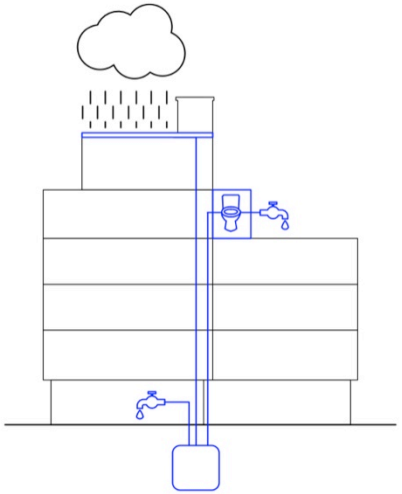
Verwarming
Centrale stookplaats met individuele warmtewisselaars en vloerverwarming



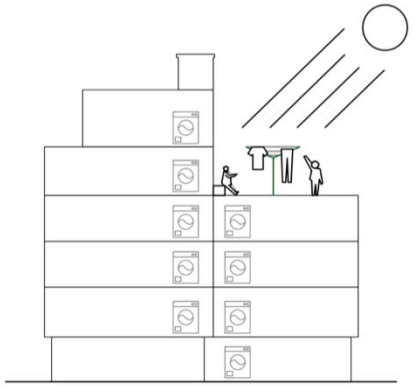
Warm water
Zonneboiler voor de productie van sanitair water



Ventilatie
Systeem D met gecombineerde pulsie- en extractiegroep met warmterecuperatie

