

Gerechtvaardigd vertrouwen en het moment van toezeggingen

30-11-2020 09:00

In de rechtspraak van de Raad van State is terug te zien dat het voor een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel uitmaakt op welk moment een toezegging door de overheid is gedaan. Hoe eerder een toezegging is gedaan, hoe minder snel door een bedrijf uit deze toezegging mag worden afgeleid dat de overheid ook daadwerkelijk zal meewerken. Dat blijkt uit een [recente uitspraak van de Raad van State van 1 juli jl.](#) Wat is hier aan de hand en welke lessen kunnen vastgoedbedrijven hieruit trekken?

In deze zaak heeft een bedrijf de gemeenteraad van Zuidplas verzocht om een bestemmingsplan vast te stellen voor de realisering van een burgerwoning aan de Zuidelijke Dwarsweg. Daarvoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders ("het college") heeft dit ontwerpplan echter niet in procedure gebracht. De gemeenteraad heeft vervolgens de formele aanvraag van het bedrijf afgewezen.

Het bedrijf meent echter dat het college een onvoorwaardelijke toezegging zou hebben gedaan. Namelijk dat het college wél bereid zou zijn om mee te werken aan een bestemmingswijziging om een burgerwoning mogelijk te maken en een voorstel daarvoor aan de gemeenteraad voor te leggen. Het college heeft ook commentaar op het ontwerpbestemmingsplan geleverd. Later heeft het college 'plotseling' gesteld dat dit plan toch niet in procedure gebracht moest worden. Het ontwerpplan is volgens het bedrijf ten onrechte niet voorgelegd aan de gemeenteraad, terwijl het bedrijf meent aanspraak te hebben op vaststelling van het bestemmingsplan voor een burgerwoning. Het bedrijf wijst daarbij op de jarenlange voorbereidingen van het plan, waaraan het college volgens hem actief heeft bijgedragen en meegewerkt.

Volgens de Raad van State komt het bedrijf echter geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel toe. Hoe komt de Raad van State tot dit oordeel?

Het oordeel over het vertrouwensbeginsel

Volgens de Raad van State blijkt dat sinds 2013 een aaneenschakeling van contacten is geweest tussen het bedrijf en gemeenteambtenaren. Eerst ging het contact over de oprichting van een bedrijfswoning en later over een burgerwoning. Er was volgens de Raad van State een traject gaande waarin werd onderzocht of er mogelijkheden waren om de bouw van een burgerwoning mogelijk te maken. Uit door het bedrijf ingebrachte e-mails blijkt alleen dat slechts sprake was van een ambtelijke inspanning bij de totstandkoming van een ontwerpbestemmingsplan. In dat traject is volgens de Raad van State geen concrete toezegging door het college gedaan dat dit plan in procedure gebracht zou worden. Concluderend oordeelt de Raad van State dat de gemeenteraad niet in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft gehandeld door te weigeren het bestemmingsplan voor een burgerwoning vast te stellen. Het bedrijf trekt aan het kortste eind.

Lessen voor vastgoedbedrijven

Vastgoedbedrijven kunnen het volgende opmaken uit de uitspraak. Voor een succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel maakt het uit op welk moment een toezegging door de overheid is gedaan. Hoe eerder een toezegging is gedaan, hoe minder snel door een vastgoedbedrijf uit deze toezegging mag worden afgeleid dat de overheid ook daadwerkelijk zal meewerken. Aan de andere kant kan gezegd worden dat hoe later een toezegging door de overheid is gedaan in een bepaald proces, hoe minder de relatieve vrijblijvendheid zal zijn.



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.