

Notitie Burenakkoord

Een instrument om draagvlak in te zetten bij kleinschalige afwijkingen van gemeentelijke regels en kaders



Inleiding

Dit instrument beoogt draagvlak in te zetten bij afwijken van gemeentelijke regels en kaders, te weten:

- Afwijken van bestemmingsplannen en
- Afwijken van welstandsnormen

Uitgangspunt is bij voldoende draagvlak bij kleinschalige initiatieven geen toets bestemmingsplan, geen toets welstand, maar direct vergunning. Bij initiatieven met iets meer impact marginale toetsing en bij grote initiatieven wordt draagvlak meegenomen in het afwegingskader.

In het coalitieakkoord 2014–2018 is opgenomen dat Leusden de kracht uit de Samenleving wil benutten. Het burenakkoord is een instrument dat hiertoe kan bijdragen.

Het burenakkoord kan draagvlak geven en ruimte bieden aan meer lokale zeggenschap. Het kan een manier zijn om de omgeving meer zeggenschap te geven over de wijze hoe ze om willen gaan met gemeentelijke normen en regels die zijn opgesteld voor hun bescherming. We hoeven niet altijd op de stoel van de individuele burgers en ondernemers te gaan zitten en hun belangen te behartigen, maar kunnen meer zeggenschap over ruimtelijke kwaliteit en al dan niet afwijken van regels neerleggen bij de doelgroep waarvoor die regels immers in het leven zijn geroepen. De regels en kaders kunnen zo meer afgestemd worden op de maatschappelijke behoefte en een vertaling krijgen in aangepaste beleidslijn(en) en kaders in bestemmingsplannen en de welstandsnota.

Deze notitie laat zien wat de mogelijkheden zijn om het draagvlak Burenakkoord op die manier in te zetten, welke effecten en risico's dit met zich meebrengt (en hoe die te ondervangen) en de wijze waarop wij het draagvlak kunnen inzetten (spelregels).

Deze notitie beperkt zich tot ruimtelijke initiatieven. Het gaat dus om initiatieven die betrekking hebben op bouwen en gebruiken van gronden en gebouwen en waarvoor een omgevingsvergunning of andere ruimtelijke vergunning of toestemming nodig is. Het kan gaan om activiteiten van tijdelijke of permanente aard, zowel op openbaar gebied als op privéterrein.

Hoe doen we het nu?

Wanneer iemand bijvoorbeeld een woning, of een schuur wil bouwen of een bedrijfsmatige activiteit aan huis wil starten is een omgevingsvergunning nodig. Aanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan, ruimtelijke kwaliteit, Bouwbesluit en eventuele andere beleidsregels en verordeningen. Wanneer het initiatief strijdig is met deze regels, kijkt de gemeente of het wenselijk is om daarvan af te wijken. Past het initiatief in de afwijkingmogelijkheden die de bestemmingsplannen, verordeningen of andere beleidsregels bieden. Dan wordt doorgaans snel en efficiënt vergunning verleend.

Wanneer het daar niet in past wordt het initiatief in de gemeentelijke organisatie uitgezet bij verschillende adviseurs. Zij kijken of het initiatief wel aansluit bij beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de diverse beleidsnota's zoals de woonvisie, welstandsnota, beeldkwaliteitsplannen etc. Daarnaast wordt gekeken naar de mate van hinder of overlast die omwonenden kunnen ondervinden als gevolg van het initiatief. De adviezen leiden uiteindelijk tot een (principe)besluit om al dan niet af te wijken van de kaders.

Grootschalige initiatieven

Of een initiatief kan rekenen op steun van de omgeving wordt voor grootschalige plannen wel in beeld gebracht. Wij adviseren om direct aan het begin van een nieuw (grootschalig) initiatief de omwonenden te informeren en hun mening te peilen.

Voordat omwonenden betrokken worden bij een plan moet uiteraard wel helder zijn wat de initiatiefnemer en/of de gemeente voor ogen hebben. Het betrekken van omwonenden bij (grootschalige) initiatieven wordt door de initiatiefnemer gedaan, bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst. Zo wordt ruimte gecreëerd om met belanghebbenden in gesprek te gaan en ideeën uit te wisselen. Deze ideeën spelen vervolgens een hoogwaardige rol in de ontwikkeling van het plan.

