

OFFERTE BIJLAGE  
OMSCHRIJVING WERKZAAMHEDEN



ORIO  
a r c h i t e c t e n

Bezoekadres  
Van Lennepaan 47 3768 XN SOEST  
E [info@orioarchitecten.nl](mailto:info@orioarchitecten.nl)  
T +31 (0)85 - 877 05 41

[www.orioarchitecten.nl](http://www.orioarchitecten.nl)



KvK Utrecht 30253171  
BTW-id NL 00.1442.795.B17



# INHOUDSOPGAVE



INLEIDING	p.4
ONTWERPTEAM PARTNERS	p.5
FASE 1A: SCHETS ONTWERP	p.7
FASE 1B: VOORLOPIG ONTWERP	p.9
FASE 2: DEFINITIEF ONTWERP	p.11
FASE 3: BOUWAANVRAAG	p.13
FASE 4: BOUWVOORBEREIDING	p.15
FASE 5: BOUWUITVOERING	p.17
BOUWBEGELEIDING	p.19
CONDITIES	p.23

*Orio architecten – Natuurlijk voor u!*

## INLEIDING

Het ontwerpen en (ver)bouwen van een gebouw is voor een opdrachtgever meestal een ingrijpende zaak waarrelatief een grote investering mee gemoeid is. Een opdrachtgever zal tevreden zijn als het resultaat een gebouw is dat voldoet aan de vooraf gestelde eisen en verwachtingen. Met andere woorden: zij zullen tevreden zijn, wanneer kwaliteit wordt geleverd en als er duidelijkheid is over hetgeen men verwachten kan.

Dit document is de bijlage die hoort bij de afgegeven offerte. Hierin wordt het gehele proces per fase in detail uitgelegd, inclusief de tekeningen en documenten die men van ORIO architecten kan verwachten.



Iedere opdracht kent verschillende fasen; te weten:

- Voorlopig Ontwerp (VO)
- Definitief Ontwerp (DO)
- Bouwaanvraag (BA)
- Bouwvoorbereiding (BV)
- Bouwuitvoering (WT)

Deze verschillende fasen zijn onder te verdelen in twee trajecten.

Het eerste traject is het creatieve gedeelte, de technische uitwerking en de uiteindelijke bouwaanvraag. In dit traject wordt gekeken naar de financiële haalbaarheid van het plan en of het plan gebouwd kan worden binnen de regels die gemeente stelt. Dit traject kent de fasen Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Bouwaanvraag.

Het tweede traject is de daadwerkelijke bouw en de werkzaamheden die hiermee gepaard gaan. Dit traject kent de overige fasen.

## ONTWERPTEAM PARTNERS

Voor een bouwaanvraag zijn naast onze bouwkundige tekeningen, andere adviseurs noodzakelijk die allen, vanuit hun vakgebied, bepaalde berekeningen en tekeningen moeten maken. Om de opdrachtgever te ontzorgen en om de kwaliteit te waarborgen, hebben we een ontwerpteam samengesteld, waarbij wij de coördinerende rol op ons nemen.

Binnen dit ontwerpteam zijn opgenomen:

- Architect
- Bouwfysica & installatie adviseur
- EP-W/D adviseur (BENG specialist)
- Constructeur
- Bouwbegeleider (optioneel)
- Landschapsarchitect (optioneel)
- Interieurarchitect (optioneel)

Afstemming tussen de verschillende leden van dit ontwerpteam zal onderling gebeuren, waarbij alleen op essentiële momenten contact met de opdrachtgever zal plaats vinden. Een opdrachtgever kan ervoor kiezen om af te wijken van deze partners, maar dit kan invloed hebben op de kwaliteit en de beoogde planning.

Aanvullende onderzoeken waar gemeentes om kunnen vragen, zoals Flora en Fauna, Archeologisch onderzoek e.d., dienen door de opdrachtgever zelf verzorgd te worden.



De Bouwadviseur





# FASE 1a

## SCHETS ONTWERP

Het Schets Ontwerp is een onderdeel van de fase Voorlopig Ontwerp en wordt alleen in speciale gevallen als een aparte fase aangeboden. De werkzaamheden zijn bijna identiek aan de werkzaamheden uit de fase Voorlopig Ontwerp, maar het eindproduct is minder definitief en meer schetsmatig van aard. Vaak wordt het Schets Ontwerp aangeboden als er onderzocht moet worden of een bepaalde oplossing haalbaar is binnen het geldende bestemmingsplan van de gemeente of bij vergelijkbare vragen.

