

### **Bepaal je 'Woonwensen' |** *Je wilt kopen of (ver)bouwen.*

Veel mensen kennen het: door verandering van gezinssamenstelling, of het gebruik van de huidige woonruimte past deze spreekwoordelijke 'jas' niet meer, en kom je voor de lastige keuze te staan: ga ik verbouwen, of verhuizen...? Misschien ben je wel de gelukkige eigenaar van een vrije kavel en ga je helemaal voor je eigen droomhuis! Langzaamaan krijg je een (nooit eerder vertoonde?) interesse voor woonprogramma's op TV, je koopt je suf aan woonbladen en bekijkt de meest exotische woonsites. De mogelijkheden duizelen voor je ogen, maar uit alle dromen komt maar geen plan... Misschien kunnen we je helpen met de volgende handige stappen:

### **Stel jezelf de goede vragen |** *dromen*

Heerlijk om eindeloos te dromen van je nieuwe woning, maar om tot realisatie te komen ga je -natuurlijk- allereerst na: Wat wil ik eigenlijk? Waar ben ik naar op zoek? Welke woonwensen heb ik? Vindt ik een grote woonkeuken belangrijk, of juist een ruime hobbyzolder? Misschien wel een paar extra slaapkamers of die héérlijke wellness badkamer, en hoe groot moet alles dan worden? Kortom: "Wat moet er allemaal in mijn eigen droomhuis passen?"

De één wil een graag een dubbele garage met ruimte om aan de oldtimer te sleutelen zonder tussen alle (kinder-)fietsen door te hoeven manoeuvreren, de ander wil een hoekje voor de kinderen dat zowel onderdeel vormt van de woonruimte, maar tevens uit het zicht is zodat speelgoed en rommel mooi uit het zicht blijven. Misschien raakt u al op leeftijd en wil over 10 jaar voldoende ruimte hebben om op de begane grond een ruime slaapkamer met badkamer en kastruimte te creëren. Of u wilt nu eindelijk het ontbijt in de ochtendzon kunnen nuttigen in een ruime leefkeuken, met kookeiland! Of: de heer des huizes is de rommel op de slaapkamer helemaal beu en wil een hele grote inloopkast voor zijn vrouw (en zijn vrouw is het hier natuurlijk helemaal mee eens!)

### **Hoe verzin je deze vragen? |** *inventariseren*

Als startpunt is het handig om je eigen huidige woonsituatie te nemen en te kijken welke ruimtes je eigenlijk nu al hebt. Zijn de ruimtes te klein of te groot? Zijn ze misschien raar van vorm en daarom moeilijk in te delen? Welke ruimtes ontbreken er? Maar denk ook eens na over: hoe ziet mijn/onze toekomst er uit? Komen er misschien nog kinderen bij, of gaan ze juist bijna het huis uit...? Hoe wil ik het liefst het huis gebruiken: waar hangt de was, of ligt het oud papier/lege flessen? Waar heb ik het liefst m'n achterdeur: direct naar het terras, of via de garage en/of bijkeuken? Waar kijkt je keuken op uit: op straat of de tuin? Heb je, of wil je zicht op je achterom? Waar komt de zon op, of schijnt deze 's avonds vol in je TV?

### Wat moet je in je achterhoofd houden? | *lijstjes, lijstjes, lijstjes...*

Om een uitgangspunt te creëren, en een leidraad te hebben in het overweldigende woud van mogelijkheden, is het handig om een lijstje te maken van de dingen die je belangrijk vindt in je nieuwe- of verbouwde woning:

- De gezinssamenstelling, nu en straks
- Toekomst: levensloopbestendig ja/nee?
- Je budget...
- Hoe ziet het er uit, wat vind je mooi, welke stijl spreekt je aan, maar ook zeker: waar hou je echt niet van?
- Vindt je een plat dak, of een schuine kap mooier?
- Veel glas en open, of juist afgeschermd en gesloten?
- Welke materialen? Denk eens na over houten- of aluminium kozijnen, moet je woning of verbouwing onderhoudsvrij zijn? Baksteen, of plaatwerk, of zinkwerk.
- Afwerkingniveau: basis, gemiddeld, veel detail, verfijnd, luxueus
- Eventuele bijkomende wensen
- Technische wensen: verwarmingssysteem, energiezuinigheid, duurzaamheid
- Erker, balkon/dakterras, dakkapel

