

## ‘WIJ HELPEN OM BOUWPLANNEN VOOR ELKAAR TE KRIJGEN’

Als projectontwikkelaar of pandeigenaar wil je graag zo snel mogelijk weten of je plannen haalbaar zijn. Daarom zetten ze bij Jurable vol in op zekerheid over de vergunningsprocedures bij de gemeente en een korte doorlooptijd. Hier weten ze precies wat er nodig is om een gemeente over de streep te trekken. ‘We hebben een team met jonge juristen die er echt helemaal voor gaan’, zegt *Juliette Zwinkels*.

Met de nieuwe Omgevingswet ontstaat een nieuw speelveld voor professionals in het vastgoed. Onder de nieuwe wet krijgen gemeenten veel meer ruimte om af te wijken van het bestemmingsplan. Een goede onderbouwing van de aanvraag voor een project en van de effecten van het project op de omgeving, zijn daarbij cruciaal. Dat is goed nieuws voor Jurable, want dit bureau is gespecialiseerd in omgevingsrecht en heeft veel ervaring met vergunningstrajecten.

Met een sterke juridische onderbouwing en aandacht voor de context hielp *Juliette Zwinkels* met Jurable al talloze ondernemers aan een vergunning. ‘Met de nieuwe Omgevingswet wordt iets wettelijk geregeld wat wij al meer dan 30 jaar doen: niet alleen kijken naar het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente, maar ook de context van plannen meenemen en daarop anticiperen’, stelt ze. ‘Het geven van een overzicht van ontwikkelingen in de omgeving die mogelijk effect op het project kunnen hebben, werkt goed richting gemeenten en vergroot de kans op de realisatie van het project. Door aandacht te besteden aan functies en partijen in de omgeving, vangen we eventuele bezwaren al van tevoren af. Wij hebben de expertise in huis om gemeenten over de streep te trekken.’

### OP WELKE ONDERDELEN KUNNEN JULLIE ONTWIKKELAARS EN PANDEIGENAREN BIJSTAAN?

‘Wij zoeken uit welke (combinatie van) procedures het snelst tot het gewenste resultaat leiden. Die procedures kan de ontwikkelaar zelf doorlopen. Tijdens het project bieden wij juridische ruggensteun. Doordat we precies weten hoe procedures lopen en hoe gemeenten tegen zaken aankijken, kunnen we als gesprekspartner fungeren en klanten

adviseren over de beste aanpak. En mochten er juridische ‘beren’ op de weg komen of bijzondere procedures nodig zijn, bijvoorbeeld op het gebied van flora- en fauna of geluid, dan kunnen wij die specifiek aanpakken. Hierdoor heb je de juridische ondersteuning die je graag zou willen, door juristen die dagelijks in de praktijk bezig zijn.

Ontwikkelaars willen graag snel weten of hun plannen haalbaar zijn. Daarom bieden we een Quick Scan aan, waarmee we zorgen voor een goede aftrap. Hiermee krijgt iemand snel en tegen beperkte kosten inzicht in wat het bestemmingsplan precies betekent voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn pand of van een perceel. Vaak is er meer mogelijk dan mensen denken. Dat inzicht zorgt dat je een goed onderbouwde beslissing kunt nemen en maakt het verdere procedureverloop een stuk voorspelbaarder.’

### WAT IS DE MEERWAARDE VAN EEN QUICK SCAN?

‘Zo’n scan fungeert als eerste toets. Stel dat je een oud winkelpand op het oog hebt waarin je enkele woningen wilt realiseren, dan biedt een Quick Scan snel uitsluitel of dat mogelijk is. Juist bij winkelpanden is vaak niet duidelijk of er alleen een winkelbestemming op rust of dat de bestemming ook wonen toelaat. Dat zoeken wij uit. Als een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, gaan wij na of een aanvraag daarvoor kansrijk lijkt. Is het antwoord ja, dan weten wij ook de snelste route om het plan uit te voeren.’

### HOE ZORG JE DAT EEN PLAN ZO SNEL MOGELIJK DOOR DE PROCEDURES HEEN KOMT?

‘Door onze ervaring met vergunningstrajecten weten we precies wat er allemaal mogelijk is. Zo kan het



© FRANK VAN DER BURG

coördineren van procedures veel tijdswinst opleveren. Als je bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging en een vergunningsverlening vanaf het begin samen op laat lopen, levert dat een enorme tijdswinst op. Projectontwikkelaars weten dat meestal niet en de

gemeente zal er zelf niet mee komen, maar voor ons is dat een mooie route om de proceduretijd flink te beperken. Alles is erop gericht om een project er zo snel mogelijk door te krijgen!’ ■

#### WELKE TRENDS ZIE JE OP HET GEBIED VAN WONEN?

Wij zijn heel veel bezig met binnenstedelijke transformatie van bestaande panden. Daarbij zien we dat het oppervlak van woningen afneemt. Binnenstedelijk wonen is toch meer gericht op buiten de woning vertier zoeken, en extern een werkplek huren als dat nodig is. **WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN**

#### DE COMPACTE STAD?

Meer groen (en minder parkeerplaatsen in het zicht). **WAT IS HET MEEST LASTIGE AAN BINNENSTEDELIJKE TRANSFORMATIES?** Parkeren is steeds een groot probleem. Bij grote gemeenten wijzigt de aanpak iets. Wij zien dat gemeente Den Haag al uitgaat van 0,4 parkeerplaats per woning, terwijl zij stellen dat 0,2

de daadwerkelijke parkeerbehoefte bij kleine woningen aangeeft.

#### WELKE EFFECTEN VERWACHT JE VAN DE OMGEVINGSWET?

Een kenmerk van de Omgevingswet dat steeds wordt genoemd, is het feit dat gemeenten meer ruimte krijgen om af te wijken van vaste bestemmingen, mits met een goede onderbouwing. Wij zijn erop ingesteld om die goede

onderbouwing te leveren, en kunnen dus goed inspelen op die ontwikkeling.

#### WAAR STAAT JULLIE NAAM JURABLE EIGENLIJK VOOR?

Die naam geeft duidelijk het juridische karakter van ons bedrijf weer. Daarnaast hebben we ook voor deze naam gekozen omdat je hem kunt lezen als ‘You’re able’: wij stellen jou in staat je bouwplannen te verwezenlijken!



© FRANK VAN DER BURG