



Beleidsregels intrekking omgevingsvergunning bouwactiviteiten

Artikel 1 begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

a. activiteit:

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b. intrekken:

het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning;

c. omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

d. Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2 intrekkingregeling bij uitblijven aanvang van bouwactiviteiten

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.33, tweede lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als binnen 26 weken respectievelijk de in de vergunning bepaalde termijn, de bouwactiviteiten niet zijn aangevangen.
2. Als er sprake is van wijziging in wet-, regelgeving of beleid wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt indien 26 weken na het onherroepelijk zijn van de verleende vergunning hiervan nog geen gebruik is gemaakt.
3. Als er geen sprake is van wijziging in wet-, regelgeving of beleid wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt indien 2 jaar na het onherroepelijk zijn van de verleende vergunning hiervan nog geen gebruik is gemaakt.

Artikel 3 intrekkingregeling bij stilleggen van de bouwactiviteiten

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.33, tweede lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als de bouwactiviteiten langer dan 26 weken respectievelijk de in de vergunning bepaalde termijn hebben stilgelegd.
2. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt indien de bouwactiviteiten langer dan 1 jaar hebben stilgelegd.

Artikel 4 procedure

1. Voordat besloten wordt de vergunning in te trekken, stellen Burgemeester en Wethouders de vergunninghouder in de gelegenheid zijn zienswijze binnen twee weken naar voren te brengen. De vergunninghouder kan binnen genoemde termijn van twee weken zijn zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.
2. De vergunninghouder krijgt niet de gelegenheid zijn zienswijze op het voornemen tot intrekking van de vergunning naar voren te brengen, indien er zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5

Deze beleidsregels hebben geen betrekking op de overige intrekkinggronden als bedoeld in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 6

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Groesbeek, 28 juli 2015

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting

Geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten

Algemeen

Door de gemeente worden jaarlijks omgevingsvergunningen verleend waarvan een groot deel betrekking heeft op bouwplannen. In de meeste gevallen wordt vrij vlot na vergunningverlening het bouwplan gerealiseerd. Het komt echter ook voor dat er geen of pas na lange tijd gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Soms komt het voor dat de bouw lang stilligt. Dat is om een aantal redenen ongewenst:

- Planologische en stedenbouwkundige inzichten wijzigen. Het is onwenselijk dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat strijdig is met die gewijzigde inzichten.
- Bouwtechnische regelgeving wijzigt. Hierbij kan gedacht worden bijvoorbeeld aan aanscherping van warmteisotatie-eisen, constructieve eisen of brandveiligheidseisen. Het is onwenselijk dat bouwplannen worden gerealiseerd op basis van verouderde bouwtechnische regels. Kopers en gebruikers mogen er op rekenen dat hun gebouw of woning op het moment van bouwen voldoet aan de actuele technische eisen en voorschriften.
- Welstandsbeleid wijzigt. Gedacht kan worden aan wijziging van de nota Ruimtelijke kwaliteit of aan specifieke Beeldkwaliteitsplannen. Het is onwenselijk dat er bouwplannen worden gerealiseerd die niet voldoen aan een actueel beeldkwaliteitsbeeld voor dat gebied.
- Het is onwenselijk dat omwonenden opeens geconfronteerd worden met de realisatie van een bouwplan waarvoor jaren geleden een vergunning verleend is.
- Het is onwenselijk dat een in uitvoerend zijnd (half-afgebouwd) bouwwerk lang stilligt.
- Uit een oogpunt van administratief beheer van de werkvoorraad alsmede vanuit de optiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG) is het onwenselijk om 'slapende' vergunningen te hebben. Een dossier moet op een gegeven moment kunnen worden afgesloten en gearhiveerd.

Wetgeving

In artikel 2.33, tweede lid, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning betrekking hebbend op de activiteit bouwen door het college van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken, indien er gedurende 26 weken geen gebruik is gemaakt van de vergunning. Het kan gaan om situaties waarin er binnen 26 weken na verlening van de vergunning nog niet begonnen is met de bouw. Het kan ook gaan om situaties waarin de bouw langer dan 26 weken stilligt. Zie ook artikel 5.19 Wabo.

Als er sprake is van bouwvergunningen die onherroepelijk zijn, worden die geacht omgevingsvergunningen te zijn. Artikel 2.33, tweede lid Wabo is dus ook van toepassing op (oude) bouwvergunningen.

Onder de (oude) Woningwet kon een bouwvergunning gefaseerd worden verleend. Als er een bouwvergunning voor fase 1 was verleend, moest er binnen 2 jaar na het onherroepelijk zijn van die fase 1-vergunning een vergunning voor fase 2 worden ingediend. Als dat niet gebeurde, dan verviel de bouwvergunning voor fase 1 van rechtswege (automatisch). Daarvoor hoeven dus geen intrekkingen te worden genomen.

