



De 5 grootste valkuilen bij vergunningenmanagement

...en hoe deze ontweken kunnen worden!



Inleiding

Voor veel projectmanagers is het een nachtmerrie: krijg ik mijn vergunningen wel op tijd? En zie ik er niet één over het hoofd? Een project kan aardig vertraagd worden als een vergunningverlener lastige vragen stelt. En dan hebben we het nog niet eens over de bezwaren die tegen de vergunning gemaakt kunnen worden. Het lijkt af en toe een ongrijpbaar proces waar je nauwelijks invloed op hebt.

Gelukkig is de vergunningenwereld niet zo onvoorspelbaar als het af en toe lijkt. De procedures hangen van regeltjes aan elkaar, maar er staan dan ook grote belangen op het spel. Niet in de laatste plaats voor de vergunningaanvrager zelf.

In dit epos worden de 5 grootste valkuilen besproken voor vergunningenmanagement. En dan blijkt dat elk van deze valkuilen prima ontweken kan worden met de juiste aanpak.



Valkuil 1: doe het zelf

Als je het aanvraagformulier bekijkt lijkt er eigenlijk niet zoveel aan de hand. Een paar meerkeuzevragen, een paar open vragen, een paar tekeningen eraan vast nieten en klaar is kees!

U kunt dan binnen een paar dagen een brief of een telefoontje van de vergunningverlener verwachten. Het is niet precies wat hij er van verwacht. Soms mist er iets, heeft hij aanvullende vragen of staan er fouten in de aanvraag. De aanvraagformulieren zijn gestandaardiseerd, maar de werkelijkheid is vol variatie en uitzonderingen. Voor een standaard dakkapel zal het wel meevallen, maar voor een complexer project voldoet een standaard formulier niet.

Een gesprek vooraf met de vergunningverlener kan veel problemen voorkomen. Hij kan u precies vertellen welke onderdelen van uw project vergunningplichtig zijn, welke eisen eraan worden gesteld en welke onderbouwingen hij graag wil zien. Vaak kunt u de onderliggende documenten ook al informeel vooraf laten toetsen. De kans op een verrassing tijdens de formele procedure is dan een stuk kleiner.



Valkuil 2: let op uw eigen belang

Over het algemeen is een vergunning bedoeld om “iets” te beschermen. Dit “iets” kan van alles zijn. De natuur, een beschermd stadsgezicht, archeologie of de belangen van uw buurman. Als u met uw plan deze belangen schaadt, dan heeft u bij de vergunningaanvraag iets uit te leggen.

In de meeste gevallen zal een vergunningverlener dat opmerken en hij zal de vergunning weigeren. Het kan ook zijn dat de vergunningverlener de vergunning wel verleent, maar dat een belanghebbende bezwaar aantekent. Als dat gebeurt kan de bouw worden stilgelegd en in het ernstigste geval moet u uw bouwwerk weer afbreken.

Het is daarom van belang dat u zelf goed let op de belangen in uw omgeving en daar eventueel uw plan op aanpast. Ligt uw projectlocatie in een gebied met archeologische waarden? Dan is de kans niet groot dat u toestemming krijgt om in de grond te gaan graven. Door dit op tijd te onderzoeken voorkomt u teleurstellingen achteraf waardoor u uw plan moet aanpassen.



Valkuil 3: een late aanvraag

Een vergunningprocedure duurt over het algemeen 8 weken, dus waarom zou je deze eerder aanvragen? Het is toch al een hele klus om alle documenten klaar te hebben.

Bij een klein, eenvoudig project is de kans inderdaad groot dat de vergunning binnen 8 weken wordt verleend. Bij grotere, complexere projecten is het verstandig om rekening te houden met een grotere doorlooptijd. Hiervoor zijn drie belangrijke redenen:

1. Bij complexe aanvragen kan de vergunningverlener om meer informatie vragen om de aanvraag goed te kunnen beoordelen. Soms kan deze informatie direct worden gegeven, maar soms is daar extra onderzoek of advies voor nodig. Vertraging ligt dan op de loer.
2. Een grote aanvraag kan een behoorlijke kluif zijn voor een vergunningverlener. Als de vergunningverlener vindt dat hij in de 8-weken termijn geen goed oordeel kan vormen over de vergunning, dan kan hij de termijn met nog eens 8 weken opschorten.
3. Nadat een vergunning is verleend kan er op de meeste vergunningen nog bezwaar en/of beroep worden aangetekend. Elke belanghebbende kan dit doen en moet dit uiteraard onderbouwen.



Valkuil 4: een snelle aanvraag

U heeft valkuil 3 goed in uw oren geknoopt en een wijze les geleerd. Zodra u uw plan in grote lijnen op papier heeft vraagt u er een vergunning voor aan. Maar ook dan komt u van een koude kermis thuis. Een plan moet concreet genoeg zijn en op de juiste manier onderbouwd om te kunnen toetsen.

Voor een bouwvergunning betekent dit dat de constructieberekeningen moeten zijn uitgevoerd. Voor een ontgrondingenvergunning betekent dit onder andere dat er onderzoek moet zijn verricht naar de effecten op het grondwater. Tijdens een vooroverleg met de vergunningverlener is het belangrijk om te vragen welke documenten hij verwacht bij de aanvraag.



Valkuil 5: oeps, vergeten!

Nadat u alle voorgaande valkuilen met succes heeft ontweken, heeft u eindelijk de aanvraag voor de bouwvergunning op de bus gedaan. Maar is dat de enige vergunning die nodig is? Wanneer is eigenlijk een aanlegvergunning nodig, of een waterwetvergunning?

Veel gemeentelijke vergunningen voor ruimtelijke projecten zijn tegenwoordig samengevat onder de omgevingsvergunning. Hieronder vallen bijvoorbeeld de aanlegvergunning, sloopvergunning, ontheffing bestemmingsplan en bouwvergunning. Op de site van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) staat een checklist waarmee u kunt nagaan welke vergunningen onder de omgevingsvergunning voor uw project van toepassing zijn.

Helaas heeft u hiermee nog niet alle vergunningen te pakken. Het blijft dus van belang om ook bij andere vergunningverleners te informeren, zoals waterschap, provincie en rijk.



Conclusie

Het aanvragen van een vergunning is een serieuze zaak. Hoe groter en complexer uw project, hoe meer u te maken heeft met verschillende vergunningen en vergunningverleners. Voor het succes van uw project is het daarom van belang om tijdig te weten wat u te wachten staat. Met bovenstaande valkuilen lijkt het bijna onmogelijk om alle vergunningen tijdig op zak te hebben. Gelukkig kan elke valkuil ook worden ontweken. De volgende tips helpen u daarbij:

1. Overleg vooraf met de vergunningverlener
2. Onderzoek wie de belanghebbenden zijn in uw projectomgeving
3. Start een vergunningprocedure op tijd
4. Vraag een vergunning alleen aan met de juiste en complete informatie
5. Inventariseer al vroeg welke vergunningen u nodig heeft



J. Konings
projectmanagement

Het Duin 12
3823 WZ Amersfoort
(06) 45 730 736
j.konings@jkpm.nu
www.jkpm.nu