

Casus tijdschrift Nederlandse Mediation

4 oktober 2016

Overheid

Trefwoorden:

Bestemmingsplan. Bouwplan voor woonwijk en supermarkt. Spoedeisend belang start bouw en bezwaar buurtbewoner. Overlast en communicatie.

Partijen

Gemeente, buurtbewoner, projectontwikkelaar.

Essentie

De raad van de gemeente heeft een bestemmingsplan vastgesteld, inhoudend de bouw van een nieuwe woonwijk inclusief een supermarkt. De supermarkt is zodanig gesitueerd dat een buurtbewoner een beroepsprocedure is gestart bij de Raad van State en een voorlopige voorziening heeft ingediend. De oprit naar de supermarkt is tegenover zijn woning en hij verwacht daardoor overlast en op termijn schade aan zijn woning.

De partijen hebben aangegeven te proberen er in mediation samen uit te komen. De bewoner is niet tegen het plan, maar wil dat de ontwikkelaar de schade erkent. De ontwikkelaar heeft een overeenkomst met een supermarktketen gesloten en heeft er belang bij om zo snel mogelijk, maar in ieder geval dit jaar met de bouw starten.

Inhoud mediation

Casus

Op het braakliggend terrein naast een buurthuis komen woningen en een supermarkt. De ingang van de supermarkt ligt precies tegenover de woning van de bezwaarmaker. In het voortraject is er veel overleg geweest, maar dit overleg heeft niet geleid tot een oplossing waarmee tegemoet kon worden gekomen aan de bezwaren van de bewoner.

De bewoner verwacht overlast in de vorm van in ieder geval lichtinval, geluid, trillingen en geur en heeft bezwaar aangetekend. Hij wil compensatie. De casus ligt nu bij de Raad van State en ook is een voorlopige voorziening ingediend. Tijdens de eerste bijeenkomst is de situatie uitgebreid besproken en na het inventariseren van de belangen en het uiten van de wederzijdse emoties hebben beide partijen aangegeven elkaar serieus te zullen nemen en is er wederzijds begrip voor elkaars belangen en standpunten getoond.

Vervolgens hebben de partijen verschillende opties besproken:

1. Uitspraak Raad van State afwachten.
2. Planschade vragen.
3. Plan wijzigen.
4. Verbeteren en optimaliseren inrit supermarkt.

5. Onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren naar maatregelen wonen en woongenot en er komt (eventueel bindend) advies.
Dit moet gezien worden als een informele planschaderegeling.
6. Onafhankelijk specialist doet een globaal onderzoek naar mogelijke schade en komt met een financieel voorstel, dat eventueel bindend kan zijn. Dit is ook een informele planschaderegeling.
7. De buurtbewoner trekt de voorlopige voorziening in, zodat bouw kan starten en partijen wachten verdere uitspraak Raad van State af, eventueel met bedrag voor de buurtbewoner i.v.m. mogelijke schade.

Daarna zijn de volgende combinaties geformuleerd:

1. Opties 1, 2 en 7 en hebben een relatie met de uitspraak van de Raad van State.
2. Opties 4 en 5 en hebben geen relatie met de uitspraak van de Raad van State.
3. Opties 4 en 6 en hebben ook geen relatie met de uitspraak van de Raad van State.

Alle partijen spreken aan het eind van de bijeenkomst af na te denken over deze opties.

Tijdens de tweede mediationbijeenkomst komen de partijen uit op twee oplossingsrichtingen:

1. De buurtbewoner trekt de voorlopige voorziening in; maar niet het hoger beroep, die procedure loopt door; de projectontwikkelaar betaalt €5000,- als compensatie voor het eerder beginnen van de bouw(overlast); de inrit wordt verplaatst en gezocht wordt naar mogelijkheden om de situatie voor de bewoners leefbaarder te maken, door een wegdek te kiezen dat zo min mogelijk trillingen geeft.

De bewoner houdt de mogelijkheid om in een procedure planschade te verzoeken.

2. De buurtbewoner trekt zowel beroep als de voorlopige voorziening in; een onafhankelijk, deskundig en gecertificeerd bureau doet onderzoek naar de mogelijke schade; partijen maken afspraken welke onderzoeken in ieder geval nodig zijn. Er komt een gezamenlijke opdrachtformulering.

De partijen spreken af zich neer te leggen bij uitkomsten van het onderzoek. Het onderzoek komt in plaats van de mogelijkheid om planschade te verzoeken. De partijen geven aan het eind van de tweede bijeenkomst aan na te zullen denken over deze twee oplossingsrichtingen en de buurtbewoner gaat deskundig advies inwinnen en de derde bijeenkomst wordt vastgelegd.

