



‘uw Plan, Onze route’

Kennispaper

mei 2026

thema ‘van initiatief tot realisatie’ - hendig buukske -
mei - 2026

Email
team@linders-linders.nl

Telefoon
085 - 0605 486

Linders & Linders

Website
linders-linders.nl



Het principeverzoek Initiatiefase

ontwikkel proces

Een principeverzoek, ook wel ‘verken uw idee’ genoemd, is een eerste en laagdrempelige stap binnen het ruimtelijk ordeningsproces. Hiermee kan worden onderzocht of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een initiatief dat niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan of omgevingsplan past. Het biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om vooraf duidelijkheid te krijgen en voorkomt dat direct een uitgebreide en kostbare vergunningsaanvraag wordt ingediend die mogelijk wordt afgewezen.

- Doel: Duidelijkheid krijgen of de gemeente achter het plan staat.
- Inhoud: Het bevat een globaal schetsplan van de gewenste ontwikkeling en de effecten op de omgeving.
- Procedure: U dient het verzoek in bij de gemeente. De gemeente toetst dit aan het beleid.
- Termijn: Vaak is er een (niet-wettelijke) behandeltermijn, vaak rond de 8 tot 14 weken.
- Resultaat: Een positief (principeakkoord) of negatief besluit. Tegen een principebesluit kunt u meestal geen bezwaar of beroep indienen.





Na principe goedkeuring

uitwerkingsfase

- Bij een positief besluit: de gemeente geeft aan bereid te zijn mee te werken. Dit biedt nog geen harde garantie, maar wel een sterke indicatie.
- Gedetailleerde uitwerking: U gaat het schetsplan uitwerken tot een definitief bouwplan en het benodigde (ruimtelijke) onderbouwingsrapport (o.a. stikstof, verkeer, geluid) opstellen.



Een omgevingsplanactiviteit (OPA) is nodig wanneer een initiatief gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving en moet worden getoetst aan het omgevingsplan van de gemeente. Een OPA kan zowel binnen de regels van het omgevingsplan passen als daarvan afwijken. Wanneer het initiatief past binnen de bestaande regels, spreekt men van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Als het plan niet binnen het omgevingsplan past, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In dat geval moet de gemeente expliciet beoordelen of zij bereid is af te wijken van het omgevingsplan en medewerking te verlenen aan het initiatief.



Na principe goedkeuring

uitwerkingsfase



3.



Na goedkeuring vergunning

vergunningsfase

Na het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Binnenplanse Omgevingsplanactiviteit (OPA) of Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) is de eerste stap gezet. Hieronder volgen de stappen die daarna genomen moeten worden om daadwerkelijk te bouwen

Wachten op onherroepelijkheid

- Zes weken wachten: Na het verlenen van de vergunning begint een bezwaartermijn van 6 weken. Omwonenden of belanghebbenden kunnen hiertegen bezwaar maken.
- Risico: Begin je binnen deze 6 weken met bouwen, dan doe je dat op eigen risico. Als de vergunning wordt vernietigd, moet je het bouwwerk soms op eigen kosten verwijderen.
- Onherroepelijk: Is er na 6 weken geen bezwaar gemaakt? Dan is de vergunning onherroepelijk



Voorbereiding op de realisatie

- Bouwmelding/technische eisen: Voldoet het plan aan de technische regels (bijv. de technische bouwactiviteit)?
- Aannemer contracteren: Nu de vergunning rond is, kan de aannemer definitief worden vastgelegd.
- Startinformatie: Informeer omwonenden over de start van de werkzaamheden (is niet verplicht, maar wel netjes).





Na goedkeuring vergunning

uitwerkingsfase



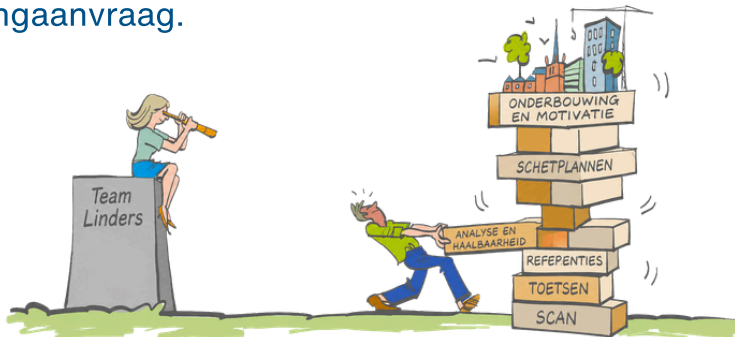


De experts



ondersteunen

Linders & Linders kan initiatiefnemers ondersteunen bij het opstellen en begeleiden van een principeverzoek, ook wel conceptverzoek of vooroverleg genoemd (per gemeente anders). Door deze eerste verkenning professioneel te laten begeleiden, wordt de haalbaarheid van een ruimtelijk initiatief zorgvuldig getoetst aan het gemeentelijk beleid en de geldende regelgeving. Dit bespaart tijd, biedt vooraf duidelijkheid en verkleint de kans op een afwijzing bij een latere definitieve vergunningaanvraag.



1. **Analyse & Haalbaarheidsscan:** Het plan toetsen aan het omgevingsplan, gemeentelijk beleid en ruimtelijke regelgeving.
2. **Onderbouwing & Motivering:** Een overtuigend dossier opstellen waarom de gemeente medewerking zou moeten verlenen.
3. **Schetsplan, tekeningen en referenties:** Het opstellen van een globaal plan van de gewenste ontwikkelingen.
4. **Indienen & Contact:** Het formele principeverzoek (conceptverzoek) indienen bij de gemeente en fungeren als aanspreekpunt tijdens het proces.

bronnen:

- IPLO – Vergunning of melding bij de technische bouwactiviteit
- Rijksoverheid – Het Omgevingsloket
- Ondernemersplein – Omgevingsvergunning bouwen en verbouwen
- Omgevingsweb – Bouwen onder de Omgevingswet
- RO specialist H.C.W. Linders

thema 'van initiatief tot realisatie' - hendig buukske -
mei - 2026

Email
team@linders-linders.nl

Telefoon
085 - 0605 486



Linders & Linders bv
Maximiliaan de Manstraat 1
5363 VN Velp - Noord-Brabant

Website
linders-linders.nl