

Kent u uw bestemmingsplan?



> Simone van Keulen

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 800
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

VANIERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

Wanneer een bedrijfspand wordt verhuurd, is van belang om in de onderliggende huurovereenkomst goed vast te leggen welk bestemmingplan er geldt. Zowel de huurder als de verhuurder is hierbij gebaat. In de praktijk gaat het nogal eens mis op dit punt. En dan zijn beide partijen (zowel huurder als verhuurder) bestuursrechtelijk het haasje omdat ze allebei het risico lopen om aanzienlijke dwangsommen te moeten betalen. Ken dus uw bestemmingsplan.

Waarom het helder opnemen van het betreffende bestemmingsplan in de huurovereenkomst erg belangrijk is, illustreer ik aan de hand van het volgende voorbeeld. Een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw wordt verhuurd aan een ondernemer die graag in deze ruimte een webshop in elektronische artikelen wenst te exploiteren. De ruimte bevindt zich in een bedrijfsverzamelgebouw waarin uitsluitend medische en andere aan zorg gerelateerde activiteiten worden ontplooid. Er wordt een huurovereenkomst gesloten waarin de huurder een zogenaamde exploitatieverplichting wordt opgelegd, inhoudende dat de huurder de ruimte gedurende de huurovereenkomst daadwerkelijk moet gebruiken. Het is dan niet toegestaan om de bedrijfsactiviteiten voor het einde van de huurovereenkomst te staken.

De verhuurder neemt in de huurovereenkomst op welk bestemmingsplan van toepassing is. Het bestemmingsplan staat (para)medische dienstverlening op deze locatie toe, detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan.

Een toezichthouder van de gemeente waarin zich het gehuurde bevindt, wordt getipt over de komst van de webshop door een ondernemer die elders in de gemeente is gevestigd. Hij vreest concurrentie. De toezichthouder brengt een bezoek aan het pand en komt al snel tot de conclusie dat er detailhandelsactiviteiten in het pand plaatsvinden. Twee weken later valt er zowel bij de huurder als bij de verhuurder een besluit van het college van burgemeester en wethouders op de mat, waarin staat dat er vanwege de detailhandelsactiviteiten wordt gehandeld in strijd met het bestemmingsplan. De detailhandelsactiviteiten dienen binnen vier weken gestaakt te zijn, anders zullen er dwangsommen worden verbeurd.

De rol van de verhuurder

U zult misschien verwachten dat bovenstaand besluit enkel aan de huurder is gericht aangezien hij de activiteiten uitvoert. Maar in dit geval wordt dus ook de verhuurder aangeschreven door het bestuursorgaan op het handelen in strijd met bestemmingsplan. Kan dat eigenlijk wel? De verhuurder heeft zijn

huurder toch netjes gewezen op het geldende bestemmingsplan in de onderliggende huurovereenkomst? Het is inmiddels echter vaste rechtspraak dat in dergelijke situaties een verhuurder kan worden aangeschreven op het handelen in strijd met het bestemmingsplan door zijn huurder. De verhuurder heeft volgens de hoogste bestuursrechter een zelfstandige verantwoordelijkheid om te zorgen dat zijn pand wordt gebruikt conform het bestemmingsplan. Het opnemen van het geldende bestemmingsplan in de huurovereenkomst, ontslaat de verhuurder dus niet van de verplichting om toezicht te houden op zijn huurder.

In de praktijk heeft de verhuurder slechts beperkte invloed op het gebruik van het pand door zijn huurder. Het is immers praktisch ondenkbaar dat een verhuurder op ieder gewenst moment gaat controleren of de activiteiten in het gehuurde voldoen aan het bestemmingsplan. Toch lijkt dat tot op heden de lijn in de rechtspraak te zijn. In de hiervoor geschetste situatie, zal de verhuurder dan ook moeten trachten om zijn huurder zo spoedig mogelijk te bewegen om het gebruik van het pand in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Hiervoor kan de verhuurder zich tot de civiele rechter wenden. Die civielrechtelijke procedure neemt echter in de

praktijk veel tijd in beslag en is niet in alle gevallen succesvol. Tegen de tijd dat de civiele procedure gevoerd is, is de bestuursrechtelijke procedure vaak al afgerond en worden er dwangsommen verbeurd.

De rol van de huurder

Ook de huurder van het pand in het voorbeeld heeft een groot probleem. Hij heeft immers een huurovereenkomst gesloten waarin hij wordt verplicht het pand zelf te gebruiken. Nu het pand alleen (para)medische activiteiten toestaat, lijkt de enige mogelijkheid te zijn om de detailhandelsactiviteiten te staken en te zorgen voor een gebruik dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Indien hij het pand immers niet zelf gebruikt en/of niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, loopt hij het risico dat de verhuurder in een civiele procedure alsnog nakoming van de huurovereenkomst zal vorderen. Het behoeft geen verdere toelichting dat de huurder hier in de praktijk niet op zit te wachten. Ook de huurder loopt in deze situatie dus de nodige risico's, zowel bestuurs- als civielrechtelijk.

Vorkomen is beter dan genezen

Het voorbeeld maakt duidelijk dat het zowel in het belang van de verhuurder als de huurder is om zich goed te verdiepen in wat het bestemmingsplan op de desbetreffende locatie toestaat.

Verhuurder en huurder dienen dan ook bij aanvang van de huurperiode en vóór het tekenen van de huurovereenkomst goed af te stemmen voor welke activiteiten het pand zal worden gebruikt en of het bestemmingsplan deze activiteiten toestaat. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kan men voor vrijwel ieder adres opzoeken welk bestemmingsplan van toepassing is op een locatie en welke regels aan de geldende bestemming zijn verbonden. Mocht u in de toekomst een bedrijfspand willen huren of verhuren, raad ik u dan ook aan dit tijdig te doen.

Simone van Keulen is advocaat bij Van Iersel Luchtman Advocaten op de vestiging in 's-Hertogenbosch. Zij maakt deel uit van de sectie Vastgoed & Omgeving. Simone is tevens lid van het brancheteam Afval & Recycling, dat bedrijven in die branche op tal van rechtsgebieden bijstaat.

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 recycling retail zorg