



KAMER VAN KOOPHANDEL



Spoorboekje

Bouwen in Emmen



eMMen Maakt Meer Mogelijk



Bouwen in Emmen

Voor u ligt het spoorboekje 'Bouwen in Emmen'. In dit boekje vindt u het stappenplan voor het aanvragen van een bouwvergunning bij de gemeente Emmen. Op deze manier kunt u in een oogopslag zien wat u moet doen, wat de gemeente doet en hoeveel tijd en welke kosten het allemaal met zich meebrengt. Het snel kunnen verkrijgen van een bouwvergunning is onder andere afhankelijk van het feit of uw bouwaanvraag binnen het geldende bestemmingsplan past. Ook hierover leest u in dit boekje.

Tip

Als u wilt (ver)bouwen is het verstandig om uw burens hierbij te betrekken en te vragen of zij eventuele bezwaren hebben. Dit kan het verkrijgen van een vergunning versnellen.

Wat is een bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan staat precies omschreven wat er op een bepaald grondgebied mag plaatsvinden: woningbouw, industrie, recreatie, horeca enzovoort. In het buitengebied hebben percelen bijvoorbeeld vaak een agrarische bestemming. Ook staan in bestemmingsplannen bouwregels, zoals de maximale hoogte, oppervlakte van bouwwerken en het beoogde gebruik.

Omgevingsvergunning

In de loop van 2010 wordt er een nieuwe wet van kracht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 25 bestaande vergunningen vallen dan allemaal onder één vergunning, de omgevingsvergunning. U vraagt dan geen bouwvergunning meer aan, maar een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Dit is een groot voordeel, omdat eventuele aanvullende vergunningen die u nodig heeft direct kunnen worden meegenomen. Tot het zover is gelden de stappen uit dit boekje.

De flitsvergunning

De flitsvergunning is een vergunning voor kleine bouwwerken zoals een dakkapel, een uitbouw en een garage. Als de bouwaanvraag past binnen het bestemmingsplan, kan de gemeente Emmen al binnen 1 week uitsluitel geven. Om deze termijn te halen moet de aanvrager onder andere alle stukken, volledig en op tijd bij de gemeente indienen.



De eerste stappen om te komen tot een bouwvergunning

Wilt u bouwen en bent u ondernemer? Neem dan eerst contact op met team Economie, afdeling Sociaal Economische Ontwikkelingen van de gemeente. Wilt u bouwen en bent u particulier? Neem dan contact op met team Bouw, afdeling Vergunningen., telefoon 14 05 91.

De medewerkers van de gemeente geven u het advies om een principeverzoek, een vooroverleg of direct een bouwaanvraag in te dienen.

Principeverzoek en vooroverleg

Een principeverzoek en een vooroverleg kunnen u, door betere afstemming helpen om sneller een vergunning te krijgen. Bij een principeverzoek bekijkt de gemeente of uw plannen op het eerste oog uitgevoerd kunnen worden. Aan een principeverzoek en een vooroverleg zitten kosten verbonden. Wilt u precies weten hoeveel? Kijk dan in de legesverordening op www.emmen.nl.

Tijdens het **vooroverleg** wordt er dieper ingegaan op uw plannen. U levert een schetsplan, tekeningen op schaal van gevels en plattegronden, situatietekening en de te gebruiken kleuren en materialen in dit wordt beoordeeld. Ook, worden uw plannen getoetst aan het bestemmingsplan, aan redelijke eisen van welstand (criteria staan in de welstandsnota, te vinden op de website van Emmen) en op brandveiligheid.

Indien van toepassing wordt ook alvast gekeken naar milieuaangelegenheden, bodemaspecten, e.d. Ook kunt u hier vragen welke vergunningen u, naast de bouwvergunning, eventueel nog meer nodig heeft. Het is verstandig om deze vergunningen voorafgaand aan de bouwvergunning aan te vragen. De termijnen hiervoor zijn vaak lang en bovendien mag een bouwvergunning pas worden afgegeven als deze andere vergunningen zijn verleend. Uitgewerkte detailtekeningen of berekeningen heeft u in deze fase nog niet nodig.



