

Beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen activiteit bouwen

Het college van de gemeente Groningen;

gelet op artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo

(overwegende dat het aanbeveling verdient regels te stellen voor het intrekken van omgevingsvergunningen met de activiteit bouwen)

BESLUIT:

vast te stellen de beleidsregel intrekken omgevingsvergunningen activiteit bouwen

Beleidsregel bij de bevoegdheid van artikel 2.33 lid 2 onder a Wabo

Het college is bevoegd een vergunning voor de activiteit bouwen in te trekken indien gedurende enige aaneengesloten periode van meer dan 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Onder handelingen verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning wordt door het college uitsluitend verstaan het uitvoeren van feitelijke bouwwerkzaamheden waartoe het besluit vergunt. Het voorbereiden van die werkzaamheden, waaronder bijvoorbeeld de sloop van bestaande bebouwing, het saneren of anderszins geschikt maken of aanpassen van de grond of de omgeving van het bouwplan, wordt daaronder niet begrepen, evenmin als de juridische of organisatorische voorbereiding van de bouw, zoals het sluiten van contracten, het maken van tekeningen, het houden van een aanbesteding, etc. In het navolgende wordt onder "bouwen" verstaan het verrichten van handelingen met gebruikmaken van de vergunning, zoals zojuist bedoeld.

Het college heeft, voor de vraag of van die bevoegdheid gebruik gemaakt wordt, tegen elkaar afgewogen de (financiële) belangen van de houder van de vergunning, enerzijds, en de publieke belangen, anderzijds. Daarbij is het tot de volgende afweging gekomen.

Tot intrekking wordt, als regel, overgegaan indien zich tenminste één van deze drie omstandigheden voordoet:

1. Sinds het verlenen van de vergunning zijn de planologische inzichten gewijzigd. Daarvan is in elk geval sprake als het bouwplan op enig onderdeel strijdig is met:
 - het geldende bestemmingsplan,
 - de geldende beheersverordening,
 - een (voor)ontwerp-bestemmingsplan,
 - een inpassingsplan,
 - de Provinciale omgevingsverordening,
 - kenbaar of bekendgemaakt ruimtelijk beleid,
 - een uitspraak van de raad, voorbereidingsbesluiten daaronder begrepen.

Bij een vergelijking van het bouwplan met hetgeen naar gewijzigde inzichten mogelijk is, worden de eventuele flexibiliteitsbepalingen daaruit weggedacht;

2. Door de vergunninghouder is niet aannemelijk gemaakt dat, binnen een maand na het voornemen tot intrekking, een begin zal (kunnen) worden gemaakt met bouwen en dat dit bouwen voorts ononderbroken zal (kunnen) worden voortgezet totdat het bouwplan is verwezenlijkt. Als sprake is van een privaatrechtelijke belemmering voor het bouwen wordt deze mogelijkheid geacht niet te bestaan. Een privaatrechtelijke belemmering bestaat als de vergunninghouder niet aantoonbaar over het recht beschikt om ter plaatse te kunnen bouwen, of enige civiele rechtsregel zich tegen de bouw verzet. Het uitgangspunt dat een privaatrechtelijke belemmering de bouw in de weg staat kan alleen worden weerlegd als het tegendeel door de vergunninghouder wordt aangetoond met een (voorlopige) rechterlijke uitspraak, gewezen tussen de relevante betrokken partijen.
3. Andere ruimtelijk relevante belangen van de gemeente zijn gediend met de intrekking van het bouwplan

Indien zich tenminste één van deze drie omstandigheden voordoet, kan van intrekking worden afgezien, indien sprake is van financiële nadelen van de vergunninghouder die aantoonbaar het gebruikelijke

financiële belang van het (niet) kunnen realiseren van de bouwmogelijkheid overstijgen. Van dergelijke belangen kan als regel slechts sprake zijn indien, ten tijde van het voornemen, in zodanige mate is begonnen met bouwen dat het staken daarvan voor de vergunninghouder een nadeel zou betekenen dat, naar het oordeel van het college, niet opweegt tegen de met die intrekking gediende publieke belangen. Behoudens zwaarwegender publieke belangen, zal dat als regel het geval zijn indien een onvoorwaardelijke aannemingsovereenkomst is gesloten en de vergunninghouder, ter plaatse waarneembaar, met bouwen is begonnen. Dit uitgangspunt leidt uitzondering in het geval de aanleiding voor de intrekking bestaat in inactiviteit ontstaan nadat de bouwwerkzaamheden al zijn begonnen. In dat geval tellen de investeringen, gepleegd vóórafgaand aan de onderbreking van 26 weken, als regel niet als financiële belangen die het gebruikelijke belang overstijgen.

Voorts kan van intrekking worden afgezien indien het uitblijven van handelingen met gebruikmaking van de vergunning te wijten is aan een omstandigheid die niet voor rekening van de vergunninghouder behoort te blijven. Daarvan is in elk geval sprake als de inactiviteit uitsluitend te wijten is aan de niet-onherroepelijkheid, de vernietiging of de schorsing van de vergunning of aan een uitdrukkelijk verzoek van de gemeente om de bouw niet te beginnen.

Indien tot intrekking van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt overgegaan en ten behoeve van het bouwplan een omgevingsvergunning voor de activiteiten onder b en/of g is verleend, waarvan nog geen gebruik is gemaakt, wordt dat deel van die omgevingsvergunning ook ingetrokken. Dit behoudens indien de daarmee gemoeide ruimtelijke belangen zich daar naar het oordeel van het college tegen verzetten.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare collegevergadering van 25 juni 2019.

*de burgemeester,
Peter den Oudsten*

*de secretaris,
Diana Starmans*