



Aanvraagformulier principeverzoek voor planologische medewerking

Een principeverzoek houdt in dat u aan het college van burgemeester en wethouders verzoekt om een voorlopige uitspraak te doen over de haalbaarheid van uw (bouw)plan. De beoordeling van het verzoek geeft uitsluitend of er in principe aan dat plan medewerking verleend kan worden of niet en zo ja, op welke wijze. Dit formulier is dus **geen** aanvraag om omgevingsvergunning en ook **geen** aanvraag om wijziging of herziening van het omgevingsplan.

1. Gegevens van de aanvrager

Bedrijfsnaam*	
KvK-nummer*	
Aanhef	Meneer / Mevrouw**
Naam en voorletters	
Straat en huisnummer	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer(s)	
E-mailadres	

* Indien van toepassing.

** Doorhalen wat niet van toepassing is.

2. Gegevens van de adviseur (indien van toepassing)

Bedrijfsnaam*	
KvK-nummer*	
Aanhef	Meneer / Mevrouw**
Naam en voorletters contactpersoon	
Straat en huisnummer/Postbus	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer(s)	
E-mailadres	

* Indien van toepassing.

** Doorhalen wat niet van toepassing is.

3. Locatie- en eigendomsgegevens

Straat en huisnummer	
Postcode en woonplaats	
Indien bekend kadastrale aanduiding	
Perceelsoppervlakte	
Eigendomssituatie van het perceel	0 Eigen grond* 0 Huur 0 Erfpacht 0 Anders, namelijk _____

* Aankruisen wat van toepassing is.

4. Omschrijving van het principeverzoek

Geef hieronder kort en bondig een zo duidelijk mogelijke omschrijving van het principeverzoek.

Het principeverzoek betreft het: _____ - _____ - _____ - _____ - _____	
Huidig gebruik	0 Woning* 0 Bedrijf 0 Combinatie woning / bedrijf 0 Anders, namelijk _____
Nieuw gebruik	0 Woning* 0 Bedrijf 0 Combinatie woning / bedrijf 0 Anders, namelijk _____

Bebouwd oppervlakte bestaand	_____ m ²
Bebouwd oppervlakte nieuw	_____ m ²
Betreft het principeverzoek een bedrijf / beroep (aan huis) of een uitbreiding van een bedrijf?	ja/nee**
Verwacht aantal personeelsleden	_____ personeelsleden***
Verwacht aantal klanten per dag / week	_____ klanten***
Worden er parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd?	ja/nee** Zo ja, hoeveel: _____ parkeerplaatsen. Geef deze op de (schetsmatige) situatietekening van de gewenste situatie aan. Zie onder punt 6 welke gegevens nodig zijn.
Verwacht u een toename van het aantal verkeersbewegingen?	ja/nee** Zo ja, hoeveel: _____ verkeersbewegingen
Is er sprake van detailhandel?	ja/nee**
Betreft het principeverzoek een monument?	0 Gemeentelijk monument* 0 Rijksmonument 0 Geen monument
Worden bestaande houtopstanden verwijderd?	ja/nee** Zo ja, geef dit op de (schetsmatige) situatietekening van de gewenste situatie aan. Zie onder punt 6 welke gegevens nodig zijn.
Wordt nieuwe erfbepanting/landschappelijke inpassing toegevoegd?	ja/nee** Zo ja, geef dit op de (schetsmatige) situatietekening van de gewenste situatie aan. Zie onder punt 6 welke gegevens nodig zijn.
Hebt u de burens en omwonenden over het principeverzoek geïnformeerd?	ja/nee
Bestaat er draagvlak voor uw principeverzoek?	ja/nee
Als u draagvlak hebt gecreëerd voor uw principeverzoek, kunt u dan aangeven op welke wijze u dit hebt gedaan en waaruit het draagvlak bestaat?	

* Aankruisen wat van toepassing is.

** Doorhalen wat niet van toepassing is.

*** Indien van toepassing en/of bekend.

5. Motivering van het principeverzoek

Geef hieronder een zo duidelijk mogelijke omschrijving van de motieven waarom u van mening bent dat medewerking aan uw plan in afwijking van het omgevingsplan nodig is.

