

## Beleid intrekken van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten onder de Omgevingswet

Het college van B en W besluit:

1. Het 'Beleid intrekken omgevingsvergunningen' dat is vastgesteld bij de vaststelling van het VTH Beleidsplan 2021-2025, in te trekken en het 'Beleid intrekken van omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten onder de Omgevingswet' vast te stellen.

### Artikel 1 Begripsbepaling

- a. **Aanvang bouw**  
Een constructieve handeling wordt verricht, waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die bedoeld is om ter plaatse duurzaam aanwezig te zijn. Het betreft handelingen ter gebruikmaking van de omgevingsvergunning. Voorbeelden: het storten van fundering, heien. Voorbereidende handelingen vallen hier niet onder.
- b. **Activiteit**  
Activiteit zoals bedoeld in artikel 1 onder f van deze beleidsregels.
- c. **Afdeling**  
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- d. **Awb**  
Algemene wet bestuursrecht.
- e. **Belangenafweging**  
De inventarisatie van alle relevante feiten en belangen om een besluit deugdelijk te motiveren.
- f. **Bouwactiviteiten**  
De omgevingsplanactiviteit bouwen zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet en/of de 'technische' bouwactiviteit als bedoeld onder artikel 5.1, tweede lid onder a van de Omgevingswet. Een activiteit inhoudende het met enige consistentie en/of frequentie bouwen van een bouwwerk, waaronder inbegrepen het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.
- g. **College B&W**  
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Best.
- h. **Intrekken**  
Het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- i. **Omgevingsvergunning**  
Een vergunning als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder a van de Omgevingswet.
- j. **Ow**  
Omgevingswet.
- k. **Urgente en zwaarwegende planologische belangen**  
Een situatie 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.
- l. **Vorbereidende handelingen**  
Handelingen ter voorbereiding van de uitvoering van een bouwplan. Voorbeelden: het opvragen van een offerte, het plaatsen van een bouwboard, het uitzetten van de bouw, verrichten graafwerkzaamheden.
- m. **Wabo**  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### Artikel 2 Intrekking bij uitblijven aanvang bouwwerkzaamheden

1. Het college is op grond van het bepaalde in artikel 5.40, lid 2 onder b Ow bevoegd een verleende omgevingsvergunning in te trekken als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
2. Als er sprake is van wijziging in wet- en regelgeving of beleid kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen bouwactiviteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
3. Als er geen sprake is van wijziging in wet- en regelgeving of beleid kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt als gedurende 12 maanden (een jaar) of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen bouwactiviteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
4. Als zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen wordt van de bevoegdheid tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen na 12 maanden (een

- jaar) actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 12 maanden (een jaar) na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.
5. Het gunnen van een ruimere termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 24 maanden (twee jaar) na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### **Artikel 3 Intrekking bij stilliggen bouwactiviteiten**

1. Het college is op grond van het bepaalde in artikel 5.40, lid 2 onder b van de Ow bevoegd een verleende omgevingsvergunning in te trekken als gedurende 12 maanden (een jaar) of een in de omgevingsvergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
2. Het college kan van deze bevoegdheid gebruik maken als de bouwactiviteiten langer dan 12 maanden (een jaar) hebben stilgelegen.
3. Het gunnen van een ruimere termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 24 maanden (twee jaar) na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### **Artikel 4 Intrekkingprocedure bij reguliere voorbereidingsprocedure**

1. Voordat besloten wordt de omgevingsvergunning in te trekken, stelt het college de vergunninghouder in de gelegenheid zijn zienswijze binnen twee weken naar voren te brengen.
2. Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk hun zienswijze naar voren brengen.
3. Het college weegt alle relevante feiten en belangen af om een besluit deugdelijk te motiveren.
4. De vergunninghouder krijgt niet de gelegenheid zijn zienswijze op het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning naar voren te brengen, indien er zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 4:11 Awb.
5. Indien uit de zienswijze en/of belangenafweging volgt dat er niet tot intrekking van de omgevingsvergunning over dient te worden gegaan, dan deelt het college dit schriftelijk mee. In deze brief wordt een termijn gesteld waarbinnen begonnen moet zijn met bouwwerkzaamheden.

