

# IN 10 STAPPEN VAN INITIATIEF NAAR OPLEVERING



# Building Design

ARCHITECTUUR

T 074 - 2659966  
E [info@buildingdesign.nl](mailto:info@buildingdesign.nl)

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

Gevestigd in:

**HET SPANJAARD**

het kenniscentrum voor  
ontwikkelen en bouwen

Stationsstraat 37  
7622 LW Borne



# INHOUDSOPGAVE

<b>WELKOM</b>	<b>6</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>VAN INITIATIEF TOT OPLEVERING</b>	<b>8</b>
<b>1 - INITIATIEF EN HAALBAARHEID</b>	<b>10</b>
<b>2 - PROJECTDEFINITIE</b>	<b>12</b>
<b>3 - STRUCTUURONTWERP</b>	<b>14</b>
<b>4 - VOORONTWERP</b>	<b>16</b>
<b>5 - DEFINITIEF ONTWERP</b>	<b>18</b>
<b>6 - TECHNISCH ONTWERP</b>	<b>20</b>
<b>7 - PRIJS- &amp; CONTRACTVORMING</b>	<b>22</b>
<b>8 - UITVOERINGSGEREED ONTWERP</b>	<b>24</b>
<b>9 - DIRECTIEVOERING</b>	<b>26</b>
<b>10 - GEBRUIK &amp; EXPLOITATIE</b>	<b>28</b>



# WELKOM BIJ BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR

Dooft u van een nieuwe woning, een uitbreiding of een grondige verbouwing van uw huidige huis? Wij helpen u graag om deze droom werkelijkheid te maken. Met meer dan 25 jaar ervaring in de architectuur bieden wij u een totaalpakket waarbij wij u van begin tot eind volledig kunnen **ontzorgen**.

Of het nu gaat om het ontwerpen van een moderne, klassieke of eigentijdse nieuwbouwwoning, het creëren van extra leefruimte middels een aanbouw of het herindelen en verduurzamen van een bestaande woning: wij zijn thuis in **alle architectuurstijlen** en denken met u mee om elke ruimte optimaal te benutten. We halen het maximale uit uw plan en laten het ontwerp naadloos aansluiten bij uw **wensen**, woonsituatie en leefstijl, met oog voor de geldende **regelgeving** en het behalen van het beste resultaat binnen uw **budget**.

Van het eerste idee tot de uiteindelijke oplevering begeleiden wij u stap voor stap door het proces. Wij bieden deskundige begeleiding en zorgen voor vroegtijdige afstemming met alle betrokken partijen. Een aantal van deze partijen is partner in **Het Spanjaard** in Borne, waar wij samen **integrale bouwkennis onder één dak** bieden. Dankzij deze korte lijnen en de samenwerking realiseren we een optimale integratie van alle disciplines. De manier om tijd en kosten te besparen.

Bij Building Design Architectuur creëren we niet alleen een woning, maar een plek die écht bij u past.

**“ALS HET OM BOUWEN GAAT, MOET  
IEDEREEN ZIJN DROOM KUNNEN  
REALISEREN.”**

# INLEIDING

Een huis bouwen of verbouwen is een van de grootste en meest persoonlijke projecten in een mensenleven. Het is een proces vol keuzes, creativiteit en technische uitdagingen. Bij Building Design Architectuur geloven we dat een **helder en gestructureerd traject** essentieel is om tot een woning te komen die volledig aansluit bij uw wensen, budget en manier van leven.

Dit 10-stappenplan neemt u stap voor stap mee door het gehele **ontwerpproces**: van eerste ideeën en schetsen tot vergunningen, technische uitwerking en de uiteindelijke bouw. Elke fase heeft zijn eigen doel, aandachtspunten en beslismomenten. Door deze stappen zorgvuldig te doorlopen creëren we niet alleen een mooi ontwerp, maar ook rust, overzicht en zekerheid tijdens het hele traject.

