

ARCHITECTEN

CLAES - VANOPPEN

BV





ARCHITECTEN  
**CLAES - VANOPPEN**  
BV

Wij, Bjorn Vanoppen en Cindy Claes, zijn een **creatief** en onderscheidend architectenteam met meer dan 20 jaar ervaring in **duurzame energiebewuste** bouwprojecten. Onze expertise ligt in zowel de private **woningbouw** als in openbare projecten. **Nieuwbouw en renovatie** staan rijkelijk op onze referentielijst en ook in interieurvormgeving hebben wij onze strepen al verdiend.

De afgelopen jaren realiseerden wij, samen met onze klanten, talloze bijna-energie neutrale en zelfs verschillende **nul-energie woningen**. Daarbij konden we steeds terugvallen op onze ervaring in zowel **houtskelet- als massiefbouw**.

Onze ontwerpen worden volledig **op maat van de klant** en de omgeving gemaakt en getoetst aan de huidige en toekomstige behoeftes. Op ieder moment in het bouwproces zoeken wij naar de **ideale oplossing** voor de wensen en het budget van de klant.

In dit boek tonen we graag onze werkwijze, samen met enkele van onze recente realisaties.



Een succesvol nieuwbouw- of renovatieproject begint eigenlijk al bij een slimme aankoop. Daarom vinden we het belangrijk om u al in de **zoektocht naar de ideale bouwgrond of verbouwingsproject** te begeleiden. Een locatie gevonden? Dan gaan wij graag ter plaatse om te kijken of het aan alle eisen voor uw project voldoet. We kijken natuurlijk naar alle geldende lokale voorschriften, maar stellen ook een aantal kritische en gerichte vragen aan de verkoper. Blijft er iets onduidelijk, dan nemen wij direct contact op met de stad of gemeente.

Zo kunnen we u uiteindelijk een goed beeld schetsen van de **mogelijkheden van het perceel of gebouw**. Misschien kan er zelfs meer dan de voorschriften initieel toelaten. Dit **grondig onafhankelijk vooronderzoek** zal een grote meerwaarde betekenen in uw eventuele koopbeslissing en de onderhandelingen.

*Driewoont op een perceel waar in de verkaveling maar twee woningen waren voorzien. Door een creatief ontwerp en de nodige overtuigingskracht creëerden we een grote meerwaarde voor deze klant.*



*Voorbeeld: De voorschriften op dit smalle perceel vroegen om een hellend dak in dezelfde lijn als dat van de buur en een beperkte dakkapel. Het eisenpakket van de klant: een ruime woonruimte en drie slaapkamers met drie bijbehorende badkamers. Na verschillende besprekingen met de gemeente zijn we tot een ontwerp gekomen dat voldeed aan de eisen van de klant en aan die van de gemeente en dat integreerden we op het smalle perceel.*

Ons ontwerpproces begint steeds met héél goed te **luisteren naar uw wensen!** Niet alleen naar wat u precies wil bouwen, maar ook vooral naar het **waarom**. Wij brengen uw ideeën samen met de omgevingsfactoren, oriëntatie, eigenheid van het perceel, de voorschriften en de andere gevoeligheden en gaan zo op zoek naar de beste bouwoplossing.

Indien nodig durven we **out of the box** te denken om tot een architecturaal, praktisch, vergunbaar en betaalbaar ontwerp te komen dat tegemoetkomt aan de eisen van alle partijen.

Natuurlijk bespreken we de ontwerpen uitgebreid met u en met de overheidsdiensten. Nog feedback? Geen zorgen we passen de plannen aan, zonder het totale plaatje uit het oog te verliezen. Iedere aanpassing aan het ontwerp is inbegrepen in onze service. **Wij werken door, tot u tevreden bent!**





Na de ontwerpfase gaan wij over tot de aanvraag van de **omgevingsvergunning** in het digitale omgevingsloket.

Dit uitgebreide dossier bestaat uit gedetailleerde plannen, projectgegevens en verantwoordingsnota van de architect. Ook ieder bestaand gebouw en bestaande verharding op het perceel moeten wij hierbij weergeven op de plannen.

**Wij volgen het dossier op de voet op.** Afhankelijk van het project, kunnen bijkomende plannen (vergunde toestand, plannen voor de brandweer ...) en formulieren gevraagd worden.

Eens de gemeente heeft geoordeeld dat het dossier volledig is, start de termijn van het vergunnen. In deze termijn worden eventueel verschillende externe adviezen aangevraagd. Bijvoorbeeld van netbeheerders, de Watergroep, brandweer, Wegen en Verkeer ...

Na de wettelijke termijnen wordt een vergunning verleend die, zonder bezwaar, 35 dagen na aanplakking mag gebruikt worden.









