

Indieningsvereisten voor een conceptaanvraag:

Met een conceptaanvraag wordt de haalbaarheid van uw verzoek onderzocht. Met het formulier kunt u om een voorlopige standpunt van de gemeente verzoeken. Een conceptaanvraag wordt aangemerkt als een verzoek om informatie of om een voorlopig standpunt. Het is dus geen verzoek om een formeel besluit. U kunt tegen de uitkomst van een conceptaanvraag dus geen bezwaar en beroep instellen. Om een conceptaanvraag goed te kunnen beoordelen zijn naast het indieningsformulier nog andere stukken nodig.

De behandeling van een verzoek gaat sneller als het verzoek volledig en duidelijk is. Een onvolledige of onduidelijke conceptaanvraag vertraagt de behandeling!

Welke gegevens moet u aanleveren voor een goede beoordeling? Let op: U kunt meerdere gegevens binnen één tekening of toelichting verwerken.

Heeft de conceptaanvraag betrekking op de activiteit (ver)bouwen:

- situatietekening (1:500 of 1:1000) van de bestaende **en** nieuwe situatie met afmetingen van het perceel en van het bebouwd oppervlak (alle bebouwing) en maatvoering t.o.v. naastgelegen perceelgrenzen en bebouwing;
- plattegronden (minimaal 1:100) met maatvoering en gebruiksaanduiding per ruimte van de bestaende en nieuwe toestand (met alle aanwezige en evt. te slopen bebouwing met maatvoering);
- gevelaanzichten indien het bouwplan moet worden voorgelegd aan welstand (1:100);
- lengte- en dwarsdoorsnede(n) schaal 1:100 of 1:50;
- een schriftelijke toelichting op het bouwplan waarin de nut en noodzaak van het bouwplan wordt aangetoond (indien aanwezig kan dit een bedrijfsplan zijn).

Heeft de conceptaanvraag betrekking op de activiteit Ruimtelijke ordening; afwijken bestemmingsplan

- situatietekening (1:500 of 1:1000) met afmetingen van het perceel en van het bebouwd oppervlak (alle bebouwing) en maatvoering t.o.v. naastgelegen perceelsgrenzen en bebouwing;
- plattegronden (1:100) met maatvoering en gebruiksaanduiding per ruimte van de bestaende **en** nieuwe toestand;
- een schriftelijke toelichting van de achterliggende gedachte bij het plan en waarom de gekozen locatie hiervoor het meest geschikt is. Hierbij moet in ieder geval worden ingegaan op de volgende aspecten: welke activiteiten vinden plaats, waar en wanneer, aantal bewoners/gebruikers, parkeren, verkeersontsluiting, inpassing in omgeving. Indien aanwezig kan dit (deels) het bedrijfsplan zijn.
- beschrijving van mogelijke gevolgen voor naastgelegen percelen;
- overzicht van het overleg met de eigenaren en/of gebruikers van naastgelegen percelen.

Heeft de conceptaanvraag betrekking op de activiteit 'verbouwen van een monument':

Naast de gegevens zoals aangegeven bij de activiteiten (ver)bouwen, de volgende gegevens:

- u dient aan te geven om wat voor soort monument het gaat;
- indien bekend dient u het monumentennummer aan te geven (als u dit niet weet kunt u dit opvragen bij de gemeente);
- vermelding van de naam van het monument (indien van toepassing);
- aangeven aan welke onderdelen van het monument u werkzaamheden gaat uitvoeren.

Voor de bovenstaande drie activiteiten zijn indieningsvereisten geformuleerd, omdat dit de meest voorkomende activiteiten zijn waarvoor een conceptaanvraag wordt ingediend. Voor aanvragen met betrekking tot de overige activiteiten, die meer specifiek zijn, vragen wij u om contact op te nemen met het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving op 0316 595 511.

Voor de kosten en wijze van indienen van een conceptaanvraag verwijzen wij naar de website. Op de volgende pagina's treft u nadere informatie over de beoordeling, termijnen en het vervolgtraject.