Voordelen principeverzoek en vooroverleg

Een principeverzoek of een vooroverleg geeft u al wat zekerheid rondom uw bouwaanvraag. Eventuele obstakels worden in deze trajecten al duidelijk en kunnen mogelijk opgelost worden voordat u uw bouwaanvraag indient. Een principeverzoek en een vooroverleg leiden er toe dat uw bouwaanvraag vlot kan verlopen.

De bouwaanvraag

In sommige gevallen kunt u het principeverzoek of het vooroverleg overslaan. U dient dan direct uw bouw-aanvraag in. Hierbij is het belangrijk om uw tekeningen te laten maken door een deskundig bedrijf en dat u alle officiële stukken in een keer indient. Dit voorkomt vertraging.

Meest voorkomende te regelen onderdelen naast de bouwvergunning

- Kapvergunning
- Inritvergunning voor het aanleggen of aanpassen van inrit(ten)
- Reclamevergunning voor de te voeren reclames
- Milieuvergunning/-melding
- Gebruiksvergunning/-melding (brandveilig gebruik van het pand)
- Monumentenvergunning (indien u een monument verbouwt)
- Aanvragen huisnummering voor aansluiten nutsbedrijven en postzaken



Uw bouwaanvraag past binnen het geldende bestemmingsplan

Bij het indienen van uw bouwaanvraag moet u veel stukken inleveren, zoals een energierepresentatie en een constructieberekening. Alle stukken die u moet indienen zijn te vinden in de bijlage van het aanvraagformulier die u kunt vinden op het digitaal loket op www.emmen.nl. Zorg ervoor dat u uw tekening laat maken door een deskundig bedrijf en alle officiële stukken in een keer indient. Dit voorkomt vertraging.

Tijdens het vooroverleg is al geconstateerd of uw bouwaanvraag wel of niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Als uw bouwaanvraag niet binnen het geldende bestemmingsplan past is het in sommige gevallen mogelijk om een zogeheten planologische procedure op te starten. Hierover leest u meer op de volgende bladzijden. In het spoorboekje achterin leest u welke stappen u en de gemeente moeten nemen om tot een bouwvergunning te komen.

Termijnen en kosten

De afhandeltermijn van een, in bestemmingsplan passende, reguliere bouwvergunning is maximaal twaalf weken. Voor een lichte bouwvergunning is dit zes weken. Aan het aanvragen van een bouwvergunning zitten kosten verbonden, zogeheten leges. Wat de kosten zijn is afhankelijk van uw bouwaanvraag. Het gaat vaak om een percentage van de bouwsom. Wilt u het precies weten? Kijk dan in de legesverordening op www.emmen.nl.



Uw bouwaanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan

Wanneer uw bouwaanvraag niet past binnen het geldende bestemmingsplan bekijkt de gemeente of er alsnog medewerking verleend kan worden aan uw aanvraag. In sommige gevallen moet er dan een planologische procedure worden opgestart. Het is verstandig om u hierover te laten informeren door medewerkers van de gemeente. Hieronder leest u kort de twee meest voorkomende planologische procedures.

Ontheffing van het bestemmingsplan

Als er ontheffing op het bestemmingsplan wordt verleend betekent dit dat van een aantal voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels uit het bestemmingsplan blijven dan wel gelden voor uw bouwplannen. In het spoorboekje achterin leest u welke stappen u en de gemeente moeten nemen om tot een bouwvergunning te komen.

Nieuw bestemmingsplan

In sommige gevallen is het mogelijk een nieuw bestemmingsplan te maken, een zogeheten 'postzegelbestemmingsplan'. Het huidige bestemmingsplan met zijn regels wordt dan vervangen. In het spoorboekje achterin leest u welke stappen u en de gemeente moeten nemen om tot een bouwvergunning te komen.



De bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure start in de meeste gevallen met een besluit van het college tot het maken van een voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp is een conceptplan dat de gemeente gebruikt tijdens het overleg met wettelijke partners, zoals het waterschap en de provincie. Ook vindt er vaak overleg plaats met maatschappelijke organisaties, zoals Erkende Overlegpartners (EOP's) en afhankelijk van de aard en omvang van het project met bewoners. Na dit overleg is er een ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het college besluit om het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen. Iedereen wordt hiervan op de hoogte gesteld via de Emmen Officieel en in de Staatscourant (altijd een dag van tevoren). Iedereen kan in deze zes weken een zienswijze indienen (digitaal, mondeling of schriftelijk). Zij zeggen hiermee het niet eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling bestemmingsplan

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden eventuele zienswijzen bekeken en in sommige gevallen verwerkt in het plan. Het (aangepaste) plan wordt vastgesteld, bij voorkeur binnen de wettelijke termijn van twaalf weken. En komt weer ter inzage te liggen. Iedereen wordt hiervan op de hoogte gesteld via de Emmen Officieel en in de Staatscourant. Belanghebbenden kunnen in deze zes weken een beroep instellen (als zij ook een zienswijze hebben ingediend) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABvRS).

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen beroep is ingediend wordt het bestemmingsplan na de inzagetermijn van zes weken van kracht. Als er wel een beroep is ingesteld en er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan moet eerst hier een uitspraak op komen. Het bestemmingsplan is dan nog niet van kracht en er kan nog geen bouwvergunning worden afgegeven. De ABvRS beslist over het beroep en doet hierover binnen twaalf maanden uitspraak.



Onherroepelijk bestemmingsplan

Als een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan wordt dit gepubliceerd in Emmen Officieel en in de Staatscourant.

Termijnen en kosten

Een bestemmingsplan heeft wettelijke termijnen. Dit zijn de termijnen waarop (ontwerp)bestemmingsplannen ter inzage moeten liggen. Als alles zonder zienswijzen en beroepen verloopt dat kan een bestemmingsplan-procedure binnen negen maanden afgerond zijn. Als er mensen zijn die het niet eens zijn met deze (ontwerp) bestemmingsplannen en zij dienen een zienswijze of stellen een beroep in dan kan het langer duren. Een planologische procedure brengt ook kosten met zich mee. Deze kosten komen boven op de legeskosten voor de bouwvergunning. Wilt u het precies weten? Kijk dan in de legesverordening op www.emmen.nl.

Stappenplan bestemmingsplanprocedure

- Voorontwerp bestemmingsplan, bespreekdocument met wettelijke en maatschappelijke partners.
Eindproduct: ontwerpbestemmingsplan
- Ontwerpbestemmingsplan, ligt zes weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid hierop te reageren (zienswijzen)
- Eventuele zienswijzen verwerken. Eindproduct: bestemmingsplan
- Bestemmingsplan, ligt zes weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden hierop te reageren (beroep)
- Als er beroep is ingediend neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een besluit op dit beroep. Dit kan tot twaalf maanden duren
- Als er geen beroep is ingediend wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Spoorboekje 1: Uw bouwplan past binnen het bestemmingsplan

Uw bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat een planologische procedure niet nodig is. Wel moeten de gemeente en u onderstaande stappen nemen.