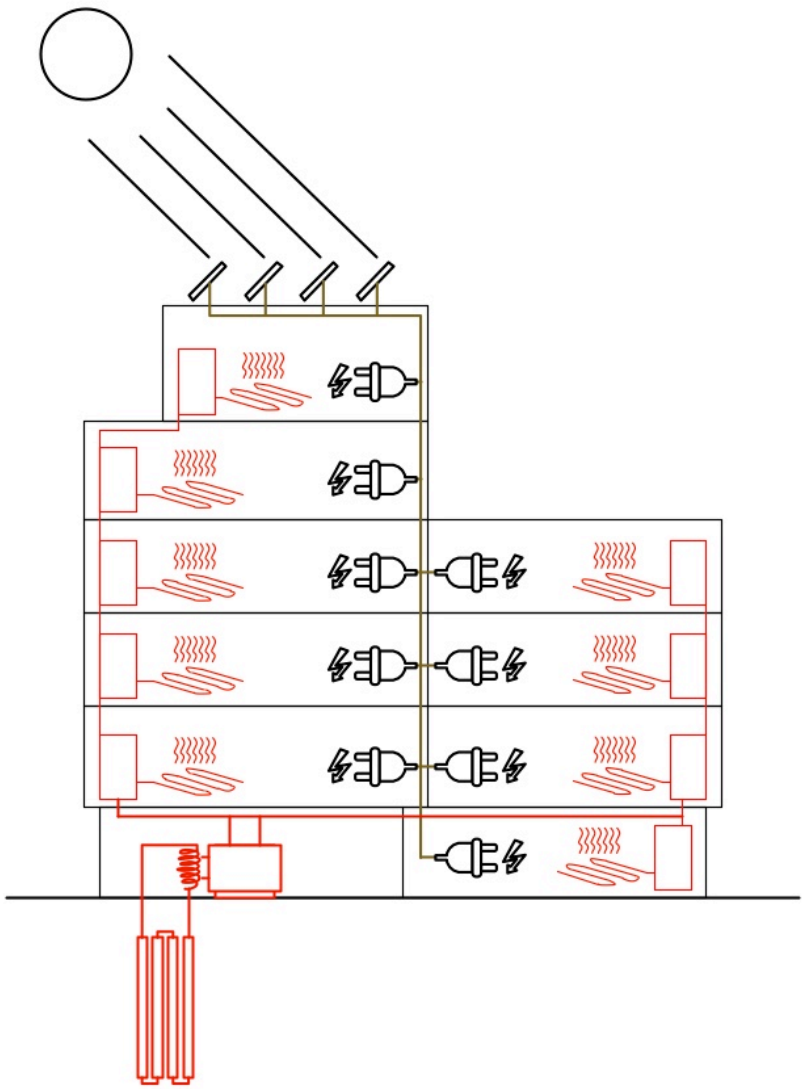


Regenwaterecuperatie
Voor dienstkranen in de gemeenschappelijke delen



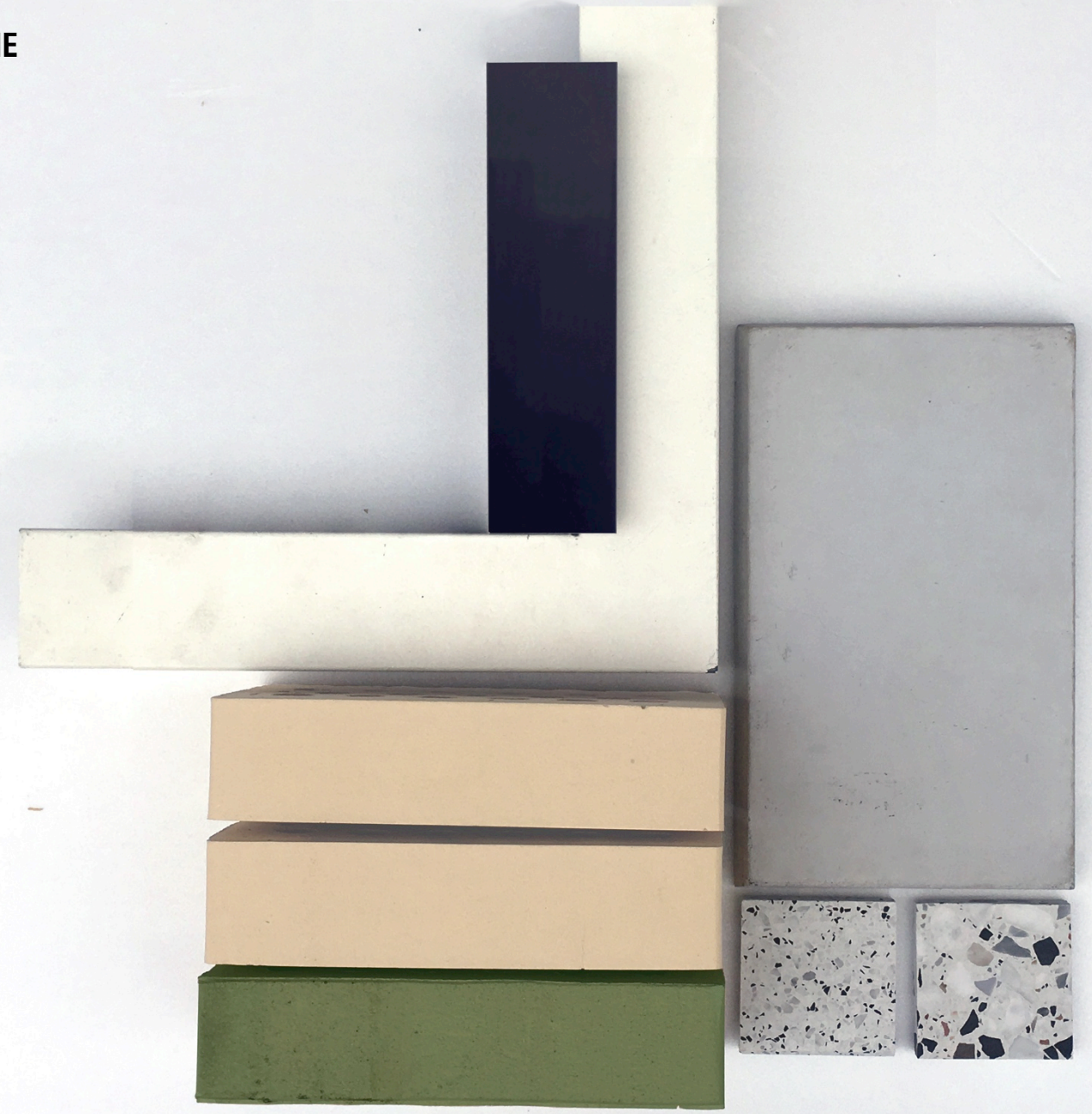
Waslijn
Vermijdt het gebruik van individuele droogkasten

