



STARTERSCENTRUM WAREGEM

OW 02 04 B

OFFICE KERSTEN GEERS DAVID VAN SEVEREN

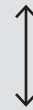
ONTWERPTEAM

ARCHITECT / PROJECTCOÖRDINATOR

OFFICE Kersten Geers David Van Severen

Onder leiding van
Kersten Geers (ir. Architect)
David Van Severen (ir. Architect)

Projectcoördinatie, aanspreekpunt bouwheer,
ontwikkeling van het architectuurplan, opmaak van het bouwaanvraagdossier en aanbestedingsdossier, werfleiding



Intense samenwerking

ADVISEURS

Stabiliteit

Util Structuurstudies
Rolf Vansteenwegen

Advies stabiliteit,
Structurele berekeningen &
Opmaak plannen en bestek stabiliteit

Kleur

Willem Cole
Kunstenaar

Ontwikkeling van
kleurcombinatie

Technieken

Henk Pijpaert Engineering
Henk Pijpaert

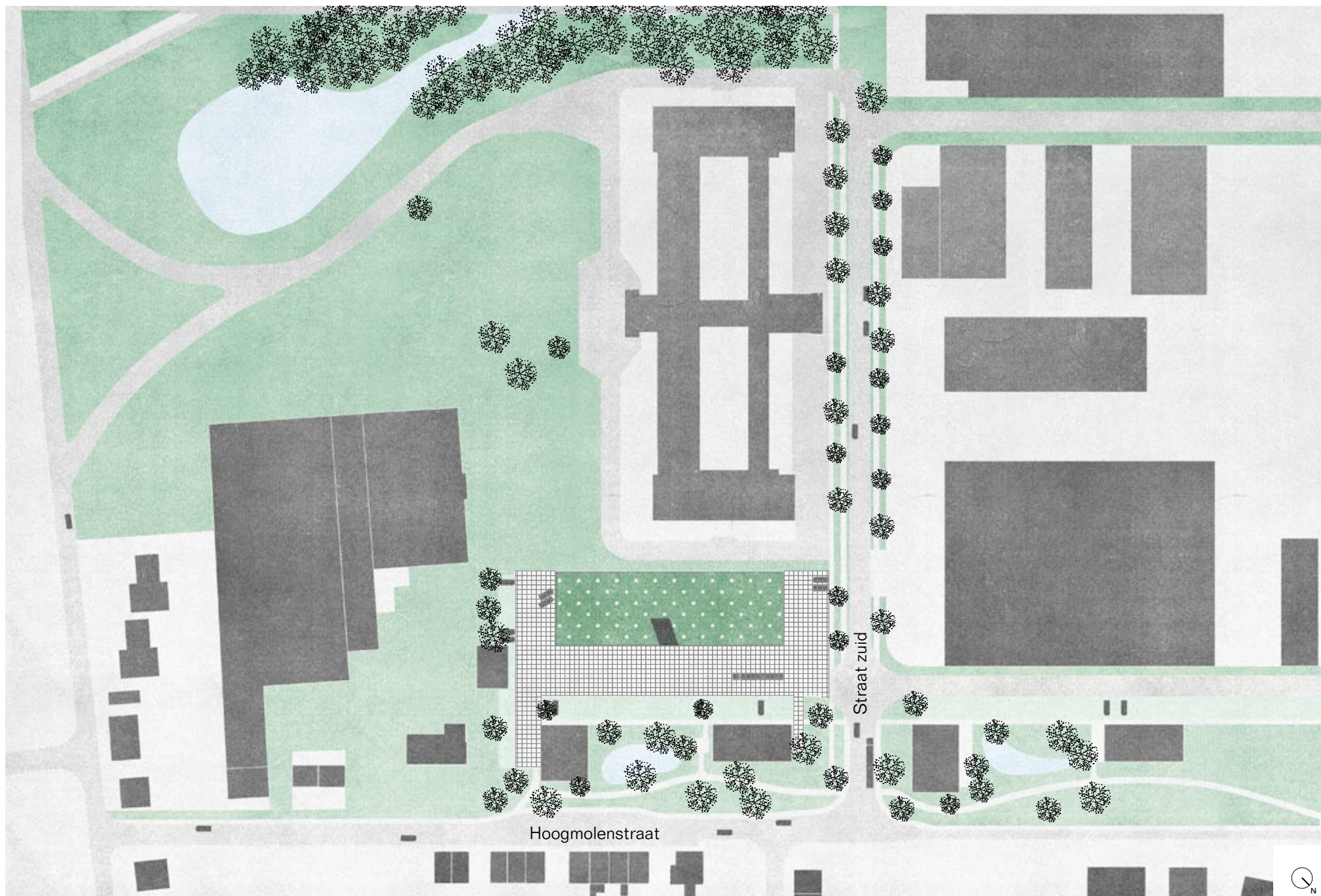
Advies duurzaamheid, energie, en
technische installaties.
Opmaak Technisch dossier.



