



## Regels voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning

U heeft een optie op een bouwka­vel in de Lindewijk. Voor u breekt nu een volgende fase aan in het traject van het realiseren van uw nieuwe huis. Om te mogen bouwen heeft u niet genoeg aan enkel een positief advies van het Kwaliteitsteam<sup>1</sup>. U moet de beschikking hebben over een omgevingsvergunning voor het bouwen van uw woning.

### *Procedure*

U bent vrij in de keuze of u de aanvraagprocedure wilt laten verlopen met of zonder vooroverleg met de gemeente. Beide mogelijkheden staan ook open voor de Lindewijk. Wij adviseren u wel eerst het bouwplan te laten beoordelen op de ruimtelijke regels en welstandsaspecten.

Gezien het hoge ambitieniveau voor de Lindewijk, raadt de gemeente vooroverleg aan bij de voorbereiding van uw bouwplan(nen). Omdat de gemeente dit vooroverleg belangrijk vindt, wordt het Kwaliteitsteam niet alleen ingezet voor de uiteindelijke beoordeling van uw bouwplan(nen), maar mag u (en uw architect) ook rekenen op begeleiding door het Kwaliteitsteam tijdens het ontwerpproces.

*Aanrader: lees ook onze [tips](#) voor duurzaam én betaalbaar bouwen.*

Met de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert twee activiteiten op: de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk en de technische bouwactiviteit. Dit noemen we 'de knip'. Meer informatie daarover vindt u [hier](#). O.a. op onze website [www.weststellingwerf.nl/omgevingswet](http://www.weststellingwerf.nl/omgevingswet) staat meer informatie over de Omgevingswet.

### *1. Ruimtelijke toetsing: omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk*

#### *Oriënterend gesprek*

Wanneer u een optie op een bouwka­vel heeft verworven gaat de voorzitter van het Kwaliteitsteam graag een oriënterend en richtinggevend gesprek met u (en uw architect) aan alvorens u start met de ontwerpwerkzaamheden. In dit overleg komen het beeldkwaliteitsplan en de nadere eisen die gelden voor uw bouwka­vel aan de orde. Voor een afspraak met het Kwaliteitsteam kunt u 0561-691306 bellen (Projectteam Lindewijk is in principe iedere maandag en donderdag aanwezig).

#### *Vooroverleg*

Op het moment dat uw architect zijn eerste schetsontwerp gereed heeft, kunt u digitaal een aanvraag indienen voor een vooroverleg/conceptverzoek. De kosten hiervoor kunt u vinden op de [gemeentelijke website](#). Voor het indienen van uw bouwplan dient u per 1 januari 2024 gebruik te maken van het [nieuwe Omgevingsloket](#). Tijdens het vooroverleg wordt het plan besproken met het Kwaliteitsteam en de gemeente toetst het aan de voorschriften van het bestemmingsplan (hierna verwoord als 'omgevingsplan', de nieuwe naamgeving vanaf 1 januari 2024).

Past het bouwplan niet binnen het omgevingsplan, dan zult u uw ontwerp moeten aanpassen. In een enkel geval bestaat echter de mogelijkheid dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een afwijking ten aanzien van de voorschriften in het omgevingsplan. De gemeente is hier wel heel terughoudend in. Afwijken van het omgevingsplan kan een langere proceduredtijd betekenen. De termijn van 8 weken, waarbinnen de aanvraag moet worden afgehandeld, geldt dan in sommige gevallen niet meer.

Als na toetsing van de welstandsaspecten en de ruimtelijke regels het oordeel positief is, heeft u duidelijkheid over wat u kunt bouwen op uw kavel en kunt u uw bouwplan in technische zin verder (laten) uitwerken.

---

<sup>1</sup> Het Kwaliteitsteam Lindewijk (de welstandscommissie) toetst het ontwerp aan de regels van het bestemmingsplan en beoordeelt het ontwerp in een openbare vergadering op de geldende welstands- en kwaliteitsaspecten.



