












Building Design
ARCHITECTUUR

IN 10 STAPPEN VAN INITIATIEF NAAR OPLEVERING

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR | 'HET SPANJAARD' | STATIONSSTRAAT 37
7622 LW BORNE | T 074-2659966 | E INFO@BUILDINGDESIGN.NL

Building Design
ARCHITECTUUR

INHOUD

INLEIDING	2
STAP 1: INITIATIEF EN HAALBAARHEID	3
STAP 2: PROJECTDEFINITIE	4
STAP 3: STRUCTUURONTWERP	5
STAP 4: VOORONTWERP	6
STAP 5: DEFINITIEF ONTWERP	7
STAP 6: TECHNISCH ONTWERP	8
STAP 7: PRIJS- EN CONTRACTVORMING	9
STAP 8: UITVOERINGSGEREED ONTWERP	10
STAP 9: DIRECTIEVOERING	11
STAP 10: GEBRUIK-EXPLOITATIE	12

INLEIDING

U wilt bouwen. Voor de meeste mensen is dit een grote uitdaging omdat dit geen dagelijks werk is, maar waarschijnlijk heeft u allerlei ideeën over hoe u wilt wonen. Om u als opdrachtgever een handvat te bieden voor het complexe proces van ontwerpen en bouwen, hebben we het traject van initiatief tot en met gebruik opgedeeld in 10 stappen. Deze stappen zorgen ervoor dat u overzicht heeft en op het juiste moment de juiste keuzes kunt maken. U vergeet niets en er wordt geen werk dubbel gedaan. Het is duidelijk wat u van ons mag verwachten, maar ook wat u kunt doen om een optimaal proces en een optimaal eindresultaat te behalen. Wij zijn namelijk afhankelijk van uw inbreng.

Tijdens het gehele proces heeft u bij Building Design Architectuur twee aanspreekpunten. Het eerste aanspreekpunt begeleidt u vanaf het eerste gesprek tot aan het einde van het voorontwerp. Vanaf het begin van het definitief ontwerp tot en met de oplevering, is de projectleider uw aanspreekpunt.

We nemen u stap voor stap mee in het proces voor het bouwen van een nieuwe woning aan de hand van een voorbeeldproject. Omdat ieder project uniek is, zijn afwijkingen van deze stappen af en toe noodzakelijk. Dit stappenplan wordt daarom voor u op maat uitgevoerd aan de hand van uw wensen en ontwerp.

Aan de orde komen:

1. Locatie met bijbehorende regels
   - bestemmingsplan
   - welstandsnota
   - oriëntatie
2. Budget
   - grondkosten
   - bouwkosten
   - bijkomende kosten
3. Programma van eisen (PVE)
4. Stijl / uitstraling



1: INITIATIEF EN HAALBAARHEID (IH)

In de eerste stap neemt u het initiatief. U heeft een kavel (op het oog). Wij bestuderen de regelgeving die geldt voor de bouwlocatie. Wij geven u inzicht in de te verwachten kosten, u bepaalt het budget. U heeft een lijstje met uw woonwensen (programma van eisen), wij kijken middels een vlekkenplan of deze wensen op de locatie te realiseren zijn. In deze fase wordt de basis gelegd voor het ontwerp van uw woning, de kosten, energiezuinigheid en zelfs voor het onderhoud dat in de toekomst nodig zal zijn.

Door middel van een brainstormsessie worden ideeën verkregen die als uitgangspunt voor het ontwerp gaan dienen. Naast het programma van eisen kunt u door middel van referentiebeelden of een moodboard aan ons duidelijk maken wat de gewenste stijl of uitstraling is.

OPDRACHTGEVER	**BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR**
• locatie	• bestemmingsplan
• budget	• welstandsnota
• programma van eisen	• vlekkenplan
• referentiebeelden/moodboard	• inzicht in projectkosten

EINDRESULTAAT STAP 1:
Duidelijkheid of met het gestelde programma van eisen, budget en locatie een project gerealiseerd kan worden.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING



2: PROJECTDEFINITIE (PD)

Om verrassingen te voorkomen stellen wij in de fase projectdefinitie een offerte op met de werkzaamheden die wij voor u kunnen doen. Over het algemeen bestaat een dergelijke offerte uit drie delen. De minimale opdracht bestaat uit de werkzaamheden die nodig zijn om van ontwerp tot en met de **omgevingsvergunning** te komen.
Voor de omgevingsvergunning is naast het ontwerp ook een aantal **rapporten** nodig. Wij dragen er zorg voor dat alle benodigde stukken beschikbaar komen. Te denken valt hierbij aan bouwbesluittoetsingen, sonderingen en constructieberekeningen. De kosten voor deze rapporten worden in de offerte apart benoemd.
Naast de werkzaamheden die nodig zijn voor de omgevingsvergunning en de rapporten kunnen wij **aanvullende werkzaamheden** voor u verzorgen. Zo kunnen we helpen met het ontwerp van het interieur, een technische beschrijving of bestek voor u maken en de aannemersselectie en/of bouwbegeleiding voor u doen.

