

Beleidsregels intrekking omgevingsvergunning wegens langere tijd niet gebruiken en openbare toelichting, gemeente Zaanstad

Wettelijke grondslagen en raakvlakken

Omgevingswet (Ow): artikel 5.40, 16.62, 16.65

Algemene wet bestuursrecht (Awb): artikel 1:3 lid 4, titel 4.1, artikel 4:8, titel 4.3.

- Toelichting vooraf
- Beleidsregels
- Toelichting (algemeen en per artikel)

Toelichting vooraf

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zaanstad kiest ervoor om beleidsregels vast te stellen voor het intrekken van omgevingsvergunningen wegens het langere tijd niet gebruiken ervan. Het gaat hier om situaties waarin na één jaar geen begin met de uitvoering van het vergunde is gemaakt, én om situaties waarin de uitvoering één jaar of langer is gestopt.

Een omgevingsvergunning heeft in principe onbeperkte geldigheidsduur. Alleen in zeer bepaalde gevallen heeft een omgevingsvergunning beperkte geldigheidsduur. Uitgangspunt bij een vergunning is dat een vergunde activiteit niet alleen mag, maar ook wenselijk is dat deze wordt uitgevoerd. En dat als de vergunning niet wordt uitgevoerd, de vergunning kan worden ingetrokken.

Beleidsregels

Artikel 1 Termijn en aanleiding intrekking

1. Een omgevingsvergunning die één jaar na het onherroepelijk worden ervan niet is gebruikt, kan worden ingetrokken.
2. Concrete aanleidingen en overwegingen om in te trekken in het bijzonder, kunnen in elk geval de volgende zijn.
 - a. Het belang van volkshuisvesting dat vergunde woningbouw ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, en dat de prijs niet onnodig oploopt.
 - b. Het vanuit gemeentelijk oogpunt verliezen van zicht op de ruimtelijke omgeving en leefomgeving en wat daar door vergunningen allemaal is toegestaan.
 - c. De omstandigheid dat nieuwe ontwikkelingen eventueel kunnen worden tegengehouden door beperkingen van niet gerealiseerde maar nog wel juridisch bestaande mogelijkheden.
 - d. De vergrote kans dat met een langer niet gebruikte vergunning in afwijking van bijvoorbeeld nieuwe technische regels en stedenbouwkundige regels wordt gebouwd.
 - e. De vergrote kans dat met een langer niet gebruikte vergunning in afwijking van gemeentelijk beleid voor bijvoorbeeld duurzaamheid wordt gebouwd.
 - f. De vergrote kans dat na verloop van tijd de omgeving veelal niet meer op de hoogte is van een onbekende ('slapende') vergunning. Als het vergunde project dan na lange tijd toch wordt gerealiseerd, kan de buurt 'in opstand' komen. Dit kan bovendien leiden tot handhavingsverzoeken.
3. Als in de vergunning een langere maximale termijn voor uitvoering is gegeven, geldt die langere termijn.
4. Een omgevingsvergunning waarvan de uitvoering na het onherroepelijk worden van de vergunning één jaar of langer heeft stilgelegen, kan worden ingetrokken.

Artikel 2 Uitzonderingen

Op de regel van artikel 1 kunnen uitzonderingen worden gemaakt. Daarbij kan het college in elk geval de volgende aspecten laten meewegen.

- a. Het geval waarin vergunninghouder aannemelijk maakt, op de wijze zoals beschreven in artikel 4, dat de vergunning binnen een bepaalde en afzienbare tijd alsnog (geheel) zal worden uitgevoerd.
- b. De betrokken algemene belangen, zoals van woningbouw, kwaliteit van het projectgebied en de omgeving van het project, ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse, door de gemeente gesteunde ontwikkelingen, de gemeentelijke werkzaamheden en investeringen voor het vergunde project en het daaropvolgende bijbehorende gebruik.
- c. De betrokken belangen van derden, zoals burens en andere buurtgenoten, ontwikkelaars van andere percelen, beheerders van kabels en leidingen.
- d. De belangen van de vergunninghouder.

Artikel 3 Uitstel alleen voor bepaalde en beperkte tijd en slechts éénmalig

1. De vergunninghouder kan alleen schriftelijk (per brief of e-mail) verzoek tot uitstel van intrekking indienen.
2. Uitstel van intrekking is voor een bepaalde tijd. Deze bepaalde tijd is niet langer dan noodzakelijk om alsnog tot uitvoering van de vergunning over te kunnen gaan.
3. Het haalbaar zijn van de bepaalde tijd en het niet langer dan noodzakelijk zijn, moet aannemelijk worden gemaakt door de vergunninghouder.
4. Uitstel wordt maar éénmaal verleend en wordt niet verlengd.