## 2. Technische bouwactiviteit

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) regelt de controle op het voldoen aan de regels voor toetsing op de technische bouwactiviteit. Valt uw bouwwerk onder gevolgklasse 1 van de Wkb (en dat is bij een nieuw te bouwen grondgebonden woning altijd het geval) dan moet u bij ons een melding indienen en toetst een door u in te schakelen onafhankelijk technisch gecertificeerd bureau (de 'kwaliteitsborger') uw bouwplan aan de technische voorschriften. Deze kwaliteitsborger ziet erop toe dat een bouwwerk (lees: uw woning met evt. bijgebouwen) bij gereedmelding aan de regels voldoet. Het is van belang dat u al in een vroegtijdig stadium contact met hen opneemt.

### *Indienen aanvraag omgevingsvergunning*

Na afronding van het bovenstaande kan uw bouwplan via een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning digitaal bij de gemeente worden ingediend via het [Omgevingsloket](#). Bij de indiening van de aanvraag is het van belang dat u het aanvraagformulier volledig invult en voorziet van uw handtekening. Bovendien is het noodzakelijk dat u de vereiste documenten toevoegt aan het aanvraagformulier. Welke documenten dat zijn kunt u zien in de checklist van het aanvraagformulier. U kunt uw adviseur om hulp vragen en/of deze hiervoor inschakelen.

Kort nadat u een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. Ook publiceren wij uw aanvraag in de bekende huis-aan-huis-bladen.

Na de indiening van de aanvraag stelt de gemeente vast of de ingediende stukken toereikend zijn voor het toetsen van de aanvraag. Mocht er informatie ontbreken dan ontvangt u hierover bericht en stellen wij u in de gelegenheid de ontbrekende informatie binnen de gestelde periode toe te voegen aan uw aanvraag. Zonder alle benodigde stukken mag en kan uw aanvraag niet worden behandeld. Uw aanvraag wordt dan buiten behandeling gesteld.

Voldoet uw bouwplan dan kunnen wij u een omgevingsvergunning verlenen voor het ruimtelijke deel (en welstandsaspecten) .

### *Wettelijk kader*

Het vooraf toetsen van omgevingsaanvragen bouw is een wettelijke verplichting van de gemeente. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan om verschillende redenen worden geweigerd. Deze redenen zijn eerder genoemd.

Het omgevingsplan en het kwaliteitsdocument kunt u terugvinden op [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) en [www.lindewijk.nl](http://www.lindewijk.nl). Op de [website](#) van de gemeente Weststellingwerf vindt u nog aanvullende informatie over de Omgevingsvergunning.

### *Toezicht*

Tijdens de bouw houdt de gemeente toezicht op de uitvoering van de bouw. Op momenten die er toe doen komen wij bij u inspecteren. Zulke momenten zijn o.a. het heien, het storten van betonconstructies en de gereedmelding. Het is uw taak, of die van uw aannemer(s), om de gemeente tijdig over dit soort werkzaamheden en activiteiten te informeren zoals is vermeld in de gemeentelijke bouwverordening. Omdat, zoals hiervoor aangegeven, uw bouwwerk valt onder gevolgklasse 1 van de Wkb, komt de door u ingeschakelde kwaliteitsborger controleren of uw bouwwerk voldoet aan de technische regelgeving.

### *Bijzondere aandachtspunten*

Bij de bouw- en aanvraagprocedure zijn een aantal punten van belang. Voorbeelden daarvan zijn de inrit- en rioleringsmelding, tijdelijke huisvesting (niet op de bouwkaavel), bodemkwaliteit e.d.

### *Leges*

Voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning brengt de gemeente leges in rekening. De vaststelling van de gemeentelijke leges staan vermeld op de website van de gemeente.

We verwachten u hiermee voldoende te informeren over de te doorlopen procedure voor de verkrijging van een omgevingsvergunning. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u bellen met Team VTH (telefoon 0561-691234).