

INFORMATIE

(VER)BOUWEN EN/OF ANDER GEBRUIK

CONCEPTVERZOEK, OMGEVINGSVERGUNNING OF
WIJZIGING OMGEVINGSPLAN BIJ ACTIVITEITEN DIE
NIET PASSEN BINNEN HET OMGEVINGSPLAN

GEMEENTE



NOORDENVELD

(VER)BOUWEN EN/OF ANDER GEBRUIK

OMGEVINGSVERGUNNING OF WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Heeft u plannen om te gaan (ver-)bouwen of wilt u grond of gebouwen op een andere manier gebruiken dan u nu doet? Dan kan het zijn dat u een vergunning van de gemeente nodig heeft. Of u een vergunning nodig heeft wordt onder andere bepaald door het *omgevingsplan*. In het omgevingsplan staat beschreven waar in een gebied wel of niet gebouwd mag worden, hoe groot de gebouwen mogen zijn en waarvoor grond en bebouwing gebruikt mogen worden (bijvoorbeeld als woning, winkel, bedrijf, natuur of landbouw).

Als u gaat (ver)bouwen, dan moet uw plan bovendien voldoen aan bouwtechnische eisen en aan *de redelijke eisen van welstand*: een verzameling van regels waaraan gebouwen in een gemeente moeten voldoen. De gemeente beoordeelt of dit het geval is. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2020 *het bouwprotocol*. Aan de hand hiervan moet bekeken worden of de feitelijke bouwactiviteiten schade aan de omgeving kunnen veroorzaken.

Als het plan niet past binnen het omgevingsplan, dan bekijken we ook of er mogelijkheden zijn om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij vinden wij het van belang om te weten hoe omwonenden tegen uw plan aankijken. Dit noemen wij *participatie*. De mogelijkheid om met uw plannen af te wijken van het omgevingsplan onderzoeken wij als u aan ons een *balievraag* of *conceptverzoek* voorlegt.

Balievraag of conceptverzoek?

U kunt uw plan op twee manieren aan ons voorleggen:

1. met een balievraag
2. met een conceptverzoek

1. Balievraag

Het stellen van een balievraag is de meest eenvoudige manier om uw plan aan de gemeente voor te leggen. Wij beoordelen of het plan past binnen het omgevingsplan. Als het niet past binnen het omgevingsplan onderzoeken wij of – en zo ja onder welke voorwaarden – er afgeweken kan worden van het omgevingsplan. Wij streven ernaar om uw vraag binnen drie weken af te handelen, zonder dat u daarvoor *leges* betaalt. Leges zijn bedragen die in rekening worden gebracht door de overheid in ruil voor een tegenprestatie van die overheid. Met het antwoord op uw balievraag heeft u een **indicatie** (schatting) of uw plan haalbaar is.

2. Conceptverzoek

U kunt een conceptverzoek indienen als u wilt dat de gemeente uw idee of uitgewerkte bouwplan grondiger beoordeelt. Wij brengen hiervoor leges in rekening. Meer informatie over de hoogte van deze leges vindt u in de legesverordening (titel 2, hoofdstuk 2) op www.noordenveld.nl/leges.

Een conceptverzoek is niet verplicht, maar geeft u wel duidelijkheid. Tijdens een conceptverzoek wordt uw aanvraag voorbereid. Zo zorgt u ervoor dat u een volledige en correcte aanvraag in kunt dienen. Dit voorkomt tijdverlies of zelfs weigering van uw uiteindelijke aanvraag. Een conceptverzoek kan bestaan uit onder andere de volgende onderdelen:

- of en – zo ja – welke procedure u voor uw plan moet doorlopen;
- voor welke onderdelen/activiteiten van uw plan u een vergunning aan moet vragen;

- een schetsplan voorleggen aan de Welstandscommissie van de gemeente;
- onderzoeken of er sprake kan zijn van schade aan de omgeving door de bouwactiviteiten;
- het nader vormgeven van uw plan zodat dit op medewerking van de gemeente kan rekenen;
- het controleren van de ruimtelijke onderbouwing die u bij sommige aanvragen in hoort te dienen;
- de wijze van participatie.

Tijdens het conceptverzoek toetsen wij uw plannen en winnen we uitgebreide adviezen in. Het conceptverzoek eindigt met een *principe-uitspraak* van het college over het al dan niet meewerken aan uw plannen. Na het conceptverzoek weet u voldoende om uw uiteindelijke aanvraag (omgevingsvergunning of omgevingsplan) in te kunnen dienen. Afhankelijk van uw plan en keuzes kan het nodig zijn om meerdere conceptverzoeken in te dienen. Zo kunt u bijvoorbeeld eerst een conceptverzoek indienen om te onderzoeken hoe uw plan moet worden vormgegeven, zodat dit op medewerking van de gemeente kan rekenen. Afhankelijk van het type plan kan het daarna nog nodig zijn om 1 of 2 conceptverzoeken in te dienen om een schetsplan voor te leggen aan de Welstandscommissie en om een ruimtelijke onderbouwing te controleren.