Net als in de fase Voorlopig Ontwerp wordt bij het Schetsontwerp gekeken naar wensen, budget, oppervlaktes, locatie, routing en uiterlijke verschijningsvorm. De “energie” van het gebouw, maar vooral van de omgeving wordt hierin bepaald.

### *Wat doen wij voor u?*

- Samen met de opdrachtgever een programma van eisen opstellen en beoordeling van het budget op basis van dit programma van eisen. Binnen de met elkaar opgestelde kaders, gaan we de grenzen opzoeken waaraan het plan getoetst moet gaan worden, alvorens we richting de fase Voorlopig Ontwerp kunnen gaan.
- Bepalen wat de wensen zijn en wat de mogelijkheden zijn. Uit dit gesprek volgt een te volgen richtlijn voor het ontwerp van een gebouw of een gebied met gebouwen.
- Het maken van een Schets Ontwerp door middel van 3d visualisaties, plattegronden, aanzichten en doorsneden. Bij dit ontwerp wordt ook een onderbouwing geschreven ten aanzien van de wensen van een opdrachtgever, een studie gemaakt van de locatie en wordt inzichtelijk gemaakt waarom gekozen is voor een bepaalde oplossing.
- Met het Schets Ontwerp kan binnen de gemeente bekeken worden of het plan haalbaar is binnen een geldend of nieuw bestemmingplan en getoetst worden door de Welstandscommissie.

### PRODUCTEN

Situatie schets (1:...)   
Plattegronden (1:...)   
Aanzichten (1:...)   
Doorsnede (1:...)   
  
Moodboards   
Fotobladen omgeving   
3D-visualisaties   
Begeleidende teksten



# FASE 1b

## VOORLOPIG ONTWERP

Het Voorlopig Ontwerp is een fase waarin gekeken wordt naar wensen, budget, oppervlaktes, locatie, routing en uiterlijke verschijningsvorm. De “energie” van het gebouw wordt hierin bepaald.

Bij een opdracht gaan wij uit van een zo zelfvoorzienend en ecologisch mogelijke vorm van bouwen, wonen en leven waarbij zo duurzaam mogelijk gebouwd wordt op een pragmatische manier.