Toelichting

Beoordeling

De aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan (inclusief de kleine afwijkingen als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 Wabo) en de welstandseisen. Indien uw aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan dan wordt automatisch een haalbaarheidsonderzoek op hoofdlijnen gestart naar de mogelijkheden van een bestemmingsplanherziening of een uitgebreide procedure als bedoeld in art. 2.12 lid 1 a onder 3 Wabo, de zogenaamde projectomgevingsvergunning.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand)

De commissie vergadert in principe tweewekelijks op donderdag in de even weken. Indien sprake is van de activiteit bouwen, wordt de conceptaanvraag altijd voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Indien u dit niet wilt, vragen wij u om dit expliciet aan te geven op het aanvraagformulier in de toelichting.

Indien er slechts sprake is van een verzoek om een inpassende gebruikswijziging, zal de conceptaanvraag, niet wordt voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

Termijn

De behandeltijd van een conceptaanvraag varieert. Dit is onder meer afhankelijk van het verzoek en de complexiteit van het vraagstuk. Voordeel is wel dat de behandeltijd van een daarna in te dienen "formele" (definitieve) aanvraag korter zal zijn. Het streven is om de conceptaanvraag binnen 8-10 weken ambtelijk af te doen.

Uitkomst vooroverleg

Van de uitkomst van de conceptaanvraag krijgt u een schriftelijke reactie. Indien uw plan besproken is in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, maakt het advies van de commissie deel uit van de schriftelijke reactie. Na de beoordeling van uw plan krijgt u een voorlopig standpunt over uw conceptaanvraag. De reactie kan zijn

- a. Positief: er kan medewerking worden verleend;
- b. Positief, mits: er kan medewerking worden verleend, mits het initiatief op onderdelen wordt aangepast;
- c. Negatief: er kan geen medewerking worden verleend.

Een positieve reactie is géén garantieverklaring

In de conceptaanvraag wordt uw plan op hoofdlijnen beoordeeld en zijn nog niet alle relevante gegevens bij ons bekend. Een positieve reactie op een conceptaanvraag hoeft dus niet te leiden tot een positieve beschikking op uw definitieve aanvraag. Hiervoor zullen de bouwtechnische toets aan het Bouwbesluit, de definitieve beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de inhoud van en coördinatie met andere wetgeving, het verkrijgen van bestuurlijke medewerking, de maatschappelijke haalbaarheid en het verloop van de procedure bepalend zijn'. Omdat de conceptaanvraag alleen op hoofdlijnen wordt beoordeeld, bestaat er altijd een kans op een onvolledige beoordeling. De gemeente aanvaardt geen enkele vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade als gevolg daarvan.

Geen adviesbureau

Wij willen u er op wijzen dat wij als gemeente een toetsende en kader stellende rol hebben. Wij beoordelen uw conceptaanvraag aan zowel geldende wet- en regelgeving als het gemeentelijk, provinciaal én (inter-)nationaal beleid. In dit kader zijn wij ook bereid met u in overleg te gaan over de haalbaarheid van uw plan. Echter alvorens het overleg met u aan te gaan, zult u zelf moeten zorgen voor een concreet, uitgewerkt plan dat voldoet aan genoemde indieningsvereisten. Als gemeente hebben wij in dit kader geen adviserende rol. Indien gewenst/nodig kunt u gebruik maken van private partijen. Te denken valt aan een architect, adviesbureau, aannemer, etc.

Aandachtspunten

Het is mogelijk dat u in verband met uw initiatief nog andere vergunningen en/of toestemmingen nodig heeft en dat u nog rekening moet houden met andere wet- en regelgeving. Hierbij kunt u denken aan de Wabo-activiteiten: aanlegvergunning, reclamevergunning, inritvergunning, kapvergunning of milieuvergunning.

