

# LegAlert Vastgoed

Al geruime tijd ontstaat in steeds meer winkelcentra leegstand. Desondanks worden op verschillende locaties nieuwe winkelcentra gepland en gebouwd. Hierdoor moeten concurrenten vaak met lede ogen toezien hoe niet veel verderop nieuwe winkels worden gerealiseerd, **terwijl ze zelf hun inkomsten zien afnemen**. Hoe te handelen als bij u, als vastgoedinvesteerder of (vereniging van) winkelier(s), in de omgeving een nieuw winkelcentrum wordt gepland of een bestaand winkelcentrum wordt vergroot of herontwikkeld?

## Nieuwbouw voor leegstand tegengaan via bestemmingsplanprocedure

Vaak wordt een nieuw winkelcentrum, of de uitbreiding van een bestaand winkelcentrum, mogelijk gemaakt via een [bestemmingsplan](#) en de bijbehorende omgevingsvergunningen (bouw, etc.). De juridisch logische route voor u als 'concurrent' om een dergelijke ontwikkeling te proberen te blokkeren, is om tegen dit bestemmingsplan op te komen, door middel van het indienen van een zienswijze en het instellen van beroep.

## Belanghebbendheid: zelfde marktsegment en verzorgingsgebied

Om dit beroep succesvol te laten zijn, zal een aantal hordes genomen moeten worden. Allereerst moet u aangemerkt worden als 'belanghebbende'. U moet daarvoor aantonen 'hetzelfde marktsegment' en 'hetzelfde verzorgingsgebied' te bedienen als de nieuw te open winkels (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:183](#)).

## Relativiteit als struikelblok

Het is logisch dat u als belangrijkste argument naar voren zult willen brengen dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot leegstand. Indien u dat belang enkel als concurrent naar voren brengt, stuit deze beroepsgrond vaak af op het relativiteitsvereiste (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 5 augustus 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2472](#)). Geoordeeld wordt dat leegstand geen belang is dat uw belangen raakt. Dit geldt zelfs indien de voorziene ontwikkeling zou leiden tot beëindiging van uw bedrijfsactiviteiten (!). Naar het oordeel van de Afdeling worden concurrentiebelangen pas geraakt door leegstand wanneer het winkelpand niet gemakkelijk na uw sluiting in gebruik zou kunnen worden genomen door een ander bedrijf of wanneer relevante leegstand ontstaat in de omgeving van uw bedrijf. De Advocaat-Generaal van de Afdeling concludeerde onlangs nog dat deze toepassing van het relativiteitsbeginsel bij concurrenten niet in strijd is met Europees recht (zie zijn conclusie van 2 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3680](#)). Het lijkt er dus op dat deze 'strengere' lijn door de Afdeling zal worden voortgezet.

Indien u echter niet alleen concurrent bent maar ook vastgoedinvesteerder (eigenaar

## Het Vastgoed team



## Vastgoed

Overheidsinstanties vaardigen regels en besluiten uit. De meest bekende instanties zijn gemeenten, provincies en de rijksoverheid. Voorbeelden van dergelijke besluiten zijn subsidiebesluiten, handhavingbesluiten, horecaverunningen, besluiten op grond van de Wet openbaarheid bestuur, maar u kunt ook denken aan de vele besluiten van andere autoriteiten, zoals de AFM, NMa en de NZa. Op al deze besluiten is het bestuursrecht van toepassing.

van het pand) is het gemakkelijker om een beroep te doen op het argument van dreigende leegstand. U hoeft dan slechts naar voren te brengen dat u vreest voor dreigende verloedering ten gevolge van de leegstand en dat u met het oog op uw ondernemingsklimaat er belang bij heeft verloedering in de omgeving te voorkomen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 2 december 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:3698](#))

Indien uw beroep in behandeling wordt genomen, zal aangetoond moeten worden dat de gemeenteraad onvoldoende rekening heeft gehouden met de dreigende leegstand doordat de gemeenteraad het bestaande aanbod niet op een juiste wijze heeft afgewogen tegen de regionale behoefte die het nieuwe plan creëert.

Gelet op de valkuilen is een goede voorbereiding en sterke verdediging echter geen overbodige luxe. Speelt zoiets ook bij u en heeft u vragen over hoe u dit het beste aan kunt pakken, neem contact op met onze bestuursrechtsspecialisten!

[Anita Nijboer](#)

[Jolize Lautenbach](#)

[Mickie van de Loo](#)

070 - 37 46 307

Onze werkzaamheden richten zich op het adviseren en procederen over genomen besluiten tussen enerzijds de overheid in haar vele gedaanten en anderzijds bedrijven en burgers. Daarnaast houden wij ons bezig met het overheidsaansprakelijkheidsrecht.

Hiermee heeft u te maken indien u schade lijdt door een besluit of door handelen van de overheid.

Binnen het bestuursrecht gelden fatale termijnen. Zaak dus om op tijd onze expertise in te schakelen.

**ekelmans**  **meijer advocaten**

Reacties en eventuele vragen kunt u mailen naar [legalert@ekelmansenmeijer.nl](mailto:legalert@ekelmansenmeijer.nl)

This email was sent to [email address suppressed]. If you are no longer interested you can [unsubscribe instantly](#).