

## Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Gelet op het bepaalde in artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb en artikel 5.40, tweede lid onder a van de Omgevingswet (hierna: Ow) hebben wij beleidsregels vastgesteld voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 2 onder a van de Ow;
- Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
- aanvang bouw: een constructieve handeling, zoals het storten van de fundering. Voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van een bouwbord, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) vallen niet onder het starten van bouwen.
- Intrekken: het geheel intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw

- Als zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen wordt van de bevoegdheid tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen na 1 jaar actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.  
Onder 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' wordt in dit kader een situatie verstaan waarbij voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een wijziging van het Omgevingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstig planologisch kader frustreert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een ontwerp-wijzigingsplan welke op grond van artikel 4.14 Ow ter inzage is gelegd en is gepubliceerd.
- Aan elke vergunninghouder, waarvan geconstateerd is dat niet binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is begonnen met het bouwen, wordt schriftelijk of per e-mail een kennisgeving verzonden over het intrekkingsbeleid.
- Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is begonnen met het bouwen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bekendgemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- Het gunnen van een ruimere termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

- Van de bevoegdheid tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt actief gebruik gemaakt indien het bouwen gedurende 1 jaar stilligt.
- Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waarbij geconstateerd wordt dat het bouwen 1 jaar heeft stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning bekendgemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- Een ruimere termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 1,5 jaar vanaf het moment dat geconstateerd is dat het werk stil ligt.

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

In de volgende situaties is onder andere 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.

- de vergunninghouder kan met documenten, zoals een 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.
- de vergunninghouder kan met documenten, zoals betaalnota's van geplaatste advertenties, een rapportage van een makelaar met aantallen geïnteresseerden, stukken waaruit blijkt dat de financiering rond kan worden gekregen en/of vergunningen voor bouwboarden aantonen dat er substantiële inspanningen zijn verricht ter bevordering van de start van de bouw in relatie tot het minimale verkooppercentage in een anterieure overeenkomst;



- c. een faillissement van de aanvrager of de vergunninghouder, en deze tijdig meldt aan het bevoegd gezag dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of vergunninghouder, conform 5.37 Ow.
- d. er is sprake van een project met een groot maatschappelijk belang.

### **Artikel 5 Intrekken na toekenning ruimere termijn**

Indien na het verstrijken van de in artikel 2, onder d, en artikel 3, onder d van deze beleidsregels gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met het bouwen wordt de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingetrokken.

### **Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen reguliere voorbereidingsprocedure:**

1. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure conform artikel 16.64 Ow:
  - a. krijgen belanghebbenden voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken de gelegenheid om hierover binnen een redelijke termijn een zienswijze naar voren te brengen (conform artikel 4:8 Awb). Deze redelijke termijn is bepaald op 4 weken.
  - b. de gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de in lid 1 bedoelde zienswijze een besluit over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen conform deze beleidsregels.
  - c. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
  - d. tegen een besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning die is voorbereid conform artikel 16.64 Ow kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het bevoegd gezag.

### *Uitgebreide voorbereidingsprocedure:*

2. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 16.65 Ow:
  - a. wordt voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken het ontwerp van het te nemen besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging 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 (conform artikel 3:18 Awb).
  - d. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventueel derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
  - e. tegen een besluit tot intrekking van een omgevingsvergunning die is voorbereid conform artikel 16.65 Ow kan direct beroep worden ingediend bij de rechtbank.

### **Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkingsoorzaken**

Deze beleidsregels laten de besluitvorming over de overige in artikel 5.40 van de Ow opgenomen intrekkingsoorzaken onverlet.

### **Artikel 8 Onlosmakelijke activiteiten**

Als sprake is van een verleende omgevingsvergunning voor meerdere activiteiten die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, en waarvoor voor één of meerdere activiteiten geldt dat niet binnen de gestelde termijn met de uitvoering van de werkzaamheden is begonnen, dan geldt de intrekkingprocedure van de artikelen 2 tot en met 4 voor die onlosmakelijk met elkaar verbonden activiteiten.

