INDUSTRIEBOUW

Bij de bouw van kmo-gebouwen, logistieke gebouwen, kantoren,... komt heel wat kijken.

"IDEAAL EVENWICHT TUSSEN KWALITEIT, BUDGET EN TIJD NASTREVEN"

Architecten, studiebureaus en aannemers die zich specialiseren in industriebouw weten het beter dan wie ook: een dergelijk maatwerkproject realiseren is anno 2018 uitdagender dan ooit. "Werken volgens een duidelijk proces werpt zijn vruchten af", zeggen Maarten Tavernier en Koen Denys, respectievelijk zaakvoerder en architect bij TIDES Architecture, een multidisciplinair ingenieurs- en architectenbureau uit Kortrijk. De 'flowchart' van TIDES bestaat bij dergelijke projecten uit 5 hoofdfasen, waarbij de start- en stopfase cruciaal zijn.

Een industriebouwproject: een intens traject van procesbeheersing

1. START

Maarten Tavernier: "Het is essentieel samen met de bouwheer een duidelijk eisenprogramma op te stellen en zo de uitgangspunten te definiëren. Industriebouw is bij uitstek een traject van procesbeheersing. Elk project broedt al bij de bouwheer en wordt het best vertaald naar een bouwproces waar de risico's in kaart worden gebracht. Industriebouw is echt specialistenwerk, daarom vertrouw je dat beter toe aan een onderneming die zich daar exclusief op toelegt."

Koen Denys: "Bij het ontwerp komt het er op aan de activiteiten goed te leren kennen, zodat de schil er goed op aansluit en een meerwaarde biedt. Maar: het gebouw is meer dan alleen de schil. De stroomvoorzieningen, klimatisatie,... moeten uitgekiend zijn volgens alle regels en normen. Uiteraard moet het geheel mooi ogen en een kwalitatieve beleving genereren. Het gebouw draagt in belangrijke mate bij tot de uitstraling van het project, de mensen en het bedrijf."

2. DESIGN - VERGUNNING

Maarten Tavernier: "Het vergunningstraject is vandaag sterk gewijzigd door de begin dit jaar in voege getreden omgevingsvergunning. Die bestaat uit 2 delen: de bouwvergunning en de milieuvergunning. Die dossiers worden digitaal ingediend via het omgevingsloket. Daarbij moet je ook tegemoet komen aan het EPB, het archeologiedecreet, het sloopdecreet, de normen en eventuele duurzame maatregelen opgelegd door de overheid. Dat alles zorgt, zeker bij het begin van een project, voor een groeiende workload bij de architecten en ingenieurs. Daarom is het belangrijk snel te ageren, temeer de bouwheer in zijn achterhoofd al de einddatum van het project kent. Een industriegebouw is vaak het gevolg van een groot contract met een klant, dat vanaf een bepaald moment ingaat. Op dat moment wil de bouwheer de nieuwe faciliteiten gebruiken. Zoiets is een ideale uitdaging voor een multidisciplinair team."

Koen Denys: "Eens alle puzzelstukken gekend zijn, is het de taak van de architect en de ingenieurs om dat in een goed geheel samen te brengen. De uitdaging is op het juiste moment interactie te hebben met de verschillende disciplines (zoals architectuur, stabiliteit, elektriciteit en HVAC) en andere stakeholders (stedenbouwkundige dienst, brandweer,...). Bij een nieuw kmo-gebouw rekenen wij bij een vlot designtraject 5 à 6 maanden tussen het eerste gesprek en het uploaden van de aanvraag

"Bij een nieuw kmo-gebouw rekenen wij bij een vlot designtraject 5 à 6 maanden tussen het eerste gesprek en het uploaden van de aanvraag tot vergunning."

KOEN DENYS

Dossier

Koen Denys van TIDES en Ben Hamerlinck van stad Poperinge.