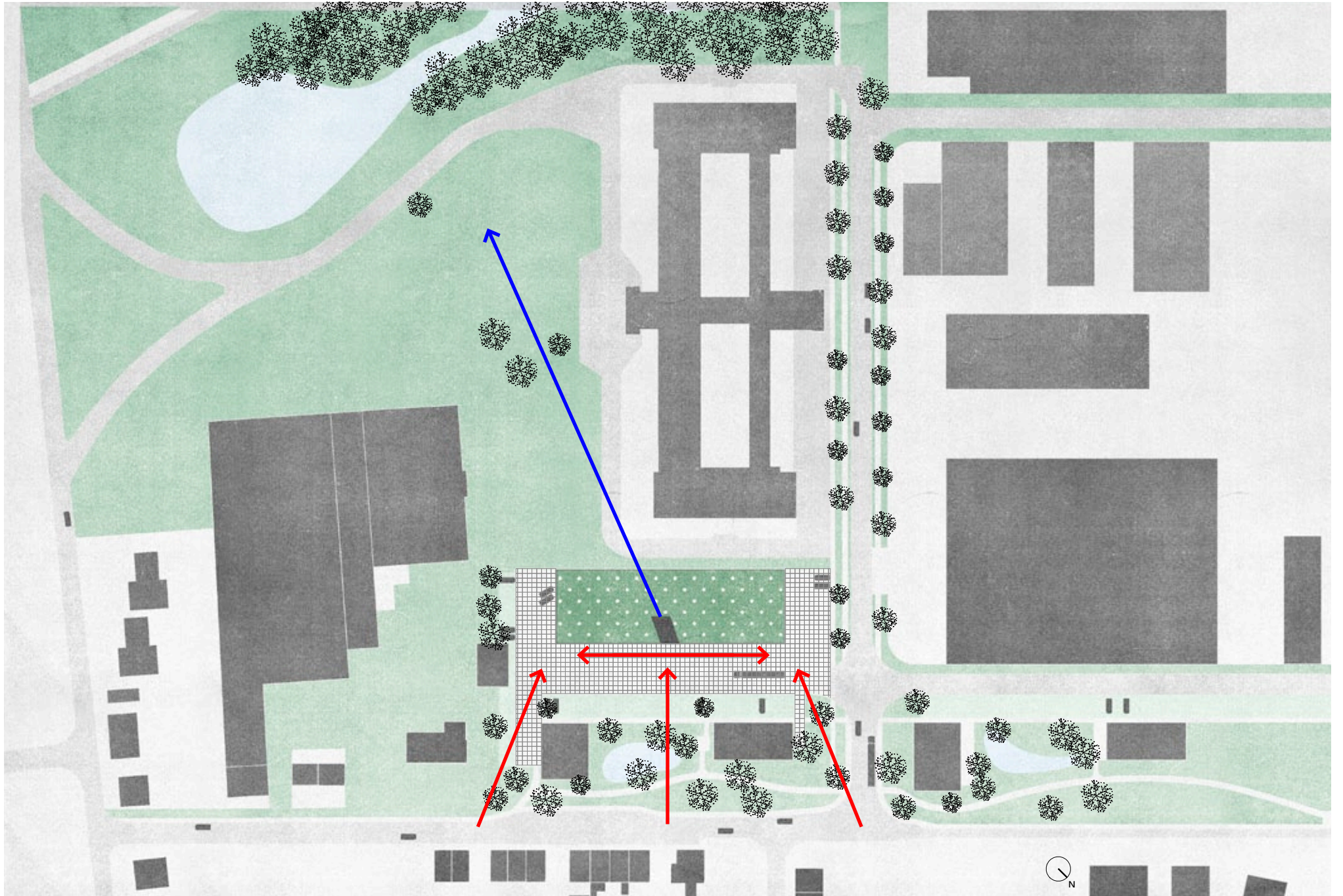
EEN EFFICIËNTE MACHINE

EEN BAKEN

EEN DUURZAAM GEBOUW

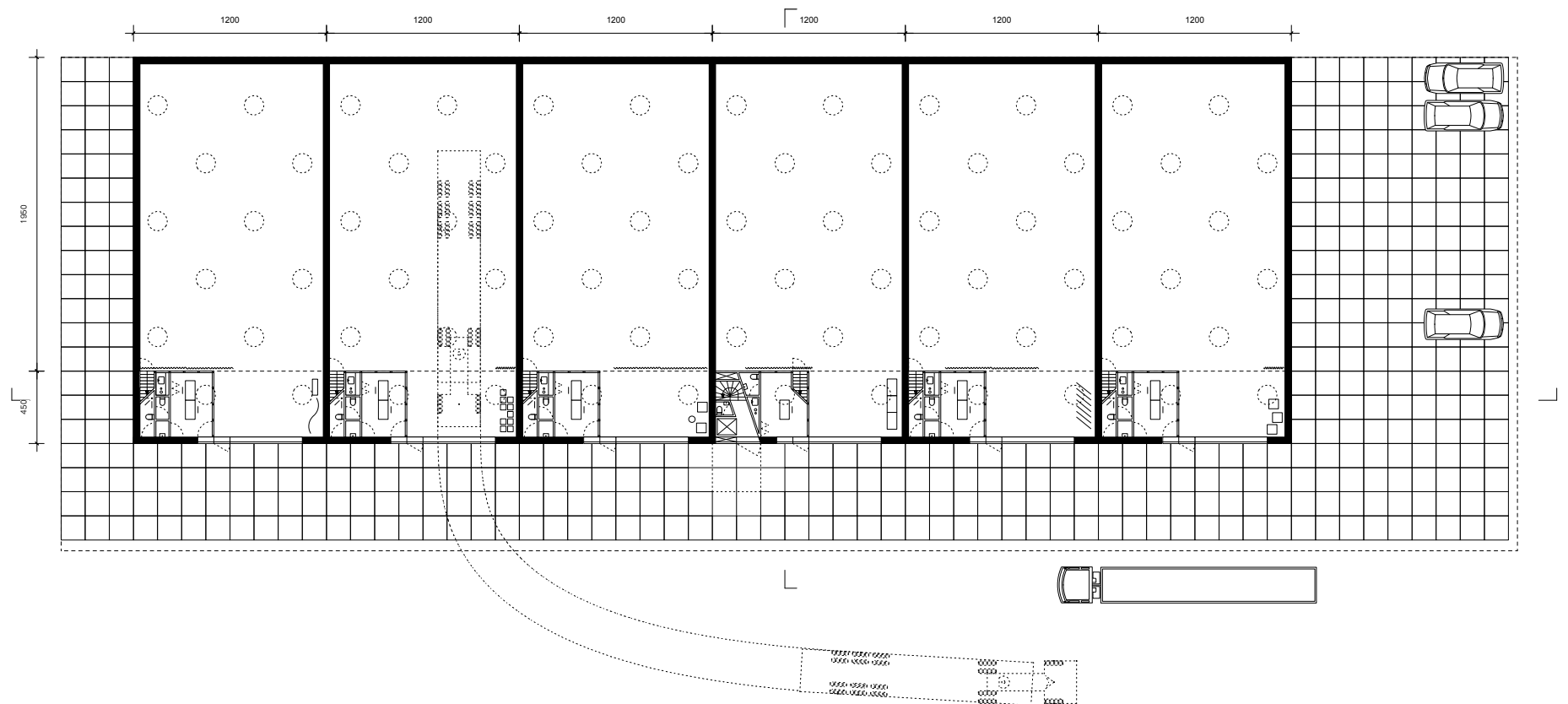


BEDRIJVENTERREIN GROENBEK

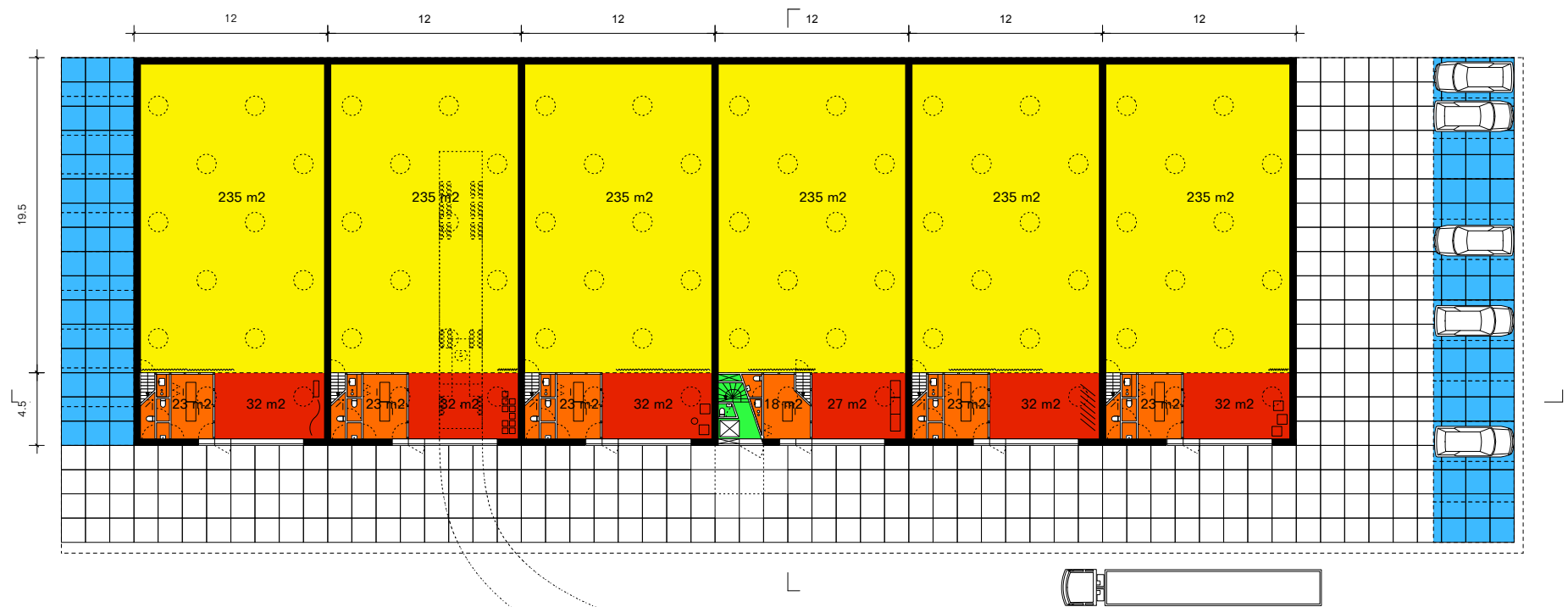


EEN EFFICIËNTE MACHINE





GELIJKVLOERS



Parking (22 plaatsen)