### **Artikel 9 Hardheidsclausule**

Er wordt volgens deze beleidsregels gehandeld tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

## Artikel 10 Citeertitel

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

## Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.

*Capelle aan den IJssel, .../..2023*

*De secretaris*

*de burgemeester*

## Toelichting

### *Wettelijke basis*

In artikel 5.40, lid 2 onder b van de Omgevingswet (Ow) is voor het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid vastgelegd om een omgevingsvergunning in te trekken. Dit kan voor de activiteit bouwen onder meer wanneer er gedurende 1 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Op de andere in artikel 5.40, lid 2 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. Na 1 jaar ontvangt de vergunninghouder een kennisgeving over ons intrekingsbeleid. Na 1,5 jaar wordt de intrekkingprocedure gestart, en krijgt vergunninghouder de gelegenheid zienswijzen in te dienen op het voornemen tot intrekking.

Technische eisen ten aanzien van onder meer brandveiligheid, constructieve veiligheid en energiezuinigheid worden regelmatig aangescherpt. Door uitvoering te geven aan dit beleid voorkomen we dat aan 'verouderde' bouwplannen, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving, uitvoering wordt gegeven.

### *Slapende vergunningen*

In beginsel heeft een verleende omgevingsvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. Hierdoor kunnen "slapende vergunningen" ontstaan. Dit zijn vergunningen die tot in het oneindige kunnen blijven voortbestaan, zonder dat de vergunde rechten gebruikt worden. Dit is ongewenst, met name vanwege de volgende planologische, stedenbouwkundige en administratieve belangen:

- voorkomen moet worden dat (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten worden doorkruist door bouw- of aanlegwerken die in het verleden zijn vergund, maar nog niet gerealiseerd;
- 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;
- vanuit administratief oogpunt is het gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief zoveel mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten;
- een verschil van de feitelijke - en planologische situatie zorgt voor problemen bij taxaties in het kader van de WOZ;
- het actueel aanvullen en beheren van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) en daarmee eenduidige informatie kunnen bieden;

Met het oog op deze belangen is het wenselijk om de slapende vergunningen op enig moment in te trekken. Dat moment doet zich voor wanneer de start van de bouw- of sloopwerkzaamheden onredelijk lang (jarenlang) op zich laat wachten of wanneer de eenmaal begonnen bouwwerkzaamheden jarenlang stil liggen. De gemeente heeft dan op grond van artikel 5.40, lid 2 de bevoegdheid om de vergunning in te trekken.

### *aanvang bouw*

Van belang is om duidelijkheid te scheppen wanneer er sprake is van het starten van werkzaamheden. In zijn algemeenheid is uit de jurisprudentie op te maken dat er een feitelijk begin dient te zijn gemaakt van de werkzaamheden. Bij bouwen is bijvoorbeeld het storten van funderingen (zijnde een constructieve handeling) als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken. Voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van een bouwbord, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) vallen niet onder het starten van bouwen.

Onderhavige beleidsregel gaat over de invulling van de bij wet gegeven bevoegdheid tot intrekking van een vergunning.

### *rechtszekerheid*

Met de beleidsregels wordt ook rechtszekerheid en rechtsgelijkheid gecreëerd 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.

