**Concept**

**Interne handreiking voor aanpak omgevingsactiviteiten**

*Dit is een geactualiseerde versie van een eerder gebruikte handreiking*

**1 Bezint eer je begint**

* Jezelf inzetten om de omgeving aantrekkelijk te houden vergt passie, doorzettingsvermogen, durf, tijd, inspanning, optimisme en deskundigheid. Het gaat er niet alleen om wat je belangrijk vindt, maar ook wat je wilt, kunt en wat je ervoor over hebt. Ook moet je niet verwachten dat anderen of de overheid het wel voor je doen.
* Het vrijwilligerswerk geeft ook veel terug: werken aan een mooie omgeving samen met anderen zorgt ervoor dat je deelneemt aan iets wat belangrijk is voor de omgeving en anderen. Het inzicht hoe de hazen lopen en wat je eraan kunt doen om zaken te veranderen en te verbeteren voor de toekomst is leerzaam en bevredigend.
* Belangrijk is om een voortrekkersgroep te vormen van personen die bereid en instaat zijnde betreffende omgevingsactiviteit aan te pakken. Dan kunnen de leden van de groep elkaar versterken en proberen advies en ondersteuning te krijgen van organisaties die meer met dit soort activiteiten te maken hebben gehad. Op die manier hoef je niet het wiel uit te vinden en proberen onbegaanbare wegen te bewandelen.

**2 Informeren vooraf**

* Het is verstandig te volgen welke ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving op stapel staan**.** De overheid is verplichtvoorgenomenomgevingsactiviteiten officieel te publiceren. Iedereen kan zich op de digitale, periodieke publicaties abonneren met een aanduiding van het gebied waarover informatie wordt gewenst, zie [www.oveheid.nl](http://www.oveheid.nl) (berichten over uw buurt). Ook de gemeenteraad Zeist heeft een dagelijkse Nieuwsflits: opgave [raadsgriffie@zeist.nl](mailto:raadsgriffie@zeist.nl). Verder zijn er het Gemeenteblad en Nieuwsbrieven per onderwerp waarvoor opgave mogelijk is via <https://www.zeist.nl/gemeente-bestuur-en-organisatie/nieuwsbrieven>.
* Vaak is het mogelijk via de gemeentelijke website (onderwerp projecten) algemene informatie te verkrijgen. Per project kunnen er zo nodig aanvullende vragen worden gesteld. Op de website van de raad staat per datum informatie over de betreffende onderwerpen, zowel voor het heden, de toekomst en het verleden: <https://zeist.raadsinformatie.nl/>
* Afhankelijk van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de gevolgen ervan voor (direct) belanghebbenden en de omgeving en de precedentwerking ervan voor vergelijkbare ontwikkelingen kan nader informatie worden ingewonnen. Daarbij is het verstandig gebruik te maken van mogelijkheden voor participatie en inspraak. Als wordt overwogen meer en actief invloed te hebben op de ontwikkeling zijn onderstaande punten van belang.

**3 Helderheid over initiatief of plan verkrijgen**

* Initiatiefnemer(s).
* Eigena(a)r(en) grond, zo nodig via kadaster opvragen.
* Eventuele vervuiling en sanering of andere problemen met de grond: resultaten recent onderzoek.
* Stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden en invloed op natuur en ecologische verbindingen.
* Bouwplan en voorzieningen (groen, rood, blauw e.d.).
* Groenstructuur: groene inbedding en speelgelegenheid (Jantje Betonnorm).
* Cultuurhistorie: t.a.v. gebouwde omgeving en landschap inclusief bestaande zichtlijnen.
* Welzijn: aangepast aan de gebouwde omgeving.
* Toegankelijkheid hulpdiensten, verkeerscirculatie en parkeren.
* Voorgenomen (tijds)planning en procesgang: fasen, deelonderwerpen, mogelijkheden voor participatie en formele inspraak bij de raad.
* Ontvankelijkheid bij zienswijzen, bezwaren en beroepen:
* Het te bestrijden besluit moet op rechtgevolg gericht zijn**[[1]](#footnote-1)).**
* Individueel: van grens eigen grond tot maximaal 150 m. van de grens van bouwlocatie (met behulp van google maps (rechtermuisknop: afstand meten).
* Groepsgewijs: idem; nodig mandatering van vertegenwoordigers met ondertekening en adres van alle betrokkenen.
* Via Stichting Beter Zeist: ruimer dan 150 m. en meer beroepsgronden.
* Eigen stichting of vereniging alleen of in samenwerking Beter Zeist.  
  NB 1: Een organisatie die alleen gericht is op en activiteiten uitvoert t.a.v. het belemmeren van bouwplannen is niet ontvankelijk in beroepsprocedures.  
  NB 2: Een verzekeraar zal altijd vragen wie nog meer als particulieren bezwaar aantekenen. Hij zal dat aantal als deelfactor gebruiken bij zijn ondersteuning. Die is meestal inhoudelijk en procedureel (advisering) en vaak niet financieel. Het beste is gezamenlijk op te trekken, dat duidelijk te maken en je onderling niet te laten uitspelen (ingaan op toezeggingen van initiatiefnemers en gemeente aan enkelen).
* Advies: voorlopig nog geen organisatie oprichten, wel een volmacht maken en aansluiten bij de mogelijkheden van Stichting Beter Zeist voor advies en de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

