

De hieronder gegeven taakomschrijving beschrijft de werkzaamheden die per stap zijn aangeboden. De werkzaamheden die zijn benoemd onder werkzaamheden architect vallen onder de werkzaamheden uit de bijbehorende overeenkomst.

FASEN

Stap Schetsontwerp (SO)

Het totale traject bestaat uit een aantal vrijblijvende fasen. In de eerste fase, het **schetsontwerp**, schetsen we een aantal mogelijke varianten in 3D modellen, 2D tekeningen, schetsen en/of referentie beelden. De varianten kunnen verschillen in vorm, materiaal of ruimtelijke uitwerking. Dit doen we op basis van een Programma van Eisen waarin we de uitgangspunten en de vraag gezamenlijk vooraf vaststellen. Dit kan een combinatie zijn van ruimtelijke, financiële en/of duurzame uitgangspunten. In deze fase meten we ook alles in en worden, in combinatie met een analyse van de archieftekeningen, de digitale tekeningen gemaakt.

De werkzaamheden voor de stap Schetsontwerp omvat het opnemen van de huidige situatie, het inventariseren van de werkzaamheden, het opzetten van een schetsmatige voorstelling van het bouwproject wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm en de hoofdindeling, en het maken van een plan van aanpak. Een en ander door middel van;;

Werkzaamheden architect:

- Vaststellen Programma van Eisen en/of Plan van Aanpak
- Beoordeling budget
- Inmeten bestaande situatie
- Teken van plattegronden, doorsneden en gevels van de bestaande situatie (schaal 1:100)
- Ontwerp-oplossingen in schetsvorm (2D, 3D, schets en/of referenties)

Overleg/presentatie momenten:

- overleg/presentatie (1x) met opdrachtgever inzake offerten en plan van aanpak.

Stap Voorontwerp (VO)

Vanuit de schetsontwerpen werken we verder naar één **Voorlopig Ontwerp** waarin we alle keuzes uit de Schetsontwerpfase in gemaatvoerde tekeningen in hoofdvorm vastleggen.

De werkzaamheden voor de stap Voor Ontwerp omvat het ontwikkelen van een globale voorstelling van het bouwproject voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, en de structurele en constructieve opzet, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Plattegronden en dak aanzicht (1:100)
- Langs- en dwarsdoorsneden (1:100)
- Opzet gevels (1:100)
- Inventarisatie ruimtelijke reservering voor constructie en W- /E-installaties
- Op de tekeningen staan de hoofdmaatvoering, de functieaanduidingen aangegeven en een globale indeling van de keuken, de beeldbepalende vaste meubilair onderdelen, de interne trap en de natte ruimtes
- Referentiebeelden interieur
- 3D sfeerbeelden

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg/presentatie (2x) met opdrachtgever inzake bouwplan

Eventuele werkzaamheden derden:

- Sonderingsrapport opstellen (indien fundering nodig)
- Paaladvies en constructie tekening en berekening
- Asbestinventarisatie
- Eventueel onderzoek monumentale waarde

Stap Definitief Ontwerp (DO)

Het Voorlopig Ontwerp werken we na goedkeuring in detail verder uit. Dit is ook de basis voor de bouwvergunningsaanvraag en de werktekeningen voor de aannemer. De eerste aanzetten voor de materialen, tegels, vloeren etc wordt hier in globale opzet gedaan.

De werkzaamheden voor de stap Definitief Ontwerp omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft de opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Plattegronden nieuwe situatie en te slopen delen (1:100)
- Langs- en dwarsdoorsneden nieuwe situatie en te slopen delen (1:100)
- Gevels nieuwe situatie en te slopen delen (1:100)
- Schematisch de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E- installaties; (1:100)
- Fragmenten van afbouw/interieur onderdelen (1:25) van:
 - o Keuken met posities apparatuur
 - o Beeldbepalende vaste meubilair onderdelen
 - o Badkamer(s) en toiletten met posities sanitair
- Kleuren en materialen zijn globaal aangegeven en maar niet gespecificeerd in merk of type
- Hoofdmaatvoering en de functieaanduidingen aangegeven
- Referentiebeelden en 3D sfeerbeelden
- aanvragen offerte voor maken constructie berekeningen door derden.
- aanvragen offerte voor maken installatie advies en transmissie berekening.

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg/presentatie (2x) met opdrachtgever inzake bouwplan
- Overleg (1x) met constructeur inzake bouwplan.

