

Gerechtvaardigde verwachtingen hoeven niet te worden gehonoreerd

02-09-2020 13:16



Dat er sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen betekent in het omgevingsrecht niet dat daaraan altijd moet worden voldaan. Zwaarder wegende belangen, zoals het algemeen belang of de belangen van derden, kunnen daaraan in de weg staan. Dat blijkt uit een recente uitspraak van de Raad van State van 1 april jl.

In deze zaak wil een bedrijf een intensieve varkenshouderij starten. Het heeft daarover contacten met de gemeente die haar medewerking toezegt. Echter op het moment dat het bedrijf het college van burgemeester en wethouders van de gemeente ("het college") verzoekt om een planologisch wijzigingsplan vast te stellen, wijst het college dit af. Het bedrijf beroept zich vervolgens tevergeefs op het vertrouwensbeginsel. Weliswaar heeft het college meermaals toegezegd in principe medewerking te verlenen, maar inmiddels wil de gemeente intensieve veehouderij terugdringen. De Raad van State oordeelt dat de gerechtvaardigde verwachtingen van het bedrijf niet hoeven te worden gehonoreerd. Wat is er precies aan de hand en welke lessen kunnen vastgoedbedrijven hieruit trekken?

De casus

Al in 2011 heeft het bedrijf bij de gemeente een verzoek ingediend om een varkenshouderij te mogen starten. Het college heeft in datzelfde jaar in principe medewerking hieraan toegezegd. Vijf jaar later is die principe-medewerking herbevestigd door het college. Deze toezegging was gebaseerd op een oude planologische wijzigingsbevoegdheid van het college voor het mogelijk maken van nieuwe intensieve veehouderijen, die was opgenomen in een oud bestemmingsplan voor het landbouwontwikkelingsgebied ter plaatse.

In 2018 is deze wijzigingsbevoegdheid door de gemeenteraad geschrapt door een nieuw bestemmingsplan. Hiertegen zijn geen zienswijzen en beroep ingediend, ook niet door het bedrijf. Het nieuwe bestemmingsplan is onherroepelijk geworden en er bestond daarmee geen wijzigingsbevoegdheid meer die het mogelijk maakte om mee te werken aan de vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen. Het college heeft daarom besloten om geen verdere medewerking meer te verlenen aan de gewenste varkenshouderij van het bedrijf.

Het bedrijf stelt in de procedure dat het college in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft gehandeld, omdat het meermaals een principeakkoord heeft gegeven voor de gewenste varkenshouderij.

Het oordeel van de Raad van State

De Raad van State oordeelt dat het principeakkoord van het college uit 2011, welke is herbevestigd in 2016, een toezegging aan het bedrijf omvat. Deze toezegging is concreet en onvoorwaardelijk en kan ook aan het college worden toegerekend als bevoegd gezag.

In de belangenafweging acht de Raad van State echter doorslaggevend dat de wijzigingsbevoegdheid van het college inmiddels is geschrapt door de gemeenteraad wegens een zwaarwegend ruimtelijk belang (te weten het terugdringen van intensieve veehouderij in het landbouwontwikkelingsgebied) en daartegen geen zienswijzen en beroep zijn aangewend door het bedrijf. Ook heeft het bedrijf sinds het principeakkoord ten onrechte nagelaten (vrij) spoedig een aanvraag in te dienen voor een wijzigingsplan. De conclusie van de Raad van State is dat het college ervan heeft mogen afzien om planologische medewerking te verlenen aan de wens van het bedrijf om een nieuwe varkenshouderij te vestigen.

Lessen voor vastgoedbedrijven

Vastgoedbedrijven kunnen uit de uitspraak opmaken dat gerechtvaardigde verwachtingen niet altijd gehonoreerd hoeven worden. Zwaarder wegende belangen, zoals het algemeen belang of belangen van derden, kunnen daaraan in de weg staan. Een les die verder kan worden getrokken is dat je als vastgoedbedrijf niet moet stilzitten als je een toerekenbare toezegging van de gemeente in handen hebt. Stilzitten lijkt het bedrijf in deze uitspraak namelijk zwaar te worden aangerekend.



Dit was een bijdrage van [Thom Groot](#). Hij is als advocaat verbonden

VASTGOED JOURNAAL

aan Stijl Advocaten. Groot is gespecialiseerd in het ruimtelijk en Europees bestuursrecht. Hij adviseert en procedeert over bestuursrechtelijke aspecten bij gebieds- en projectontwikkelingen, transformaties en vastgoedbeheer, zoals vergunningen en bestemmingsplannen.

Thom Groot