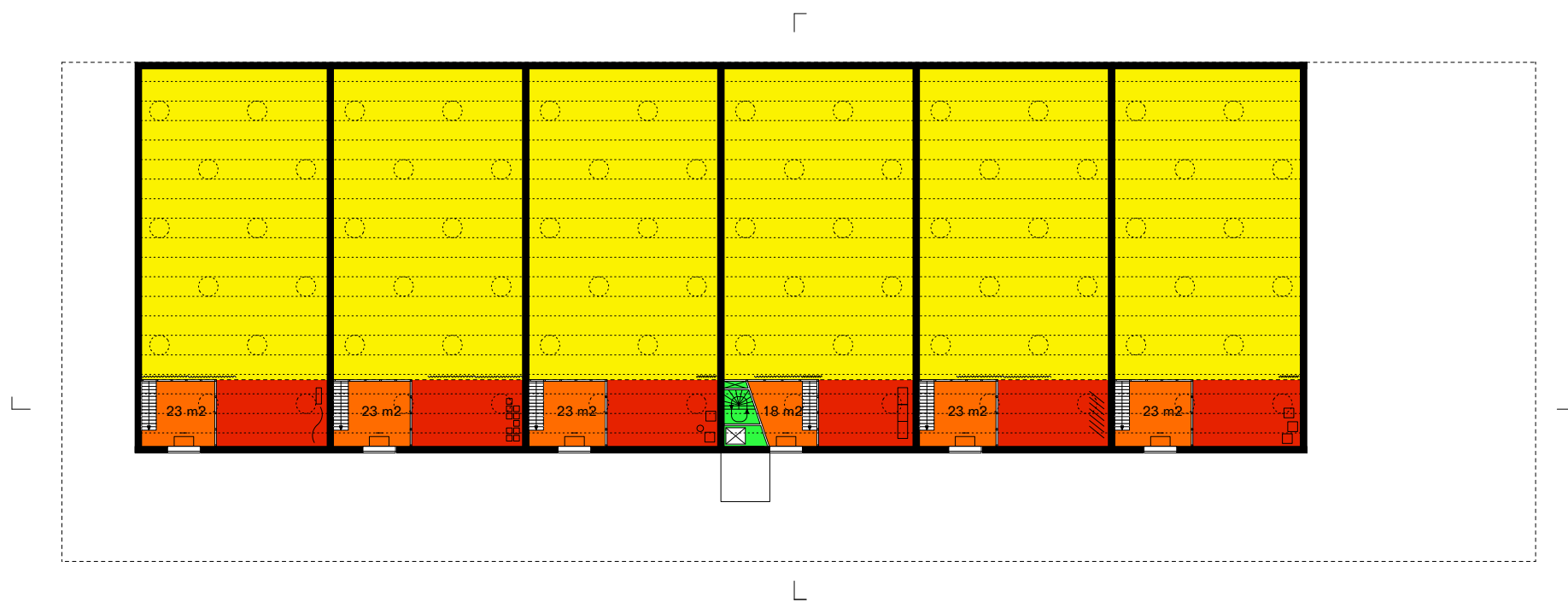
Atelier

Sas

Kantoor

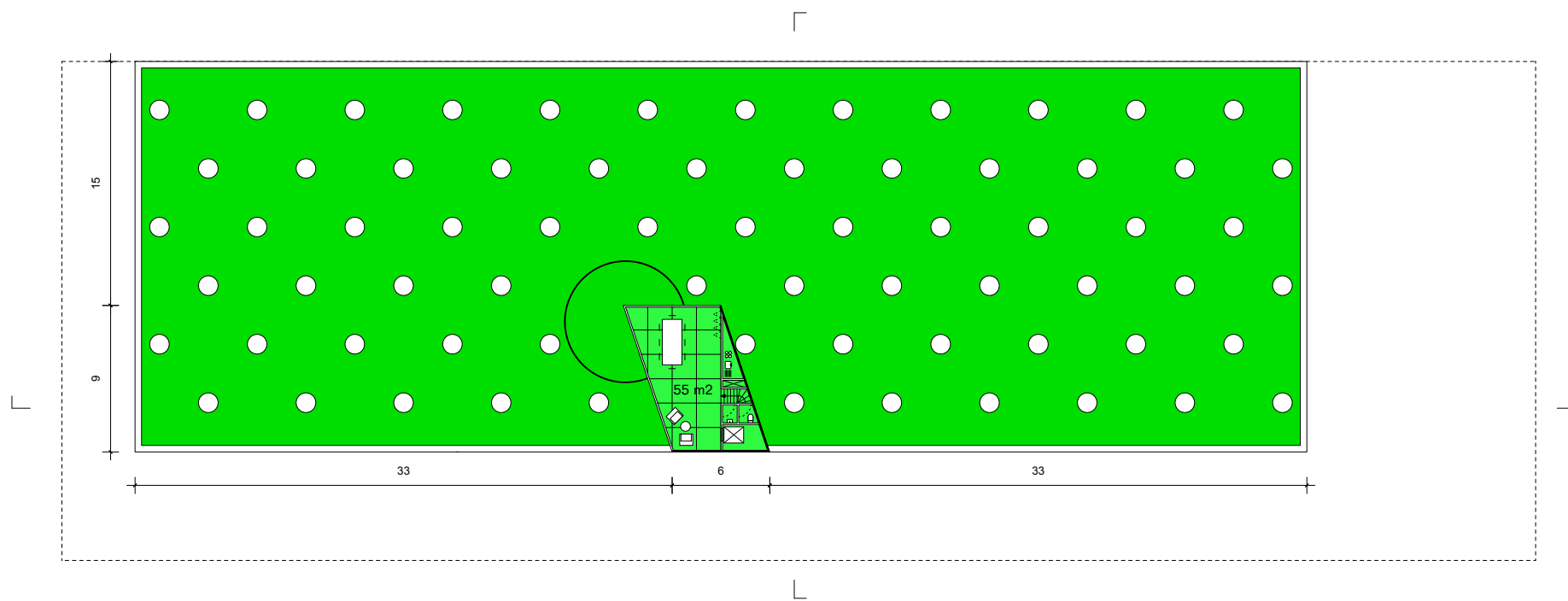
Toegang dak

GELIJKVLOERS



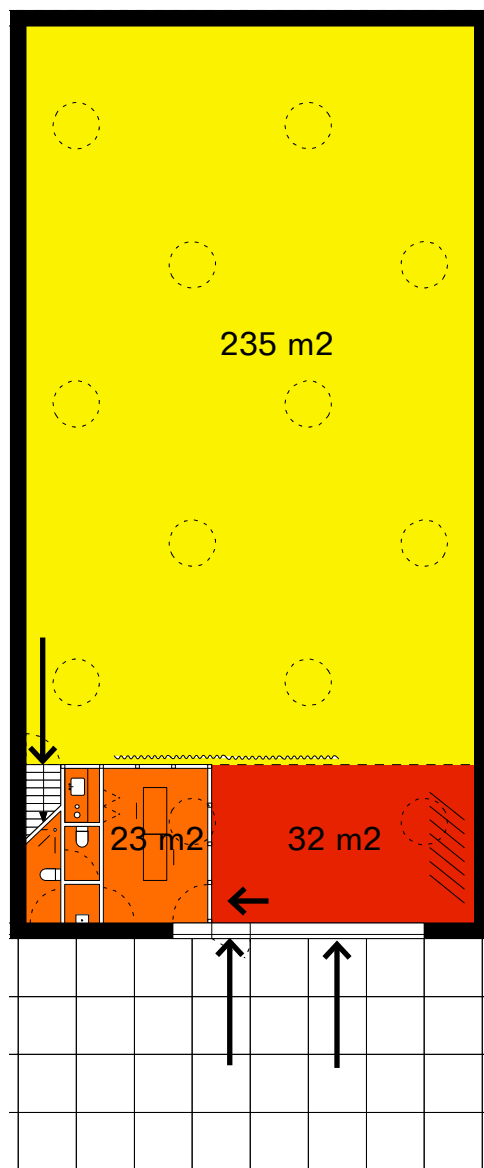
- Atelier
- Sas
- Kantoor
- Toegang dak

NIVEAU +2M70

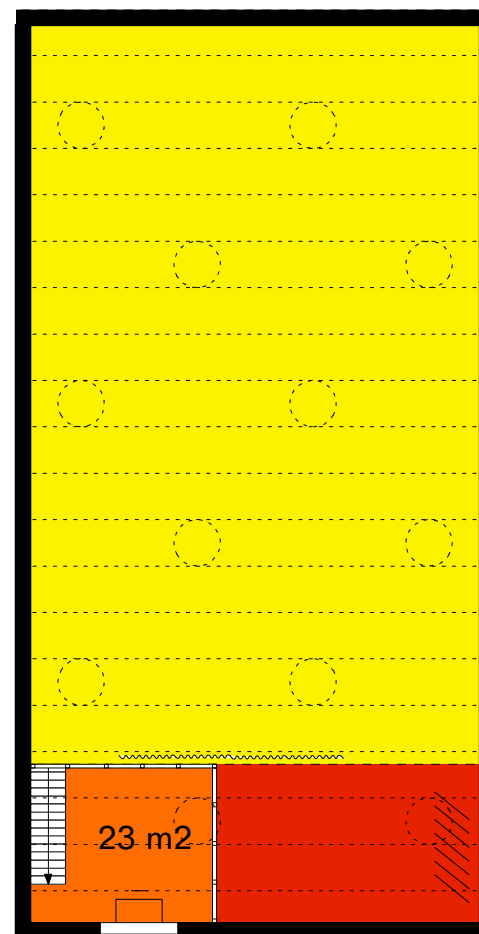


 Groendak

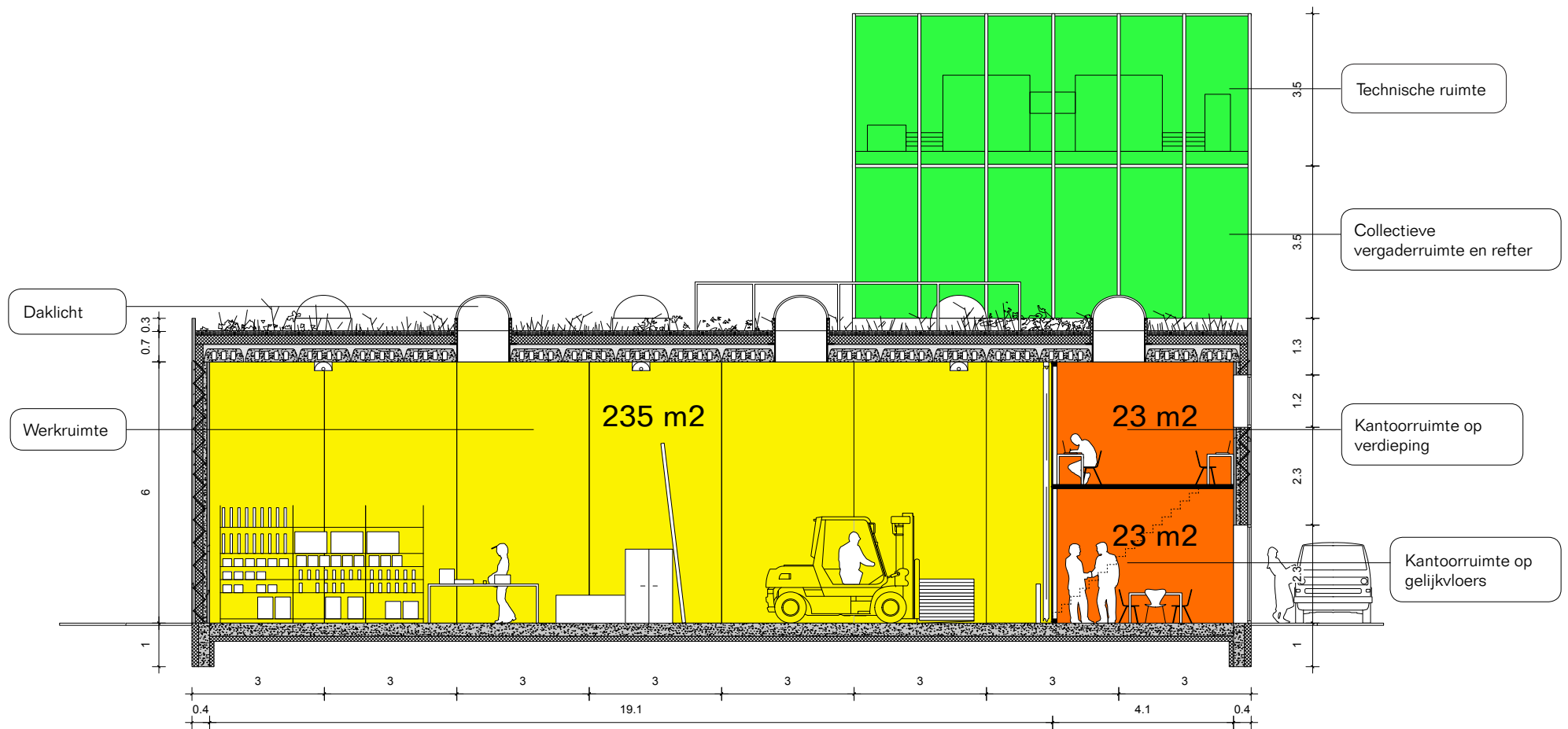
DAK

