

# Stappenplan **Van kavel tot droomhuis**



Het in particulier opdrachtgeverschap laten bouwen van een huis is een belangrijke stap. Een stap waar veel bij komt kijken. Om u een handje te helpen hebben wij voor u de 10 stappen op een rijtje gezet waaraan u moet denken om op uw kavel uw droomhuis te realiseren. Bij iedere stap wordt uitleg gegeven wat er van u wordt verwacht en verteld waar de gemeente u bij kan helpen/adviseren.

## Oriëntatie

### Stap 1 - 2

## 1. Oriëntatie

U gaat zich oriënteren op een kavel, de omgeving en het particulier opdrachtgeverschap.

- U laat zich uitgebreid informeren over het kavelaanbod en de mogelijkheden die er zijn. U kunt hiervoor terecht bij de accountmanager woningbouwkwavels, zie stap 2.
- Als het gaat om een nieuwe wijk, dan verdiept u zich in de plannen voor de inrichting van het openbaar gebied.
- Daarnaast verdiept u zich in het particulier opdrachtgeverschap. Wilt u zelf bouwen of samen bouwen (2<sup>^</sup>1 kap woning).

U verkent uw wensen en toetst deze op haalbaarheid.

- Type en grootte van de woning: wat wilt u en wat vindt u belangrijk.
- Ligging en grootte van het perceel: wat zijn uw wensen.
- Stijl, sfeer en uitstraling: wat vindt u mooi.
- Scan van de financiële mogelijkheden: passen uw wensen bij uw financiële mogelijkheden.
- Mogelijk passende kavels: welke kavels passen qua grootte en ligging binnen uw woonwensen en financiële mogelijkheden.

## 2. Kennismakingsgesprek

Heeft u de kavel van uw dromen gezien? Vraag om een kennismakingsgesprek. De accountmanager woningbouwkwavels informeert u graag over het proces en beantwoordt uw vragen. U kunt daarvoor contact opnemen met: **Astrid Brinkman-Verheij, Accountmanager woningbouwkwavels, tel: 14 0591, e-mail: a.brinkman@emmen.nl.**

U kunt kosteloos een vrijblijvende optie op een kavel nemen. Tijdens de vrijblijvende optie kunt u onderzoeken of uw droomhuis past op deze kavel.

## Optie

### Stap: 3 - 5

Periode: max. 6 maanden

## 3. Optieovereenkomst

Als u besluit een optie te nemen, dan ontvangt u een optieovereenkomst. In de optieovereenkomst zijn de optieperiode en de voorwaarden opgenomen waaronder u het kooprecht van de kavel kunt verkrijgen. De optie geldt voor een periode van 3 maanden en is kosteloos. De optie kan eenmaal voor een periode van 3 maanden worden verlengd. Voor de verlenging van de optie betaalt u de gemeente een bedrag van € 500,00. Bij aankoop van de bouwkwavel wordt dit bedrag met de koopsom verrekend.

## 4. Ontwerpen bouwplan

Na het tekenen van de optieovereenkomst, bent u een stap dichterbij de verwezenlijking van uw droomhuis.

De volgende stappen zijn:

- De financiering van de kavel en de te bouwen woning.
- De precieze eisen die u aan de woning stelt (het "programma van eisen").
- Het (schets-)ontwerp van de woning (bouwplan).

In de optieperiode gaat u aan de slag met het ontwerp van uw woning, de eventuele selectie van een architect en aannemer en andere zaken die met de bouw van uw woning te maken hebben. Het uiteindelijke bouwplan (Definitief Ontwerp) heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het ontwerpen van een bouwplan kent verschillende fasen. Het team Vergunningen van de gemeente Emmen begeleidt u bij de verschillende fasen. Zij toetsen het ontwerp van uw woning aan het beeldkwaliteitsplan (welstand) en het bestemmingsplan (bebouwingsrichtlijnen) en kunnen, als u dat wenst, tijdens het ontwerpproces over verschillende aspecten adviseren. De accountmanager woningbouwkwavels kan hiervoor een afspraak inplannen.

### Het ontwerpproces bestaat uit 3 fasen

#### Fase 1: Schetsontwerp

Allereerst maakt u een Schetsontwerp (SO), samen met uw architect/aannemer, op basis van de gestelde bebouwingsrichtlijnen en uw persoonlijke wensen. Het Schetsontwerp met maatvoeringen geeft een eerste indruk van de situering op de kavel, het ontwerp van de woning, de indeling en de verhoudingen van en tussen de verschillende elementen van de woning. U kunt het Schetsontwerp indienen bij de accountmanager woningbouwkwavels. U kunt dan een globaal inzicht krijgen op de woning die u voor ogen heeft, past binnen de sfeer van het gebied waar de kavel is gelegen. Hierna kunt u het Schetsontwerp laten toetsen door het team Vergunningen middels een vooroverleg. Het formulier voor het aanvragen van een vooroverleg is te downloaden via het digitaal loket van de gemeente [www.gemeente.emmen.nl](http://www.gemeente.emmen.nl).

#### Fase 2: Voorlopig Ontwerp

Nadat het Schetsontwerp middels 'vooroverleg' is goedgekeurd door het team Vergunningen van de gemeente Emmen, kunt u overgaan tot het opstellen van een Voorlopig Ontwerp (VO). Het Voorlopig Ontwerp is een uitwerking van het Schetsontwerp in een gedetailleerde tekening op schaal. Het Voorlopig Ontwerp toont onder meer gevelaanzichten en de belangrijkste materialen en kleuren. U heeft hiermee al een iets gedetailleerder beeld van uw toekomstige woning.

#### Fase 3: Definitief Ontwerp

Na goedkeuring van het Voorlopig Ontwerp, wordt het vertaald in een Definitief Ontwerp. Dit ontwerp vormt de basis voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierin is de gehele woning tot in detail vastgelegd.

## 5. Indienen definitief bouwplan

U moet binnen 6 maanden na ondertekening van uw optieovereenkomst het uiteindelijke bouwplan (Definitief Ontwerp) indienen bij het team Vergunningen van de gemeente Emmen, tel. 14 0591

## Koop en vergunning

Stap 6 - 7

Periode: max. 5 maanden

## Eigendomsoverdracht

Stap 8

Periode: na max.  
6 maanden start bouw

## Bouw

Stap 9 - 10

Periode:  
na max. 2 jaar oplevering

### 6. Uitgifteovereenkomst

Heeft het team Vergunningen uw definitieve bouwplan goedgekeurd? Dan krijgt u de uitgifteovereenkomst tot koop van de kavel aangeboden. U moet binnen 4 weken beslissen of u al dan niet op de uitgifteovereenkomst wilt ingaan. U bent vrij om niet op de aangeboden uitgifteovereenkomst in te gaan. In dat geval is de gemeente vrij om de kavel voor een andere belangstellende te reserveren en vervalt de eventueel reeds door u betaalde optievergoeding aan de gemeente.

Na wederzijdse ondertekening van de uitgifteovereenkomst kunt u op basis van het Definitief Ontwerp de aanvraag omgevingsvergunning voor uw woning indienen.

### 7. Indienen aanvraag omgevingsvergunning

U kunt de omgevingsvergunning online aanvragen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u bij uw aanvraag moet aanleveren, zoals bouwtekeningen en sterkteberekeningen. U moet binnen 2 maanden na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst de aanvraag indienen. Als een aanvraag ontvankelijk is (wanneer de aanvraag alle tekeningen en gegevens bevat die vereist zijn), kan de aanvraag in behandeling worden genomen. Indien de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving, dan kan deze worden verleend. De gemeente besluit binnen 8 weken na het indienen van een ontvankelijke aanvraag of u een omgevingsvergunning krijgt.

Voor het verkrijgen van een hypotheek stellen banken en andere hypotheekverstrekkers meestal als voorwaarde dat u beschikt over een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

### 8. Eigendomsoverdracht

Wanneer u een bruikbare omgevingsvergunning hebt verkregen, volgt de volgende stap: het ondertekenen van de notariële akte van levering. Hiervoor maakt u zelf een afspraak met uw notaris. Het ondertekenen van de notariële akte vindt plaats binnen 2 maanden nadat u een bruikbare omgevingsvergunning hebt verkregen. Na ondertekening van de notariële akte bent u eigenaar van de kavel.

### 9. Start bouw

Wanneer de omgevingsvergunning is verleend en de bouwkavel uw eigendom is, kunt u starten met de bouw van uw woning. De bouwwerkzaamheden dienen ononderbroken te worden voortgezet. Na twee jaar dient de woning gereed te zijn voor bewoning.

### 10. Oplevering woning

De bouw is afgerond en u meldt de oplevering van de woning bij de bouwinspecteur van de gemeente Emmen. Vol trots kunt u uw intrek nemen in uw woning!

## Heeft u nog vragen?

Neemt u dan gerust contact op met onze accountmanager woningbouwkwavels, [a.brinkman@emmen.nl](mailto:a.brinkman@emmen.nl) of bel met 14 0591.

### **Uitgave**

Gemeente Emmen

### **Bezoekadres**

Raadhuisplein 1  
7800 RA Emmen  
Telefoon: 14 0591  
Website: [www.emmen.nl](http://www.emmen.nl)

### **Eindredactie**

Afdeling PJC, Team CO

### **Tekst**

Afdeling ROI, Team VG  
Afdeling PJC, Team CO

### **Vormgeving en productie**

Afdeling PJC, Team CO

### **Opmerkingen en vragen**

[gemeente@emmen.nl](mailto:gemeente@emmen.nl)  
of 14 0591