

PRAKTIJKVOORBEELDEN LEEFOMGEVING

Buurt komt met “eigen” plan

Beginsituatie

De gemeente heeft de plannen van een kantoorproject van de ontwikkelaar geaccordeerd, maar de buurt gaat volledig dwars liggen en is principieel tegen kantoren in haar woonbuurt. De gemeente en de ontwikkelaar zijn onvermurwbaar en gaan onverdroten voort. De buurt trapt op de noodrem, verenigt zich en zoekt externe hulp. Dit schiet bij de gemeente en met name bij de wethouder helemaal in het verkeerde keelgat.

Bemiddeling

De buurt zoekt een deskundig procesbegeleider en komt bij mij terecht. Na kennisgenomen te hebben van de plannen en de bezwaren presenteer ik de buurtvereniging onderstaande checklist met belangen ter invulling, zowel voor de buurt als (met behulp van inleving in de belangen) voor de andere partijen.

	Belangenkaart	Gemeente	Ontwikkelaar	Buurt
tijd	voortgang			
	draagvlak			
	prioriteit			
	beschikbare capaciteit			
kwaliteit	plan			
	voorzieningenniveau			
	verkeer			
	samenwerking			
geld	waardeontwikkeling			
	resultaat grondexploitatie			
	w.o.z.			
	gemeentebegroting			

Voor de buurt was ook enige tijd nodig om in onderling overleg de gezamenlijke mening te vinden, in eigen kring te polsen en te formuleren. Gelukkig was een **aantal buurtbewoners bereid hiervoor hun “nek uit te steken” en er veel “tijd in te steken”**.

Het invullend denken over belangen van zichzelf maar ook van de ontwikkelaar en de gemeente levert het inzicht bij de buurt op dat de belangen van de ontwikkelaar het meest parallel lopen aan hun eigen belang. De buurt vraagt mij de brug te slaan naar de ontwikkelaar. Na enig heen en weer gepraat ontstaat er bij de ontwikkelaar hetzelfde idee en investeert de ontwikkelaar in een nieuw plan -nu met woningen-, dat door de buurt gedragen wordt. In dit proces zijn gaandeweg tegemoetkomingen aan alle bezwaren verwerkt. De uiteindelijke randvoorwaarden zijn geformuleerd en geschetst. Toen het plan klaar was heeft de ontwikkelaar de gemeente benaderd. Inmiddels waren er verkiezingen geweest en de nieuwe wethouder kon meteen scoren met een plan met draagvlak in de buurt.

Voor een efficiënt vervolgproces is een gezamenlijke stuurgroep ingesteld om het roer recht te houden en waar nodig formeel of informeel bij te sturen. Dit alles heeft in korte tijd kunnen leiden tot een definitief plan en dit plan is zonder verdere vertraging door de procedures gelopen.

Resultaat

- Korte proceduretijd
- Betere inpassing van het plan in de omgeving
- Betere acceptatie van het plan in de buurt
- Herstel van de relaties
- Verbetering van de onderlinge contacten in de buurt

Gemeente versus ontwikkelaar: een oplossing “in natura”

Beginsituatie

Een ontwikkelaar sluit met een gemeente een overeenkomst voor de aankoop van een stuk grond, waarvoor de ontwikkelaar een plan had ontwikkeld. De gemeente meent op een gegeven moment dat de realisatie van het plan te lang uitblijft en verbreekt de overeenkomst. De ontwikkelaar stelde de realisatie uit vanwege stagnatie in de markt, met dientengevolge herhaaldelijke planaanpassingen. De gemeente introduceerde, door gegroeide inzichten, op haar beurt nieuwe randvoorwaarden tijdens dit herontwikkelingsproces. De relatie tussen de partijen raakte door al deze omstandigheden danig verstoord.

De ontwikkelaar accepteert de eenzijdige opzegging van de overeenkomst niet en claimt schadevergoeding. Er wordt enige tijd gecorrespondeerd, maar dit levert vooral dossiervorming en verwijdering tussen de partijen op. Om tot een oplossing te komen kiezen de ontwikkelaar en de gemeente uiteindelijk voor mediation. Zo voorkomen ze beiden een lange gerechtelijke procedure met onzekere uitkomst en wellicht naamschade voor beide partijen.

