

## 05

### In Dialoog met Nicolette Zandvliet

*jurist bij NEPROM*

Het gesprek met Nicolette Zandvliet vindt plaats op het hoofdkantoor van Movares, op een steenworp afstand van het Centraal Station van Utrecht. Doel van het gesprek is om met elkaar van gedachten te wisselen over de effecten van de Omgevingswet zoals deze door NEPROM worden beschouwd.

Het gesprek start met de vraag wat Nicolette's drijfveren zijn om met de Omgevingswet aan de slag te gaan. Nicolette vertelt dat NEPROM nauw bij het wetgevingsproces betrokken is geweest. Nu staat ze voor de taak om haar leden, die variëren van woningcorporaties, beleggers tot ontwikkelaars, te ondersteunen bij het uitwerken van de nieuwe werkwijze. Hoe kan NEPROM haar leden het beste helpen om zich voor te bereiden op de Omgevingswet. Welke denkwijze en cultuuromslag zijn nodig? Hoe kunnen de leden zich inwerken in de wijzigingen in de rol die zij onder de Omgevingswet vervullen?

De Omgevingswet is gebaseerd op de concepten 'uitnodigingsplanologie' en 'organische gebiedsontwikkeling', volgens Nicolette. De Omgevingswet biedt daarom veel vrijheid voor lokale afwegingsruimte. Zo mogen gemeenten in omgevingsplannen met open normen werken. Voor marktpartijen biedt dit kansen. Het omgevingsplan schept de kaders waarbinnen marktpartijen met innovatieve projecten en oplossingen kunnen komen. Een optimaal omgevingsplan biedt de mogelijkheid voor flexibiliteit en maatwerk.

De wet maakt het ook mogelijk projecten te faseren. Bepaalde onderwerpen hoeven daarom pas in een later stadium aan bod te komen. Sommige onderzoeksverplichtingen kunnen zo naar een later moment (bij vergunningaanvraag) doorgeschoven worden. Nicolette vindt het een goede ontwikkeling om de onderzoeken pas uit te voeren als de plannen concreet zijn. "Maar als het bijvoorbeeld gaat om de eindafrekening bij kostenverhaal, is het echter belemmerend voor de bedrijfsvoering van marktpartijen als zaken al te ver vooruit geschoven worden. Bovendien kan dit ook voor gemeenten onwenselijke situaties opleveren. Zo kan de wenselijke flexibiliteit ten koste gaan van de rechtszekerheid. Het is voor iedere ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt om in een vroeg stadium hierover met elkaar in gesprek te gaan."

Steeds meer gemeenten worden een regiegemeente. Naar mening van Irene vergt dit een andere rol en nieuwe kennis en vaardigheden van ambtenaren en bestuurders. Binnen regiegemeenten is het borgen van voldoende specialistische kennis binnen de eigen organisatie een aandachtspunt. Nicolette geeft aan dat deze kennis een vereiste is om ook in de toekomst op het juiste moment de juiste keuzes te kunnen maken. “Bovendien vraagt de wet om andere competenties en gedrag. Van alle betrokken partijen. Van marktpartijen wordt meer betrokkenheid met de omgeving verwacht. Het is lastig te bepalen waar die grens ligt. Zeker nu gemeenten meer ruimte moeten laten aan initiatieven van derden en meer projecten vanuit de markt tot ontwikkeling zullen komen. Het is voor landelijk opererende ontwikkelaars (zeker voor de kleinere) ondoenlijk om thuis te raken in alle lokale voorschriften. Een proactieve houding is belangrijk. Overigens bereiden steeds meer ontwikkelaars zich hierop voor door het inschakelen van een stads- of gebiedsregisseur”. Ze verwacht dat de verschillen in ambitie, aanpak en de werkwijze onder de Omgevingswet tussen gemeenten groot kunnen worden. “De een zal voorop lopen en actief de mogelijkheden van de wet toepassen, de ander zal een meer behoudende houding aannemen. Zeker als het gaat om gemeenten met laagdynamische gebieden is een behoudende werkwijze te verwachten. Het risico bestaat dat binnen de behoudende aanpak niet alle maatschappelijk gewenste ontwikkelingen tot stand kunnen komen. Het betere wordt zo de vijand van het goede”, aldus Nicolette.

