



> Wilbert van Eijk

TIJDELIJKE VERGUNNING VOOR AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Of u nu een pand wilt (ver)kopen of (ver)huren, in alle gevallen dienen de gewenste activiteiten te passen binnen het geldende bestemmingsplan. Zo zal het vestigen van een winkelpand in een voormalige timmerfabriek (met een industriële bestemming) in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het realiseren van studentenwoningen in een leegstaand kantoorpand (met een kantoorbestemming). De gemeente kan toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken. Dat kan definitief, bijvoorbeeld door het bestemmingsplan te wijzigen. Maar ook een tijdelijke afwijking is mogelijk.

In mijn praktijk merk ik dat de tijdelijke omgevingsvergunning in trek is. Vandaar dat ik in dit artikel aandacht besteed aan dit planologisch instrument. Een tweetal recente uitspraken van de bestuursrechter over de tijdelijke omgevingsrecht zijn voor de praktijk van belang. Ik besteed daaraan ook kort aandacht.

De tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal tien jaar

De figuur van de tijdelijke vergunning is niet nieuw. Wel is zij in 2014 ingrijpend gewijzigd. Was het voorheen noodzakelijk om aan te tonen dat sprake was van een tijdelijke behoefte, is dat tegenwoordig niet meer nodig. Er dient alleen te worden aangetoond dat na afloop van de termijn waarvoor de tijdelijke vergunning wordt verleend, de oude situatie zonder onomkeerbare gevolgen kan worden hersteld. Ook is de termijn waarvoor tijdelijk kan worden vergund verruimd: van vijf naar tien jaar.

Wabo

De procedure is relatief eenvoudig. Een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal tien jaar doorloopt de zogenaamde reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat betekent dat de gemeente binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag daarop dient te beslissen. Er moet dan wel sprake zijn van een complete aanvraag. Zo zal de initiatiefnemer wel moeten onderbouwen dat zijn plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is vaak een ruimtelijke onderbouwing nodig. De gemeente kan de bestlistermijn met maximaal zes weken verlengen. Beslist de gemeente niet op tijd op een complete aanvraag, dan ontstaat de vergunning van rechtswege. Te laat beslissen leidt dus tot een vergunning. Tegen de tijdelijke omgevingsvergunning die is verleend via deze eenvoudige procedure staat voor belanghebbenden bezwaar open bij de gemeente. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden aangetekend. Eerst bij de rechtbank, vervolgens bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tien jaar

Is tien jaar ook echt het maximum? Dat ligt eraan. Met gebruikmaking van de reguliere voorbereidingsprocedure wel. Dat betekent dat wanneer eerder bijvoorbeeld vergunning is verleend voor vijf jaar, nog ruimte bestaat om nog eens voor vijf jaar vergunning te krijgen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, heeft dat begin dit jaar bevestigd. In de kwestie die de rechter moest beoordelen was voor een tijdelijk winkelcentrum, op basis van het oude recht, voor vijf jaar vrijstelling en bouwvergunning verleend. De exploitant dacht met de wetswijziging in 2014 weer met een schone lei te kunnen beginnen en vroeg een vergunning aan voor nog eens tien jaar. Daar had de rechtbank al een streep doorgehaald. De Raad van State deed dat ook: eerder verleende tijdelijke toestemmingen dienen van de periode van tien jaar te worden afgetrokken.

Tijdelijk legaliseren van illegale situatie

Maar hoe zit dat nu als niet eerder een vergunning is verleend, maar al vele jaren sprake is van een illegale situatie? Die vraag kreeg de Raad van State recent ter beoordeling voorgelegd. Wat was er aan de hand?

Op een recreatiepark in de gemeente Gemert-Bakel staan al langer dan tien jaar chalets die zonder vergunning zijn gebouwd en niet voldoen aan het bestemmingsplan. De gemeente verleende aan de eigenaren een tijdelijke omgevingsvergunning voor vijf jaar. De rechtbank schoot dat af. Zij oordeelt dat de periode waarvoor tijdelijk vergunning kan worden verleend, aanvangt op de datum waarop het strijdige gebruik feitelijk een aanvang heeft genomen. Er kon dus geen vergunning meer worden verleend. Een uitspraak die volledig in lijn was met de rechtspraak van de Raad van State. De periode waarin sprake is geweest van illegaal gebruik moet afgetrokken worden van de termijn waarvoor later alsnog een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend.



De Raad van State breekt in de chaletzaak met die lijn en 'gaat om'. In haar uitspraak heeft zij geoordeeld dat de termijn pas begint te lopen bij de eerste vergunningverlening. Dat biedt dus perspectief voor situaties die illegaal bestaan. Voor de praktijk is dit zeer relevant. Wil een gemeente een illegale situatie dus voor een periode van maximaal tien jaar toestaan, dan kan dat dus nog wel via de tijdelijke omgevingsvergunning. Er zal dan wel aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De keerzijde van dezelfde medaille is dat omwonenden attent moeten zijn. Dit om te voorkomen dat ze eerst jarenlang geconfronteerd worden met een illegale situatie en vervolgens rekening moeten houden met de mogelijkheid van een vergunning van nog eens tien jaar.

Langer dan tien jaar vergunnen

Kan ook voor een langere periode dan tien jaar tijdelijk omgevingsvergunning worden verleend? Ja dat kan. Ik wees er al op dat de hiervoor beschreven situatie geldt voor een tijdelijke omgevingsvergunning die via de reguliere voorbereidingsprocedure van de Wabo wordt voorbereid. Wanneer de gemeente bijvoorbeeld een project voor maximaal vijftien jaar wil toestaan, moet zij de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo toepassen. Die is met meer waarborgen omkleed. Er moet dan aan zwaardere eisen en normen worden voldaan. Deze procedure komt ook om de hoek kijken als het tijdelijke project tevens de bouw betreft van een of meer tijdelijke bouwwerken. De wetgeving voorziet in de mogelijkheid om voor maximaal vijftien jaar een bouwwerk op te richten dat niet aan alle eisen van het Bouwbesluit 2012 hoeft te voldoen en waarvoor minder strenge welstandseisen gelden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan noodlocaties voor scholen of een tijdelijk winkelcentrum in een nieuwe woonwijk in aanloop naar de realisatie op een definitieve locatie. Past een dergelijk tijdelijk bouwplan niet in het bestemmingsplan dan moet ook voor het afwijken daarvan immers een tijdelijke vergunning worden verleend. De tijdelijke omgevingsvergunning kan ook worden gebruikt ter voorbereiding op de definitieve inpassing van het project op dezelfde locatie. Dan volgt later een wijziging van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor onbepaalde tijd om van het bestemmingsplan af te wijken. Soms wordt bewust eerst gekozen voor een tijdelijke toestemming om te bezien hoe omwonenden reageren. Blijkt voldoende draagvlak te bestaan dan stuit een definitieve omzetting soms op minder verzet.

Tot slot

Wanneer u een tijdelijk project wilt realiseren en aanloopt tegen de in dit artikel beschreven problematiek of andere vragen heeft omtrent een tijdelijke omgevingsvergunning dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor.

mr. drs. W.J.W. (Wilbert) van Eijk is advocaat-partner bij Van Iersel Luchtman Advocaten. Hij is gespecialiseerd in het omgevingsrecht (ruimtelijk bestuursrecht en milieurecht) en het milieustrafrecht.

Voor meer informatie: mr. drs. W.J.W. (Wilbert) van Eijk
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:



food



retail



recycling



zorg