

Heerlen

Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum
16 september 2021

Registratienummer

Auteur
A. Mathisssen-Wetzelaer - G.
Kerckhoffs

Domein/Team
Domein Ruimte - Team
Vergunningen

Ambtelijk opdrachtgever
Domeinmanager Ruimte

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)

Onderwerp
Beleid- en praktijk t.a.v. zakelijke of particuliere initiatiefvoorstellen en vergunningen voor nieuw- en verbouwplannen

Inleiding

Deze memo geeft inzicht waar een burger en ondernemer mee te maken heeft als hij of zij een initiatief heeft en dit wil realiseren zo als het bouwen van een woning of een bedrijfspand.

Hierbij komen vaak de volgende vragen naar voren:

- Is het toegestaan wat ik wil?
- Kan ik hierover overleggen met de gemeente?
- Heb ik een vergunning nodig?
- Wat heb ik dan hiervoor nodig?
- Hoe lang gaat het duren?
- Kan ik zelf uitzoeken wat wel of niet mag en waar vind ik die informatie?

De verscheidenheid van deze vragen laat zien dat het niet altijd gemakkelijk is om meteen duidelijk aan te geven wat mogelijk is en wat hiervoor nodig is. Als het gaat om nieuw- en verbouwplannen moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Dit is vastgelegd in de Wabo, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Allereerst de kanalen die er zijn om zelf informatie te verkrijgen.

1. OLO – Omgevingsloket Online

Het OLO, dit staat voor Omgevingsloket Online, is het digitale loket van de omgevingsvergunning. Het is een door het rijk ingesteld loket. Het OLO bestaat uit 3 onderdelen:

- Vergunningcheck: dit houdt in dat je door het beantwoorden van vragen te weten komt of je, om bijvoorbeeld iets te bouwen of te slopen, een omgevingsvergunning nodig hebt.
- Aanvraag omgevingsvergunning. Inloggen gebeurt met DigiD en bedrijven gebruiken E-herkenning. De meeste aanvragen worden via het OLO ingediend, een enkele aanvraag komt nog op papier binnen.
- Indienen vooroverleg. Het is dan nog geen formele aanvraag, maar aan de hand van minder gedetailleerde stukken kom je dan te weten

of jouw initiatief haalbaar is. Deze laatste optie wordt veelvuldig gebruikt.

2. www.ruimtelijkeplannen.nl

Een andere digitale omgeving die veel informatie verschaft is [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hier kun je op adres opzoeken welk bestemmingsplan ter plaatse geldt en nagaan of de bouw- en gebruiksmogelijkheden die je in gedachte hebt passen in het bestemmingsplan. Maar een bestemmingsplan is niet voor iedereen gemakkelijk te lezen. En soms is er een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht waar je rekening mee moet houden.

3. Informatie opvragen via de gemeente.

Ondanks dat veel informatie digitaal beschikbaar is, is het niet altijd even gemakkelijk te vinden. En als je het gevonden hebt, is het niet altijd goed te vertalen naar jouw eigen situatie. Het is zeer begrijpelijk dat een burger of ondernemer duidelijkheid vraagt en wil voorkomen dat iets niet goed wordt geïnterpreteerd. De vragen proberen we zoveel mogelijk langs dezelfde weg binnen te laten komen. Via de website kan een formulier ingevuld worden waarin de vraag wordt omschreven. Medewerkers van het callcenter verwijzen ook naar deze website. En ook het sturen van een mail is mogelijk via gemeente@heerlen.nl. Wel is er geen fysieke balie voor dit soort vragen. In het nieuwe Stadskantoor gaan we wel aan de slag met een pilot van een fysiek omgevingsloket.

Voor ondernemers geldt dat zij terecht kunnen bij het Ondernemershuis voor hun plannen. Voor een ondernemer zijn vaak nog meer aspecten van belang dan alleen een omgevingsvergunning. Door de start te maken bij het Ondernemershuis krijgen zij inzicht in wat ze allemaal moeten regelen voor hun initiatief.

De vragen zijn zeer divers van het opvragen van een bouwtekening, het navragen welke bestemming is toegestaan tot mag dit pand gesplitst worden in appartementen of is kamerverhuur ook toegestaan.

We zien de trend dat het aantal vragen toeneemt. In 2019 waren dit er nog 632, in 2020 718 en dit jaar gaan we waarschijnlijk richting de 1000 stuks.

Voor het beantwoorden van deze vragen worden geen leges in rekening gebracht.

Uiteindelijk besluit de initiatiefnemer een vervolgstap te nemen om zijn plannen te gaan realiseren.

Vooroverleg

Vaak adviseren wij om eerst een vooroverleg aan te vragen. Een vooroverleg heeft geen formele status. Dit is te zien als een verzoek aan de gemeente

van "Dit zou ik willen, is dit ook mogelijk?". Aan de hand van de ingediende gegevens kan een eenvoudige toets of een diepgaandere toets plaatsvinden. Er zijn geen termijnen aan verbonden. Ook de leges bedragen beduidend minder dan bij een aanvraag.

Het geeft zowel de aanvrager als de gemeente de gelegenheid om met elkaar een aanvraag voor te bereiden die haalbaar is en dus vergund kan worden. Zeker nu de houding steeds meer is veranderd van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits' is het van belang om de randvoorwaarden die horen bij mits te bespreken en ook zo in te vullen. We zien hierin wel de trend dat dit meer overlegmomenten vraagt.

Een te snelle overstap naar een formele aanvraag en traject heeft als gevolg dat een aanvraag niet compleet is en hierdoor buiten behandeling gesteld wordt. Ook hiervoor worden legeskosten in rekening gebracht die vervolgens weer tot onbegrip en frustraties leiden.