Meer informatie over het conceptverzoek en de manier waarop u een conceptverzoek kunt aanvragen staat op onze website: www.noordenveld.nl/conceptaanvraag-indienen.

Intake- en omgevingstafel

Een belangrijk onderdeel van een balievraag of conceptverzoek is de *intake- en omgevingstafel*. Dit is een integraal overleg met

verschillende deskundigen op het gebied van onder andere stedenbouw, planologie, bouwen, verkeer, milieu en landschap. Tijdens dit overleg worden elke week de ingekomen plannen beoordeeld die niet mogelijk zijn op basis van het omgevingsplan.

De intaketafel wordt gebruikt tijdens een balievraag en richt zich vooral op het verkennen van de haalbaarheid van uw plan. De omgevingstafel vindt plaats tijdens een conceptverzoek en richt zich vooral op de invulling van uw plan zodat deze voldoet aan de randvoorwaarden die de gemeente stelt. Dit helpt ons om u snel duidelijkheid te geven over uw plan.

U kunt de intake- of omgevingstafel zelf bijwonen. Dit kunt u aangeven als u een balievraag of conceptverzoek indient.

Wij ontvangen bij de aanvraag conceptverzoek graag de volgende gegevens:

In geval van (ver)bouwen

- situatietekening (schaal 1:500) met alle aanwezige bebouwing op het perceel;
- bestaande en nieuwe plattegronden (schaal 1:100 of groter);
- bestaande en nieuwe gevels (schaal 1:100 of groter);
- kleurenfoto's van de bestaande situatie en de directe omgeving;
- opgave van materialen en kleuren;
- risicoanalyse op basis van bouwprotocol.

In geval van ander gebruik van gebouwen en/of grond

- een duidelijke omschrijving en uitleg van de voorgenomen activiteiten;

- bij sommige afwijkingen van het omgevingsplan vragen wij van u een ruimtelijke onderbouwing (zie webpagina <http://www.noordenveld.nl/aanvraag-omgevingsvergunning-voorbereiden>). Als dit aan de orde is dan vragen wij u ons de ruimtelijke onderbouwing in een conceptverzoek ter controle aan ons voor te leggen;
- de wijze waarop u omwonenden bij uw plannen hebt betrokken (participatie).

Omgevingsvergunning

Voor veel uitgewerkte plannen (bouwen of ander gebruik) is een *omgevingsvergunning* nodig. Meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u vinden in de webpagina www.noordenveld.nl/omgevingsvergunning-aanvragen. Hier vindt u onder andere informatie over de verschillende soorten omgevingsvergunningen, de kosten en de ruimtelijke onderbouwing die bij sommige omgevingsvergunningen moet worden opgesteld.

Zoals we hiervoor hebben aangegeven adviseren wij u om voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag een conceptverzoek in te dienen. Daarmee krijgt u duidelijkheid hoe u uw plan vorm kunt geven. Daarnaast weet u dan welke gegevens u bij de aanvraag in moet dienen zodat deze op medewerking van de gemeente kan rekenen. De aanvraag omgevingsvergunning beoordelen wij namelijk zoals u hem aanvraagt. Uiteraard kunt u aanvullende gegevens aanleveren als er gegevens missen. Daar vragen wij u om als dat aan de orde is. Als wij vaststellen dat de wijze waarop uw plan is vormgegeven, niet vergund kan worden of als bijvoorbeeld de ruimtelijke onderbouwing van onvoldoende kwaliteit is, dan weigeren wij uw aanvraag. Bij een weigering van de omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Tijdens de

vergunningaanvraag vragen wij u niet om uw plan aan te passen. Daarvoor is de conceptaanvraag bedoeld.

Voor het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning brengt de gemeente leges in rekening. Meer informatie over de hoogte van deze leges vindt u in de [legesverordening](#) (titel 2, hoofdstuk 2).

Omgevingsplan

Als uw (bouw)plan nog niet helemaal is uitgewerkt, kan het soms beter zijn om uw plan mogelijk te maken met een wijziging van het omgevingsplan. Nadat de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld, moet u alsnog een omgevingsvergunning voor bouwen of aanleggen aanvragen. In de omgevingsvergunning wordt het (bouw)plan vervolgens verder uitgewerkt.

Op voorhand kan niet gezegd worden wanneer het wijzigen van het omgevingsplan de voorkeur heeft. Dat hangt van veel factoren af. Daarnaast is het afhankelijk van de technische en juridische mogelijkheden die met de Omgevingswet samenhangen. Die zijn ten tijde van het schrijven van deze informatiefolder nog niet volledig duidelijk.

Voor het in behandeling nemen van een wijziging van het omgevingsplan brengt de gemeente leges in rekening. Meer informatie over de hoogte van deze leges vindt u in de [legesverordening](#) (titel 2, hoofdstuk 2)

Vragen?

Wilt u een vraag stellen over bouwen, verbouwen of ruimtelijke plannen? Mail dan naar info@noordenveld.nl.