### **Artikel 5 Intrekkingprocedure bij uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 16.65 Ow:

1. wordt het ontwerp van het te nemen besluit voorafgaand aan de intrekking daarvan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
2. Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
3. Het college weegt alle relevante feiten en belangen af om een besluit deugdelijk te motiveren.
4. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventueel derde-belanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
5. tegen een besluit tot intrekking van een omgevingsvergunning die is voorbereid volgens artikel 16.65 Ow kan direct beroep worden ingediend bij de rechtbank.

### **Artikel 6 Intrekken bij aanvragen met onderdeel milieu**

Het intrekken van een omgevingsvergunning milieu gebeurt op basis van maatwerk.

### **Artikel 7 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 voor die onlosmakelijk met elkaar verbonden activiteiten.

### **Artikel 8 Hardheidsclausule**

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

### **Artikel 9 Vaststelling**

De beleidsregels over het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onder de Omgevingswet zijn vastgesteld gelet op het bepaalde in artikel 1:3, lid 4 van de Awb, artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb en artikel 5.40, tweede lid onder a van de Ow.

### **Artikel 10 Reikwijdte**

Deze beleidsregels hebben betrekking op de intrekingsgronden als bedoeld in Bijlage I.

### **Artikel 11 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.

### **Artikel 12 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregels over het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onder de Omgevingswet'.

De beleidsregels in dit document bestaan uit de artikelen en de toelichting. Deze vormen samen de beleidsregels over het intrekken van omgevingsvergunningen in de gemeente Best. De toelichting is integraal onderdeel van de beleidsregels.

## **Toelichting**

### **Aanleiding**

De gemeente verleent elk jaar vele omgevingsvergunningen. Een groot deel daarvan heeft betrekking op bouwplannen. Veelal worden deze bouwplannen op korte termijn na verlening van de omgevingsvergunning gerealiseerd. In sommige gevallen wordt na lange tijd, op onregelmatige basis, of geen gebruik gemaakt van de vergunning. Deze situaties zijn om een aantal redenen ongewenst:

- **Regelgeving wijzigt**  
Het is onwenselijk dat bouwplannen worden gerealiseerd op basis van verouderde wetgeving. Wetgeving verandert continue. De grootste recente wijziging binnen het omgevingsrecht is het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Daarnaast verandert bouw(technische) regelgeving regelmatig. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanscherping van eisen over brandveiligheid, constructie en warmte-isolatie. Men moet erop kunnen vertrouwen dat een bouwwerk op het moment van realiseren voldoet aan de actuele wet- en regelgeving.
- **Onvoltooide bouwplannen**  
Het is voor de omgeving en de uitvoering onwenselijk dat een bouwwerk half-afgebouwd is en de werkzaamheden voor langere tijd stilliggen.
- **Beleid ruimtelijke kwaliteit**  
Het is onwenselijk dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat niet voldoet aan het actuele welstandsbeleid. Wanneer de uitvoering van een bouwplan voor langere tijd stil ligt, is het denkbaar dat er in de tussentijd wijzigingen plaats vinden van bijvoorbeeld de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit of aan specifieke Beeldkwaliteitsplannen.
- **Planologisch en stedenbouwkundig inzicht**  
Het is niet wenselijk dat een bouwplan gerealiseerd wordt dat in strijd is met gewijzigde planologische en stedenbouwkundige inzichten. Die situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als een vergund bouwwerk niet meer past in een nieuw op te stellen omgevingsplan. Denk bijvoorbeeld aan een vergunde koeienstal in het buitengebied van een gemeente waar in de nabijheid inmiddels woningbouw is gepland.
- **Omwonenden**  
Het is voor omwonenden niet wenselijk dat zij met een realisatie van een bouwplan worden geconfronteerd waarvoor jaren geleden een vergunning verleend is.
- **Administratief**  
Het is wenselijk dat het gemeentelijk (bouw-)archief zoveel mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie. Daarnaast is het vanuit de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG) onwenselijk om 'slapende' omgevingsvergunningen te houden. Het moet mogelijk zijn om een dossier na verloop van tijd af te sluiten en te archiveren.