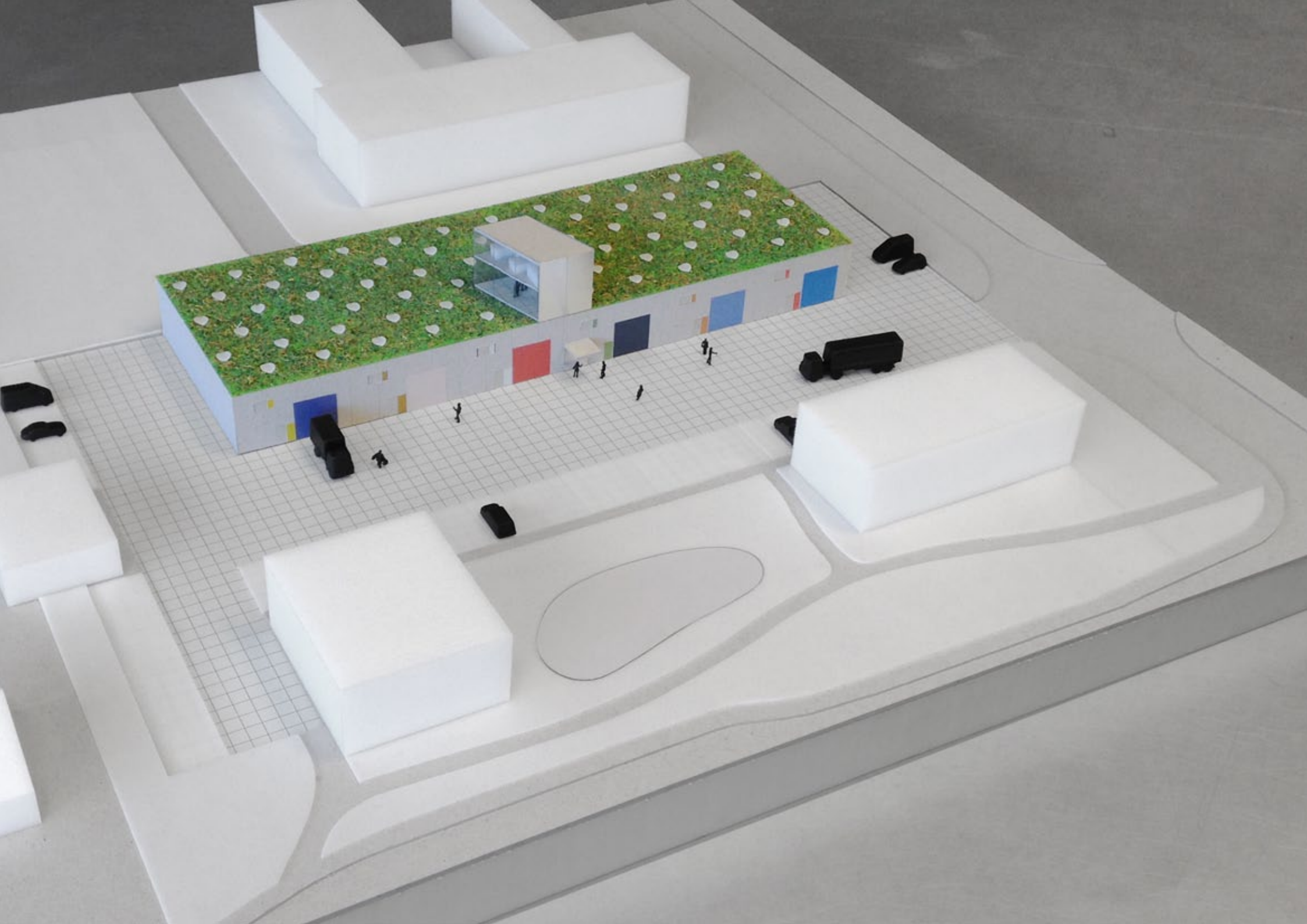


GELIJKVLOERS



NIVEAU +2M70





EEN BAKEN





AIRTREND

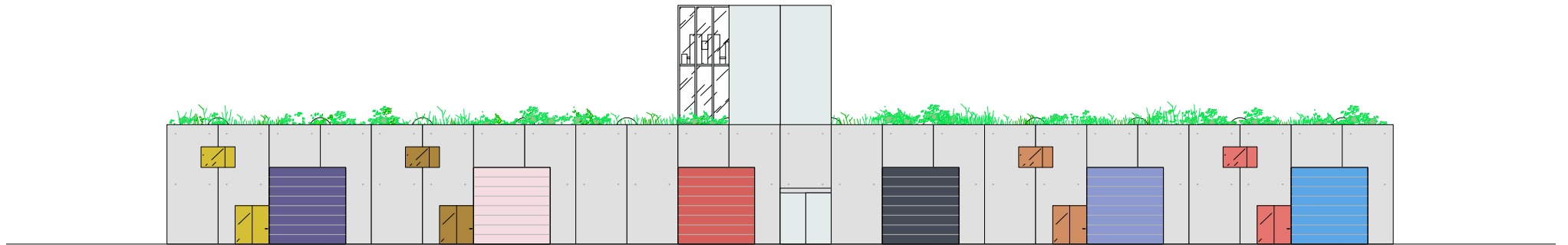
PRANWATECH

ECOVISION

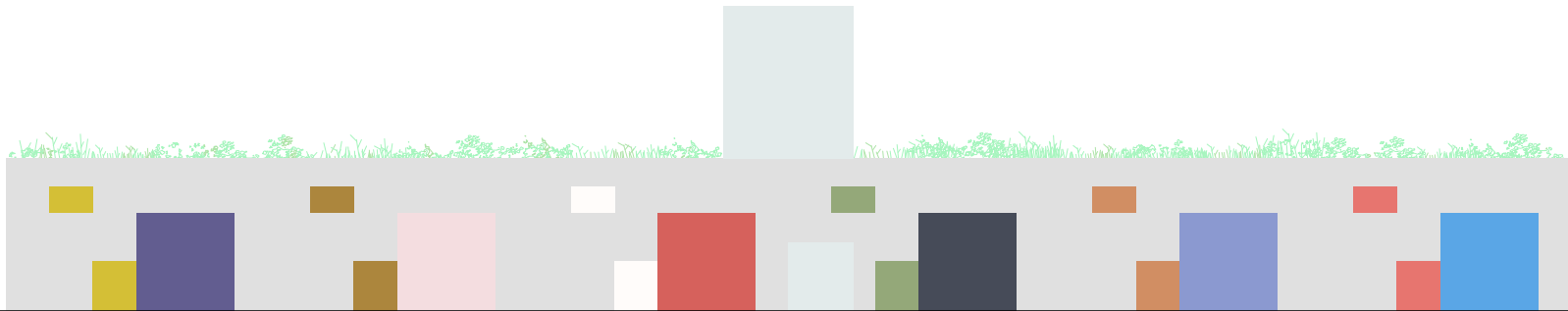
STANLEY & SUTHERLAND

BIOBRAND

SILHOUET



KLEUR



LEWIS BALTZ



WILLEM COLE

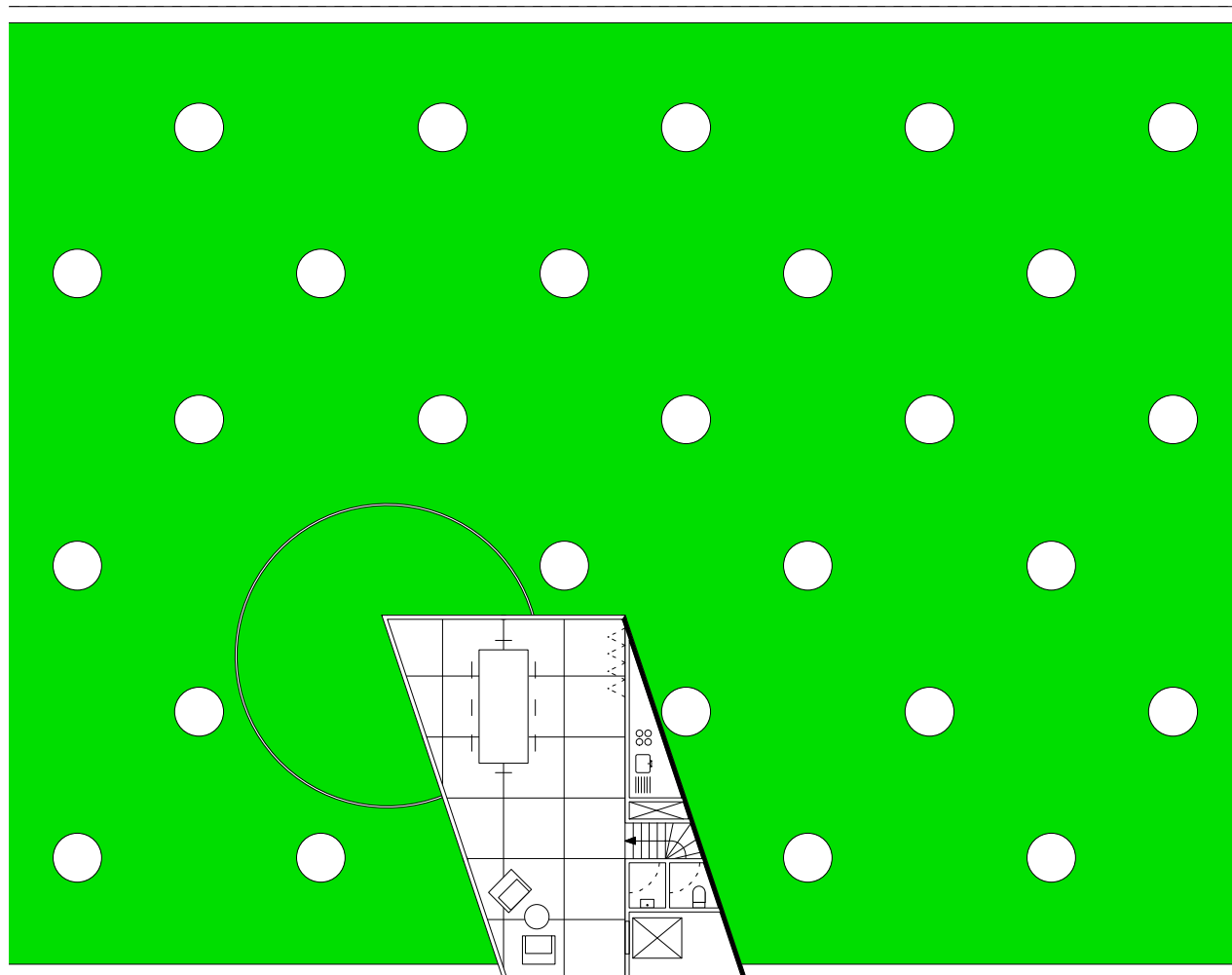