Artikel 4 Bewijs wordt geleverd door vergunninghouder

1. Het is aan de vergunninghouder om - als het naar oordeel van het college gaat om een verzoek tot uitstel – in elk geval het volgende aannemelijk te maken.
 - a. Dat de reden(en) voor uitstel niet door zijn eigen toedoen of nalaten zijn ontstaan en/of bestaan, dan wel dat het niet gaat om redenen die voor zijn eigen rekening en risico moeten blijven, en dat hij uitstel niet heeft kunnen en niet kan voorkomen of tegengaan.
 - b. Dat er een goede reden voor uitstel was.
 - c. Dat er nog steeds een goede reden voor uitstel is.
 - d. Dat er in redelijkheid geen alternatief is.
 - e. Voor hoe lang uitstel zou moeten gelden (begin en afronding van de alsnog aan te vangen / te hervatten werkzaamheden).
2. Het aannemelijk maken gebeurt geheel schriftelijk (mails, scans, papieren stukken).
3. Dit aannemelijk maken gebeurt zo veel mogelijk met behulp van objectieve gegevens, zoals bankafschriften, facturen van gekochte materialen en andere financiële gegevens, opdrachtbevestigingen, dekkende, gedateerde en ondertekende verklaringen van vergunninghouder en/of aannemers en/of andere derden.

Artikel 5 Uitstel schriftelijk, stukken onderdeel van uitstel

1. Indien uitstel wordt verleend, ontvangt de verzoeker hierover een besluit.
2. De door of namens vergunninghouder overgelegde stukken maken onderdeel uit van het lid 1 benoemde besluit.

Artikel 6 Voorwaarden verbonden aan uitstel en intrekking van uitstel

1. Het college kan aan een verlening van uitstel voorwaarden verbinden.
2. Het uitstel vervalt op het moment dat niet meer aan de voorwaarden wordt voldaan.
3. Het college kan het uitstel ook intrekken op het moment dat naar zijn oordeel niet meer aan de voorwaarden kan worden voldaan, dan wel uitstel niet meer gerechtvaardigd is.

Artikel 7 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning 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 geldt hierbij het volgende:
 - a) 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. Deze termijn is van toepassing behoudens uitzonderlijke en rechtvaardige omstandigheden
 - b) Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk hun zienswijze naar voren brengen.
 - c) Het college weegt alle relevante feiten en belangen af om een besluit deugdelijk te motiveren.
 - d) 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.
 - e) 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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure:

2. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 16.65 Ow geldt hierbij het volgende:
 - a) 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. Deze termijn is van toepassing behoudens uitzonderlijke en rechtvaardige omstandigheden

- b) Het ontwerp van het te nemen besluit wordt voorafgaand aan de intrekking daarvan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd in het gemeenteblad.
- c) Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
- d) Het college weegt alle relevante feiten en belangen af om een besluit deugdelijk te motiveren.
- e) 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.
- f) 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 8 Specifieke procedurele bepaling

Als ook binnen de in het kader van verleend uitstel gestelde ruimere termijn, alsnog geen begin is met gemaakt de werkzaamheden, of deze niet alsnog binnen deze ruimere termijn zijn hervat, kan de betreffende omgevingsvergunning zonder herhaalde voorafgaande aankondiging en zonder een nieuwe gelegenheid voor zienswijzen worden ingetrokken.

Artikel 9 Gedeeltelijke intrekking

Een omgevingsvergunning kan ook gedeeltelijk worden ingetrokken.

Artikel 10 Verhouding met overige intrekkingsoorzaken

Deze beleidsregels hebben geen invloed op andere intrekkingsoorzaken.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na die van bekendmaking.

Toelichting algemeen

Om regels en beleid voor het intrekken van omgevingsvergunningen goed te kunnen plaatsen, is een korte inleiding over de regels en de praktijk rond omgevingsvergunningen noodzakelijk.

Omgevingsvergunningen kunnen ook worden verleend voor activiteiten met een aflopend of eindig karakter. Bijvoorbeeld bouwen, aanleggen, slopen of het kappen van een houtopstand. Dit type omgevingsvergunning verliest zijn werking op het moment dat de activiteit is voltooid. Als in zo een geval het project is voltooid, is intrekking van de omgevingsvergunning niet aan de orde.