Eens de vergunning is verleend, zullen wij een **aanbestedingsdossier** opstellen. Dit is een vitale tool om offertes op te vragen bij verschillende aannemers en deze op een correcte manier met elkaar te vergelijken.

Het aanbestedingsdossier bestaat uit:

- een gedetailleerde **meetstaat**, met opsomming van de te gebruiken materialen en hun hoeveelheden.
- een **lastenboek**, met een beschrijving van alle materialen en de normen waaraan alles moet voldoen.
- **gedetailleerde plannen**, nóg verder uitgewerkt dan de plannen van de aanvraag, zodat de aannemer duidelijk weet wat er verwacht wordt. We brengen ook alle studies samen (EPB, stabiliteit, technieken ...), tot een mooi duurzaam geheel. Eventuele conflicten tussen het esthetische, het praktische en het technische, lossen we op.

Wij **vergelijken** de offertes, ingediend door verschillende aannemers, met de meetstaat en het lastenboek. Eventuele fouten of vergeten posten filteren we eruit. En daarna krijgt u van ons een advies. Met welke aannemer u uiteindelijk in zee gaat, kiest u natuurlijk nog steeds zelf.









Tijdens de werffase zullen wij de werken **uitvoerig controleren**. Zo weet u of de aannemer conform de plannen en voorschriften aan het bouwen is. Wij komen naar de werf toe met een open mind en denken graag creatief en constructief mee aan de **juiste oplossing** voor eventuele problemen.

Van ieder werkbezoek maken we een **uitgebreid werkverslag**, dat iedere partij ontvangt. Zo weet iedereen duidelijk wat er verwacht wordt. Nadat de werken voltooid zijn, gaan wij over tot een **voorlopige oplevering**. In dit proces-verbaal vermelden wij de aanvaarding van de werken door de klant, met eventuele openstaande punten.





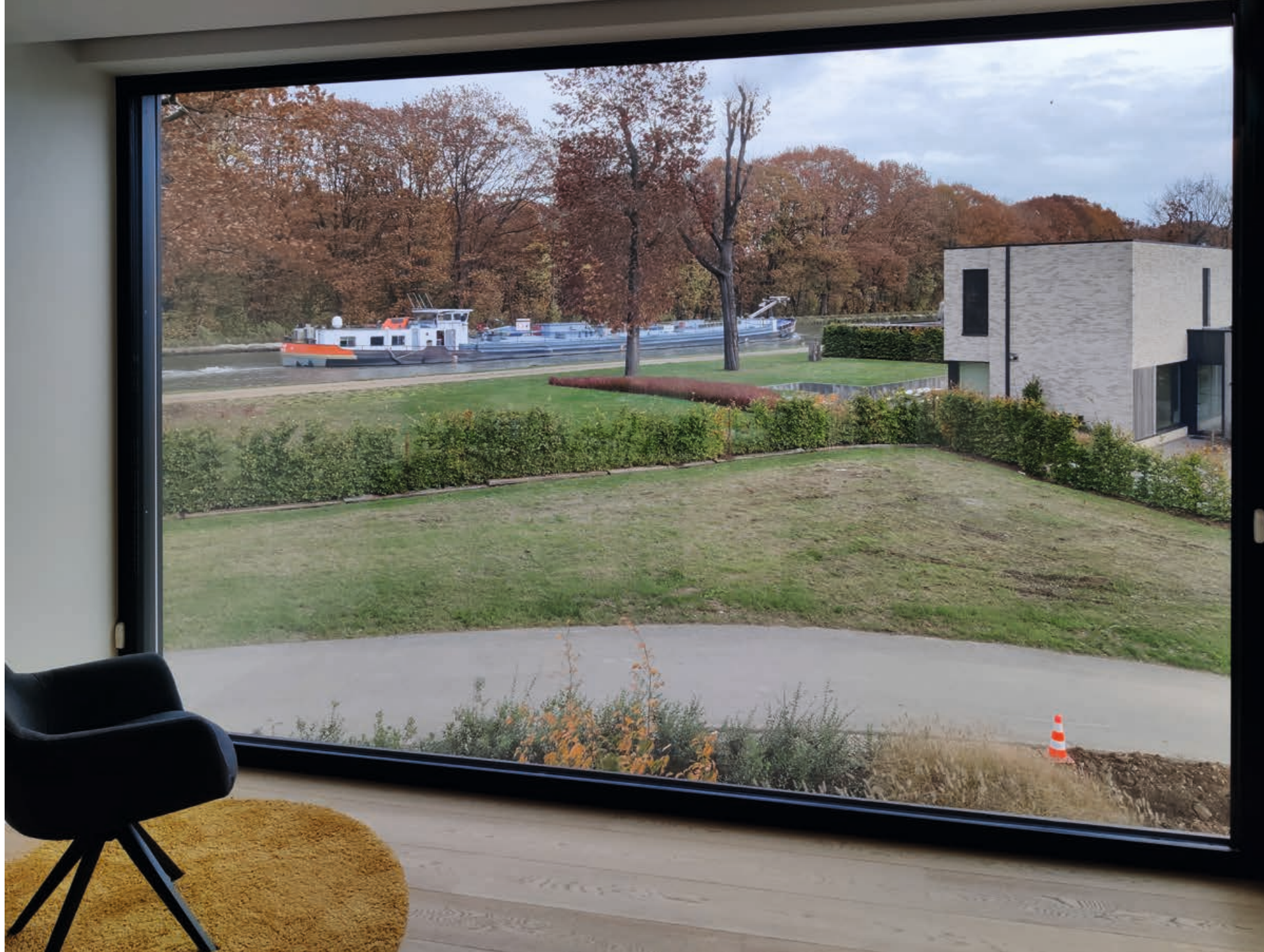
Graag werken wij ook het volledige interieur uit zodat **het binnen en buiten klopt**. Natuurlijk blijft uw smaak en feeling ook hier centraal staan.

