

Aanvraagformulier principeverzoek voor planologische medewerking

Een principeverzoek houdt in dat je aan het college van burgemeester en wethouders vraagt om een voorlopige uitspraak te doen over de haalbaarheid van jouw (bouw)plan. De beoordeling van het verzoek geeft uitsluitend of de gemeente in principe medewerking aan dat plan medewerking kan verlenen of niet en zo ja, op welke wijze. Een principeverzoek is dus geen aanvraag voor een 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	☐ Eigen grond* ☐ Huur ☐ Erfpacht ☐ 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	☐ Woning* ☐ Bedrijf ☐ Combinatie woning / bedrijf ☐ 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 erfbeplanting/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: • de afmetingen (ten opzichte) van het perceel • de situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen • de wijze waarop het perceel ontsloten wordt	ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.* ja/nee/n.v.t.*

• de situatie van parkeerplaatsen op eigen terrein • de te verwijderen houtopstanden • de te realiseren erfbepaling/ landschappelijke inpassing	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

Heb je plannen voor het bouwen van een gebouw of bouwwerk of voor het verrichten van een activiteit die in strijd is met of niet past in het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)? En wil je op voorhand weten of de gemeente hier toch medewerking aan kan verlenen en zo ja, hoe? Dan kun je hiervoor een principeverzoek indienen.

Je 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

1. Wat gaan we met jouw principeverzoek doen?

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van het principeverzoek beoordelen we eerst of deze volledig genoeg is om inhoudelijk te behandelen. Dat betekent dat wij nagaan of het principeverzoek een goede omschrijving van de bestaande en gewenste situatie bevat. Ook beoordelen we of het principeverzoek vergezeld gaat van een kadastrale tekening van de bestaande situatie (schaal 1:1000) en een (schetsmatige) gemaatvoerde situatietekening van de gewenste situatie.

Als het principeverzoek volledig is, dan gaan we aan de slag met de inhoudelijke beoordeling.

Als de gevraagde informatie onvoldoende is of als er gegevens ontbreken, dan melden we dat en geven je vier weken de tijd om de ontbrekende gegevens aan te vullen. Doe je dat niet binnen die termijn, dan nemen wij het principeverzoek niet in behandeling.

Inhoud

Heb je eerder al een informatieverzoek ingediend waarover het adviesteam een reactie heeft gegeven? Dan bekijken we eerst of het principeverzoek (nog) overeenkomt met het eerder ingediende informatieverzoek. Ook kijken we of het principeverzoek voldoet aan de reactie van het adviesteam. Vervolgens toetsen we het principeverzoek aan het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Ook toetsen we dit aan relevant beleid. Het gaat hierbij om beleid van zowel de gemeente, de provincie, het rijk als van Waterschap De Dommel. Ook kijken we naar de rechten en belangen van omwonenden en omliggende bedrijven. Vervolgens leggen we het principeverzoek voor aan het college van burgemeester en wethouders om hierover een principestandpunt in te nemen.

2. Wat zijn de mogelijke uitkomsten van de behandeling van jouw principeverzoek?

Na de behandeling van het principeverzoek neemt het college van burgemeester en wethouders een principestandpunt in.

Een principestandpunt is eigenlijk een voorlopig antwoord wel of niet met de gewenste plannen kan worden ingestemd. Als het college met de plannen instemt, wordt ook aangegeven of het college bereid is om hiervoor een procedure op te starten. Soms verbindt het college voorwaarden aan hun principestandpunt.

Het principestandpunt bestaat uit twee delen. Het eerste antwoord is inhoudelijk en gaat over de haalbaarheid van uw verzoek. Het tweede antwoord is procedureel en gaat over het vervolgtraject.

Inhoudelijk antwoord

Het inhoudelijke antwoord gaat over de haalbaarheid van het principeverzoek. Je kunt hierbij de volgende antwoorden krijgen:

1. Ja.
In dit geval is het college van burgemeester en wethouders in principe bereid om planologische medewerking te verlenen.
2. Ja, mits.

In dit geval is het college van burgemeester en wethouders in principe bereid om planologische medewerking te verlenen aan de plannen. Wel verbinden ze één of meerdere voorwaarden aan hun principestandpunt. Je kunt jouw plannen met in acht neming van deze voorwaarden uitwerking in een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan.

