

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gemeente Maashorst

De wettelijke grondslagen voor deze beleidsregels zijn artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 4:81 tot en met 4:84 van de Awb, artikel 2.33 lid 2, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 1 Begripsbepaling.

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

Omgevingsvergunning: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of Omgevingswet;

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 2 Intrekken bij uitblijven aanvang bouw

- a. Volgens artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een begin is gemaakt met het bouwen.
- b. Volgens artikel 5.40, lid 2 onder b van de Om is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een begin is gemaakt met het bouwen.
- c. Alleen als er urgente en zwaarwegende planologische belangen zijn wordt van deze bevoegdheid na 26 weken actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan kan na 52 weken na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid.
- d. Van 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' is sprake indien:
 1. voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstig planologisch kader frustrateert.
 2. het intrekken van een omgevingsvergunning bijdraagt aan het terugdringen van de overschrijding van de gemeentelijke woningbouwopgave.
 3. het vergunde object een omgevingsvergunning voor een veehouderij betreft die niet meer voldoet aan het actuele planologische kader.
- e. Indien niet tijdig met de uitvoering van het werk is begonnen wordt aan de vergunninghouder een voornemen van het intrekken van de omgevingsvergunning bekend gemaakt volgens artikel 6 van deze beleidsregels.
- f. Indien een zienswijze is ingediend wordt bekeken of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen met het bouwen een begin moet zijn gemaakt.
- g. De termijn bedoeld onder e wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt niet meer dan 78 weken na de verzending van het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilleggen bouwwerkzaamheden

- a. Volgens artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning in te trekken als het bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen.
- b. Van deze bevoegdheid kan actief gebruik worden gemaakt. Dat betekent dat als het bouwen 26 weken stilligt de procedure tot het intrekken van de omgevingsvergunning kan worden opgestart.
- c. Indien het werk 26 weken heeft stilgelegen wordt aan de vergunninghouder het voornemen van het intrekken van de vergunning bekendgemaakt volgens artikel 6 van deze beleidsregels.
- d. Indien een zienswijze is ingediend wordt bekeken of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen weer gestart moet worden met het bouwen.
- e. De termijn bedoeld onder d wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt niet meer dan 52 weken na het verzenden van het voornemen tot het intrekken van de omgevingsvergunning.

Artikel 4 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 zoals bedoeld in artikel 2, onder f en artikel 3, onder e 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. Andere onvoorziene omstandigheden, die aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid.

Artikel 5 Intrekken na toekenning ruimere termijn

Indien er binnen de in artikel 2, onder f en artikel 3, onder e van deze beleidsregels gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met het bouwen wordt de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zonder voorafgaande aankondiging ingetrokken.

Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning

Indien 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 vier weken een zienswijze naar voren te brengen (artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht).
- b. de gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de zienswijze 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 derde belanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.

Indien 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 in een huis-aan-huisblad.
- b. belanghebbenden kunnen zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
- c. indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt de gemeente binnen 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken het besluit. Indien er wel zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt de gemeente het besluit uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging (artikel 3:18 Awb).
- d. het besluit om de omgevingsvergunning in te trekken wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventueel derde belanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.

Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkingsoorzaken

Deze beleidsregels sluiten beslissingen over de overige in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen intrekkingsoorzaken niet uit.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Er wordt volgens deze beleidsregels gehandeld 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. Deze clausule geeft de bevoegdheid aan het college om af te wijken van de beleidsregels. Deze bevoegdheid is bij wet vastgelegd in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Citeertitel

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

Artikel 10 Vervallen oude regeling en inwerkingtreding nieuwe beleidsregels

- a. Met de inwerkingtreding van de "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen" komt te vervallen: "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen" van de gemeente Landerd.
- b. Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de collegevergadering van 26 juli 2022.

Burgemeester en wethouders van Maashorst

*de secretaris,
drs. D. van Deurzen*

*de burgemeester,
drs. P.L.A. Rüpp*

Nota-toelichting

In artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid vastgelegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit bouwen onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Op de andere in artikel 2.33 Wabo genoemde situaties zijn deze beleidsregels niet van toepassing.