= Initiatief bij de aanvrager = Initiatief bij de gemeente

Stap		Wat en wanneer?
0	<p>Particulier: verzoek om informatie via afdeling Vergunningen</p> <p>Ondernemer: verzoek via afdeling Vergunningen of uw contactpersoon bij de afdeling Sociaal Economische Ontwikkeling</p>	Als u wilt (ver)bouwen. De medewerkers van de gemeente geven u het advies om een principeverzoek, een vooroverleg of direct een bouwaanvraag in te dienen.
1	Principeverzoek, vooroverleg of bouwaanvraag indienen	Een principeverzoek en een vooroverleg kunnen u helpen om sneller een vergunning te krijgen. Hierbij wordt duidelijk welke acties u moet nemen voordat u uw bouwaanvraag definitief in kunt dienen. Hierbij wordt ook gekeken of uw bouwplan binnen het geldende bestemmingsplan past. Een principeverzoek en een vooroverleg voorkomen dat u later vertraging oploopt.
2	Eventueel aanvragen overige vergunningen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvergunning • Monumentenvergunning • Kapvergunning • Inritvergunning • Reclamevergunning • Drank- en horecavergunning • Evenementenvergunning • Gebruiksvergunning of- melding 	Als u eventuele overige vergunningen nodig hebt, komt dit naar voren tijdens het vooroverleg. In sommige gevallen dient u deze vergunningen aan te vragen voordat u uw bouwaanvraag indient. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Vergunningen
3	Bodemonderzoek verontreiniging	Voordat u uw bouwaanvraag in kunt dienen, moet u eventueel een bodemonderzoek naar verontreiniging uit laten voeren.
4	Bouwaanvraag indienen	Als er een besluit is genomen op uw principeverzoek of vooroverleg kunt u een bouwaanvraag indienen. Hierbij is het belangrijk dat u alle officiële stukken indient. Als niet alle stukken bij de gemeente binnen zijn kan uw aanvraag niet in behandeling worden genomen.
5a	Advies welstand	Bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Om dit te controleren is er een gemeentelijke welstandsnota. De welstandsc commissie toetst of uw bouwplan aan de eisen van de welstandsnota voldoet.
5b	Overige toetsen/interne adviezen	Bij uw bouwplannen wordt ook gekeken naar zaken als brandveiligheid, milieu, verkeer en groen
6	Bouwvergunning verlenen	Als uw bouwaanvraag aan alle eisen voldoet en de gemeente heeft al stappen genomen dan krijgt u van de gemeente een bouwvergunning.
7	Start bouw	Als u een bouwvergunning heeft gekregen kunt u in principe beginnen met de bouw. Het is echter verstandig om de terinzage termijn van de bouwvergunning af te wachten. Er kunnen namelijk nog mensen zijn die het niet eens zijn met uw plannen en een bezwaar indienen. Dit kan gevolgen hebben voor uw bouwplan. Bouwen tijdens de terinzage termijn is op eigen risico.
9	Kabels en leidingen en de rioolaansluiting	Als u gaat bouwen, houdt dan rekening met kabels en leidingen. Deze gegevens zijn bij de nutsbedrijven bekend (www.klic.nl). Een rioolaansluiting dient u aan te vragen bij de afdeling Inrichting & Beheer van de gemeente.

Spoorboekje 2: Een ontheffing van het bestemmingsplan

Uw bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Een ontheffing van het bestemmingsplan is wel mogelijk. Hiervoor moeten de gemeente en u onderstaande stappen nemen.

