

PROCEDURE VOOR HET KRIJGEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING IN LINDEWIJK

U heeft een bouwkaavel verworven in Lindewijk.

Voor u breekt nu een volgende fase aan in het traject van het realiseren van uw nieuwe huisvesting. Om te mogen bouwen heeft u niet genoeg aan enkel een positief advies van het Kwaliteitsteam. U moet de beschikking hebben over een omgevingsvergunning voor het bouwen van uw woning.

Hieronder kunt u op hoofdlijnen lezen met welke regels en procedures u te maken krijgt bij het bouwen van uw woning in Lindewijk.

Procedure

In principe bent u vrij in de keuze hoe u de aanvraagprocedure wilt laten verlopen. U kunt een aanvraag indienen zonder dat u daarvoor overleg heeft gevoerd met de gemeente. Maar wij adviseren u eerst het bouwplan te laten beoordelen op het bestemmingsplan en welstandsaspecten.

Beide mogelijkheden staan ook open voor de Lindewijk. Maar 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.

Vooroverleg

Wanneer u een bouwkaavel heeft verworven wil het Kwaliteitsteam graag een oriënterend en richtinggevend gesprek met u (en uw architect) voeren alvorens u start met ontwerpwerkzaamheden. In dat overleg komen het beeldkwaliteitplan en de nadere eisen die gelden voor uw bouwkaavel aan de orde. Voor een afspraak met het Kwaliteitsteam kunt u 0561-691306 bellen (projectsecretariaat is iedere maandag en donderdag aanwezig).

Op het moment dat uw architect zijn/haar eerste schetsontwerp gereed heeft dient u digitaal 'via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) een aanvraag in te dienen voor een schetsplan. De kosten hiervoor bedragen € 488,25 (prijspeil 2019). Indien binnen vier maanden na verzenddatum van de uitkomst van het verzoek om vooroverleg, een aanvraag omgevingsvergunning, die inhoudelijk niet afwijkt van het gevraagde in het vooroverleg wordt ingediend, wordt van de geheven leges van het vooroverleg 50% in mindering gebracht op de leges verschuldigd voor de aanvraag om omgevingsvergunning. Het schetsplan wordt dan besproken met het Kwaliteitsteam en de gemeente toetst dit schetsplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Past het bouwplan niet binnen het bestemmingsplan dan zult u uw ontwerp moeten aanpassen. In een enkel geval bestaat echter de mogelijkheid dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een vrijstelling ten aanzien van de voorschriften in het bestemmingsplan. Maar de gemeente is daar uitermate terughoudend mee. Afwijken van het bestemmingsplan kan een langere proceduretijd betekenen. De termijn van 8 weken, waarbinnen de vergunning moet worden verleend, geldt dan in sommige gevallen niet meer. Afhankelijk van de mate van afwijking kan een vrijstellingsprocedure de doorlooptijd wel met een jaar verlengen.

Technische toets

Als uiteindelijk na toetsing van de welstandsaspecten en de bestemmingsvoorschriften 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.

Vervolgens kunt u een officiële aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente indienen. Dit dient te geschieden via het omgevingsloket. Via www.omgevingsloket.nl kunt u uw aanvraag digitaal bij ons aanvragen. 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 (tekeningen + berekeningen e.d.) 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 vier weken 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.

Bij een complete aanvraag is onze volgende stap het toetsen van uw bouwplan aan het Bouwbesluit en de bouwverordening. Hierin worden onder meer eisen gesteld aan de technische aspecten

Mocht uw bouwplan niet voldoen aan één of meer van de technische toetsingscriteria dan is het mogelijk dat wij u vragen uw plan aan te passen. Daarbij geven we aan binnen welke termijn dit moet gebeuren. Het niet indienen van een aangepast plan kan leiden tot weigering van de vergunning.

Voldoet uw bouwplan aan al deze toetsingscriteria dan kunnen wij u een omgevingsvergunning verlenen en kunt u aan de slag. We verwachten van u dat u na het verlenen van de vergunning binnen 26 weken met de bouw van uw woning start. Doet u dat niet, dan heeft de gemeente de bevoegdheid de omgevingsvergunning in te trekken. Ook is het niet toegestaan de bouw van uw woning langer dan 26 weken stil te leggen. Ook dan kan de gemeente besluiten uw vergunning in te trekken.

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.

De tekst van het Bouwbesluit is te vinden op www.vrom.nl, terwijl het bestemmingsplan en het kwaliteitsdocument op www.lindewijk.nl en de gemeentelijke website staan. De bouwverordening kunt u inzien op het gemeentehuis en staat tevens vermeld op www.weststellingwerf.nl.

Voorts verwijzen u naar de [website](#) van de gemeente Weststellingwerf inzake 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.

Bijzondere aandachtspunten

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

Indieningsvereisten

Bij de indiening van de aanvraag is het voor een probleemloze afhandeling 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. Ook kunt u hiervoor de website www.vrom.nl raadplegen.



gemeente
Weststellingwerf



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 het projectsecretariaat Lindewijk (telefoon 0561-691306 maandag en donderdag aanwezig).

Wolvega, 14 januari 2019