## Ruimtelijke Ordening en Bouwregels

**Wat mag ik precies bouwen op mijn kavel?**

De bouw- en gebruiksvoorschriften die voor uw kavel gelden kunt u terugvinden in het Omgevingsplan (bestemmingsplan Damwâld – Prikkebosk). U kunt dit raadplegen via de volgende link: Damwâld - Prikkebosk - Regels op de kaart - Omgevingsloket

**Waar kan ik het omgevingsplan/bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen vinden?**

Omgevingsplan (bestemmingsplan Damwâld – Prikkebosk): Damwâld - Prikkebosk - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Beeldkwaliteitsplan: b_NL.IMRO.1891.BpDwPrikkebosk-VA01_rb1.pdf

**Kan ik mijn (schetsmatig) bouwplan als vooroverleg ter beoordeling indienen?**

Ja, het indienen van een omgevingsoverleg (vooroverleg) kunt u regelen via de volgende link: Omgevingsoverleg - overleg over initiatief, plan of idee | Gemeente Dantumadiel. De kosten hiervan bedragen € 59,40 (Legesverordening 2026).

**Wat mag ik bijbouwen (aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen) en kan dit vergunning vrij?**

De richtlijnen voor de bijgebouwen kunt u via deze link raadplegen: Damwâld - Prikkebosk - Regels op de kaart - Omgevingsloket. Wilt u een beoordeling of het bouwwerk zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd, dan kunt u via de volgende link een schetsplan indienen: Omgevingsoverleg - overleg over initiatief, plan of idee | Gemeente Dantumadiel. Aan deze beoordeling zijn geen kosten verbonden.

**Wat zijn de eisen voor een schutting/erfafscheiding?**

Een erfafscheiding hoger dan 1.00 meter en maximaal 2.00 meter moet achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Bij hoeklocaties is er vaak sprake van meerdere voorgevelrooilijnen. Voor vragen hierover kunt u terecht bij het klantcontactcentrum Vergunningen (0511-717000).

**Mag ik een woning met plat dak bouwen?**

Ja, dit is toegestaan volgens de bouwregels uit het Omgevingsplan.

**Zijn er eisen aan de architectuur, materialen of kleuren?**

*Ja, zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan (blz. 41 - aanzichten en opmaak)*

**Mag ik een bedrijf of praktijk aan huis voeren?**

Ja, voor zover dit bedrijf/beroep is genoemd in de 'lijst met aan-huis-verbonden beroepen'. Deze is terug te vinden in bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Damwâld – Prikkebosk'

**Mag ik een mantelzorgwoning of gastenverblijf realiseren?**

Een mantelzorgwoning mag onder een aantal voorwaarden vergunningsvrij geplaatst worden. Indien het om pré-mantelzorg gaat of een gastenverblijf dan is er een omgevingsvergunning vereist. Voor meer informatie hierover verzoeken wij u contact op te nemen met het klantcontactcentrum Vergunningen (0511-717000)

**Zijn zonnepanelen toegestaan en gelden er voorwaarden?**

Zonnepanelen direct op het dak(vlak) is zonder omgevingsvergunning toegestaan. Wanneer de zonnepanelen op het terrein worden geplaatst is er wel een omgevingsvergunning vereist.

**Mag ik een tijdelijke woning plaatsen tijdens de bouw van de woning?**

In de meeste gevallen is het mogelijk om gedurende de bouw van de woning een tijdelijke woning te plaatsen voor een maximale periode van twee jaar. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

**Mag ik een laadpaal plaatsen?**

Ja. Op eigen terrein.

## Vergunningen en Procedures

**Heb ik een omgevingsvergunning nodig voor mijn woning?**

Ja, de aanvraag kunt u regelen via deze website: Home - Omgevingsloket

Wilt u een schets- ontwerpplan voorleggen aan de gemeente, dan kan dit via de website van de gemeente: Omgevingsoverleg - overleg over initiatief, plan of idee | Gemeente Dantumadiel

**Wanneer kan ik de vergunning aanvragen?**

U moet belanghebbende zijn om een aanvraag te kunnen indienen. Hiervan is sprake wanneer u eigenaar of (potentieel) koper van het perceel bent. U kunt daarom al tijdens de optieperiode een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

**Hoe lang duurt de vergunningprocedure?**

De gemiddelde termijn voor een reguliere vergunningaanvraag ligt tussen de vier en acht weken. Als u een complete aanvraag indient, zorgt dit meestal voor een snellere afhandeling.

**Moet mijn bouwplan eerst worden goedgekeurd door een kwaliteitsteam of welstandscommissie?**

Ja. Tijdens het omgevingsoverleg (vooroverleg) en bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt uw bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem. Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen, moet de commissie een positief welstandsadvies uitbrengen.