Het is wenselijk om bovenstaande bevoegdheid concreet uit te werken in een beleidsregel en een actief intrekingsbeleid te hanteren. In deze beleidsregels zijn richtlijnen opgenomen over de procedure die wordt doorlopen en moet leiden tot het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Hieronder worden ook bouwvergunningen verstaan die verleend zijn onder de Woningwet en onherroepelijk zijn. Hiermee voorkomen we dat aan 'verouderde' bouwplannen, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening, uitvoering wordt gegeven. Onder meer eisen ten aanzien van brandveiligheid en constructieve veiligheid worden in de loop van de jaren aangescherpt om onveilige situaties zoveel mogelijk te voorkomen.

De beleidsregels dragen ook bij aan rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor betrokken partijen en belanghebbenden, omdat iedereen weet wanneer een niet uitgevoerde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door het college wordt ingetrokken. Tevens kunnen ze bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening, met name bij veranderde planologische inzichten.

Ten slotte is dit beleid wenselijk vanuit het oogpunt van de Basis Gebouwen Registratie (BGR). In de BGR worden gegevens en brondocumenten (in dit geval de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) vastgelegd van onder meer panden en verblijfsobjecten. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan leiden tot het ontstaan van een nieuw pand of verblijfsobject of uitbreiding daarvan. Vanaf het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, worden de (voorlopige) gegevens van een nieuw of gewijzigd pand en/of verblijfsobject vastgelegd in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het betreft gegevens als de numeraanduiding (huisnummer), het bouwjaar, het gebruiksdoel, de gebruiksoppervlakte en de geometrie. In de BGR wordt ook de levensloop van het pand en/of het verblijfsobject vastgelegd. Deze levensloop start bij het afgeven van de omgevingsvergunning. Om te waarborgen dat de meest actuele gegevens in de BAG worden vastgelegd heeft het de voorkeur eerder opgenomen voorlopige gegevens uit de BAG te verwijderen op het moment dat duidelijk wordt dat een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet wordt geëffectueerd. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen van en actief uitvoering geven aan het intrekingsbeleid.

Artikelsgewijs

Artikel 1

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat, als er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een omgevingsvergunning waarvan geen gebruik is gemaakt na 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. Met een termijn van 52 weken is rekening gehouden met diverse aspecten die invloed kunnen hebben op het bouwproces. Lid e en f van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 78 weken.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij het bouwen 26 weken aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat het bouwen stilstaet. De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij

het uitblijven van de aanvang van de bouw omdat op het moment van constatering dat de bouw stilligt er wellicht 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 in 'weer en wind' liggen. Voor het straatbeeld is een gebouw dat lang in aanbouw is niet wenselijk. In een nieuwbouwwijk kan dit tevens ongewenste gevolgen hebben op de fasering en inrichting van het openbaar terrein zoals de straatinrichting. Lid d en e van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 52 weken.

Artikel 4

In dit artikel worden concrete situaties omschreven waarvoor een ruimere termijn als bedoeld in artikel 2 en 3 gehanteerd kan worden.

Artikel 5

Hierin is opgenomen dat als de toegekende ruimere termijn voor de start of herstart van het bouwen is verstreken en start of herstart van de bouw is uitgebleven de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alsnog wordt ingetrokken.

Artikel 6

In dit artikel staat de procedure voor het intrekken van een omgevingsvergunning. De procedure verschilt bij omgevingsvergunningen die tot stand zijn gekomen met de reguliere en met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze naar voren te brengen. Deze worden vervolgens meegenomen in de overwegingen om de vergunning in te trekken. Als een omgevingsvergunning is ingetrokken publiceren wij dit in een huis-aan-huisblad.

Artikel 7

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in artikel 2.33 Wabo aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden onbelemmerd laten.

Artikel 8

Als het intrekingsbesluit onevenredige gevolgen heeft voor het doel dat wordt nagestreefd, geeft dit artikel de mogelijkheid daar van af te zien.

Artikel 9

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

Artikel 10

Dit artikel koppelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels aan de bekendmaking van de beleidsregels. De dag na publicatie treedt deze regeling in werking. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels komen direct ook de oudere beleidsregels te vervallen.