

## Beleidsregels intrekking omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. activiteit:  
activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. Wabo:  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. Awb:  
Algemene wet bestuursrecht.

### Artikel 2 Intrekkingsregeling 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 twee jaar na het onherroepelijk zijn van de verleende vergunning hiervan nog geen gebruik is gemaakt.

### Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen 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 stilgelegen.
2. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt indien de bouwactiviteiten langer dan één jaar hebben stilgelegen.

### Artikel 4 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning

1. Als de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure:
  - a. krijgen belanghebbenden voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken de gelegenheid om hierover binnen een termijn van twee weken zienswijzen naar voren te brengen (artikel 4:8 Awb).
  - b. de gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de zienswijzen een besluit over het intrekken van de omgevingsvergunning volgens deze beleidsregels.
  - c. het besluit om de omgevingsvergunning in te trekken wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd op dezelfde wijze als gebruikelijk is voor de verlening van gelijkwaardige vergunningen.
2. Als de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure:
  - a. Wordt voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken het ontwerp van het te nemen besluit zes weken ter inzage gelegd. Hiervoor wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd op dezelfde wijze als gebruikelijk is voor ontwerpbesluiten voor verlening van gelijkwaardige vergunningen.
  - b. Belanghebbenden kunnen zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.
  - c. Als er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt de gemeente binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken het besluit.

- d. Als er wel zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt de gemeente het besluit uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging (artikel 3:18 Awb).
  - e. Het besluit om de omgevingsvergunning in te trekken wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder, eventueel derdebelaanhebbenden en wordt gepubliceerd op dezelfde wijze als gebruikelijk is voor de verlening van gelijkwaardige vergunningen.
3. De vergunninghouder krijgt niet de gelegenheid zijn zienswijzen 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 Awb.

#### **Artikel 5 Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden**

In de volgende situaties is sprake van een concreet geval waarvoor een ruimere termijn kan worden gegund dan gesteld in artikel 2, derde lid en artikel 3, tweede lid van deze beleidsregels:

- a. De vergunninghouder kan met concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten) zijn intentie tot het starten met het bouwen aantonen.
- b. De vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden opvoeren. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, die aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid. Een ruimere termijn wordt alleen gegund als de persoonlijke omstandigheid zich niet meer dan 26 weken voor de start van de intrekkingprocedure heeft voorgedaan, of deze op dat moment nog voortduurt.

#### **Artikel 6 Intrekken na toekenning ruimere termijn**

Als binnen de ten gevolge van het voorgaande artikel gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met het bouwen, wordt de betreffende omgevingsvergunning zonder voorafgaande aankondiging ingetrokken.

#### **Artikel 7 Overige intrekkinggronden**

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

#### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

Er wordt volgens deze beleidsregels gehandeld tenzij dat voor één of meerdere belanghebbenden gevolgen heeft die door bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

#### **Artikel 9 Citeertitel**

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels intrekking omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen".

#### **Artikel 10 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

## **Toelichting**

Deze beleidsregels zien op het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Hieronder mede inbegrepen onder het voorgaande wettelijk kader (Wet op de Ruimtelijke Ordening of Wet ruimtelijke ordening) verleende bouwvergunningen.

#### **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 ook voor dat er geen, of pas na lange tijd, gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Ook komt het soms voor dat de bouw lang stilligt. Geheel en gedeeltelijk ongebruikte vergunningen noemen we 'slapende vergunningen'. Het in stand houden van een dergelijke vergunning is ongewenst omdat:

- Planologische en stedenbouwkundige inzichten wijzigen. Het is onwenselijk dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat strijdig is met die gewijzigde inzichten.
- Bouwtechnische regelgeving aan verandering onderhevig is. Hierbij kan gedacht worden aan onder meer aanscherping van warmteisolatie-eisen, constructieve eisen of brandveiligheidseisen. 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.

- Oude bouwplannen in strijd kunnen raken met gewijzigd Welstandsbeleid. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld wijziging van de nota Ruimtelijke kwaliteit, of aan specifieke Beeldkwaliteitsplannen.
- Oude vergunde bouwplannen die niet in uitvoering gebracht zijn of worden de mogelijkheden om in te kunnen spelen op veranderingen in de woningbouwbehoefte en het daarvoor adequaat bijstellen van woningbouwprogramma's in de weg kunnen staan.
- Omwonenden, of andere belanghebbenden, opeens geconfronteerd kunnen worden met de realisatie van een bouwplan waarvoor jaren geleden een vergunning verleend is. Hierbij komt de rechtszekerheid van derden in het geding.
- Een in uitvoering zijnde bouwwerk dat lang stilligt overlast kan geven voor de omgeving en/of de bouwkundige kwaliteit negatief beïnvloed wordt door weersinvloeden.
- Administratief beheer van vergunningen en gebouwen, mede gezien vanuit de optiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG) bemoeilijk wordt, dan wel bijna onmogelijk wordt.

## Wetgeving

In artikel 2.33, tweede lid, sub a van de 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 bouwvergunningen.

Onder de (oude) Woningwet kon een bouwvergunning gefaseerd worden verleend. Als er een bouwvergunning voor fase 1 was verleend, moest er binnen twee 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 intrekingsbesluiten 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 dat 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, of niet 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 een aannemer met daarin een concrete planning van de werkzaamheden op korte termijn zullen plaatsvinden.

Het vorenstaande 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, of andere belanghebbenden hebben, 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.

Voorts blijkt uit jurisprudentie dat wanneer nog niet gestart is met uitvoering van het vergunde vanwege de economische crisis, het niet betekent dat het college van burgemeester en wethouders daarom niet zouden mogen intrekken. Dit aspect blijft geheel voor rekening en risico van de vergunninghouder.

### **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. Zo ook Hollands Kroon. Wij vinden het redelijk dat vergunninghouders minsten een jaar de tijd hebben om gebruik te maken van de vergunning. Gelet op de economische crisis die met name hard aankomt in de bouwsector, geldt in deze beleidsregels dat als de bouwwerkzaamheden twee 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 één jaar. Het is niet wenselijk dat de omgeving langer geconfronteerd wordt met een niet afgebouwd bouwwerk. Ook komt het de kwaliteit van het bouwwerk niet ten goede als de constructie en/of andere bouwonderdelen langdurig worden blootgesteld aan 'weer en wind'.

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

### **Teruggave leges**

Als een vergunning ambtelijk c.q. conform de onderliggende beleidsregels wordt ingetrokken, ontstaat er geen recht op terugbetaling van voor de vergunning betaalde leges.

Recht op (gedeeltelijke) teruggave van leges voor een ingetrokken omgevingsvergunning kan alleen ontstaan indien de volledig onbenutte vergunning op verzoek van de vergunninghouder, binnen één jaar na afgifte van de vergunning, wordt ingetrokken. Zie hiervoor de tarieventabel behorende bij de legesverordening.