

Het belang van dossieropbouw en het beroep op vertrouwensbeginsel

11-12-2020 08:30

Uit verschillende uitspraken van de Raad van State van dit jaar blijkt dat een beroep op het vertrouwensbeginsel geen sinecure is. In veruit de meeste gevallen strandt het beroep op het ontbreken van een bewijsbare toezegging van de overheid. Hiervoor zijn meerdere redenen, maar een daarvan is dat het bedrijf dat een beroep op het vertrouwensbeginsel doet, de toezegging van de overheid onvoldoende kan bewijzen. Dossieropbouw is en blijft dus belangrijk!

Dat blijkt uit een recente uitspraak van de Raad van State van 26 augustus jl. Wat is er aan de hand en welke lessen kunnen vastgoedbedrijven hieruit trekken? Advocaat Thom Groot van Stijl Advocaten licht de casus toe.

De casus

In deze zaak heeft het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen ("het college") in mei 2017 omgevingsvergunning verleend voor renovatie van een bunker. Deze bunker ligt aan de Wolfert van Borsseleweg middenin een woonwijk. De gemeente Amstelveen wil de bunker nu gebruiken ten behoeve van educatief gebruik. De bunker is in de Tweede Wereldoorlog gebouwd en gebruikt door de Duitse bezetter. Na de oorlog is de bunker eigendom van de gemeente geworden. De bunker heeft als laatste dienst gedaan als jongerencentrum. De gemeente heeft hem in 2008 gesloten. Om overlast als hangplek te voorkomen is toen de ingang dichtgemetseld. Nu wil de gemeente de bunker dus weer openen voor educatief gebruik.

Omwonenden en de Vereniging Sloop de Bunker willen echter elke vorm van gebruik tegengaan. Zij betogen dat educatief gebruik van de bunker ingaat tegen een eerder besluit van de gemeente om de bunker in 2008 te sluiten en niet meer in gebruik te nemen. Ook zou aan omwonenden toegezegd zijn dat de bunker voor altijd gesloten zou worden.

Het oordeel van de Raad van State

Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is volgens de Raad van State vereist dat de omwonenden en de vereniging aannemelijk maken dat van de zijde van de gemeente toezeggingen zijn gedaan. En uit die toezeggingen moeten de omwonenden en de vereniging redelijkerwijs kunnen afleiden dat het college in dit concrete geval haar bevoegdheid tot vergunningverlening niet zou uitoefenen.

De Raad van State overweegt vervolgens dat de omwonenden en de vereniging geen stukken hebben overgelegd waaruit blijkt dat het college heeft toegezegd dat het niet zal toestaan dat de bunker opnieuw wordt gebruikt. Het besluit om de bunker te sluiten en het uitvoeren van de daarmee samenhangende maatregelen, zoals het dichtmetselen, rechtvaardigen op zichzelf ook niet het vertrouwen dat nooit een omgevingsvergunning voor gebruik van de bunker zal worden verleend, aldus de Raad van State. Daarmee faalt het beroep van de omwonenden en de vereniging op het vertrouwensbeginsel.

Lessen voor vastgoedbedrijven

Vastgoedbedrijven kunnen uit de uitspraak het volgende opmaken. De Raad van State is niet snel geneigd een toezegging van de overheid voor waar aan te nemen en vraagt daar blijkbaar ook niet zomaar actief op door. Het is aan vastgoedbedrijven om met (overtuigend) bewijs te komen van een dergelijke toezegging. dossieropbouw is en blijft dus belangrijk voor vastgoedbedrijven! Uit deze uitspraak blijkt dat dit ook voor de burger belangrijk is.

VASTGOED JOURNAAL



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.