#### Wensen en ideeën per ruimte:

- Woonkamer, eethoek
  - Welk uitzicht; tuinzijde of straatzijde?
  - Welke verbindingen: Wil je een open keuken of juist niet? Misschien een extra speelhoek of studeerkamer of TV/entertainment/multimediakamer?
  - Wil je een (open)haard? (voorziening rookkanaal/schoorsteen)
- Keuken
  - Welk uitzicht? Tuinzijde of straatzijde?
  - open met woonkamer, of juist afgesloten keuken/eetkamer?
  - plaats voor kookeiland, bar, hoge/lage kasten?
  - grote leefkeuken of puur functioneel?
  - ruimte voor een grote tafel of juist niet?
- Aparte voorraadruimte en/of kelder?
- bijkeuken?
- Wat voor apparatuur: wasmachine, wasdroger, vrieskist, extra koelkast?
- Kastruimte, garderobe heel veel of juist niet?
- Een achterom maken of juist niet?
- Slaapkamers
  - aantal en afmetingen
  - aparte inloopkast ja/nee
  - een (eventueel toekomstige) slaapkamer op de begane grond

## STAPPENPLAN (VER-)BOUW

- badkamer
  - Verbinding naar de hoofdslaapkamer ja/nee?
  - Extra badkamer voor kinderen/gasten?
  - Voorziening aansluitpunten toekomstige badkamer beneden of op zolder?
  - Losse toiletruimte of toilet in badkamer?
  - Wat wil je in de badkamer: bad, inloopdouche, ruimte voor 1,2 of 12 wastafels of badkamermeubel?
- Extra kamer:
  - Wil je een extra: werk- /studeerkamer, hobbyruimte, kinderspeelruimte, wasruimte, linnenkamer, serre, fitnessruimte, sauna enz enz.
  - En waar: op de begane grond, verdieping, zolder of kelder?
  - Welke verbinding: bijvoorbeeld via de hal of open aan de woonkamer?
- Bergruimtes, garage
- Bergzolder
- Voorraadruimte
- Afvalverzameling/scheiding
- Wel of geen kelder
- Wel of geen garage, en dan: los of vast aan de woning.
- Aparte berging voor fietsen/tuingereedschap/enz.
- Wel of geen carport

### Aandachtspunten per ruimte:

- Lichtinval, ochtendzon, avondzon
- Grote/kleine raampartijen
- Internet/telefoon/tv-aansluitingen per ruimte/kamer

## Tot Slot | *Plan de campagne*

Ok, je hebt je dromen opgeschreven, je eigen woonsituatie in beeld gebracht. Je hebt zelfs allemaal lijstjes gemaakt, en ideeën vastgelegd, maar: hoe nu verder? Concrete bouwplannen maken, vergunningen nodig? Hoe werkt dat allemaal? Wat komt er op je af? Wij staan klaar om je te begeleiden in de realisatie van je droomwoning! In een eerste (gratis)-gesprek maken we kennis en beoordelen we wederzijds of de klik er is om samen op pad te gaan om deze droom te realiseren. Wij maken vervolgens een heldere offerte, waarbij het gehele proces, opgedeeld van oriëntatie tot oplevering, in stappen is opgedeeld. We onderscheiden daarin een aantal stappen:

## STAPPENPLAN (VER-)BOUW

### SO | *schetsontwerp*

De woonwensen van de opdrachtgever, samen met omgevingsfactoren van de situatie, mogelijkheden en beperkingen van het perceel en de richtlijnen uit het bestemmingsplan en bouwverordening, worden omgezet naar schetsen. Hierin worden de oplossingen verkend en wordt een goede functionele relatie tussen de gewenste ruimtes gezocht. Ook de verschijningsvorm krijgt in deze fase een eerste gestalte. Mogelijk wordt er een 3D massamodel gemaakt.

Alle ontwerpbeslissingen komen samen in een Voorlopig Ontwerp.

### VO | *Voorlopig Ontwerp*

Het Voorlopig Ontwerp is de eerste ruimtelijke en esthetische uitwerking van een project die aan de opdrachtgever gepresenteerd wordt. Eventueel wordt met 3D visualisaties en misschien een studiemacquette worden de ontwerptekeningen verhelderd. De opdrachtgever kan hierop reageren met opmerkingen, feedback en aanvullende wensen en er is nog alle gelegenheid voor aanpassingen.

