

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'

Gemeente Delfzijl

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) stellen, gelet op het bepaalde in artikel 1:3, vierde lid en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), artikel 1.2 van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) beleidsregels vast voor het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo.

Inleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. In artikel 2.33 van de Wabo zijn de verplichtingen dan wel mogelijkheden over het intrekking van omgevingsvergunningen geformuleerd. Hierin is bepaald op welke gronden het college een omgevingsvergunning kan of moet intrekken. In bijlage is de tekst van artikel 2.33 van de Wabo opgenomen.

Met deze beleidsregel stelt het college het beleid vast wanneer wordt overgegaan tot gebruikmaking van de bevoegdheid tot het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Waarom deze beleidsregel?

In beginsel heeft een omgevingsvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor activiteiten met een aflopend of eindig karakter zoals bijvoorbeeld bouwen, slopen, vellen van een houtopstand en het wijzigen van een monument. Dit type omgevingsvergunning verliest zijn werking op het moment dat de activiteit is afgelopen, beëindigd of voltooid.

Die omgevingsvergunningen zijn ingevolge de systematiek van artikel 2.1 van de Wabo alleen voor het verrichten van de betreffende activiteit vereist en niet voor het (verder) in stand houden van bijvoorbeeld het gebouw of het uitgevoerde werk. Omgevingsvergunningen kunnen ook worden verleend voor activiteiten die een permanent of doorlopend karakter hebben zoals het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dat type omgevingsvergunning blijft in beginsel zijn werking behouden voor onbeperkte duur.

Er wordt op jaarbasis een aanzienlijk aantal omgevingsvergunningen verleend, zowel aan particulieren als aan bedrijven. De meeste van de vergunde activiteiten worden ook binnen een afzienbare termijn, nadat de omgevingsvergunning is verleend, uitgevoerd. Het komt echter ook voor dat er geen of pas na een aantal jaren gebruikt wordt gemaakt van de verleende omgevingsvergunning. Daardoor ontstaat een zogenaamde 'slapende' omgevingsvergunning waarbij de feitelijke situatie anders is dan de vergunde dan wel planologisch vastgelegde situatie. Omdat dit onwenselijke situaties kan opleveren, wil het college over kunnen gaan tot het intrekken van dergelijke 'slapende' omgevingsvergunningen. Om duidelijkheid te scheppen in welke gevallen het college hiertoe overgaat, is dat in deze beleidsregel uitgewerkt.

Vooropgesteld is dat het intrekken van omgevingsvergunningen betrekking heeft op het beëindigen van de geldigheidsduur van omgevingsvergunningen die nog niet uitgewerkt zijn. In dit intrekkingbeleid gaat het om het intrekken van omgevingsvergunningen voor het 'bouwen van een bouwwerk', waarbij nog niet tot het bouwen van de vergunde bouwwerken is overgegaan dan wel waarbij tijdens het bouwen de werkzaamheden worden gestaakt.

Wettelijk kader

Op basis van de in de Invoeringswet Wabo opgenomen overgangsrechtelijke bepalingen worden alle vóór de inwerkingtreding van de Wabo verleende vergunningen en ontheffingen met betrekking tot activiteiten, die door de Wabo omgevingsvergunningplichtig zijn geworden, gelijkgesteld aan een omgevingsvergunning voor die activiteit. Dat betekent dat alle vóór 1 oktober 2010 verleende bouwvergunningen de status omgevingsvergunning hebben verkregen. Daaruit volgt dat voor het intrekken

van alle verleende omgevingsvergunningen voor het 'bouwen van een bouwwerk' artikel 2.33 van de Wabo van toepassing is.

Artikel 2.33 van de Wabo maakt onderscheid tussen verplichte en facultatieve intrekingsgronden. Bij een verplichte intrekingsgrond heeft het college geen ruimte om een afweging te maken. Bij een facultatieve intrekingsgrond kan de verleende omgevingsvergunning worden ingetrokken, maar moet een belangenafweging worden gemaakt. Artikel 2.33 van de Wabo heeft een limitatief karakter. Dat wil zeggen dat enkel op basis van de hierin genoemde gronden tot intrekking kan worden overgegaan.