3. Nee.

In dit geval vindt het college van burgemeester en wethouders de gewenste ontwikkeling niet voorstelbaar en/of haalbaar, ook niet met het eventueel doorvoeren van aanpassingen. In dat geval neemt het college een negatief principestandpunt in.

Procedureel antwoord

Bij een positief principestandpunt van het college van burgemeester en wethouders over het principeverzoek, geven wij ook aan wat het vervolgtraject is. Dit kan zijn dat je voor jouw plannen een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunt indienen of dat je een aanvraag voor een omgevingsplanwijziging kunt indienen.

3. Wat is de status van het principestandpunt?

Een principestandpunt is eigenlijk een voorlopig antwoord van het college van burgemeester en wethouders of ze wel of niet met de gewenste plannen kan instemmen. Een principestandpunt is daarmee geen besluit of beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat je geen bezwaar en beroep kunt aantekenen tegen het principestandpunt. Ook kun je er geen rechten aan ontleen.

Als je wel een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing wilt, kun je een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of voor een omgevingsplanwijziging aanvragen.

4. Hoe lang is het principestandpunt geldig?

Het principestandpunt is maximaal twee jaar geldig. Binnen deze termijn kun je de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of voor een omgevingsplanwijziging indienen. Doe je dat niet, dan sluiten wij het dossier.

Uiteraard kun je op een later moment opnieuw een principeverzoek voor jouw plannen indienen. Wij beoordelen dit dan op basis van het dan geldende beleid en uitgangspunten. Wij kunnen hierdoor niet garanderen dat je hierop een zelfde principestandpunt van burgemeester en wethouders krijgt. Dit kan onder meer door tussentijds gewijzigde wet- en regelgeving.

5. Binnen welke termijn reageren wij op jouw principeverzoek?

De termijn waarbinnen wij een principeverzoek in behandeling nemen is afhankelijk van de route die voor het verzoek geldt. Voor een principeverzoek geldt een directe route of een uitgestelde route. Door het hanteren van dit onderscheid kunnen we alle verzoeken en de hieruit voortvloeiende procedures met de beschikbare ambtelijke capaciteit binnen een redelijke termijn af te handelen.

Voor het principeverzoek geldt de directe route

Principeverzoeken die vallen onder de directe route nemen we binnen twee maanden na ontvangst ervan in behandeling. Beslist het college positief? Dan kun je jouw plannen (laten) uitwerken en hiervoor een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een omgevingsplanwijziging indienen.

Voor het principeverzoek geldt de uitgestelde route

Principeverzoeken die vallen onder de uitgestelde route behandelen we twee keer per jaar. Beslist het college positief? Dan vragen we of je verder wilt met het plan. Reageer je positief? Dan hoor je binnen vier weken wanneer en hoe we samen met jou het vervolgtraject opstarten.

6. Welke kosten zijn verbonden aan het in behandeling nemen van het principeverzoek?

Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek betaal je leges aan de gemeente. Deze brengen wij met de ontvangstbevestiging van uw principeverzoek in rekening. Pas na ontvangst van de leges starten wij de beoordeling van uw principeverzoek. De hoogte van de leges vindt je in [de huidige legesverordening](#). Voor 2025 bedraagt het basisbedrag voor deze leges € 1.938,-.

Gaat het om een principeverzoek voor het realiseren van meer dan één woning, dan verhogen we dit bedrag met € 1.533,-.

Als het om een principeverzoek voor het vergroten van bedrijfsmogelijkheden met meer dan 1.000 m² gaat, dan verhogen we dit basisbedrag met € 2.044,-.

Advieskosten

Als je gebruik maakt van een adviseur kan het zijn dat deze kosten in rekening brengt voor het opstellen van het principeverzoek. Informeer hierover vooraf bij jouw adviseur.

8. Herziening omgevingsplan

Via het principeverzoek vraag je burgmeester en wethouders een principeuitspraak te doen om het omgevingsplan voor een perceel in uw eigendom te wijzigen voor de gebruiks- of bouw mogelijkheden op dat perceel. Wij vermelden nadrukkelijk dat de benodigde procedure in overleg met jou opgestart wordt. De kosten voor het doorlopen van deze procedure zijn volledig voor jouw rekening. Ook maken we, als onderdeel van de procedure, afspraken met jou 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.

9. 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 jou 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.

10. 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.

11. 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 buren, (ver)huurder, eigenaar en/of andere belanghebbenden.