

STAPPENPLAN IN DE TIJD

Fase 1. De voorbereiding

De eerste stap bij het herbestemmen van een pand is de voorbereidingsfase. Hierin worden de wensen en de haalbaarheid zo volledig mogelijk in kaart gebracht. De voorbereidingsfase bestaat uit verschillende onderdelen. Sommigen zijn verplicht, anderen optioneel of worden specifiek gevraagd voor bepaalde gebouwen of eisen en wensen van de opdrachtgevers.

1.1 Programma van Eisen (P.v.E.)

In een programma van eisen worden wensen en eisen vertaald naar uitgangspunten voor de aanpak en het ontwerp. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden, de haalbaarheid, de verwachte kosten en de planning. De richting wordt vastgelegd in een overzichtelijk document.



1.2. Haalbaarheidsonderzoek

Zelf prachtige plannen voor het ontwerp bedenken wil niet zeggen dat ze altijd haalbaar zijn. Het kan botsen met de wettelijke kaders, het budget of het beoogde gebruik van het gebouw. In een haalbaarheidsonderzoek worden deze punten realistische besproken en getoetst. Daarmee worden onrealistische verwachtingen en financiële teleurstellingen voorkomen.



1.3. Bouwhistorisch onderzoek

Dit onderdeel is specifiek van toepassing voor monumenten. Een ontwerp gaat vaak uit van de meest ideale situatie. Bij de verbouwing van een monument dien je ook rekening houden met de cultuurhistorische waarde van het pand. Dit kan consequenties hebben voor de bouwplannen. Een bouwhistorisch onderzoek geeft inzicht in de cultuurhistorische waarde van een monument, zowel voor het geheel als voor onderdelen daarvan.



1.4. Gebrekenlijst

Dit is een lijst met bouwkundige gebreken die per element of onderdeel aangeeft waar en wat het gebrek is en hoe ernstig dit is. Daarbij wordt er niet alleen gekeken naar praktische, maar vooral ook naar esthetische oplossingen. Ben je aangesloten bij Monumentenwacht, dan ontvang je om het jaar een onderhoudsrapport, dan vormt dit het startpunt van de gebrekenlijst.

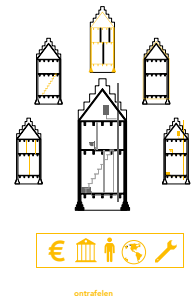


Fase 2. De Schetsfase

De schetsfase is onmisbaar voor het herbestemmen van een woonhuis. Tijdens deze fase wordt de koers van het ontwerp bepaald.

2.0. ontrafelen

Om tot een goed ontwerp te kunnen komen, is het belangrijk dat wij de bestaande kwaliteiten herkennen en voor u in een ontwerpend onderzoek benoemen. Hiervoor worden zowel de mogelijkheden als de bedreigingen van de opgave gebundeld. Voor het ontwerp en het proces is het ontrafelen essentieel, het helpt ons om het huis beter te begrijpen of vanuit daar een nieuwe ideeën te ontwikkelen.



2.1. Bestaande toestand

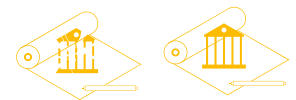
De eerste stap bij de Schetsfase is het zo goed mogelijk in kaart brengen van de uitgangssituatie, aan de hand van metingen en archieftekeningen. De opmetingen wordt vastgelegd in een grafisch tekenprogramma en dit vormt de basis voor het voorlopig ontwerp.



2.2. Schetsontwerp (SO)

Tijdens de schetsfase worden meerdere ontwerpen met verschillende mogelijkheden beeldend onderzocht. Dit heeft 3 grote voordelen:

- aan de hand van schetsen bepaalt je sneller wat je wil of juist niet.
- de verschillende ontwerpen spiegelen we aan jouw P.v.E. Past het ontwerp binnen budget, planning en de mogelijkheden en beperkingen van het monument?
- door verschillende ontwerpen te bekijken zie je ideeën waar jezelf misschien nooit aan had gedacht.



De schetsfase is daarmee echt een oriëntatiefase, waarin we gezamenlijk de richting van het ontwerp bepalen. Afhankelijk van de complexiteit kan er een vooroverleg met de gemeente wenselijk zijn om de haalbaarheid in vroeg stadium te toetsen.