**4 Afspreken van eigen uitgangspunten en concrete doelen**

* Eventueel benodigde sanering grond.
* Bouwvolume: dit zou voor de gemeente en de ontwikkelaar of grondeigenaar geen gegevenheid moeten zijn, maar een resultaat van het uiteindelijke plan; dus geen financiële toezeggingen door de gemeente over de opbrengst voor de ontwikkelaar(s) en idem afspraken vooraf met de ontwikkelaar(s) over het plan.
* Aanpassing van de woningen aan de kwaliteiten en waarden van de omgeving: welke soorten woningen en perceelgrootte.
* De Woonvisie geldt met de daarin afgesproken woningdifferentiatie.
* Groenstructuur: groene en cultuurhistorische inbedding.
* Benodigde voorzieningen waaronder speelgelegenheid (Jantje Beton norm).
* Toegankelijkheid hulpdiensten, verkeerscirculatie en parkeren (parkeerbeleidsnota).
* Gebruik van de Waardenweger voor een evenwichtige afweging.
* Nulmeting bouwkundige staat omliggende woningen i.v.m. aantonen planschade.
* Bouwwerkzaamheden: tijdsperspectief en wijze van afbreken, bouwrijp maken, bronbemaling, funderen en bouwen.

**5 Gebruik maken van de vastgestelde beleidskaders van de gemeente Zeist**

* Politieke partijen zijn gevoelig voor het *aantal* deelnemers aan een actie.
* Het plan dient te voldoen aan de vastgestelde gemeentelijke Beleidskaders zoals uitgewerkt in de Eerste Omgevingsvisie Zeist, omgevingsplannen, nog bestaande bestemmingsplannen, Handvat Participatie voor gemeentelijke activiteiten en tijdelijke Beleidsregel participatie omgevingsactiviteiten derden. Zie voor de gehele inventarisatie van het gemeentelijk beleid fysieke omgeving: <https://zeist.raadsinformatie.nl/document/13654482/2/24RV001-Bijlage+5+Inventarisatie+beleid+fysieke+leefomgeving+%28gewijzigd%29>
* Deze beleidskaders worden vaak door de gemeente niet nagevolgd; dat levert dus aangrijpingspunten om een plan kritisch te kunnen beoordelen.

**6 Gebruik maken van de situatie van de initiatiefnemers**

* Initiatiefnemers hebben vaak een financiële opbrengst voor ogen die al of niet (informeel) werd toegezegd door de gemeente en/of afgesproken met de crediteurs/banken. Lang uitstel van de bouw door (onverwachte) procedures levert dan vaak financiële problemen op. Dat kan voor initiatiefnemers een reden zijn water in de wijn te doen.
* Hetzelfde geldt in geval van een gewijzigde marktvraag: bij een stijging van de huizenprijzen kan het bouwvolume dalen; bij een daling van de prijzen zou de initiatiefnemer moeten afschrijven. Die kan dat van de (winst)belasting aftrekken.
* Wanneer een initiatiefnemer nog geen eigenaar is van het onroerend goed, zijn er specifieke mogelijkheden voor onderhandelen. De eigenaar kan andere belangen hebben dan de initiatiefnemer of de gemeente. Het is van belang te weten of de initiatiefnemer een (schriftelijk) mandaat heeft om namens de eigena(a)r(en) op te treden.

**7 Gebruik maken van politieke verhoudingen**

* Betrokkenheid van de raad nagaan en hoe daarop in te gaan.
* Politieke partijen zijn gevoelig voor het *aantal* deelnemers aan een actie.
* Daarbij spelen politieke verhoudingen een belangrijke rol. Van belang is een goed contact met de verantwoordelijke projectwethouder en de betreffende ambtenaren.
* Zo nodig ten behoeve van de formele besluitvorming middelen toepassen zoals inspraakreacties, burgeramendementen of het bij raadsfracties indienen van voorstellen voor moties en amendementen.