Kleinschalige en middelgrote initiatieven

Bij kleinschalige en middelgrote initiatieven zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen of dakkapellen wordt de steun van omgeving minder vanzelfsprekend in beeld gebracht. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat veel van deze bouwwerken vergunningsvrij zijn geworden én dat deze initiatieven over het algemeen vallen binnen de afwijkingmogelijkheden die bestemmingsplannen, beleidsregels of verordeningen bieden. Wanneer dit niet het geval is, wordt er door de verschillende adviseurs zoals ruimtelijke ordening, verkeer of milieu gekeken of maatwerk van toepassing is. Het Burenakkoord kan in een dergelijk geval worden ingezet.

Welstandsnota

De gemeente Leusden heeft een welstandsnota. Leusden kent geen welstandsvrije gebieden. Alle omgevingsaanvragen voor de activiteit bouwen (bouwaanvragen) worden getoetst op ruimtelijke kwaliteit. Het Burenakkoord kan worden ingezet om van deze ruimtelijke kwaliteitstoets (welstand) af te wijken.

Aanpak burenakkoord – hoe gaan we het doen

Naast de reguliere werkwijze en beoordeling kan in gevallen ook het burenakkoord worden ingezet.

Zoals hiervoor geschreven wordt voor grootschalige initiatieven een eigen participatietraject bepaald.

Voor kleinschalige initiatieven kan het inzetten van draagvlak onder de noemer van het Burenakkoord een instrument zijn om af te wijken van de huidige kaders. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden:

1. *Toetsing van collectief en individueel belang*

Wanneer er collectieve belangen in het spel zijn, is de gemeente aan zet om een uitspraak te doen over de wenselijkheid van de afwijking. De vraag of de gemeente wil afwijken van regels die bijdragen aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen, zoals een open en gevarieerd landschap met erfgoed blijft primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit vloeit voort uit de zorg voor de leefomgeving (art. 21 Grondwet) en de centrale rol bij het efficiënt verdelen en benutten van de schaarse ruimte binnen de gemeentegrenzen voor verschillende functies (de zogenoemde ruimtelijke afweging). Hetzelfde geldt voor individuele belangen van de omwonenden zoals de openbare orde en veiligheid. Kortom, draagvlak is géén doorslaggevend argument voor een afwijking als er andere zwaarwegende belangen in het spel zijn.

2. *Transparantie*

De manier waarop draagvlak een initiatief toch mogelijk kan maken moet voor burgers transparant zijn, hiervoor zijn spelregels bedacht. Er kunnen namelijk verschillende uitkomsten zijn. Het moet duidelijk zijn waarom dat zo is en dat dat geen willekeur of zwalkend beleid van de gemeente is.

3. *Eigen regels*

Draagvlak kan alleen reden zijn om af te wijken van de gemeentelijke regels (bestemmingsplan en welstandsnota), maar niet voor regels van andere overheden.

Met bovenstaande uitgangspunten kan het Burenakkoord worden ingezet bij:

- Afwijken van bestemmingsplannen en
- Afwijken van welstandsnormen

Experimentele werkwijze

Leusden zet in op een aanpak / (experimentele) werkwijze waarbij – vanuit een beschrijving in hoofdlijnen – wordt toegewerkt (lerend proces) om draagvlak als instrument te verankeren in bestaande gemeentelijke regels en kaders. Op basis van ervaringen die werkende weg worden opgedaan, is de gemeente namelijk beter in staat om haar beleid optimaal aan te laten sluiten bij de praktijk.

Spelregels Burenakkoord

Met inachtneming van de eerder genoemde uitgangspunten worden hier onder de spelregels verwoord voor het gebruiken van het Burenakkoord als draagvlak. Voorwaarde is wel dat er geen onderscheid moet zijn over de inzetbaarheid van het Burenakkoord: alle burgers van de gemeente Leusden zijn gelijk als het gaat over de vraag hoe zij om willen gaan met het afwijken van de gemeentelijke regels die zijn opgesteld voor hun bescherming. Met andere woorden: het Burenakkoord is van toepassing op het gehele gemeentelijke grondgebied.

