



| Keuken met doorkijk op tuin |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 164.804 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** half open
- **K-waarde** 43
- **Oppervlakte van het terrein** 500 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 98 m²
- **Woonoppervlakte** 182 m² bruto
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** inclusief
- **Garage/ Carport** geen

Architect

I.R. Bamps Carol
De Bosschaertstraat 82
2020 Antwerpen
T 03 449 55 32
F 03 449 88 35
abc-foly@yucom.be

1. Hoe gaat “bbb” te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijs, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

3. Wensen en eisen van de bouwheer

De bouwheer van deze halfopen bebouwing vroeg naar een woning met een grote leefruimte die zich zoveel mogelijk zou richten op de tuin. De leefruimte moest voldoende groot zijn om er een piano te kunnen stallen. Een andere wens die de bouwheer uitte was dat de leefruimte in verbinding zou staan met de keuken, maar dat er tegelijk een vorm van visuele afscherming zou zijn. “Het concept moest verhinderen dat de bewoners vanuit de zithoek de potten en pannen zouden zien staan,” vertelt architect Carol Bamps.

Het koppel had op dat moment één jong kind, inmiddels al twee. Ze vroegen naar twee kinderkamers, die samen met een badkamer en de ouderslaapkamer op de verdieping ondergebracht moesten worden. De zolderkamer wilden ze inrichten als polyvalente open ruimte. Omdat de zolder meer zou zijn dan een berging, zorgt een vast raam in de zijgevel ook hier voor natuurlijk licht.

De bouwheer had al meerdere referentiewoningen van ontwerper Carol Bamps bezocht. Het koppel koos hem voor zijn budgetvriendelijke projecten, volgens een traditionele bouwmethode maar met goede isolatiewaarden.

Hun budget was beperkt. Ontwerper Carol Bamps stelde daarom voor geen garage te bouwen. Hierdoor was er voldoende ruimte om de leeffuncties groot genoeg te ontwikkelen.

2. Deze woning werd officieel geschat

Immochecker toetste de door de architect opgegeven prijzen aan een checklist met richtprijzen en de abex-index om te toetsen in hoeverre de prijzen marktconform zijn. Immochecker is een erkend schatter die in heel België actief is. Deze woning werd geschat op ???

4. Concept van de architect

De ideeën van de architect werden onderworpen aan strenge bouwvoorschriften. Het huis mocht maximaal 14 meter diep zijn, met een verdieping van 13 meter. Het dak moest aansluiten op dat van de burelen. “Door het dakvolume aan de zijgevel af te werken als een dak bracht ik hier toch wat creativiteit in. Het dak is nu echt een apart volume,” stelt Carol Bamps.

De achterkant van de woning geeft uit op het noordwesten. Om toch meer zonlicht naar de leefruimte te halen, is deze via een open bureau verbonden met een hoekraam in de voorgevel.

Aan de voorzijde van de woning liggen een berging en wasplaats, die apart afsluitbaar zijn. De keuken werd centraal in de woning geplaatst. Die plaatsing liet de ontwerper toe om met de leefruimte de volledige breedte van 6,5 meter te benutten, tegen de glaspartijen aan. “De keuken is afgescheiden van de leefruimte door een muur, maar hierin zijn wel openingen gebleven. Op die manier heb je ook vanuit de keuken nog contact met de tuin. Voorts voorzag ik in een praktisch, rechtstreeks contact tussen keuken en berging.”

In het plafond van de leefruimte zorgt een dakkoepel voor de extra aanbreng van natuurlijk licht.

Om budgetredenen werd de verdieping uiteindelijk maar op 9 meter gebouwd. De verdiepingen zijn hierdoor heel compact ingericht. De trappen staan boven elkaar om ruimte te besparen. “De twee identieke kinderkamers liggen tegen de achtergevel. Kinderen brengen meer tijd door op hun kamer, zodat zij meer voordeel hebben van het zicht op de tuin.”



5. Budgetbeheer

Carol Bamps werkt vaak volgens de formule van Architecten-bouwers. Ook voor deze woning vroeg de bouwheer naar deze formule. "De formule houdt in dat ik een budgetgarantie geef," legt de ontwerper uit. "Al in de voorontwerp-fase wordt een gedetailleerde prijsberekening uitgewerkt. De bouwheer kan die prijs laten verzekeren voor 1 procent van het bouwbudget. Voor veel bouwers is dat het uitsluiten van het risico op onverwachte prijsstijgingen waard."

