

Opdrachtgever:

Adres:

Projectomschrijving:

Datum:



Uur indicatie

Initiatief, haalbaarheid en projectdefinitie (IH)

Voordat we gaan ontwerpen, bespreken we eerst wat uw wensen en de randvoorwaarden zijn. Welke planning heeft u voor ogen? Wat is het beschikbare budget? Waaraan moet het huis of gebouw voldoen (Programma van Eisen)? Welke sfeer moet de woning uitstralen? Deze gegevens vormen een belangrijk uitgangspunt om een ontwerp te kunnen maken dat aansluit op uw wensen. Uiteraard kunnen die wensen tijdens het ontwerpproces nog worden bijgesteld.

....

Werkzaamheden:

- Opstellen Programma van Eisen (PvE) a.d.h.v. ingevulde woonwensenlijst
- Beoordeling van het budget aan de hand van het PvE
- Advies procedure
- Haalbaarheidsstudie

Bestaande toestand (BT) (verbouwing)

Wilt u uw bestaande huis (grondig) verbouwen? In dat geval brengen we eerst de bestaande toestand in kaart, om te beoordelen wat mogelijk is. Vaak kunnen we dit doen aan de hand van bouwtekeningen, maar we komen soms ook op locatie inmeten. We digitaliseren bestaand tekenwerk van uw huis of gebouw, zodat we in de ontwerpfase makkelijk kunnen visualiseren hoe het project er moet gaan uitzien.

....

Werkzaamheden:

- Beoordeling bestaande toestand
- Bestaand tekenwerk digitaliseren aan de hand van bouwtekeningen

Producten:

- Tekenwerk bestaand gedigitaliseerd 1:100

Optioneel:

- Op locatie inmeten

....

Als sprake is van een monumentaal pand of een complex bouwwerk, raden we aan een pointcloud te laten maken. Met behulp van 3D laserscanners wordt informatie over de bouwplaats dan in kaart gebracht en gevisualiseerd.

extern

Structuurontwerp (SO)

Nadat we alles in kaart hebben gebracht, maken we een eerste schetsontwerp, oftewel: een structuurontwerp. We houden rekening met de gegevens van de bouwlocatie en de omgeving. Het structuurontwerp is vaak nog een tekening die met de hand wordt gemaakt. In dit ontwerp staat de 'hoofdvorm' van het huis of gebouw centraal en doen we een eerste voorstel voor de indeling. We bespreken de schetsen en mogelijke varianten met u en stellen het ontwerp bij totdat er een goede basis ligt. Indien nodig wordt het ontwerp in deze fase al een keer in concept besproken met de gemeente en/of andere instanties.

....

Werkzaamheden:

- Beoordeling situatie
- Vaststellen bouwtechnische en/of gebruik technische kwaliteit bestaande bebouwing
- Vaststellen stedenbouwkundige kaders (richtlijnen voor de omgeving) en benodigde (deel)vergunningen
- Bestemmingsplan toetsing
- Toetsen vergunningsvrij (indien noodzakelijk)
- Vervaardigen structuurontwerp gebouw

		Uur indicatie
Producten:		
- Situatie (Digitale onderlegger Kadaster)	1:500	
- Schets plattegronden & gevels		
- Vlekkenplan – ruimteclaims (ontwerp richting)		
Voorontwerp (VO)		
Tijdens deze fase werken we het structuurontwerp verder uit in een zogeheten voorontwerp. Dit houdt in dat we de schets die we in fase 2 hebben gemaakt, digitaal en 3D intekenen. U krijgt op die manier een goed beeld van de indeling (interieur) en de buitenkant van de woning of het gebouw (exterieur). We tekenen het huis of gebouw in met de kleuren en materialen die we met u hebben afgesproken. We overleggen indien nodig met de gemeente (welstandscommissie) of dit bezwaren oplevert. Werkzaamheden: - Vervaardigen voorontwerp gebouw - Advies ontwerpkeuzen - Materialiseren ontwerp - Overleg derden betreft globale schatting bouwkosten Producten: - Situatie (Digitale onderlegger Kadaster) 1:500 - Plattegronden (Begane grond, verdieping(en), dak) 1:100 - Gevelaanzichten 1:100 - Doorsneden 1:100 - 3D Visualisatie (exterieur) Het Voorontwerp wordt bij voorkeur ook financieel getoetst door een extern bureau/ aannemer om te checken of de gemaakte plannen binnen het beschikbare budget passen.		
Verkoopstukken		
Producten:		
- Verkooptekeningen	1:50	
Optioneel:		
- Verkoopbrochure		
- Fotorealistische impressies		extern
Definitief ontwerp (DO)		
Tijdens deze fase werken we het voorontwerp uit in een definitief ontwerp. Die uitwerking is nodig als voorbereiding op het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwaanvraag). We maken verschillende rapportages die hiervoor nodig zijn, zoals bouwbesluiten, MPG- en EPC-berekeningen. We zorgen ervoor dat alle gegevens op de juiste manier worden ingediend bij de gemeente. De proceduretijd voor de reguliere omgevingsvergunning is 8 weken en kan met 6 weken worden verlengd. Vervolgens ligt de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage waarin andere belanghebbenden bezwaar kunnen maken. We verzorgen in deze fase ook offerteaanvragen en zetten op een rij welke aanvullende expertise nodig is. Denk aan een constructeur, installatieadviseur of bouwteampartner/aannemer.		