De Omgevingswet stelt participatie verplicht. De andere vaardigheden die de wet vraagt, komen ook bij dit onderwerp om de hoek kijken. Voor marktpartijen zal het omgaan met participatie in het kader van de vergunningaanvraag zoeken en wennen zijn, verwacht Nicolette.

“Het gevaar ontstaat dat mensen ‘participatiemoe’ worden. Het is belangrijk om bij de start van een project goed te inventariseren welke belangen er in de omgeving van de ontwikkellocatie spelen, om te voorkomen dat plannen op onnodige bezwaren stuiten. Door de standpunten in een vroeg stadium te inventariseren, kan hier zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden”.

Gemeenten hebben het Rijk verzocht in de procedure meer ruimte te bieden voor maatwerk en ook de mogelijkheid te geven om de uitgebreide procedure toe te passen. We vragen Nicolette haar mening hierover. “Deze ontwikkeling zou niet nodig moeten zijn”, vindt Nicolette. “Het werken in geest van de wet (snellere procedures) vraagt om meer lef bij gemeenten. Ook bij een snellere procedure zou de inhoudelijke kwaliteit van de besluitvorming geborgd moeten zijn. Hier ligt een uitdaging voor gemeenten, maar ook voor marktpartijen: gezamenlijk moet de juiste informatie worden vergaard, om snel en goed te werken en te besluiten”.

*“Het werken in geest van de wet (snellere procedures) vraagt om meer lef bij gemeenten. Ook bij een snellere procedure zou de inhoudelijke kwaliteit van de besluitvorming geborgd moeten zijn.”*

“De Omgevingswet leeft in de markt minder dan bij overheden”, constateert Nicolette. De inwerkingtreding laat nog even op zich wachten. De ontwikkelingen rondom de invoering van de Omgevingswet worden nauwlettend gevolgd, waarbij het herhaalde uitstel niet stimuleert om daadwerkelijk met voorbereidingen aan de slag te gaan.

Ontwikkelaars staan ook voor andere uitdagingen, zoals de eis dat nieuwe woningen in de nabije toekomst energieneutraal gebouwd moeten worden en veranderende eisen vanuit de klanten, onder andere ten aanzien van het toepassen van duurzame innovaties.

We vragen Nicolette naar haar visie op de toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. “De Ladder is een goed procesinstrument. De feitelijke toepassing ervan liep uit de hand”. Ze is dan ook blij met de aanpassingen van de onderzoeksvereisten bij de Ladder en verwacht dat het binnenstedelijk makkelijker zal worden om projecten te realiseren. De Ladder kan altijd een grondslag voor bezwaar vormen. De afwegingen dienen dan ook met de vereiste zorgvuldigheid gemaakt te worden. Besluiten die dan genomen worden zullen dan beter onderbouwd zijn.

Ook adviesbureaus bereiden zich voor op het werken met de Omgevingswet. We vragen Nicolette naar haar visie op de toekomstige rol van adviesbureaus. De wet biedt nieuwe kansen en mogelijkheden. Hoe bereiken we met elkaar de gewenste cultuuromslag? “Speel ermee, het is een andere manier van werken en zaken doen. In de praktijk is er behoefte aan duidelijkheid en rechtszekerheid. Innovatieve projecten hebben alleen kans van slagen als alle partijen hiervoor openstaan: innovaties omvatten onzekerheden en risico’s. Dit besef is voor adviesbureaus belangrijk om bij iedere vraag tot het juiste advies te kunnen komen”, aldus Nicolette.