Bemiddeling

De gemeente en de ontwikkelaar wezen beiden een gemachtigde als gesprekspartner aan. Beide partijen tekenden een door de mediator opgestelde mediation overeenkomst. Daarin is onder meer geregeld dat benodigde derden (b.v. deskundigen) door de mediator pas ingeschakeld kunnen worden na instemming van beide partijen en met tevoren vastgestelde budgetten. Ook is vastgelegd dat de kosten van het mediation proces gelijk verdeeld worden en dat de voorgenomen juridische procedure wordt opgeschort.

De ontwikkelaar had als voorwaarde vooraf aan de mediator meegegeven dat de mediation minimaal een gelijk financieel resultaat moest opleveren als door de ontwikkelaar werd verwacht uit het voeren van een gerechtelijke procedure. Aan de andere kant had de gemeente als voorwaarde vooraf meegegeven dat de mediation een resultaat moest opleveren dat financieel aanmerkelijk lager was dan voor de gemeente werd verwacht uit diezelfde procedure. De mediator sprak met partijen af

dat deze voorwaarden door hem, op een door hem te bepalen moment, in het mediation proces zouden worden ingebracht.

Er bestond bij de betrokkenen veel scepsis en wantrouwen. De mediator koos daarom voor openheid. De partijen kregen gelegenheid hun grieven en standpunten aan elkaar uiteen te zetten. De mediator zorgde ervoor dat iedere partij gelijkwaardig behandeld werd en goed aan het woord kwam. Partijen bleken elkaars standpunten en de motieven hierachter niet goed te kennen. Hierna inventariseerde de mediator de belangen van partijen. Hij koos dit moment om partijen hun voorwaarden vooraf aan elkaar te laten uitleggen. In eerste instantie verliep het proces soepeltjes, maar bij het brainstormen over oplossingen concentreerde men zich volledig op het voorliggende plan en was men niet in staat om buiten het speelveld te denken. Met behulp van de mediator wordt dit toch gerealiseerd en komen de partijen tot de conclusie dat twee zaken belangrijk zijn: een gezamenlijke planaanpak en een compensatie niet in geld, maar in natura. Dit resulteerde in een aantal alternatieve oplossingen, waarvan enkelen globaal werden uitgewerkt door externe deskundigen en beoordeeld op haalbaarheid.

Uiteindelijk kiezen beide partijen gezamenlijk die optie die naar hun mening het best de betreffende kwestie oplost. Deze optie wordt verder uitgewerkt in een kaderstuk met duidelijke randvoorwaarden voor zowel het proces van samenwerking als voor het project zelf. Dit kaderstuk is opgenomen in de vaststellings-overeenkomst, waarin ook nadere afspraken werden gemaakt over de nog steeds opgeschorte juridische procedure.

Resultaat

De rol van de gemeente was aanvankelijk die van civiele partij (grondverkoop). Zij heeft echter ook een publiek rechterlijke functie. Deze dubbele rol is moeilijk. De gemeente had uiteraard tijd nodig voor een formele bekrachtiging (door de gemeenteraad) van het bereikte akkoord. Bovendien vereiste de gekozen oplossing de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle risico's van dien. Daarom was al gekozen voor de veiligste optie en waren er oplossingen achter de hand voor als de eerste optie zou mislukken. Daarenboven werd zekerheidshalve afgesproken dat de oorspronkelijke claim pas definitief zou worden ingetrokken als de vergunningen voor het nieuwe plan onherroepelijk waren. Ze zijn er uit gekomen!