### PRODUCTEN

Situatietekening (1:500)\*

Plattegronden (1:100)\*

Aanzichten (1:100)\*

Doorsnede (1:100)\*

Moodboards

Fotobladen omgeving

Materiaal indicaties

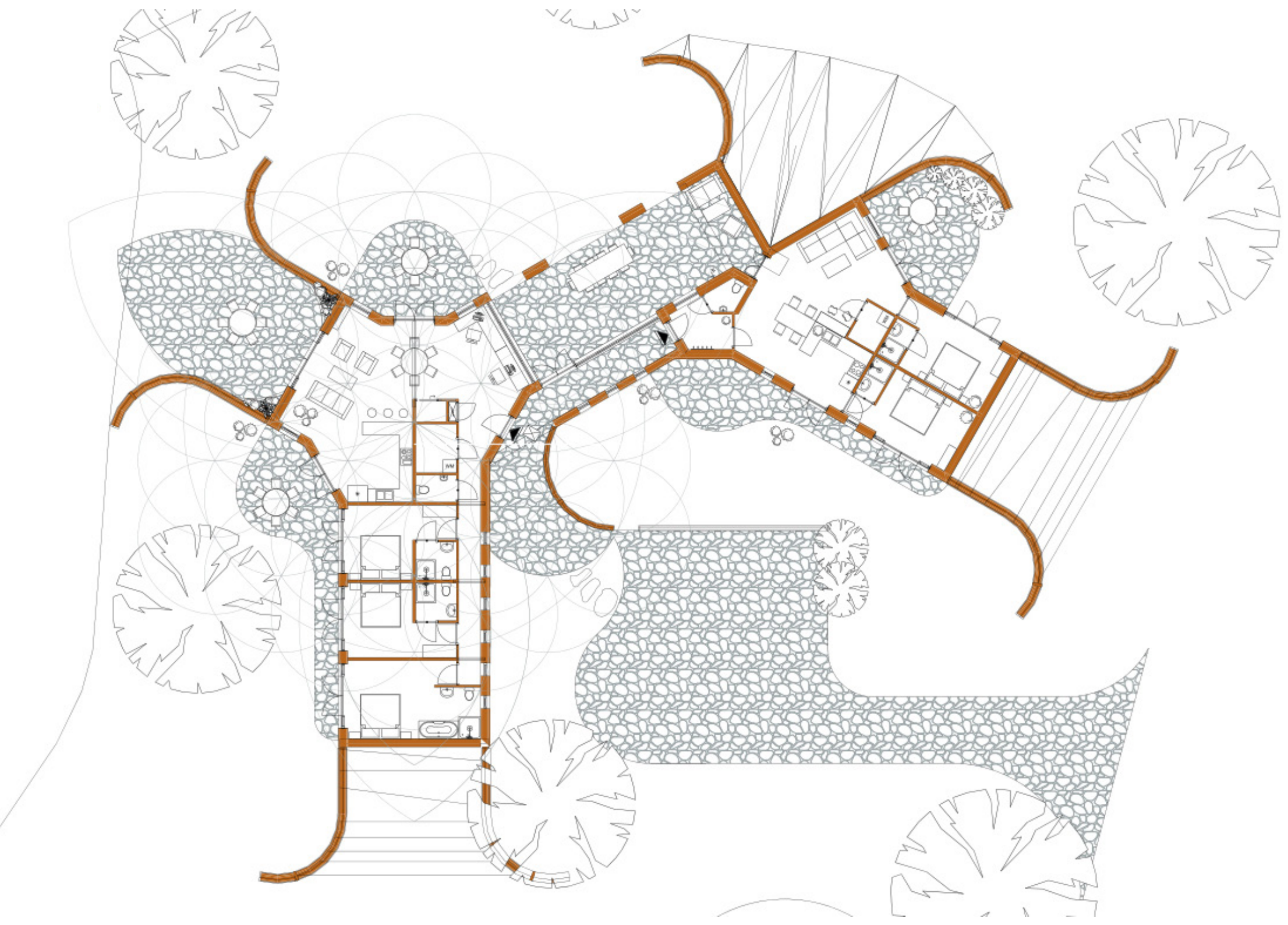
3D-visualisaties

Interactief 3D model (BIMx)\*

\* indien nodig voor zowel de  
bestaande als de nieuwe bebouwing

### Wat doen wij voor u?

- Samen met de opdrachtgever een programma van eisen opstellen en beoordeling van het budget op basis van dit programma van eisen. Er mag allereerst weids worden gedroomd. Binnen de reële kaders zoeken we vervolgens samen naar hoe deze droom kan worden verwezenlijkt.
- Bepalen wat de wensen zijn en wat de mogelijkheden zijn. Hiervoor zijn een aantal gesprekken nodig. Uit deze gesprekken volgt een te volgen richtlijn voor het uiterlijk en innerlijk van de woning.
- Kadastrale gegevens opvragen en deze verwerken in een tekening; de tekeningen verifiëren met de bestaande situatie en verwerken op tekening.
- Het maken van een schetsontwerp door middel van plattegronden, aanzichten en doorsneden. Dit schetsontwerp zal worden verduidelijkt met een 3D visualisatie. Aan de hand van dit schetsontwerp zal het ontwerp besproken worden met opdrachtgever. Het aan te passen schetsontwerp zal resulteren in een Voorlopig Ontwerp.
- In overleg met opdrachtgever en bouwfysica- & installatie-adviseur een installatieconcept bepalen.
- Het opstellen van een planning en een globale bouwkostenraming van de woning. Dit gebeurt op basis van een standaard m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> prijs. Met het Voorlopig Ontwerp kan binnen de gemeente bekeken worden of het plan haalbaar is binnen een geldend of nieuw bestemmingplan en indien nodig getoetst worden door de Welstandscommissie.



# FASE 2

## DEFINITIEF ONTWERP

De fase Definitief Ontwerp richt zich op het definiëren van de bouwtechnische uitgangspunten om te komen tot een definitief ontwerp. Dit is een de technische uitwerking van het Voorlopig Ontwerp ten aanzien van materiaalkeuze, detaillering, constructie en installaties.