Voor de bouwsector is het door de nasleep van de economische crisis en de toegenomen bouwkosten niet altijd mogelijk om binnen een korte termijn aan te vangen met de bouw. In de Omgevingswet is de termijn van 26 weken verruimd naar één jaar. Er wordt tot intrekking overgegaan als de bouwwerkzaamheden een jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is nog niet zijn aangevangen. Uit jurisprudentie blijkt overigens dat het verweer dat nog niet gestart is met de bouwwerkzaamheden vanwege de economische crisis niet betekent dat het college om die reden niet zou mogen intrekken. Dit blijft geheel voor rekening en risico van de vergunninghouder.

### **Wettelijke intrekingsgronden**

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet kent specifieke regelingen voor het intrekken van omgevingsvergunningen, die onder andere opgenomen zijn in artikel 5.40, tweede lid onder a tot en met f, in combinatie met artikel 18.10 Ow. Op grond van artikel 4.13, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet gelden vergunningen voor een activiteit verleend onder het

Wabo stelsel die onherroepelijk zijn, als een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet. Daarmee geldt dat artikel 5.40, tweede lid onder a Ow van toepassing is op de omgevingsvergunningen verleend onder de Wabo.

In de Omgevingswet is de termijn gewijzigd waarna omgevingsvergunningen kunnen worden ingetrokken. Artikel 5.40, tweede lid onder b Ow bepaalt dat als gedurende één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan intrekken. Hierover is in de parlementaire geschiedenis opgemerkt dat de Omgevingswet met oog op de verdere vereenvoudiging van het omgevingsrecht voor alle omgevingsvergunningplichtige activiteiten eenzelfde regeling bevat. Deze houdt in dat na één jaar de bevoegdheid ontstaat om bij niet gebruikmaking van de vergunning tot intrekking over te gaan, of na verloop van een in de omgevingsvergunning bepaalde langere termijn. Ook geldt dat voor op 1 januari 2024 van kracht zijnde omgevingsvergunningen de nieuwe (kortere) termijn gaat gelden.

1

De gronden voor het intrekken van een omgevingsvergunning zijn onderdeel van een limitatief-imperatief stelsel. Dit wil zeggen dat de intrekkinggronden uitputtend in de wet geregeld zijn. Buiten de in de Omgevingswet genoemde gronden kan niet tot het intrekken van een omgevingsvergunning worden overgegaan. De bevoegdheid om een omgevingsvergunning in te trekken is een discretionaire bevoegdheid van het college (artikel 4:81 Awb). Dit betekent dat het college niet verplicht is om een omgevingsvergunning in te trekken, maar daartoe kan beslissen wanneer een van de limitatieve gronden van toepassing is.

Er zijn algemene intrekkinggronden en intrekkinggronden die voor specifieke activiteiten gelden. De intrekkinggronden zijn in Bijlage I opgenomen.

### **Rechtsmiddelen**

Het besluit tot het intrekken van een omgevingsvergunning volgt de reguliere procedure van bezwaar en beroep, wanneer de in te trekken omgevingsvergunning met de reguliere voorbereidingsprocedure tot stand gekomen is. De rechtsmiddelen die open staan tegen het besluit tot intrekking zijn het bezwaar bij het college, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling.

Dit is anders wanneer de in te trekken omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen is. In dat geval moet het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning worden voorbereid via de uitgebreide procedure. Dit houdt in dat er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend en beroep bij de rechtbank en hoger beroep de Afdeling worden ingesteld. Dit volgt uit artikel 16.65, tweede lid onder a Ow.