Hiernaast vindt u een beknopte weergave van de tien stappen die we tijdens het ontwerp- en bouwproces doorlopen. Samen vormen zij de solide basis voor een doordacht, prettig en succesvol traject richting uw nieuwe woning.

Hoewel we werken met een duidelijk 10-stappenplan, is ieder project **uniek**. Soms vraagt een ontwerp of situatie om een andere volgorde of een aanvullende stap. Waar nodig passen we het proces flexibel aan, zodat het perfect aansluit op uw specifieke wensen en omstandigheden.

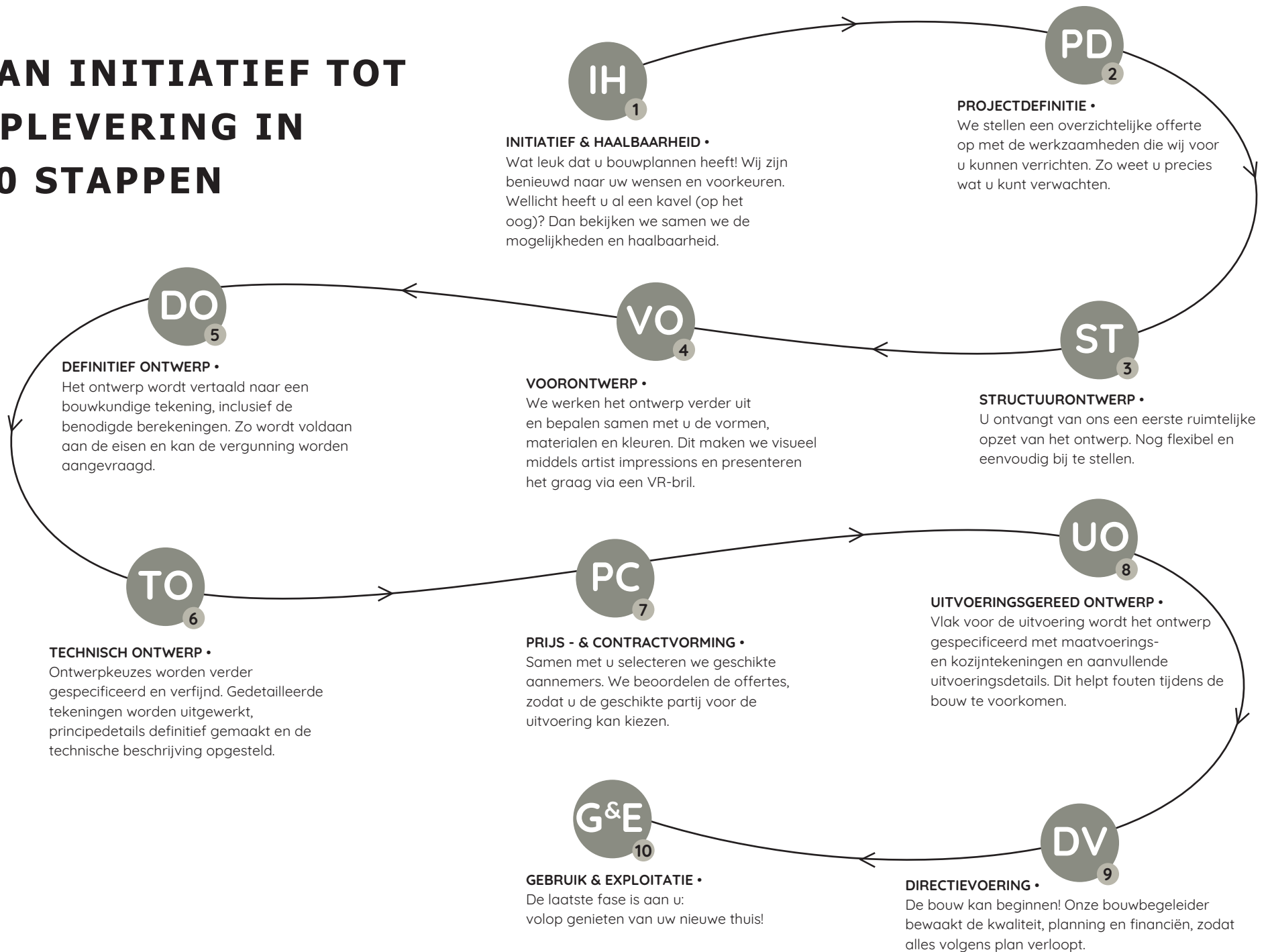
Tijdens het gehele traject kunt u rekenen op één vast contactpersoon.

