

‘WIJ LOSSEN PROBLEMEN OP VOORDAT ZE ZICH VOORDOEN’

Jurable, specialist in omgevingsrecht, is opgericht vanuit de constatering dat procedures in het omgevingsrecht vaak (te) lang duren, dat regelgeving te complex is en dat de bezwaren van één enkeling soms het uiteindelijke resultaat bepalen. Juridisch adviseur Maurice Bontenbal: ‘Omdat Nederland maar klein is, vinden wij dat we samen moeten werken en creatief moeten zijn om de ruimtelijke problemen op te lossen.’

Jurable geeft projectontwikkelaars en eigenaren een stem in het overleg met de gemeente. **Bontenbal:** ‘Wij zien vaak dat het kennisverschil tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot een oneerlijk speelveld leidt. Dat beogen wij gelijk te trekken. We proberen tot een oplossing te komen die zowel de ontwikkelaar als het algemeen belang zoveel mogelijk dient. We begeleiden de vergunningprocedure en hebben de expertise in huis om de gemeente over de streep te trekken. Ons uitgangspunt? De problemen oplossen, voordat die zich voor kunnen doen.’

Problemen oplossen, voordat ze zich voordoen, hoe doe je dat?

‘De mogelijke ruimtelijke problemen indexeren wij zo veel mogelijk op voorhand, zodat er met een open blik over gesproken kan worden. En als het dan uiteindelijk tóch op procederen aankomt, hebben we er profijt van dat we onderdeel uitmaken van een advocatenkantoor.’

Jullie ondersteunen veel eigenaren van winkelpanden die kampen met leegstand. Welke uitdagingen én kansen zien jullie?

‘De verkleining van het kernwinkelgebied, zet als gevolg van corona en het online shoppen, sterk door. Veel eigenaren van

panden aan de randen van winkelgebieden, bijvoorbeeld in aanloopstraten, merken dat het steeds lastiger wordt om die panden te vullen. Eén kans die te vaak blijft liggen, is de transformatie van kantoren en winkels naar woningen. Helaas gaat die kans samen met één grote uitdaging: het gemeentelijke beleid staat in de weg. In dat soort gevallen geven wij de gemeente de nodige handvatten om alsnog tot een goede, juridisch acceptabele oplossing te komen.’

Op welke manier staat het gemeentelijk beleid in de weg?

‘De transformatie van een winkel naar een woning, moet in overeenstemming zijn met het gemeentelijke beleid. Mobiliteit (parkeerproblemen) vormt dan vaak één van de grootste belemmeringen. In veel gevallen moet bij een ruimtelijke ontwikkeling nog steeds honderd procent van de parkeerbehoefte (op eigen terrein) worden opgelost. Bij transformatie is dat vaak lastig. Elke parkeerplaats gaat ook ten koste van een locatie waar bebouwing of groen gerealiseerd kan worden. Gelukkig wordt er om die reden ook al steeds meer gebruikgemaakt van het OV. Ook mobility as a service, waarbij deelauto's of leenfietsen beschikbaar worden gesteld, komen steeds meer op. Dit soort

oplossingen moeten we op korte termijn nog meer gaan gebruiken om tot een leefbare stad te komen.’

Wat staat er voor 2021/2022 op de planning?

‘Wij zijn druk met modelmatig werken. We proberen om berekeningen en bepaalde standaardafwegingen te standaardiseren, zoals bijvoorbeeld parkeerberekeningen. Nu we die onderdelen sneller kunnen uitvoeren, kunnen we meer aandacht besteden aan de bijzondere omstandigheden van ieder project. In 2021 zetten we deze automatisering sterk door, zodat we in 2022 klaar zijn om iedereen zo goed en snel mogelijk bij te staan en te voorzien van advies. Gestandaardiseerd waar het kan en met maatwerk waar het nodig is.’

2021/2022: welke uitdaging ligt er?

