

# Bindend advies is goed alternatief voor stroperige planschadeprocedure

Ruud van Domselaar

**A**ls advocaat hoor ik regelmatig cliënten zelfverzekerd roepen: 'Dan stappen we naar de rechter!' Ze beseffen veelal niet welke nadelen een gerechtelijke procedure kan hebben. Zo zijn partijen duizenden euro's kwijt aan juridische bijstand en kan de procedure jaren duren. Partijen zouden meer moeten nadenken over alternatieve geschillenoplossing. Zo zouden partijen een bindend adviseur kunnen benoemen, die een bindende 'uitspraak' doet waaraan partijen zich dienen te houden.

De kosten en de duur van zo'n bindend advies zijn beduidend lager en korter dan een gerechtelijke uitspraak. Ik zal hier voornamelijk ingaan op de voordelen van bindend advies in een planschadeprocedure, die doorgaans zeer stroperig verloopt.

Het meest voor de hand liggende voorbeeld van planschade blijft de situatie dat een woningbezitter geconfronteerd wordt met een flatgebouw van 20 meter hoog voor zijn woning. De woning wordt daardoor minder waard, omdat uitzicht en privacy verminderen, de omgevings-

karakteristiek wordt aangetast en de woningbezitter geluidsoverlast ondervindt van verkeer van en naar de flat.

Het planschaderecht lijkt op het eerste gezicht een eenvoudige procedure. De gedupeerde kan via de gemeentelijke website een aanvraagformulier downloaden en na betaling van legeskosten (€ 300 tot € 500) wijst de gemeente een onafhankelijk adviseur aan die de aanvraag beoordeelt en (eventueel) de schade taxeert.

Helaas blijkt in de praktijk dat de procedure minder eenvoudig is en een groot deel van de planschadeverzoeken uiteindelijk ter beoordeling van de bestuursrechter komt. De termijn tussen de planschadeaanvraag en de gerechtelijke uitspraak van de Raad van State bedraagt doorgaans langer dan vijf jaar.

Dat kan eenvoudiger. Neem bijvoorbeeld het tv-programma 'De Rijdende Rechter', waarin burenruzies worden beslecht. Voor mr. Frank Visser was niets te gek. Zo zagen kijkers hem geregeld in een kruipruimte verdwijnen om de stankoverlast vast te stellen en in bomen klimmen om een beter overzicht te krijgen van de tuin.

Dit programma (inmiddels met mr.

**Helaas laat praktijk zien dat groot deel van planschadeverzoeken bij de rechter eindigt**

John Reid) wekt voor sommigen wellicht de indruk dat het burengeschil wordt beslecht door een rechter. Het is echter een vorm van buitengerechtelijke geschilbeslechting, namelijk bindend advies. Een ieder kan een dergelijk bindend advies geven zolang partijen maar zijn overeengekomen dat het oordeel van de 'adviseur' bindend is.

Een 'uitspraak' van mr. Visser kent vele voordelen. Zo zijn de kosten gering voor beide partijen, omdat zij geen advocaat hoeven te betalen. De advocaatkosten in een planschadeprocedure — die eindigt bij de Raad van State — bedragen vaak enkele duizenden tot tienduizenden euro's per procespartij. De kosten van een bindend adviseur zijn beduidend lager. Bovendien zou ervoor gekozen kunnen worden om deze kosten te verdelen over de partijen.

Ten tweede kan op relatief korte termijn 'uitspraak' worden gedaan. Bij bindend advies kan de procedure binnen een half jaar afgerond worden, zodat partijen geen negatieve energie hoeven te steken in een ellenlange gerechtelijke procedure.

Gedupeerden voelen zich bij de rechtbank of de Raad van State veelal niet

gehoord. Rechters vellen een oordeel op basis van stukken, terwijl de overlast (bijvoorbeeld geluidsoverlast) in werkelijkheid met geen pen te beschrijven is. Rechters bezichtigen in een planschadeprocedure nooit de locatie. Bij bindend advies is het bezichtigen van de locatie eenvoudiger. Dit kan gelijktijdig met het horen van de betrokken partijen gebeuren.

Tot slot kan bij bindend advies per geval gekeken worden welke specialist wordt aangewezen. Zo kan ervoor gekozen worden een jurist of advocaat te benoemen die aan de hand van de huidige wet- en regelgeving beoordeelt of de aanvrager in aanmerking komt voor een planschadevergoeding. Daarnaast kan gekozen worden voor de deskundigheid van een taxateur en/of een geluidsdeskundige.

Gezien de vele voordelen van bindend advies lijkt het mij in ieder geval de moeite waard om de mogelijkheden van alternatieve geschillenbeslechting te onderzoeken en te zoeken naar een procedure die voor alle partijen voordelen kent.

**Ruud van Domselaar is verbonden aan Amice Advocaten BV te Utrecht.**