DUURZAAMHEID - E20



Extra maatregelen voor E20
Warmtepomp met energiepalen
en PV panelen

MATERIALISATIE



BUDGET

Energiebehoefte

Paalfunderingen

Invulbouw

Aangepast bouwen

Afbraak

VMSW - Afdeling ProjectRealisatie

VMSW MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE - BOUW & RENOVATIE

Versie 01-07-2015

SOORT WERK	BESTEMMING	OMSCHRIJVING	TYPE (A / B / D / E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% t.o.v.	WO MAX (m²)	WO MIN (m²)	WO PLAFOND	CATEGORIE H -A	E-peil	K-peil	NEB (kWh/m2)	Cf - Energie	POSTEN + / - (commentaar)	prijscorr. / m²	REF. PRIJS / m²	Garage / Carport (G / C)	Prijs Garage / Carport	Basisprijscoëfficient	Centrumstad / Vlabinv	Invulbouw verhoging %	Aangepast bouwen %	OPP-Coëfficient	PRIJS-Coëfficient	Index-Coëfficient	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL
		Woningtypes	*Enkel gekleurde velden invullen*																													
NB	H	type 1 - GV	A	1	2	1	0	4,78	**70,54**	85%	82,54	56,78	70,54	A	20	25	30,00	1,100	+palen	60,00	1.415,20		€ 0	100%	7%	3%	2%	1,20	1,120	1,029	€ 115.050,01	€ 115.050,01
NB	H	type 1	A	1	2	3	0	4,78	**70,14**	85%	82,54	56,78	70,14	A	20	25	30,00	1,100	+palen	60,00	1.415,20		€ 0	100%	7%	3%	2%	1,20	1,120	1,029	€ 114.397,62	€ 343.192,85
NB	H	type 1 - Dak	A	1	2	1	0	5,05	**71,29**	86%	82,80	57,05	71,29	A	20	25	30,00	1,100	+palen	60,00	1.407,50		€ 0	100%	7%	3%	2%	1,20	1,120	1,029	€ 115.640,62	€ 115.640,62
NB	H	type 2	A	2	3	4	0	5,16	**87,54**	86%	102,19	70,16	87,54	A	20	25	30,00	1,100	+palen	60,00	1.286,50		€ 0	100%	7%	3%	2%	1,20	1,120	1,029	€ 129.792,54	€ 519.170,16
		Diversen		*# stuks*					*Oppervlakte*																							
NB	H	Afbraakwerken	afbraak																volgens raming				0,00	100%	0%				1,000	1,000	€ 0,00	€ 0,00
NB	H	Liften	liften	1															# stopplaatsen	6			50.000,00	100%	7%	3%			1,100	1,029	€ 56.595,00	€ 56.595,00
NB	H	Fietsenberging	berg-fiets	1					30,39														650,00	100%	7%	3%			1,100	1,029	€ 22.358,99	€ 22.358,99
NB	H	Teller- en vuilnislokaal	berg-afval	1					9,61														650,00	100%	7%	3%			1,100	1,029	€ 7.070,41	€ 7.070,41
NB	H	Onderhoudslokaal	berg-ondh	1					3,32														650,00	100%	7%	3%			1,100	1,029	€ 2.442,64	€ 2.442,64
NB	H	Sanitair	berg-ondh	1					4,55														650,00	100%	7%	3%			1,100	1,029	€ 3.347,59	€ 3.347,59
NB	H	Regenwaterputten	rw-putten	11																			2.000,00	100%	7%				1,070	1,029	€ 2.202,06	€ 24.222,66
NB	H	Zonneboilers	zonneboiler	11																			3.000,00	100%	7%				1,070	1,029	€ 3.303,09	€ 36.333,99
NB	H	Bijz. Coll. Verwarmingsinst.	diversen	11																			1.000,00	100%	7%				1,070	1,029	€ 1.101,03	€ 12.111,33
NB	H	Groendak	diversen																volgens raming				0,00	100%	0%				1,000	1,029	€ 0,00	€ 0,00

	# WON	WO-meting	%	Max WO	Min WO	Totaal NEB-correctie	Totaal Posten +/-	Suppl kl. woninggroepen
Aandeel Huur	9	702	85%	822	702	€ 92.276,95	€ 47.201,95	€ 102.900,00
Aandeel Koop	0	0		0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Aandeel Andere	0	0		0	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALEN	**9**	**702**	**85,5%**	**822**	**565**	**€ 92.276,95**	**€ 47.201,95**	**102.900,00**