WILLEM COLE

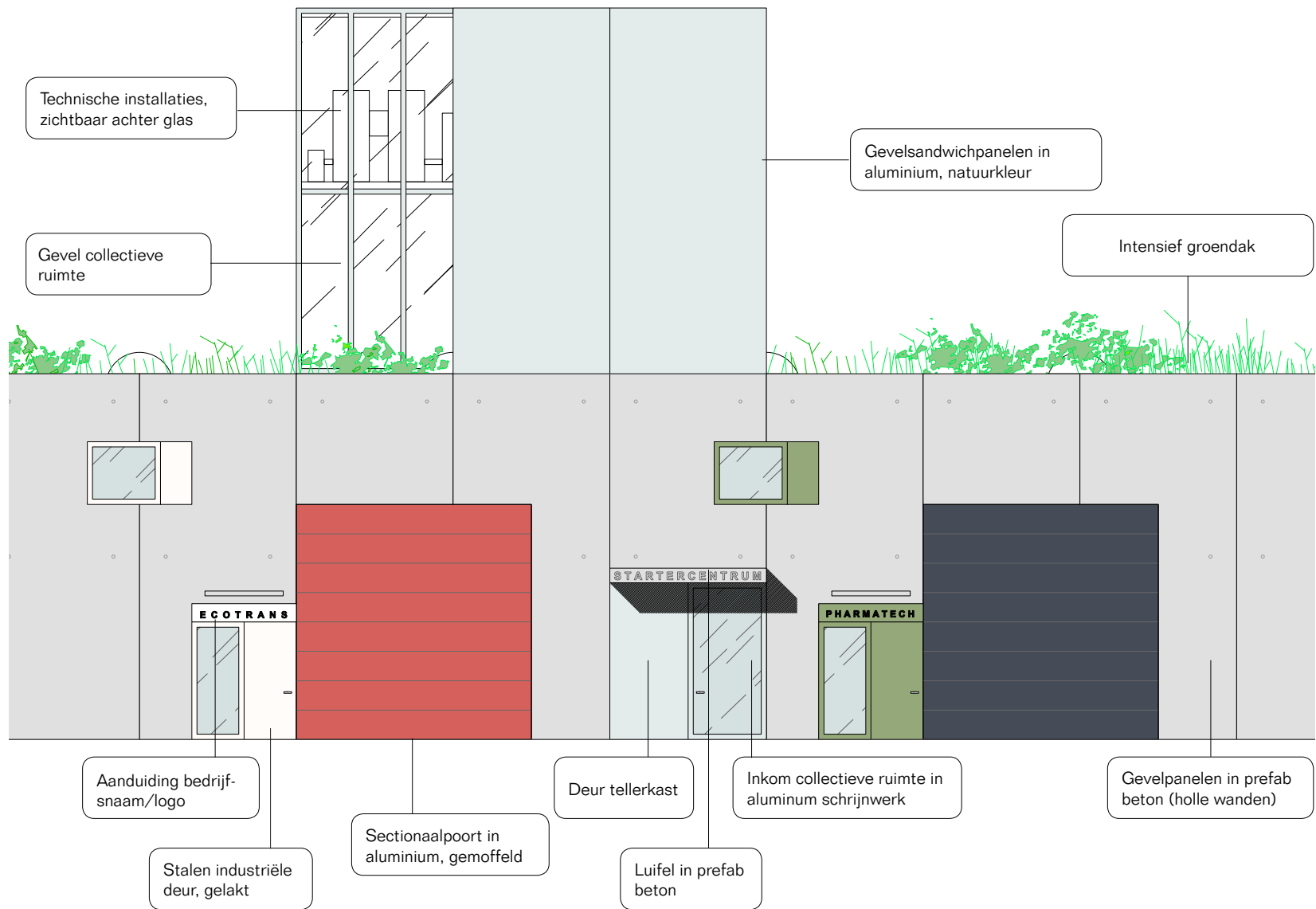


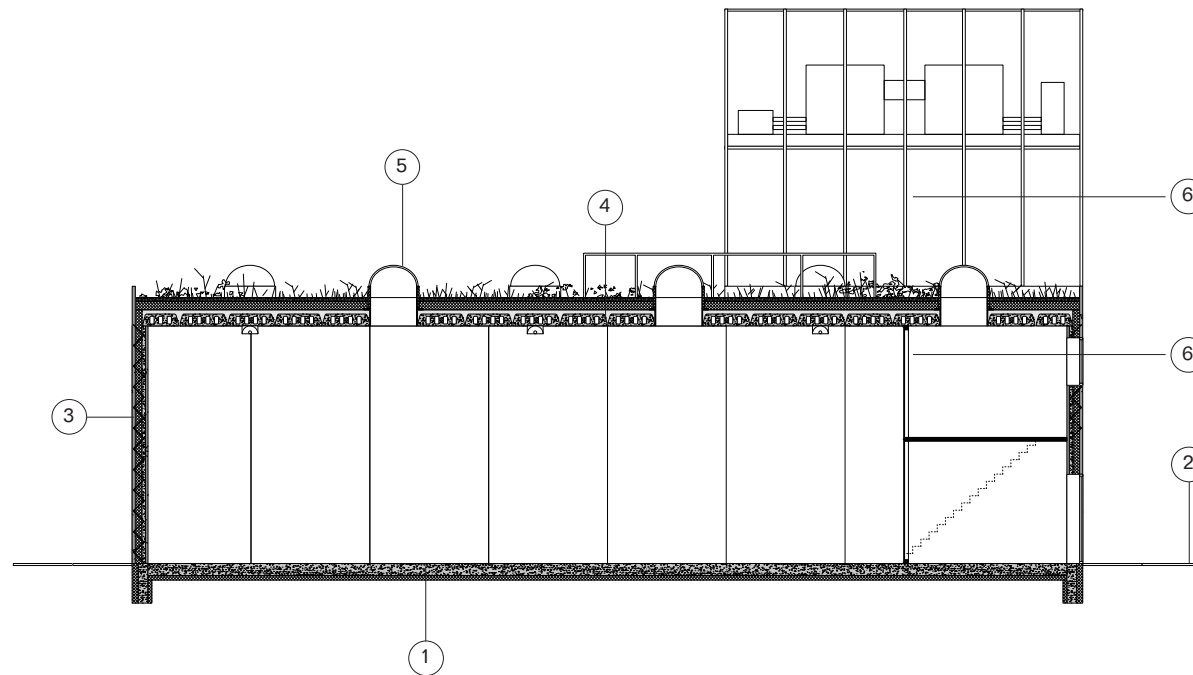
ERVAARBARE DUURZAAMHEID





COLLECTIEVE RUIMTE





① Funderingsplaat
direct gepolierd als
bedrijfsvloer

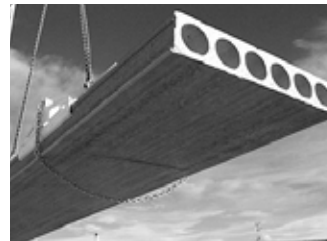
② Buitenaanleg
in stelconplaten

③ Premuren
(thermische/
akoestische isolatie)

