

Mr. van Domselaar geeft raad:

# Verhuur van bedrijfsruimte in strijd met bestemmingsplan

**Vanaf begin 2017 huurt podoloog Anne-Marie het voorste gedeelte van een pand als bedrijfsruimte voor haar praktijk. Edwin is eigenaar van het pand. Anne-Marie heeft doelbewust gekozen voor deze locatie, zodat zij goed bereikbaar is voor ouderen die woonachtig zijn in de seniorenflats en verzorgingstehuizen in de directe omgeving. Inmiddels heeft zij een uitgebreide klantenkring opgebouwd en draait haar praktijk op volle toeren. In augustus 2018 wordt Anne-Marie geconfronteerd met een toezichthouder van de gemeente die een controle uitvoert en constateert dat Anne-Marie op deze locatie volgens het geldende bestemmingsplan geen praktijk mag hebben.**

Bij brief van 17 augustus 2018 heeft de gemeente Edwin (als eigenaar van het pand) medegedeeld voornemens te zijn om handhavend te gaan optreden tegen de 'illegale' bedrijfsactiviteiten van Anne-Marie. Edwin heeft op zijn beurt Anne-Marie aangeschreven en haar verzocht om op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Anne-Marie heeft bij Edwin aangegeven dat zij hier geen gehoor aan zal geven en weigert te vertrekken. Dit is voor Edwin reden om de rechter te verzoeken om de tussen hem en Anne-Marie gesloten huurovereenkomst te vernietigen en de door Anne-Marie gehuurde ruimte te ontruimen. Anne-Marie is des duivels en vraagt mr. Van Domselaar om actie te ondernemen jegens de gemeente en/of Edwin.

### **Juridisch**

Anne-Marie zou in de handhavingprocedure (die de gemeente tegen Edwin is gestart) kunnen aanvoeren dat zij belanghebbende is, nu haar belangen rechtstreeks worden geraakt

door het besluit van de gemeente. In dat geval kan ook Anne-Marie verweer voeren tegen dit besluit van de gemeente. Aangezien het bestemmingsplan volstrekt helder is en de gemeente niet bereid is om een vergunning te verlenen voor deze afwijking, acht mr. Van Domselaar de kans op succes in deze bestuursrechtelijke procedure gering. Mr. Van Domselaar adviseert Anne-Marie om uitsluitend verweer te voeren tegen het verzoek van Edwin aan de rechter om de ruimte te ontruimen.

De rechtbank oordeelde dat de huurder een eigen onderzoeksplicht heeft en zelf onderzoek moet doen bij de gemeente naar de geldende bestemming van het door hem gewenste bedrijfspand. Tijdens de rechtszitting bij de rechtbank heeft Edwin aangegeven dat hij op de hoogte was van de (on)mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan ten aanzien van dit pand. Om deze reden rekent de rechtbank de schending van de spreekplicht van Edwin zwaarder dan



*Mr. R. van Domselaar is advocaat bij Amice Advocaten B.V., [www.amice-advocaten.nl](http://www.amice-advocaten.nl).*



*Volgens de rechtbank had Edwin, gezien het grote belang van de huurder, Anne-Marie op de hoogte moeten brengen dat haar bedrijfsactiviteiten op grond van het geldende bestemmingsplan niet in dit pand uitgeoefend mochten worden.*

de onderzoeksplicht van Anne-Marie. Volgens de rechtbank had Edwin, gezien het grote belang van de huurder, Anne-Marie op de hoogte moeten brengen dat haar bedrijfsactiviteiten op grond van het geldende bestemmingsplan niet in dit pand uitgeoefend mochten worden. Dit geldt volgens de rechtbank des te meer nu beide partijen in de huurovereenkomst het specifieke gebruik (gebruik ten behoeve van podologie) zijn overeengekomen.

De rechtbank heeft dan ook de vordering van Edwin afgewezen en geoordeeld dat Edwin niet op grond van de mededeling van de gemeente de huurovereenkomst met Anne-Marie mag beëindigen.

Uiteindelijk hebben Anne-Marie en Edwin een schikking getroffen en afgesproken dat Anne-Marie het pand tegen een zeer forse schadevergoeding zal verlaten. Inmiddels heeft Anne-Marie in een naburig dorp haar bedrijfsactiviteiten weer opgepakt en probeert zij haar klandizie weer op te bouwen.

Tip! In deze casus was Edwin duidelijk op de hoogte van de bedrijfsactiviteiten van Anne-Marie en van het feit dat het bestemmingsplan deze bedrijfsactiviteiten niet toe-

stond op deze locatie. De kans bestaat dat een verhuurder niet op hoogte is van de bestemmingsplanmogelijkheden. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat in dat geval niet te snel geoordeeld mag worden dat een verhuurder een verplichting heeft tot preventief inlichten van de huurder (Hoge Raad 27 november 2015, zaaknummer ECLI:NL:HR:2015:3424).

## De kans bestaat dat een verhuurder niet op hoogte is van de bestemmingsplanmogelijkheden.

In deze zaak oordeelde de Hoge Raad dat een verhuurder in zijn algemeenheid niet actief bij de gemeente hoeft na te gaan of de plannen van de huurder ter plaatse van het gehuurde problemen kan opleveren met het geldende bestemmingsplan. Dit is volgens het Gerechtshof 's-Gravenhage (zaaknummer ECLI:NL:GHDHA:2016:2892) anders indien de verhuurder op de hoogte is van de (on)mogelijkheden van het bestemmingsplan en weet dat deze (on)mogelijkheden van belang zijn voor de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst. In dat geval dient de verhuurder de huurder te attenderen op deze bestemmingsplanvoorschriften.

Indien u een bedrijfsruimte gaat huren is het van belang dat u te allen tijde nagaat in hoeverre het bestemmingsplan uw bedrijfsactiviteiten toestaat op deze locatie.