

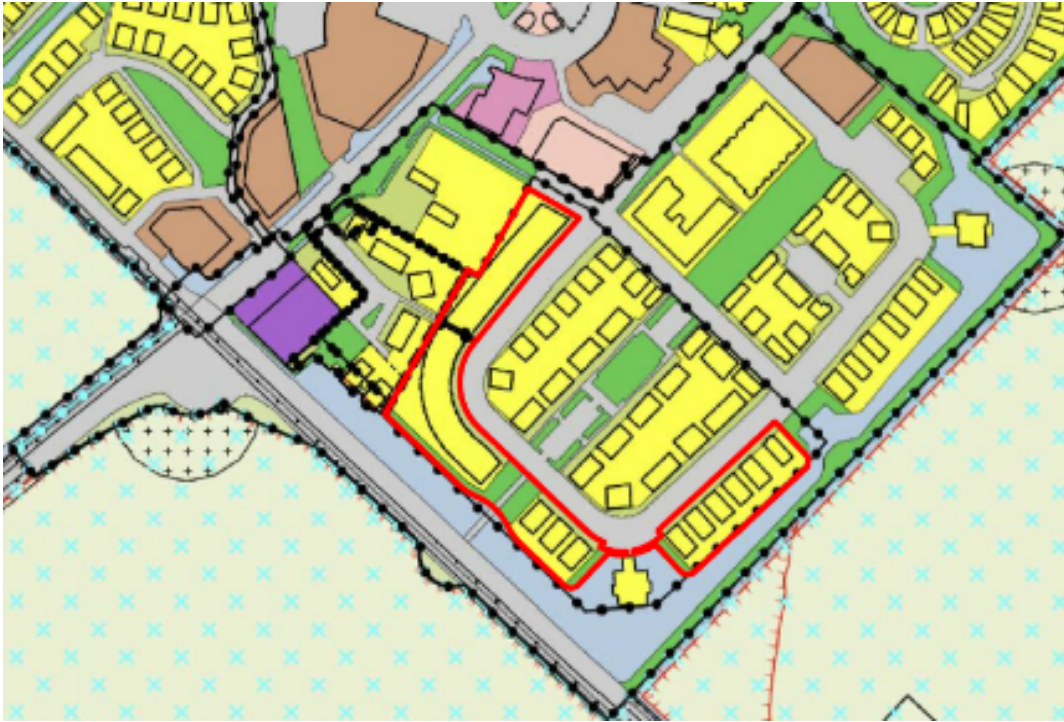
Zonder koopovereenkomst tóch belanghebbende kunnen zijn

24-03-2020 09:14



Een initiatiefnemer wil woningbouw in Woudrichem realiseren. Hij is geen eigenaar van de gronden in het plangebied en heeft ook geen contractuele relatie met de eigenaar van de gronden (de gemeente). Ook anderszins heeft de initiatiefnemer geen titel ten aanzien van die gronden. Toch wordt hij als 'belanghebbende' aangemerkt in de uitspraak van 29 januari 2020 van de Raad van State, [ECLI:NL:RVS:2020:300](#).

Daarmee kan de initiatiefnemer met een ontvankelijk beroep klagen over het bestemmingsplan, waarin het bouwvlak voor zijn woningbouwplan is verdwenen. Een vrij opvallende uitkomst.



(Afbeelding: Uitsnede van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem – Oudendijk" met het plangebied in kwestie in rood, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De Raad van State is in het verleden ten aanzien van (professionele) projectontwikkelaars namelijk weleens veel strenger geweest bij het aannemen van belanghebbendheid. Wat is er aan de hand?

De initiatiefnemer is al geruime tijd in onderhandeling met de eigenaar van de gronden om deze aan te kopen, in dit geval dus de gemeente. Daarnaast voert de initiatiefnemer al geruime tijd overleg over de inrichting van de gronden in het plangebied. Verder zou hem op ambtelijk niveau zijn toegezegd dat hij deze gronden mocht kopen.

In dit laatste leest de Raad van State een voorkeursoptie voor de initiatiefnemer. Ook zouden de besprekingen met de initiatiefnemer de aanleiding voor het gemeentebestuur hebben gevormd voor het opstellen van het eerdere ontwerpbestemmingsplan, waarin aanvankelijk wél een bouwvlak voor zijn woningbouwplan was opgenomen. Wat betekent dit juridisch gezien?

Zoals gezegd, heeft initiatiefnemer juridisch geen claim ten aanzien van de gronden in het plangebied. Zo is er nog geen (mondelinge) koopovereenkomst en heeft hij ook anderszins geen (zakelijk) recht ten aanzien van deze gronden. De initiatiefnemer ondervindt dan ook langs de weg van een 'juridische claim' geen rechtstreekse gevolgen van het bestemmingsplan waarin 'zijn' bouwvlak is wegbestemd. Hij ondervindt die gevolgen door de relatie die hij heeft met de gemeente tevens eigenaar van de gronden in het plangebied. Op basis van de onderhandelingen is in dit geval een 'relatie' ontstaan tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Via die relatie wordt de initiatiefnemer door het bestemmingsplan zonder bouwvlak geraakt in een - in de woorden van de Raad van State - 'concreet en economisch belang'. Daarom is de initiatiefnemer ontvankelijk in zijn beroep tegen het bestemmingsplan zonder bouwvlak, aldus de Raad van State.



Het is dus opletten voor een gemeente gedurende de onderhandelingen over grondverkoop en tegelijkertijd plaatsvindende planologische wijzigingen. Ook de initiatiefnemer moet goed opletten; hij heeft mogelijk meer rechten dan hij denkt.

[Thom Groot](#) is advocaat bij *Stijladvocaten*. Hij adviseert en procedeert over bestuursrechtelijke aspecten van projectontwikkeling, transacties en vastgoedbeheer.

Thom Groot