–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–
–

6. Welke gegevens zijn nodig?

Om een goede beoordeling van uw principeverzoek mogelijk te maken, is het belangrijk dat u de volgende gegevens aanlevert.

Minimaal benodigde gegevens	Bijgevoegd?
Een (zo volledig mogelijk) ingevuld en ondertekend aanvraagformulier principeverzoek	ja/nee*
Een kadastrale situatietekening (schaal 1:1000) van de bestaande situatie	ja/nee*
Een (schetsmatige) gemaatvoerde situatietekening van de gewenste situatie, met daarop in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> de afmetingen (ten opzichte) van het perceel de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen de wijze waarop het perceel ontsloten wordt de situatie van parkeerplaatsen op eigen terrein de te verwijderen houtopstanden de te realiseren erfbeplanting/ landschappelijke inpassing 	ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.*

Indien aanwezig, informatie over eerder verleende (bouw-/omgevings-)vergunningen en/of toestemmingen.	ja/nee/n.v.t.*
---	----------------

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

Als de gevraagde informatie onvoldoende is of als er gegevens ontbreken, dan geven wij u vier weken de tijd om uw verzoek aan te vullen. Gebeurt dat niet, dan kunnen wij uw verzoek niet in behandeling nemen.

7. Ondertekening

U bent ervan op de hoogte dat u voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek leges verschuldigd bent. De leges worden voldaan door de aanvrager / gemachtigde*.

Plaats en datum: _____

Handtekening aanvrager

Handtekening eventuele gemachtigde

Ondertekening door de gemachtigde is alleen rechtsgeldig als de aanvrager ook heeft ondertekend.

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

Nadere toelichting aanvraag principeverzoek

Een principeverzoek

U heeft een bouwplan of initiatief, maar u twijfelt over de haalbaarheid ervan. Uw architect heeft wellicht aangegeven dat uw plan niet past binnen het omgevingsplan of de gewenste ontwikkeling is mogelijk in strijd met het omgevingsplan. In dat geval kunt u gebruik maken van de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen.

U kunt het principeverzoek indienen via dit formulier en sturen naar:

Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA REUSEL

of mailen naar:
Burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden
ruimtelijkeontwikkeling@reuseldemierden.nl

Beoordeling

De gemeente toetst uw principeverzoek wordt aan het omgevingsplan en het relevante beleid. Ook kijkt de gemeente zorgvuldig naar de rechten en belangen van omwonenden en omliggende bedrijven. Als een plan hiermee niet in strijd is en verder ook past binnen beleid en regelgeving, dan kan de gemeente medewerking verlenen. Maar toch bestaat de kans dat belanghebbenden gegronde bezwaren hebben tegen uw plan. Als een belanghebbende van mening is dat hij of zij schade ondervindt, kan hij of zij schade claimen.

Eventueel kunnen er aanvullende gegevens gevraagd worden voor een juiste beoordeling van uw verzoek. U ontvangt schriftelijk bericht over het beoordelingsresultaat.

Behandeltermijn

Nadat u het verzoek met bijbehorende stukken bij ons heeft ingediend, ontvangt u binnen enkele dagen een ontvangstbevestiging.

De behandeltermijn van een principeverzoek varieert. Dit is onder meer afhankelijk van het verzoek en de complexiteit van het vraagstuk. U moet uitgaan van een gemiddelde behandeltermijn van drie maanden na ontvangst van de leges.

Wat kost het in behandeling nemen van een principeverzoek?

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om een planologische principe-uitspraak bent u op grond van de gemeentelijke legesverordening leges verschuldigd. Voor 2024 bedraagt het legesbedrag € 1.896,70. Hiervoor ontvangt u een rekening van de gemeente. Pas na ontvangst van de leges, gaan wij aan de slag met de beoordeling van uw verzoek.

Status principeverzoek en principe-uitspraak

Een principeverzoek is niet hetzelfde als een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het principeverzoek is dus géén officieel verzoek. Het is slechts een verzoek om te bekijken of de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan uw plan. U kunt met het antwoord op het principeverzoek beoordelen of het zinvol is om een officiële aanvraag omgevingsvergunning en/of een verzoek om herziening of wijziging van het omgevingsplan in te dienen.

