

Beleidsregel intrekken Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en/of Ruimtelijke activiteit 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland;

gelet op artikel 4:18 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.40 lid 2 onder b Omgevingswet;

overwegende dat met het instellen van beleid vorm wordt gegeven aan de handhaving van de Omgevingswet;

overwegende dat er behoefte bestaat aan een uniform beleid met betrekking tot het intrekken van omgevingsvergunningen;

overwegende dat het beleid leidt tot helderheid bij alle burgers over de geldende procedure;

overwegende dat het gewenst is een beleidsregel vast te stellen met betrekking tot de wijze waarop en wanneer een omgevingsvergunning zal worden ingetrokken onder de Omgevingswet;

B E S L U I T:

1. De "Beleidsregel intrekken Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen" d.d. 18 maart 2013 in te trekken.
2. De "Beleidsregel intrekken Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en/of Ruimtelijke activiteit 2024" vast te stellen.

Beleidsregel intrekken Omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en/of Ruimtelijke activiteit 2024

1. Inleiding

Door de gemeente Zwartewaterland worden jaarlijks vele omgevingsvergunningen verleend, zowel aan particulieren als aan bedrijven. De meeste van deze activiteiten worden ook vrij snel, nadat de omgevingsvergunning is verleend, uitgevoerd.

Het komt echter ook voor dat er geen of pas na een aantal jaar gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde 'slapende' vergunning, waarin de vergunde situatie niet overeen komt met de feitelijke situatie.

In beginsel heeft een verleende omgevingsvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. De gemeente heeft slechts een bevoegdheid te besluiten aan de geldigheidsduur een eind te maken, indien een intrekking grond zoals opgenomen in artikel 5.40 lid 2 Omgevingswet (Ow) 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 activiteiten die in het verleden zijn vergund, maar nog niet gerealiseerd;
2. aan de nieuwste technische eisen wordt voor het uitvoeren van activiteiten op basis van een oude vergunning vaak niet meer voldaan;
3. vanuit administratief oogpunt is het gewenst dat het gemeentelijke 'bouw'archief 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.
6. voor omwonenden is het onplezierig als zij geconfronteerd worden met oude bouwrechten, waartegen zij geen rechtsmiddelen meer kunnen aanwenden.

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

Het is hierbij van belang om te kunnen bepalen wanneer er sprake is van 'het starten van activiteiten'. Uit de jurisprudentie in het algemeen is op te maken dat hiervan sprake is als er een feitelijk begin is gemaakt met 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'.

1.1 Doelstelling

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

1.2 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

Activiteit	Activiteit als bedoeld in artikel 5.1 Ow in samenhang met artikel 4.4 tweede lid Ow.
Intrekken	Het geheel of gedeeltelijk intrekken van een Omgevingsvergunning
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 Ow in samenhang met artikel 4.4 tweede lid Ow.

2. Intrekken

2.1 Intrekkingregeling bij uitblijven aanvang activiteiten

- Conform het bepaalde in artikel 5.40, lid 2 onder b Ow is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als er niet binnen 52 weken of als niet binnen de in de vergunning bepaalde langere termijn na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning een begin is gemaakt met de verleende activiteit.
- Enkel indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen, wordt van deze bevoegdheid na 52 weken actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 104 weken, 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 Omgevingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstig planologisch kader frustreert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een ontwerp-Omgevingsplan welke op grond van artikel 5.2, 10.2 en 10.3c Omgevingsbesluit en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ordening ter inzage is gelegd en is gepubliceerd.
- Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning is begonnen met de verleende activiteit, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt conform artikel 2.5 van deze beleidsnotitie.
- 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 de activiteit een begin moet zijn gemaakt.
- De termijn bedoeld onder e wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning.

2.2 Intrekkingregeling bij stilleggen activiteiten

- Conform het bepaalde in artikel 5.40, lid 2 onder b van de Ow is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning in te trekken als de activiteit langer dan 52 weken heeft stilgelegen.
- Van deze bevoegdheid wordt actief gebruik gemaakt. Dat wil zeggen dat indien de activiteiten gedurende 52 weken stilliggen de omgevingsvergunning wordt ingetrokken.
- Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning waarbij geconstateerd wordt dat de activiteiten 52 weken hebben stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning bekendgemaakt conform artikel 2.5 van deze beleidsnotitie.
- 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.
- De termijn bedoeld onder d wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning.

2.3 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 2.1, onder f en artikel 2.2, 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 van de uitvoering aantonen.
- b. De vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden opvoeren. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, financiële omstandigheden, welke aantoonbaar tot uitstel van de activiteiten hebben geleid. Een ruimere termijn wordt enkel gegund indien de persoonlijke omstandigheid zich niet meer dan 26 weken voor de start van de intrekkingprocedure heeft voorgedaan of deze op dat moment nog voortduurt.

2.4 Intrekken na toekenning ruimere termijn

Indien er binnen de in artikel 2.1, onder f en artikel 2.2, onder e van deze beleidsregels gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met de uitvoering wordt de verleende omgevingsvergunning alsnog ingetrokken.

2.5 Uitsluiting overige intrekkinggronden

Deze beleidsregels laten de besluitvorming aangaande de overige in de artikelen 5.40, lid 2 Ow en 18.10 Ow opgenomen intrekkingbevoegdheden onverlet. In deze wet is onderscheid gemaakt tussen reguliere intrekkinggronden en intrekking als sanctie.

3. Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning activiteit bouwen

Overeenkomstig artikel 16.65 Ow wordt voor de intrekking van de omgevingsvergunning dezelfde procedure gevolgd als de voorbereidingsprocedure waarmee de vergunning tot stand is gekomen.

3.1 Reguliere voorbereidingsprocedure

- 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 artikel 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 bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan derde belanghebbenden. Tevens wordt de vergunning gepubliceerd in het Gemeenteblad.

3.2 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb)

- 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 op de website van de gemeente en in het plaatselijke 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 ter inzage legging (conform artikel 3:18 Awb).
- d. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan de derde belanghebbenden. Tevens wordt de intrekking gepubliceerd in het Gemeenteblad.

4. 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.

5. Leges

Conform de Legesverordening kan de vergunninghouder in bepaalde gevallen verzoeken om teruggave van de geheven leges wanneer de omgevingsvergunning is ingetrokken.

6. Overgangsbepaling en inwerkingtreding

6.1 Overgangsrecht

Deze beleidsregel heeft terugwerkende kracht. Dit betekent dat de

intrekkingsprocedure ook wordt toegepast ten aanzien van omgevingsvergunningen die voor de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn verleend.

6.2 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Zwartewaterland van 5 november 2024.

*Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland, de secretaris,
S. Van der Zwaag*

*de burgemeester,
ing. E.J. Bilder*

Toelichting

Bevoegdheid

Op grond van artikel 18.10 Ow is het bestuursorgaan dat bevoegd is een vergunning of ontheffing te verlenen, tevens bevoegd de vergunning of ontheffing geheel of gedeeltelijk in te trekken. Artikel 5.40, lid 2 Ow geeft het college de bevoegdheid om de vergunning 52 weken na het onherroepelijk worden ervan in te trekken, indien nog niet is aangevraagd met de activiteiten waarvoor de vergunning is verleend.

Beleidsnotitie

Het is wenselijk om bovenstaande bevoegdheid concreet uit te werken in een beleidsregel en een actief intrekkingsbeleid te hanteren. In deze beleidsregels zijn richtlijnen opgenomen over de procedure die wordt doorlopen en moet leiden tot het intrekken van (oude) omgevingsvergunningen. Hiermee wordt voorkomen dat aan 'verouderde' activiteiten, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften, 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. Met de beleidsregels wordt ook een deel rechtszekerheid en rechtsgelijkheid gecreëerd voor betrokken partijen en belanghebbenden, aangezien iedereen weet wanneer een niet uitgevoerde omgevingsvergunning door het college wordt ingetrokken. Tevens kunnen de beleidsregels bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening, met name bij veranderde planologische inzichten.

Bouwverordening

In de Omgevingswet zijn in artikel 5.40, lid 2 de facultatieve intrekkingsgronden voor o.a. een omgevingsvergunning met een bouwcomponent opgenomen. In sub b van dit artikel is de 52 weken termijn opgenomen, die voorheen een 26 weken termijn was op grond van artikel 2.33 lid 2 sub a Wabo. Artikel 2.33 lid 2 Wabo is per 1 januari 2024 vervallen.

Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen

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) vastgelegd van onder meer panden en verblijfsobjecten. Het verlenen van een omgevingsvergunning kan leiden tot het ontstaan, vervallen of uitbreiden van een pand of verblijfsobject. 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.

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 niet wordt geëffectueerd. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen van en actief uitvoering geven aan het intrekkingsbeleid.

Toelichting artikelsgewijs

Artikel 2.1

Dit artikel bepaalt dat, indien er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een omgevingsvergunning waarvan geen gebruik is gemaakt na 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. De termijn van 104 weken is tot stand

gekomen, rekeninghoudend met diverse aspecten die invloed kunnen hebben op de uitvoering van de activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- o De planning van de bouw (moment vergunningverlening, aanvraag offertes, de keuze van en de planning van de aannemer);
- o Verdragende omstandigheden als het weer en persoonlijke gebeurtenissen;

Sub e en f van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 156 weken.

Artikel 2.2

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning, waarbij de activiteit gedurende 52 weken aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat de activiteit stilstaet.

De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de activiteit. Reden hiervoor is dat wanneer wordt geconstateerd dat de uitvoering stilstaet er al een aanzienlijke periode is verstreken vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn niet voltooide bouwwerken e.d. 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 tevens ongewenste gevolgen hebben gezien de fasering en inrichting van het openbaar terrein zoals de straatinrichting.

Sub d en e van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 104 weken.

Artikel 2.3

In dit artikel worden situaties omschreven, waarbij sprake is van een concreet geval, op grond waarvan een ruimere termijn als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 gehanteerd kan worden.

Artikel 2.4

Hierin is opgenomen dat indien de eventueel toegekende ruimere termijn voor de start of herstart van de activiteit is verstreken en start of herstart van de activiteit is uitgebleven de omgevingsvergunning alsnog wordt ingetrokken.

Artikel 3

In dit artikel leest u de procedure die wordt doorlopen voor het intrekken van een omgevingsvergunning. De procedure maakt onderscheid naar omgevingsvergunningen die tot stand zijn gekomen met de reguliere en 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. Indien een omgevingsvergunning is ingetrokken wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Artikel 4

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