Als een project om een bepaalde reden niet verder gaat, hoeft u de werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd uiteraard ook niet te betalen.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	OPDRACHTGEVER
• opstellen offerte	• ondertekenen offerte

EINDRESULTAAT STAP 2:
Getekende offerte.

1 IH | **2 PD** | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING







3: STRUCTUURONTWERP (ST)

In het structuurontwerp wordt op basis van de input uit de brainstormsessie de eerste ruimtelijke opzet van het ontwerp weergegeven. In een handschets of in een computermodel worden nog zonder materialen en details de ideeën weergegeven. Daardoor is het ontwerp nog flexibel en kunnen mogelijke alternatieven worden vergeleken en beoordeeld zonder dat dit hoge kosten met zich meebrengt.
In het ontwerp wordt onder andere rekening gehouden met de oriëntatie op de zon en op de kavel, de logistiek in de woning, de geldende regelgeving en het budget.
Afhankelijk van de complexiteit van de opdracht wordt het structuurontwerp soms gecombineerd met het voorontwerp in stap 4, of wordt het structuurontwerp gebruikt om de haalbaarheid te bevestigen.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	OPDRACHTGEVER
• structuurontwerp (ST), schets of eenvoudig 3D model • eventuele wijzigingen structuurontwerp (ST) doorvoeren	• eventuele wijzigingen in ST • goedkeuren ST

EINDRESULTAAT STAP 3:
Structuurontwerp met akkoord van opdrachtgever.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING







4: VOORONTWERP (VO)

Het structuurontwerp uit stap 3 wordt in deze fase verder uitgewerkt en aangevuld tot een voorontwerp. Eventuele wijzigingen worden verwerkt. Vorm, materiaal en kleur van kozijnen, gevels en daken worden bepaald en vastgelegd.
Na uw akkoord wordt het voorontwerp bij de gemeente ingediend voor vooroverleg. De gemeente toetst daarbij het ontwerp en het bestemmingsplan. En het ontwerp wordt door de welstandsarchitect of stadsbouwmeester aan "redelijke eisen van welstand" getoetst. Ondertussen kunt u op zoek naar een passende hypotheek en kunt u een keuze maken in de belangrijkste materialen, zoals metselstenen of dakpannen.

Wij plannen alvast onze projectleider in, zodat het vervolgtraject soepel verloopt. Hij zet alvast de benodigde onderzoeken in werking, bijvoorbeeld met betrekking tot de bodemgesteldheid of asbestsanering in geval van een verbouwing of sloop. De uitslag van deze onderzoeken kunnen van invloed zijn op het budget en de planning van het project.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	**OPDRACHTGEVER**
• voorontwerp (VO)	• eventuele wijzigingen in VO
• eventuele wijzigingen VO doorvoeren	• goedkeuren VO
• vooroverleg bij de gemeente	• materialen uitzoeken
• benodigde onderzoeken	• financiering regelen

EINDRESULTAAT STAP 4:
Voorontwerp met akkoord van opdrachtgever en akkoord van gemeente op het vooroverleg.

1 IH | 2 PD | 3 ST | **4 VO** | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING







5: DEFINITIEF ONTWERP (DO)

Nu akkoord is gegeven op het vooroverleg, wordt het ontwerp als bouwkundige tekening uitgewerkt. Deze tekening wordt u ter controle toegestuurd, waarna een bespreking met de projectleider volgt. De projectleider is vanaf deze fase tot aan de oplevering uw aanspreekpunt bij Building Design Architectuur.

In deze fase kan desgewenst ook de interieurarchitect met u meedenken over uw ontwerp. De indeling en inrichting van bijvoorbeeld de keuken, bad-, slaap- of woonkamer kunnen eventueel met een verlichtingsplan door middel van 3D visualisaties in beeld gebracht worden.

Uw woning moet voldoen aan het bouwbesluit, waarin technische eisen en gebruikseisen voor gebouwen zijn vastgelegd. Na het verwerken van eventuele wijzigingen in het definitief ontwerp, worden de benodigde berekeningen voor het bouwbesluit gemaakt; zoals bijvoorbeeld berekeningen voor daglicht, ventilatie en energiezuinigheid.