Een principeverzoek wordt daarmee aangemerkt als een verzoek om informatie of om een voorlopig standpunt. Het is dus geen verzoek om een besluit of beschikking in de zin van de Algemene wet. Dit betekent dat tegen het principestandpunt geen bezwaar en beroep openstaat. Als u wel een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing wilt krijgen, kunt u in plaats van een principeverzoek direct een aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

De principe-uitspraak van het college burgemeester en wethouders is maximaal 2 jaar geldig. Als u binnen die termijn geen gebruik maakt van de principe-uitspraak, kunt u na dat jaar om een nieuwe uitspraak vragen. U betaalt dan opnieuw leges. Ook moet u er rekening mee houden, dat door tussentijds gewijzigd beleid, het college een andere principe-uitspraak kan doen.

Herziening omgevingsplan

Via het principeverzoek vraagt u de gemeente om het omgevingsplan voor een perceel in uw eigendom te wijzigen voor de gebruiks- of bouwmogelijkheden op dat perceel. Wij vermelden nadrukkelijk dat de benodigde procedure in overleg met u opgestart wordt. De kosten voor het doorlopen van deze procedure zijn volledig voor uw rekening. Ook worden met u, als onderdeel van de procedure, afspraken gemaakt over de tegemoetkoming van de kosten die verwacht worden voor de eventuele (her)inrichting van het openbaar gebied en over mogelijke nadeelcompensatie.

De gemeente kiest er soms voor om meerdere ontwikkelingen in één wijziging van het omgevingsplan te bundelen en als één geheel in procedure te brengen. Een dergelijke wijziging van het omgevingsplan heet een veegplan. Soms kan het echter niet anders dan dat voor één ontwikkeling een afzonderlijk omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

De doorlooptijd van een herziening omgevingsplan bedraagt ongeveer 26 weken vanaf het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpplan tot aan de vroegst mogelijke inwerkingtreding ervan. Dit is dus exclusief de voorbereidingstijd. Het ontwerpplan wordt ter inzage gelegd nadat het college heeft ingestemd met een door of namens u op te stellen concept-omgevingsplan, de overeenkomsten (nadeelcompensatie en kosten) getekend zijn en u de plankosten heeft betaald.

Wat houdt een anterieure overeenkomst in?

Wanneer er een positieve principe-uitspraak wordt gedaan én er is een ruimtelijke procedure van toepassing, dan vragen we u een anterieure overeenkomst met de gemeente aan te gaan. Omdat niet iedereen weet wat dit inhoud, krijgen we hier nogal eens vragen over.

In een anterieure overeenkomst worden afspraken tussen de gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel vastgelegd. Het perceel is in eigendom bij de private partij die voor eigen rekening en risico wil ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing omgevingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Een dergelijke overeenkomst bevat in de regel afspraken over ontsluiting, planologische inpassing en nadeelcompensatie.

Wat is nadeelcompensatie?

Nadeelcompensatie is schade, veroorzaakt door het wijzigen van een ruimtelijk plan. Dat kan een omgevingsplan zijn, maar ook omgevingsvergunningen voor afwijken van het omgevingsplan kunnen schade veroorzaken.

Wanneer een gebied of perceel een andere functie krijgt, kan dit schade opleveren voor omliggende huizen. Bijvoorbeeld wanneer een stuk grasland wordt bestemd als woonbestemming. Omwonenden die benadeeld worden, kunnen onder bepaalde voorwaarden van de gemeente een nadeelcompensatie krijgen. Een onafhankelijk en deskundig bureau onderzoekt dit.

Tips en aandachtspunten

- De behandeling van een verzoek gaat sneller als het verzoek volledig en duidelijk is.
- Het archief van de gemeente Reusel-De Mierden beschikt vaak over tekeningen en gegevens van bestaande panden. Hiervan zijn (tegen betaling) kopieën verkrijgbaar bij de gemeente. Deze kunnen een basis zijn voor uw principeverzoek.
- Het is mogelijk dat u in verband met uw verzoek nog andere omgevingsvergunningen en/of toestemmingen nodig heeft en dat u nog rekening moet houden met andere wet- en regelgeving. De volgende activiteiten brengen wij onder uw aandacht:
 - monumenten;
 - aanleggen;
 - reclame;
 - inrit aanleggen;
 - kappen;
 - milieu;
 - toestemming van burens, (ver)huurder, eigenaar en/of andere belanghebbenden.