Tevens verdient het de vermelding dat het Burenakkoord niet betekent dat wanneer de buren akkoord zijn, meteen een omgevingsvergunning wordt verleend. De (ruimtelijke) afwegingen en de wettelijke procedures blijven onverminderd van toepassing. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente overwegen af te wijken van de wettelijke procedure (projectbesluit). Als de ambtelijke organisatie van mening is dat van de wettelijke procedure kan worden afgeweken, zal dit altijd vooraf afgestemd worden met de verantwoordelijke portefeuillehouder.

Hoofdregels

Als blijkt dat een ruimtelijk initiatief strijdig is met gemeentelijke kaders en regels, en steun vindt in de omgeving, dan wordt ruimte geboden voor afwijkingen door:

1. Bij kleine afwijkingen met beperkte impact medewerking te verlenen aan initiatieven waarbij de initiatiefnemer instemming van de buren heeft aangetoond;
2. Bij initiatieven met meer impact draagvlak mee te nemen als belangrijk onderdeel van de belangenafweging voor de vergunningverlening.

Ad 1 Het Burenakkoord bij afwijkingen met beperkte impact

Het gaat hier om kleine afwijkingen waarbij de buren hinder zouden kunnen ondervinden, zoals situering, voorgeschreven oppervlaktematen, bebouwingspercentages en bouwhoogte van:

- bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen);
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, sport- en speeltoestellen, vlaggenmasten, zwembaden, keermuren, dakramen en daklichten en zonnepanelen);
- dakkapellen.

met inachtneming van het volgende:

1. Het om initiatieven gaat waarbij géén collectieve belangen spelen en 'slechts' eigenaren van de kadastraal aangrenzende percelen hinder zouden kunnen ondervinden als gevolg van het initiatief. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hinder zoals vermindering bezonning en aantasting van privacy.
2. De initiatieven kunnen betrekking hebben op het achter/zijerf, de achter/zijgevel en het dakvlak aan de achterzijde en zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.
3. Er sprake is van voldoende draagvlak als alle eigenaren van de kadastraal aangrenzende percelen unaniem akkoord zijn met het initiatief en de initiatiefnemer dit met getekende akkoordverklaringen kan aantonen (het moet helder en duidelijk zijn waarover de buren akkoord zijn bijvoorbeeld handtekeningen op de tekening van de aanvraag omgevingsvergunning).

4. Indien unanieme akkoord verklaring kan worden aangetoond hoeft het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit niet te adviseren.

Kan niet aan een unaniem akkoord van de omwonenden worden voldaan, dan volgt een weigering. In die gevallen kan er namelijk niet vanuit worden gegaan dat de omgeving de hinder of overlast accepteert die zij ondervindt als gevolg van het initiatief.

Zeggenschap om af te wijken van de regels ligt dus in handen van direct omwonenden in plaats van de gemeente. Dit kan omdat hier geen collectieve belangen spelen. De gemeente hoeft de vergunning slechts te weigeren of af te geven.

Ad 2. Initiatieven met meer impact voor de omgeving

Bij initiatieven met iets grotere impact (zoals functiewijziging of de bouw van één of enkele woningen) volstaat het niet om alleen draagvlak te verkrijgen bij de directe burens. Maar is een deel van de straat of buurt ook belanghebbende.

Samen met de gemeente kijkt de initiatiefnemer wie de betrokkenen zijn. Het in beeld brengen van het draagvlak begint daarna met een door de initiatiefnemer georganiseerde informatiebijeenkomst voor de buurt waarna de initiatiefnemer bijvoorbeeld door een getekend gespreksverslag laat zien of er draagvlak is. Dit gespreksverslag wordt vervolgens door de gemeente meegenomen in de belangenafweging.

De belangenafweging blijft ook in handen van de gemeente. Dit heeft te maken met het feit dat bij initiatieven met meer impact naast individuele belangen van de omwonenden ook collectieve belangen spelen (bijvoorbeeld ruimtelijke afwegingen). In gebieden waar de ambities van de gemeente Leusden hoog zijn, zoals historische assen, landelijke gebied, zal draagvlak minder vaak doorslaggevend zijn dan in gebieden waar sprake is van minimale sturing, zoals industriegebieden. Draagvlak alleen is dus niet doorslaggevend.