Een algemene regel in het Nederlandse bestuurs- en omgevingsrecht is dat een vergunning of andere toestemming onder omstandigheden ook kan worden ingetrokken. In het omgevingsrecht is van oudsher de bekendste en belangrijkste reden dat een vergunning kan worden ingetrokken, het feit dat de vergunning langer niet meer wordt gebruikt. Dit speelt vooral bij bouwen (vroeger de bouwvergunning), omdat die als het ware is 'uitgewerkt' als het gebouw is gerealiseerd.

De meeste wetten van het omgevingsrecht zijn per 1 januari 2024 in de Omgevingswet terecht gekomen. In de Omgevingswet zijn dan ook veel intrekkingsoorzaken in elkaar geschoven en algemener gemaakt. Voor het domein 'bouwen en gebruik', zijn de volgende intrekkingsoorzaken de belangrijkste.

De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken:

1. als voor de verkrijging van de omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven en bij juiste opgave de vergunning niet zou zijn verleend¹;
2. als de vergunninghouder zelf om intrekking heeft verzocht²;
3. als gevolg van een negatieve toetsing onder de Wet Bibob³;
4. als de vergunning gedurende een termijn van één jaar niet is gebruikt. Op grond van artikel 5.40, aanhef en tweede lid, onder b, van de Omgevingswet kan een vergunning namelijk worden inge-

1) Artikel 18.10, lid 4, Omgevingswet.

2) Art. 5.40 lid 2, aanhef en onder b. Omgevingswet.

3) Art. 5.40 lid 2, aanhef en onder c. Omgevingswet.

trokken indien gedurende een termijn van één jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning⁴.

De intrekingsgrond 'onvolledige / onjuiste opgave bij aanvraag' komt niet veel voor en behoeft geen eigen beleid. De intrekingsgrond 'op verzoek van de vergunninghouder zelf' is klip en klaar, komt weinig voor en behoeft ook geen eigen beleid. De intrekking op basis van Bibob is / wordt / moet worden / kan worden uitgewerkt in het gemeentelijke Bibobbeleid, waar het ook onder hoort. Het langere tijd niet gebruiken van de vergunning is ook onder de Omgevingswet de belangrijkste reden om in trekken. Dat is gelet op de praktijk ook logisch. Voor deze intrekking kan het goed zijn om beleid te hebben.

Een wettelijke bevoegdheid geeft het bestuursorgaan vaak beslisruimte. Dit bestaat uit beoordelingsruimte en beleidsruimte. De beslisruimte is groter als het om een 'kan-bepaling' gaat. Daarbij moet het bestuursorgaan immers niets, maar kan het iets. Naarmate er meer beslisruimte is, zal er in principe ook meer behoefte zijn om deze ruimte van tevoren met richtlijnen, c.q. principenormen (in principe doen we het zo) in te vullen.

Omgevingsvergunningen moeten uitgevoerd worden. Het is niet wenselijk dat er niet-uitgevoerde vergunningen blijven bestaan. Dit in elk geval wegens de volgende redenen.

1. Deels afgebouwde projecten en verwaarloosde lege te bebouwen terreinen kunnen voor een verminderde omgevingskwaliteit zorgen. Niet afgemaakte gebouwen zijn esthetisch en sociaal onwenselijk.
2. Tegen het langer na vergunningverlening uitvoeren van een vergunning, is vaak weerstand bij mensen die wonen / panden hebben, voornemens zijn te kopen of gebruiken in de omgeving.
3. 'Slapende' bouwrechten kunnen ontwikkelingen op buurpercelen onnodig beperken. En zodoende soms voor (oneigenlijke) hindermacht zorgen.
4. Niet uitgevoerde vergunningen verhogen de kans op bouwen volgens intussen veranderde regels.
5. Niet uitgevoerde vergunningen kunnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid doorkruisen.
6. Niet uitgevoerde vergunningen vragen te veel capaciteit in de fase van toezicht op het bouwen en op het gebouwde.
7. Niet uitgevoerde vergunningen kunnen leiden tot knelpunten in de registratie van gebouwen en adressen. Waardoor vervolgens ook problemen kunnen ontstaan bij de bepaling van de WOZ-waarden.
8. Door het niet uitvoeren van vergunningen kunnen woningbouwopgaven worden doorkruist.
9. Het geldig blijven van een vergunning kan speculatie faciliteren. Dit kan op zich ook weer ook nadelig uitpakken voor de realisatie van woningbouw.
10. De hoeveelheid beschikbare woonruimte vermindert als projecten niet / verlaat uitgevoerd worden.

Er is voor intrekkingen geen specifiek overgangsrecht in / bij de Omgevingswet opgenomen. Dit betekent dat de regels hierover in de Omgevingswet, ook op oude vergunningen van toepassing zijn. Het gaat daarbij dan vooral om Wabo-omgevingsvergunningen. Wabo-omgevingsvergunningen gelden per 1 januari 2024 als Omgevingswet-omgevingsvergunningen.