Met indexering van de prijzen, zou het project vandaag de dag zo'n 155 000 euro kosten. "Om de woning aan te passen aan de EPB-normen en extra goed te isoleren, zal nog een investering van ongeveer 10 000 euro nodig zijn, wat het totaal op 165 000 zou brengen," rekt architect Carol Bamps voor.

Volgens hem is budgetvriendelijk bouwen in de eerste plaats streven naar een compact volume. "Zowel gelijkvloers als op de verdieping heb ik dan ook twee rechte blokken getekend, zonder in- of uitsprongen. Op glasoppervlakte hebben we niet willen besparen, omdat lichtinval de sfeer van een woning bepaalt."

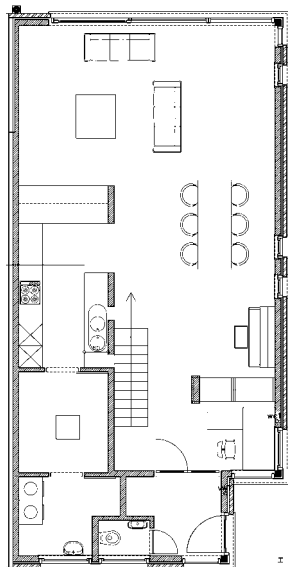
In de hele woning werd grindtapijt gelegd als vloerbekleding. "In totaal hebben we daar 200 m² van besteld, waardoor een mooie eenheidsprijs per vierkante meter werd verkregen."

6. Energievoorzieningen

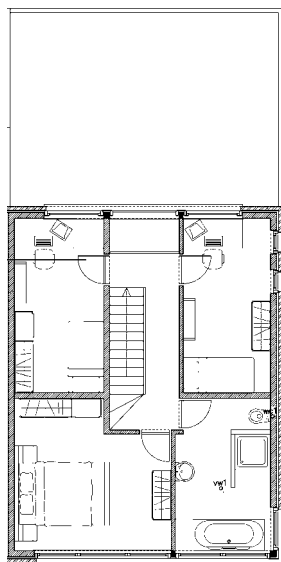
De bouwheer koos bewust voor de energiezuinige bouwmethode van de ontwerper. "Wij werken altijd erg energiezuinig en met hoge isolatiewaarden. In de muren en de vloeren opteren we telkens voor polyurethaanisotatie. Die isoleert – voor dezelfde diktes – toch zo'n veertig procent beter dan andere isolatiematerialen. In het dak plaatsten we 18 centimeter rotswol."

Het indienen van de bouwaanvraag gebeurde vooraleer de EPB-wetgeving van kracht was. Omwille van de hoge isolatiewaarde, verzag architect Carol Bamps wel in een ventilatiesysteem, van het type C. De lucht wordt natuurlijk aangevoerd en mechanisch afgevoerd.

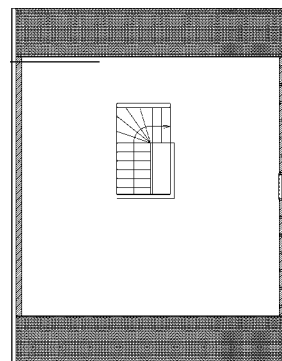
Het verwarmen van de woning verloopt via een gasketel. Als investering in zonnepanelen werd de voorkeur uit naar rolluiken.



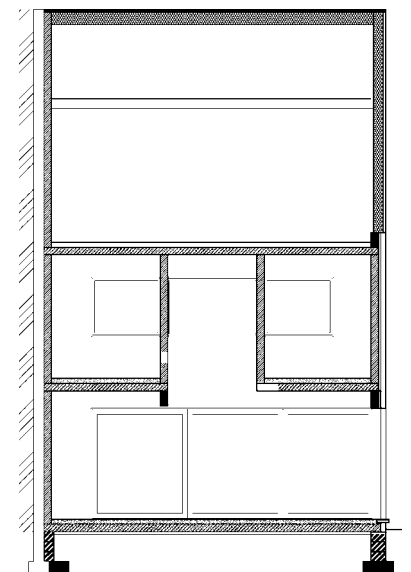
niv. 00



niv. 01



niv. 02



snede

7. Pro's

Op een beperkte oppervlakte werd veel ruimte gecreëerd

8. Contra's

Mocht ik het huis opnieuw bouwen, zou ik nog meer isolatie voorzien in de muren en glas kiezen met een betere K-waarde."



| Half dak levert dubbel voordeel |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 151.300 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** half open bebouwing
- **K-waarde** 48
- **Oppervlakte van het terrein** 250 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 91 m²
- **Woonoppervlakte** 205 m² bruto
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** inclusief
- **Garage/ Carport** geen

Architect

I.R. Bamps Carol
De Bosschaertstraat 82
2020 Antwerpen
T 03 449 55 32
F 03 449 88 35
abc-foly@yucom.be

1. Hoe gaat “bbb” te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijzen, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

3. Wensen en eisen van de bouwheer

Het jonge koppel dat deze halfopen nieuwbouwwoning liet optrekken, bezocht eerder al een ontwerp van Carol Bamps met een volledig glazen achtergevel. Voor zo'n enorme glaspartij waren ze zeker gewonnen. Om extra voordeel op vlak van lichtinval te hebben van die gevel, moest ook een grote vide ingepland worden. Hiervoor was ruimte genoeg op de verdieping, vanwege het eerder beperkte programma daar: een ouderkamer met dressing, één kinderkamer en een badkamer.

Een andere wens was om ergens in het concept een vrij groot bureau te voorzien, dat afgescheiden moest zijn van de leefruimten. Dit alles moest uiteraard gebeuren binnen een vooraf afgelijnd budget.

Op vlak van de bouwvoorschriften heeft de ontwerper moeten onderhandelen met de gemeente. De naburige woning – van de grootvader van de bouwheer – is immers maar drie meter hoog. De ontwerper verkreeg toch de toestemming te bouwen met een kroonlijsthoogte van zes meter en dertien meter diep. Het hellend dak van 45° mocht uitgevoerd worden in zink. Ook het aanwenden van een donkere, bijna zwarte gevelsteen werd toegelaten.

2. Deze woning werd officieel geschat

Immochecker toetste de door de architect opgegeven prijzen aan een checklist met richtprijzen en de abex-index om te toetsen in hoeverre de prijzen marktconform zijn. Immochecker is een erkend schatter die in heel België actief is. Deze woning werd geschat op ???