‘De grootste uitdaging op de korte termijn is de Omgevingswet. Veel gemeenten geven aan dat zij er nog niet klaar voor zijn om met deze wet te gaan werken. De verwachting? De Omgevingswet maakt vergunningprocedures niet bepaald makkelijker en het voortraject wordt wettelijk gezien belangrijker. Daarmee wordt onze missie, het oplossen van problemen voordat die zich voor kunnen doen, nog interessanter.’



Het team van Jurable met op rechts Maurice Bontenbal

‘Wij zien vaak dat het kennisverschil tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot een oneerlijk speelveld leidt. Dat beogen wij gelijk te trekken’

WAT IS JE FAVORIETE RETAILMERK:

Game Mania

WAT ZAL DE GROOTSTE VERANDERING WORDEN IN RETAILLANDSCHAP EN ZICHTBAAR IN POST-COVID:

Meer winkels die ook online hun diensten gaan aanbieden, en concentratie van winkels in winkelgebieden

WELK RETAILMERK HEEFT VOLGENS JOU DE BESTE STRATEGIE ONLINE EN OFFLINE:

Coolblue

HOE ZOU EEN RETAILMERK ZICH MOETEN POSITIONEREN:

Ik ben fan van de manier waarop Coolblue zich positioneert. Met gevatte reclames en goede service die steeds in je hoofd blijven hangen

WELK RETAILMERK MIS JE NU AL:

Ik kan er geen bedenken die ik echt mis

WAT ZIJN JOUW TOP DRIE WINKELSTEDEN:

Den Haag, Leidschendam, Wenen

WAT ZIJN JOUW TOP DRIE WINKELCENTRA:

Ik ging nooit echt ver weg, specifiek voor een winkelcentrum en groeide op in Voorburg. Dan ligt Leidschenhage voor de hand als winkelcentrum. Dat vond ik ook altijd een fijn winkelcentrum. Recent is dat verbouwd tot The Mall of The Netherlands. Ik heb de eerste stukken voor corona gezien. Dat zag er echt heel gaaf uit.

Verder ga ik graag naar het centrum van Den Haag. Voor de rest kijk ik wat er in de buurt is

WAT IS JE TOP 3 FAVORIETE F&B-CONCEPTEN IN EEN WINKELGEBIED:

De Beren, New York Pizza, Eazie

WELK RETAILCONCEPT WAS IN

COVID-19 TIJD TOCH ON TOP OF MIND IN POSITIEVE ZIN:

Bol.com, die heeft mij van alle nodige (nonfood) producten voorzien tijdens de lockdown in coronatijd

WELKE RETAIL CONCEPTEN ZULLEN POST-COVID OVERLEVEN:

Ik denk dat de grote online platforms die ook in het straatbeeld zichtbaar zijn, het best zullen doen. Merken zoals Hema, Coolblue, Game Mania en dergelijke

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Samen met mijn vriendin op de bank met de Nintendo Switch

PASSIE VOOR: RUIMTELIJK RECHT, LEKKER ETEN EN MUZIEK

Grootste inspiratie: Harm van der Eerden, die mij het nodige zetje heeft gegeven om rechten te gaan studeren

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Dat kinderen (o.a. door corona) niet naar school kunnen en daardoor niet dezelfde kansen krijgen als ik

TOPSERIE NETFLIX: DRIVE TO SURVIVE

De auto

ULTIEME ONTSPANNING: SAUNA EN SQUASH

Een obstacle run van 18 km uitlopen met een verzwikte enkel

GUILTY PLEASURE: KARAOKE

Wees bang, maar doe het toch

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Erop uit met de hond en mijn vriendin en dan 's avonds lekker in de tuin barbecueën

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Ik heb heel erg de ruimte gekregen om te ontdekken

wie ik ben en wat ik in mijn leven wil doen. Daar ben ik dankbaar voor

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL DROOMT: ADVOCaat WORDEN

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Het talent om verschillende muziekinstrumenten te kunnen bespelen

WAT MAAKT DE STAD SLIM: GOED OPENBAAR VERVOER

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Ik heb in oktober, vlak na de lockdown, samen met mijn vriendin een huis gekocht. Het was de bedoeling om samen uit eten te gaan om dat te vieren. Dat etentje staat nog steeds op de planning