



GEMEENTE DEKT
EXPLOITATIETEKORT
BOUWPROJECT AF; GEEN
ONGEORLOOFDE STAATSSTEUN

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 22 FEBRUARI 2016



De gemeente 's-Hertogenbosch mocht een omgevingsvergunning verlenen aan een vastgoedontwikkelaar uit Naarden voor de herontwikkeling van het zuidelijk deel van het centrum in Rosmalen. Dit besliste de rechtbank Oost-Brabant bij uitspraak van 19 februari 2016 (ECLI:NL:RBOBR:2016:586).

De ontwikkelaar kreeg in april 2015 de vergunning voor de bouw van 39 appartementen en het aanleggen van openbaar gebied met winkel- en horecavoorzieningen en 170 parkeerplaatsen. Een groot aantal vastgoedeigenaren van nabij gelegen panden stelde beroep in tegen dit besluit, omdat zij vrezden voor leegstand van het winkelgebied in het noordelijk deel van het centrum van Rosmalen.

Actieve grondpolitiek

Volgens de vastgoedeigenaren verstrekke de gemeente ruim 10 miljoen euro aan de ontwikkelaar, maar had de gemeente het verstrekken van dit bedrag vooraf aan de Europese Commissie moeten melden. Nu dit niet is gebeurd, is er volgens de vastgoedeigenaren sprake van ongeoorloofde staatssteun.

De gemeente ontkent dat er sprake was van het verlenen van subsidie of staatssteun aan de ontwikkelaar. De gemeente besloot begin 2014 over te gaan op een actieve grondpolitiek voor het gebied, omdat de locatie steeds meer verloederde. De actieve grondpolitiek hield in dat de gemeente alle gronden binnen het gebied verwierf, deze bouw- en woonrijp maakte en vervolgens uitgaf voor de realisatie van de bebouwing. Daarvoor maakte de gemeente afspraken met de ontwikkelaar die de meeste grond in het gebied bezat.

De rechtbank oordeelt dat het niet ongebruikelijk is dat er, als een gemeente een actieve grondpolitiek voert, exploitatietekorten ontstaan waarvoor dekking moet worden gevonden. In dit geval is die dekking gevonden doordat de gemeenteraad 9 miljoen euro ter beschikking stelde aan de gemeente. Het is niet aannemelijk geworden dat dit bedrag aan de ontwikkelaar is verstrekt. Voor zover de vastgoedeigenaren menen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun,

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

staat het hun vrij om dit in een procedure bij de civiele rechter te bepleiten. Dit kan echter niet leiden tot vernietiging van de omgevingsvergunning, boordeelt de rechtbank.

Voldoende behoefte

Een ruimtelijke ontwikkeling die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden getoetst aan de hand van de zogenaamde “ladder van duurzame verstedelijking”.

Volgens de vastgoedeigenaren heeft de gemeente de actuele regionale behoefte niet op juiste wijze in kaart gebracht en zou zij de toets incompleet of incorrect hebben uitgevoerd. De vastgoedeigenaren hebben met hulp van een deskundige vraagtekens gezet bij de juistheid van de gegevens in het adviesrapport.

Volgens de rechtbank is de gemeente er terecht vanuit gegaan dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en aan de ladder van duurzame verstedelijking getoetst. Ook heeft de gemeente daarbij de juiste regio gehanteerd. Weliswaar hebben eisers in dit geval vraagtekens gezet bij de juistheid van de in het advies aan de gemeente betrokken gegevens, maar er is geen rapport overgelegd die daaraan afbreuk doet. Daarom komt de rechtbank tot de conclusie dat de gemeente de door hem gehanteerde gegevens aan de (bouw)vergunning ten grondslag mocht leggen en ziet zij geen aanleiding om op alle kritiekpunten van de vastgoedeigenaren met betrekking tot die gegevens in te gaan.

Parkeerplek

Ten slotte voerden de vastgoedeigenaren aan dat er onvoldoende parkeergelegenheid zouden komen. Hun berekeningen zijn gebaseerd op andere uitgangspunten, die niet louter samenhangen met de toename van de parkeerbehoefte door het realiseren van het bouwplan. De gemeente baseert zich op de nota “Parkeernormen 2003”. De conclusie van de rechtbank is dat de gemeente de juiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Meer informatie? Neem gerust contact met me op.



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg