



ZELF *de* BOUWEN IN  
CONTREIE





# de CONTREIE

## **Het overwegen waard**

Als u ooit al eens heeft gedacht aan het bouwen van uw eigen huis, dan is nu een goed moment. Architecten en aannemers moeten scherp concurreren in de huidige markt, dat kan voordelig uitpakken voor uw ontwerp- en bouwkosten.

Als u bouwt in de Contreie, bieden wij u steun en advies. Bovendien loopt op dit moment een actie, waarmee wij u financieel tegemoet komen in het verduurzamen van uw woning. Zodat u straks goedkoper en aantrekkelijker woont.

Veel mensen koesteren een droom om ooit zelf een huis te bouwen. In de Contreie kunt u die droom waar maken. De Contreie is de laatste buurt in Oosterhout waar vrije kavels beschikbaar zijn. Voor u het overwegen waard?

## **Zelf bouwen in de Contreie**

De gemeente Oosterhout biedt in de Contreie een unieke kans om uw toekomstige woning verregaand aan uw eisen en wensen te laten voldoen. Op een vrije kavel bent u zelf opdrachtgever voor ontwerp en bouw van uw woning. U beslist over de vorm en inhoud. Daarin bent u vrij, zolang uw plan past binnen de spelregels van de gemeente en die zijn best flexibel.

In de Contreie bieden wij u een grote keuzemogelijkheid aan kavels. De grootte varieert van 400 – 700 m<sup>2</sup>, maar er zijn ook grotere kavels beschikbaar van enkele duizenden m<sup>2</sup> aan de Vrachelsestraat.





### **De voordelen**

U kunt uw woning, binnen de spelregels, naar eigen wensen realiseren en betaalbaar. Dit is onder andere afhankelijk van uw keuze voor een ontwerp, de keuze van de aannemer, de bouwmaterialen en natuurlijk uw speciale wensen voor uw woning, zoals de keuken. Zelf bouwen betekent waardecreatie

### **Hoe gaat het in zijn werk?**

Handleiding zelfrealisatie woning

- |                      |   |
|----------------------|---|
| <b>I Oriëntatie;</b> | <b>Wat wil ik en kan dat?</b>                 |
| <b>II Kavel;</b>     | <b>Welke kavel is geschikt voor mij?</b>      |
| <b>III Ontwerp;</b>  | <b>Hoe wordt mijn droomhuis een bouwplan?</b> |
| <b>IV Bouw;</b>      | <b>Wie realiseert mijn plan en hoe?</b>       |

De gemeente wil u helpen waar zij kan en mag. Op elk moment in het proces kunt u ons vragen met u mee te denken of u te voorzien van informatie. Soms kunnen of mogen wij u niet helpen, bijvoorbeeld bij het aanwijzen van adviseurs, ontwerpers en aannemers. U kunt altijd bij ons aankloppen voor assistentie of tips. In de handleiding geven we steeds aan wat u van ons mag verwachten in die fase.

# I ORIËNTATIE WAT WIL IK EN KAN DAT?

## **Uw eigen wensen en mogelijkheden in kaart**

U weet dat u uw eigen huis wilt bouwen, maar het is belangrijk dat u goed in kaart brengt wat u precies wilt en wat voor u (financieel) haalbaar is. U hebt nu de kans om uw droomwoning te (laten) bouwen. Weet u al hoe u wilt dat het huis eruit komt te zien? Hoeveel slaapkamers, badkamers en m<sup>2</sup> keuken, woonkamer en tuin u wilt hebben? Heeft u plannen voor gezinsuitbreiding of verlaten uw kinderen binnenkort het nest? Probeer rekening te houden met hoe uw woonwensen zullen gaan veranderen.

## **Zorg ook dat u uw ideeën over energievoorziening en**

**duurzaamheid** vast uitwerkt. Nieuwe woningen moeten aan veel hogere eisen voldoen, dan voorheen. Wanneer u hier aan al vroeg aandacht besteedt, kunt u straks gemakkelijk voldoen aan de wettelijke norm en daarbij veel besparen op uw energiekosten. Als u er op tijd bij bent, kunt u zelfs in aanmerking komen voor een financiële bijdrage hiervoor van de gemeente. In een aparte folder vindt u advies en richtlijnen voor de verduurzaming van uw woning.

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 heden? Enzovoorts.



