



Artikel 2: het feest der vergunningen

FORMUPGRADE MAAKT HET 'BEWEEGVERSCHIL' IN DE ARNHEMSE WIJK MALBURGEN

Formupgrade Malburgen; een ambitieuze sportschool en beweegcentrum dat gaat nieuwbouwen in de Arnhemse wijk Malburgen. Achter de nieuwbouw zit een nieuwe strategie en visie die fitness, gezonder leven en welzijn aan elkaar koppelen. Fitnessondernemer Thomas Verheij, en zijn team van adviseurs, nemen ons de komende maanden mee in de bouw en lancering van dit unieke project.

Door: Niek Arts, Fotografie Factor Architecten

Want wat zijn potentiële valkuilen, learnings en hoe denken experts uit de markt daarover? In het tweede artikel gaan we verder in op de vergunningen rondom de nieuwbouw. Aan welke vergunningen moet je allemaal denken en hoe laat je dit allemaal goed, en zonder te veel tijdsverlies, verlopen? De deskundige deze keer is architect Mattijs Loor van Factor Architecten.

Een lang voortraject

Vanaf het moment dat duidelijk werd dat nieuwbouw voor Formupgrade de beste optie is, begon het feest met de vergunningen. Thomas: "Ik

heb gemerkt dat hierbij veel komt kijken. Daarvoor moet je de juiste mensen binnen boord hebben en vanaf het begin goed samenwerken met de gemeente, de directe omgeving, de buurtbewoners en de grondeigenaar. Voordat je überhaupt kunt bouwen, moet je een goed doordacht plan hebben. Omdat ons plan een groot maatschappelijk element heeft, is er in een vroeg stadium al intensief samengewerkt met de gemeente, het team leefomgeving Malburgen en de architect."

Met het concrete plan onder de arm kon Thomas de juiste vergunningen gaan aanvragen. Hiervan

Stand van zaken

Door een vertraging bij de gemeente, begint de bouw iets later. De deadline van begin mei wordt niet gehaald. De grond wordt nu al wel bouwklaar gemaakt. Zolang de vergunning nog niet rond is, mag je niet bouwen. Maar in sommige gevallen mag je al wel starten met het grondwerk.

Verder worden er nu intern al drie medewerkers opgeleid tot managers van de nieuwe vestiging. Hierdoor staan ze straks bij de opening direct met de juiste kwalificaties klaar. Verder maakt Thomas samen met Hidden Profits de eerste plannen om vanaf 1 januari te starten met de marketing. Het aantal leden moet en gaat straks omhoog!

is de 'omgevingsvergunning bouw' de belangrijkste. Hieronder valt onder meer de vroegere bouwvergunning. Thomas: "De eerste grote stap is het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze procedure loopt op dit moment, november 2018, nog. Tegelijkertijd zijn de procedures voor de andere vergunningen al opgestart."

Het vergunningenspel speelt Thomas samen met zijn architect Mattijs Loor. Mattijs verzorgt dit soort trajecten vaker en weet precies hoe de hazen lopen. Thomas: "Toch gaat het verkrijgen van de vergunningen langzaam. Het hele traject van het voorbereiden tot het uiteindelijk verkrijgen van de vergunning duurt lang. In ons geval zo'n anderhalf jaar."

De 'omgeving' meekrijgen

In die anderhalf jaar is Thomas met zijn plannen de wijk ingetrokken en op bezoek gegaan bij andere stakeholders. "Om onnodig tijdsverlies te voorkomen wil ik mogelijke bezwaren graag

'IN DIE ANDERHALF JAAR IS THOMAS MET ZIJN PLANNEN DE WIJK INGETROKKEN EN OP BEZOEK GEGAAN BIJ ANDERE STAKEHOLDERS.'

voor de vergunningsaanvraag al weten. Door goed te luisteren naar de buurtbewoners en mijn nieuwe burens, zoals het Sportbedrijf Arnhem met zwembad De Koppel en de Decathlon, heb ik al veel (tijd)winst behaald. Via de wijkplatforms heb ik de plannen in de wijk gepresenteerd. Er waren een paar kritische vragen over bijvoorbeeld parkeer-, geluid- en lichtoverlast. Deze problemen hebben we direct kunnen tackelen en uitleggen."

In de wijk is er een meneer die regelmatig bezwaar maakt tegen nieuwbouwplannen. Toen



Thomas dit hoorde heeft hij direct contact met hem gezocht. "Ik vond het belangrijk om persoonlijk mijn plannen met hem door te nemen. Mijn ervaring is: als je iets goed uitlegt, haal je al veel frustratie weg. De gesprekken leverde mij twee voordelen op: hij maakt geen bezwaar en hij heeft mij goede feedback gegeven."

Politiek spel

Het is belangrijk om het (politieke) spel rondom de vergunningen niet alleen te spelen als fitnessondernemer. Waarom? Het is echt maatwerk, kost veel tijd en je hebt een goed netwerk nodig. Hiervoor vertrouwt Thomas mede op het advies van zijn architect Mattijs.

Bij een groot nieuwbouwproject zijn verschillende vergunningen nodig, die via de juiste procedure moeten worden aangevraagd. Belangrijk is dat het bestemmingsplan de nieuwbouw toestaat. Mattijs: "Als dat op de rit is, ga je aan de slag met de bouwvergunning. Wij hebben hierbij direct de bouwer betrokken. Toen de eerste ruwe tekeningen bekend waren, hebben we gekeken welke bouwpartijen het kunnen en willen uitvoeren. Omdat de bouwer snel bekend was, heeft hij intensief meegedacht over het bouwplan. Hierdoor konden we zijn technische inzichten direct meenemen in de vergunningsaanvraag."

Waarom een externe adviseur?

Goed en succesvol bouwen is niet iets wat je als fitnessondernemer jaarlijks doet. Alleen al daarom is het zinvol om een adviseur mee te laten kijken. Thomas: "Bij bouwen komt zoveel kijken, dat kun je bijna niet alleen doen. Zeker omdat je je geen grote fouten kan permitteren. In het begin is een adviseur een flinke investering, maar hij verdient zich zeker terug. In tijdswinst, succesvolle vergunningsaanvragen en in het maken van de juiste keuzes. Want weet u bijvoorbeeld welke vergunningen er kunnen komen kijken bij een bouwplan?"



3 learnings van Formupgrade

1. Houd rekening met een lange aanvraagprocedure als je plan niet binnen het bestemmingsplan past.
2. Wees niet eigenwijs en betrek er een specialist-adviseur bij.
3. Betrek vanaf het allereerste moment de omgeving bij je plannen.