



PARIJSCH  
~ CULEMBORG

# stap pen plan



ARCHITECTEN  
KAVELS





# Architectenkavels Parijsch

# Van kavel tot droomhuis: een stappenplan

Architectenkavels zijn een bijzondere uitwerking van vrije kavels, helemaal passend bij een wijk van avontuur. Een plek die bruist van avontuurlijkheid, spanning en afwisseling. Het gebied Architectenkavels is zodanig bijzonder, daar passen niet alle architecten en ontwerpen bij. Dat vraagt om architecten met karakter. Daarom hebben wij vier architecten al voor je geselecteerd. Arthur, Jenny, Maarten en Sanne. Zij zijn onlosmakelijk verbonden met het project en zijn als geen ander in staat om elke kavel en elk ontwerp uniek te maken. Bovendien hebben ze allemaal veel ervaring met ontwerpen voor particulieren en begrijpen ze de filosofie van Parijsch als geen ander. Kies je voor een Architectenkavel in Parijsch, dan kies je automatisch ook voor de samenwerking met één van deze vier architecten.

## Hoe werkt het?

Een eigen droomhuis ontwerpen en bouwen is een avontuur. Er is lef voor nodig, want er komt veel bij kijken. Zelfbouw is een leuk, spannend maar ook langdurig traject. Met dit stappenplan willen we je goed informeren.

## Oriënteren & zoeken

Via de website kun je je verdiepen in de kavels. Je vindt hier meer informatie over:

- de kavels, waaronder kavelgrootte, kavelprijs, ligging kavels en kaders (kavelpaspoort);
- de vier geselecteerde architecten waaruit je kunt kiezen;
- hoe je in contact kunt komen met één van onze makelaars (zie de gegevens op de laatste pagina).

## Kavelpaspoort

Om je handvatten te geven voor het ontwerp van jouw huis hebben we een kavelpaspoort opgesteld: een document met een korte beschrijving van de kenmerken van de kavel en een samenvatting van de regels en randvoorwaarden uit o.a. het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan. Samen met de filmpjes van de vier geselecteerde architecten helpt dit document je te oriënteren op de stappen die je gaat zetten.

## Inschrijven

Heb je een kavel gevonden die bij jouw woonwensen past? Via de makelaar en de site kun je je belangstelling en voorkeur aangeven.

## Optie nemen

Ben je na het eerste gesprek met de makelaar nog steeds enthousiast, dan kun je een optie nemen op de door jouw gekozen kavel door de optieovereenkomst te ondertekenen. In de optieverklaring staat om welke kavel het gaat en met welke architect je wilt werken (voorlopige keuze). Door deze optie houd je de kavel voor een periode exclusief voor jezelf en bieden wij een schetsontwerp aan bij de gewenste architect. De kosten van €2.000,- behorende bij de optieovereenkomst worden verrekend bij de aankoop van de kavel.

## Architect

De naam zegt het eigenlijk al. Bij de Architectenkavels in Parijsch werk je samen met één van de vier, speciaal voor dit project, geselecteerde architecten. Hiermee borgen we de kwaliteit van het ontwerp van jouw woning én die van jouw toekomstige burens. En daarmee de kwaliteit van deze bijzondere wijk in zijn geheel. Je maakt een voorlopige keuze en je kunt met één of meer geselecteerde architecten een afspraak inplannen voor kennismaking en verkenning van de eerste ideeën. Vervolgens maak je jouw definitieve keuze en breng je samen met deze architect al jouw woonwensen en ideeën in kaart.

## Advies inwinnen

Zelfbouw betekent veel zelf regelen. Dat biedt veel vrijheid, maar ook veel verantwoordelijkheid. We raden aan om gedurende de optietermijn al zo veel mogelijk gesprekken te voeren om het plan te concretiseren. Bijvoorbeeld met een financieel adviseur, aannemer of bouwbegeleider. Afhankelijk van jouw wensen ga je zelf op zoek naar informatie en begeleiding.