"Eenmaal de 'bouwtrein' vertrokken is, kan je die niet tegenhouden of bijsturen."

MAARTEN TAVERNIER

tot vergunning. Bij een vergunningstraject bedraagt die termijn gemiddeld 6 maanden. Vandaag is de digitale evolutie van die aard dat er in 3D wordt gewerkt en gerekend. BIM (Building Information Modeling/Management) wordt steeds meer toegepast en is erg handig om de puzzel tussen gebouw, technische installaties en machinepark te doen kloppen."

3. AANBESTEDING

Maarten Tavernier: "Vaak zijn er al aftastende gesprekken gevoerd met aannemers en specifieke leveranciers die ervaring hebben met industriebouw. Een logistiek gebouw vergt een andere aanpak dan, bijvoorbeeld, een gebouw met diepvriescellen. Eenmaal de 'bouwtrein' vertrokken is, kan je die niet tegenhouden of bijsturen, want de meetstaten en aanbestedingsdocumenten zijn opgesteld met deze filosofie en tijdens de periode van de vergunningstermijnen. Mijn advies? Werk samen met specialisten in een klassieke verhouding bouwheer – studie – uitvoering, of overweeg een bouwteamformule waarin bouwheer, architect, ingenieur en aannemer alles samen aanpakken."

4. UITVOERING

Maarten Tavernier: "Dit is de fase waarin de aannemer het project waarmaakt en vaak onder tijdsdruk staat. Voor alle partners die samen het project realiseren is risicobeheersing hier cruciaal. In het ideale scenario heeft de bouwheer iemand intern in zijn bedrijf aangesteld als aanspreekpunt tijdens de werf. Tijdens de opvolging van de werken gebeurt de monitoring over het tijdsbestek van de aannemer, maar ook over budgetcontrole én kwaliteitscontrole. Een professionele administratie en duidelijke afspraken zijn de basis voor een goed resultaat."

5. STOP

Maarten Tavernier: "In deze fase gebeurt de overdracht van het post-interventiedossier (PID). Dat omvat de informatie van de toegepaste producten en systemen, hun handleidingen en de 'as built'-plannen. Er wordt ook tijd voorzien om een uitleg te geven over de technieken en het gebouw. Het klinkt misschien gek, maar elk gebouw heeft zijn handleiding. Een correcte aanpak van deze stopfase is vaak de eerste stap voor een kwalitatief facility management. Facility management zal in de toekomst nog belangrijker worden om de waarde van het bedrijfsvastgoed te garanderen."

(BVC - Foto's Kurt)

IN DE PRAKTIJK

Stedelijke werkplaats Poperinge

TIDES verzorgt bij de bouw van de nieuwe stedelijke werkplaats voor stad Poperinge de architectuur, de stabiliteit en de technieken. Ben Hamerlinck is bij de stad beleidscoördinator technieken en leidt het bouwproject in goede banen.

"Als bouwheer vinden we het belangrijk om te vergaderen in een amicale sfeer, met de glimlach. Op die manier schep je het ideale klimaat om, indien nodig, met een kwinkslag wat druk te zetten op de partners, die daar dan ook iets vlotter in meegaan. De controle over budget en timing is inderdaad essentieel, zeker als je met onverwachte extra kosten wordt geconfronteerd. Zo bleek het bijvoorbeeld nodig om de grond te kalken en zo meer stabiliteit te creëren, wat een forse meerkost met zich meebracht. Dan komt het erop neer op andere posten wat te besparen, zonder in te boeten aan kwaliteit."

Hamerlinck bevestigt dat de voorbereiding van het project minstens even belangrijk is als de uitvoering. "Het pretraject is de fase die het meest wordt onderschat, maar waarmee je veel kan winnen. Het project is in 2017 begonnen, maar het bouwen startte pas op 22 januari 2018. Normaal zullen we de planning kunnen respecteren, zodat tegen april 2019 iedereen verhuisd is."