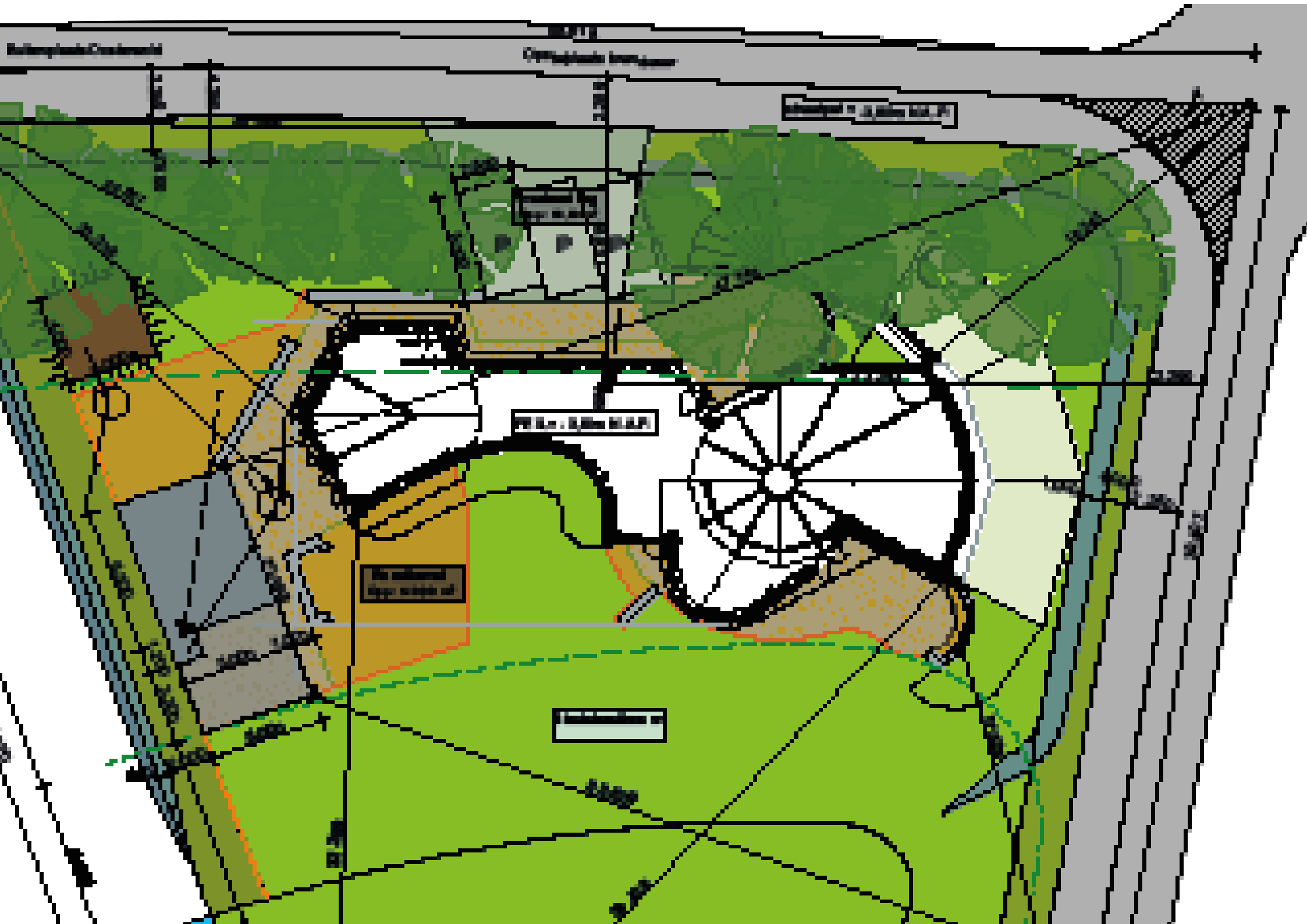
### *Wat doen wij voor u?*

- Bij de gemeente nagaan welke tekeningen, berekeningen en vergunningen nodig zijn ten behoeve van de bouwaanvraag van dit bouwproject en hierop een raming maken van de bouwtijd en procedures.
- Het hebben van een vooroverleg met de gemeente om de plannen voor de woning te bespreken. Eventuele aanvullende of afwijkende wensen van de gemeente met opdrachtgever bespreken en desnoods het Voorlopig Ontwerp aanpassen.
- Het goed bevonden Voorlopig Ontwerp zal verder uitgewerkt worden en getoetst worden aan het bouwbesluit en eventueel aanvullende gemeentelijke regelingen.
- Maat en verhouding worden op fijnere schaal uitgewerkt en principedetails worden gemaakt. Materialisering krijgt nu zijn definitieve karakter en de isolatiewaarden worden bepaald van vloer, wand en dak.
- Contact onderhouden met de constructeur, installatie adviseur en opdrachtgever om constructie en integratie van techniek te bespreken.
- Het klimaatconcept voor het binnen comfort wordt samen met de opdrachtgever verder uitgewerkt en vastgesteld.
- Het maken van een hercalculatie van de globale bouwkostenraming op basis van het Definitieve Ontwerp.

