

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten Oost Gelre 2025

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 b 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:

- a. Omgevingsvergunning: vergunning voor omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a van de Ow en/of de 'technische' bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 2 onder a van de Ow;
- b. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk zoals bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
- c. Aanvang bouw: een constructieve handeling zoals het storten van de fundering. Voorbereidende handelingen zoals: het plaatsen van een bouwboard, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden, vallen niet onder het begrip aanvang bouw.
- d. Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder sub a van dit artikel.
- e. Urgente zwaarwegende planologische belangen: voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een wijziging van het Omgevingsplan in voorbereiding is. 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.
- f. Groot maatschappelijk belang: zoals de bouw van sociale huurwoningen, starters- en seniorenwoningen, woningen die nodig zijn in het kader van zorg en noodzakelijk voor het behoud van cultureel erfgoed.

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw

- a. Het college van burgemeester en wethouders maakt actief gebruik van de bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning als na 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning geen activiteiten zijn verricht om gebruik te maken van de verleende omgevingsvergunning.
- b. Als zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen, zoals bedoeld in artikel 1 onder e van deze beleidsregels, wordt actief gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen na 1 jaar van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- c. Het gunnen van een ruimere termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt in geen geval meer dan 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor het gunnen van een ruimere termijn wordt altijd aansluiting gezocht bij de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilleggen bouwwerkzaamheden

- a. Van de bevoegdheid tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt actief gebruik gemaakt indien het bouwen gedurende 1 jaar of een in de vergunning bepaalde termijn heeft stilgelegen.
- b. Een ruimere termijn wordt op verzoek van de belanghebbende naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald. De ruimere termijn bedraagt in geen geval meer dan 1,5 jaar vanaf het moment dat geconstateerd is dat het werk stil heeft gelegen. Voor het gunnen van een ruimere termijn wordt altijd aansluiting gezocht bij de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel 4 Intrekken na toekenning ruimere termijn

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

Artikel 5 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 vier 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 derde belanghebbenden. Een zakelijke kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en 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.
 - e. Het besluit tot intrekking kan een aflopende termijn bevatten dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken als op de datum genoemd in het intrekkingbesluit alsnog geen activiteiten zijn verricht om gebruik te maken van de omgevingsvergunning.

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. Een zakelijke kennisgeving van het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en 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 het besluit binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken. 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 derde belanghebbenden en wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en in een huis-aan-huisblad.
 - e. Tegen een besluit tot intrekking van een omgevingsvergunning, dat is voorbereid conform artikel 16.65 Ow, kan direct beroep worden ingediend bij de rechtbank.
 - f. Het besluit tot intrekking kan een aflopende termijn bevatten dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken als op de datum genoemd in het intrekkingbesluit alsnog geen activiteiten zijn verricht om gebruik te maken van de omgevingsvergunning.

Artikel 6 Uitsluiting overige intrekkinggronden

Deze beleidsregels laten de besluitvorming over de overige intrekkinggronden genoemd in artikel 5.40 van de Ow onverlet.

Artikel 7 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 8 Citeertitel, overgangsrecht en intrekking oud-beleid

- a. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten Oost Gelre 2025".
- b. De eerder vastgestelde 'beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen' zijn bij besluit van het college d.d. 28 januari 2025 ingetrokken.
- c. Op besluiten tot intrekking van ongebruikte omgevingsvergunning, waartegen bezwaar of beroep is ingediend en de bezwaar- of beroepsprocedure naar het oud-recht nog gaande is, blijft het oud-beleid gelden tot die besluiten onherroepelijk zijn geworden.

- d. Deze beleidsregels vervangen eerdere beleidsregels over het intrekken van bouwvergunningen dan wel omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 januari 2025

De burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre

Toelichting

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 zowel voor het planologische deel, als het technische deel 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.

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 principe 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;
- Van 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 geen voortgang is. De gemeente heeft dan op grond van artikel 5.40, lid 2 onder b 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 bouwboard, 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 de in de beleidsregels gestelde termijnen 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. Het college doet geen ambtshalve teruggaaf van leges. Het moet altijd op verzoek van de belanghebbende geschieden.