Stap Technisch Ontwerp (TO) Deelstap 1 Omgevingsvergunning

Na goedkeuring van het Definitief Ontwerp maken we het ontwerp van de woning gereed voor het indienen van de omgevingsvergunning. De vergunningsaanvraag wordt door ons ingediend met alle benodigde tekeningen en formulieren. In sommige gevallen (bijvoorbeeld bij bouwen buiten het bestemmingsplan, monumenten, bouwen bij dijklichamen etc) moeten meer rapporten van andere adviseurs worden aangeleverd dan in standaard gevallen.

De werkzaamheden voor de eerste deelstap van het Technisch Ontwerp omvatten het uit naam van de opdrachtgever aanvragen van de omgevingsvergunning, nadat de architect daartoe over de benodigde gegevens kan beschikken en naast het voeren van de voor die aanvragen benodigde besprekingen, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Plattegronden en dak aanzicht bijwerken (1:50)
- Langs- en dwarsdoorsneden bijwerken (1:50)
- Gevels bijwerken (1:50)
- Beeldbepalende gevel details (1:10/1:5)
- Indien nog niet in DO fase gebeurt: ventilatie berekening (complexe situaties eventueel door derden)
- Indien nog niet in DO fase gebeurt: daglicht berekening (complexe situaties eventueel door derden)
- Beknopte omschrijving (opbouw wand/vloer en dak pakketten) ten behoeve van EPC-berekening

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg/presentatie (2x) met opdrachtgever inzake bouwplan
- Overleg (1x) met constructeur inzake bouwplan
- Overleg (1x) met adviseur installaties en transmissie berekening inzake bouwplan

Eventuele werkzaamheden derden:

- Constructie tekeningen en berekeningen door constructeur (noodzakelijk voor indienen omgevingsvergunning).
- Formulier wet BIBOB (voor bouwprojecten met een bouwsom van meer dan € 250.000 excl. Btw) in te vullen en te ondertekenen door opdrachtgever\
- Indien nodig: installatie advies, transmissie & EPC berekeningen en bij complexe situaties daglichtberekeningen
- In een aantal gevallen kan een brandtechnisch rapport en gebruiksmelding nodig zijn (veelal zakelijk gebruik)
- Afhankelijk van de situatie kunnen er in bepaalde gevallen aanvullende rapporten nodig zijn (in geval van monumenten, archeologische waarde in de bodem etc).

Technisch Ontwerp (TO)
Deelstap 2 Technische Specificatie

De tekeningen waar de aannemer zijn offerte op kan baseren dienen verder uitgewerkt te zijn dan de tekeningen die nodig zijn voor de vergunning. Deze tekeningen zijn gedetailleerder en op de bouw toegespitst. De Technische Omschrijving beschrijft het project in tekst en legt vast wat er met gebeuren. In sommige gevallen kunnen we in overleg de geschreven Technische Omschrijving achterwege laten. In deze fasen kunnen we indien gewenst ook de uitwerking van bijvoorbeeld maatwerk meubilair, keukens, badkamers en toiletten maken. Bij badkamers en toiletten zijn dat bijvoorbeeld de keuze en tekeningen van de tegels en van kranen en ander sanitair. We kunnen daarin merk en type omschrijven of enkel globaal vorm en kleur omschrijven.

De werkzaamheden voor de tweede deelstap van het Technisch Ontwerp omvatten het nauwkeurig vastleggen van het bouwproject op een zodanige wijze dat het uitvoeringscontract kan worden gesloten en dat kan worden voldaan aan de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van de gegevensverstrekking bij de aanvang van het werk, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- De set van de indiening wordt aangevuld met (voor zover nodig):
- Technische omschrijving en voorwaarden (vervangt beknopte omschrijving)
- Elektra tekening (1:50)
- Kozijnstaat (1:50)
- Trap en balustrade tekening (1:20)
- Extra details (1:10/1:5)

- Schema W-installaties (1:50) met aantallen, posities en kwaliteitsomschrijving van installaties (geen merk omschrijvingen)
- Ruimte afwerkstaat (geen merk omschrijvingen, tenzij gewenst)
- Sanitair lijst (geen merk omschrijvingen, tenzij gewenst)
- Eventueel aangevuld met:
 - o Detail tekeningen 1:25 van badkamers en toiletten met sanitairlijsten met merk en types, tegeltekeningen en details
 - o Detail tekeningen 1:25 van maatwerk meubelwerk (waaronder keukens) met details
 - o Specificatie van vloeren en andere afwerkingen

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg/presentatie (2x) met opdrachtgever inzake bouwplan