4. Concept van de architect

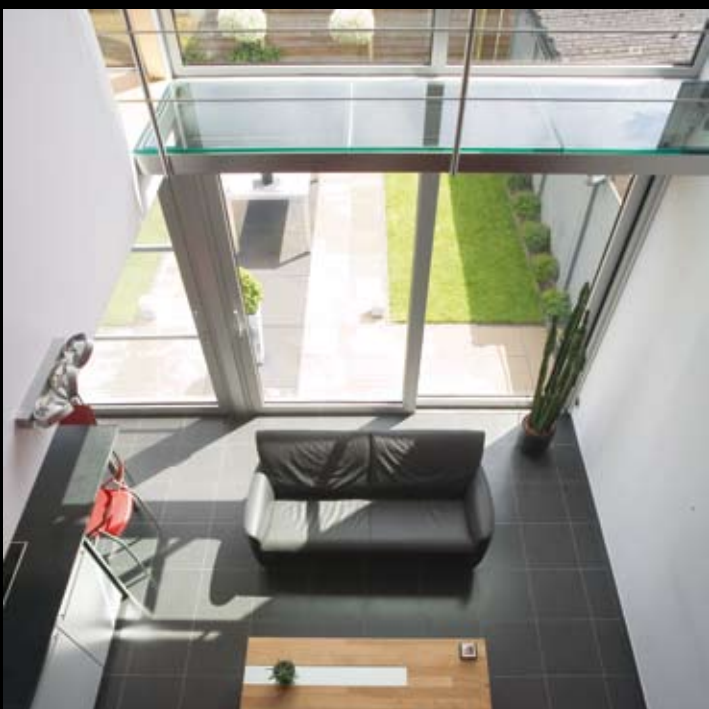
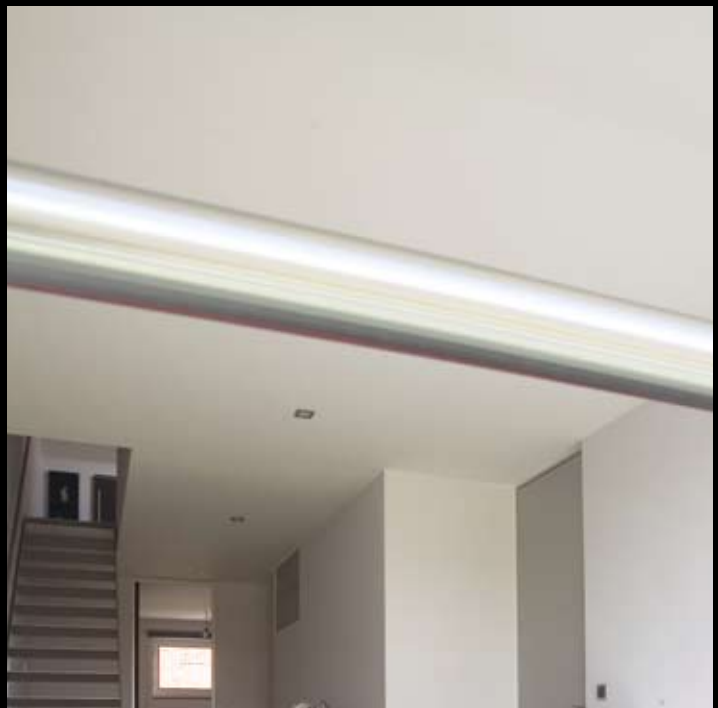
De eerste twee bouwlagen bestaan uit een eenvoudige rechthoek, waarbinnen alle functies heel compact zijn ondergebracht. Omdat het zuidwesten net aan de gesloten wand valt, werd de op het zuidoosten georiënteerde achtergevel volledig opengetrokken om genoeg licht naar binnen te halen.

Opvallend is dat het hellend dak slechts half uitgevoerd is. “Op de zolderruimte hebben we het bureau ondergebracht,” legt Carol Bamps uit. “De helft van de beschikbare ruimte volstond daarvoor. Door de helft van het dak te laten wegvallen, konden we bovendien een dakterras aanleggen, waardoor er nog visueel contact mogelijk is tussen het bureau en de tuin.”

Binnenin kreeg de inrichting enkele industriële details mee, onder meer door de stalen balken niet helemaal te verbergen. “De eigenaars vonden het een leuk idee om de stalen structuur deels zichtbaar te houden,” aldus Carol Bamps.

De tuin van de woning is niet bijzonder ruim, en wordt grotendeels ingenomen door een terras. Om het contact tussen keuken en terras te versterken, werden twee grote schuiframen geplaatst aan de keuken. “In de keuken bevindt zich ook een eetplek. Het leven speelt zich vooral af tegen de achterzijde, zo ligt de zitruimte daar ook onder de vide. De eettafel om gasten te ontvangen staat vrij centraal.”

De open aluminium trap kreeg een plek centraal in het huis, in het verlengde van de grote vide van 3,5 op 3,5 meter. Aan de vide werd nog een loopbrug in glastegels bevestigd om de grote glaspartij op een eenvoudige manier te kunnen onderhouden.



5. Budgetbeheer

Geïndexeerd komt de totaalprijs niet ver boven de 150 000 euro. Met dat beperkt budget werd toch 182 m² woonoppervlakte gerealiseerd, en nog eens bijna 25 m² bureauimte onder het dak.

De besparing zit hem vooral in de eenvoudige structuur van het ontwerp en de compactheid van het volume. "Aan de buitenkant is allerm minst bespaard op materialen. De zwarte gevelsteen was aan de dure kant, net als het zinken dak. Met glasoppervlakte zijn we niet spaarzaam geweest, en overal is het glas ingebracht in aluminium profielen."