2.3. Duurzame Monumentenzorg (DuMo)

Bij het herbestemmen van monumenten spelen duurzaamheidsambities ook een rol. Dit staat vaak op gespannen voet staat met de monumentale waarde van een gebouw. In dit spanningsveld zoek ik naar de balans welke scenario's er mogelijk zijn. De cultuurhistorische waarde van de onderdelen is daarbij bepalend voor de duurzaamheidsambitie.



2.4. Voorlopig ontwerp (VO)

De hoofdlijnen van de verbouwing wordt in het VO bepaald. Het schetsontwerp voorzien van jouw feedback wordt in digitale tekeningen en schema's verwerkt. Na afloop heb je meer inzicht in de grootte, vorm en kwaliteiten van de ruimten. De uitstraling, uiterlijk en mogelijke wijziging aan het gebouw worden nu zichtbaar.



Fase 3. De Definitieve Ontwerpfase (DO)

Het VO is vrij eenvoudig; in de volgende fase dit concreter. In het Defectief Ontwerp worden samen de materialen en kleuren vastgelegd. De keuzes worden verwerkt in de bouwtekeningen, die zo steeds completer worden. Je ziet nu niet alleen de vorm van de ruimtes, maar ook de details hoe het wordt gemaakt.

3.1. Meervoudige waarden

Het definitieve ontwerp is de uitkomst van een gezamenlijke zoektocht waarbij alle waarden van het gebouw in balans zijn. De economische, bouwhistorische, duurzaamheids- en gebruikerswaarden zijn evenwichtig geïntegreerd. Pas dan spreek ik over meervoudige waarden in het ontwerp.



3.2. Bouwkostenraming

Nadat de keuzes wat materialen betreft kan er een bouwkostenraming gemaakt worden. Aan de hand van deze bouwkostenberekening is te zien of het proces op de juiste koers zit en of het binnen budget blijft.



3.3. Vergunningsaanvraag

Na de Bouwkostenraming volgt de Vergunningsaanvraag. Bent u akkoord met het uitgebreide ontwerp, dan wordt het voorgelegd aan de Gemeente ter goedkeuring. Gaan zij akkoord, dan is de Definitieve Ontwerpfase afgerond. In bepaalde gevallen vraagt de Gemeente om het opstellen van Slooptekeningen. Hierin wordt vastgelegd wat wel en niet gesloopt mag worden, om de historische waarde van het monument te waarborgen.



Fase 4. Contract-fase

In de Contract-fase worden de gemaakte materiële en architectonische keuzes vertaald naar de aannemer. Zo weet de aannemer exact welke materialen gebruikt dienen te worden, op wat voor manier het aangebracht dient te worden en wat het kwaliteit dient te zijn.

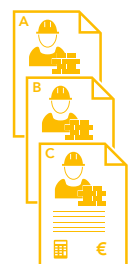
4.1. Werkomschrijving

In deze fase wordt vastgelegd wat de aannemer moet doen, dit wordt beschreven in de Werkomschrijving waarin onder andere de te gebruiken materialen, de vereiste kwaliteit, maatvoeringen en eventueel uit te voeren herstelwerkzaamheden. Alle informatie uit de omschrijving wordt ook in de tekeningen verwerkt.



4.2. Aanbesteding

Na het opstellen van de werkomschrijving volgt de Aanbesteding. Hierbij worden offertes aan bij verschillende aannemers aangevraagd, op basis van de bouwtekeningen en aanvullende stukken. Gezamenlijk wordt de partij die de verbouwing het beste kan uitvoeren gekozen.



4.3. Definitieve keuze aannemer

Welke aannemer de verbouwing uiteindelijk uitvoert bepaal jij. Een belangrijk criterium is uiteraard de prijs- en kwaliteitverhouding, maar ook de ervaringen van de aannemer en zijn visie op de bouwplannen.



Fase 5. Uitvoering

5.1. Directievoering en Toezicht

Tijdens het bouwproces wordt de uitvoering nauwlettend in de gaten gehouden met Directievoering en Toezicht. Directievoering is het overleg dat namens jou met de aannemer gevoerd wordt. Zo wordt er tijdens de bouw- en directievergaderingen onder andere de praktische en financiële voortgang van het project besproken. Komt hij zijn afspraken na? Voert hij de verbouwing uit zoals vastgelegd in de tekeningen en omschrijving? Wordt het project op tijd en binnen het budget afgerond?