## **WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN**

Al tijdens uw verkennende periode kunnen wij u helpen. We kunnen uw vragen beantwoorden en kunnen u helpen uw wensen te concretiseren in een actieplan voor ons en uzelf. We kunnen een rol spelen in het leren kennen van uw toekomstige buurt en burens, zodat u eventueel samen zaken kunt (gaan) aanpakken of afstemmen.

Wij kunnen u helpen inzicht te krijgen in wat u binnen uw budget kunt realiseren en met u van gedachten wisselen over het haalbaar maken van uw wensen. Als wij u niet zelf kunnen of mogen helpen, kunnen wij u allicht aan nuttige contacten helpen.

# II KAVEL WELKE KAVEL IS GESCHIKT VOOR MIJ?

Heeft u uw (financiële) uitgangssituatie en woonwens goed in beeld? Dan kunt u via **Kavelkiezer** zoeken naar de juiste plek om uw woning op te realiseren.

Op de kaart van Kavelkiezer staan de beschikbare locaties aangegeven en kunt u van elke kavel zien hoe groot deze is, wat deze kost, wat de kenmerken van die specifieke plek zijn en wat u wel en niet op deze grond kunt bouwen. Als u een kavel hebt gekozen, wilt u misschien uw woonwensen nog wat aan de plek aanpassen.



Wij hebben de Kavelkiezer zo laten ontwikkelen, dat u zelf gemakkelijk kunt zoeken naar een voor u interessante plek, maar we kunnen u natuurlijk ook helpen. Bel (0162 48 9434 ) of mail gerust voor een afspraak met onze Kavelcoach. Kunt u wél kiezen, dan schrijft u in op de kavel van uw voorkeur, waarna wij u zullen uitnodigen voor een persoonlijk gesprek.

## WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN

Wij kunnen u natuurlijk helpen bij het zoeken naar geschikte ondersteunende dienstverleners. Wij mogen als overheid echter geen bedrijven aanwijzen. Wij kunnen u ook inzicht geven in welke kosten u kunt verwachten en u helpen een eerste rekensom te maken.

### **Zelf doen of uitbesteden**

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

Heeft u kennissen die verstand hebben van zaken? Wilt u een bouwbegeleider inschakelen of een architect die u bijstaat? U kunt zelfs het hele proces uitbesteden aan professionals. Zorg dat u een idee hebt van wat u zelf kunt doen en waarvoor u hulp wilt inschakelen en neem de tijd om mensen te zoeken die u vertrouwt en die begrijpen wat u bedoelt en wilt.

### **Voorfinanciering**

Advieskosten, maar ook andere kosten die u in het begin moet maken, zoals ontwerp en leges voor vergunningen, kunt u niet onder een hypotheek laten vallen.

Zoek op tijd naar middelen om deze kosten van te betalen.



## Stichtingskosten

Een eerste rekensom van uw stichtingskosten kunt u misschien wel zelf maken. Om een beeld te krijgen van de stichtingskosten van uw bouwplan, kunt u zelf wat puzzelen op de website **watkostbouwen**. U kunt daar precies de omvang van elke ruimte die u wenst invoeren en het afwerkingniveau bepalen.

De prijzen zijn natuurlijk een schatting en geven u geen zekerheid over uw werkelijke stichtingskosten. Daarvoor zult u een uitgewerkt ontwerp moeten hebben, waarmee u offerte kunt opvragen bij aannemers. In de huidige markt kunt u misschien wel een scherpere deal afdwingen.

Als u een eerste berekening wilt maken met behulp van watkostbouwen, let er dan op dat **onze kavels inclusief BTW** zijn. Bij kavelprijs vult u '0' in. U telt de kavelprijs gewoon later bij uw bouwkosten op.

U zult zien dat uw keuzes grote invloed hebben op uw stichtingskosten. U krijgt zo een beeld van wat u kunt verwachten of u kunt doorpuzzelen totdat uw droomwoning binnen uw budget past. Reserveer in ieder geval ook voldoende middelen om eventuele tegenslagen te kunnen opvangen.

U kunt natuurlijk ook op andere manieren inzicht proberen te krijgen in uw stichtingskosten. Veel architecten hebben kennis van bouwkosten, de BNA (Brabantse architectenkoepel) heeft een speciale folder ontwikkeld over zelfbouwen en wat architecten daarin kunnen betekenen.

U kunt natuurlijk ook direct aannemers polsen of naar eigen inzicht andere kanalen aanwenden.

## WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN

Wij doen wat wij (wettelijk) kunnen om u te helpen uw woonwensen te vertalen naar een stichtingskosten plaatje. Als u er met watkostbouwen of anderszins niet uit komt, kunt u ons altijd benaderen.