### PRODUCTEN

Situatietekening (1:500)  
Plattegronden (1:100)  
Aanzichten (1:100)  
Doorsnede (1:100)  
Principe detailtekeningen (1:5)

3D visualisaties  
Interactief 3D model (BIMx)  
Rc-berekeningen (indicatief)



# FASE 3

## BOUWAANVRAAG



De bouwaanvraag fase richt zich op het bouwkundig opwerken van de tekeningen en het toevoegen van extra informatie zodat de gemeente het project kan toetsen.

### PRODUCTEN

Situatietekening (1:500)\*  
Plattegronden (1:100)\*  
Aanzichten (1:100)\*  
Doorsnede (1:100)\*  
Principe detailtekeningen (1:5)\*  
Leidingverloop riolering

Materialen- en kleurenstaat  
3D-visualisaties  
Interactief 3D model (BIMx)  
Oppervlakte- & inhoudberekeningen  
Daglichtberekeningen

\* indien nodig voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing

### DOCUMENTEN AAN TE LEVEREN DOOR DERDEN

Sonderingen en funderingsadvies  
Constructieve tekeningen en berekeningen  
Rc-berekeningen (definitief)  
BENG berekening  
MPG berekening  
Ventilatieberekening

### AANVULLENDE DOCUMENTEN (indien verzocht door de gemeente, aan te leveren door opdrachtgever)

Kwaliteitsverklaringen en  
CE markeringen van leveranciers  
Archeologisch onderzoek  
Flora en Fauna  
Slagschaduw onderzoek  
Waternvergunning  
Bodemonderzoek

...

### *Wat doen wij voor u?*

- Maken van alle tekeningen die nodig zijn voor het indienen van de bouwaanvraag en het maken en verwerken van foto's van de bestaande situatie.
- Als contactpersoon het contact met de gemeente onderhouden en eventueel plan verdedigen bij gemeente.
- Contact onderhouden met de constructeur, installatieadviseur en opdrachtgever om constructie en techniek te integreren.
- In overleg met de opdrachtgever het bouwaanvraagformulier invullen en opsturen.
- Na indiening van de bouwaanvraag kan de gemeente nog vragen om aanvullende gegevens welke wij in overleg met opdrachtgever zullen verstrekken.



# FASE 4

## BOUWVOORBEREIDING

In de fase bouwvoorbereiding wordt op detail niveau de tekeningen van de verschillende disciplines op elkaar afgestemd zodat een goede raming gemaakt kan worden. In deze fase komt ook de aannemer aan tafel. Bouwmethodes, -materialen, -planning en -kosten zullen met de aannemer worden afgestemd en verwerkt in het ontwerp.

### *Wat doen wij voor u?*

- Samen met de opdrachtgever een aanvullend programma van eisen opstellen. Hierin worden opgenomen alle wensen, van zowel technische als esthetische aard, met betrekking tot het interieur en exterieur.
- Het aanvragen van documentatie en informatie over verschillende materialen en hieruit in overleg met opdrachtgever een keuze maken en verwerken in tekening.
- Overleg met constructeur, installatie adviseur, EP-W/D adviseur en opdrachtgever om constructie en integratie van techniek te bespreken.
- De verschillende aansluitdetails en technische uitgangspunten worden op tekening verwerkt.
- Contact en afstemming met aannemer over bouwmethode, betaalbaarheid van de details, technische uitgangspunten en bespreken van alternatieven.
- Samen met de aannemer en opdrachtgever het bespreken van de bouwplanning de bouwkosten en analyse van de haalbaarheid opleveringsdatum.

### PRODUCTEN

Plattegronden (1:50/20)  
Aanzichten (1:50)  
Doorsneden (1:50)  
Detailtekeningen (1:5)  
Kozijnstaat (1:50)  
Elektra- & lichtplan (1:50)



# FASE 5

## BOUWUITVOERING



De fase bouwuitvoering heeft te maken met de daadwerkelijke bouw van een gebouw. Deze fase is onderverdeeld in het maken van bouwuitvoeringstekeningen en het voeren van de directie op de bouw.

