VASTGOED JOURNAAL

Kan een concurrent (nog) een beroep doen op de Ladder voor duurzame verstedelijking?

26-10-2015 11:54

In een uitspraak van 20 mei 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nieuwe piketpaaltjes geslagen voor bestuursrechtelijke procedures 'tussen' concurrenten en de toepassing van het relativiteitsvereiste. De Afdeling legde de lat voor procederende concurrenten hoog: beroepsgronden over daling van omzet en inkomsten van de eigen vestiging, of zelfs het beëindigen van de eigen bedrijfsactiviteiten vanwege een nieuwe toetreder, zouden door de bestuursrechter steeds vaker niet inhoudelijk worden beoordeeld. De spreekwoordelijke deur voor de 'aanvallende' concurrent leek met deze uitspraak dichtgeslagen, voor de 'verdedigende' concurrent was deze uitspraak goed nieuws.

De vraag was hoe deze strenge rechtspraak zich verder zou ontwikkelen. Was de concurrent definitief buitenspel gezet? En zo niet, wat moest dan door de concurrent worden aangevoerd om toch een inhoudelijke beoordeling van de Afdeling af te dwingen? In recente rechtspraak heeft de Afdeling meer duidelijkheid gegeven. De deur voor 'aanvallende' concurrenten is niet volledig gesloten, maar er moet wel een gefundeerd betoog worden gehouden dat er relevante effecten te verwachten zijn. Het enkel vrezen van gevolgen is niet voldoende.

Karwei versus Bauhaus

Net zoals in de uitspraak van 20 mei 2015 gaan ook deze uitspraken over de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zoals bekend, houdt deze kort gezegd in dat overcapaciteit, en in het verlengde daarvan onaanvaardbare leegstand, zoveel mogelijk moet worden voorkomen. In de uitspraak van 20 mei 2015 bepaalde de Afdeling dat wanneer een concurrent stelt dat een besluit (vergunning, bestemmingsplan) in strijd is met de 'ladder', er feiten en omstandigheden naar voren moeten komen die het oordeel rechtvaardigen dat de ontwikkeling tot (ruimtelijk) relevante leegstand kan leiden. Daarvan is onder meer sprake indien er door de concurrerende ontwikkeling in de omgeving van het bedrijfspand leegstand optreedt. Maar hoe 'hard' moet dat worden aangetoond?

In een uitspraak van 9 september 2015 komt de Afdeling tot de conclusie dat er voor een concurrent (Bricorama als exploitant van een Karwei) relevante leegstand kan ontstaan als gevolg van de, in die kwestie, komst van een Bauhaus in Venlo. Uit een onderzoeksrapport bleek dat de vestiging van de Bauhaus zou kunnen leiden tot de sluiting van Praxis Tuincentrum, welk tuincentrum is gevestigd naast de Karwei. De Afdeling komt tot het oordeel dat eventuele leegstand van het pand van Praxis Tuincentrum gevolgen kan hebben voor het ondernemersklimaat van Bricorama. Het leegstaande pand kan negatief uitstralen op het pand van Bricorama.

Concurrerende supermarkt

In een uitspraak van 7 oktober 2015 werpt de Afdeling een concurrerende supermarkt het relativiteitsvereiste niet tegen aangezien de concurrent 'aannemelijk heeft gemaakt dat de vestiging van een tweede supermarkt in Oldebroek tot leegstand van omliggende panden zal kunnen leiden en dat die leegstand relevant kan zijn in de directe omgeving van de winkel van de concurrent'. De Afdeling komt tot dat oordeel 'onder verwijzing naar opgestelde rapporten van Bureau Stedelijke Planning B.V'.

In een andere uitspraak van 7 oktober 2015 lijkt de Afdeling de lat ineens lager te leggen. In die uitspraak stelt een concurrent (Plus Vastgoed) dat zijn belang ligt in een goed ondernemersklimaat. Nu als gevolg van de, in die kwestie, vestiging van een extra supermarkt effecten op het ondernemersklimaat kunnen ontstaan (dat hoeft dus niet per se een relevante sluiting in te houden), oordeelt de Afdeling dat Plus Vastgoed een beroep

op de ladder kan doen. De Afdeling legt daarbij geen relatie met een relevant onderzoeksrapport. Daarmee rees de vraag in hoeverre relevante leegstand daadwerkelijk moet worden aangetoond, voordat de Afdeling tot een inhoudelijke beoordeling overgaat.

Knoop doorgehakt
In een uitspraak van 14 oktober 2015 lijkt de Afdeling op dit punt de knoop te hebben doorgehakt. In die uitspraak betrof het de herontwikkeling van de Rijnhal in Arnhem ten behoeve van de vestiging van een sportwinkel met leisure en horeca. Als gevolg van deze ontwikkeling vreesde Wereldhave (eigenaar en verhuurder van het naastgelegen winkelcentrum) dat bestaande sport- en horecazaken in en rond het winkelcentrum zouden moeten sluiten. Nu deze vrees 'niet met gegevens is onderbouwd' oordeelt de Afdeling dat Wereldhave geen beroep op de ladder kan doen.

Waar aanvankelijk de deur voor de procederende concurrent leek dichtgeslagen, valt uit recentere rechtspraak af te leiden dat daar niet per definitie sprake van hoeft te zijn. Maar het huiswerk moet wel op orde zijn.

Wordt vervolgd!

Arjan Loo is advocaat op de sectie Overheid en Ruimtelijke Ontwikkeling bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Voor vragen of opmerkingen is hij bereikbaar op a.loo@pvdb.nl *of op telefoonnummer 024 – 381 14 78.*