Vanaf het eerste gesprek (stap 1) tot en met het afronden van het voorontwerp (stap 4) begeleidt uw **aanspreekpunt** u persoonlijk. Vanaf het definitief ontwerp (stap 5) tot en met de oplevering (stap 10) neemt onze **projectleider** het stokje over. Op basis van uw bouwplan en uw wensen selecteren wij het team dat het beste bij uw project past, zodat alle disciplines op elkaar zijn afgestemd. Zo houden we het proces **persoonlijk, duidelijk** en **laagdrempelig**, met altijd iemand naast u die precies weet wat er speelt.

## “SAMEN TROTS OP HET EINDRESULTAAT.”

Of u nu droomt van een moderne nieuwbouwwoning, een karakteristieke verbouwing of een uitbreiding met meer leefruimte: dit stappenplan vormt de solide basis voor een doordacht en succesvol ontwerpproces.

# VAN INITIATIEF TOT OPLEVERING IN 10 STAPPEN





# INITIATIEF EN HAALBAARHEID

Uw bouwdroom begint met een persoonlijk **kennismakingsgesprek**. We nemen de tijd om uw wensen te leren kennen en laten zien hoe Building Design Architectuur u van eerste idee tot en met realisatie kan begeleiden. Samen bespreken we uw **budget**, waarbij we onze ervaring met bouwkosten inzetten om een realistisch kader te schetsen. Ook kijken we naar de bouwlocatie of bestaande situatie: welke **regelgeving** geldt er en hoe benutten we de **oriëntatie** optimaal?

In een inspirerende **brainstormsessie** verdiepen we deze uitgangspunten. We vertalen uw **woonwensen** (programma van eisen) naar een **vlekkenplan** dat direct inzicht geeft in de haalbaarheid. Samen bekijken we **referentiebeelden** om de gewenste stijl, uitstraling en architectuur scherp te krijgen.

## ONZE INPUT:

- bestuderen omgevingsplan
- toetsen welstandsnota
- opstellen vlekkenplan
- voorlopige inschatting projectkosten

Heeft u voorbeelden of een moodboard? Neem deze gerust mee, of maak eenvoudig een **moodboard** op onze website via deze QR of op <https://www.buildingdesign.nl/moodboard>. Zo krijgen wij uw visie nog beter en scherper in beeld.



In deze stap leggen we het fundament voor een haalbaar, passend en goed doordacht ontwerptraject.

## UW INPUT:

- bouw- of verbouwlocatie
- budget
- programma van eisen (woonwensen)
- referentiebeelden / moodboard

## EINDRESULTAAT STAP 1:

Helderheid en vertrouwen: u weet of uw woonwens, binnen het gestelde budget en passend bij de locatie, daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.



### Digitaal ondertekenen

Overgenomen op 16-04-2025 om 20:08 door Frans Savenije

Wf Adviesmaatschappij	Vaste prijs	€ 600,00
Wf Ruimtelijke ontwerping	Vaste prijs	€ 2.150,00
Wf Technische tekeningen	Vaste prijs	€ 660,00
Wf Flora en Fauna	Vaste prijs	€ 820,00
Wf Streeklanternen	Vaste prijs	€ 880,00
Wf Landschapen	Vaste prijs	€ 750,00

## PROJECTDEFINITIE

Nu uw plannen steeds concreter worden, kunnen wij u een op maat gemaakt voorstel doen met daarin alle werkzaamheden die wij voor u kunnen verrichten. In een overzichtelijke **offerte** wordt uw project gedefinieerd, zodat u niet voor verrassingen komt te staan.