Om u een beeld te kunnen schetsen van de mogelijkheden om de kavels te bebouwen en u te laten zien welke keuzes u heeft in het proces dat u ingaat, hebben wij verschillende architecten gevraagd een voorbeeld te schetsen.

Het is aan u om te beslissen of uzelf het hele proces leidt, u daar begeleiding bij wilt of liever zoveel mogelijk uitbesteedt. Misschien kiest u het liefst gewoon uit een catalogus of showroom.

The screenshot shows the website interface for configuring a living room. It includes a search bar, a grid of options for ceiling, floor, and wall finishes, and a summary table on the right.

samenvatting (incl. 21% BTW)	
oppervlakte in m <sup>2</sup>	145
inhoud in m <sup>3</sup>	484
prijs per m <sup>2</sup>	412
<b>bouwkosten</b>	<b>299.551</b>
kavel (incl. 21% BTW)	0
adviseurs en gemeente	42.261
tuin	42.549
toeslagen	383.493

specificatie (incl. 21% BTW)	
woorijms	13
woorijms	brads
buurtoverheid in m <sup>2</sup>	
soortvloer	degeijk
boomstaal	22.506
ak, wint & vries, ver-	15.311
constructie	28.061
gevalverkieg	19.403
genvloering	18.222
dakafwerking	13.206

### Verken de hypotheekmarkt

De woningmarkt is gespannen, banken zijn terughoudend en de wettelijke eisen aan hypotheekverstrekking zijn aangescherpt. Zorg dat u zich goed oriënteert op de hypotheekmarkt, voer gesprekken met hypotheekadviseurs en banken of neem een tussenpersoon in de hand om goed zicht te krijgen op uw financieringsmogelijkheden. De uiteindelijke hypotheek vraagt u pas aan nadat het ontwerp is afgerond.

### Checklist Hypotheekverstrekking

#### VOORWAARDEN ZELFBOUW

De waarde van een nieuw te bouwen woning, wordt door de bank vastgesteld op basis van een stichtingskostenberekening: dat zijn alle kosten die gemaakt moeten worden om een huis te bouwen (grondkosten, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten e.d.). Op basis daarvan en met een verleende omgevingsvergunning, verstrekt de bank een hypotheeksom.

#### STICHTINGSKOSTEN

De executiewaarde van een nieuw te bouwen woning kan door de bank worden berekend op basis van stichtingskosten. Er moet daarvoor een definitieve koop-/aanneemovereenkomst zijn. Daar kan van worden afgeweken, maar dan gelden er (strengere) aanvullende voorwaarden.

#### FINANCIËLE BUFFER

Houd er rekening mee dat een bank voor het verstrekken van een hypotheek op basis van stichtingskostenberekening, ook kijkt of u voldoende buffer heeft om financiële tegenslagen gaandeweg de bouw op te vangen.

Wij kunnen u  
in contact brengen met  
geschikte adviseurs en hebben  
contactpersonen bij alle grote  
hypotheekverstrekkers die in Oosterhout  
actief zijn. Daarnaast kunnen wij met u  
samen een basis voor een financieel  
plaatje opstellen.

**WAT KUNT U  
VAN ONS VERWACHTEN**

# III ONTWERP

## HOE WORDT MIJN DROOMHUIS EEN BOUWPLAN?

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. Hou rekening met zo'n 7 maanden om uw plannen om te zetten in een voldoende gedetailleerd en passend ontwerp.

### Programma van eisen en schetsontwerp

Uw definitieve programma van eisen, laat u verwerken tot een eerste ontwerp: het schetsontwerp. Een bouwbegeleider, aannemer of architect kan u daarbij helpen. U kunt er ook voor kiezen om een cataloguswoning te laten bouwen of prefab elementen te laten leveren.

Van het Schetsontwerp, werkt u toe naar een voorlopig ontwerp, dat u in de vorm van een **vooroverlegplan** bespreekt met het kwaliteitsteam voor de Contreie.

### Kwaliteitsteam de Contreie

Onder leiding van een supervisor, helpt het kwaliteitsteam uw ontwerp af te stemmen op de omgeving en daarmee te voldoen aan de spelregels van de gemeente. Om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen, heeft de gemeente een Beeldregieplan opgesteld. Hierin staan de spelregels voor alle plekken in de Contreie weergegeven en uitgelegd. U kunt het **Beeldregieplan** en het **Bestemmingsplan** de Contreie inzien op de **website**. Zo zorgen we er samen voor dat de Contreie ook als geheel, mooi wordt en blijft. Om het ontwerp vanaf het begin goed te laten aansluiten op onze voorwaarden, kunt u er ook voor kiezen om al op basis van het schetsontwerp in gesprek te gaan met het kwaliteitsteam.

