

TOELICHTING

(Bouw) plannen worden altijd getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Hierin staat aangegeven wat u wel en niet mag bouwen en welk gebruik er geldt. Het kan zijn dat u een plan voor bijvoorbeeld het uitbreiden van uw woning heeft en dat dit niet in het geldende bestemmingsplan past. De gemeente kan dan bekijken of en op welke wijze zij medewerking wil verlenen. Omdat niet duidelijk is aan te geven wanneer wel of geen medewerking verleend kan worden, kunt u voor een antwoord op deze vraag een principeverzoek indienen. De gemeente beoordeelt daarmee of uw bouwplan al dan niet voor een planologische procedure in aanmerking komt. Afhankelijk van de aard van uw plan kan de gemeente uw principeverzoek aanmerken als een Ruimtelijk Initiatief. Dat is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van het bouwen van één of meer woningen. Een ruimtelijk initiatief is dus in feite een verbijzondering van een principeverzoek.

Wat is een principeverzoek?

Een principeverzoek houdt in dat u aan het college van burgemeester en wethouders verzoekt om in principe medewerking te verlenen aan een (bouw)plan. De beoordeling van het verzoek zal uitsluitend geven of er in principe voor dat plan medewerking verleend kan worden of niet en op welke wijze. Het principeverzoek is géén officieel verzoek. U kunt met het antwoord op het principeverzoek beoordelen of het zinvol is om een officiële aanvraag (en een verzoek om ontheffing / herziening / wijziging) in te dienen.

De beoordeling

Het verzoek wordt getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Er vindt geen toetsing aan het Bouwbesluit of de gemeentelijke bouwverordening plaats. Dat kan namelijk pas als er sprake is van een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De termijnafhandeling

Wij streven ernaar, wanneer de door u aangeleverde gegevens compleet en juist zijn, binnen zes weken uw principeverzoek af te handelen. Bij een ruimtelijk initiatief is doorgaans meer tijd nodig, omdat het (bouw)plan naar aard en/of omvang groter is.

Leges

Voor het behandelen van een principeverzoek, dat geen ruimtelijk initiatief is, zijn op basis van de legesverordening leges verschuldigd. Voor een principeverzoek dat aangemerkt is als een ruimtelijk initiatief, zijn op basis van de nota kostenverhaal startleges verschuldigd. Deze leges gaan overigens pas in nadat de gemeente de principebereidheid tot medewerking aan het verzoek of ruimtelijk initiatief heeft uitgesproken. Het gaat hier dus over “het willen”, nog niet over “het kunnen”. Als het principeverzoek of ruimtelijk initiatief leidt tot een vervolg, dan worden deze startleges naderhand (bij het afsluiten van de anterieure overeenkomst of bij de vergunningverlening) deels (60%) verrekend.

Geen officieel besluit

Een principeverzoek of ruimtelijk initiatief is niet hetzelfde als een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het houdt slechts een verzoek aan de gemeente in om te bekijken of zij bereid is medewerking te verlenen aan uw bouwplan. Als u op uw principeverzoek of ruimtelijk initiatief een positief antwoord krijgt van de gemeente, geeft u dat geen recht om te bouwen. U kunt pas gaan bouwen als u een officiële omgevingsvergunning heeft. De gemeente kan, ook als u een positief antwoord op uw principeverzoek of ruimtelijk initiatief heeft gekregen, alsnog de omgevingsvergunning weigeren. Tegen de beslissing op een principeverzoek of ruimtelijk initiatief kunt u géén bezwaar maken. Bij een ongewijzigd bestemmingsplan en beleidskader blijft onze reactie op uw principeverzoek of ruimtelijk initiatief 2 jaar gelden, u dient dus uiterlijk binnen 2 jaar na deze reactie een officiële aanvraag in te dienen.

Retouradres formulier

Gemeente Houten

Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Postbus 30

3990 DA Houten

Email: omgevingsloket@houten.nl

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met team VTH via 030 – 6392611 of via omgevingsloket@houten.nl