



Actualiteiten Bouwrecht (14 mei 2018 – Instituut voor Bouwrecht)

Uitleg samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en projectontwikkelaar

Publicatiedatum: 14-05-2018

Met het oog op de ontwikkeling van het plangebied 'Ludinga' zijn de gemeente Harlingen (Gemeente) en projectontwikkelaar Ludinga Vastgoed B.V. (Ludinga) een samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan. Gedurende de uitvoering van de SOK ontstaan tussen de Gemeente en Ludinga diverse geschillen. Een van deze geschillen is gelegen in het feit dat de Gemeente zich volgens Ludinga in artikel 6 van de SOK heeft verbonden om woningbouw binnen de Gemeente in planologisch opzicht uitsluitend in het plangebied Ludinga mogelijk te maken. De Gemeente heeft in strijd met dit artikel gehandeld, aldus Ludinga. Volgens de Gemeente heeft het artikel echter uitsluitend betrekking op uitbreidingsplannen en vallen inbreidingsplannen/herstructureringsplannen niet onder het toepassingsbereik van dit artikel. In twee instanties komt de uitleg van het artikel uitgebreid aan de orde.

Artikel 6 van de SOK luidt als volgt:

"De gemeente zal de benodigde planologische procedure(s) voeren, en zorg dragen voor de benodigde vergunningen. Qua contingentering zal de gemeente in haar beleid aansluiten op de ontwikkeling van Ludinga, zij zal met de middelen die haar ter beschikking staan, voorkomen dat er strijdigheden c.q. markttechnische conflicten ontstaan tussen de ontwikkeling van Ludinga en eventuele andere ontwikkelingen binnen de grenzen van de gemeente Harlingen.

De gemeente keurt het bestek en gaat (na eventuele aanpassingen) formeel akkoord casu quo stelt het bestek vast als uitgangspunt voor de bouw- en woonrijp maakwerkzaamheden. Partijen zijn overeengekomen dat er minimaal eens in de twee jaar een gezamenlijke evaluatie plaats zal vinden. Indien uit deze evaluatie blijkt dat de woningbouwproductie in Ludinga niet voorziet in het benodigde aantal, zal de mogelijkheid van uitwisseling van contingenten naar andere locaties in beeld komen. De gemeente zal in overleg en in overeenstemming met Ludinga Vastgoed B.V. de nodige planologische besluiten nemen ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied op de onder bepaling 1 van de Considerans omschreven situatietekening en eventuele vervolgonwikkelingen in de nabijheid van het plangebied."

In eerste aanleg (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2016:47>) heeft de rechtbank voor recht verklaard dat artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst aldus moet worden uitgelegd dat dit artikel uitsluitend betrekking heeft op uitbreidingsplannen in de stad Harlingen.

Oordeel Hof

Het Hof stelt voorop dat de rechtbank in zijn tussenvonnis (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2016:47>) is uitgegaan van het juiste criterium voor de uitleg van de SOK, te weten HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8108 (*Lundiform – Mexx*). Uitgaande van dit criterium, onderschrijft het Hof hetgeen de rechtbank ter motivering van haar beslissing heeft overwogen (r.o. 4.5.2 en 4.5.3 van het tussenvonnis (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2016:47>)). De door de rechtbank gegeven taalkundige uitleg van artikel 6, waarin zij het zinsdeel "*zij zal met de middelen... enz.*" ziet als een verwijzing naar de opening van deze bepaling die over de contingentering gaat, komt het hof als de juiste uitleg voor. Het gebruik van een komma na het eerste deel van de zin waarin over contingentering wordt gesproken, duidt op een vervolg van dat eerste deel en niet op een geheel ander, daarvan losstaand onderdeel. Het betoog van Ludinga dat het om twee verschillende onderdelen gaat, omdat anders het deel na de komma zinloos zou zijn, miskent dat de Gemeente bevoegd was om binnen het haar toegewezen contingent te bepalen aan welke woningbouw in de stad dit zou worden toegekend. Ook ziet dat betoog eraan voorbij dat verderop in artikel 6 ook expliciet een evaluatiebepaling is opgenomen, die aanleiding kan zijn voor het uitwisselen van contingenten naar andere locaties. Ook dat onderdeel slaat daarmee terug op de opening van deze passage en biedt de mogelijkheid om, wanneer in woonplan Ludinga minder zou worden gebouwd dan het daaraan toegewezen contingent toelaat, een deel van dat contingent in te zetten

voor woningbouw elders binnen Harlingen. In de door Ludinga bepleite uitleg van artikel 6 zou de Gemeente nog steeds gehouden zijn om hieraan geen uitwerking te geven vanwege de daarvan volgens Ludinga te verwachten concurrentie voor woonplan Ludinga. Dat zou de bepaling over mogelijke uitwisseling van contingenten zinloos maken.

Deze op de tekst van artikel 6 gebaseerde conclusie wordt ondersteund door de omstandigheid dat de uitleg die Ludinga aan dit artikel geeft, zeer verstrekkend is. Hierdoor zou immers iedere andere vorm van nieuwbouw in Harlingen voor onbepaalde tijd op slot worden gezet, waardoor ook stadsvernieuwing en renovatie in de binnenstad, voor elke gemeente een belangrijk onderwerp van huisvestingsbeleid, voor onbepaalde duur niet meer mogelijk zouden zijn. Dat ligt al daarom niet voor de hand, omdat er in artikel 6 niets is geregeld met betrekking tot de plannen voor inbreiding die er ten tijde van het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst al waren, zoals de gemeente onbetwist heeft gesteld. Een dergelijke verstrekkende uitleg ligt ook daarom niet in de rede, omdat Ludinga haar stelling dat inbreidingsplannen bedreigend zijn voor de ontwikkeling van woonplan Ludinga, op geen enkele wijze nader heeft onderbouwd. Indien het werkelijk de bedoeling van partijen (en vooral van Ludinga) zou zijn geweest om iedere andere vorm van nieuwbouw dan woonplan Ludinga, waaronder ook in het kader van stadsrenovatie, binnen de Gemeente te voorkomen, had dat bovendien eenvoudig met zoveel woorden in artikel 6 kunnen worden bepaald. Dat is niet gebeurd; de bepaling dat de gemeente met de haar ter beschikking staande middelen “strijdigheden c.q. markttechnische conflicten” tussen de ontwikkeling van woonplan Ludinga en andere ontwikkelingen binnen de gemeente zal voorkomen, laat aan de Gemeente de ruimte en de bevoegdheid om te beoordelen onder welke omstandigheden en in welke gevallen daarvan sprake zal zijn. Op grond van deze bepaling behoefde de Gemeente redelijkerwijs niet te verwachten dat nieuwbouw via inbreiding niet meer zou zijn toegestaan zo lang het woonplan Ludinga nog niet zou zijn voltooid.

Conclusie

Artikel 6 van de SOK ziet uitsluitend op uitbreidingsplannen. Door planologische medewerking te verlenen aan de realisering van een vijftal inbreidingsplannen dan wel herstructureringsplannen heeft de gemeente niet gehandeld in strijd met artikel 6 van de SOK. De grieven van Ludinga tegen de door de rechtbank gegeven uitleg van dit artikel falen.

mr. H.P.C. (Hugo) Goedegebure

Lexence advocaten & notarissen (<http://www.lexence.com/nl/Paginas/default.aspx>)