### Definitief Ontwerp (DO) en aanvraag omgevingsvergunning

Met de aanwijzingen van het kwaliteitsteam kunt u een definitief ontwerp laten maken. Dat is de vertaling van het Schetsontwerp naar technisch realiseerbare bouwtekeningen. Op basis van het DO dient u de aanvraag in voor een omgevingsvergunning, via het **omgevingsloket**.

### Grondaankoop

Met de aanvraag voor een omgevingsvergunning, op basis van uw definitief ontwerp, tekent u de koopovereenkomst voor de grond. Het transport (overdracht bij de notaris) van de kavel vindt plaats nadat u een omgevingsvergunning is verleend en u uw hypotheek rond heeft. Wij hebben een vast contract met een notaris die de overdracht voor u verzorgt.

De gemeente controleert de aanvraag voor een omgevingsvergunning o.a. op passendheid binnen het bestemmingsplan.

De behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning door de gemeente duurt zo'n 8 weken. Dit kan eenmaal verlengd kan worden met 6 weken. Vervolgens geldt nog een termijn van 6 weken voor eventuele bezwaren tegen uw ontwerp. Daarna is uw aanvraag onherroepelijk.

## WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN

Ons kwaliteitsteam denkt met u mee over hoe uw woonwensen het beste in te passen zijn in de Contreie.

U kunt ook bij ons terecht voor advies over energievoorziening en verduurzamen van uw woning.

Daarnaast zullen wij u ontzorgen van procedures waar dat mogelijk is.

Notaris- en kadasterkosten neemt de gemeente Oosterhout voor haar rekening.

Wij kunnen u tijdig wijzen op onze procedures en u behulpzaam zijn bij het indienen van de benodigde documenten en het doorlopen van de procedure voor een omgevingsvergunning.



# IV BOUW WIE REALISEERT MIJN PLAN EN HOE?

Met uw keuze voor een ontwerper, een aannemer, de bouwmaterialen en natuurlijk uw speciale wensen voor uw woning, kunt u sturen op bouwen binnen uw budget.

Zodra u een aannemer in de hand heeft genomen, kan deze beginnen met de bouw van uw woning. De bouw van een woning neemt gemiddeld ongeveer 9 maanden in beslag, afhankelijk van uw aannemer en de bouwwijze die u (w aannemer) kiest.

De bouwplaats moet zodanig worden ingericht dat alle materialen, grondverzet, bouwkeet en dergelijke allemaal op eigen terrein worden opgeslagen!