In artikel 3:18, derde lid onder a van de Awb wordt bepaald dat het bestuursorgaan uiterlijk twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot intrekking van een omgevingsvergunning (die volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand gekomen is) besluit op de aanvraag tot intrekking van de omgevingsvergunning.

1) Kamerstukken II, 2013-2014, 33 962, nr. 3, p. 507.

## Bijlage I

### Algemene intrekingsgronden

Een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- in gevallen of op gronden die bij algemene maatregel van bestuur worden bepaald, artikel 5.40, tweede lid onder a Omgevingswet (Ow);
- als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, artikel 5.40, tweede lid onder b;
- op verzoek van de vergunninghouder, artikel 5.40, tweede lid onder c;
- voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.31, eerste lid: in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, waarbij artikel 5.31, tweede en derde lid, van overeenkomstige toepassing is, artikel 5.40, tweede lid onder d;
- voor een milieubelastende activiteit of een wateractiviteit waarvoor met toepassing van artikel 16.7, eerste lid, aanhef en onder b, gecoördineerd omgevingsvergunningen zijn verleend: als de omgevingsvergunning voor de samenhangende wateractiviteit respectievelijk de milieubelastende activiteit is ingetrokken, artikel 5.40, tweede lid onder e;
- voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.3 of 5.4: in gevallen of op gronden die in de waterschapsverordening respectievelijk de omgevingsverordening zijn bepaald, artikel 5.40, tweede lid onder f;
- als in strijd met die beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld, artikel 18.10, eerste lid Ow;
- wanneer een beschikking die betrekking heeft op het beheer van gevaarlijke afvalstoffen of van andere afvalstoffen die van elders afkomstig zijn, voor zover die beschikking betrekking heeft op het beheer van afvalstoffen, als in strijd is of wordt gehandeld met de op grond van hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer voor dat beheer geldende voorschriften, artikel 18.10, tweede lid Ow;
- als de beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens, artikel 18.10, vierde lid onder a Ow;
- in gevallen als bedoeld in artikel 5.37, tweede lid: als de activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, artikel 18.10, vierde lid onder b Ow.
- indien gevaar bestaat dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gebruikt wordt om criminele activiteiten te ontplooiën of te continueren, dan wel ter verkrijging van de vergunning een strafbaar feit is gepleegd (artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur: Wet BIBOB).

### Intrekingsgronden voor specifieke activiteiten

De artikelen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) waarin de specifieke gronden voor intrekking van een omgevingsvergunning zijn opgenomen:

- plicht tot wijziging voorschriften of intrekken omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit wegens strijd met instructieregels of instructies zonder eerbiedigende werking, artikel 8.97a;
- plicht tot wijziging voorschriften of intrekken omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit van provinciaal belang wegens strijd met instructieregels of instructies zonder eerbiedigende werking, artikel 8.97b;
- plicht tot wijziging voorschriften of intrekken omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit van nationaal belang wegens strijd met instructieregels of instructies zonder eerbiedigende werking, artikel 8.97c;
- specifieke gronden – plicht tot bezien omgevingsvergunning in verband met nieuwe BBT-conclusies of nieuw LAP, artikel 8.98;
- specifieke gronden – plicht tot wijziging voorschriften, artikel 8.99;
- specifieke gronden – plicht tot intrekking omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk, artikel 8.100;
- specifieke gronden – bevoegdheid tot wijziging voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk, artikel 8.101;
- specifieke gronden – bevoegdheid tot intrekking omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk, artikel 8.102;
- specifieke gronden intrekking of wijziging omgevingsvergunning voor activiteiten die de natuur betreffen, artikel 8.103;
- specifieke gronden intrekking omgevingsvergunning voor jachtgeweeractiviteiten en valkeniersactiviteiten, artikel 8.104.