Conflictpreventie in convenant planontwikkeling / natuurontwikkeling

Beginsituatie

De gemeente wil een aantal sportvelden verplaatsen naar de stadsrand in een agrarisch gebied met natuurontwikkelings-potentie. Een aantal natuur- en milieuverenigingen en lokale belangengroepen vinden dat de gemeente bij de verplaatsingsplannen de natuurontwikkeling onvoldoende waarborgt. Er is al enige tijd heen en weer gepraat, maar dit heeft in hun ogen niet mogen baten. Men vindt dat de gemeente niet luistert. Dit standpunt is wederzijds en de gemeente begrijpt niet hoe het komt dat haar argumenten niet begrepen worden. Partijen willen eigenlijk niet

procederen, maar zien geen andere weg. De gemeente heeft eigenlijk haast en zou dus wel graag meer draagvlak willen hebben en daarmee lange procedures voorkomen.

Bemiddeling

Ik mocht een poging doen te bemiddelen tussen de partijen. Ik heb dit gedaan door alle betrokkenen uit te nodigen voor een eendaagse workshop: partijen kregen de gelegenheid hun plannen, visies en standpunten uitvoerig nog eens uit de doeken te doen. Al luisterend (en doorvragend mijnerzijds) ontstaat begrip voor elkaars belangen. Op basis hiervan is afgesproken de plannen voor de verplaatsing van de sportvelden niet te stagneren, maar de natuurontwikkelings-plannen parallel gezamenlijk én versneld te realiseren en de sportvelden daarin goed in te passen.

Resultaat

Het resultaat van dit beleidsbemiddelingstraject is:

- Geen tijdverlies: langdurige procedures zijn voorkomen
- Betere inpassing van het plan in de omgeving
- Betere acceptatie van het plan in de buurt
- Herstel van de onderlinge relaties
- Versnelling van natuurontwikkeling in een gezamenlijke projectgroep

Planologische discussie tussen twee gemeenten

Beginsituatie

De ene gemeente betwist de planologische ruimte voor een plan voor bovengemeentelijke sportfaciliteiten van de andere gemeente. Een hogere toetsende overheid ziet veel tijd **verloren gaan met het “gekissebis” en wenst niet passief te blijven**. Hij ziet de papiermolen alleen maar draaien, met als enig **resultaat het produceren van veel nota's en procedures**. Deze topambtenaar wenst preventief in te grijpen, maar kan dit niet zelf doen en ziet kans voor een bemiddeling door een derde en polst mijn bereidheid. Ik vraag een opdracht om het veld te verkennen van beide gemeentes samen. Dit wordt gecommuniceerd en conform besloten door beide gemeenten.

Bemiddeling

Ik heb eerst **“gependeld” op ambtelijk niveau tussen de beide partijen om de ware aard van de patstelling te ontdekken** en alle betrokkenen, waaronder ook de gebruikers van de faciliteiten, te leren kennen. Er waren veel verborgen **agenda's (historische rivaliteit, elkaar de loef afsteken, afsnoepen van**

investeerders). Ik heb partijen bereid gekregen weer met elkaar aan tafel te gaan, met name door mijn onafhankelijkheid en enkele relativerende opmerkingen van een buitenstaander, die zich verbaast over de gang van zaken. Uiteindelijk en na enig dralen, ontstond er een beetje wederzijds begrip voor het gezamenlijk belang: Eén van de twee gemeenten kon maar scoren met dit plan of geen van de twee. Dit inzicht leidde tot enig voorzichtig nadenken over mogelijke oplossingen.

Het voorstel om mediation te overwegen, werd door beide partijen overgenomen is in gezamenlijk overleg uitgewerkt. Vervolgens is het voorstel via de ambtelijke weg naar de bestuurlijke top gebracht. De wethouders hebben **“samen eens bijgepraat”, waarna het voorstel aanvaard is door beide gemeentebesturen.**

Resultaat

Het resultaat van dit pre-mediation traject is:

- Herstel van de onderlinge bestuurlijke verhoudingen
- Identificatie van het thema waar alles om draaide
- Draagvlak bij de gebruikers van de sportvoorzieningen voor een bestuurlijke oplossing op intergemeentelijk niveau.
- Het beëindigen van de discussie tussen beide gemeenten
- Het weer in gesprek komen met elkaar
- De bereidheid om samen naar oplossingen te zoeken voor de kwestie.