Alle ontwerpbeslissingen uit het Voorlopig Ontwerp worden verwerkt in een Definitief Ontwerp.

### DO | *Definitief Ontwerp*

Nadat besproken is hoe het ontwerp aangepast wordt worden alle op- en aanmerkingen in het ontwerp verwerkt en wordt er een definitieve materialisatie opgezet. De ruimtelijke relaties, de verschijningsvorm, hoofdmaatvoering en de toe te passen materialen worden in het 'DO' vastgelegd.

Om tijd en geld te besparen wordt een DO vaak al als “vooroverleg” ingediend bij een gemeente om het ontwerp alvast te toetsen aan het bestemmingsplan en alvast voor te leggen aan de welstandscommissie. In sommige gevallen kan het de moeite waard zijn om de beperkingen van het bestemmingsplan (binnen redelijke grenzen) te overschrijden. Eventuele procedures voor ontheffingen kunnen zo al in een vroeg stadium ingezet worden. Soms kunnen hiervoor aanvullende stukken (zoals een ruimtelijke onderbouwing) noodzakelijk zijn. Dit brengt uiteraard wel extra legeskosten en kosten voor de aanvullende stukken met zich mee.

### TO | *Technisch Ontwerp*

Het DO wordt verder technisch uitgewerkt ten behoeve van de vergunningaanvraag, diverse verplichte berekeningen en offertes van aannemers.

Materiaalontmoetingen en -aansluitingen worden uitgewerkt, een funderingstekening met rioleringsverloop wordt gemaakt, alsmede een balkenplan voor platte en/of hellende daken (eea evt. door de constructeur en/of Installateur) Er wordt een principe detaillering getekend van alle prominente visuele aansluitingen (zoals dakaansluitingen en kozijnaansluitingen) en constructieve ontmoetingen. Op basis van de technische uitwerking kan een constructeur verplichte sterkteberekeningen uitvoeren en de constructieve opzet (zoals o.a. dikte en zwaarte van kolommen en balken, vloerdiktes, betonwapening) maken. Daarnaast worden op basis van deze gegevens berekeningen uitgevoerd voor de energiezuinigheid [EPC-berekening], de ventilatiebalans, doorspuikbaarheid en daglichttoetreding.

#### Technische uitwerking

- Technische uitwerking tekeningen
- Principedetailering
- Verwerking materialisatie in bestekboek (of Technische omschrijving) en -tekeningen
- Bouwbesluit berekeningen

#### Bouwvergunning/ Omgevingsvergunning

- bouwvergunning
- De bouwvergunning is onderdeel van de omgevingsvergunning.
- In sommige gevallen is er geen vergunning vereist. Vergunningsvrij kunnen bijvoorbeeld -binnen bepaalde grenzen- een (beperkte) aanbouw aan de achterzijde van een huis, een carport of dakkapel aan de achterzijde gemaakt worden.

#### Toetsingsonderdelen bouwvergunningsaanvraag

Voordat een vergunning wordt verstrekt wordt het ontwerp getoetst op verschillende onderdelen bij verschillende gemeentelijke afdelingen.

- stedenbouwkundige toetsing aan het bestemmingsplan
- esthetische toetsing welstandscommissie
- in geval van een (rijks-)monument: toetsing (rijks-)monumentencommissie
- bouwbesluit toetsing:
  - bouwbesluit berekeningen
  - wettelijke normen
  - constructieve veiligheid
  - brandveiligheid

## STAPPENPLAN (VER-)BOUW

Zoals hierboven al genoemd kan, om tijdwinst te boeken en problemen voortijdig te signaleren, er eerst een zogenaamd vooroverleg worden gehouden. Bij dit vooroverleg dienen de vereiste tekeningen aanwezig te zijn:

- Plattegronden en doorsnede tekeningen
- Afmetingen perceel en situering
- Geveltekeningen en belendende bebouwing

### bouwaanvraag

Bij de daadwerkelijke aanvraag worden dezelfde onderdelen verder technisch uitgewerkt en wordt dit aangevuld met de volgende stukken:

- constructietekeningen (mogen in uitzonderingen later ingediend)
- bouwbesluit berekeningen:
  - oppervlakkencontrole
  - daglichtberekeningen
  - ventilatiebalans en doorspuikbaarheid
  - EPN berekening [energieprestatie norm]
  - constructieberekeningen
- Detailtekeningen gezichtsbepalende bouwdelen
- aanvullende stukken

### Bestekboek of Technische Omschrijving

Het bestek is een administratief en juridisch geheel dat op basis van het DO incl. de technische uitwerking, de basis vormt voor het contract met de aannemer.