Bij de bouwuitvoeringstekeningen worden alle tekeningen gemaakt waarmee een aannemer kan bouwen. Deze tekeningen worden echter ook vaak gemaakt door de aannemer zelf. De keuze van de aannemer bepaalt dan ook of wij deze werkzaamheden gaan uitvoeren of niet.

Voor het voeren van de directie hebben wij binnen ons ontwerpteam ervaren bouwbegeleiders. Vaak is dit ook degene die betrokken is geweest bij de aannemers selectie en het opstellen van een werkschrijving.

### WERKTEKENINGEN

- Het maken van werktekeningen die tijdens de bouwtijd noodzakelijk zijn voor de correcte uitvoering van het ontwerp. Dit zijn gedetailleerde technische uitwerkingen van de bouwvoorbereidingstekeningen\*.
- Het vervaardigen van tekeningen van de hoofdvorm, -maat en -plaats van overige, buiten de bouwplaats te vervaardigen (prefab) componenten.
- Coördinatie van de ontwerpen en/of adviezen van de partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het project.

\* Tekeningen die nodig zijn door wijzigingen op de bouwvoorbereidingstekeningen, door opdrachtgever of derden, zijn niet in deze offerte opgenomen en kunnen tegen meerprijs worden geleverd.

### PRODUCTEN

- Plattegronden (1:50/20)
- Aanzichten (1:50)
- Doorsneden (1:20)
- Wanduitslagen (1:20)
- Dakplan (1:20)
- Detailtekeningen (1:5)



# KWALITEIT

## BOUWBEGELEIDING TIJDENS BOUWVOORBEREIDING (FASE 4)

De keuze van de opdrachtgever voor bouwbegeleiding zorgt voor een soepel, helder proces. Een bouwbegeleider behoudt het overzicht en is het aanspreekpunt voor de betrokken partijen. Binnen ons ontwerpteam bevinden zich bouwbegeleiders die gespecialiseerd zijn in ecologische bouwmaterialen en organische bouwprocessen.

### PRODUCTEN

Werkomschrijving  
Afwerkstaat  
Nauwkeurige begroting  
Aannemersovereenkomst

### WERKOMSCHRIJVING

- Samen met de opdrachtgever een aanvullend programma van eisen opstellen. Hierin worden opgenomen alle wensen, van zowel technische als esthetische aard, met betrekking tot het interieur, exterieur, planning en garanties.
- Aan de hand van dit aanvullend programma van eisen en de bouwvoorberedings tekeningen wordt een werkomschrijving\*, inclusief kleur- en materialenstaat, gemaakt. Dit zal geen Stabu bestek zijn.

### BEGROTING

- Aan de hand van alle bouwvoorberedings tekeningen en berekeningen, de constructieve stukken, de installaties en de werkomschrijving\* kan een nauwkeurige begroting gemaakt worden.

### AANNEMERSSELECTIE: PRIJS- EN CONTRACTVORMING

- Samen met de opdrachtgever selectiecriteria opstellen waaraan een aannemer dient te voldoen.
- Het aanschrijven van verschillende aannemers en uitnodigen tot het maken van een offerte.
- Prijzen van de verschillende aannemers vergelijken en bespreken met opdrachtgever.
- Bij gunning het voeren van prijsoverleg met de aannemer.
- Beoordeling producenten of productfaciliteiten van gegadigde leveranciers en eventueel overleg met deze leveranciers.
- Opstellen van een aannemersovereenkomst.

\*Een werkomschrijving is een tekstuele beschrijving van de details en bijbehorende gemaakte afspraken waaronder garanties en levertermijnen.



# KWALITEIT

## BOUWBEGELEIDING TIJDENS BOUWUITVOERING (FASE 5)

Naast begeleiding tijdens de aannemersselectie, kan een bouwbegeleider ook tijdens de bouwuitvoering de kwaliteit waarborgen. De bouwbegeleider zorgt voor het stroomlijnen van het bouwproces en het controleren op de uitvoering van de gemaakte afspraken.