Grootschalige initiatieven

Wanneer het gaat om nog grootschaliger initiatieven, zoals herstructurering, grotere nieuwbouwprojecten en grootschalige voorzieningen, is draagvlak in de omgeving uiteraard van groot belang. Bij dit soort strategische projecten is lokaal draagvlak lang niet meer de enige factor van belang in de afweging. Wanneer sprake is van een dergelijk grootschalig initiatief wordt een eigen participatietraject in overleg met de gemeente bepaald. Het Burenakkoord is voor deze initiatieven niet van toepassing.

Een aantal kanttekeningen bij het Burenakkoord zijn:

Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om het draagvlak in beeld te brengen. Dit is echter geen verplichting, maar het vergroot natuurlijk wel de kans op een snellere vergunningverlening.

Bij initiatieven met meer impact op de omgeving geldt overigens ook nog steeds een afzonderlijk akkoord nodig kan zijn van de directe burens. Voorbeeld: een ruime meerderheid van de buurt vindt het prima als een nieuwbouwwoning in het lint wordt gebouwd. Maar de directe burens vinden de bouwhoogte van de garage niet akkoord. Dan is er sprake van onvoldoende draagvlak om het initiatief met draagvlak als doorslaggevend argument goed te keuren.

Mogelijke effecten van het Burenakkoord

Effect afwijking met beperkte impact

Door de omgeving bij kleine afwijkingen met beperkte impact via het Burenakkoord meer zeggenschap te geven over het al dan niet afwijken van gemeentelijke normen en regels die zijn opgesteld voor bescherming van de omgeving, ontstaat meer ruimte voor de initiatiefnemer (mits de omgeving dus steun uitspreekt voor een initiatief).

Mogelijk dat door het Burenakkoord meer initiatieven doorgang kunnen vinden dan in de huidige situatie. De mate waarin dat het geval zal zijn is slechts te voorspellen, maar uit ervaringen van andere gemeenten verwachten we dat het effect niet heel groot zal zijn. De huidige bestemmingsplannen van de gemeente Leusden zijn actueel, flexibel en ruim qua regels. Daarnaast zijn veel kleinschalige activiteiten inmiddels vergunningsvrij geworden. Het aantal kleinschalige initiatieven dat geweigerd wordt is daardoor niet groot. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe groot het effect is. Een evaluatie van het Burenakkoord na één jaar is daarom nuttig.

Effect afwijkingen met meer impact

Bij initiatieven met meer impact op de omgeving is draagvlak niet de bepalende factor, maar vergroot wel de kans op medewerking. Door de buurt vroegtijdig te betrekken in de plannen kunnen potentiële geschillen opgelost worden en burenruzies voorkomen worden. Mogelijk dat dus ook hier het aantal gerealiseerde initiatieven stijgt, maar ook hier is nog moeilijk in te schatten hoe dit uiteindelijk uitpakt. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe groot het effect daadwerkelijk is. Ook hier is een evaluatie van het Burenakkoord na één jaar nuttig.

Welstand

Naast de evaluatie van de huidige werkwijze van het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit kan ook het Burenakkoord input leveren aan de discussie voor aanpassing van de welstandsnota. Uitbreiding van welstandsvrije bouwwerken of gehele gebieden in Leusden aan te wijzen als welstandsvrij. Ook hier is een evaluatie van het Burenakkoord na één jaar nuttig.

Een belangrijk effect van het inzetten van draagvlak is dat een initiatief zowel ruimtelijk als maatschappelijk beter verankerd is in zijn omgeving.

Effect op efficiency

Als we naar de planologische keten als geheel kijken kan het Burenakkoord zowel bij initiatieven met beperkte als grotere impact op de buurt bijdragen aan een efficiënter vergunningenproces. Hoe meer overeenstemming over een initiatief vooraf, des te kleiner de kans op afwijzing door de gemeente, zienswijzen en bezwaren. Dat levert voor de organisatie een directe besparing op.

Initiatieven sluiten beter aan op wensen van de buurt.