In een bestek wordt het ontwerp tot in detail omschreven inclusief de technische eisen, te gebruiken materialen en onderdelen. Dit kan al snel een veel te uitgebreid en gedetailleerd boekwerk worden wat voor particuliere bouw eigenlijk weinig zinnig is. Een beter werkbaar alternatief voor deze werken is de Technische Omschrijving met afwerkstaten.

Een technische omschrijving legt op hoofdpunten de materialen vast en geeft in hoofdlijnen kwaliteitseisen (voor zover deze al niet vastgesteld zijn vanuit regelgeving). In de afwerkstaten worden de kleuren en materialen vastgelegd die met het oog zichtbaar zijn, zoals de gevelafwerking en muur- en vloer afwerkingen binnen.

De tekeningen van het technisch ontwerp vormen samen met de technische omschrijving en afwerkstaten de calculatieset voor de aannemer waarop deze zijn offerte kan baseren.

### WE | *werktekeningen*

Wanneer de bouwvergunning verleend is mag er daadwerkelijk gebouwd gaan worden. Er dienen werktekeningen vervaardigd te worden op basis waarvan de aannemer technische productietekeningen kan maken.

#### afstemming

In diverse bouwvergaderingen komen architect, aannemer en overige adviseurs samen om elkaars werk in overeenstemming te brengen. In de werktekeningen worden de gegevens van de constructeur en de diverse benodigde installatievoorzieningen in het ontwerp opgenomen.

#### detaillering

Aanvullende doorsnede tekeningen kunnen nodig zijn om lastige bouwknopen inzichtelijk te maken. De principedetaillering dient als basis voor iedere individuele bouwknop. Door de huidige strenge energieprestatie eisen dienen er vaak technisch lastige ingrepen uitgewerkt te worden om warmteverlies te beperken. Veel voorkomende moeilijkheden zijn het voorkomen van koudebruggen en condensatie.

Per constructieonderdeel moet een aannemer bestellingen plaatsen waarvoor een zorgvuldige en gedetailleerde maatvoering op basis van de toegepaste materialen noodzakelijk is, zodat alle onderdelen probleemloos in elkaar passen.

#### uittrekstaten

Op basis van de definitieve maatvoering kunnen nu diverse uittrekstaten van individuele onderdelen/ -bouwdelen gemaakt worden, zoals prefab beton elementen en de kozijnstaten.

#### basistekening voor overige systemen

Daarnaast worden de werktekeningen gebruikt door installateurs om de plaatsing van diverse systemen zoals rioleringverloop, elektra, verwarming/koeling en ventilatie/ luchtbehandeling uit te werken. Ook kan het bijvoorbeeld nodig zijn om aparte productietekeningen van maatwerkonderdelen als betonnen trappen en staalconstructies te maken.

## STAPPENPLAN (VER-)BOUW

### werktekeningen

- definitieve maatvoering
- verwerking constructiegegevens
- technische uitwerking details
- diverse uittrekstaten van individuele onderdelen/bouwdelen
- productietekeningen van maatwerk onderdelen
- bouwknopen inzichtelijk maken

### UT | *uitvoering*

De uitvoering is altijd de meest bijzondere fase in het bouwproces. Alle onderdelen komen eindelijk bij elkaar en de diverse ruimtes worden ineens 'tastbaar'.

De uitvoeringsfase kan al tijdens de WE fase aanvangen omdat er voor de ruwbouw lang niet alle definitieve uittrekstaten en afbouw gegevens noodzakelijk zijn.

Tijdens de uitvoering kan de architect ingeschakeld worden voor bouwbegeleiding om de opdrachtgever bij te staan en te adviseren tijdens het bouwproces en daarnaast kan hij onvoorziene problemen gladstrijken en de esthetische kwaliteit van de diverse aansluitingen bewaken.

Aan het einde van het bouwproces begeleidt de architect de opdrachtgever bij de oplevering. Mogelijke gebreken worden in kaart gebracht en dienen nog in orde te worden gemaakt door de aannemer. Hiermee eindigt de rol van de architect en kan de nieuwe bewoner zich vestigen in een op maat gemaakt eigen nieuw THUIS.