Naast de algemene intrekingsgronden, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo, zijn in artikel 5.19 van de Wabo intrekingsgronden opgenomen die in het kader van bestuursrechtelijke handhaving een rol spelen. Deze intrekingsgronden hebben betrekking op ontoelaatbaar gedrag van de vergunningaanvrager of vergunninghouder. Het college kan bij handhavend optreden intrekking van een verleende omgevingsvergunning als sanctie toepassen. In dit intrekkingbeleid voor omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' speelt deze specifieke intrekkingbevoegdheid geen rol, omdat deze enkel in het kader van handhaving aan de orde kan zijn.

Beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- activiteit: activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.
- belanghebbende: belanghebbende als bedoeld onder artikel 1:2, eerste lid van de Awb.
- bouwen: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.
- intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning.
- omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo alsmede een vergunning die op grond van de overgangsrechtelijke bepalingen van de Invoeringswet Wabo wordt gelijkgesteld met een omgevingsvergunning.
- vergunninghouder: de houder van een omgevingsvergunning, een natuurlijke of niet-natuurlijke rechtspersoon die bevoegd is iets te doen of te laten overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Artikel 2 Intrekking bij uitblijven realisatie van de bouwwerkzaamheden dan wel het staken van de bouwwerkzaamheden na aanvang daarvan

1. Op basis van artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wabo is het college bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken, voor zover de omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, wanneer gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van die omgevingsvergunning. Deze intrekkingbevoegdheid heeft betrekking op zowel de situatie dat vergunninghouder geen handelingen heeft verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning als op de situatie dat de handelingen, nadat zij in aanvang zijn genomen, gedurende een periode van 26 weken of langer zijn gestaakt. Bij de toepassing van dit artikel wordt uitgegaan van een termijn van 26 weken nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen.
2. Wanneer sprake is van urgente planologische belangen wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt na een termijn van 26 weken of later nadat de omgevingsvergunning onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen.
3. Wanneer zich geen urgente planologische belangen voordoen en gedurende een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning dan wel de bouwwerkzaamheden, nadat daarmee een aanvang is gemaakt, gedurende een periode van 26 weken of langer zijn gestaakt, wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het intrekken van de verleende omgevingsvergunning. De procedure tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning conform artikel 5 wordt in gang gezet.
4. Van urgente planologische belangen is sprake wanneer voor een gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd, een bestemmingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstige planologisch kader belemmert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een vastgesteld en gepubliceerd voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) of van een ontwerpbestemmingsplan dat op grond van artikel 3.8 van de Wro is gepubliceerd en ter inzage gelegd.

5. Wanneer door vergunninghouder tegen het voornemen tot intrekking een zienswijze wordt ingediend wordt onderzocht of deze aanleiding vormt tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen de bouwwerkzaamheden moeten worden aangevangen dan wel na het staken daarvan moeten worden hervat, overeenkomstig artikel 3 van deze beleidsregels.

Artikel 3 Gunnen ruimere termijn voor de realisatie van de bouwwerkzaamheden dan wel het hervatten daarvan

Wanneer de navolgende situaties zich voordoen kan een ruimere termijn worden gegund:

1. Vergunninghouder kan met concrete documenten, bijvoorbeeld een geaccepteerde offerte van een aannemer, facturen van bestelde bouwmaterialen of hiermee gelijk te stellen documenten zijn intentie tot het spoedig gebruik maken van de omgevingsvergunning.
2. Persoonlijke omstandigheden, zoals ziekte of overlijden van vergunninghouder of van familie in de eerste lijn, die aantoonbaar tot uitstel van de gebruikmaking van de omgevingsvergunning dan wel het hervatten daarvan hebben geleid.
3. Economische omstandigheden bij het realiseren van grotere projecten, zoals de bouw van een aantal woningen, waardoor de bouw wordt vertraagd.
4. Deze extra termijn wordt naar redelijkheid en naar de concrete voorliggende situatie bepaald maar bedraagt nooit meer dan 52 weken.

