

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden (hierna: college),

Gelet op artikel 1:3, lid 4 en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.40 lid 2 onder b van de Omgevingswet.

Besluit

De beleidsregels intrekken omgevingsvergunning vast te stellen

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. activiteit: activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a of artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet (Ow);
- b. belanghebbenden: degenen wiens belangen rechtstreeks bij een besluit zijn betrokken, zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. vergunninghouder: de natuurlijke- of rechtspersoon aan wie de vergunning is verleend, dan wel degene voor wie de vergunning is gaan gelden na het doen van een melding zoals bedoeld in artikel 5.37 lid 2 van de Ow;
- d. aanvang bouwwerkzaamheden: ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van het funderen van een op de grond staand bouwwerk, dan wel het doen van constructieve aanpassingen ten behoeve van een niet op de grond staand bouwwerk;
- e. intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning;
- f. omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Ow;
- h. stilliggen bouwwerkzaamheden: het niet wezenlijk voortgang maken in de bouwwerkzaamheden, zoals het heien van slechts één of enkele funderingspalen, het lijmen van één of enkele gipsblokken of het metselen van één of enkele stenen;

Artikel 2 – Intrekking bij uitblijven activiteiten

- a. Indien zich geen relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid voordoen, wordt zo spoedig mogelijk na het verstrijken van een periode van 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning van de bevoegdheid tot intrekking van de vergunning gebruik gemaakt tenzij in de omgevingsvergunning een langere termijn is gegund.
- b. Indien zich relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid voordoen, wordt na het verstrijken van een periode van 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning van de bevoegdheid tot intrekking van de vergunning gebruik gemaakt tenzij in de omgevingsvergunning een langere termijn is gegund;
- c. Bij de voorbereiding van een besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning is het bepaalde in de artikelen 4 en 5 van toepassing.

Artikel 3 – Intrekking bij stilliggen bouwwerkzaamheden

- Indien blijkt dat de onherroepelijk vergunde bouwwerkzaamheden gedurende 1 jaar stilliggen, wordt direct na het verstrijken van deze periode van de bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning gebruik gemaakt.

Artikel 4 – Procedure

- a. Indien de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure, wordt het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voorbereid met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 16.5.2 Ow.
 1. Voordat een omgevingsvergunning voor de betreffende activiteit wordt ingetrokken krijgt de vergunninghouder de gelegenheid om binnen een redelijke termijn een zienswijze naar voren te brengen (conform artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) en hierin aan te geven welk belang hij of zij heeft bij het in stand houden van de vergunning. Deze redelijke termijn is bepaald op 2 weken.

- b. Indien de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, wordt het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voorbereid met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 16.5.3 Ow.

Artikel 5 – Gunnen ruimere termijn voor start of herstart activiteiten

- a. Indien een zienswijze is ingediend wordt beoordeeld of deze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen met de activiteiten een begin moet zijn gemaakt dan wel waarbinnen weer gestart moet worden met de activiteiten. Indien zich geen relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid voordoen kan in de volgende gevallen een ruimere termijn gegeven worden:
1. de vergunninghouder kan met een geaccepteerde offerte van een bedrijf dat de activiteiten gaat uitvoeren, facturen van bestelde (bouw)materialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten zijn intentie tot het starten of herstarten van de activiteiten aantonen.
 2. de vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden, zoals een sterfgeval, ziekte in de familie of langdurige werkloosheid, opvoeren welke aantoonbaar tot uitstel van het uitvoeren van de activiteit hebben geleid, waarbij de persoonlijke omstandigheid zich niet meer dan 26 weken voor de start van de procedure als bedoeld in artikel 4 heeft voorgedaan of deze op dat moment nog voortduurt.
- b. De ruimere termijn bedoeld onder a. wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 1 jaar vanaf de datum waarop de beslissing tot het gunnen van de ruimere termijn wordt medegedeeld aan vergunninghouder.
- c. Indien er binnen de in artikel 5, onder b. bedoelde termijn geen start of herstart is gemaakt met de activiteiten, wordt na het verstrijken van deze periode van de bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik gemaakt.

Artikel 6 - Andere rechthebbende

Wanneer de vergunninghouder geen rechthebbende meer is, wordt de huidige rechthebbende in kennis gesteld van het voornemen tot intrekking. De gewijzigde omstandigheden worden betrokken bij de beslissing over het gunnen van een ruimere termijn en de belangenafweging bij het nemen van een besluit over het intrekken van de vergunning.

Artikel 7 – Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning'.

Artikel 8 – Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking in het elektronisch gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl.

Artikel 9 – Intrekken oude beleidsregels

Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels worden de 'Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen', vastgesteld op 17 november 2020, ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Coevorden op 23 juli 2024

Coevorden, 23 juli 2024

Namens het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,

*De gemeentesecretaris
K.M. Cornelissen*

*de burgemeester
R. Bergsma*

Toelichting

Omdat er sprake is van een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders is het wenselijk om beleidsregels vast te stellen (artikel 4:81 Awb). Beleidsregels bieden houvast voor het college van burgemeester en wethouders bij de beoordeling of er wel of niet moet worden ingetrok-

ken. De onderhavige beleidsregels bestaan uit een aantal artikelen alsmede een toelichting. Artikelen en toelichting tezamen vormen de beleidsregels.

