



Lessons learned pilot ‘vertraging voorkomen bij Raad van State-procedures’

In opdracht van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw, startte het Expertteam Woningbouw in 2024 de pilot ‘vertraging voorkomen bij RvS-procedures’. Lange wachttijden bij de Raad van State (RvS) zijn een veelvoorkomend knelpunt bij woningbouwprojecten. Want hoewel de RvS inmiddels voorrang geeft aan woningbouwprojecten, leiden ingediende beroepen in veel gevallen tot stilstand, omdat veel gemeenten en betrokken (markt)partijen een uitspraak door de RvS afwachten, alvorens het ontwikkel- en realisatieproces voort te zetten. Onze pilot laat zien dat er vaak veel meer mogelijk is om voortgang te blijven boeken dan wordt gedacht. We delen graag onze lessen!

- **Versnellen processen:** bezwaarprocedures duren lang. Niet alleen door lange wachttijden bij de RvS, maar ook door trage processen bij gemeenten. We zien dat bijvoorbeeld het opstellen van een nota van beantwoording zienswijzen, het opstellen en indienen van een verweerschrift of het opstellen en vaststellen van een aangepast omgevingsplan soms (veel) langer duurt dan nodig. Nu zittingen bij rechtbanken en Raad van State pas worden gepland nadat een verweerschrift is ingediend en dus het procesdossier compleet is, levert het snel completeren van het procesdossier automatisch versnelling op.
- **Blijven werken aan begrip:** we zien dat een gerechtelijke procedure in veel gevallen reden is om gesprekken met bezwaarmakers te stoppen, terwijl het belangrijk is om contact te blijven houden. De praktijk leert dat het soms lukt om alsnog tot een minnelijke oplossing te komen met bezwaarmakers. Ook als dat niet direct lukt, is het belangrijk om over de bezwaarprocedure heen te kijken om de voortgang van een project na een (positieve) uitspraak te borgen. Het respectvol omgaan met bezwaarmakers kan helpen om nieuwe bezwaarprocedures in de toekomst (bijvoorbeeld tegen de vergunningsaanvraag) te voorkomen. Het voortouw voor communicatie met bezwaarmakers ligt vaak bij de corporatie of ontwikkelaar. Gemeenten zouden hier vanuit het maatschappelijk belang een actievere rol kunnen nemen. Het maatschappelijk draagvlak voor nimby-gedrag neemt af. Gemeenten kunnen hiermee hun voordeel doen. Lees ter inspiratie het praktijkverhaal met goede voorbeelden uit Schiedam en Rijswijk!
- **Doorontwikkelen:** een gerechtelijke procedure zou geen reden moeten zijn om het ontwikkelproces te pauzeren. Er zijn stappen die in afwachting van een uitspraak nog wél kunnen worden gezet. Zo kunnen gemeente én ontwikkelende partij doorgaan met het uitwerken van de plannen en een gezamen-

lijke planning, het maken van afspraken en het voorbereiden en indienen van de vergunningsaanvraag. Dit alles kan bijdragen aan een zo snel mogelijke start van de bouw na een positieve uitspraak. We zien dat partijen bij het ontbreken van een onherroepelijk omgevingsplan niet altijd bereid zijn hierin te investeren. Tegelijkertijd kost vertraging ook (veel) geld. Het voordeel van het al wel indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning is dat daarmee vaststaat dat sprake is van een spoedeisend belang in een procedure tegen een bestemmingsplan waardoor een voorlopig rechtmatigheidsoordeel van de Voorzieningenrechter kan worden uitgelokt. Dat kan bijdragen aan het bieden van comfort bij het starten met (voorbereidende) werkzaamheden (zie hierna).

- **Starten met (voorbereidende) werkzaamheden:** als door betrokken partijen de inschatting wordt gemaakt dat het risico dat bezwaarmakers in het gelijk worden gesteld klein is, kunnen partijen op risico starten met (voorbereidende) werkzaamheden. Zo zijn er veel voorbeelden van gemeenten die ondanks een gerechtelijke procedure toch starten met het bouwrijp maken van de grond. Starten met de bouw van woningen lijkt lastiger zolang een onherroepelijke bouwtitel en vergunning ontbreken. Toch zijn er ook voorbeelden van corporaties die zodra de gemeente de vergunning verstrekt (gefaseerd) van start gaan, zeker als een deel van het plan binnen de bestaande bestemming past of als bezwaren zien op slechts een klein onderdeel van het omgevingsplan. Ontwikkelaars kunnen doorgaans niet op risico starten, omdat beleggers en banken vaak niet bereid zijn tot onvoorwaardelijke aankoop danwel tot het verstrekken van een hypotheek bij het ontbreken van een onherroepelijke vergunning. Mogelijk is het financiële risico van starten met bouwen zonder onherroepelijke titel te verzekeren. Gemeente Rotterdam en ontwikkelaar BPD hebben die mogelijkheid op basis van een concreet project gezamenlijk onderzocht.

Werk jij aan een woningbouwproject dat dreigt stil te vallen in afwachting van een RvS-procedure?

Meldt je project dan aan voor een adviesgesprek met het Expertteam Woningbouw via woningbouw@rvo.nl. Een uur sparren met onze experts levert vaak meer op dan een half jaar (of langer) wachten!