

Zelf bouwen in Roosendaal

Inhoud

Zelf bouwen in Roosendaal	1
Zelf bouwen op 't Zand.....	1
De voordelen	1
Hoe gaat dat in zijn werk?	2
Oriënteren, wat wil ik eigenlijk en kan ik dat realiseren?	2
Uw wensen en mogelijkheden in kaart brengen.....	2
Wat kunt u van de gemeente verwachten?	2
Kavel kiezen, welke kavel is geschikt voor mij?	2
Zelf doen of uitbesteden	2
Voorfinanciering	3
Stichtingskosten	3
Verken de hypotheekmarkt.....	3
Wat kunt u van de gemeente verwachten?	3
Ontwerp, hoe wordt mijn droomhuis een bouwplan?	4
Voorlopig ontwerp	4
Definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning.....	4
Omgevingsvergunning.....	4

Zelf bouwen in Roosendaal

Heeft u ooit gedacht aan het bouwen van uw eigen huis dan is nu een goed moment. De gemeente Roosendaal heeft diverse plannen in ontwikkeling waar vrije kavels beschikbaar zijn, zoals De Bamere in Heerle en 't Zand in Roosendaal. Binnen 't Zand wordt gestart met de verkoop van de tweede fase. 't Zand is een unieke prachtige locatie. Voor u het overwegen waard?

Zelf bouwen op 't Zand

De gemeente Roosendaal biedt in 't Zand een unieke kans om uw woning verregaand aan uw eisen en wensen te laten voldoen. U bent zelf opdrachtgever voor het ontwerp en de bouw van uw woning. U beslist over de vorm en de inhoud. Daarin bent u vrij zolang uw plan voor de woning past binnen de spelregels van de gemeente en die zijn best flexibel.

De voordelen

U kunt uw woning, binnen de spelregels, naar uw eigen wensen realiseren. U kiest voor een ontwerp, een aannemer. Ook maakt u een keuze voor de te gebruiken bouwmaterialen, de keuken, badkamer.

Hoe gaat dat in zijn werk?

Wanneer u zelf een woning wilt realiseren, zijn er een aantal stappen te nemen.

1. Oriënteren
2. Kavel kiezen
3. Woning ontwerpen en bouwen

Oriënteren, wat wil ik eigenlijk en kan ik dat realiseren?

Uw wensen en mogelijkheden in kaart brengen

U weet dat u uw eigen huis wilt bouwen. Het is dan belangrijk dat u goed in kaart brengt wat u precies wilt en wat voor u (financieel) haalbaar is. Hoeveel slaapkamers wilt u, misschien wilt u meerdere badkamers. Hoeveel m² woonkamer en keuken wilt u? Houdt u van een ruime tuin of juist niet? Heeft u plannen voor gezinsuitbreiding of verlaten uw kinderen binnenkort het ouderlijk huis? En wilt u uw woning levensloopbestendig maken, zodat het huis ook bij u past als uw woonwensen veranderen?

Zorg ook dat u uw ideeën over energievoorziening en duurzaamheid vast uitwerkt. Niet alleen moeten nieuwe woningen aan veel hogere eisen voldoen dan voorheen, in 't Zand wordt geen gasleiding aangelegd en is gekozen voor energieneutrale woningen. Wanneer u hier al vroeg aandacht aan besteedt, kunt u straks gemakkelijk voldoen aan deze normen en uitgangspunten.

Zorg dat u uw financiële situatie goed in beeld brengt. U wilt niet met te hoge lasten opgescheept raken en zeker niet halverwege de bouw ontdekken dat u over te weinig middelen beschikt. Wat wilt u maximaal uitgeven aan uw toekomstige woonlasten? Wat betekent dat voor uw financiële situatie ten opzichte van uw huidige woonlasten?

Wat kunt u van de gemeente verwachten?

Al tijdens het oriënteren kunnen wij u helpen. We kunnen vragen beantwoorden over het gebied 't Zand, de geldende spelregels, de inrichting van het openbare gebied en dergelijke.

Kavel kiezen, welke kavel is geschikt voor mij?

Heeft u uw (financiële) uitgangssituatie en woonwensen goed in beeld? Dan kunt u op de uitgiftekaart van 't Zand zoeken naar de juiste plek om uw woning te realiseren. U vindt deze kaart op de website www.roosendaal.nl/tzand

Op de uitgiftekaart staan de beschikbare kavels verdeeld over 5 velden. Per veld kunt u van elke kavel zien hoe groot deze is, wat deze kost en hoe ze zijn gelegen. De kavels in de velden 1 tot en met 4 zijn verkocht. De tweede fase betreft de kavels in veld 5. Op de individuele kavelpaspoorten kunt u zien wat u wel en niet op deze grond zou kunnen bouwen. Als u een voorkeur heeft voor een bepaalde kavel, wilt u misschien uw woonwensen nog wat aanpassen.

