

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