

Burenakkoord *een instrument om draagvlak in te zetten bij afwijken van gemeentelijke regels en kaders* **VEELGESTELDE VRAGEN**

Algemeen

- **Wat is het 'burenakkoord'?**

Als u een initiatief heeft dat afwijkt van het bestemmingsplan, moet u een omgevingsvergunning aanvragen. Wanneer u als initiatiefnemer kunt aantonen dat de buren/buurt het plan steunt, is de kans op het verkrijgen van deze vergunning groter. De gemeente betreft namelijk het draagvlak bij het afwijken van bestemmingsplannen/beheersverordeningen 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 bij de belangenafweging voor vergunningverlening.

- **Wat zijn kleine afwijkingen met beperkte impact, wat zijn initiatieven met meer impact?**

Kleine afwijkingen met beperkte impact.

Bedoeld wordt het in geringe mate afwijken van het bestemmingsplan/ beheersverordening en onderliggende beleidsregels met betrekking tot situering, voorgeschreven oppervlaktematen, bebouwingspercentages en bouwhoogte van:

- bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen),
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde (dakterrassen, zwembaden, boothuizen, erfscheidingen, sport- en speltoestellen, vlaggenmasten, keermuren, dakramen, daklichten en zonnepanelen);
- dakkapellen.

Initiatieven met grotere gevolgen voor de omgeving.

Dit zijn initiatieven met grotere impact op de omgeving zoals een functiewijziging, de bouw van enkele woningen of het uitbouwen van panden die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.

Voor het complete overzicht verwijzen we u naar de Beleidsregel Draagvlak [[link](#)]

- **Waarom het 'burenakkoord'?**

Zaanstad geeft prioriteit aan bepaalde gebieden. In andere situaties gaat de gemeente uit van de eigen verantwoordelijkheid van burgers en ondernemers en neemt een meer teruggredende rol. De gemeente zal in de gebieden waar 'ruimte geven' geldt vooral toetsen aan de kaders. Om in deze gebieden efficiënt te kunnen werken zijn eenvoudig te toetsen regels een voorwaarde. Om in deze gebieden toch medewerking te verlenen aan (bouw)initiatieven door van de gemeentelijke kaders af te wijken wordt draagvlak in de omgeving gezien als mogelijke oplossing, zonder daarvoor maatwerk te hoeven bieden. Met andere woorden, als de omgeving steun uitspreekt voor een initiatief, kan vooruitlopend op aangepaste kaders efficiënt gewerkt worden en toch ruimte worden geboden.

Het inzetten van draagvlak als instrument is een manier om de omgeving meer zeggenschap te geven over de wijze waarop zij willen omgaan met gemeentelijke normen en regels die zijn opgesteld voor hun bescherming. Dit ook in de geest van het coalitieakkoord.

- **Voor welke initiatieven geldt het burenakkoord?**
Het burenakkoord beperkt zich tot ruimtelijke initiatieven. Het gaat dus om initiatieven die betrekking hebben op het 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. Afweging bij zaken als veiligheid en collectief belang blijven bij de gemeente liggen.
- **Ben ik verplicht mijn burenen om akkoord te vragen?**
Nee, het is geen verplichting. De gemeente spoort initiatiefnemers wel zoveel mogelijk aan om de burenen en de buurt vroegtijdig te laten delen in de plannen.