Eventuele werkzaamheden derden:

- Installatie advies en transmissie berekening door installatie adviseur (is niet nodig voor omgevingsvergunning)

Stap Contractvorming & Gunning

[Dit houdt in: het aanschrijven en uitnodigen van de aannemers en een ronde met hen door het pand doen indien dat van toepassing is. Verder behoort het beantwoorden van vragen en het beoordelen van de offertes bij deze fase om de opdrachtgever te kunnen adviseren over de aannemer offertes.](#)

De werkzaamheden voor de stap Contractvorming en gunning omvatten het aanschrijven en uitnodigen van de aannemer(s) en of nevenaannemer(s), eventueel toelichten van het ontwerp, het beantwoorden van vragen en het beoordelen van de offertes. Het doel van deze stap is ten behoeve van het te sluiten uitvoeringscontract verkrijgen van een gestructureerde en afdoende prijsaanbieding voor de uitvoering van het bouwproject, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Het verkrijgbaar stellen van de aanbiedingsdocumenten met de bijbehorende werkomschrijving en tekeningen;
- Het rondleiden van de aannemers in het huis
- Het geven van inlichtingen en/of het houden van aanwijzingen en het opmaken van de nota's respectievelijk de processen-verbaal daarvan;
- Het adviseren van de opdrachtgever

Eventuele werkzaamheden derden:

- De prijsaanbieders geven indien noodzakelijk op basis van input van de architect en opdrachtgever eventuele alternatieve prijsopgaves.

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg/presentatie (1x) met opdrachtgever inzake geleverd offerten

UITVOERINGSFASE

Stap Uitvoering en oplevering

[De aannemer kan kleine aanpassingen aan de uitvoeringsdetails of bouwwijze voorstellen die in deze fase beoordeeld en/of aangepast worden. Ook moeten van een aantal onderdelen werktekeningen worden gemaakt door de \(onder\)aannemer die vanuit het esthetisch perspectief beoordeelt moeten worden.](#)

Het doel van deze stap is dat het ontwerp zodanig wordt uitgewerkt, dat aan de hand daarvan de productie van bouw- en installatiecomponenten, alsook de daadwerkelijke uitvoering en assemblage op de bouwplaats kan plaatsvinden, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Het aanpassen van de tekeningen en documenten uit “deelstap 2 technische specificatie” conform de gesloten overeenkomst
- Het geven van gemotiveerd advies aan opdrachtgever over de te vervaardigen relevante werktekeningen en of uitvoeringstekeningen van ruwbouw en afbouw door derden.
- Het vanuit esthetisch oogpunt beoordelen van door derden gemaakte relevante werktekeningen of (bouw)uitvoeringstekeningen. Tekeningen van derden worden, indien compleet in een keer als volledige set beoordeeld.

Overleg/presentatie momenten:

- Overleg (1x) met opdrachtgever en aannemer inzake bouwplan.

Eventuele werkzaamheden derden:

- De aannemer/nevenaannemer vervaardigt voor de ruwbouw en of afbouw alle voor hem relevante bouwuitvoeringstekeningen ('werktekeningen'), constructies, W- en E-installaties inclusief de onderlinge afstemming daarvan
- De aannemer/nevenaannemer maakt, indien afgesproken, vormtekeningen van buiten de bouwplaats te vervaardigen bouwkundige en (constructieve) componenten

Stap Directievoering

[Naast het beoordelen van voorgestelde alternatieven en het beoordelen van werktekeningen in de hierboven beschreven fase kunnen we er op de bouw op toezien dat alles gebouwd wordt zoals is afgesproken. Ook zullen we alle vragen die tijdens de bouw naar boven komen beantwoorden en onvoorziene zaken helpen oplossen.](#)

De werkzaamheden voor de stap directievoering omvat het, vanuit een esthetisch oogpunt, erop toezien dat het werk tijdens de bouw wordt uitgevoerd, naar de eisen van het gesloten uitvoeringscontract, een en ander door middel van;

Werkzaamheden architect:

- Afhankelijk van de complexiteit en duur van het project zullen we de bouw vanuit een esthetisch oogpunt begeleiden, alle vragen beantwoorden en de bouw een aantal keer tijdens de uitvoering bezoeken.
- Het bijwonen van bouwvergaderingen (het voorzitten van bouwvergaderingen en opstellen van notulen van bouwvergaderingen valt niet standaard binnen de opdracht.)

Overleg/bouwbezoek momenten:

- Bouwbezoek (6x) met opdrachtgever en aannemer op de bouwlocatie.