	Abex 750	*Ref 729*	Index 1,029	**MAXIMUMPRIJS**
Raming Huur	€ 1.357.981,00		99,8%	€ 1.360.436,26
Raming Koop			0,0%	€ 0,00
Raming Andere			0,0%	€ 0,00
			excl. btw & studiekosten	
RAMING	**€ 1.357.981**		**99,8%**	**€ 1.360.436**

SHM - BOUWHEER	**3320**	**De Oostendse Haard**	Gemeente	**Gem. prijs huurwoning**	**€ 150.887**
PROJECTNAAM		**De Bloemenwinkel - 9 huur appartementen**	**OOSTENDE**	**Gem. m² prijs WO**	**€ 1.866 /m²**
DOSSIERNUMMER			Projectstadium	**Gem. prijs koopwoning**	**€ 0**
ONTWERPER		FVWW architecten	**Voorontwerp**	**Gem. m² prijs WO**	**€ 0 /m²**

VO

RAMING

ARCHITECTUUR	**684.942 euro**	50 %
Gevels	308.441 euro	
Daken	46.932 euro	
Binnenwanden	165.589 euro	
Vloeren	95.000 euro	
Plafonds	20.964 euro	
Uitrusting	48.016 euro	

STABILITEIT	**227.907 euro**	17 %
Funderingen in beton	65.096 euro	
Werken in gewapend beton	158.031 euro	
Stalen profielen	4.780 euro	

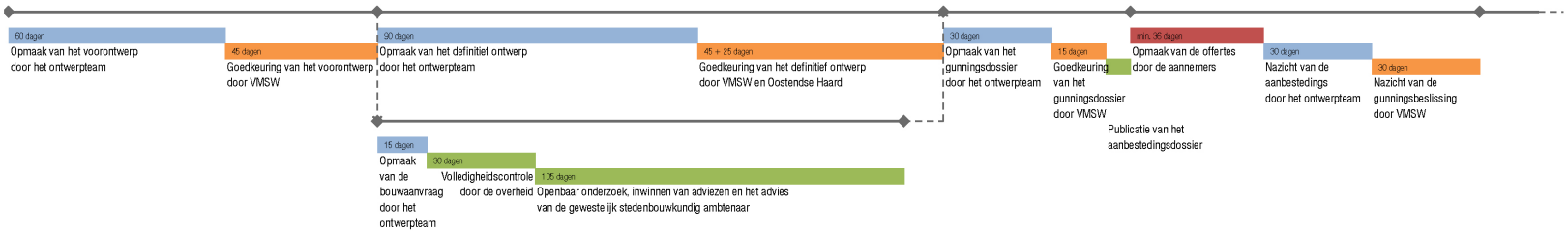
TECHNIEKEN	**294.984 euro**	22 %
Sanitair	199.188 euro	
Elektriciteit	95.796 euro	

VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFINRICHTING	**96.623 euro**	7 %

MEERKOST E30 -> E20	**53.525 euro**	4 %
Stabiliteit	8.325 euro	
Technieken	45.200 euro	