**8 Gebruik maken van de mogelijkheden van de procesgang**

* Een beroepsprocedure is kost griffierechten en vergt veel tijd en energie. De resultaten zijn meestal beperkt. Wel kan het uitstel leiden tot afstel of het plan kan door de tijd worden ingehaald.
* Beter is het nu de betreffende projectwethouder vooraf te vragen om een overleg tussen alle belanghebbenden inclusief ervaren groeperingen als Stichting Beter Zeist, Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

NB.: Het overleg zou gericht moeten zijn op het bereiken van een voor alle betrokkenen aanvaardbaar plan. Totdat overeenstemming wordt bereikt moeten geen toezeggingen worden gedaan over verplichte acceptatie en het niet instellen of intrekken van beroep.

* Niet gevoelig zijn voor tweedracht zaaien door politici, initiatiefnemers en personen die op eigen houtje deelbelangen veilig willen stellen ten koste van anderen en het algemeen belang.
* Niet bang zijn de poot stijf te houden en confrontatie (zonder geweld) niet schuwen. Wel in gesprek blijven.
* Het inschakelen van een te betalen jurist is vaak niet nodig; Er is meestal voldoende kennis en deskundigheid in Zeist beschikbaar bij Beter Zeist en de groene groepen. Bovendien hebben juristen, uitzonderingen daargelaten meestal weinig kennis van de specifieke wet- en regelgeving t.a.v. de relevante beroepsgronden. En let op: specifieke wetten gaan boven algemene wetten.
* Zorg voor publiciteit met steun van de omwonenden. Denk aan petities (petities.nl) en brede communicatie via website(s), pers- en publiciteitsmedia en sociale media.

**9 Gronden voor zienswijzen, bezwaar bij de gemeente en beroep bij de rechtbank of Raad van State**

* Deze verschillen per ontwikkeling al naar gelang van het onderwerp (zoals bouwen, groen, milieu, verkeer en parkeren), de betreffende (politieke) kaders/richtlijnen en stellingnamen, het betreffende (ontwerp)besluit, de omgeving en de relevante jurisprudentie.
* Het is verstandig eerst met ervaringsdeskundigen en specialisten na te gaan welke kansrijke gronden inclusief alternatieven er zijn om te gebruiken in zienswijzen, bezwaarschriften en beroepsprocedures voor het betreffende geval. Pas dan nader de gronden bepalen en uitwerken.
* Als onderbouwing zoveel mogelijk bestaande kaders en onderzoeksrapporten bestuderen op kansen en risico’s. Zo nodig vragen om nader onderzoek door een onafhankelijk erkend bureau. Eigen onderzoek door niet erkende deskundigen en bureaus wordt vaak ter zijde gelegd. De bureaus en deskundigen moeten minimaal de afgelopen 2 jaar op het betreffende terrein hebben gewerkt.
* Voor een bezwaar en beroep is het meestal nodig bij de gemeenteraad een zienswijze tegen het betreffende ontwerp-planvoorstel tin te dienen. Zo’n zienswijze wordt vaak niet beantwoord als de indiener niet-ontvankelijk is, zie punt 1, laatste bol.
* Als de indiener wel ontvankelijk is kan tegen een door de raad vastgesteld voorstel voor een plan bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld bij de rechtbank of de Raad van State. Dat kan ook tegen een eventuele niet-ontvankelijk verklaring. Overigens wordt bij elke rechtsgang de ontvankelijkheid opnieuw vastgesteld. Dit alles gebeurt op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
* Daarbij zullen eenmalig alle beroepsgronden moeten worden aangeboden. Nieuwe beroepsgronden worden niet geaccepteerd. Wel is het doorgaans mogelijk bestaande beroepsgronden nader te onderbouwen. Als er hoger beroep mogelijk is geldt dezelfde gang van zaken.
* Tijdens de procesgang en daarna zijn er ook aanvullende suggesties te geven, maar dat kan beter gebeuren in relatie tot de dan ontstane specifieke situatie.
* Let op dat een procesgang geen doel op zich is maar een middel in het kader van een strategie om een plan aan te passen of uiteindelijk door de tijd en andere omstandigheden te laten inhalen. Dat kan zelfs gebeuren na een finale uitspraak van een rechtsorgaan.

1. **)** Een beslissing heeft rechtsgevolg als daarmee een bevoegdheid, recht of verplichting voor een persoon ontstaat of teniet wordt gedaan, dan wel als daarmee de juridische status van een persoon of een zaak wordt vastgesteld. (Zie ABRvS, 23 juli 2014, uitspraak 201400270/1/A4.

   ECLI:NL:RVS:2014:2787, paragraaf 5.2.). Van een rechtshandeling is dus sprake indien

   een verplichting wordt opgelegd. [↑](#footnote-ref-1)