Artikel 4 Intrekking na verlenging termijn

Wanneer gebruik is gemaakt van de in artikel 2, vijfde lid en artikel 3 van deze beleidsregel genoemde mogelijkheid tot verlenging van de termijn en na het verstrijken van deze verlengingstermijn niet is begonnen met de bouwwerkzaamheden dan wel het hervatten van de bouwwerkzaamheden, trekt het college de verleende omgevingsvergunning in. Een verdere verlenging is niet mogelijk.

Artikel 5 Procedure tot intrekking van een omgevingsvergunning

1. Wanneer de omgevingsvergunning is verleend met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure of daarmee gelijk te stellen procedure dan wel de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' is verleend dan wel aangevraagd vóór 1 oktober 2010 wordt de volgende procedure gevolgd:
 - a. Vergunninghouder wordt op basis van artikel 4:8 van de Awb in kennis gesteld van het voornemen tot intrekking en wordt in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken na verzenddatum van het voorgenomen besluit een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.
 - b. Wanneer geen zienswijzen zijn ingediend nemen burgemeester en wethouders binnen zes weken nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken een definitief besluit. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend besluiten burgemeester en wethouders uiterlijk 12 weken nadat de zienswijze is ingekomen over de voorgenomen intrekking op basis van deze beleidsregels.
 - c. Het eventuele intrekkingbesluit wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd op de website van de Delfzijl en in de Eemsbode.
2. Wanneer de omgevingsvergunning is verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure dan wel aangevraagd vóór 1 oktober 2010 wordt de volgende procedure gevolgd:
 - a. Voorafgaande aan het formele traject wordt vergunninghouder per brief in kennis gesteld van het voornemen tot intrekking.
 - b. Het ontwerpbesluit tot het intrekken van de omgevingsvergunning wordt toegezonden aan vergunninghouder, gepubliceerd op de website van de Delfzijl en in de Eemsbode en gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.
 - c. Vergunninghouder en eventuele andere belanghebbenden kunnen binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen.
 - d. Wanneer geen zienswijzen zijn ingediend nemen burgemeester en wethouders binnen 6 weken nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken een definitief besluit. Wanneer er wel zienswijzen zijn ingediend nemen burgemeester en wethouders uiterlijk 12 weken nadat de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is beëindigd, een definitief besluit.
 - e. Het eventuele intrekkingbesluit wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd op de website van de Delfzijl en in de Eemsbode.

Artikel 6 Andere rechthebbende

1. Wanneer degenen aan wie de omgevingsvergunning is verleend geen rechthebbende (eigenaar/huurder etc.) meer is van het bouwwerk of perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt de voorgenomen intrekking bekend gemaakt aan de rechtsopvolger.
2. Wanneer tijdig een zienswijze wordt ontvangen, zal de gewijzigde eigendomsverhouding in de belangenafweging worden meegenomen.

Artikel 7 Verleende omgevingsvergunning voor meerdere activiteiten

Wanneer sprake is van één gecombineerde omgevingsvergunning voor zowel de activiteit bouwen als de activiteit milieu of een andere activiteit, wordt de omgevingsvergunning in zijn geheel ingetrokken, indien wettelijk mogelijk.

Artikel 8 Overige intrekkingsoorzaken van artikel 2.33 van de Wabo

Deze beleidsregels sluiten besluiten over de overige in artikel 2.33 van de Wabo opgenomen intrekkingsoorzaken niet uit.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Bij het intrekken van daartoe in aanmerking komende omgevingsvergunningen wordt gehandeld volgens deze beleidsregels, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die door bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk''.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking daarvan.

