

## Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning bouwactiviteit

### 1. INLEIDING

Hoewel meer en meer bouwactiviteiten door de wetgever als vergunningvrij worden aangemerkt, verleent de gemeente De Bilt jaarlijks meer dan 300 omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'. Dit leidt tot een aanzienlijk vergunningenbestand waarop toezicht gehouden moet worden.

Niet in alle gevallen wordt direct gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning, omdat daartoe het geld of de tijd ontbreekt bij de initiatiefnemer. Daarnaast komt het voor dat de werkzaamheden om wat voor reden dan ook geruime tijd stilliggen. In de loop der tijd kan dan ook de situatie ontstaan dat bouwplannen niet meer voldoen aan de op het moment van vergunningverlening geldende eisen voor onder meer brand- en constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Ook vanuit planologisch oogpunt kunnen bouwplannen 'verouderd' raken, omdat deze niet langer voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestaat de mogelijkheid omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' in te trekken als daar geen of niet langer gebruik van wordt gemaakt. Om op een actieve en structurele wijze invulling te geven aan deze mogelijkheid, zijn de onderhavige beleidsregels opgesteld. Hiermee wordt tegelijkertijd rechtszekerheid en rechtsgelijkheid gecreëerd, omdat elke vergunninghouder weet wanneer een niet uitgevoerde omgevingsvergunning door het college wordt ingetrokken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze intrekking dan enkel ziet op de gedeeltelijke intrekking van een vergunning, namelijk enkel de intrekking van de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'. In geval van een project waarin voor meerdere activiteiten omgevingsvergunning is verleend (bijvoorbeeld het vellen van houtopstand, het maken van een uitweg en het bouwen van een bouwwerk), blijft die vergunning ten aanzien van die andere onderdelen onverkort in stand.

Een bijkomend effect van het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is een actuele Basisadministratie Adressen en Gebouwen. Vanaf het moment dat de omgevingsvergunning is verleend, worden de voorlopige gegevens (zoals het huisnummer, het bouwjaar, het gebruiksdoel, de gebruiksoppervlakte en de geometrie) vastgelegd in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. Wanneer een omgevingsvergunning niet wordt geëffectueerd, is het dan ook wenselijk om de eerder opgenomen voorlopige gegevens na het geheel of gedeeltelijk intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen te verwijderen of aan te passen.

### 2. JURIDISCH KADER

Artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan intrekken voor zover gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk'.

Artikel 1.2, eerste lid, aanhef en onder g van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet die onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van kracht en onherroepelijk is, wordt voorzover voor de betrokken activiteit een omgevingsvergunning is vereist, gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de betrokken activiteit.

Artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijke uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Onder beleidsregel wordt ingevolge artikel 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht verstaan een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

### 3. BELEIDSREGEL

#### Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Aanvang bouwwerkzaamheden: het daadwerkelijk starten van de (grond)werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen bouwwerk (zoals het heien van palen et cetera). Sloopwerkzaamheden vallen hier in beginsel niet onder;
- b. Bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;
- c. Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk';
- d. Omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk': vergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- e. Stilliggen bouwwerkzaamheden: het niet wezenlijk voortgang maken in de bouwwerkzaamheden, zoals het heien van slechts een of enkele funderingspalen, het lijmen van een of enkele gipsblokken of het metselen van een of enkele stenen;
- f. Urgente en/of zwaarwegende planologische belangen: een situatie waarin voor het gebied waarin het vergunde bouwwerk is geprojecteerd een voorbereidingsbesluit of een ontwerpbestemmingsplan (als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening) ter inzage is gelegd en het vergunde bouwwerk dit toekomstig planologisch kader frustreert.

#### **Artikel 2 – Intrekking bij uitblijven aanvang bouwwerkzaamheden**

- a. Indien zich urgente en/of zwaarwegende planologische belangen voordoen, wordt direct na het verstrijken van een periode van 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' van de bevoegdheid tot intrekking van de vergunning gebruik gemaakt;
- b. Indien zich geen urgente en/of zwaarwegende planologische belangen voordoen, wordt direct na het verstrijken van een periode van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' van de bevoegdheid tot intrekking van de vergunning gebruik gemaakt;

#### **Artikel 3 – Intrekking bij stilliggen bouwwerkzaamheden**

- a. Indien de vergunde bouwwerkzaamheden gedurende 26 weken stilliggen, wordt direct na het verstrijken van deze periode van de bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' gebruik gemaakt;

#### **Artikel 4 – Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden**

- a. Indien een zienswijze is ingediend, wordt bekeken of deze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen met het bouwen een begin moet zijn gemaakt danwel waarbinnen weer gestart moet worden met bouwen;
- b. De termijn bedoeld onder a. wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 26 weken;
- c. In de volgende situaties is sprake van een concreet geval als bedoeld onder b.:
  1. de vergunninghouder kan met een geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten zijn intentie tot het starten of herstarten van de bouwwerkzaamheden aantonen.
  2. de vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden, zoals een sterfgeval, ziekte in de familie of langdurige werkloosheid, opvoeren welke aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid, waarbij de persoonlijke omstandigheid zich niet meer dan 26 weken voor het bekendmaken van het voornemen tot intrekking heeft voorgedaan of deze op dat moment nog voortduurt.
  3. de vergunninghouder kan wijzigingen in wet- of regelgeving of jurisprudentie opvoeren welke aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid, waarbij deze wijziging zich niet meer dan 26 weken voor het bekendmaken van het voornemen tot intrekking heeft voorgedaan.
- d. Een ruimere termijn als bedoeld onder a. wordt slechts eenmaal gegund.