Zelf doen of uitbesteden

Welke kennis en kunde heeft u nodig om u door het proces te begeleiden van ontwerp, vergunningstrajecten en de bouw van uw woning? Bijvoorbeeld iemand die een raming maakt van uw stichtingskosten, zodat u een bijpassende hypotheek kunt zoeken.

Bent u iemand met verstand van zaken? Of wilt u zich laten bijstaan door een architect of een andere deskundige? Zorg dat u een idee hebt van wat u zelf kunt doen en waarvoor u hulp wilt inschakelen. Neem de tijd om mensen te zoeken die begrijpen wat u bedoelt en wilt.

Voorfinanciering

Advieskosten, maar ook andere kosten die u in het begin moet maken, kunt u niet onder uw hypotheek laten vallen. Zoek op tijd naar middelen om deze kosten te betalen.

Stichtingskosten

Een eerste rekensom van uw stichtingskosten kunt u zelf maken. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van de informatie op de website www.watkostbouwen.nl. U kunt natuurlijk ook gebruik maken van andere manieren om inzicht te krijgen in de stichtingskosten. Voor de werkelijke stichtingskosten zult u een uitgewerkt ontwerp moeten hebben, waarmee u offerte kunt opvragen bij aannemers. U zult overigens zien dat uw keuzes grote invloed hebben op uw stichtingskosten. U kunt dus nog puzzelen aan uw droomwoning zodat die woning binnen uw budget past.

Verken de hypotheekmarkt

Zorg dat u zich goed oriënteert op de hypotheekmarkt. Voer gesprekken met hypotheekadviseurs en banken of neem een tussenpersoon in de hand om goed inzicht te krijgen op uw financieringsmogelijkheden. Er zijn veel sites van hypotheekverstrekkers. U kunt ook een kijkje nemen op de site www.eigenhuis.nl.

Nadat u een eerste beeld heeft van de stichtingskosten en u kent uw (financiële) uitgangssituatie dan kunt u bepalen hoeveel (financiële) ruimte u heeft om een kavel aan te kopen.

Wat kunt u verwachten?

Op de website www.roosendaal.nl/tzand vindt u de uitgiftekaart met daarop de beschikbare kavels in 't Zand. U kunt daar zoeken naar een voor u geschikte kavel. Op deze website vindt u ook de individuele kavelpaspoorten. Deze paspoorten geven een beeld van de (bouw)mogelijkheden van de betreffende kavel. Neem voor meer informatie contact op met Bob van Dijk Makelaardij, 0165-554790 of email: info@bobvandijkmakelaardij.nl of met Ludo van der Eijken Makelaardij, 0165-556580 of email: info@ludovandereijken.nl

Ontwerp, hoe wordt mijn droomhuis een bouwplan?

U heeft een kavel gekozen en u heeft de koopovereenkomst getekend. Nu kunt u uw ideeën uitwerken tot een ontwerp dat aan al uw wensen voldoet en financieel haalbaar is. Om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen heeft u een definitief ontwerp nodig.

Advies inwinnen duurzaamheid

U kunt contact opnemen met de duurzaamheidsadviseur. Hij kan u informeren en adviseren over te nemen duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente stelt de duurzaamheidsadviseur voor 1 uur kosteloos beschikbaar.

Voorlopig ontwerp

U werkt toe naar een voorlopig ontwerp, dat u in de vorm van een vooroverlegplan indient bij de gemeente. De gemeente zal uw voorlopig ontwerp toetsen aan:

- het bestemmingsplan
- de welstandscriteria

Voldoet het voorlopig ontwerp niet aan het bestemmingsplan of de welstandscriteria, dan kunt u in gesprek gaan met het ontwerpbegeleidingsteam. Het team zal dan met u meedenken hoe u uw voorlopig ontwerp zou kunnen aanpassen om tot een positief advies te komen.

Definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer uw voorlopig ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en de welstandscriteria en de eventuele adviezen die zijn gegeven tijdens het beoordelen van voorlopig ontwerp krijgt u een positief advies. U kunt dan de formele aanvraag omgevingsvergunning voorbereiden. Dat is de vertaling van het voorlopig ontwerp naar technisch realiseerbare bouwtekeningen. Op basis van het ontwerp dient u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl.

Omgevingsvergunning

De behandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente duurt zo'n 8 weken. Vervolgens geldt nog een termijn van 6 weken voor eventuele bezwaren tegen de vergunning. Indien er geen bezwaar wordt ingediend tegen de vergunning, is de vergunning onherroepelijk.