### *belangenafweging*

Als de vergunninghouder niet binnen 1,5 jaar met de werkzaamheden is begonnen en niet aannemelijk kan maken dat binnen afzienbare tijd alsnog met de bouw begonnen wordt, is een voldoende redelijk belang aanwezig om de vergunning in te trekken (gelet op de al genoemde planologische, stedenbouwkundige en administratieve belangen). Bij het intrekken van een vergunning zal wel altijd een afweging gemaakt worden tussen de belangen van de vergunninghouder en het algemeen belang bij intrekking daarvan. Dit betekent dat de vergunninghouder bijzondere omstandigheden moet aanvoeren die het belang van het in stand houden van de vergunning aantonen. Onder bijzondere omstandigheden, wanneer (direct) overgaan tot intrekking niet redelijk is, kan gemotiveerd worden afgeweken. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij projecten met een groot maatschappelijk belang, die om wat voor reden dan ook zijn uitgesteld. Een besluit tot intrekking zou deze (gewenste) ontwikkeling onnodig frustreren. Aan de vergunninghouder zal dan een redelijke termijn gesteld worden waarbinnen alsnog van de omgevingsvergunning gebruik gemaakt moet worden.

### **BAG**

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 nummeraanduiding (huisnummer), het bouwjaar, het gebruiksdoel, de gebruiksoppervlakte en de geometrie.

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 intrekkingbeleid.

### *Teruggaaf leges*

In de Legesverordening is bepaald dat aanspraak bestaat op teruggaaf van een deel van de leges, mits een verzoek om teruggaaf wordt ingediend binnen 12 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, en van de vergunning geen gebruik is gemaakt.

De vergunninghouder ontvangt 1 jaar na het onherroepelijke worden van de omgevingsvergunning een kennisgeving van het intrekkingbeleid. De vergunninghouder kan dan overwegen om de omgevingsvergunning in te trekken maar geen verzoek doen om teruggaaf van een deel van de legeskosten.

## **Artikelsgewijs**

### **Artikel 1**

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

### **Artikel 2**

Lid a:

Dit artikel bepaalt dat, indien er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waarvan geen gebruik is gemaakt na 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. De termijn van 1,5 jaar is tot stand gekomen, rekening houdend 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);
- de economische omstandigheden ten tijde van vaststelling van dit beleid;
- Verdragende omstandigheden als het weer en onvoorziene gebeurtenissen;
- De wettelijke termijn die intrekking vanaf 1 jaar mogelijk maakt.

Sub d van dit artikel biedt de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 2 jaar na de onherroepelijke omgevingsvergunning.

Deze termijn stelt de vergunninghouder voldoende in de gelegenheid alsnog te komen tot de start van de werkzaamheden.

### **Artikel 3**

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij het bouwen gedurende 1 jaar aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat het bouwen stilligt. De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de bouw. 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 in 'weer en wind' liggen. Ten aanzien van het straatbeeld is een gebouw in aanbouw niet wenselijk. In een nieuwbouwwijk kan dit ongewenste gevolgen hebben gezien de fasering en inrichting van het openbaar terrein zoals de straatinrichting.

Sub c van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 2 jaar.

### **Artikel 4**

In dit artikel worden situaties omschreven, waarbij onder andere sprake kan zijn van een concreet geval, op grond waarvan een ruimere termijn als bedoeld in artikel 2 en 3 gehanteerd kan worden.

### **Artikel 5**

Hierin is opgenomen dat als na de ruimere termijn niet gestart is, of opnieuw gestart is met het bouwen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alsnog wordt ingetrokken.

### **Artikel 6**

In dit artikel staat de procedure die wordt doorlopen voor het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De procedure maakt onderscheid naar omgevingsvergunningen die tot stand zijn gekomen met de reguliere en die met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen naar voren te brengen. Deze worden vervolgens meegenomen in de overwegingen die leiden tot het besluit over intrekking van de omgevingsvergunning. Als een omgevingsvergunning is ingetrokken wordt dit gepubliceerd in het huis-aan-huis blad.

### **Artikel 7**

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in artikel 5.40 Ow aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden onbelemmerd laten.

### **Artikel 8**

In het geval dat een omgevingsvergunning is verleend voor bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw, en bij die vergunning is sprake van andere activiteiten die onlosmakelijk met het bouwen zijn verbonden, dan zijn deze beleidsregels ook op die andere activiteiten van toepassing.

### **Artikel 9**

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 10**

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

### **Artikel 11**

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels.