

Suggesties voor actiegroepen tegen bouwplannen / 17-08-2015

1 Helderheid over plan verkrijgen:

- Initiatiefnemer(s).
- Eigena(a)r(en) grond, zo nodig via kadaster;
- Eventuele vervuiling en sanering of andere problemen met de grond: resultaten recent onderzoek.
- Bouwplan en voorzieningen (groen, grijs, blauw e.d.).
- Groenstructuur: groene inbedding en speelgelegenheid (Jantje Betonnorm).
- Welzijn: aangepast aan de gebouwde omgeving.
- Toegankelijkheid hulpdiensten, verkeerscirculatie en parkeren;
- Voorgenomen planning en procesgang: fasen en inspraak.
- Beroepsmogelijkheden:
 - Individueel: eigenlocatie maximaal 150 m. van de grens van de bouwlocatie (met behulp van google maps (rechter muisknop: 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 (advies) en vaak niet financieel. Het beste is gezamenlijk op te trekken, dat duidelijk te maken en je niet uit te laten spelen (ingaan op toezeggingen aan enkelen). In Kerckebosch is een stichting opgericht (StOK, zie site via Beter Zeist, subrubriek Zeist Oost). Daar hebben verzekeraars betaald, maar alleen hun beperkte aandeel in het collectief.
Advies: voorlopig nog geen organisatie oprichten, wel een volmacht maken en aansluiten bij de mogelijkheden van Beter Zeist voor advies en eventueel in laatste instantie de mogelijkheid van procederen.

2 Afspreken van eigen uitgangspunten en concrete doelen

- Eventuele sanering grond.
- Bouwvolume: dit moet geen gegevenheid 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 omgeving: welke soorten woningen en perceelgrootte.
- Groenstructuur: groene inbedding en speelgelegenheid (Jantje Betonnorm).
- Toegankelijkheid hulpdiensten, verkeerscirculatie. En parkeren;
- Bouwwerkzaamheden: tijdsperspectief en wijze van afbreken, bouwrijp maken, bronbemaling, funderen en bouwen.
- Eventuele sanering grond.
- Toegankelijkheid hulpdiensten, verkeerscirculatie en parkeren.
- Nulmeting bouwkundige staat omliggende woningen i.v.m. aantonen planschade door bouwen;

3 Gebruik maken van de vastgestelde beleidskaders van de gemeente

- Het plan dient te voldoen aan de vastgestelde gemeentelijke Beleidskaders zoals uitgewerkt in Structuurvisie Zeist 2020, bestemmingsplannen, Groenstructuurplan Zeist, Welstandsnota Zeist 2010, Woonvisie Zeist 2016-2020, Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2014-2024, Parkeerbeleidsnota.
- Deze beleidskaders worden vaak door de gemeente niet nagevolgd; dat levert dus aangrijpingspunten om een plan kritisch te kunnen beoordelen.

4 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. Uitstel van de bouw door (onverwachte) procedures levert meestal financieringsproblemen ten aanzien van de aangekochte grond. 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 belasting aftrekken.
- Wanneer een initiatiefnemer nog geen eigenaar is van de grond, zijn er specifieke mogelijkheden voor onderhandelen. De eigenaar kan bijvoorbeeld andere belangen hebben dan de initiatiefnemer. Vandaar dat het essentieel is te weten of de initiatiefnemer een schriftelijk mandaat heeft namens de eigena(a)r(en) op te treden.

5 Gebruik maken van politieke verhoudingen

- Politieke partijen zijn gevoelig voor het *aantal* deelnemers aan een actie.
- Daarbij spelen politieke verhoudingen een essentiële rol. Van belang is een goed contact met de verantwoordelijke wethouder RO en de betreffende ambtenaren.

6 Gebruik maken van de mogelijkheden van de procesgang

- Een beroepsprocedure kost griffierechten en vergt veel tijd en energie. De resultaten zijn meestal beperkt. Wel kan het uitstel leiden tot afstel of kan het plan door de tijd worden ingehaald.
- Beter is het de wethouder ruimtelijke ordening vooraf te vragen om een overleg tussen alle betrokkenen inclusief ervaren groeperingen als Stichting Beter Zeist, Natuurlijk Zeist-west en Stichting Milieuzorg Zeist. Met deze twee groene groepen werkt Beter Zeist samen.
NB.1: Het overleg zou gericht moeten zijn op het bereiken van een voor alle betrokkenen aanvaardbaar plan. In Zeist wordt een zgn. GONS procedure toegepast (Gebiedsontwikkeling nieuwe Stijl).
NB 2: Totdat overeenstemming wordt bereikt moeten geen toezeggingen worden gedaan over verplichte acceptatie en het niet aantekenen 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.
- Niet bang zijn de poot stijf te houden en de confrontatie (zonder geweld) niet schuwen. Wel in gesprek blijven.
- Het inschakelen van een te betalen jurist is vaak niet nodig; Er is meestal voldoende know how in Zeist beschikbaar bij Beter Zeist en de groene

groepen. Bovendien hebben juristen meestal weinig kennis van de specifieke wet- en regelgeving t.a.v. de relevante beroepsgronden. Daarbij gaan specifieke wetten boven algemene wetten.

- Zorg voor publiciteit met steun van de omwonenden.