Belangen

De buurtbewoner wil serieus genomen worden door de gemeente en de projectontwikkelaar. Hij is niet tegen het plan, maar wil dat de overlast wordt erkend, herkend en gewaardeerd. Hij is de enige bezwaarmaker en de omgeving is daar niet blij mee, want de ontwikkelingen worden door de wijk omarmt. Dit betekent dat hij er graag zo snel mogelijk uit wil komen, maar niet ten koste van de te verwachten overlast. De aannemer wil snel beginnen met de bouw van de supermarkt omdat hij

een contract heeft dat ook een tijdsafspraken kent. De gemeente wil graag dat er nu wordt begonnen met de ontwikkelingen van de wijk want er zijn aan de bewoners in de wijk toezeggingen gedaan.

De partijen begrepen al snel dat zij een gezamenlijk belang hebben, namelijk starten met de bouw.

Na het bespreken van de casus, het inventariseren van de belangen en het uiten van de wederzijdse emoties hebben beide partijen aangegeven elkaar serieus te zullen nemen en is er wederzijds begrip voor elkaars belangen en standpunten getoond en het gezamenlijk belang werd geformuleerd.

Resultaat

Na twee bijeenkomsten bleek dat de Raad van State de zittingsdatum voor de voorlopige voorziening had vastgesteld op een paar weken na de tweede bijeenkomst. De ontwikkelaar en zijn advocaat verwachtten dat een paar weken na de zitting reeds een besluit zou worden genomen door de Raad van State.

De ontwikkelaar was daar erg blij mee, omdat voor hem daarmee de druk van de ketel was, omdat het contract met de supermarkt met betrekking tot het tijdsaspect nu gehaald kan worden. De zitting kwam dus veel eerder dan verwacht. De ontwikkelaar heeft daarom nog maar één voorstel gedaan:

- De inrit wordt verplaatst.
- De ontwikkelaar betaalt € 5000,- aan de buurtbewoner.
- De buurtbewoner trekt het beroep en de voorlopige voorziening in en wendt geen rechtsmiddelen aan die de realisatie van de supermarkt of enig ander onderdeel van de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling kunnen dwarsbomen of vertragen.
- Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om vergoeding van planschade te verzoeken.
- Eventuele aanpassing van het wegdek wordt afzonderlijk afgestemd met de gemeente.

De buurtbewoner kon zich niet vinden in dit voorstel en men concludeerde dat de mediation kon worden beëindigd en dat de partijen de uitspraak Raad van State zouden afwachten.

De partijen gingen er wel vanuit dat de inrit verplaatst zou gaan worden. Dit wilden ze niet in een overeenkomst vastgelegd hebben, want de ontwikkelaar wilde het nog met belanghebbenden bespreken.

Opmerkingen mediator

In deze casus werd duidelijk dat de aannemer groot vertrouwen had in de uitspraak van de Raad van State en hij verwachtte dat deze uitspraak bovendien binnen het met de supermarkt overeengekomen tijdsbestek beschikbaar zou komen. Als de zittingsdatum eerder bekend zou zijn geweest dan zou er volgens de mediator waarschijnlijk geen mediation zijn gestart.

De ontwikkelaar wilde de kleine onzekerheid van een voor hem ongunstige uitspraak

'belonen' met een voorstel waarin de buurtbewoner naast de planschaderegeling nog €5000,- extra kon ontvangen.

De buurtbewoner heeft niet voor dit voorstel als oplossing in mediation gekozen en partijen hebben besloten de uitspraak Raad van State af te wachten.

De uitkomst van deze procedure was bij het afronden van deze bijdrage bekend, nl. de ontwikkelaar heeft op alle punten gelijk gekregen en is met de bouw gestart. De mediator had het gevoel dat de partijen er uit zouden komen en dat de procedure bij de Raad van State stopgezet zou worden. Hij vindt het jammer dat de mediation geen vervolg heeft gekregen, omdat er na de uitspraak een verliezende en een winnende partij is en er zal altijd een relatie zijn met de aannemer en straks met de supermarkt. Dus er samen uitkomen zou voor de relatie beter zijn geweest. Na de uitspraak van de Raad van State neemt de mediator weer contact op met de partijen en misschien start de mediation dan weer.

Proces mediation

Co-mediation

Geen co-mediation. De mediation is begeleid door één mediator.

Achtergrond mediator

Als mediator gespecialiseerd in overheids- arbeids- en samenwerkingsgeschillen en ook bestuurlijk actief binnen landelijke mediationorganisaties.

Partijbegeleiders en andere betrokkenen

De partijen hebben zich in de mediation laten bijstaan door juristen. Alleen de advocaat van de aannemer zat tijdens de mediation aan tafel.

Intake /plenair/ caucus

Met alle partijen is een intakegesprek gevoerd voorafgaand aan de plenaire mediationbijeenkomsten. Er is geen caucus toegepast.

Verslaglegging

Van de bijeenkomsten is door de mediator een verslag opgesteld dat door de partijen is goedgekeurd. Alle relevante zaken zoals wensen, belangen en afspraken staan erin vermeld.

Duur

Over een periode van twee weken hebben er drie mediationbijeenkomsten plaatsgevonden. De bijeenkomsten duurden ongeveer twee uur per bijeenkomst.

Overeenkomst

Er is geen vaststellingsovereenkomst getekend.

Frans Spekrijse, mediator