= Initiatief bij de aanvrager = Initiatief bij de gemeente

Stap		Wat en wanneer?
0	Particulier: verzoek om informatie via afdeling Vergunningen Ondernemer: verzoek via afdeling Vergunningen of uw contactpersoon bij de afdeling Sociaal Economische Ontwikkeling	Als u wilt (ver)bouwen. De medewerkers van de gemeente geven u het advies om een principeverzoek, een vooroverleg of direct een bouwplan in te dienen.
1	Principeverzoek, vooroverleg of bouwplan indienen	Een principeverzoek en een vooroverleg kunnen u helpen om sneller een vergunning te krijgen. Hierbij wordt duidelijk welke acties u moet nemen voordat u uw bouwplan definitief in kunt dienen. Hierbij wordt ook gekeken of uw bouwplan binnen het geldende bestemmingsplan past. Een principeverzoek en een vooroverleg voorkomen dat u later vertraging oploopt.
2	Eventueel aanvragen overige vergunningen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvergunning • Monumentenvergunning • Kapvergunning • Inritvergunning • Reclamevergunning • Drank- en horecavevergunning • Evenementenvergunning • Gebruiksvergunning of- melding 	Als u eventuele overige vergunningen nodig hebt, komt dit naar voren tijdens het vooroverleg. In sommige gevallen dient u deze vergunningen aan te vragen voordat u uw bouwplan indient. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Vergunningen
3	Bodemonderzoek verontreiniging	Voordat u uw bouwplan in kunt dienen, moet u eventueel een bodemonderzoek naar verontreiniging uit laten voeren.
4	Bouwplan indienen	Als er een besluit is genomen op uw principeverzoek of vooroverleg kunt u een bouwplan indienen. Hierbij is het belangrijk dat u alle officiële stukken indient. Als niet alle stukken bij de gemeente binnen zijn kan uw bouwplan niet in behandeling genomen worden.
5	Besluit college om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan	Het college neemt een besluit over het verlenen van medewerking aan uw bouwplan middels een ontheffing. Als het college geen medewerking verleent ontvangt u een weigeringsbesluit.
6a	Advies welstand	Bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Om dit te controleren is er een gemeentelijke welstandsnota. De welstandscommissie toetst of uw bouwplan aan de eisen van de welstandsnota voldoet.
6b	Overige toetsen/interne adviezen	Bij uw bouwplannen wordt ook gekeken naar zaken als brandveiligheid, milieu, verkeer en groen.
7	Het bouwplan komt ter inzage voor de ontheffingsprocedure	Het bouwplan ligt afhankelijk van de aard van de ontheffing twee of zes weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid hierop te reageren (zienswijzen).
8	Eventuele zienswijzen verwerken	De gemeente verwerkt de binnengekomen zienswijzen.
9	Bouwvergunning verlenen, inclusief ontheffing	Als uw bouwplan aan alle eisen voldoet en de gemeente heeft al stappen genomen dan krijgt u van de gemeente een bouwvergunning, inclusief de ontheffing van het bestemmingsplan.
10	Start bouw	Als u een bouwvergunning inclusief ontheffing heeft gekregen start de inzage termijn. Er kunnen nog mensen zijn die het niet eens zijn met uw plannen. Dit kan gevolgen hebben voor uw bouwplan. De ontheffing wordt de 7e week na de terinzage termijn onherroepelijk u mag vanaf dan bouwen.
11	Kabels en leidingen en de rioolaansluiting	Als u gaat bouwen, houdt dan rekening met kabels en leidingen. Deze gegevens zijn bij de nutsbedrijven bekend (www.klic.nl). Een rioolaansluiting dient u aan te vragen bij de afdeling Inrichting & Beheer van de gemeente.

Spoorboekje 3: Een nieuw bestemmingsplan

Uw bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Er moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Hiervoor moeten de gemeente en u onderstaande stappen nemen.