De te verwachten risico's Burenakkoord

Draagvlak als voorwaarde afwijking scheidt precedent

Zoals eerder beschreven kan voor kleinschalige afwijkingen het Burenakkoord noodzakelijk zijn om medewerking te verlenen. Gevolg hiervan kan zijn dat de ene initiatiefnemer wel zijn erfafscheiding mag verhogen naar 2,5 meter omdat zijn directe burens akkoord gaan, maar dat een andere initiatiefnemer dit niet mag omdat zijn directe burens er niet mee akkoord gaan. Dit betekent dat de één wel en vergunning krijgt en de ander niet. Naar verwachting is hiermee geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel omdat er geen inhoudelijke afweging ten grondslag ligt aan het besluit om af te wijken. Maar het feit dat de burens de gevolgen op bezonning en zicht accepteren. Er is echter geen jurisprudentie die deze redenering bekrachtigt, noch jurisprudentie die het ontkracht. Een proefproces kan uitsluitend geven.

Als een proefproces uitwijst dat er op basis van het gelijkheidsbeginsel toch een vergunning moet worden verleend aan een initiatiefnemer die geen akkoord heeft van de burens, bestaat de kans dat deze burens negatieve gevolgen ondervinden als gevolg van het initiatief. Compensatie van deze (negatieve) gevolgen door de gemeente aan initiatiefnemer en/of burens kan dan tot de mogelijkheden behoren.

Er is een vergunning verleend op grond van akkoordverklaring van de burens terwijl er ook collectieve belangen aan de orde waren

Het onderscheid tussen regels die bedoeld zijn ter bescherming van algemene of individuele belangen is soms lastig te maken. Als blijkt dat een vergunning is verleend op oneigenlijke gronden kan dit leiden tot vernietiging van het besluit. De consequentie hiervan kan zijn dat de initiatiefnemer financieel gecompenseerd moet worden. De kans dat dit zich voordoet is niet erg groot omdat de mogelijkheid open blijft staan om zienswijzen in te dienen en bezwaar en beroep aan te tekenen. Andere belangen en misverstanden kunnen op deze manier recht getrokken worden.

De gemeente baseert haar besluitvorming op onjuiste weerspiegeling van draagvlak. Initiatiefnemer kan de werkelijkheid, bewust of onbewust, anders voordoen. Ook kunnen buurtbewoners zich onder druk gezet voelen om steun uit te spreken voor een initiatief. Ook hier blijft de mogelijkheid open staan om zienswijzen in te dienen en bezwaar en beroep aan te tekenen. Andere belangen en misverstanden kunnen op deze manier recht worden getrokken.

Burens ervaren in de praktijk meer negatieve effecten als gevolg van het initiatief dan van de voren was ingeschat

Het kan zijn dat burens de gemeente hier op aanspreken en financieel gecompenseerd willen worden. Om in aanmerking te komen voor schadevergoeding (zoals recht op planschade) is het van belang dat de aanvrager van de planschade deze schade niet kon voorzien. Het niet een normale maatschappelijke ontwikkeling betrof, er daadwerkelijk sprake van schade is (waardevermindering) en degene niet op een andere manier schadevergoeding heeft gekregen. Goede voorlichting vooraf, bijvoorbeeld op de website over Burenakkoord, kan helpen de omgeving te wijzen op mogelijke negatieve effecten als gevolg van het initiatief.

Het initiatief kan rekenen op steun van de omgeving maar er wordt toch geen medewerking verleend aan de afwijking

Dit kan leiden tot teleurstelling bij de initiatiefnemer. Het is daarom belangrijk om duidelijk te zijn dat steun van de omgeving niet automatisch leidt tot een vergunning. Goede voorlichting vooraf is een manier waarop dit bestreden kan worden.

De actieve benadering van de initiatiefnemer roept weerstand op in de buurt

Steun vinden voor een initiatief is geen vanzelfsprekendheid. Hoewel een informatiebijeenkomst of een buurgesprek een laagdrempelige vorm is, vraagt het wel om communicatieve vaardigheden van de initiatiefnemer(s). Het kan zijn dat de wijze van benaderen juist weerstand oproept.

Daarnaast kan het ook mogelijk zijn dat de burens onderling geen goede verhouding hebben.

Het is daarom belangrijk dat initiatiefnemer de achtergronden van de weerstand weet te achterhalen zodat de gemeente hier adequate mee kan omgaan.

Conclusie Burenakkoord

Samenvattend komt het Burenakkoord op het volgende neer:

Op beperkte schaal en op lokaal niveau kan het een Burenakkoord door de omgeving ruimte worden geboden aan afwijkingen. Daarbij kunnen risico's optreden en de juridische haalbaarheid is op dit moment onzeker.