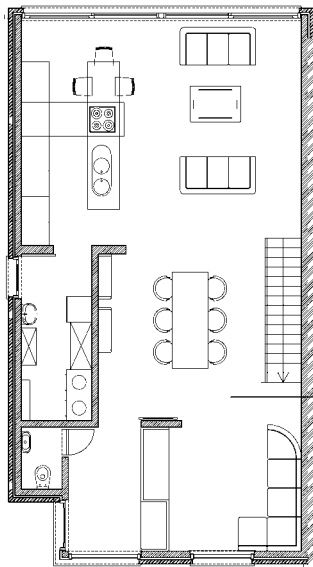
Alle vierkante meters zijn ook nuttig besteed. Zo werd de overbodige bureau-ruimte gewoon 'weggeknipt' door het dak halfweg te laten stoppen.

De prijzen voor binnendeuren en het schrijnwerk aan keuken en badkamers zijn niet mee opgenomen in het budget. De bouwheer, een leerkracht meubelontwerper, vervaardigde deze stukken zelf, zodat de prijs ervan moeilijk te vergelijken is.

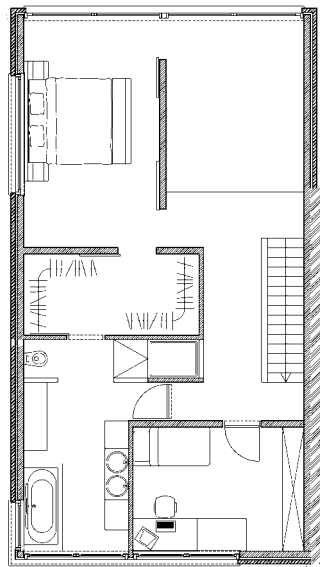
6. Energievoorzieningen

De verwarming van deze woning verloopt via een condensatieketel op gas. Aan de EPB-regelgeving moest men nog niet voldoen, maar toch worden vrij hoge isolatiewaarden behaald. Architect Carol Bamps gebruikte overal polyurethaanisolatie in de gevels en de vloer. Een laag van 18 centimeter rotswol in het dak beperkt daar het energieverlies.

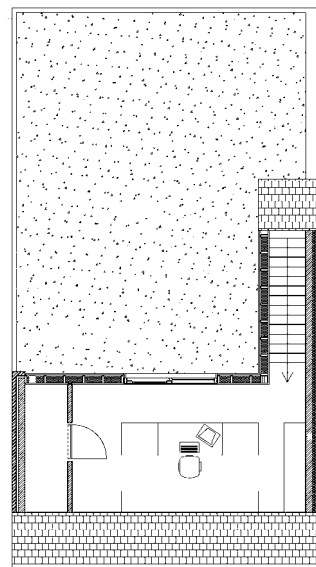
Aan zonnepanelen werd niet gedacht, omdat de woning hier vrij slecht voor georiënteerd is.



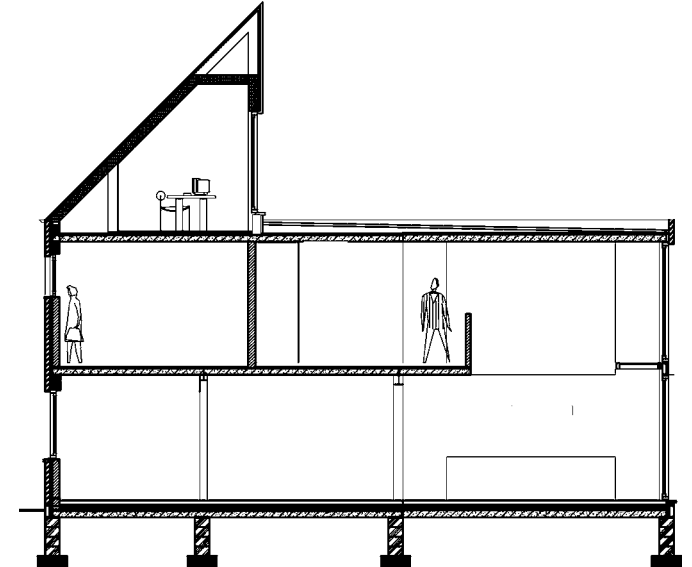
niv. 00



niv. 01



niv. 02



snede

7. Pro's

- Door compact te bouwen, werd het maximale uit het budget gehaald
- De woning doet licht en ruim aan. Vooral de grote vide geeft een bijzonder ruimtelijk effect.
- De indeling van de woning komt heel praktisch over."