#### **Artikel 5 – Intrekking na gunning ruimere termijn**

Indien er binnen de in artikel 4, onder b. bedoelde termijn geen start of herstart is gemaakt met de bouwwerkzaamheden, wordt direct na het verstrijken van deze periode van de bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' gebruik gemaakt;

**Artikel 6 – Procedure intrekking**

Op de voorbereiding van een besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is het bepaalde in artikel 3.15, eerste en derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

**Artikel 7 – Uitsluiting overige intrekkingsoonden**

Deze beleidsregels laten besluitvorming ten aanzien van de overige in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen intrekkingsoonden onverlet.

**Artikel 8 – Hardheidsclausule**

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

**Artikel 9 – Overgangsrecht**

Voor omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' die zijn verleend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels, geldt dat deze niet eerder dan 26 weken na inwerkingtreding van deze beleidsregels worden ingetrokken.

**Artikel 10 – Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning bouwactiviteit'.

**Artikel 11 – Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van De Bilt op 17 december 2019.*

*College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,  
de secretaris, loco,  
drs. E. de Leeuw-Bosch*

*de burgemeester,  
mr. S.C.C.M. Potters*

## 4. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### **Artikel 1**

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij wettelijke bepalingen, jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en het Integraal Toezicht Protocol van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland.

### **Artikel 2**

Dit artikel bepaalt dat, indien er geen urgente en/of zwaarwegende planologische belangen zijn, een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' waarvan geen gebruik is gemaakt na 3 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. Voor deze termijn is gekozen in verband met diverse aspecten die invloed kunnen hebben op het bouwproces. Hierbij kan worden gedacht aan:

- De planning van de bouw (moment vergunningverlening, aanvraag offertes, de keuze van en de planning van de aannemer;
- Verdragende omstandigheden, zoals het weer, persoonlijke gebeurtenissen (ziekte, overlijden of werkloosheid), economische of veterinaire omstandigheden en hiermee vergelijkbare omstandigheden;
- De wettelijke termijn die intrekking vanaf 26 weken mogelijk maakt.

Wanneer wel sprake is van urgente en/of zwaarwegende planologische belangen, wordt de omgevingsvergunning direct na het verstrijken van 26 weken na het onherroepelijk worden daarvan ingetrokken. Zodoende wordt het toekomstig planologisch kader niet gefrustreerd.

### **Artikel 3**

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk', waarbij het bouwen gedurende 26 weken aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat het bouwen stilligt. De termijn die hiervoor wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de bouw. De reden hiervoor is dat wanneer wordt geconstateerd dat de bouw stilligt, er al een aanzienlijke periode is verstreken vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn niet voltooide gebouwen bouwkundig en ruimtelijk ongewenst. Het komt de bouw en het bouwwerk niet ten goede wanneer de constructie en bouwelementen langdurig worden blootgesteld aan de weersomstandigheden. Ten aanzien van het straatbeeld is een gebouw in aanbouw niet wenselijk.

Indien de omgevingsvergunning is ingetrokken wegens het stilliggen van de bouw, zal naderhand handhavend worden opgetreden tegen het in aanbouw zijnde bouwwerk. Op dat moment is namelijk sprake van een overtreding van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en artikel 2.3a, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: het bouwen en in stand laten van een bouwwerk dat is gebouwd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning.

### **Artikel 4**

Dit artikel biedt de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden voor de start of herstart van de bouwwerkzaamheden. Een ruimere termijn wordt slechts eenmaal gegund, omdat het zeer onwaarschijnlijk is dat de genoemde concrete gevallen zich meermaals voordoen.

### **Artikel 5**

In dit artikel is opgenomen dat indien de eventueel toegekende ruimere termijn voor de start of herstart van de bouwwerkzaamheden is verstreken en start of herstart van de bouwwerkzaamheden is uitgebleven, de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' alsnog wordt ingetrokken.

### **Artikel 6**

In dit artikel is voor de volledigheid aangegeven dat de procedure voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' conform het bepaalde in artikel 3.15, eerste en derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt gevolgd. Daarbij geldt dat de vergunninghouder op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid wordt gesteld om zijn zienswijze kenbaar te maken op het voorgenomen besluit tot intrekking. Wanneer het besluit tot intrekking is genomen, doet het college daarvan op gelijke wijze mededeling als het van de verlening van de betreffende vergunning heeft gedaan.

Hierop bestaat een uitzondering. Het verlenen van met een ruimtelijk plan strijdige omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' die slechts met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen worden verleend, vallen namelijk onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van deze wet. Dientengevolge valt ook het intrekken van deze omgevingsvergunning voor beide activiteiten ('het bouwen van een bouwwerk' én 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een ruimtelijk plan') onder de voorschriften voor de uitgebreide procedure.

**Artikel 7**

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning moet of kan worden ingetrokken, onbelemmerd laten. Het college kan derhalve ook tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' overgaan, als geen sprake is van het uitblijven van de aanvang of het stilliggen van de bouwwerkzaamheden.

**Artikel 8**

Dit artikel biedt de mogelijkheid om, indien het intrekkingbesluit onevenredige gevolgen heeft ten opzichte van het doel dat wordt nagestreefd, af te zien van het intrekken van de omgevingsvergunning.

**Artikel 9**

Dit artikel geeft een overgangsregeling voor omgevingsvergunningen (en daarmee gelijkgestelde bouwvergunningen) voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' die zijn verleend voor de datum dat deze beleidsregels in werking treden.

**Artikel 10**

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

**Artikel 11**

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels.