



Overijsselse Ombudsman

De heer X
Zwolle

Ons kenmerk
2018097

Contactpersoon
Mw. A.D. van Zeben

Datum
30 oktober 2018

Bijlage(n)
Evenementenrapport
No

Onderwerp
Uw klacht

Geachte heer X,

In uw e-mail met bijlagen van 25 augustus 2018 schrijft u niet tevreden te zijn met de reactie van de gemeente Zwolle op uw klacht. U verzoekt ons, mede namens de heren Y en Z, uw klacht te onderzoeken.

Uw klacht

U vindt dat de gemeente

1. de rust en privacy die werd beloofd bij de aankoop van uw bouwkevel X in 2010 (niet nakomt door het toestaan van evenementen en
2. onterecht mediation weigert om duidelijk te krijgen wat zij verstaat onder rust en privacy.

Onderzoek ombudscommissie

Wij hebben informatie opgevraagd bij de gemeente over uw klacht. De gemeente stuurde ons de klachtafhandelingsbrief van 8 augustus 2018 en een tweetal brieven van 14 juli 2017 en 14 november 2017 over het gesprek dat u had bij de gemeente naar aanleiding van uw verzoek tot mediation.

Uw toelichting op de klacht

Vervolgens heeft de ombudscommissie met u contact opgenomen om duidelijk te krijgen wat u beoogt met de klacht. U hebt aangegeven dat het u gaat om het niet nakomen door de gemeente van de in de koopovereenkomst opgenomen belofte van rust en privacy voor het wonen op uw kavel. U ondervindt namelijk grote overlast van de evenementen die met enige regelmaat met toestemming van de gemeente worden georganiseerd bij X. Over dit laatste hebt u een procedure gevoerd bij de Raad van State. De Raad van State gaf echter aan niet te kunnen oordelen over de nakoming van de koopovereenkomst door de gemeente. Volgens u is de gemeente er intussen achter dat zij niet kan voldoen aan de beloofde exclusiviteit, rust en privacy. Daarom heeft zij inmiddels de grondprijzen voor een paar kavels verlaagd. Op verzoek van de ombudscommissie hebt u de bedoelde passage in de koopovereenkomst met bijlage naar ons gestuurd, evenals de uitspraken van de Raad van State. U stuurde eveneens de beslisnota van 10 mei 2016 van het college van burgemeester en wethouders om de grondprijzen van kavels bij u in de buurt met ingang van 1 januari 2017 te verlagen.



Overijsselse Ombudsman

Uitspraken Raad van State

De Raad van State heeft in zijn tussenuitspraak van 18 maart 2015 ten aanzien van uw betoog over gewekte verwachtingen wat betreft rust en privacy overwogen dat u en andere betrokkenen ervan op de hoogte waren dat evenementen werden gehouden bij X. De omstandigheid dat u en anderen zich niet hebben gerealiseerd wat de impact van de evenementen kan zijn, zoals u op de zitting aangaf, kan naar het oordeel van de Raad van State niet aan de gemeenteraad worden toegerekend. De gemeenteraad heeft zich naar het oordeel van de Raad van State in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat rust, privacy en exclusiviteit voor de bewoners van de buitenplaatsen niet zo ver gaan dat bij X geen evenementen zouden mogen plaatsvinden.

Standpunt gemeente

De gemeente ziet geen aanleiding voor mediation. De gemeente herkent zich niet in de door u genoemde discrepantie ten aanzien van de in de koopovereenkomst genoemde rust en privacy en de festivals en andere activiteiten rond X. Naar aanleiding van uw vraag om een vergoeding voor schade als gevolg van de activiteiten rond X wees de gemeente u op de mogelijkheid voor een planschadeanalyse.

Overwegingen van de ombudscommissie

Uw klacht gaat in de kern over de overlast die u ervaart van evenementen die in de nabijheid van uw woning plaatsvinden. In de koopovereenkomst is in uw ogen door de gemeente rust en privacy beloofd. De gemeente maakt deze toezegging niet waar door het afgeven van vergunningen voor evenementen.

De ombudscommissie stelt vast dat de Raad van State zich heeft uitgesproken over de vraag of evenementen mogen plaatsvinden nabij uw woning. De Raad van State heeft deze vraag bevestigend beantwoord. De ombudscommissie is aan deze uitspraak gebonden.

Wat meespeelt bij uw onvrede is dat u zich bij de koop van de bouwkaavel kennelijk niet heeft gerealiseerd wat de impact van evenementen kan zijn, zoals u aangaf bij de zitting van de Raad van State.

Wat betreft het plaatsvinden van evenementen wijzen wij u ter informatie nog op het rapport 2017:105 van de Nationale ombudsman: 'Van een koude kermis thuiskomen, wat mogen omwonenden van hun gemeente verwachten bij evenementen.' U kunt in dit rapport lezen wat een omwonende burger van een gemeente mag verwachten als het gaat om overlast door evenementen. Indien de gemeente zich daaraan niet houdt, dan kunt u daarover een klacht indienen. De ombudscommissie kan (in tweede instantie) toetsen of de gemeente heeft voldaan aan de uitgangspunten die de Nationale ombudsman heeft geformuleerd in zijn rapport. Deze toetsing is in dit geval echter (nog) niet aan de orde.

Voor zover u verder duidelijkheid wilt hebben over de in de koopovereenkomst vermelde rust en privacy en of de gemeente op dit punt in gebreke is gebleven jegens u, dan kunt u eventueel de civiele rechter om een oordeel vragen daarover. De ombudscommissie is daartoe niet bevoegd en ziet daarom ook geen rol om op dit punt verder bemiddelend op te treden richting de gemeente. De civiele rechter kan eventueel bepalen dat partijen eerst verder met elkaar in gesprek zouden moeten gaan, bijvoorbeeld via mediation, alvorens een oordeel te



Overijsselse Ombudsman

geven. Mediation heeft echter alleen kans van slagen als alle betrokken partijen daarvoor open staan. De gemeente heeft aangegeven daarin (nu) niets te zien.

Voor zover u met uw klacht doelt op schade die u lijdt door het gebruik van X voor evenementen en de prijsverlaging van de kavels, is de ombudscommissie niet bevoegd. Daartoe staan andere procedures open.

Conclusie

Over het toestaan van evenementen deed de Raad van State een uitspraak. Wij zijn daaraan gebonden en daarom niet bevoegd onderzoek te doen.

Wij zijn ook niet bevoegd onderzoek te doen naar het al dan niet nakomen van de koopovereenkomst door de gemeente. Die bevoegdheid komt toe aan de civiele rechter.

Uw klacht over het afwijzen van mediation om inhoud te geven aan de in de koopovereenkomst vermelde rust en privacy hangt samen met de vraag over het al dan niet nakomen van de koopovereenkomst.

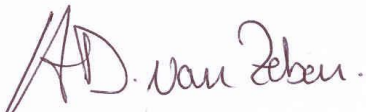
De ombudscommissie is niet bevoegd om onderzoek te doen naar schade.

Uw dossier wordt hiermee gesloten. Een kopie van deze brief met bijlage sturen wij naar de gemeente Zwolle.

Met vriendelijke groet,

Overijsselse Ombudscommissie


Drs. L. Bezemer, voorzitter


mw. mr. A.D. van Zeben, onderzoeker/rapporteur