Werkzaamheden:

- Vervaardigen definitief ontwerp gebouw
- Advies ontwerpkeuzen
- Coördinatie adviseur constructie en warmte/energie-installaties
- Integreren van de voorlopige constructieve uitgangspunten in het ontwerp
- Integreren van de voorlopige installatie-uitgangspunten in het ontwerp
- Overleg met diverse instanties over aanvraag omgevingsvergunning
- Overleg met diverse instanties over bestemming
- Analyse energieprestatienormering, opstellen energieconcept

Producten:

- | | |
|--|-------|
| - Situatie | 1:500 |
| - Plattegronden (Begane grond, verdieping(en), dak) | 1:50 |
| - Inrichtingstekeningen (Begane grond en verdieping(en)) | 1:50 |
| - Gevelaanzichten | 1:100 |
| - Doorsneden (Principedetails) | 1:20 |
| - Afwerkstaat/ kleurenstaat exterieur (op tekening) | |

Op basis van een definitief ontwerp kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Onze voorkeur gaat uit om dit met het technisch ontwerp te doen, dit is afhankelijk qua planning derden.

De proceduuretijd voor de reguliere omgevingsvergunning is 8 weken en kan met 6 weken worden verlengd. Vervolgens ligt de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage waarin andere belanghebbenden bezwaar kunnen maken.

Technisch ontwerp (TO)

Als het ontwerp definitief is, moeten de constructieve en installatie-uitgangspunten in het tekenwerk worden verwerkt. Op die manier wordt een technisch ontwerp gerealiseerd, dat een aannemer nodig heeft om een prijsinschatting te kunnen maken. Het technisch ontwerp bevat een set gedetailleerde technische tekeningen waarin alle specificaties en eisen staan weergegeven. Op basis hiervan kan een aannemer een prijs bepalen voor de 'ruwbouw' (het wind- en waterdicht opleveren van een pand) van het ontwerp. Voor de 'afbouw' (de gehele afwerking) zijn vaak meer gegevens nodig. Denk aan de afwerking van de vloer, wanden en plafonds, maar ook aan elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties (E- en W-installaties).

Werkzaamheden:

- Coördinatie adviseurs constructie en Warmte/Energie-installaties
- Integreren van de definitieve constructieve uitgangspunten in het ontwerp
- Integreren van de definitieve installatie-uitgangspunten in het ontwerp
- Verwerken opmerkingen op het definitief ontwerp

Producten:

- | | |
|--|-------|
| - Situatie | 1:500 |
| - Plattegronden (Begane grond, verdieping(en), dak) | 1:100 |
| - Gevelaanzichten | 1:100 |
| - Doorsneden | 1:20 |
| - Inrichtingstekeningen (Begane grond en verdieping(en)) | 1:50 |

Optioneel:

- Constructieve plattegronden
- 3D Visualisatie (wijzigen doorvoeren in visualisatie VO)

....

....
....

Onderstaande werkzaamheden zijn niet in de offerte meegenomen en zullen op regie worden gefactureerd.

