

Beleidsregels Intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gemeente Bergen L

Door de gemeente Bergen worden jaarlijks veel omgevingsvergunningen verleend, zowel aan particulieren als aan bedrijven. De meeste van deze vergunningen worden vrij snel gerealiseerd nadat de vergunning is verleend. Het komt echter ook voor dat er geen of pas na een aantal jaren gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde 'slapende vergunning', waarin de feitelijke situatie mogelijk anders is dan de vergunde dan wel planologische situatie.

In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden moeten al deze 'slapende bouwvergunningen en ontheffingen (mits onherroepelijk) worden aangemerkt als een omgevingsvergunning.

In beginsel heeft een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een onbeperkte geldigheidsduur. De gemeente heeft slechts een bevoegdheid te besluiten aan de geldigheidsduur een eind te maken, indien een intrekingsgrond zoals opgenomen in artikel 2.33, tweede lid van de Wabo zich voordoet. Het ongebruikt laten voortbestaan van vergunde rechten is om meerdere redenen ongewenst, bijvoorbeeld:

1. Voorkomen moet worden dat (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten worden doorkruist door bouw-, sloop en/of aanlegwerken die in het verleden zijn vergund, maar nog niet gerealiseerd.
2. Aan de nieuwste technische eisen wordt met het oprichten van een bouwwerk en/of gebouw op basis van een oude vergunning vaak niet meer voldaan.
3. Vanuit administratief oogpunt is het gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief zoveel mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten.
4. Een verschil van de feitelijke — en planologische situatie zorgt voor problemen bij taxaties in het kader van de WOZ.
5. Het actueel aanvullen en beheren van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) en daarmee eenduidige informatie kunnen bieden.

Met het oog op deze ongewenste situaties, is het wenselijk om de omgevingsvergunning niet oneindig te laten voortbestaan. Bij het niet starten van de betreffende werkzaamheden is het hierdoor van belang de afgegeven vergunning in te trekken.

Van belang hierbij is te bepalen wanneer er sprake is van het starten van de (bouw)werkzaamheden. Uit de jurisprudentie in het algemeen is op te maken dat hiervan sprake is als er een feitelijk begin is gemaakt van de werkzaamheden. Bij bouwen is bijvoorbeeld het storten van funderingen (zijnde een constructieve handeling) als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken. Daarentegen vallen voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van een bouwboard, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) niet onder het begrip 'starten van bouwen'.

Onderhavige beleidsregels gaan over de invulling van de bij wet gegeven bevoegdheid tot intrekking van omgevingsvergunningen met (deel)activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen. Vergunningen die door het verlopen van de instandhoudingstermijn, ofwel vergunningen die bij het niet tijdig gebruik maken van rechtswege vervallen, blijven in deze beleidsregels buiten beschouwing.

Doelstelling

Het beleid dient een kader te scheppen binnen welk het college van burgemeester en wethouders van de haar in de Wabo toegekende bevoegdheid tot intrekking van omgevingsvergunningen, gebruik mag maken. Het beleid moet voorkomen dat er slapende omgevingsvergunningen ontstaan. De beleidsregel kan ook worden toegepast op de reeds 'slapende vergunningen'.

Beleidscriteria

Het intrekken van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.33, lid 2 van de Wabo, is een discretionaire bevoegdheid, dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders kunnen intrekken maar daartoe niet verplicht zijn.

Deze beleidsregel is niet toegespitst voor alle onderdelen van artikel 2.33, lid 2 van de Wabo, echter enkel voor artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wabo voor de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen.

Intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Artikel 1. Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw

- a. Conform het bepaalde in artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geheel of gedeeltelijk in te trekken als er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een begin is gemaakt met het bouwen.
- b. Enkel indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen, wordt van deze bevoegdheid na 26 weken actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 52 weken, na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.
- c. Onder 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' wordt in dit kader een situatie verstaan waarbij voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstige planologische kader frustreert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een ontwerpbestemmingsplan welke op grond artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd.
- d. Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning is begonnen met de verleende activiteit bouwen, word een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bekend gemaakt conform de procedure overeenkomstig artikel 3.
- e. In het geval er 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.
- f. De termijn bedoeld onder punt e wordt naar redelijkheid en in het licht van het geval bepaald, maar bedraagt in principe niet meer dan 156 weken (3 jaar) na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouw activiteit

- a. Conform het bepaalde in artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning in te trekken als de activiteit bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen.
- b. Van deze bevoegdheid wordt actief gebruik gemaakt. Dit wil zeggen dat indien de activiteit bouwen gedurende 26 weken stilliggen de omgevingsvergunning wordt ingetrokken.
- c. Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning waarbij geconstateerd wordt dat de activiteiten 26 weken hebben stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning bekendgemaakt conform artikel 3.
- d. In het geval er 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 de activiteit bouwen.
- e. De termijn bedoeld onder d wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 52 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning.

Artikel 3 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning activiteit bouwen (regulier en uitgebreid)

Overeenkomstig artikel 3.15 van de Wabo wordt voor de intrekking van de omgevingsvergunning dezelfde procedure gevolgd als de voorbereidingsprocedure waarmee de vergunning tot stand is gekomen.

Reguliere procedure

- a. Hierbij krijgen de belanghebbenden, voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken, de gelegenheid om hierover binnen een redelijke termijn een zienswijze naar voren te brengen. (conform art. 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht). Deze redelijke termijn is bepaald op 4 weken.
- b. De gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de in sub a bedoelde zienswijze een besluit over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning conform deze beleidsregels.
- c. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan derde belanghebbenden. Tevens wordt de in te trekken vergunning gepubliceerd in het weekblad 'Maas & Niersbode'.

Uitgebreide procedure

- a. Hierbij wordt voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken het ontwerp van het te nemen besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze ter inzage legging wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd in het weekblad 'Maas en Niersbode'.

- 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 terinzage legging (conform artikel 3:18 Awb).
- d. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan de derdebelanghebbenden. Tevens wordt de vergunning gepubliceerd in het weekblad 'Maas & Niersbode'.

Artikel 4 Ruimere begunstigingstermijn voor start of herstart activiteiten

In de volgende situaties is sprake van een concreet geval waarvoor een ruimere termijn kan worden gegund zoals bedoeld in artikel 1.f en 2.e van deze beleidsregels.

- a. De vergunninghouder kan met concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen en bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten) zijn intentie tot het starten van de uitvoering aantonen.
- b. De vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden opvoeren. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, welke aantoonbaar tot uitstel van de bouwactiviteit hebben geleid.
- c. Een faillissement van de door de vergunninghouder ingeschakelde (onder)aannemer.

Artikel 5 uitsluiting overige intrekkinggronden

Deze beleidsregels laten de besluitvorming aangaande de overige in de artikelen 2.33 lid 2 en 5.19 Wabo opgenomen intrekkingbevoegdheden onverlet. In de Wabo is onderscheid gemaakt tussen reguliere intrekkinggronden en intrekking als sanctie.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het bevoegd gezag blijft bevoegd om af te wijken van de regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 7 Teruggaaf leges

Teruggaaf van leges vindt plaats op basis van de geldende regeling in de legesverordening

Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking in het weekblad 'Maas en Niersbode'.