Bij een later ingediende aanvraag worden de legeskosten uit het vooroverleg verrekend.

Processtappen vooroverleg

- Het vooroverleg wordt ingediend digitaal ingediend via het OLO of op papier via de postweg.
- Het vooroverleg wordt in behandeling genomen door een casemanager.
- Er wordt bekeken welke stukken erbij zitten. Afhankelijk van de stukken kunnen meer of minder toetsingen plaatsvinden.
- Allereerst wordt getoetst of het initiatief wel of niet vergunningsvrij is.
- Is het vergunningsvrij dan ontvangt de aanvrager hiervan bericht. Zo niet, dan vinden verdere toetsingen plaats.
- Vervolgens wordt getoetst of het plan past binnen het bestemmingsplan. Als dit het geval is, kunnen afhankelijk van de stukken vervolgttoetsingen plaatsvinden; zoals welstand en brandpreventie.
- Is het plan in strijd met het bestemmingsplan (het initiatief past niet of niet geheel binnen het bestemmingsplan), dan wordt advies van het ingewonnen bij het beleidsteam.
- Het beleidsteam brengt een integraal advies uit. Er wordt aangegeven of het plan wel of niet kansrijk is. Eventueel worden er voorwaarden opgenomen in het advies.
- De casemanager ontvangt dit advies. Als het advies kansrijk is kan het plan worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor een welstandadvies.
- Eventueel kan tegelijkertijd het plan worden besproken in de brandpreventiecommissie als dit aan de orde is.
- Nadat alle adviezen bekend zijn wordt dit medegedeeld aan de aanvrager. De aanvrager weet nu wat de gemeente van zijn plan vindt en waar hij rekening mee moet houden. Als alle adviezen positief zijn is het pas zinvol om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Omgevingsvergunning

Het is natuurlijk ook mogelijk om meteen een officiële aanvraag te doen of na het vooroverleg een omgevingsvergunning aan te vragen. Hierbij zijn 2 verschillende procedures mogelijk.

1. reguliere procedure

Meestal is deze van toepassing. Het is een korte procedure van maximaal 8 weken, die we eventueel kunnen verlengen met 6 weken.

2. uitgebreide procedure

Deze neemt meer tijd in beslag; maximaal 26 weken. Hij is nodig als het gaat:

- om grote afwijkingen van het bestemmingsplan of
- om bijzondere milieueisen die moeten worden opgelegd bij een monument of
- om het brandveilig gebruik.

Processtappen omgevingsvergunning

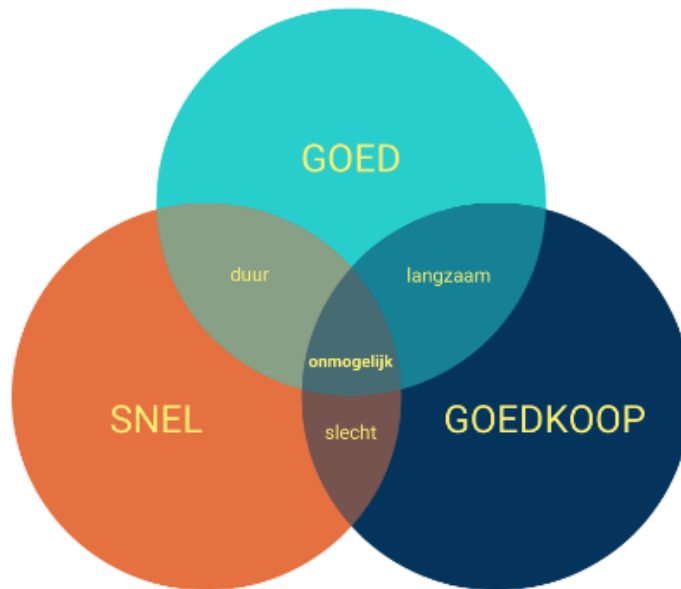
De processtappen zijn identiek aan de stappen van het vooroverleg.

Echter de toetsingen die zijn uitgevoerd in het vooroverleg en niet zijn gewijzigd, hoeven niet meer te worden overgedaan.

- De ontbrekende toetsingen worden uitgevoerd. Denk hierbij aan de bouwbesluit toets en de constructie.
- Als alle toetsingen doorlopen zijn en positief zijn wordt het besluit genomen dat de vergunning verleend wordt.
- Het besluit wordt gepubliceerd op de website van Heerlen en via www.officielebekendmakingen.nl/
- De mogelijkheid van bezwaar en/of beroep is altijd open.
- De bezwaartermijn van 6 weken gaat in op de dag na het genomen besluit. Als geen bezwaar ingediend wordt, is de vergunning daarna onherroepelijk.
- De aanvrager ontvangt een rekening voor de legeskosten.

Kortom voordat een vergunning afgegeven wordt, doorloopt een aanvraag diverse stappen en toetsingen. Het vergt een uitgekiend proces en een goede samenwerking om tijdig een goed kwalitatief besluit te nemen. Een goed kwalitatief besluit zorgt ervoor dat de daadwerkelijk uitvoering van het initiatief goed verloopt en niet continu bijgestuurd moet worden in de toezichtsfase, voorkomt dat de veiligheid in gedrang komt en zorgt voor een ruimtelijke ordening die vastgelegd is in de beleidsstukken.

Voor kwaliteit geldt onderstaand duivels dilemma.



Actuele situatie

Voor informatie over de actuele situatie rondom vergunningverlening verwijs ik naar de antwoorden op de artikel 33 vragen inzake Burgers Lopen Vast bij Aanvraag Omgevingsvergunning.

Verder volgt in een volgende commissievergadering een presentatie over bestemmingsplannen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Middelen, Ruimtelijke Ordening en Herstructurering,
A. Damen

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.