

## **Wat te doen in geval van ‘conflicterend vertrouwen’?**

25-11-2020 09:36

**Wat nu als X erop vertrouwt dat zijn nieuw gebouwde garage mag blijven staan, terwijl buurman Y erop vertrouwt dat die garage wordt verwijderd? Voor deze kwestie van ‘conflicterend vertrouwen’ zag het gemeentebestuur van Alphen-Chaam zich gesteld in een [recente uitspraak van de Raad van State](#) van 6 mei jl. Thom Groot van Stijl Advocaten bespreekt de casus en welke lessen vastgoedbedrijven daaruit kunnen trekken.**

Deze hoogste bestuursrechter oordeelt dat X weliswaar een toerekenbare toezegging heeft dat zou worden afgezien van handhaving door het gemeentebestuur, maar de belangafweging pakt toch in het voordeel van Y uit. X is hiermee wel slechts één stap verwijderd van een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel. Daarmee komt X verder dan de meesten. In de uitspraken van de Raad van State sinds begin dit jaar waarin door burgers en bedrijven in een omgevingsrechtelijke zaak een beroep is gedaan op het vertrouwensbeginsel, wordt slechts in enkele zaken geoordeeld dat sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen.

### **Toerekenbare toezegging**

Door X is een garage gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan. Buurman Y verzoekt het gemeentebestuur om handhavend op te treden. Volgens het gemeentebestuur is dit niet mogelijk, omdat bij X gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt. Y spreekt dit tegen met de stelling dat de door X destijds aan het bestuur verstrekte informatie onvoldoende concreet is. De Raad van State gaat hier niet in mee; door X zijn de relevante feiten en omstandigheden niet onjuist of onvolledig weergegeven. X heeft een emailbericht ontvangen van een ambtenaar, werkzaam bij het cluster vergunningverlening, waarin is vermeld: “m.i. kun je het nieuwe bijgebouw zonder vergunning oprichten. Ik heb de tekeningen aan de landelijke wetgeving voor vergunningvrij bouwen getoetst. Het bijgebouw voldoet aan artikel 2 lid 3 onder b van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht”. Volgens de Raad van State komt X - gelet op dit emailbericht - gerechtvaardigd vertrouwen toe, d.w.z. een toezegging die toerekenbaar is aan het gemeentebestuur.

### **Belangenafweging**

De belangenafweging bij het vertrouwensbeginsel pakt echter uit in het nadeel van X. Vermeldenswaardig is dat de Raad van State overweegt dat aan het belang van het voorkomen van precedentwerking niet veel betekenis toekomt, omdat niet snel een situatie zal voordoen die in relevant opzicht gelijk is aan de situatie van X. Ook is bij Y niet het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt dat handhavend zou worden opgetreden, zodat het beroep op het vertrouwensbeginsel door Y wordt afgewezen. Het uiteindelijke oordeel van de Raad van State luidt dat het algemeen belang bij handhaving van de omgevingsvergunningplicht en het bestemmingsplan en het belang van Y toch zwaarder wegen dan het belang van X bij behoud van de garage.

### **Schade**

X zal daarom geconfronteerd worden met een handhavingsbesluit dat waarschijnlijk zal strekken tot verwijdering van de garage. Hierbij zal het gemeentebestuur wel een standpunt moeten innemen over vergoeding van de schade van X, aldus de Raad van State. Zie hierover ook het bericht van het Brabants Dagblad [‘Foutje met garage dure grap voor gemeente Alphen-Chaam’](#) van 8 mei jl. De Raad van State heeft in deze zaak nadrukkelijk oog voor het aspect schadevergoeding, omdat het bestuur vanwege zwaarder wegende belangen niet conform het gerechtvaardigd vertrouwen van X handelt. Dat neemt niet weg dat de Raad van State dus meer gewicht toekent aan het algemene belang bij handhaving, verder ingekleurd door de belangen van Y. Al met als is de uitslag negatief voor X, maar wellicht biedt schadevergoeding door het gemeentebestuur X enige troost.

### **Lessen voor vastgoedbedrijven**

# VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedbedrijven kunnen uit de uitspraak opmaken dat ruimtelijke en algemene belangen al snel in de weg kunnen staan aan nakoming van gerechtvaardigd vertrouwen dat door het gemeentebestuur is gewekt. Maar schadevergoeding biedt in een dergelijk geval mogelijk een doekje voor het bloeden.



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