

# De tijdelijke omgevingsvergunning: let op procedurele valkuil bij al eerder tijdelijk vergund project



> Wilbert van Eijk

Van Iersel Luchtman N.V.  
Kantoor Breda  
Wilhelminapark 15  
Postbus 4810  
4803 EV Breda  
Tel. +31 (0)88 90 80 606  
Fax. +31 (0)88 90 80 600  
www.vil.nl

**VAN IERSEL  
LUCHTMAN  
ADVOCATEN**

Leegstaande kantoren of om bij de actualiteit aan te sluiten, verlaten winkelpanden. Wanneer deze niet meer volgens de bestemming zullen worden gebruikt, zoeken eigenaren en gemeenten naar alternatieven. Definitief, door bijvoorbeeld het bestemmingsplan te wijzigen en permanent een andere functie mogelijk te maken. Of tijdelijk, in afwachting van de definitieve omzetting naar een andere gebruiksfunctie in een later vast te stellen bestemmingsplan. Of in de hoop en verwachting dat de oude bestemming op termijn toch weer zal worden ingevuld. Voor een tijdelijke situatie kan de gemeente een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Op 1 november 2014 is die mogelijkheid verruimd en versoepeld. Nu, ruim een jaar na de wetswijziging, komen de eerste uitspraken van de bestuursrechter over de nieuwe figuur van de tijdelijke omgevingsvergunning. De vraag hoe omgegaan moet worden met het opnieuw tijdelijk vergunnen van een al eerder tijdelijk vergund project, is recent aan de bestuursrechter voorgelegd.

## Ruimere en flexibelere tijdelijke omgevingsvergunning

Tot 1 november 2014 kon voor het afwijken van een bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend voor maximaal vijf jaar. De tijdelijkheid van de behoefte moest dan aannemelijk worden gemaakt. Dat leverde nogal eens problemen op. Want veel tijdelijke projecten voorzagen nu

juist in een permanente behoefte en de tijdelijkheid werd onvoldoende aange-toond. Daarnaast bleek de termijn van vijf jaar veelal te krap. De wetgever heeft zich deze knelpunten aangetrokken en de wet versoepeld. De eis dat sprake moet zijn van een tijdelijke behoefte is geschrapt. Nu dient het enkel nog aannemelijk te zijn dat het tijdelijke project zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. En de termijn van vijf jaar is verruimd naar tien jaar.

Voortaan kan door middel van het doorlopen van de zogenaamde reguliere procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verkregen. In principe wordt een dergelijke vergunning, indien de gemeente het project ziet zitten, binnen acht weken verleend. Een stuk sneller dan onder de oude variant van de tijdelijke omgevingsvergunning. Een uitkomst dus voor veel tijdelijke projecten, zoals de bouw van een noodgebouw bij een basisschool, een tijdelijk winkelcentrum nabij een nieuwbouwwijk (in afwachting van de definitieve locatie elders) of de omzetting van een winkelpand in studentenwoningen.

## Opnieuw tijdelijk vergunnen van een project

Maar in de praktijk gaat het nog wel eens mis. Een voorbeeld daarvan leidde tot een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant. Aan de orde was de verlening van een omgevingsvergunning

voor een tijdelijk winkelcentrum. De definitieve locatie was jaren geleden voorzien in het hart van een nieuwbouwwijk. Door de economische crisis liep het bouwproject forse vertraging op. Er werd naar een tijdelijke winkelvoorziening aan de rand van de nieuwbouwwijk gezocht. Deze wordt gevonden. In 2008 is voor deze tijdelijke locatie een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de duur van vijf jaar. Maar die termijn bleek veel te krap. De bouw van de woningen was nog steeds niet van de grond gekomen en de exploitant wilde langer op de tijdelijke locatie blijven zitten. De gemeente werkte daar graag aan mee. Met de nieuwe wetgeving in de hand verleende de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van tien jaar. Zij paste daarvoor de reguliere procedure toe. Snel en simpel.

Omwonenden waren het daar niet mee eens. Zij hadden hun woningen gekocht in de tijd dat zij nog uitgingen van het realiseren van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming, namelijk een mooie groenvoorziening. Zij hadden de vrijstelling voor vijf jaar nog geslikt, maar een nieuwe vergunning die het mogelijk maakte dat het winkelcentrum er in totaal vijftien jaar zou mogen blijven, zagen ze niet zitten. Aan de rechtbank om een interessante vraag te beantwoorden. Moet een eerdere tijdelijke toestemming meegenomen worden in de maximale termijn van tien jaar of niet? De gemeente vond van niet. Zij wees erop dat de wetgeving niet in overgangsrecht voorzag en dat de nieuwe

termijn van tien jaar dus direct werkte. De omwonenden stelden dat de termijn van vijf jaar afgetrokken moest worden van de termijn van tien jaar. Zij verwezen naar de bedoeling van de wetgever: maximaal tien jaar. Dus verlenging tot die termijn zou mogelijk zijn, maar dan houdt het ook op. Ook stelden de omwonenden dat de termijn die het winkelcentrum illegaal aanwezig was geweest (de periode tussen het verlopen van de vrijstelling en de nieuwe vergunning) in mindering moest worden gebracht op de maximale termijn.

## Oordeel rechtbank

De rechtbank stelde de omwonenden in het gelijk. Zij oordeelde dat vanaf de aanvang van het tijdelijke gebruik een maximale termijn van tien jaar geldt. De eerder verleende vrijstelling van vijf jaar en de tijd dat het winkelcentrum illegaal aanwezig was geweest, hadden afgetrokken moeten worden van de maximale termijn van tien jaar. De rechtbank heeft de maximale termijn zelf teruggebracht.

## Langer dan tien jaar vergunnen

Wordt de flexibiliteit hiermee ingeperkt voor al eerder tijdelijk vergunde projecten? Dat is de vraag. De gemeente heeft namelijk de bevoegdheid om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen langer dan tien jaar. Zowel voor al bestaande tijdelijke projecten als voor volledig nieuwe initiatieven. Alleen zal dan wel een zwaardere procedure met meer waarborgen gevolgd moeten worden: niet de reguliere maar de uitgebreide

procedure van de Wabo. In die procedure dient, via een ruimtelijke onderbouwing, aangetoond te worden dat het project in de omgeving past. Ook kan het zijn dat de provincie over de schouder van de gemeente meekijkt als in de provinciale verordening ruimte regels zijn gesteld voor het project. Goed overleg vooraf over de te volgen procedure is dus van belang om het verongelukken van een tijdelijke omgevingsvergunning te voorkomen.

Wilt u de uitspraak zelf lezen? Kijk op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) (ECLI:NL:RBOBR:2016:396).

Wilbert van Eijk is advocaat-partner bij Van Iersel Luchtman Advocaten. Hij is specialist op het gebied van het Omgevingsrecht en het Milieustrafrecht en maakt deel uit van het brancheteam Afval & Recycling.

Voor meer informatie:  
mr. drs. W.J.W. van Eijk /  
[w.eijk@vil.nl](mailto:w.eijk@vil.nl)

**Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?**  
**Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.**

**Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:**



afval



retail



zorg