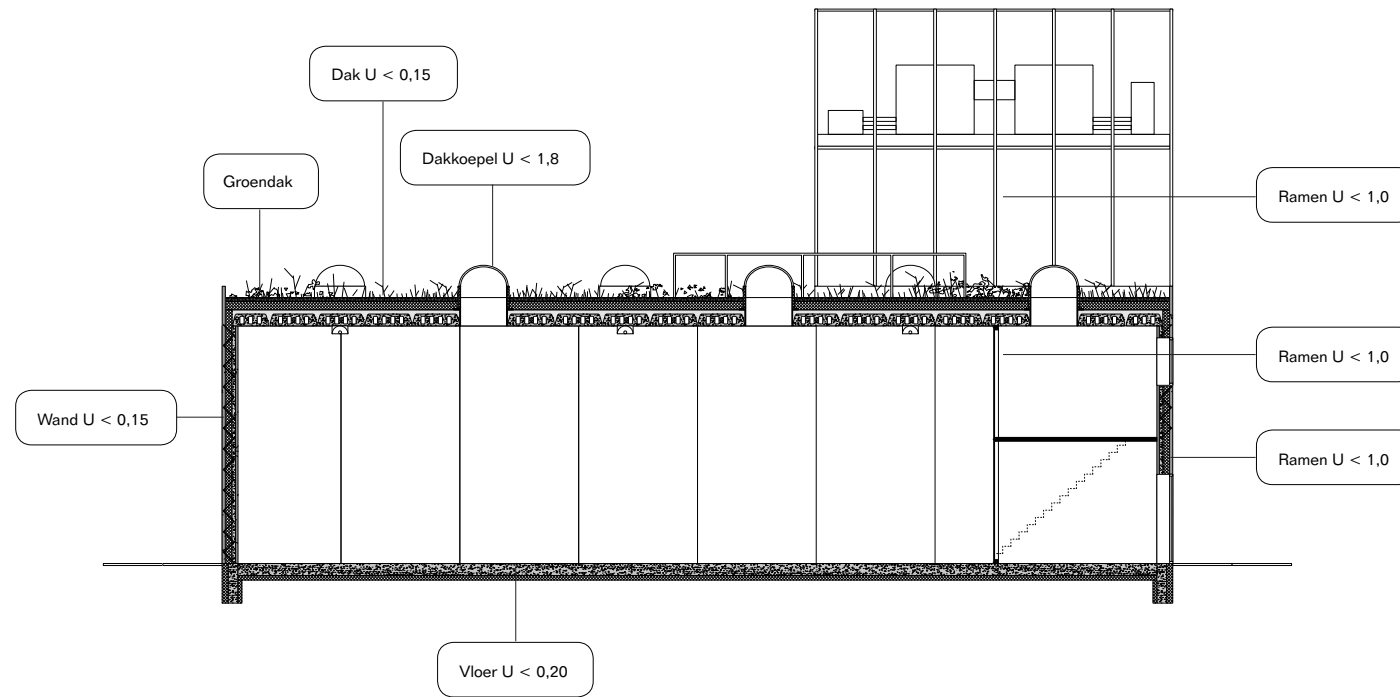
④ Voorgespannen
welfsels

⑤ Robuuste
dakkoepels

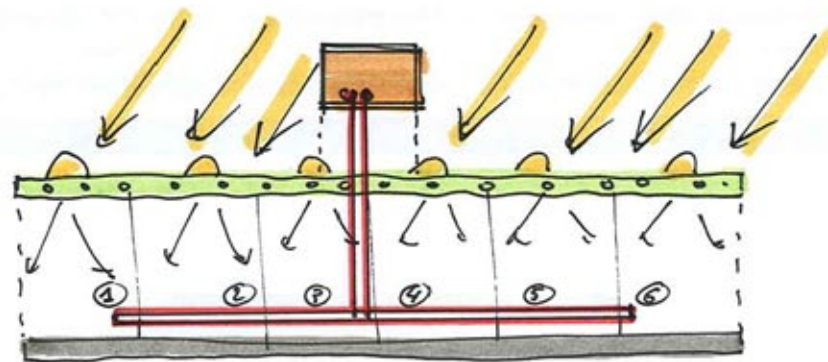
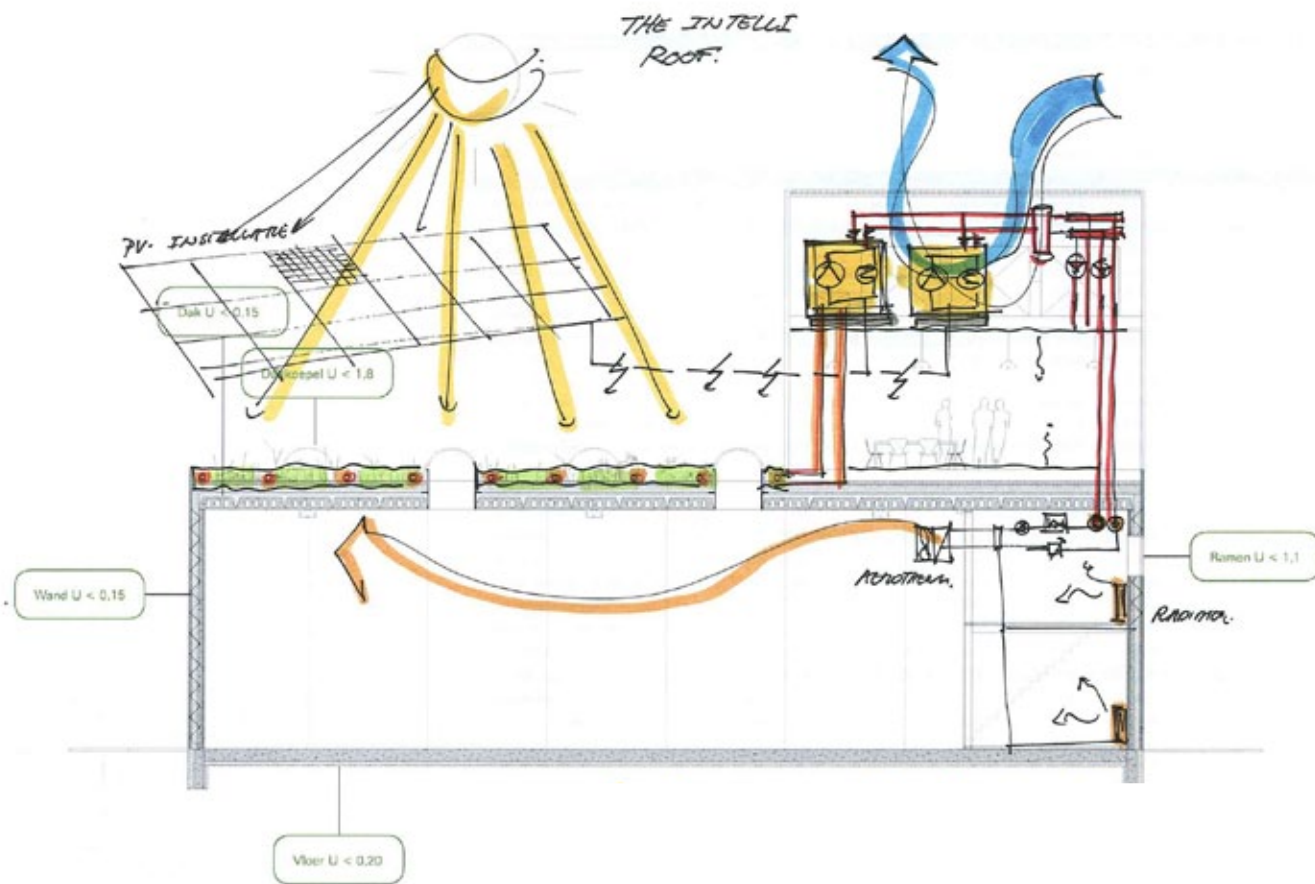
⑥ Lichte stalen
draagstructuur