8 .Contra's

???



| Lessenaardak vangt zon op westergevel |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 171.040 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** open bebouwing
- **K-waarde** 45
- **Oppervlakte van het terrein** 500 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 123 m²
- **Woonoppervlakte** 213 m²
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** inclusief
- **Garage** ja

Architect

I.R. Bamps Carol
De Bosschaertstraat 82
2020 Antwerpen
T 03 449 55 32
F 03 449 88 35
abc-foly@yucom.be

1. Hoe gaat “bbb” te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijs, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

3. Wensen en eisen van de bouwheer

De ‘bouwheer’ zijn in dit geval twee dames die samenwonen. Een kindervens hebben ze niet, dus volstond één ruime slaapkamer op de verdieping. Die wilden ze via een grote dressing zien overgaan in de badkamer. De badkamer zelf mocht comfortabel groot zijn, met een luxueuze inloopdouche.

Op de verdieping moest ook een wasplaats ondergebracht worden, omdat ze de gewoonte hebben alle kleren in de machine te drogen. In deze waskamer zou ook gestreken worden, zodat natuurlijk licht hier zeker welkom was.

Beide dames wilden hun wagen binnenshuis in een garage stallen. Die ruime garage slurpt een behoorlijk deel van de oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping op.

Voor de leefruimte, de eetkamer en de keuken gaven ze de voorkeur aan een open plan. Klein voorbehoud hierbij was dat ze enige visuele afscherming van de keuken wilden, zodat ze de potten en pannen niet vanuit de luie zetel zouden zien staan. In de woonkamer moest ook een bureau ondergebracht worden met computer. Ook dit bureau mocht enigszins afgescheiden worden.

2. Deze woning werd officieel geschat

Immochecker toetste de door de architect opgegeven prijzen aan een checklist met richtprijzen en de abex-index om te toetsen in hoeverre de prijzen marktconform zijn. Immochecker is een erkend schatter die in heel België actief is. Deze woning werd geschat op ???

4. Concept van de architect

Carol Bamps tekende een ontwerp uit dat een echte blikvanger werd in het straatbeeld. “Ik heb een lessenaardak toegepast omdat de bovenbouw slechts 6 meter breed is,” legt hij uit. “Indien hier een zadeldak op zou worden geplaatst, zou het onmogelijk zijn recht te staan op de zolderverdieping.”

Bijkomend voordeel van het lessenaardak is dat hierdoor een grote gevel ontstaat aan de linkerkant, die op het westen georiënteerd is. De meeste ramen zijn dan ook ondergebracht in deze gevel, die uitkijkt op een open veldje. Omdat dit veld als woonuitbreidingsgebied is ingekleurd, is ook in de achtergevel nog de nodige glasoppervlakte gereserveerd.

Het bouwperceel bevat één schuine zijde aan de linkerkant. Die afschuining is doorgetrokken in de getrapte vorm van de linkerzijgevel.

Dezelfde trapvorm komt ook terug in het open plan van de leefruimtes. Keuken, eetkamer en leefruimte vormen één doorlopende ruimte. De keuken bevindt zich ruimtelijk gezien wel diagonaal ten opzichte van de leefruimte en eetkamer, als het ware in een vorige trede van de trapvorm. Hierdoor ontstaat een zekere visuele afscheiding.

De keuken zelf is langwerpig opgevat met veel ruimte voor kasten. Boven het spoeliland is een dakkoepel ingewerkt die zorgt voor extra licht. Een half muurtje – een van de stijlkenmerken van architect Bamps – maakt dat het bureau half open, half gesloten is.

Op de verdieping ligt de slaapkamer achteraan met een groot raam. De dressing meet 8 m² en bevat geen ramen om verkleuring van de kledij tegen te gaan.