TOTAAL	**1.357.981 euro**	100 %

PROCES

	VOORONTWERP	DEFINITIEF ONTWERP EN BOUWAANVRAAG	GUNNINGSDOSSIER	AANBESTEDING	UITVOERING
PLANNING					
INHOUD	Het definitieve programma van eisen wordt conceptueel uitgewerkt tot een ontwerp, waarbij de conceptstudies van de adviesbureaus worden verwerkt.	Technische uitwerking van de voorontwerpplannen. De architect integreert de (bouw) technische gegevens in de grafische documenten. De actieve participatie van de verschillende studiebureaus wordt de informatie technisch gedetailleerd. De terugkoppeling van en met de bouwheer wordt essentieel. De architect organiseert en stuurt de werkgroep vergaderingen.	De plannen en nota's worden opgezet in en gedetailleerd bouwdossier. Per discipline werken de adviseurs hoogwaardige bouwdossiers uit. Daarnaast verfijnt de architect het ontwerp op detailniveau, hij bewaakt de architecturale kwaliteit en de technische coherentie.	Het gunningsdossier wordt naar verschillende aannemers verstuurd zodat zij prijs kunnen maken. Dit gebeurt binnen de vooropgestelde termijn. Na het indienen van de offertes worden deze nagekeken en wordt het project gegund.	Na de aanbesteding en de gunning der werken wordt de uitvoering gestart. De supervisie van de werken ligt bij de architect. Per discipline worden de werken opgevolgd door de projectleiders van de respectievelijke studiebureaus.
ACTIES	- Ruimtelijke en planmatige ontwerpstudie - Conceptstudies stabiliteit, technieken, akoestiek, etc. - Onderzoek riolering - Onderzoek duurzaamheid - Nazicht toepasselijke wetgeving - Opstart materiaalonderzoek - EPB en VC nazicht en calculatie - Elementenraming - Overleg met overheden en instanties m.b.t. de stedenbouwkundige vergunning	- Ruimtelijke en planmatige ontwerpstudie met integratie van de deelstudies. - Vastleggen dimensies structuur - Vastleggen technische installaties en uitwerking hiervan conform de comforteisen - Materiaalonderzoek - Opmaak van de ontwerpdetaillering van de buitenschil en bouwtechnische toetsing. - Opmaak rioleringsplan - Vastleggen van de vloer-, wand- en gevelpakketten - Nazicht duurzaamheid naar alle deelstudies en opbouwen - Nazicht van de toepasselijke wetgeving - Uitwerking van alle materialen, zowel exterieur als interieur - Elementenraming - Overleg van de verdeling binnen het ontwerpteam voor het gunningsdossier - Organisatie van de procedure voor het aanstellen van de veiligheidscoördinator - Opmaak van de bouwaanvraagdocumenten	- Gedetailleerde technische uitwerking - Detailontwerp bouwkundige aansluitingen - Opmaak van uitvoeringsplannen architectuur, stabiliteit en technieken. - Doorgedreven detailcoördinatie van de verschillende deelsstudies - Opmaak van deurstaten, raamstaten - Opmaak van lastenboeken en meetstaten architectuur, stabiliteit en technieken - Opmaak nota's duurzaamheid, akoestiek, etc. - Gedetailleerde raming per deelstudie	- Aannemers maken hun offerte op - Het ontwerpteam kijkt de offerte na naar correctheid en volledigheid, zowel technisch als rekenkundig - Eventueel worden onderhandelingen gevoerd met de aannemers - Gunning der werken door de bouwheer	- Technische en esthetische opvolging der werken - Opvolging en nazicht van de uitvoeringsplannen - Bewaken en sturen van het uitvoeringsbudget door nazicht van de vorderingsstaten en verrekeningen - Nazicht van technische fiches - Opmaken van de werfverslagen - Rondgangen op de werf - Opmaken van mogelijke extra details
RESULTAAT	- Plannen schaal 1/100 - Beeldmateriaal, schetsen, maquette, etc. - Ontwerpschetsen stabiliteit en technieken - Nota's stabiliteit, technieken en duurzaamheid - Nota's wetgeving - Nota's EPB en VC - Materialenlijst - Simulatietabel en elementenraming	- Plannen schaal 1/100 met integratie van alle deelstudies - Beeldmateriaal, schetsen, maquettes, etc. - Bekistingsplannen stabiliteit en conceptplannen technieken schaal 1/100 - Rioleringsplan schaal 1/100 - Ontwerpdetailsbundel - Nota's stabiliteit, technieken, duurzaamheid, wetgeving, EPB en VC, etc. - Matrix verdeling gunningsdossier - Materialenlijst exterieur en interieur met stalen - Simulatietabel en elementenraming - Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag	- Plannen architectuur, stabiliteit en technieken schaal 1/50 - Details schaal 1/10 en 1/5 - Deur- en raamstaat - Gedetailleerde en samenvattende meetstaat - Simulatietabel en gedetailleerde raming per deelstudie	- Offertes van de aannemers - Verslag van het nazicht der biedingen, opgemaakt door het ontwerpteam - Gegunde aannemer	- Werfverslag - Overzicht technische fiches - Overzicht vorderingen en verrekeningen - Voltooid gebouw conform het uitvoeringsdossier