De **minimale opdracht** omvat de werkzaamheden die nodig zijn om het definitieve ontwerp (DO) te realiseren en daarmee de vergunningaanvraag bij de gemeente in te dienen. Dit stelt ons in staat om zowel de gemaakte keuzes tijdens de ontwerpfase als de **kwaliteit** van het ontwerp te waarborgen.

### ONZE INPUT:

- gespecificeerde offerte

### UW INPUT:

- bij akkoord, uw handtekening onder de offerte

### EINDRESULTAAT STAP 2:

Uw handtekening onder onze offerte, waarmee u het startsein geeft voor uw project. Bedankt voor het vertrouwen in Building Design Architectuur!



## STRUCTUURONTWERP

Het creatieve proces gaat van start! In deze fase maken we de eerste **ruimtelijke opzet** van uw woning; het eerste ontwerp waarin uw wensen centraal staan en samenkomen met de indeling en looplijnen, de geldende regelgeving, de oriëntatie op de kavel en uw budget.

Doordat het om een grove opzet gaat, kunnen we samen met u snel en zonder hoge kosten verschillende **alternatieven** verkennen en vergelijken. Zo komen we stap voor stap tot de beste oplossing. Op basis van het eerste ontwerp maken wij een inschatting van de **investeringskosten**. Daarmee zorgen we dat uw plan realistisch en haalbaar blijft.

### ONZE INPUT:

- structuurontwerp; eenvoudig 3D-model
- globale inschatting bouwkosten
- tekening bestaande situatie (optioneel)

Bij een bestaande woning starten we met het **inmeten en uitwerken van de huidige situatie**. Deze vormt de basis voor het structuurontwerp, zodat we gericht en zorgvuldig kunnen inspelen op de mogelijkheden van de bestaande woning.

### UW INPUT:

- uw reactie op het structuurontwerp

### EINDRESULTAAT STAP 3:

Een realistisch en haalbaar structuurontwerp waarin uw wensen samenkomen en dat de basis vormt voor verdere uitwerking.



## VOORONTWERP

In deze fase krijgt uw ontwerp steeds meer vorm. We voegen details toe en maken keuzes voor materialen en kleuren van kozijnen, gevels en dak, zodat uw woning zichtbaar karakter krijgt. Middels **artist impressions** laten we dit graag aan u zien en met een **VR-bril** kunt u virtueel door uw toekomstige woning lopen. Zo komt uw woondroom steeds meer tot leven en ervaart u ruimtes, indeling en sfeer alsof u er al woont.

Desgewenst sluit één van onze interieurarchitecten in deze fase aan om het ontwerp aan te vullen met een **interieurontwerp** dat volledig aansluit bij uw woning en woonwensen. Het interieurontwerp wordt gefaseerd uitgewerkt, waarbij u, afhankelijk van uw wensen, bepaalt tot welke fase wij het ontwerp voor u verzorgen.

In het interieurontwerp stemmen we indeling, sfeer, materialen, kleuren en verlichting zorgvuldig op elkaar af. Met **artist impressions** en een virtuele rondleiding via een **VR-bril** brengen we uw toekomstige interieur tot leven, zodat u de ruimtes en sfeer al echt kunt ervaren. Daarnaast werken we desgewenst ook afzonderlijke onderdelen uit, zoals een **verlichtingsplan** of een **materialisatieplan**.

In deze fase zorgt u ervoor dat de **financiering** rondkomt en oriënteert u zich bij leveranciers op **materialen**, zodat al uw keuzes perfect aansluiten bij uw persoonlijke woonwensen.

Als afronding van deze fase dienen we het **conceptverzoek** in. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan het omgevingsplan en de welstandseisen.

### ONZE INPUT:

- voorontwerp
- indienen conceptverzoek
- interieurwerkzaamheden (optioneel)

### UW INPUT:

- uw reactie op het voorontwerp
- financiering regelen
- oriëntatie materialen
- moodboard interieurwensen (optioneel)

### EINDRESULTAAT STAP 4:

Een uitgewerkt voorontwerp waarin uw woondroom tot leven komt, inclusief materialen, sfeer en gemeentelijk akkoord.