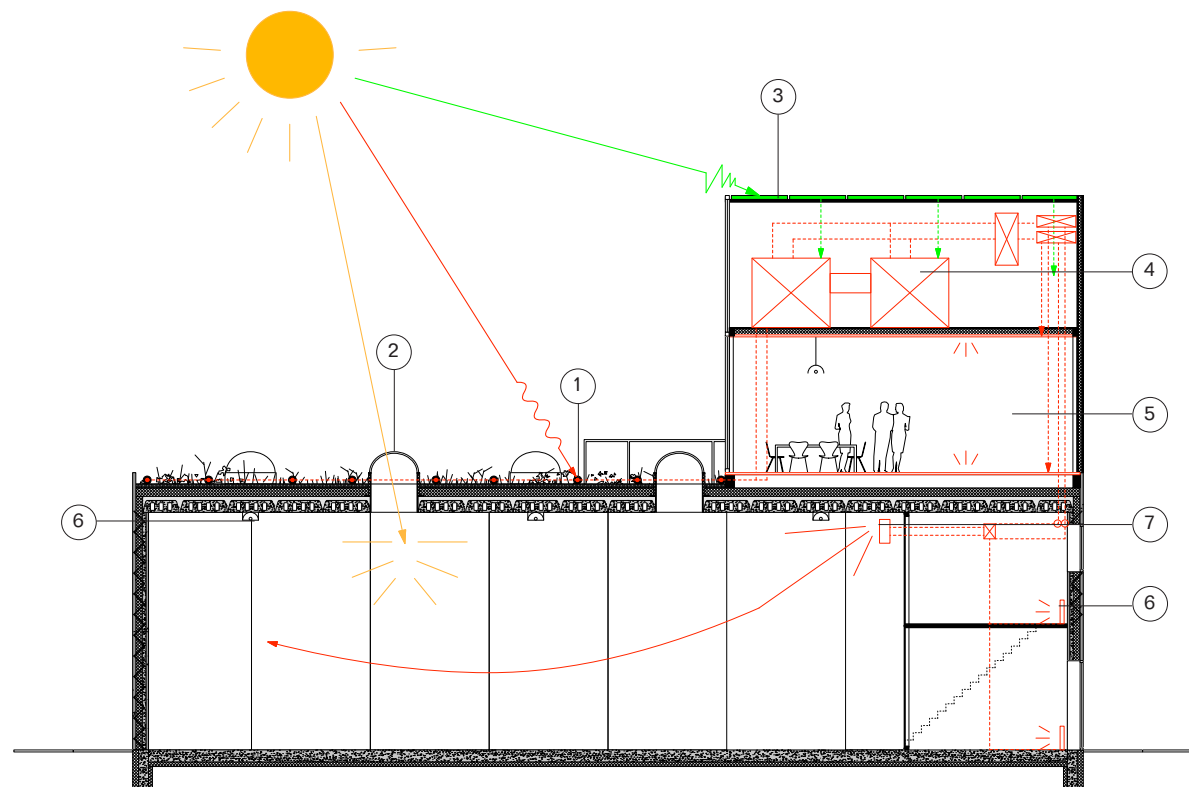
EEN EENVOUDIGE CONSTRUCTIE



EEN GOED GEISOLEERD VOLUME



MAXIMUM INZETTEN VAN DE ZON



1

Groendak als
warmtebuffer, met
zonnecollector



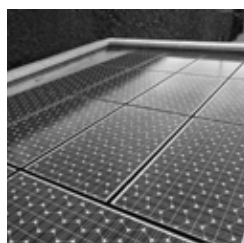
2

Dakkoepels zorgen
voor daglicht



3

Fotovoltaïsche
panelen leveren
de energie voor de
warmtepompen



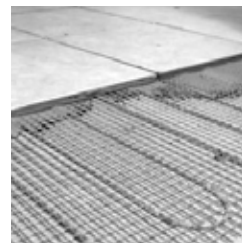
4

Collectieve
energiecentrale met
warmtepompen



5

Vloer- &
plafondverwarming in
de collectieve ruimte



6

Radiatoren in het
kantoor



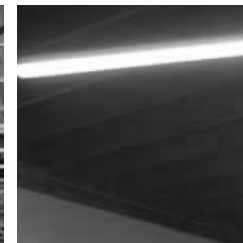
7

Aerotherm in de
ateliers

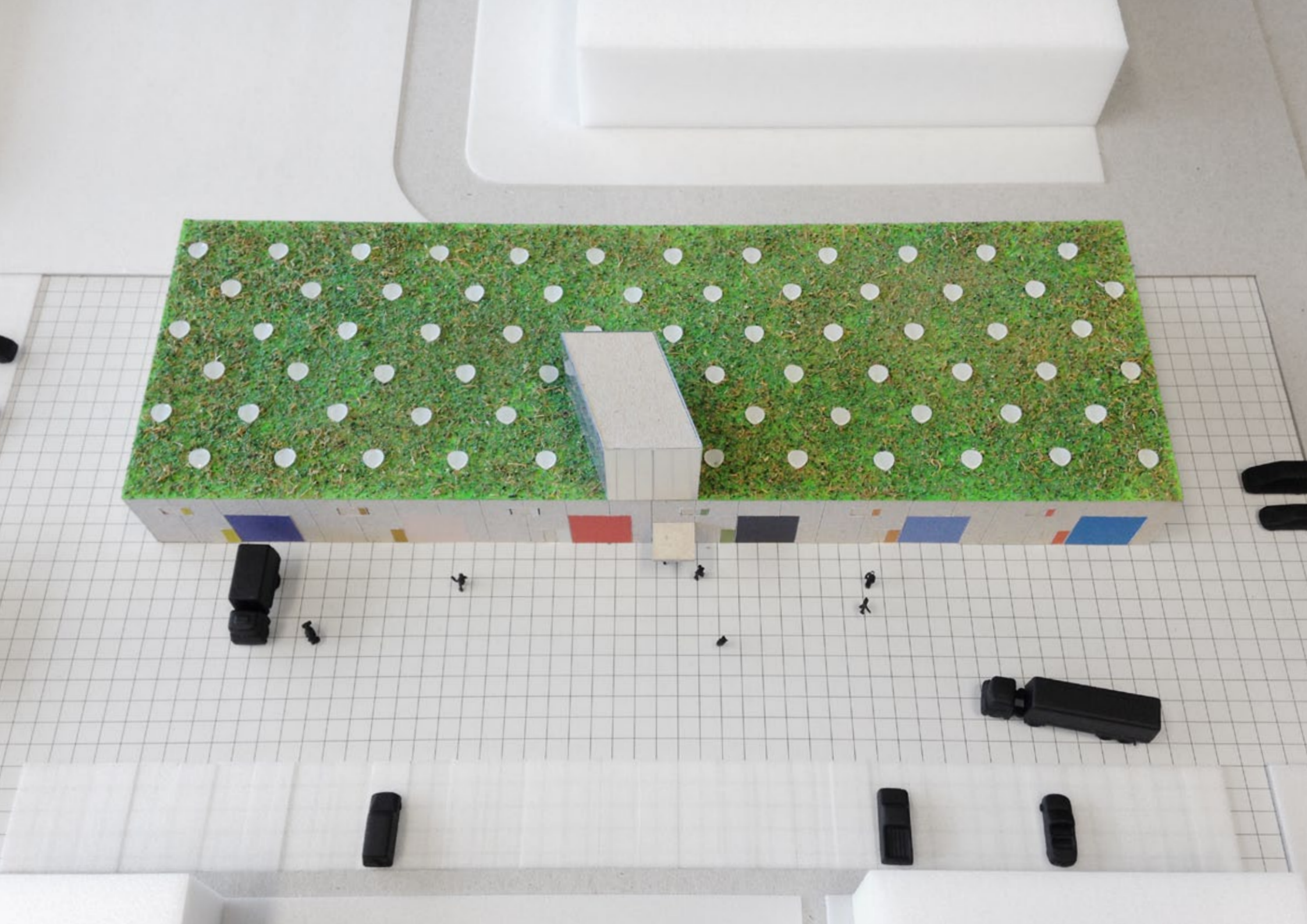


8

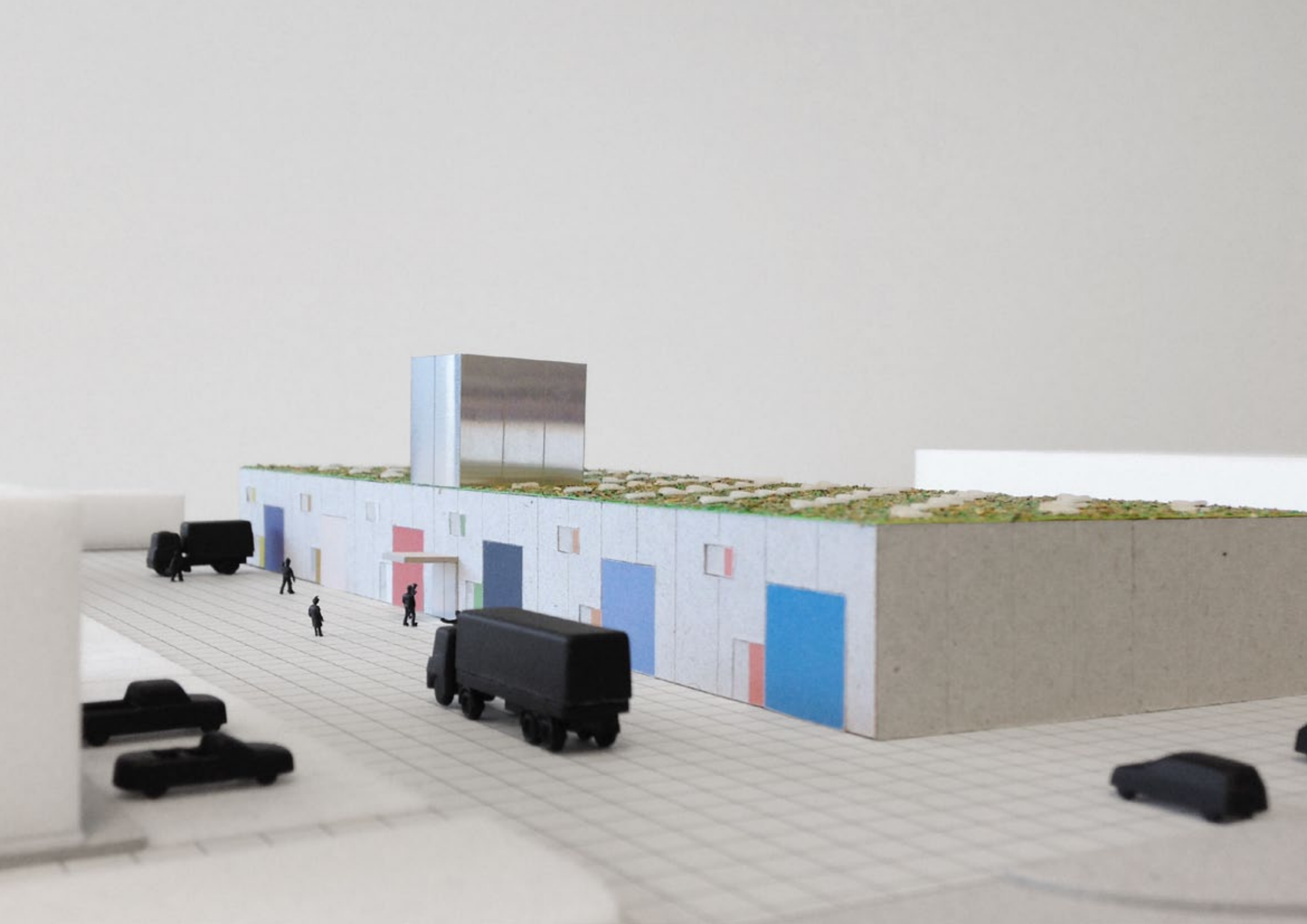
Verlichtingstoestellen
met daglichtsturing