## Woning ontwerpen

In de optietermijn gaat de architect aan de slag met het ontwerp van de woning. Via een voorlopig ontwerp kom je uiteindelijk tot een definitief ontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt getoetst door het kwaliteitsteam van Parijsch. Het voorlopig ontwerp is het toegangsticket tot het tekenen van de koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst ga je verder met het maken van een definitief ontwerp.

## Kwaliteitsteam

Binnen de optietermijn leg je een voorlopig ontwerp voor aan het kwaliteitsteam van Parijsch. Het voorlopig ontwerp bestaat uit:

- een tekening met de situering van de woning op de kavel;
- de plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning;
- een overzicht van de toe te passen kleuren en materialen;
- de situering van de twee vereiste parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
- de wijze waarop oppervlakkig wordt afgewaterd richting het openbaar gebied;
- opgave van de door de Koper op het Verkochte te realiseren hagen, waaronder tenminste wordt verstaan een opgave van de plaats, de plantsoort, de wijze van planten en de uiteindelijke hoogte van de hagen.

Het kwaliteitsteam bestaat uit de gemeente Culemborg, de welstandcommissie en de Omgevingsdienst Rivierenland en wordt aangestuurd door de stedenbouwkundig supervisor van Parijsch. Zij toetsen jouw voorlopig ontwerp aan het kavelpaspoort en het bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam komt elke vier weken samen, vraag de exacte data op bij jouw architect.

Je bent van harte welkom bij deze vergadering aanwezig te zijn om jouw ontwerp toe te lichten. Ook de architect is daarvoor uitgenodigd. Zo ontvang je direct feedback op de ontwerpen. Het verslag van de vergadering en daarin opgenomen feedback ontvang je uiterlijk circa 4 weken na de vergadering.

Na toetsing door het kwaliteitsteam kun je jouw voorlopig ontwerp laten uitwerken in een definitief ontwerp met detailtekeningen en nadere technische uitwerkingen. Met het definitief ontwerp vraag je een omgevingsvergunning aan.

## Aankoop van de kavel

Als het voorlopig ontwerp van jouw woning is goedgekeurd door het kwaliteitsteam kun je overgaan tot de aankoop van de kavel. Je hebt in de optietermijn de conceptovereenkomst beoordeeld en eventuele vragen zijn beantwoord. Na jouw akkoord op de conceptovereenkomst (per e-mail) maken we een afspraak om de koopovereenkomst te tekenen. Je tekent in principe vóór het aflopen van de optietermijn. Na ondertekening ontvang je een door beide partijen getekend exemplaar retour.

Je koopt de kavel met de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Binnen één maand na schriftelijk akkoord van Heijmans op het voorlopig ontwerp doe je een aanbetaling van 10% van de kavelprijs. Je ontvangt daarvoor een factuur. De aanbetaling wordt in mindering gebracht op de koopsom die je betaalt bij de ondertekening van de leveringsakte. Aanbetaling mag ook in de vorm van een bankgarantie.

## Omgevingsvergunning

Binnen drie maanden na goedkeuring van het voorlopig ontwerp moet je jouw definitief ontwerp uitgewerkt hebben en de omgevingsvergunning aanvragen. Dit kun je doen via het digitaal loket 'Omgevingsloket online'. In principe wordt de omgevingsvergunning na acht weken verleend. Zes weken daarna wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk.

## Levering van de grond en start bouw

Uiterlijk twee maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning vindt bij de notaris de levering van de grond plaats. We werken samen met VBC Notarissen in Amersfoort. Denk eraan dat voor het leveren van de grond de hypotheek geregeld moet zijn. De notaris stelt de akte van levering op en stuurt deze naar jou en naar Heijmans voor een laatste controle. Voor de levering van de grond kun je zelf een afspraak maken met VBC notarissen te Amersfoort. Daarnaast zorgen wij ervoor dat de bouwgrond vrij is van obstakels op het moment van leveren. Na de levering is de kavel van jou.

