

Kan je een beroep doen op een toezegging van de gemeente?

04-08-2020 14:15



Uit [de interessante uitspraak van de Raad van State](#) van 11 maart jl. blijkt dat vakantieparkontwikkelaar en -exploitant Droompark geen beroep kan doen op een “toezegging” van de gemeente Sluis. Advocaat Thom Groot van Stijl Advocaten bespreekt de casus en zet de geleerde lessen op een rij.

Ondanks dat de gemeente aangaf dat er aanvankelijk geen belemmeringen waren voor de ontwikkeling van 17 recreatieve nachtverblijven, was er nog geen omgevingsvergunning. Het verkrijgen van deze vergunning was de bottleneck. Volgens de uitspraak van de Raad van State had Droompark zich moeten realiseren dat de gemeente nog (afwijzend) mocht beslissen op de formele aanvraag om omgevingsvergunning ondanks haar positieve houding in het vooroverleg. De gemeente heeft ruime beleidsruimte om de omgevingsvergunning uiteindelijk toch te weigeren. Dit is wederom een nadere invulling van het vertrouwensbeginsel door de Raad van State.

Wat is er aan de hand?

Droompark meent dat zij een beroep kan doen op een “toezegging” van de gemeente, omdat de gemeente in eerste instantie wel van plan was om omgevingsvergunning te verlenen. Dit zou blijken uit vele overleggen en Droompark verwijst in dit verband naar een mail van een bij het voortraject betrokken ambtenaar, waarin het volgende staat: “S[...] ziet verder geen belemmeringen voor de vergunning”. Ook leest Droompark in een brief van het college van burgemeester en wethouders een toezegging van de gemeente.

Wat oordeelt de Raad van State?

De Raad van State oordeelt echter dat van de zijde van de gemeente geen toezegging is gedaan dat een omgevingsvergunning zou worden verleend. Dat de gemeente bereid was om te overleggen en tijdens die overleggen positief was, is daarvoor onvoldoende. Volgens de Raad van State kon Droompark uit de mail van de ambtenaar weliswaar afleiden dat “S[...]” in het voortraject geen verdere belemmeringen zag, maar niet dat vanaf dat moment de verlening van de vergunning een uitgemaakte zaak was.

In de brief van het college van burgemeester en wethouders leest de Raad van State ook geen toezegging dat omgevingsvergunning zou worden verleend. In deze brief heeft de gemeente namelijk verzocht om aanvullende gegevens en niet is aangegeven dat na het verstrekken van die gegevens de omgevingsvergunning zou worden verleend. De conclusie van de Raad van State is dat Droompark geen beroep kan doen op een “toezegging” van de gemeente.

Welke lessen kunnen worden getrokken?

Een toezegging van de gemeente moet zonder voorbehoud worden gedaan wil daarop een beroep kunnen worden gedaan. Bovendien wordt een fasebenadering gehanteerd. De fase voor het nemen van een besluit waarin contact is geweest tussen de gemeente en betrokkene staat vaak gelijk aan een zekere voorwaardelijkheid van de toezegging.

Wat de Raad van State eigenlijk zegt is dat een betrokkene in de fase van voorbereiding niet redelijkerwijs de verwachting mag hebben dat de gemeente sowieso zal meewerken, nu het slechts gaat om voorlopige standpunten en voortschrijdend inzicht kan ontstaan. Als hierover niet helder wordt gecommuniceerd door de gemeente, zal zeker bij grotere projecten, waarbij een lange(re) voorbereiding van besluitvorming zich voordoet, onduidelijkheid kunnen ontstaan.

Vastgoedontwikkelaars dienen hier alert op te zijn en niet te snel aan te nemen dat zij een toezegging van de gemeente in handen hebben.

Dit was een bijdrage van [Thom Groot](#). Hij is sinds 1 juli 2016 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.