

Procedure

Bij bijvoorbeeld de bouw, uitbreiding en/of renovatie van uw woning maar uiteraard ook voor andere projecten is de procedure van voorbereiding op de werkelijke bouw globaal als onderstaand weergegeven.

-Oriënterend gesprek

Geheel vrijblijvend kom ik op uw verzoek bij u langs om uw wensen en mogelijkheden te bespreken.

Ter plekke of soms even later kan ik u een prijsopgave doen toekomen voor de werkzaamheden die ik met u afspreek; soms kan dat gaan om een eenvoudig schetsplan of advies, soms om volledig uitgewerkte plannen tot en met de oplevering.

De onderstaand aangegeven werkzaamheden zijn dus niet in alle gevallen noodzakelijk of gewenst.

Het honorarium kan op twee manieren worden berekend; een percentage van de bouwsom of een berekening op basis van gewerkte uren. Veelal is de laatste optie de meest gebruikelijke voor een project van beperkte omvang.

-Bouwmogelijkheden, bestemmingsplan

Wij onderzoeken voor u de bouwmogelijkheden in samenhang met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Uiteraard wordt eventueel "vergunningvrij" bouwen in dit proces betrokken.

-Schetsplan

Nadat het programma van eisen met u is opgesteld (wat wilt u globaal, hoe groot is het budget, ed) maken we een voorlopig schetsplan dat uitgebreid met u wordt besproken en waar u vanzelfsprekend alle mogelijkheden hebt alternatieven voor te stellen.

Wij stellen ons daar zeer flexibel in op, uiteraard met inachtneming van eisen van welstand, de welstandsnota, bestemmingsplan en esthetische inzichten.

-Definitief schetsplan, bouwaanvraag

Nadat het plan al dan niet op uw verzoek gewijzigd en door de welstand akkoord is bevonden kunnen we de bouwvoorbereidingstekening(en) maken; op deze (bestek)tekening wordt aangegeven hoe het plan er precies komt uit te zien (plattegronden, gevels, doorsneden), hoe we de bouw constructief gaan uitvoeren; fundering, dak, ed, een aantal kenmerkende details en het aangeven van diverse bouwbesluitgegevens; ventilatie, daglicht, ed.

Meestal is daar advies van een constructeur voor benodigd, wij overleggen met hen en verwerken de resultaten van de constructeur op onze tekeningen.

-Bouwaanvraag

Tezamen met de bouwaanvraagtekeningen en een door u te ondertekenen bouwaanvraagformulier dienen we het plan bij de gemeente met het verzoek een bouwvergunning te verlenen.

Indien het plan past binnen het bestemmingsplan staat daar een termijn van 6 (lichte vergunning) respectievelijk 12 (reguliere vergunning) weken voor.

Mocht het plan onverhoopt buiten het bestemmingsplan vallen is de beslistermijn langer.

In sommige gevallen is een bodemonderzoek vereist of een geluidrapport; wij regelen dat voor u en zorgen dat de resultaten of op tekening worden verwerkt of bij de gemeente worden afgegeven.

-Aanbesteding

Indien blijkt dat de tekeningen akkoord zijn (maar de vergunning nog niet verleend) kunnen we wel overgaan tot aanbesteding; het zoeken naar de voordeligste aannemer.

Daartoe is een omschrijving nodig welke werkzaamheden de aannemer dient uit te voeren en met welke materialen en kwaliteitseisen; alleen de tekeningen zijn meestal niet toereikend.

Naast de definitieve tekeningen (waar ook nadere gegevens als aantallen heipalen, stalen balken, ed op zijn aangegeven) vormt dit tevens het contractstuk tussen u en de uitvoerend aannemer.

Met het selecteren van geschikte en deskundige aannemers en met het vergelijken van de diverse aanbiedingen kunnen we u behulpzaam zijn en adviseren.

-Uitvoering

Als de aannemer bekend is en tot daadwerkelijke uitvoering overgaat kunnen we u behulpzaam zijn met het voeren van directie; min of meer regelmatig toezicht op de bouw, het beantwoorden van vragen van u of de aannemer, het maken van enige noodzakelijke werktekeningen, ed.

-Oplevering/afrekening

Aan het einde van de bouw kunnen het project voor en met u opleveren en controleren of de daadwerkelijk is uitgevoerd als afgesproken. Tevens kunnen we voor u de afrekening van de aannemer controleren en waarnodig van kritisch commentaar voorzien.