Initiatiefnemer (/ondernemers)

- **Wat zijn de voordelen van het burenakkoord?**
Meer ruimte voor initiatiefnemer, meer initiatieven die doorgang vinden
Snellere afhandeling aanvraag: verwachte afname zienswijzen en bezwaren
- **Hoe moet ik aantonen dat mijn burenen akkoord zijn met mijn bouwinitiatief?**
Bij kleine afwijkingen met een beperkte impact geldt dat de initiatiefnemer een akkoordverklaring meestuurt/aanlevert die door alle eigenaren van de kadastraal aangrenzende percelen getekend is.
Bij initiatieven met grotere gevolgen voor de omgeving laat de initiatiefnemer zien wie betrokken zijn, welke relevante onderwerpen besproken zijn, welke bezwaren er zijn en wat daarmee is gedaan. Het door de betrokkenen getekend gespreksverslag wordt aangeboden aan de gemeente [zie download].
- **Betekent dit dat ik een hogere schutting mag neerzetten (een grotere dakkapel of...) als mijn burenen hiermee akkoord zijn? (nee, altijd omgevingsvergunning)**
Niet automatisch. Een initiatief zal altijd moeten voldoen aan regels die door andere overheden en instanties zijn opgelegd. Maar als die niet frustreren en er wordt slechts in geringe mate afgeweken van de in het bestemmingsplan/beheersverordening voorgeschreven bouwhoogte is de kans op medewerking groter. Voorwaarde is wel dat het initiatief betrekking heeft op het achter/zijerf van en een gebouw voorover dit gebouw niet is gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied en er géén collectieve belangen spelen.
- **Hoe kan het dat ik geen hogere schutting (dakkapel etc.) mag neerzetten en mijn schoonzus in Krommenie wel?**
Niet (langer) enkel de gemeente maar ook de burenen bepalen hoe zij om willen gaan met het afwijken van gemeentelijke regels en normen die zijn opgesteld voor hun bescherming. Uw burenen bepalen zelf of de hinder of overlast – zoals verminderende bezonning of aantasting van privacy- die zij ondervinden als gevolg van het plaatsen van een hogere erfscheiding acceptabel is of niet. Het kan zijn dat uw burenen dit wel

een probleem vinden maar de buren van uw schoonzus niet. Het inzetten van het Burenakkoord kan dus leiden tot verschillende uitkomsten.

- **Als mijn initiatief met impact op de nabije omgeving kan rekenen op steun van de buurtomgeving, betekent dit automatisch dat ik dan een omgevingsvergunning krijg?**

Nee, dat niet. Bij initiatieven met grotere impact op de nabije omgeving (zoals een functiewijziging, de bouw van enkele woningen of het uitbouwen van panden zichtbaar vanuit het openbaar gebied), is draagvlak één van de factoren bij de integrale belangenafweging. Daarnaast zal het initiatief altijd moeten voldoen aan regels die door andere overheden en instanties zijn opgelegd, zoals bijvoorbeeld provinciale kaders of veiligheidseisen.

- **Als ik een burenakkoord heb, betekent dit dat ik mijn vergunning ook sneller krijg?**
Dat is wel de verwachting. Immers hoe meer overeenstemming er vooraf over een initiatief is, des te kleiner de kans op zienswijzen en bezwaren en hoe eerder dus een vergunning kan worden afgegeven.

- **Als mijn buren niet akkoord gaan, betekent dit automatisch dat ik dan geen omgevingsvergunning krijg?**

Nee, dat is niet het geval. Wanneer u een bijvoorbeeld een dakkapel wil plaatsen, een woning wil bouwen of een standplaats voor een viskraam wilt hebben, is een vergunning nodig. Uw aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan en eventuele andere beleidsregels en verordeningen. Als uw initiatief past binnen de regels en normen dan krijgt u sowieso een vergunning.

Wanneer het initiatief strijdig is met de regels, kijkt de gemeente of het wenselijk is om daarvan af te wijken. Bij kleine afwijkingen met een beperkte impact geldt een akkoord van uw buren inderdaad als voorwaarde om af te wijken. Echter de gemeente zal ook zonder akkoord een vergunning verlenen als blijkt dat identieke aanvragen in het verleden ook zijn vergund.

Bij initiatieven met een grotere impact op de nabije omgeving is draagvlak één van de factoren bij de integrale belangenafweging. Wanneer er sprake is van weinig draagvlak maar het initiatief wel bijdraagt aan het verwezenlijken van de Zaanse beleidsambities, kan het college overwegen toch medewerking te verlenen aan een initiatief.