Toelichting beleidsregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begripsbepalingen gedefinieerd.

Artikel 2 Intrekking bij uitblijven realisatie van de bouwwerkzaamheden dan wel het staken van de bouwwerkzaamheden na aanvang daarvan

Artikel 2 bepaalt dat na een termijn van 26 weken de bevoegdheid tot intrekking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' waarvan geen gebruik is gemaakt, wordt toegepast wanneer sprake is van urgente planologische belangen.

Wanneer geen sprake is van urgente planologische belangen wordt van de bevoegdheid tot intrekking gebruik gemaakt na een termijn van twee jaar indien niet gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning dan wel gedurende een termijn van 26 weken, nadat zij in aanvang zijn genomen, zijn gestaakt.

Bij de termijn van twee jaar is rekening gehouden met verschillende aspecten die van invloed kunnen zijn op het bouwproces zoals:

- aanvraag offertes, keuze en planning van aannemer;
- vertragende omstandigheden als het weer, persoonlijke en/of economische omstandigheden.

Urgente planologische omstandigheden worden nader toegelicht.

Het indienen van een zienswijze kan leiden tot het gunnen van een ruimere termijn omdat sprake kan zijn van omstandigheden die van invloed kunnen zijn op het bouwproces waarmee geen rekening is gehouden omdat zij niet bekend waren.

Artikel 3 Gunnen ruimere termijn voor de realisatie van de bouwwerkzaamheden c.q. het hervatten daarvan

Dit artikel biedt de mogelijkheid om in concrete situaties een ruimere termijn te bieden met een maximum van 52 weken.

Artikel 4 Intrekking na verlenging termijn

Dit artikel bepaalt dat, indien na het verstrijken van de verlengingstermijn de bouwwerkzaamheden niet zijn aangevangen dan wel hervat, de verleende omgevingsvergunning wordt ingetrokken en geen verdere verlenging wordt toegestaan.

Artikel 5 Procedure tot intrekking van een omgevingsvergunning

In artikel 5 wordt de procedure tot intrekking beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in omgevingsvergunningen die tot stand zijn gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure dan wel met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Vergunninghouder en eventueel andere belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen, die vervolgens worden meegenomen in de overweging tot intrekking van de omgevingsvergunning. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend volgt een intrekkingbesluit. Dit besluit wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en gepubliceerd op de website van de <<gemeente>> en in de <<naam lokale krant>>.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van bovenstaande procedure.

Artikel 6 Andere rechthebbende

Wanneer degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend geen rechthebbende meer is, wordt de nieuwe eigenaar/huurder in kennis gesteld van het voornemen tot intrekking. De gewijzigde omstandigheden worden meegewogen in de belangenafweging.

Artikel 7 Verleende omgevingsvergunning voor meerdere activiteiten

Wanneer sprake is van een gecombineerde omgevingsvergunning (bouwen en milieu) wordt de omgevingsvergunning voor beide activiteiten ingetrokken, voor zover wettelijk mogelijk. Wanneer de omgevingsvergunning in twee fasen is verleend betekent dit dat verschillende procedures moeten worden gevolgd.

Artikel 8 Overige intrekkingsoorzaken van artikel van de 2.33 Wabo

Met dit artikel wordt expliciet aangegeven dat deze beleidsregels uitsluitend ziet op de in artikel 2.33, tweede lid onder a van de Wabo genoemde intrekkingsoorzaak voor wat betreft de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' en niet op de overige in artikel 2.33 van de Wabo opgenomen intrekkingsoorzaken.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Wanneer het intrekkingbesluit onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het doel dat wordt nagestreefd, geeft dit artikel de mogelijkheid daarvan af te zien.

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel geeft de citeertitel van de beleidsregels weer.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit artikel geeft de inwerkingtreding van de beleidsregels aan.

Delfzijl 25 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl

De secretaris

Peter Leeuw

De burgemeester

Gerard Beukema