Prijs- en contractvorming (PC)

Als het technisch ontwerp klaar is, kunt u offertes uitzetten bij partijen die het project kunnen uitvoeren. Als u dat wenst, kunnen wij deze fase voor u doorlopen of ondersteuning bieden. We kijken dan met u mee bij de selectie en beoordelen samen met u bij welke partij u het beste gevoel heeft en wie het project het beste kan opleveren binnen de gestelde planning en het budget. We zorgen er vervolgens voor dat er een contract wordt opgesteld met de uitvoerende partij, waarin de planning en kosten helder worden vastgelegd.

Uitvoering – Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)

Als het contract met de aannemer is afgesloten, zijn gedetailleerde tekeningen nodig waarin alle benodigde informatie (inclusief materialen) is verwerkt. Dat leidt tot een uitvoeringsgereed ontwerp. In deze fase overleggen we vaak met de aannemer over de detaillering en manier van bouwen, de uitvoeringsplanning, exacte materiaalkeuze, etc. Als alle tekeningen gereed zijn, is de bouwvoorbereiding afgerond ... en kan eindelijk met de bouw worden begonnen!

Uitvoering – Esthetische /Bouwbegeleiding

De bouwbegeleiding is de laatste fase waarbij wij betrokken zijn. We focussen in deze fase op twee zaken. Allereerst begeleiden we het project esthetisch. Dat wil zeggen dat we controleren of alles wordt gemaakt zoals het op de tekeningen is uitgedacht, zodat het gebouw de uitstraling behoudt die we voor ogen hebben. Daarnaast controleren we tekeningen van derden (denk aan kozijn- en staalfabrikanten) op 'bouwtechnische juistheid', zodat eventuele 'faalkosten' worden voorkomen. Als u er prijs op stelt, kunnen we aanwezig zijn bij werk- en bouwvergaderingen. In deze fase zijn we eigenlijk de schakel tussen u als opdrachtgever en de uitvoerende partijen die de bouw verzorgen.

Indicatie bijkomende kosten van externe partijen (bedragen zijn gebaseerd op referentie projecten).

Bij opdracht worden definitieve prijzen offertes opgevraagd.

Bouwleges door gemeente	Ca. 3,0 % (bouwkosten ruwbouw)
Constructieberekeningen / tekeningen	€ 1500,- / 2200,-
EPC/MPG berekening	€ 500,-
Bouwbesluit berekeningen	€ 300,-
Geotechnisch onderzoek (sondering)	€ 700,-
Funderingsrapport	€ 500,-
Bodemonderzoek	€
Landschappelijke inpassing	€
Geluidsonderzoek	€
Milieu	€
Interieuradvies	€
Lichtplan – (t.b.v. elektra omschrijving)	€
Milieukundig onderzoek grond	€
W/E – adviezen	€
Gebruiksvergunning / Hinderwet	€
Kadastrale inmeting	€
Melding activiteitenbesluit	€
Asbestinventarisatie	€
Bouwhistorisch onderzoek	€
Archeologisch Onderzoek	€
Brandadvies	€
Fotorealistische impressies	€
Stikstofberekening	€
Splitsingstekening	€

Kostenoverzicht

	Uur indicatie	Uurtarief (€ p.u.)	Totaalkosten (€)
Initiatief, haalbaarheid en projectdefinitie (IH)	...	...	...
Bestaande toestand (BT)	...	...	...
Structuurontwerp (SO)	...	...	...
Voorontwerp (VO)	...	...	...
Definitief ontwerp (DO)	...	...	...
Technisch ontwerp (TO)	...	...	...
Totaal	...	...	...

Benoemde bedragen zijn exclusief geldend btw-tarief, & verschotten en reiskosten. Alle documenten en tekeningen worden digitaal aangeleverd.

Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (eerste herziening, juli 2013), zoals gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 56/2013 en als bijlage toegevoegd.

Ter bevestiging van de verstrekte opdracht verzoeken wij u deze brief en de volmacht (zie bijlage) voor akkoord te ondertekenen. Graag zouden wij deze samen met de kopie van uw identiteitsdocument (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) ontvangen.

Voor Akkoord:

Opdrachtgever:

Namens: Kantoor Princen

Datum:

Datum:

Plaats:

Ravenstein

Handtekening:

Handtekening:

Naam:

Wouter Princen

Bijlagen:

1. De Nieuwe Regeling 2011 (eerste herziening, juli 2013)
2. Volmacht