## DEFINITIEF ONTWERP

Het ontwerp is door de gemeente akkoord bevonden; weer een stap dichterbij de vergunning van uw nieuwe woning! Nu zetten we het ontwerp om in een **bouwkundige tekening**. Dit resultaat bespreekt u met onze **projectleider**, die vanaf dit moment tot aan de oplevering uw vaste aanspreekpunt is.

We houden hierbij rekening met alle wettelijke en technische eisen, zoals het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)** waarin de technische en gebruikseisen voor gebouwen (daglicht, ventilatie, energiezuinigheid) zijn vastgelegd. Daarnaast verzorgen we de benodigde rapporten/berekeningen, waaronder de **constructie**-, **BENG**- (Bijna Energie Neutraal) en **MPG**- (Milieu Prestatie) **berekening**.

### ONZE INPUT:

- definitief ontwerp
- doorvoeren eventuele wijzigingen in het definitief ontwerp
- indienen vergunningaanvraag
- benodigde onderzoeken
- interieurwerkzaamheden (optioneel)

Het volledige pakket vormt het **definitieve ontwerp**, waarmee we de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (OPA) kunnen aanvragen.

### UW INPUT:

- uw reactie op het definitief ontwerp

### EINDRESULTAAT STAP 5:

Gefeliciteerd! De vergunning is binnen. Uw bouwplan is nu officieel goedgekeurd.



## TECHNISCH ONTWERP

In deze fase krijgt het ontwerp zijn technische fundament. Het definitieve ontwerp wordt vertaald naar een technisch ontwerp, waarin **technische plattegronden en details** zorgvuldig worden uitgewerkt en vastgelegd.

Desgewenst verzorgen we **aanvullend tekenwerk**, zoals het verwerken van rapporten of het integreren van het interieurontwerp in de tekeningen. Hiermee passen we het principe van **integraal ontwerpen** toe: alle keuzes in het interieur en ontwerp sluiten naadloos op elkaar aan, zowel in de ontwerpfase als tijdens de bouw. Zo minimaliseren we fouten en faalkosten, en zorgen we voor een soepel en efficiënt bouwproces.