= Initiatief bij de aanvrager = Initiatief bij de gemeente

Stap		Wat en wanneer?
0	Particulier: verzoek om informatie via afdeling Vergunningen Ondernemer: verzoek via afdeling Vergunningen of uw contactpersoon bij de afdeling Sociaal Economische Ontwikkeling	Als u wilt (ver)bouwen. De medewerkers van de gemeente geven u het advies om een principeverzoek, een vooroverleg of direct een bouwplan in te dienen.
1	Principeverzoek, vooroverleg of bouwplan indienen	Een principeverzoek en een vooroverleg kunnen u helpen om sneller een vergunning te krijgen. Hierbij wordt duidelijk welke acties u moet nemen voordat u uw bouwplan definitief in kunt dienen. Hierbij wordt ook gekeken of uw bouwplan binnen het geldende bestemmingsplan past. Een principeverzoek en een vooroverleg voorkomen dat u later vertraging oploopt.
2	Eventueel aanvragen overige vergunningen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvergunning • Monumentenvergunning • Kapvergunning • Inritvergunning • Reclamevergunning • Drank- en horecavergunning • Evenementenvergunning • Gebruiksvergunning of- melding 	Als u eventuele overige vergunningen nodig hebt, komt dit naar voren tijdens het vooroverleg. In sommige gevallen dient u deze vergunningen aan te vragen voordat u uw bouwplan indient. U kunt hierover contact opnemen met de afdeling Vergunningen
3	Bodemonderzoek verontreiniging	Voordat u uw bouwplan in kunt dienen, moet u eventueel een bodemonderzoek naar verontreiniging uit laten voeren.
4	Bouwplan indienen	Als er een besluit is genomen op uw principeverzoek of vooroverleg kunt u een bouwplan indienen. Hierbij is het belangrijk dat u alle officiële stukken indient. Als niet alle stukken bij de gemeente binnen zijn kan uw bouwplan niet in behandeling genomen worden.
5	Besluit college om medewerking te verlenen aan het maken van een nieuw bestemmingsplan	Het college neemt een besluit over het verlenen van medewerking aan uw bouwplan middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Als het college geen medewerking verleent ontvangt u een weigeringsbesluit.
6a	Advies welstand	Bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van de gemeentelijke welstand. Om dit te controleren is er een gemeentelijke welstandsnota. De welstandscommissie toetst of uw bouwplan aan de eisen van de welstandsnota voldoet.
6b	Overige toetsen/interne adviezen	Bij uw bouwplannen wordt ook gekeken naar zaken als brandveiligheid, milieu, verkeer en groen.
7	Opstarten bestemmingsplanprocedure	De gemeente publiceert in de Emmen Officieel en de Staatscourant dat zij een bestemmingsplan voorbereid.
8	Besluit opstarten Overleg	Het college neemt een besluit om het Overleg op te starten.
9	Overleg met betrokken instanties	De gemeente vraagt advies aan wettelijke en maatschappelijke partners over het plan (het Overleg). Partners hebben 8 weken de tijd om te reageren.
10	Beantwoorden reacties Overleg	De gemeente reageert op de reacties van de maatschappelijke partners, mogelijk leiden de reacties van de partners tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
11	Het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld	De gemeente stelt een ontwerpbestemmingsplan op.
12	Besluit college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen	Besluit ter inzage legging.
13	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	De gemeente publiceert in de Emmen Officieel en de Staatscourant dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage komt te liggen.
14	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid hierop te reageren (zienswijzen)
15	Eventuele zienswijzen verwerken	De gemeente verwerkt de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.
16	Besluit college aanbieden bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad	Het vast te stellen bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad aangeboden.
17	Behandeling in de raadscommissie Wonen & Ruimte	Het vast te stellen bestemmingsplan wordt besproken in de raadscommissie Wonen & Ruimte. Zij besluiten of en op welke manier het stuk voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad.
18	Het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad	De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.
19	Bestemmingsplan ter inzage	De gemeente publiceert in de Emmen Officieel en de Staatscourant dat het bestemmingsplan ter inzage komt te liggen.

20	Het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage	Het vastgestelde bestemmingsplan ligt zes weken voor iedereen ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden hierop te reageren (beroep).
21a	Er is beroep ingediend	Als er beroep is ingediend neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een besluit op dit beroep. Dit kan tot twaalf maanden duren.
21b	Er is geen beroep ingediend	Het bestemmingsplan is onherroepelijk.
22	Bouwvergunning verlenen	Als uw bouwaanvraag aan alle eisen voldoet en de gemeente heeft alle stappen genomen kan het bestemmingsplan verleend worden en krijgt u van de gemeente een bouwvergunning.
23	Start bouw	Als u een bouwvergunning heeft gekregen kunt u in principe beginnen met de bouw. Het is echter verstandig om de terinzage termijn van de bouwvergunning af te wachten. Er kunnen namelijk nog mensen zijn die het niet eens zijn met uw plannen. Dit kan gevolgen hebben voor uw bouwplan.
24	Kabels en leidingen en de rioolaansluiting	Als u gaat bouwen, houdt dan rekening met kabels en leidingen. Deze gegevens zijn bij de nutsbedrijven bekend (www.klic.nl). Een rioolaansluiting dient u aan te vragen bij de afdeling Inrichting & Beheer van de gemeente.

Colofon

Gemeente Emmen

Postbus 30.001, 7800 RA Emmen

Bezoekadres: Raadhuisplein 1 te Emmen

Openingstijden: de balie is op werkdagen geopend tussen 08.30 en 16.30 uur,
op donderdag tot 19.00 uur

Telefoon: 14 0591

Fax: (0591) 68 57 37

E-mail: gemeente@emmen.nl

Internet: www.emmen.nl