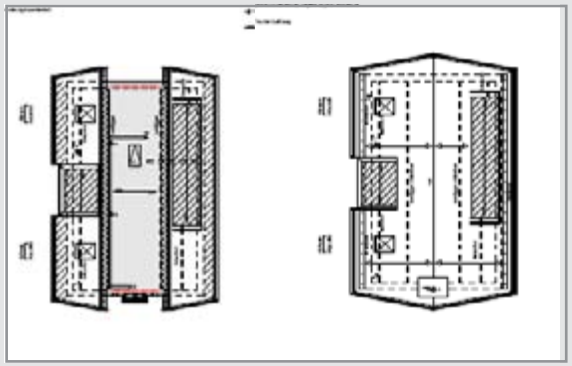
BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR
- definitief ontwerp (DO)
- eventuele wijzigingen DO doorvoeren
- toetsing bouwbesluit
- interieurarchitect (= optioneel)

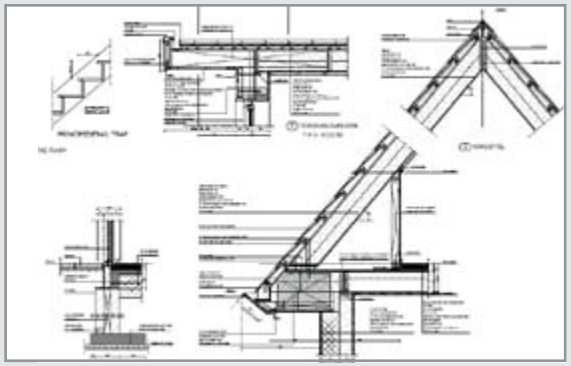
OPDRACHTGEVER
- eventuele wijzigingen in DO
- goedkeuren DO

EINDRESULTAAT STAP 5:
Definitief ontwerp met akkoord van opdrachtgever en gereed om uit te werken tot technisch ontwerp.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | **5 DO** | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING







6: TECHNISCH ONTWERP (TO)

Het definitieve ontwerp is klaar en wordt verder uitgewerkt tot een technisch ontwerp. De hoofdopzet van de constructie wordt aangegeven met een fundatie- , een vloer- en kapplan. De belangrijkste principedetails worden getekend.
Met deze gegevens en met de bouwbesluittoetsing uit de fase 'definitief ontwerp' wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. De constructeur maakt nu ook de constructieberekening die aan de omgevingsvergunning wordt toegevoegd.
De tijd die nodig is voor het vergunningstraject kan eventueel gebruikt worden om een technische beschrijving (of bestek) op te laten stellen. Deze kan in een latere fase gebruikt worden voor een goed verloop van de prijs- en contractvorming met de aannemer.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR
- technisch ontwerp (TO)
- eventuele wijzigingen TO doorvoeren
- aanvragen omgevingsvergunning
- aanvragen constructieberekening
- technische beschrijving (= optioneel)

OPDRACHTGEVER
- eventuele kleine wijzigingen in TO
- goedkeuren TO

EINDRESULTAAT STAP 6:
Omgevingsvergunning en optioneel de technische beschrijving.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | **6 TO** | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING



7: PRIJS- EN CONTRACTVORMING (PC)

Het ontwerp is nu klaar, maar moet natuurlijk ook nog worden uitgevoerd. Daarvoor moet een aannemer gevonden worden.

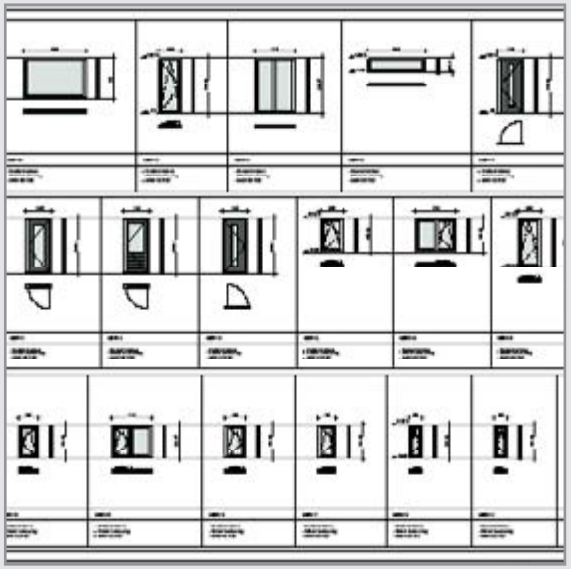
Afhankelijk van het ontwerp en de actuele markt kan Building Design Architectuur u een advies geven over de beste vorm voor de aannemersselectie. Met de stukken uit de vorige fase kan (kunnen) de aannemer(s) de prijs bepalen. De aannemers kunnen de eventuele vragen aan Building Design Architectuur stellen. Wij beantwoorden deze vragen middels een nota van inlichtingen.
Als er meerdere offertes zijn, kunnen wij u helpen deze te beoordelen en de meest interessante aanbieding te kiezen. De gekozen aannemer stelt de aannemingsovereenkomst op.