- Tijdens het bouwproces vergaderingen bijwonen waarin overleg wordt gepleegd met opdrachtgever, aannemer en eventuele andere partijen. Van deze vergadering worden notulen gemaakt om eventuele afspraken onzerzijds schriftelijk vast te leggen.
- In overleg met opdrachtgever en aannemer werkbezoeken afleggen om voortgang van de werkzaamheden te waarborgen.
- Controleren van hoofdvorm, -maat en plaats van door de aannemer of andere derden vervaardigde productietekeningen.
- Het vervaardigen van revisietekeningen.
- Administreren van bouwkundige kosten door het opstellen van overzichten van de financiële stand van het werk en van bestekwijzigingen, meer en minder werk, verwerking verrekenbare hoeveelheden, besteding ten laste van stelposten.
- In overleg met opdrachtgever het controleren van termijnrekeningen van de aannemer en betalingsmandaten opmaken.
- Rapportage tijdsplanning uitvoering aan de hand van door de aannemer op te stellen en door de architect te controleren werkplannen.
- Bijstellen en toezien op naleving van de tijdschema's. Het voeren en controleren correspondentie met betrekking tot de uitvoering en voortgang van het werk
- Eventueel leiding geven aan toezichthoudend personeel door middel van het geven van orders en aanwijzingen omtrent de uitvoering van het werk.\*
- Beoordeling van tijdens de uitvoering ingediende alternatieve aanbiedingen.
- In overleg met opdrachtgever het controleren van de eindafrekening en het adviseren van de opdrachtgever terzake .
- Bewaking van de totale kosten en controle eindafrekeningen.
- Opname van het gerealiseerde bouwwerk en proces-verbaal van oplevering.
- Het verrichten van werkzaamheden in verband met het onderhoud van het werk gedurende de onderhoudsperiode die is afgesproken met de aannemer.

\*Dit betekent niet op de bouw aanwezig zijn als bouwcoördinator of uitvoerder, maar het aansturen van de bouwcoördinator of uitvoerder van de aannemer.



*Wij kijken ernaar uit om samen uw droomhuis te verwezelijken!*



**Het  
kan  
wél**



## CONDITIES

Het honorarium is inclusief:

- alle architectonische werkzaamheden genoemd in dit document
- verschotten (printkosten e.d.) en reiskosten;

Het honorarium is exclusief:

- vergunningen (leges e.d.)
- aanvullende documenten en onderzoeken
- externe adviseurs zoals constructeur, bouwfysica- & installatieadviseur, EP-W/D adviseur (BENG specialist)
- constructief advies is exclusief detail engineering prefab-, beton-, staal- en houtconstructie.
- 21% BTW

Deze aanbieding is geldig 3 maanden na dagtekening.

Afspraken zullen hoofdzakelijk bij ons op kantoor plaats vinden, tenzij anders wordt afgesproken.

Iedere fase dient gezien te worden als een aparte opdracht, waarbij het de opdrachtgever vrij is om wel- of geen opdracht te geven voor een fase. Fasen waarvoor wij geen opdracht ontvangen, worden uiteraard niet in rekening gebracht.

De fase bouwaanvraag is afgerond als de benodigde stukken via het Omgevingsloket worden ingediend en niet als de vergunning verstrekt wordt.

De prijstelling in deze offerte is gebaseerd op een bepaalde omvang van het gebouw met daaraan gekoppeld een inschatting van de bouwkosten. Na afronding van de fase Definitief Ontwerp wordt een calculatie gemaakt van de bouwkosten. De eindafrekening over de fasen VO en DO wordt gemaakt over de daadwerkelijk te verwachten bouwkosten.

Voor werkzaamheden die niet in deze offerte zijn opgenomen zal apart gefactureerd worden. Dit geldt voor aanvullende werkzaamheden, dan wel werkzaamheden binnen een bepaalde fase zonder dat voor deze fase een opdracht is gegeven.

Hiervoor hanteren wij, sinds 1 januari 2022, de volgende uurtarieven excl. BTW:

Architect	€ 140,-
Projectleider	€ 90,-
Tekenaar	€ 75,-
Constructeur	€ 80,-
Modelleur	€ 75,-
Bestekschrijver	€ 80,-
Kostencalculator	€ 75,-
EP-W/D adviseur	€ 65,-
Bouwfysica & Installatie adviseur	€ 65,-
Reisuren	€ 75,-
Kilometervergoeding	€ 0,19

[www.orioarchitecten.nl](http://www.orioarchitecten.nl)