Ook wijzen wij u op het belang om plannen af te stemmen met burens en op eventuele schriftelijke toestemming van een (ver)huurder, eigenaar en/of andere belanghebbenden.

Vervolgtraject na de conceptaanvraag

Een positieve reactie op een conceptaanvraag leidt niet één op één tot een vergunning of bestemmingsplanherziening. In de schriftelijke reactie wordt u gewezen op de procedure die zal moeten worden doorlopen om medewerking te verkrijgen. Afhankelijk van de procedure dient u aan de hand van onderzoeken en een ruimtelijke motivering aan te tonen dat uw plan voldoet aan de van toepassing zijnde regelgeving.

Wat moet u doen als de reactie op de conceptaanvraag positief is en alleen met een uitgebreide procedure medewerking kan worden verleend?

Op dat moment dient u een definitieve omgevingsvergunning aan te vragen of een verzoek in te dienen voor een bestemmingsplanherziening. Uw complete aanvraag/ verzoek wordt opnieuw getoetst. Dit kan betekenen dat het gemeentelijk oordeel afwijkt van de eerdere reactie op de conceptaanvraag. Dit is niet gebruikelijk, maar wel denkbaar.

Herziening bestemmingsplan/ wijzigingsplan

Deze procedure wordt gestart nadat u schriftelijk een verzoek heeft ingediend bij de gemeenteraad dan wel het college van burgemeester en wethouders. Voor dit verzoek bestaat geen formulier. U moet zelf een brief opstellen waarin u verzoekt om voor een bepaald plan een bestemmingsplanprocedure op te starten. Op het moment dat deze brief is ontvangen wordt het verzoek in behandeling genomen en gaat de termijn voor de bestemmingsplanprocedure lopen.

Projectomgevingsvergunning

Deze procedure wordt gestart als de aanvraag omgevingsvergunning - voorzien van alle vereiste stukken - wordt ingediend via het omgevingsloket (OLO).

Wij vermelden nadrukkelijk dat de kosten voor het doorlopen van deze procedures volledig voor uw rekening zijn. De kosten bestaan uit een vast deel, te weten leges voor bouwen, welstand en voor een planologische procedure. Deze bedragen zijn terug te vinden in de Legesverordening Zevenaar. Daarnaast is er een variabel deel voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing of in geval van een herziening van het bestemmingsplan een verbeelding, planregels en plantoelichting. Afhankelijk van de te doorlopen procedure en de complexiteit van het initiatief, moet u denken aan een bedrag van globaal € 10.000,- voor het planologisch deel (exclusief de kosten verbonden aan de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw). Ook worden met u, als onderdeel van de procedure, afspraken gemaakt over de tegemoetkoming van de kosten die verwacht worden ten aanzien van planschade. De doorlooptijd van een uitgebreide procedure bedraagt in principe 26 weken (excl. voorbereidingstijd).

Wijze van aanleveren

De gemeente is verplicht om het ruimtelijk ordeningsproces digitaal te gebruiken, beschikbaar te stellen en de regie hierop te houden. Bij de aanlevering van de stukken moet u rekening houden met de RO-standaarden die op dat moment gelden. Met betrekking tot de digitale bestanden verwachten wij een complete set bestanden conform de wettelijke bepalingen in ZIP formaat, met in ieder geval:

Bestemmingsplan:

- De gebruikte ondergrond in .dwg of .dxf meegeleverd (vermeld hierbij van welke datum);
- Het bestemmingsplan in .pdf en eventueel .html/.xhtml/.xml;
- Bijlagen/onderzoeken in .pdf;
- Plankaart in .gml, .pdf en .dwg;

Projectomgevingsvergunning:

- De gebruikte ondergrond in .dwg of .dxf meegeleverd (vermeld hierbij van welke datum);
- Ruimtelijke onderbouwing in .pdf en eventueel .html/.xhtml/.xml;
- Bijlagen/onderzoeken in .pdf;
- Plankaart (maak gebruik van een besluitvlak) in .gml, .pdf en .dwg.