In de fase 'prijs- en contractvorming' is het belangrijk dat u ook de financiering afrondt en dat de grond op uw naam staat.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	OPDRACHTGEVER
(optioneel)	• financiering afronden
• voorstel voor Aannemersselectie	• grond afnemen
• aannemers uitnodigen voor offerte	• ondertekenen aannemingsovereenkomst
• opstellen nota van inlichtingen	
• beoordelen aanbiedingen	

EINDRESULTAAT STAP 7:
Ondertekende aannemingsovereenkomst.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING







8: UITVOERINGSGEREED ONTWERP (UO)

Afhankelijk van de complexiteit en uw wens, kan het maken van een uitvoering gereed ontwerp een zinvolle aanvulling zijn.

Met het uitwerken van plattegronden en gevels op een grotere schaal, inclusief extra maatvoering, details en doorsnedes kunnen fouten in de uitvoering worden voorkomen.

Naast de bouwkundige uitwerking kunnen ook interieurelementen en het tuinplan in deze fase verder worden uitgewerkt.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	OPDRACHTGEVER
(optioneel) • maatvoerings- en kozijntekeningen • extra details en doorsnedes • uitwerken interieurelementen • uitwerken tuinplan	

EINDRESULTAAT STAP 8:
Aanvullend tekenwerk.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING



Mogelijke invullingen bouwbegeleiding

1. UITVOERING
- rapportages van bouwbezoeken
- toetsing aan contractstukken

2. VOORBEREIDING EN UITVOERING
- bij 1. genoemde werkzaamheden
- controle op tekeningen, materiaalmonsters en overige

3. BOUWBEGELEIDING TOTAAL
- bij 1. en 2. genoemde werkzaamheden
- bouwvergaderingen leiden en notuleren
- handelend optreden namens opdrachtgever

4. DIRECTIEVOERING MET TOEZICHT
- Building Design Archtectuur vertegenwoordigt opdrachtgever volledig bij uitvoering

9: DIRECTIEVOERING (DV)

Bouwen of verbouwen is een complex proces, waarbij veel verschillende disciplines betrokken zijn. Voor u als opdrachtgever is het daarom belangrijk om een vertrouwenspersoon aan te stellen die uw belangen behartigd. Ondanks een goede voorbereiding kan er van alles misgaan, doordat meerdere partijen betrokken worden tijdens de uitvoering van een bouwproject. De verschillende partijen kunnen soms verschillende belangen hebben in bijvoorbeeld tijd, geld en organisatie. De opdrachtgever kan daardoor overrompeld worden, omdat hij geen kennis heeft van de bouw. De bouwbegeleider kan hierin de vertaling van de aannemer naar de opdrachtgever en andersom geven, waardoor veel narigheid voorkomen kan worden en zelfs kosten kunnen worden bespaard.

Afhankelijk van het project en de wens van de opdrachtgever, zijn er een aantal mogelijkheden om bouwbegeleiding in te vullen, zoals in het kader hiernaast is aangegeven. Bouwbegeleiding en directievoering vindt in het algemeen op regiebasis plaats.

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR	OPDRACHTGEVER
(optioneel) o.a.	• woninginrichting regelen
• bouwbezoek en rapportages	• nutsvoorzieningen aanvragen
• controleren tekenwerk	• verzekering afsluiten
• staat van meer- en minderwerk bijhouden	• ondertekenen procesverbaal van oplevering
• oplevering met procesverbaal van oplevering	• richtmoal of pannenbier
• vertegenwoordigen van opdrachtgever	

EINDRESULTAAT STAP 9:
Opgeleverde woning.

1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING

10: GEBRUIK / EXPLOITATIE

De laatste fase is aan u!

Na de oplevering kunt u volop genieten van uw nieuwe woning.



1 IH | 2 PD | 3 ST | 4 VO | 5 DO | 6 TO | 7 PC | 8 UO | 9 DV | OPLEVERING








Building Design
ARCHITECTUUR

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

MELD U NU AAN VOOR ONZE MAANDELIJKSE NIEUWSBRIEF OM OP DE HOOGTE TE BLIJVEN VAN AL ONZE ACTIVITEITEN EN DIVERSE PROJECTEN.

Scan me