## **Oplevering**

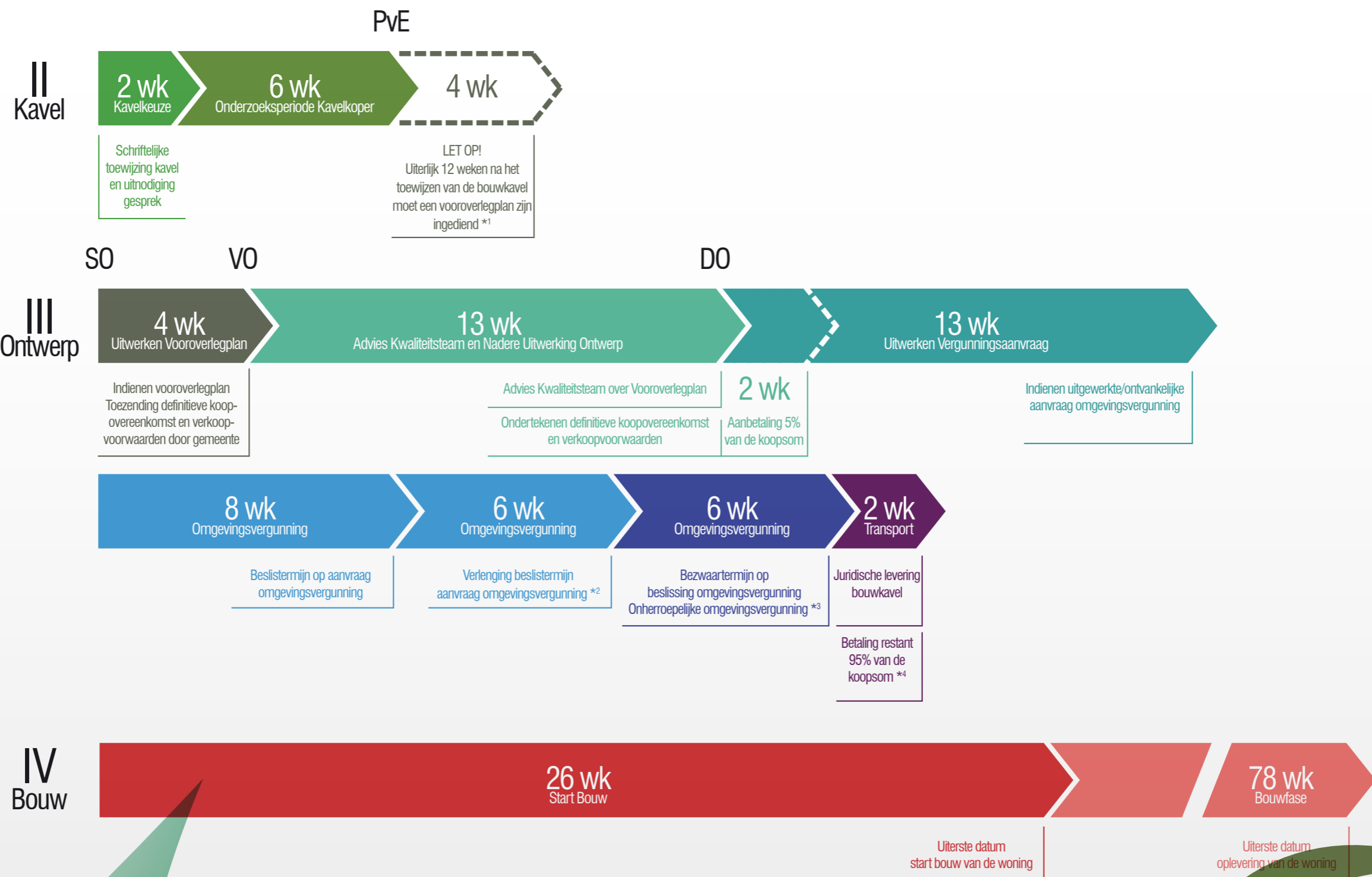
Dan is uw nieuwe huis in de Contreie klaar. Uiterlijk twee jaar na aankoop van uw kavel, moet uw woning gereed zijn.

Tijdens de bouw van de Contreie, zullen wij ervoor zorgen dat u zo weinig mogelijk hinder ervaart van de werkzaamheden. Braakliggende terreinen zullen we netjes inzaaien en bijhouden.

## **WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN**

Ook tijdens en na de bouw kunt u bij ons blijven aankloppen. Wij kunnen met u de vorderingen in de bouw in de gaten houden, u voorzien van advies en uw opgeleverde woning komen bekijken.

Wij zullen zorgen voor verwerking van uw adreswijziging in het bevolkingsregister, ook als u zich nieuw in Oosterhout vestigt. We zorgen ook voor afvalbakken voor het ophalen van huisvuil.



\*1 Voldoet u hier niet aan, dan vervalt het aanbod van de gemeente t.a.v. de bouwka­vel en is zij gerechtigd betreffende bouwka­vel aan een ander te koop aan te bieden

\*2 De maximale termijn van 14 weken kan eventueel ook nog voor 4 weken worden onderbroken indien aanvullende gegevens nodig zijn

\*3 De termijn voor het indienen van bezwaar- of beroepschrift bedraagt zes weken (art. 6:7 Awb) Indien er geen bezwaar-of beroepschrift is ingediend tegen de omgevingsvergunning, treedt de omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van zes weken (art.6.1 lid 2 Wabo)

\*4 Ontbinden van de koopovereenkomst kan tot 5 werkdagen voor de juridische levering. In dat geval in 4% rente over de koopsom verschuldigd



## Contact

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de gemeente Oosterhout Gert-Jan Bartels (0162) 48 9434 of [g.bartels@oosterhout.nl](mailto:g.bartels@oosterhout.nl)

Gemeente Oosterhout  
Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout  
Bezoekadres: Slotjesveld 1, 4902 ZP Oosterhout  
[www.oosterhout.nl](http://www.oosterhout.nl)

## Colofon

De Contreie is een initiatief van gemeente Oosterhout.