- **Ik heb geen goede relatie met mijn buren. Kan de gemeente mij helpen een burenakkoord te krijgen?**

Het is aan de initiatiefnemer om in gesprek te gaan met de buren/buurt. De gemeente kan u handige tips meegeven hoe het Burenakkoord in te zetten.

Wanneer het initiatief is gelegen in een gebied waar de gemeente prioriteit legt of wanneer het een initiatief van maatschappelijke urgentie betreft kan de gemeente ondersteuning beiden bij het in beeld brengen van draagvlak.

- **Hoeveel mensen in de omgeving van mijn bouwplan moeten akkoord zijn met het initiatief?**

Het bepalen of het aanwezige draagvlak voldoende is, is niet in cijfers of regels te vatten. Dit is afhankelijk van het plan, van de fysieke omgeving, de reacties van de buurt en hoe de initiatiefnemer hierin een rol heeft gespeeld. De gemeente werkt

op dit moment aan een 'draagvlakhandleiding'. In deze handleiding worden voorbeelden gegeven die richting geven op basis waarvan de initiatiefnemer kijkt wie van de burenen benaderd wordt voor een gesprek, toegesneden op de eigen situatie en rekening houdend met de specifieke feiten en omstandigheden. Tot die tijd zal een initiatiefnemer op basis van gezond verstand moeten kijken naar zijn eigen initiatief en de omgeving waar het betrekking op heeft. U kunt altijd contact opnemen met de gemeente om u daarin te laten adviseren.

- **Welke aspecten van mijn initiatief moet ik hen voorleggen?**

Wij raden u aan om uw plan(nen) vroegtijdig te delen met uw burenen en de buurt. In een gesprek kunt u verschillende zaken aan de orde stellen: waarom dit initiatief, wat wilt u bijdragen aan de omgeving, de mogelijke hinder of overlast die kan optreden als gevolg van het initiatief zoals privacy vermindering, schaduw, het aantrekken van verkeer e.d. Bespreek wat u zou kunnen doen om de zorgen van uw buurtgenoten te verminderen of weg te nemen: het verplaatsen van een raam, het opschuiven van een uitbouw e.d.

- **Hoe toon ik bij de gemeente aan wie in de buurt al dan niet akkoord is met het initiatief?**

Dit kunt u doen door bij uw Omgevingsvergunningsaanvraag een gespreksverslag toe te voegen waarin u aangeeft wie u heeft gesproken, welke eventuele bezwaren er zijn/waren en wat u daarmee gedaan heeft.

Buren

- **Mijn burenen hebben mij om een gevraagd om mijn steun uit te spreken voor hun initiatief. Wat zijn de risico's voor mij?**

Het uitbouwen van een woning, het vestigen van een bedrijf, het plaatsen van een erfscheiding nabij uw woning of bedrijf kan van invloed zijn op uw situatie. Zo kunt u hinder ondervinden als gevolg van verminderende bezonning, u ervaart aantasting van uw privacy, er kan parkeeroverlast ontstaan e.d. Bedenk of dit in uw situatie het geval is en of u dit een probleem vindt of niet. Wanneer u uw steun heeft uitgesproken, maar u heeft er spijt van dan staat er voor u altijd de mogelijkheid open om zienswijze in te dienen en bezwaar te maken tegen de aanvraag Omgevingsvergunning.

- **Ik ben net verhuisd en mijn burenen hebben een schutting van 2.50 m. Dit is hoger dan toegestaan. Wat kan ik hier tegen doen?**

Dat hangt ervan af. Als het een erfscheiding is die is gebouwd met een vergunning dan staan uw burenen in hun recht. Wanneer er geen vergunning is of wanneer de erfscheiding niet gebouwd is volgens de afgegeven vergunning kunt u de gemeente verzoeken om handhavend op te treden.