## Uitzetten kavel en start bouw

Voor de levering moet je de kavel 'uit laten zetten'. Daarvoor maak je een afspraak met de firma Mourik, welke dit doet namens Heijmans. Je bent zelf verantwoordelijk voor het controleren van het uitzetwerk op basis van de verkooptekening (bijlage 1 koopovereenkomst) en je dient de maatvoering te waarborgen gedurende de bouw.

Mourik Groot-Ammers B.V.  
Projectontwikkeling  
T 0184 - 66 72 43

Uiterlijk zes maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning moet de bouw van de woning starten (en in één keer worden afgebouwd). Het is belangrijk dat je de datum waarop de bouw gaat starten en de gegevens van de bouwer doorgeeft. Zo houdt de bouwplaatscoördinator overzicht op de planning en activiteiten op de kavel.

## Vloerpeil vaststellen

Voor de vloerpeilen kan Mourik adviseren op basis van een plattegrond van de woning en de situering op de kavel. De vaste hoogte die je als koper krijgt is bedoeld voor het uitzetwerk, maar refereert niet naar een vloerpeil.

## Riool

Op iedere kavel ligt één uitlegger ten behoeve van de vuilwateraansluiting. De positie staat aangegeven op de revisietekening. Bij de planuitwerking moet je rekening houden met de positie van deze uitlegger. Bij levering wordt de ligging aangewezen/toegelicht. Binnen het plangebied is sprake van oppervlakkige afwatering. Er is geen hemelwateraansluiting aangelegd en geen uitlegger t.b.v. de hemelwateraansluiting beschikbaar. Met de binneninstallaties dient hier rekening mee te worden gehouden. Het hemelwater zal oppervlakkig op de perceelgrens met het openbare gebied aangeboden moeten worden. Mourik kan hierin adviseren op basis van een plattegrond van de woning en de situering op de kavel.

### ***Bouwplaats***

Iedere zelfbouwer moet zijn bouwplaats op eigen terrein inrichten en dient de andere kavels ongemoeid te laten. Alle bouwvoorzieningen moeten dus worden aangebracht op eigen terrein. Gebruik van het openbare gebied en/of andere nog vrije bouwkavels mag alleen in overleg en na schriftelijke toestemming van de bouwplaats-coördinator van Mourik.

Check voor andere regels over de bouwplaats het bouwplaats-regelement als bijlage van de koopovereenkomst. Heb je vragen over het uitzetten van de kavel, vloerpeil vaststellen, rioolaansluiting, bouwplaats of andere 'buiten'-vragen? Richt je dan tot bouwplaats-coördinator van Mourik. De bouwplaatscoördinator is over het algemeen bereikbaar in het atelier aan de Prijsseweg.

### **Ander proces dan dit?**

De termijnen in dit proces zijn de maximale termijnen. Het kan allemaal sneller. Het is belangrijk te communiceren, zodat alle stappen op tijd kunnen worden voorbereid.



# Colofon

## Ontwikkeling en verkoop

Heijmans Vastgoed BV

## Contact

Voor meer verkoopinformatie van de Architectenkavels kun je contact opnemen met één van de makelaars.

Met plezier gaan zij met je aan de slag om de juiste kavel te selecteren!

### Brecheisen

nieuwbouw@brecheisen.nl | 030 – 23 311 34

### Weeda & Jellema Makelaardij

info@w-j.nl | 0345 – 516 666

### VanKesselKroezen Makelaars

info@vankesselkroezen.nl | 0345 – 522 522

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

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

[info@parijsch.nl](mailto:info@parijsch.nl)

### Bezoekadres Verkoopinformatiecentrum Atelier

Prijsseweg 14 A3 in Culemborg

### Disclaimer

Niets van deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de getoonde beelden alsmede aan de getoonde situatieschets, kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document dient als inspiratiebrochure, het is geen contractstuk.

© Heijmans Vastgoed, juni 2020



ARCHITECTEN  
KAVELS

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