### ONZE INPUT:

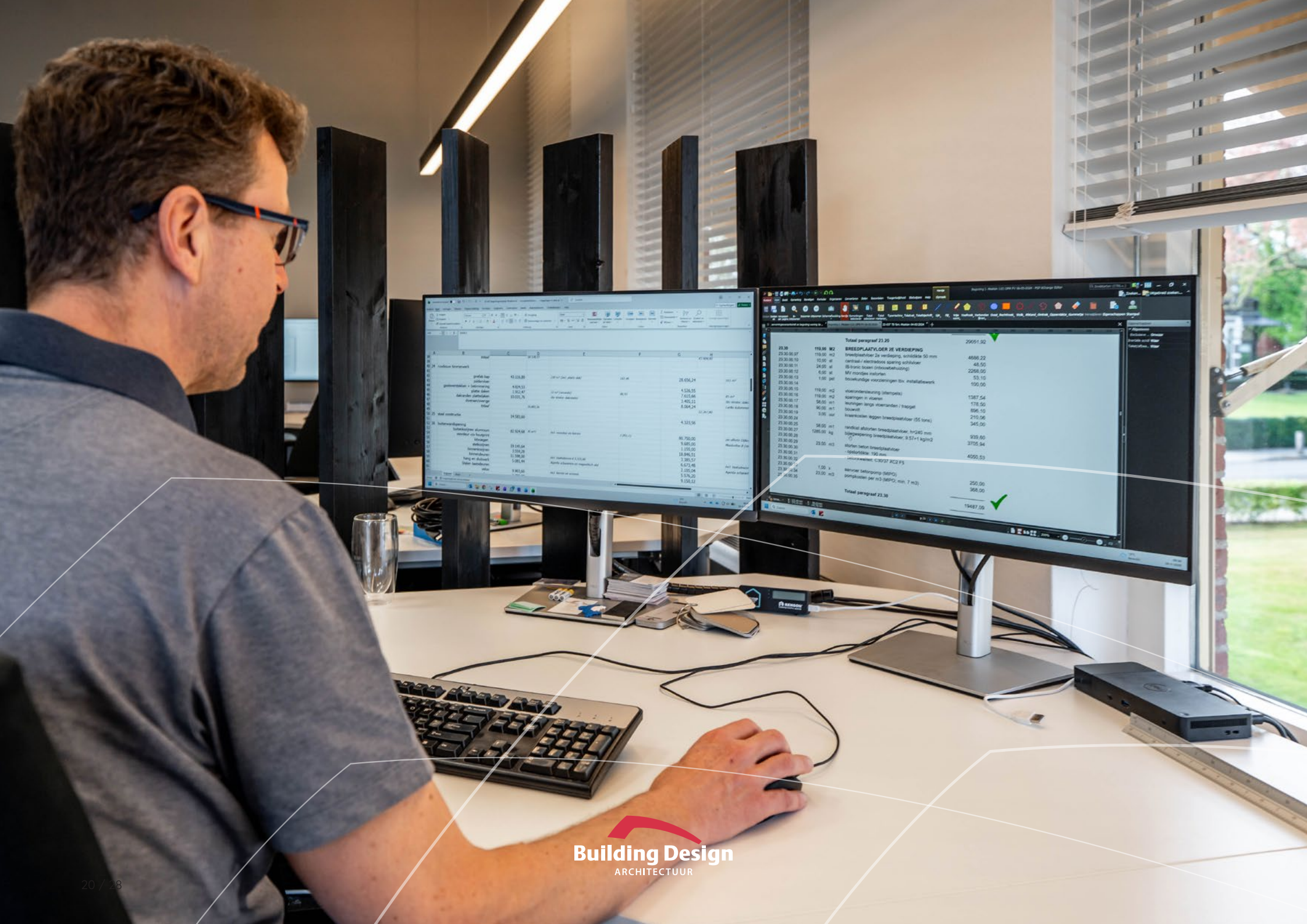
- technisch ontwerp (optioneel)
- doorvoeren eventuele wijzigingen in het technisch ontwerp

### UW INPUT:

- materiaalkeuzes

### EINDRESULTAAT STAP 6:

Een technisch ontwerp met plattegronden en details, optioneel uitgebreid met aanvullende tekeningen.



A	B	C	D	E	F	G
24	profiel kap	43.138,80		28.606,24		
25	afdekplaat	4.824,53		4.326,55		
26	gipsplaatbekleding + bekleding	1.362,47		1.405,84		
27	afdekplaat	10.050,76		8.594,24		
28	Totaal	69.376,56		43.932,87		
29	Wiel constructie	14.983,80		4.333,56		
30	Tuurbestrijding					
31	substratplaat aluminium	82.504,68		86.750,00		
32	afdekplaat van houtsoort			1.885,00		
33	afdekplaat			1.055,00		
34	afdekplaat	18.145,54		18.846,51		
35	afdekplaat	2.530,29		2.390,57		
36	afdekplaat	11.398,50		6.873,48		
37	afdekplaat	2.081,41		2.055,04		
38	afdekplaat	9.861,60		5.376,20		
39	afdekplaat			9.150,12		