Door de gemeente worden jaarlijks omgevingsvergunningen verleend waarvan een groot deel betrekking heeft op bouwplannen. In de meeste gevallen wordt het bouwplan relatief snel na vergunningverlening gerealiseerd. Het komt echter voor dat er geen of pas na lange tijd gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Soms komt het voor dat de bouw lang stilligt. Dat is om een aantal redenen ongewenst.

- Planologische en stedenbouwkundige inzichten wijzigen. Het is onwenselijk dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat strijdig is met die gewijzigde inzichten.
- Bouwtechnische regelgeving wijzigt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan aanscherping van warmte-isolatie-eisen, constructieve eisen of brandveiligheidseisen. Het is onwenselijk dat bouwplannen worden gerealiseerd op basis van verouderde bouwtechnische regels. Kopers en gebruikers mogen erop rekenen dat hun gebouw of woning op het moment van bouwen voldoet aan de actuele technische eisen en voorschriften.
- Welstandsbeleid wijzigt. Het is onwenselijk dat er bouwplannen worden gerealiseerd die niet voldoen aan een actueel welstandsbeleid.
- Het is onwenselijk dat omwonenden geconfronteerd worden met de realisatie van een bouwplan waarvoor jaren geleden een vergunning is verleend.
- Het is onwenselijk dat een in uitvoering zijnde (half-afgebouwd) bouwwerk lang stilligt.
- Uit het oogpunt van administratief beheer van de werkvoorraad alsmede vanuit de optiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG) is het onwenselijk om 'slapende' vergunningen te hebben. Een dossier moet op een gegeven moment kunnen worden afgesloten en gearchiveerd.
- Bouwwerken die pas na lange tijd na vergunningverlening worden opgericht, voldoen mogelijk niet aan de best beschikbare technieken in het kader van de milieuregelgeving.
- Het gemeentelijk bestand van omgevingsvergunningen dient zoveel als mogelijk overeen te stemmen met de feitelijke situatie buiten.
- Vergunde rechten die door het niet bouwen van bedrijfsgebouwen feitelijk onbenut zijn gebleven, kunnen de resterende milieuruimte voor andere ontwikkelingen in de directe omgeving nodeloos beperken en zelfs onmogelijk maken en zij kunnen een verschil in de feitelijke en de theoretische omstandigheden van een gebied tot gevolg hebben.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begripsbepalingen gedefinieerd. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij wettelijke bepalingen en jurisprudentie.

Artikel 2 - Intrekking bij uitblijven aanvang van de bouwwerkzaamheden

- a. Dit artikel bepaalt dat, indien er geen relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid zijn, een omgevingsvergunning waarvan geen gebruik is gemaakt na 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. Het indienen van een zienswijze (in verband met urgente en/of zwaarwegende planologische omstandigheden) kan leiden tot het gunnen van een ruimere termijn omdat er sprake kan zijn van omstandigheden die van invloed kunnen zijn op het bouwproces waarmee geen rekening is gehouden omdat zij niet bekend waren. 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 omstandigheden en hiermee vergelijkbare omstandigheden;
- b. Wanneer wel sprake is van relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid wordt de omgevingsvergunning direct na het verstrijken van 1 jaar na het onherroepelijk worden daarvan ingetrokken.

Artikel 3 - Intrekken bij stilliggen bouwwerkzaamheden

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning 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 hiervoor wordt gehanteerd is korter dan het uitblijven van de aanvang van de bouw (wanneer zich geen relevante wijzigingen in wet- en regelgeving of beleid voordoen). 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. Ook ten aanzien van het straatbeeld is een gebouw in aanbouw niet wenselijk.

Als de omgevingsvergunning wegens het stilliggen van de bouw is ingetrokken, zal daarna handhavend worden opgetreden tegen het in aanbouw zijnde bouwwerk. Op dat moment is namelijk sprake van een overtreding van artikel 5.1 lid 1 onder a en/of artikel 5.1 lid 2 onder a en artikel 5.6 Ow: het bouwen en in stand laten van een bouwwerk dat is gebouwd zonder de daartoe benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 4 - Procedure

In artikel 4 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 vergunning.

Artikel 5 - Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden

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 6 - Andere rechthebbende

Wanneer degene aan wie de vergunning is verleend geen rechthebbende meer is van het bouwwerk of perceel waarop de vergunning betrekking heeft, wordt de nieuwe eigenaar/huurder in kennis gesteld van het voornemen tot intrekking. Wanneer tijdig een zienswijze wordt ontvangen, zal de gewijzigde eigendomsverhouding in de belangenafweging worden meegewogen.

Artikel 7 – Citeertitel

Dit artikel geeft de citeertitel van de beleidsregels weer.

Artikel 8 – Inwerkingtreding

Dit artikel geeft de inwerkingtreding van de beleidsregels aan.

Artikel 9 – Intrekken oude beleidsregels

Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels worden de hiervoor geldende beleidsregels ingetrokken.