Jurisprudentie

Er is pas sprake van bouwen als er een constructieve handeling wordt verricht, waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die bedoeld is om ter plaatse duurzaam aanwezig te zijn. Het uitbrengen van een offerte door een aannemer, het bepalen van het peil door de gemeente, het plaatsen van bouwplaatsen en het verwijderen van een grasmat wordt niet beschouwd als 'bouwen'.

Gedeeltelijke intrekking is mogelijk. Denk hierbij aan een vergunning voor twee bouwwerken. Als bouwwerk A wel is gebouwd maar bouwwerk B niet, dan kan de vergunning voor de bouw van B worden ingetrokken (de vergunning voor de bouw van A blijft dan wel van kracht). Het moet wel zo zijn dat het bouwwerk waarop het deel van de vergunning betrekking heeft welke niet wordt ingetrokken (bouwkundig en functioneel) als zelfstandige eenheid kan functioneren.

Er kan ook worden ingetrokken, ook al is er geen sprake van wijziging van wet-, regelgeving of beleid. Het enkele feit dat de vergunninghouder niet binnen 26 weken met de bouwwerken is begonnen en de vergunninghouder niet kan aantonen noch aannemelijk kan maken dat binnen afzienbare termijn alsnog met de bouw zal worden gestart, is voldoende om de vergunning te mogen intrekken. Het aantonen kan bijvoorbeeld aan de hand van een opdrachtbevestiging door de vergunninghouder aan de aannemer met daarin een concrete planning van de werkzaamheden op korte termijn zullen plaatsvinden.

Dat neemt niet weg dat er altijd sprake moet zijn van een belangenafweging. Het (financiële) belang dat de vergunninghouder heeft bij behoud van de vergunning moet worden afgewogen tegen het belang

dat de gemeente heeft bij intrekking van die vergunning. Ook moet het zorgvuldigheidsbeginsel in acht worden genomen.

Uitgangspunt is dat er eerst een vooraankondiging zal zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat het niet altijd nodig is om een vooraankondiging te doen. Met name als het vermoeden bestaat dat de vergunninghouder hierdoor gealarmeerd wordt en alsnog een beetje gaat bouwen of doorbouwen met het enkele doel om op die manier intrekking te voorkomen, kan er direct worden ingetrokken (artikel 4:11 Awb). De vergunninghouder kan zijn standpunt alsnog in de bezwaarschriftenprocedure uiteenzetten, aldus de bestuursrechter.

Inhoud beleidsregels

Er zijn veel gemeenten in Nederland die een intrekingsbeleid hebben vastgesteld. De meeste gemeenten vinden de termijn van 26 weken (een half jaar) te kort. Zij vinden het redelijk dat vergunninghouders een jaar na vergunningverlening de tijd hebben om gebruik te maken van de vergunning. Gelet op de economische crisis die met name hard toeslaat in de bouwsector, geldt in deze beleidsregels dat als de bouwwerkzaamheden 2 jaar nadat de vergunning onherroepelijk is nog niet zijn aangevangen, gebruik zal worden gemaakt van de intrekingsbevoegdheid. In de meeste gevallen zal het bouwplannen betreffen die niet meer zullen worden gerealiseerd. Het intrekken van de vergunning ligt dan in de rede.

Bij stilliggen van de bouwwerkzaamheden geldt een termijn van 1 jaar. Het is niet wenselijk dat de omgeving langer geconfronteerd wordt met een half-afgebouwd (onaf) bouwwerk. Ook komt het de kwaliteit van het bouwwerk niet ten goede wanneer de constructie en andere bouwonderdelen langdurig worden blootgesteld aan 'weer en wind'.

Bij wijziging van wet- en regelgeving en/of beleid geldt een termijn van 26 weken. Als er sprake is van gewijzigde stedenbouwkundige of planologische inzichten en als realisatie van het vergunde bouwplan die inzichten doorkruist, frustreert of bemoeilijkt, is het van belang dat het bouwplan dan niet meer wordt gerealiseerd. Andere belangen die intrekking wenselijk kunnen maken, kunnen o.a. zijn: wijziging van welstandsbeleid, wijziging van technische voorschriften (constructie, brandveiligheid, warmte-isolatie e.d.) of wijziging van gemeentelijk beleid (wijziging parkeernormen e.d.).

Uit jurisprudentie blijkt overigens dat het verweer dat er nog niet gestart is vanwege de economische crisis niet betekent dat het college van burgemeester en wethouders daarom niet zouden mogen intrekken (dat aspect blijft geheel voor rekening en risico van de vergunninghouder).

Als er sprake is van weersomstandigheden of persoonlijke omstandigheden (ziekte of overlijden) kan dat aanleiding zijn om voorlopig niet over te gaan tot intrekking.

Leges

Als een vergunninghouder verzoekt om intrekking van de vergunning heeft hij soms recht op gedeeltelijke teruggaaf van leges. Als er sprake is van een ambtshalve genomen intrekkingbesluit (dus niet op aanvraag van de vergunninghouder) wordt er geen leges teruggegeven.