Bij initiatieven met meer impact op de omgeving is een Burenakkoord van de omgeving niet de enige bepalende factor als het gaat om ruimte maken voor een initiatief. Draagvlak in de omgeving vergroot wel de kans op medewerking en versterkt de juridische haalbaarheid van een besluit om af te wijken.

Het Burenakkoord is bij uitstek een instrument dat kan bijdragen aan het verder uitbouwen van verantwoordelijkheid van burgers en ondernemers in de eigen leefomgeving, Samenleving Voorop. Door initiatieven en ideeën vroegtijdig te delen met de omgeving kunnen (potentiële) geschillen opgelost worden zonder dat daar de gemeente voor nodig is.

Het Burenakkoord kan als voeding worden gebruikt om inzichtelijk te maken of de omgeving hinder of overlast die zij ondervindt als gevolg van het initiatief accepteert of niet. Dit inzicht kan weer worden gebruikt om gemeentelijke regels en kaders meer af te stemmen op de maatschappelijke behoefte en een vertaling te krijgen in aangepaste beleidslijn(en) en kaders in bestemmingsplannen.

Om de effecten van het Burenakkoord te kunnen beoordelen is een evaluatie van de inzet van het Burenakkoord na één jaar wenselijk. Wellicht dat een proefproces van het Burenakkoord dan al heeft plaatsgevonden binnen de gemeente Leusden of een andere gemeente die al een Burenakkoord heeft.

Verdere uitvoering (aanpak) Burenakkoord

Om uitvoering te kunnen geven aan het Burenakkoord (Plan van Aanpak) zijn een aantal stappen van belang:

1. De informatievoorziening naar buiten toe;
2. De informatievoorziening en afspraken voor de interne organisatie;
3. De evaluatie
4. het (mogelijk) aanpassing van de gemeentelijke regels en kaders.

De informatievoorziening naar buiten

Allereerst gaan we initiatiefnemers er op wijzen dat er mogelijkheden zijn om draagvlak in te zetten bij (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan. Een goede voorlichting naar 'buiten' over het Burenakkoord is belangrijk. Het maken van een (digitale) folder, bijsluiter of handleiding is essentieel. Hierin moet onder andere de uitgangspunten en de spelregels van het Burenakkoord worden opgenomen.

De informatievoorziening en afspraken voor de interne organisatie

Ook moeten er afspraken worden gemaakt met de interne organisatie over de werkwijze en het verstrekken van informatie aan de initiatiefnemers.

Daarnaast moet een document worden gemaakt die door de initiatiefnemer gebruikt kan gaan worden voor een Burenakkoord. Hierbij kan gedacht worden aan een document waarop de data en nummers van tekeningen zijn opgenomen met daarbij ruimte voor handtekeningen van omwonenden / buurt.

Evaluatie

Het verdient aanbeveling om na één jaar een evaluatie van het gebruik van het Burenakkoord te laten plaatsvinden. Doel hier van is om inzicht te krijgen in de mate waarin het Burenakkoord wordt gebruikt en of dit leidt tot aanpassing van gemeentelijke regels en kaders.

Het (mogelijk) aanpassen van gemeentelijke regels en kaders

Naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie kan bepaald worden of aanpassingen van de gemeentelijke regels en kaders noodzakelijk is.

	2016	2017	2018
Communicatiestrategie	uitvoeren	uitvoeren	
Maken van interne werk- en instructie afspraken gericht op het efficiënt doorlopen van het vergunningenproces voor initiatieven met een burenakkoord/verslag buurtgesprek	aug		
Vervaardigen van een 'burenakkoord'. Een A4-tje waarin burenen een handtekening zetten en verklaren dat zij akkoord zijn met het initiatief	aug		
Opstellen van een 'risicobijsluit Burenakkoord'. In deze voorlichtingsfolder worden burenen/buurt gewezen op mogelijke effecten van initiatieven.	aug		
Evaluatie		najaar	
Aanpassing algemene afwijkingsregels bestemmingsplannen op basis van opgedane ervaring tijdens werkproces			x
Aanpassing welstandsnota op basis van opgedane ervaring tijdens werkproces		x	x
Mogelijkheden voor tariefdifferentiatie leges vergunningen onderzoeken		najaar	
Onderzoeksresultaten en bevindingen beschrijven in eindrapportage		najaar	