Aan de hand van een moodboard en stalen werken wij het ontwerp voor het interieur uit. Dat resulteert in **gedetailleerde plannen** van alle ingebouwde kasten, keuken, badkamermeubels, trappen, verlaagde plafonds, sfeerverlichting, enzovoort. We gaan samen op zoek naar materialen die mooi bij elkaar passen en de gewenste **sfeer in de woning** brengen. En we spenderen veel aandacht aan detaillering zoals juiste verhoudingen en uitlijning, maar ook aan praktische zaken zoals de indeling van de kasten.

Na de ontwerpfase worden prijsoffertes aangevraagd bij verschillende interieurfirma's, die we kritisch met elkaar vergelijken. We werken nauw samen met de gekozen uitvoerder zodat **het totale concept** niet uit het oog wordt verloren en de gewenste detaillering wordt toegepast.

















nieuwe toestand 1



nieuwe toestand 2



bestaande toestand 1

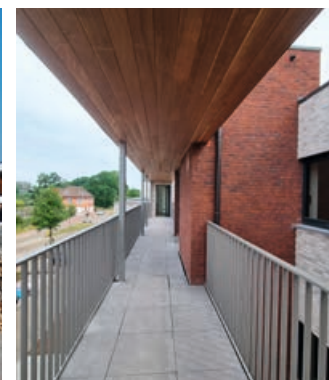


bestaande toestand 2

Naast nieuwbouw hebben wij ook ruime ervaring in **verbouwingen**. Van beperkte aanbouw tot totale vernieuwing.

Bij **totale verbouwingen** streven wij naar een eindproduct evenwaardig aan een nieuwbouw zowel op energetisch, esthetisch, praktisch als architecturaal vlak. Wij hebben zo verschillende projecten met een E-peil van onder 10 kunnen realiseren.

**Geen uitdaging is ons te groot.** En als er in het huidige gebouw bestaande waardevolle elementen zijn, nemen wij deze graag mee in het totale ontwerp.



Ook in projecten voor de **openbare sector** hebben wij uitgebreide ervaring.

Hierboven zie je een voorbeeld van twaalf mooie, **sociale appartementen**. Het gebouw is logisch opgevat, ontworpen binnen het beperkte budget en met een architecturale meerwaarde door de verspringende gevels. De opdracht was om elf appartementen op dit perceel in te passen. Door ons doordacht ontwerp realiseerden wij er twaalf. Het project werd door ons begeleid van ruwbouw tot het ontwerp van het interieur en de buitenaanleg.

Het project dat we hiernaast tonen is een **nieuwe voetbalkantine** met tribune. De vormgeving viel dadelijk in de smaak bij de opdrachtgevers en hierdoor wonnen we de wedstrijd. Het geheel is luchtig en voldoet daarnaast aan alle voorwaarden en normeringen qua toegankelijkheid, brandveiligheid ...





ARCHITECTEN  
CLAES - VANOPPEN  
BV

### Architecten Claes-Vanoppen BV

Architect Bjorn Vanoppen en architect Cindy Claes

Diestersteenweg 189 – 3510 Kermt

011 91 63 44

[info@claesvanoppen.be](mailto:info@claesvanoppen.be)

[www.claesvanoppen.be](http://www.claesvanoppen.be)

De auteurs-architecten oefenen hun beroep in volle onafhankelijkheid uit en benadrukken dat zij deze onafhankelijkheid ook bewaren ten aanzien van de adverteerders die in dit boek vermeld worden.



**Architecten Claes-Vanoppen BV**

Diestersteeweg 189 — 3510 Kermt — 011 91 63 44 — [info@claesvanoppen.be](mailto:info@claesvanoppen.be)

[www.claesvanoppen.be](http://www.claesvanoppen.be)



THE HOME LIBRARY