		29051.92
<b>23.30</b>	<b>BREEDPLAATLÖSER DE VERDEPING</b>	
23.30.00.07	breedplaatl0ser de verdeping, schikde 50 mm	4886.22
23.30.00.10	centraal elektrisches sporing sch0lver	48.50
23.30.00.11	05 brand beveil (inbouwbeveiliging)	2268.00
23.30.00.12	MV montages instorten	53.10
23.30.00.13	toesluitende voorzieningen tov installatiewerk	100.00
23.30.00.14		
23.30.00.15		
23.30.00.16	vloeronderdekung (stempels)	1387.54
23.30.00.17	spaanen in vloeren	178.50
23.30.00.18	leuningen lange vloeranden / trapgel	896.10
23.30.00.19	vloerplaten wippen breedplaatl0ser (55 tons)	210.06
23.30.00.20		345.00
23.30.00.21	randplaat afsluiten breedplaatl0ser, h=240 mm	939.80
23.30.00.22	afsluitplaat breedplaatl0ser, 9.57+1 kg/m2	3705.94
23.30.00.23		
23.30.00.24	vloeren beton breedplaatl0ser	4050.53
23.30.00.25		
23.30.00.26		
23.30.00.27		
23.30.00.28		
23.30.00.29		
23.30.00.30		
23.30.00.31		
23.30.00.32		
23.30.00.33		
23.30.00.34		
23.30.00.35		
23.30.00.36		
23.30.00.37		
23.30.00.38		
23.30.00.39		
23.30.00.40		
23.30.00.41		
23.30.00.42		
23.30.00.43		
23.30.00.44		
23.30.00.45		
23.30.00.46		
23.30.00.47		
23.30.00.48		
23.30.00.49		
23.30.00.50		
23.30.00.51		
23.30.00.52		
23.30.00.53		
23.30.00.54		
23.30.00.55		
23.30.00.56		
23.30.00.57		
23.30.00.58		
23.30.00.59		
23.30.00.60		
23.30.00.61		
23.30.00.62		
23.30.00.63		
23.30.00.64		
23.30.00.65		
23.30.00.66		
23.30.00.67		
23.30.00.68		
23.30.00.69		
23.30.00.70		
23.30.00.71		
23.30.00.72		
23.30.00.73		
23.30.00.74		
23.30.00.75		
23.30.00.76		
23.30.00.77		
23.30.00.78		
23.30.00.79		
23.30.00.80		
23.30.00.81		
23.30.00.82		
23.30.00.83		
23.30.00.84		
23.30.00.85		
23.30.00.86		
23.30.00.87		
23.30.00.88		
23.30.00.89		
23.30.00.90		
23.30.00.91		
23.30.00.92		
23.30.00.93		
23.30.00.94		
23.30.00.95		
23.30.00.96		
23.30.00.97		
23.30.00.98		
23.30.00.99		
23.30.00.100		
Totaal paragraaf 23.30		19487.00

## PRIJS- & CONTRACTVORMING

In deze fase stellen we desgewenst een **technische beschrijving** op, waarin materiaalkeuzes en uitvoeringsuitgangspunten worden vastgelegd. Dit document vormt een heldere basis voor het vergelijken van offertes en helpt om verwachtingen tijdens de uitvoering duidelijk vast te leggen.

Vervolgens adviseren wij u over de beste aanpak voor de **aannemersselectie**. Op basis van de uitgewerkte stukken kunnen aannemers hun prijs bepalen. Eventuele vragen beantwoorden wij via een **nota van inlichtingen**, zodat alles duidelijk en transparant blijft.

### ONZE INPUT:

(volledig optioneel)

- technische beschrijving
- voorstel voor aannemersselectie
- aannemers uitnodigen voor offerte
- opstellen nota van inlichtingen
- beoordelen aanbiedingen

Bij meerdere aanbiedingen helpen wij u de meest aantrekkelijke en passende aannemer te selecteren. Vervolgens wordt de **aannemersovereenkomst** opgesteld en stelt de kwaliteitsborger het **borgingsplan** op, zodat de kwaliteit tijdens de uitvoering gewaarborgd blijft.

Tegelijkertijd rondt u de financiering af en zet u de grond op uw naam, zodat alle voorbereidingen voor de bouw compleet zijn.

### UW INPUT:

- financiering afronden
- grond afnemen
- ondertekenen aannemingsovereenkomst
- borgingsplan door kwaliteitsborger

### EINDRESULTAAT STAP 7:

De aannemer is geselecteerd, de overeenkomst is opgesteld en de borging van de bouwkwaliteit geregeld.