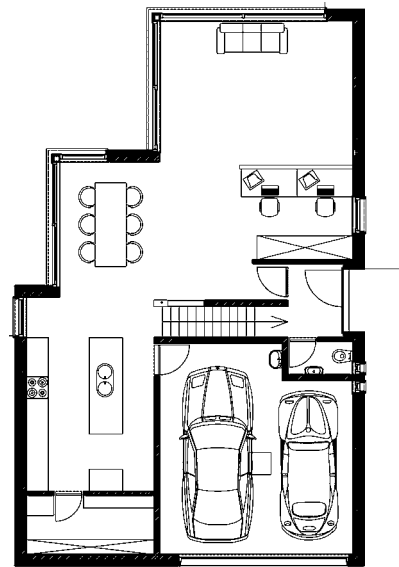
5. Budgetbeheer

De kostprijs voor deze vrijstaande woning exclusief keuken, zal vandaag de dag zo'n 171.000 euro bedragen. De inrichting van de badkamer is in deze prijs mee verrekend. Een bad ontbreekt wel in deze badkamer, er was enkel ruimte voor een grote inloopdouche.

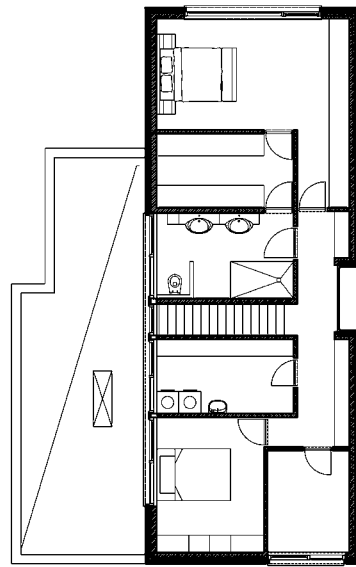
"We hebben in dit ontwerp vooral bespaard op de buitenkant," vertelt architect Carol Bamps. "De gevelsteen is een van de meest goedkope types. In zo'n open bebouwing kan je toch veel besparen met een minder duur type gevelsteen."

Als dakbedekking viel de keuze op relatief goedkope, platte betonpannen. De prijs van het lessenaardak kwam daarmee op 14000 euro. Binnenin het huis ligt een niet al te dure tegelvloer.

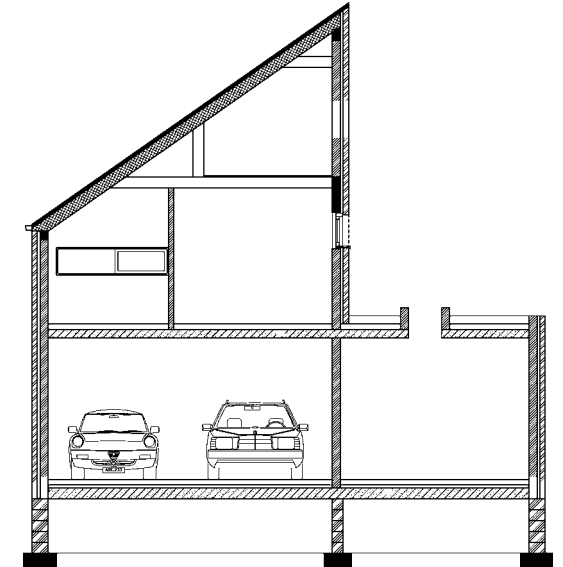
In totaal bevat de woning 213 vierkante meter bewoonbare oppervlakte.



niv. 00



niv. 01



snede

6. Energievoorzieningen

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project dateert van voor mei 2006, het moest dus nog niet voldoen aan de EPB-normen. Carol Bamps installeerde toch een ventilatiesysteem in de woning. Dat functioneert via een mechanische afzuiging van lucht in de natte cellen en een natuurlijke toevoer van buitenlucht.

Het verwarmen van de woning gebeurt via een hoogrendementscondensatieketel op aardgas. Een vloerverwarming levert in de leefruimten een gezellige stralingswarmte af.

Alle grotere ramen in de gevels zijn georiënteerd op het westen of zelfs het noordwesten. Hierdoor moest niet geïnvesteerd worden in zonnewerende maatregelen.

Als isolatie koos Carol Bamps zoals altijd voor polyurethaanpanelen in de vloer en in de muren. Het dak is ingepakt met een laag rotswol.

7. Pro's

- Creatief ontwerp: Het uitzicht van de woning is erg bijzonder, met het lessenaardak als blikvanger

8. Contra's

- De woning is minder compact en dus minder energiezuinig.
- Door het weglaten van de garage zou de leefruimte groter kunnen worden