

STAPPENPLAN

VAN SCHETSONTWERP NAAR UITVOERINGSFASE

Je hebt een aantal schetsontwerpen gemaakt, elk met specifieke uitwerkingen in materialisering, positionering en bouwmethodiek. Om te komen tot het beste plan met de beste prijs worden een aantal stappen genomen. Daarbij werken we van grof naar fijn. Dit stappenplan is hieronder op hoofdlijnen uitgewerkt.

In de ontwerpfase bieden wij je ondersteuning bij het opstellen van het programma en ontwerp, en het onderbouwen van projectkeuzes. Door in deze fase slimme keuzes te maken, kan veel tijd worden bespaard in voorbereiding en uitvoeringstijd, maar ook in bouwkosten. Samen met het bouwteam (je ontwerper en onze constructeur en installateur) wordt gewerkt aan het meest efficiënte plan op basis van jouw vraagstelling. Dialoog, sparren, creativiteit en oplossingsgericht zijn de ingrediënten die wij jou bieden om samen tot het beste plan te komen. Concreet zien onze stappen er als volgt uit.

1 Schetsontwerp

In deze fase werken we de eerste schetsen uit die je hebt gemaakt in een programma van eisen en bepalen we de principes voor de constructie. Dit is een intensief traject waarin we wekelijks overleg hebben met het gehele bouwteam. Tijdens deze fase geven globale ramingen, gebaseerd op massastudies, een indicatie van de bouwkosten. Deze ramingen maken het mogelijk om onderbouwde keuzes te maken in onder andere de positionering van het kantoor. De ramingen worden aangevuld met opties. Deze worden verwerkt in een keuzematrix.

2 Voorlopig ontwerp

Het voorlopig ontwerp is een uitwerking van het schetsontwerp. In deze fase worden de bedrijfsprocessen, werkcomfort en wet- en regelgeving (brandveiligheid en klimaat) integraal op elkaar afgestemd. De schetsen worden uitgewerkt tot bouwkundige tekeningen en de maatvoering wordt op hoofdlijnen vastgesteld. De staalconstructie wordt schetsmatig voorzien van dimensionering. Het programma van eisen wordt vertaald in een technische omschrijving waarin de basis van het ontwerp wordt vastgelegd. Met behulp van een 3D model maken wij het mogelijk om virtueel door het pand te lopen, om een gevoel te krijgen met de indeling en de ruimtes. Tijdens deze fase zal tweewekelijks overleg plaatsvinden met het hele bouwteam. De raming wordt verder aangescherpt en onderbouwd met offertes. Ook in deze fase worden opties uitgewerkt in een keuzematrix. De speling wordt hier aangescherpt tot 5% boven of onder de raming.

3 Definitief ontwerp

Tijdens deze fase wordt het voorlopig ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp waarin alle ruimtes een definitieve afmeting hebben gekregen, de constructies zijn gedimensioneerd en de technische omschrijving volledig is voorzien van specificaties. In deze fase zit het bouwteam eens per twee weken bij elkaar. De prijs wordt hier definitief gemaakt en geheel onderbouwd met de nodige offertes. Deze fase wordt afgesloten met definitieve tekeningen en berekeningen die geschikt zijn voor het aanvragen van de omgevingsvergunning en met een definitieve aanneemsom.

4 Engineeringsfase

Na de ontwerpfase start de engineeringsfase. Tijdens deze fase wordt alles uitgewerkt voor de bouw. Hierin worden alle partijen betrokken die met de bouw te maken hebben. Een goede voorbereiding is het halve werk. Een voorbeeld hiervan is het inbrengen van procesinstallaties. Hiervoor is het noodzakelijk om de afmetingen, gewichten en dus de benodigde ruimtes en hulpconstructies af te stemmen. Ook is het nodig om te beoordelen hoe, wanneer en met welke middelen deze installatie kan worden geplaatst, zodat in de bouwvolgorde en planning rekening kan worden gehouden met deze bewerking. In deze fase zorgen we met juiste coördinatie voor een goede uitvoering. Coördinatie in deze fase richt zich op afstemming van informatie, planning en organisatie. Het inzichtelijk maken van milestones en beslismomenten helpt alle betrokken partijen om ervoor te zorgen dat hun onderdelen uiteindelijk just-in-time geleverd worden, zonder stagnaties en/of afstemmingsverliezen.

5 Uitvoeringsfase

Als hoofdaannemer zijn wij verantwoordelijk voor de coördinatie van de uitvoering. Deze omvat de communicatie over planning, kwaliteit en uitvoeringswerkzaamheden naar tijd en plaats. Met de partners vinden volgens de LEAN-methode overlegsessies en een dag start-up plaats. Tijdens deze bijeenkomsten signaleren wij onder andere overlappingsen, bedenken wij oplossingen voor slimmer en sneller bouwen én het voorkomen van verspilling. Want door een goede samenwerking en afstemming verbeteren wij de kwaliteit van het proces en het eindproduct. Het gevolg hiervan is minder faalkosten en een oplevering zonder restpunten.