**Welke documenten moet ik indienen bij de vergunningaanvraag?**

Voor de beoordeling van uw vergunningaanvraag zijn in ieder geval bouwkundige tekeningen vereist. Afhankelijk van het bouwplan kunnen daarnaast aanvullende gegevens en bescheiden nodig zijn. Wij adviseren u een bouwkundig advies- en/of tekenbureau in te schakelen om de benodigde stukken op te stellen.

**Kan ik al starten met bouwen voordat de vergunning definitief is?**

Nee. Er kan gestart worden met de bouw als de vergunning definitief is en de overdracht van de grond bij de notaris heeft plaatsgevonden. De grond is vanaf dat moment uw eigendom.

---

## Bouwvoorbereiding en Techniek

**Waar liggen de perceelgrenzen precies?**

Ten behoeve van de aannemer zijn autocad-tekeningen beschikbaar waarop de perceelgrenzen vermeld staan.

**Hoe weet ik waar kabels en leidingen liggen?**

U kunt bij het Kadaster een Klic-melding doen. Dit doet u op de website van het Kadaster waarbij u in moet loggen met uw DigiD.

**Hoe wordt mijn woning aangesloten op elektriciteit, drinkwater, riolering en glasvezel?**

Deze aansluitingen worden aangelegd tot aan de erfgrens. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de huisaansluitingen.

**Zijn er eisen aan de fundering?**

De koper moet zelf en voor eigen rekening opdracht geven voor een eventueel sonderingsonderzoek voor de fundering van de woning. Het gaat om een meting van de draagkracht van de grond. Zolang de grond nog niet bij de notaris is overgedragen, heeft u van de gemeente toestemming nodig om dit onderzoek uit te laten voeren.

**Is er sprake van grondwaterproblemen of drainage-eisen?**

Om eventuele wateroverlast in de kruipruimte te voorkomen, adviseert de gemeente om drainage rond de woning aan te leggen.

**Moet ik zelf bodemonderzoek laten uitvoeren?**

Door de gemeente is er een verkennend bodemonderzoek gedaan. Mengmonsters van het verkennende onderzoeken geven aan dat de grond van de percelen allemaal bestempeld kunnen worden als klasse ‘landbouw/natuur (altijd toepasbaar). Echter, bij het afvoeren van grond (bijvoorbeeld vrijkomende grond bij het uitgraven van een bouwkuip) is, volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit, vaak een partijkeuring noodzakelijk. De kosten hiervoor zijn voor de koper van de kavel.

## Uitvoering Bouw

**Wanneer mag ik starten met bouwen?**

U mag starten met bouwen nadat de omgevingsvergunning definitief is (zonder bezwaren 6 weken na afgifte) en als de grondoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden.

**Geldt er een bouwplicht?**

Ja. Binnen 2 jaar na de notariële overdracht dient de kavel bebouwd en bewoond zijn.

**Waar mogen bouwmaterialen, containers en bouwketen worden geplaatst?**

Op de eigen kavel vanaf het moment dat de notariële overdracht heeft plaatsgevonden.

---

## Kavel en locatie

**Wat kost de kavel?**

De kavel wordt verkocht met 21% btw. De overige kosten (Kadaster, notaris etc.) zijn voor rekening van de koper.

**Wanneer wordt de grond geleverd?**

De grond wordt uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst bij een notaris (bouwrijp) opgeleverd of zoveel eerder nadat de aangevraagde omgevingsvergunning definitief is.

**Wanneer mag ik starten met bouwen?**

Nadat de grond via de notaris in eigendom is overgedragen.

---

## Planning en proces

**Hoe lang heb ik de tijd om een woning te bouwen?**

Binnen 2 jaar na de notariële overdracht van de grond dient deze bebouwd en gebruiksklaar te zijn.

**Ben ik verplicht binnen een bepaalde termijn te starten?**

De bouw dient binnen een jaar na het afgeven van de omgevingsvergunning gestart te zijn.

**Kan ik mijn eigen aannemer en architect kiezen?**

Koper kiest zijn/haar eigen aannemer en architect.

**Wat gebeurt er als mijn bouwplannen afwijken van de regels?**

Afwijkingen kunnen besproken worden middels het aanvragen van een vooroverleg.

**Wat kost een woning op deze kavel ongeveer totaal?**

Dit is afhankelijk van uw woonwensen en kunt u bespreken met uw aannemer.

**Hoeveel hypotheek kan ik krijgen op een zelfbouwkavel?**

Voor vragen rondom een hypotheek adviseren wij u contact op te nemen met een hypotheekadviseur.

---