## UITVOERINGSGEREED ONTWERP

Afhankelijk van de complexiteit van het ontwerp en uw wensen werken we het plan in deze fase verder uit tot een uitvoeringsgereed ontwerp. We maken **gedetailleerde plattegronden en gevelaanzichten** op grotere schaal, aangevuld met extra maatvoering, details en doorsnedes.

Ook kunnen **interieurelementen** en het **tuinplan** verder worden uitgewerkt, zodat alle onderdelen goed op elkaar aansluiten. Door deze verfijning beperken we de kans op fouten tijdens de uitvoering en zorgen we voor een soepel bouwproces.

Uiterlijk vier weken voor de start van de bouw dient u als opdrachtgever een **bouwmelding** in via het Omgevingsloket bij de gemeente.

### ONZE INPUT:

(volledig optioneel)

- maatvoerings- en kozijntekeningen
- extra details en doorsnedes
- uitwerken interieurelementen
- uitwerken tuinplan

### UW INPUT:

- bouwmelding bij gemeente indienen

### EINDRESULTAAT STAP 8:

Een uitvoeringsgereed ontwerp waarin alle details zijn uitgewerkt, zodat de bouw zorgvuldig en zonder verrassingen kan verlopen.



MAAK EEN KEUZE  
VORREN EN DEUREN  
BESPREK DE KEUZE  
MET DE VERBODEN  
KLEUREN EN DE  
MATERIELEN

UNIKLEUREN

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

VOORRAANZICHT ACHTERKAST ATRIUM 1.20

BOVENAANZICHT ACHTERKAST ATRIUM 1.20

KROEZE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

## DIRECTIEVOERING

Tijdens de bouw **begeleiden** wij u, afhankelijk van uw project en uw wensen, om het proces soepel en beheerst te laten verlopen. We ondersteunen op het gebied van **kwaliteit, planning** en **financiën**. Dit kan variëren van bouwbezoeken en het toetsen van contractstukken tot het controleren van werktekeningen, beoordelen van materiaalmonsters en het leiden en notuleren van bouwvergaderingen.

Door deze begeleiding worden (kwaliteits)**gebreken** zoveel mogelijk **voorkomen** en houden we grip op de **bouwkosten**. Tegelijkertijd bewaakt de kwaliteitsborger tijdens de uitvoering het borgingsplan, zodat wordt voldaan aan de gestelde eisen.

### ONZE INPUT:

(volledig optioneel)

- bouwbezoek en rapportages
- controleren tekeningen
- overzicht meer- en minderwerk
- begeleiding bij oplevering

Als opdrachtgever verzorgt u de meldingen richting de gemeente:

- Start bouw (uiterlijk 2 dagen voor aanvang)
- Gereedmelding (uiterlijk 2 weken voor ingebruikname, inclusief verklaring van de kwaliteitsborger)
- Beëindiging bouwactiviteit (uiterlijk 1 dag na afronding)

### UW INPUT:

- melding start bouw indienen
- woninginrichting regelen
- nutsvoorzieningen aanvragen
- verzekering afsluiten
- gereedmelding indienen
- ondertekenen opleveringsverslag
- melding beëindiging bouwactiviteit indienen

### EINDRESULTAAT STAP 9:

Een zorgvuldig begeleid bouwproces, met grip op kwaliteit, planning en kosten.





## GEBRUIK & EXPLOITATIE

De bouw is afgerond en uw woondroom is werkelijkheid geworden. Tijd om te **genieten** van uw nieuwe woning, de ruimtes, sfeer en het comfort dat u samen met ons heeft ontworpen!



Gevestigd in:

**HET SPANJAARD**

het kenniscentrum voor  
ontwikkelen en bouwen

Stationsstraat 37  
7622 LW Borne

T 074 - 2659966  
E [info@buildingdesign.nl](mailto:info@buildingdesign.nl)

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