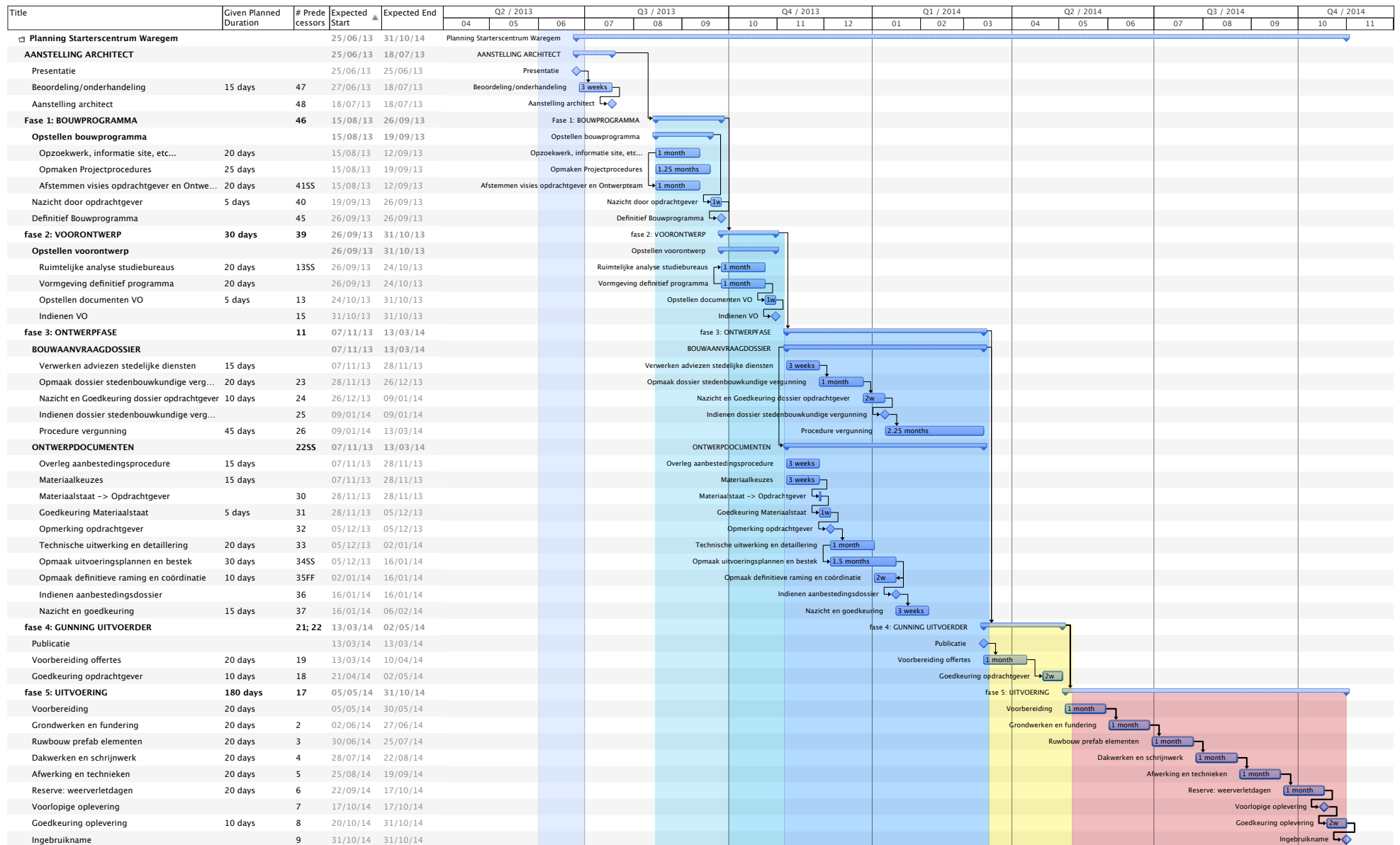


MAXIMUM INZETTEN VAN DE ZON



VOORBEREIDENDE WERKEN	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	5.000,00 €
Inrichting bouwplaats	SOG							1,0	5.000,00 €	5.000,00 €	
GRONDWERKEN	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	57.804,00 €
Afgraving funderingsplaat	FH	m2						1800,0	2,50 €	4.500,00 €	
Uitgraven: funderingssleuven	FH	m3						124,80	30,00 €	3.744,00 €	
Isolatie onder vloerplaat	FH	m2						1728,0	20,00 €	34.560,00 €	
Rioleringswerken	SOG							1	15.000,00 €	15.000,00 €	
BETONWERKEN	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	596.552,20 €
Funderingszolen	FH	€/m3						124,80	225,00 €	28.080,00 €	
Vloer op volle grond, gepolierd	FH	€/m2						1860	54,00 €	100.440,00 €	
Holle wanden (inc. isolatie)	FH	€/m2						1886,12	160,00 €	301.779,20 €	
Draagconstructie gemeenschappelijke ruimte	FH	€/m2						94,55	160,00 €	15.128,00 €	
Dak en tussenvloeren	FH	€/m2						1950	77,50 €	151.125,00 €	
DAKWERKEN	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	320.400,00 €
Dakisolatie en dakdichting	FH	m2						1800,0	75,00 €	135.000,00 €	
Daklichten	FH	st						72,0	700,00 €	50.400,00 €	
Groendak	FH	m2						1800,0	75,00 €	135.000,00 €	
BUITENSCHRIJNWERK	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	71.040,00 €
Buitengevel gemeenschappelijke ruimte	FH	m2						93,0	350,00 €	32.550,00 €	
Sectionaalpoorten	FH	st						6,0	4.000,00 €	24.000,00 €	
Toegangsdeuren	FH	m2						27,0	350,00 €	9.450,00 €	
Ramen bureaus	FH	m2						14,4	350,00 €	5.040,00 €	
INRICHTING	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	134.634,00 €
Gevels bureau-units	FH	m2						320,4	200,00 €	64.080,00 €	
Binnenwanden etc.	FH	m2						221,4	110,00 €	24.354,00 €	
Trappen (per trede)	FH	tr						108,0	150,00 €	16.200,00 €	
Lift	SOG	st						1,0	30.000,00 €	30.000,00 €	
TECHNIEKEN	type	eenh	L	B	H	kg	#	HVH	Eenheidsprijs	Totaal element	213.377,44 €
Alle technieken (water, elektriciteit en HVAC, inc. toestellen)	SOG	%						1.185.430,20 €	18,00%	213.377,44 €	
BOUWKOST:										1.398.807,64 €	
Prijs per m2									1854,00	754,48 €	
Studiekost Architectuur									5,50%	76.934,42 €	
Studiekost Stabiliteit									1,00%	13.988,08 €	
Studiekost Technieken									1,20%	16.785,69 €	
Totale studiekost									7,70%	107.708,19 €	
TOTAAL BOUWKOST EN STUDIEKOST										1.506.515,82 €	





BOUWPROGRAMMA

ONTWERPDOOCUMENTEN

GUNNING

UITVOERING

VOORONTWERP

PLANNING

Fasering proces

	Fase Wedstrijd	Fase Voorstudie	Fase VO	Fase DO	Fase UO	Fase UV
RAMING	→ Elementenraming wedstrijd opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwcost bijgeteld	→ Analyse bouwbudget Vastleggen kostprijsbepalende indicatoren(vloeroppervlakte, bruto/netto ratio e.d.) bij uitwerking van de projectprocedures. Opmaak gedetailleerde analyse van het beschikbare bouwbudget en de vastgelegde indicatoren.	→ Elementenraming Opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwcost bijgeteld.	→ Elementenraming Opgebouwd a.d.h.v. oppervlakte- en volumematen. Lineaire elementen worden als percentage van de totale bouwcost bijgeteld.	→ Gedetailleerde raming Uitvoeringsontwerp met ramingsprijzen voor de verschillende lastenboekartikels.	→ Overzichtstabel Vorderingsstaten en Min- en meerwerken
CONTROLE	→ Raming aftoetsen aan het opgegeven bouwbudget	→ Vergelijkend rapport van de analyse en de wedstrijdraming	→ Vergelijkend rapport van de voorontwerpraming en de analyse uit de voorstudie	→ Vergelijkend rapport van de raming definitief ontwerp en de voorontwerpraming	→ Vergelijkend rapport van de raming uitvoeringsontwerp en de raming definitief ontwerp	→ Controle gevorderde werken en vermoedelijke hoeveelheden met effectieve uitgevoerde werken. Controle geldigheid gevraagde meerwerken. Controle van de berekening van de aanvaardbare meerwerken.
BEWAKING		Budgetbewaking: Detecteren en bijstellen verschillen beschikbare budgetten en vast te leggen indicatoren.	Budgetbewaking: Aftoetsen van de werkingsbudgetten met de gekozen ontwerpopties en waar nodig bijstellen van het ontwerp.	Budgetbewaking: Vergelijken van de ramingsprijzen met de beschikbare werkingsbudgetten. Bijhouden van eventuele verschuivingen van budgetten.	Budgetbewaking: Vergelijken van de gedetailleerde ramingsprijzen met de verhouding en de omvang van de elementen bepaald in de vorige fase. Bijzondere aandacht voor de lijnvormige elementen en de specifieke artikelen t.o.v. de procentuele voorziening uit voorgaande fases.	Budgetbewaking: Proactief detecteren en begroten van mogelijke meerwerken en overschrijding van vermoedelijke hoeveelheden. Voorstellen van compenserende besparingsmaatregelen.
TIJDSTIP		Stelselmatig bij de uitwerking van de voorstudie.	Stelselmatig bij de uitwerking van het voorontwerp. Halverwege de fase wordt een eerste voorlopige raming gemaakt als tussentijdse controle.	Stelselmatig bij de uitwerking van het definitief ontwerp. Halverwege de fase wordt een eerste voorlopige raming gemaakt als tussentijds controle.	Stelselmatig bij de uitwerking van de uitvoeringsdetails en -studies.	Formeel overlegmoment maandelijks tijdens de uitvoering der werken

KOSTENBEHEERSING TIJDENS HET BOUWPROCES