Een omgevingsvergunning die wordt ingetrokken wegens het langer niet begonnen zijn of niet verder uitvoeren, kan worden ingetrokken na een verzoek van een derde en/of belanghebbende, of op initiatief van de gemeente zelf .

Vrijwel altijd is de procedure in grote lijnen zo dat er eerst een voornemen tot intrekking wordt verstuurd, de vergunninghouder zijn reactie daarop (zienswijze) kan indienen en vervolgens een besluit tot intrekking volgt. In uitzonderlijke gevallen volgt uitstel van intrekking. Tegen een besluit tot intrekking staat bezwaar en beroep open. De intrekking heeft terugwerkende kracht. Daardoor worden (bouw)werkzaamheden die al wel verricht zijn, geacht zonder vergunning te zijn uitgevoerd. Tegen de verrichte werkzaamheden kan handhavend opgetreden worden.

Tegen het vaststellen van beleidsregels staat geen bezwaar of beroep open.

Zowel bij het vaststellen van deze beleidsregels als bij intrekkingbesluiten is er geen participatie of inspraak aan de orde omdat deze beleidsregels rechtstreeks aansluiten op de intrekkingmogelijkheden zoals bepaald in de Omgevingswet.

Toelichting per artikel

4) Artikel 5.40 lid 2, aanhef en onder b. Omgevingswet. Of een in de vergunning zelf aangegeven langere tijd niet is gebruikt.

Toelichting op Artikel 1 Termijn en aanleiding intrekking

In Artikel 1 is het uitgangspunt gegeven dat een omgevingsvergunning binnen één jaar na het onherroepelijk worden moet worden uitgevoerd, dan wel de uitvoering moet zijn begonnen.

De wet kiest als begin van de minimale termijn om in te kunnen trekken (ondergrens), het van kracht worden van de vergunning. Gemeente Zaanstad kiest echter bewust voor het onherroepelijk worden als begin van de termijn (in het beleid, als uitwerking van de wet). Als een vergunning wordt aangevochten in bezwaar e/o beroep e/o hoger beroep, zou de vertraging die hiermee samenhangt, in redelijkheid niet voor rekening van de vergunninghouder moeten komen. Als alle rechtsmiddelen worden aangewend (bezwaar, beroep, hoger beroep, mogelijk opvolgende reparerende besluitvorming), is het zo enkele jaren verder.

De beschreven nadelen van 'slapende vergunningen', zijn groter naarmate deze vergunningen langer ongebruikt bestaan. De wetgever heeft een redelijke minimale termijn voor intrekking bepaald. Deze redelijke minimale termijn biedt voldoende ruimte voor de uitvoeringspraktijk en is kort genoeg om 'slapende vergunningen' en de daarbij behorende nadelen te kunnen beperken. Aansluitend hierop wordt voor een periode van één jaar gekozen.

Artikel 2 maakt het mogelijk om uitzonderingen te maken op het uitgangspunt van intrekking van één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning. Zie de toelichting hieronder.

De specifieke redenen / aanleidingen om in te trekken zijn uitgeschreven in lid 2. Vaak zullen meerdere belangen naast elkaar aan de orde zijn. De motiveringsplicht die de Raad van State hanteert, is beperkt. In de juridische praktijk komt het eigenlijk alleen aan op de discussie of aannemelijk is dat alsnog feitelijk wordt uitgevoerd. De motivering voor intrekken wordt dus niet indringend getoetst. Daarop aansluitend hoeft een besluit tot intrekking ook maar beperkt te worden onderbouwd. Evengoed is het duidelijk voor de betrokken partijen om concrete aanleidingen wel zo veel mogelijk te noemen. Dit op de eerste plaats in het beleid, zodat het voor iedereen en op voorhand duidelijk is. Op de tweede plaats kunnen de concrete redenen / aanleidingen zo ook gemakkelijker in de correspondentie en besluitvorming worden gebruikt, wat (ook) voor meer duidelijkheid, begrip en betere besluitvorming kan zorgen.

Toelichting op Artikel 2 Uitzonderingen

De uitzonderingen zijn uiteraard ook echt als uitzonderingen op de regel van Artikel 1 bedoeld. De mogelijke uitzonderingen zijn bewust niet limitatief en gedetailleerd geformuleerd. Het college kan hier een overweging op maat maken. Het college kan een uitzondering maken aan de hand van een afweging van de genoemde aspecten in artikel 2. Hierbij is het aan de vergunningverlener om met bewijs aantoonbaar te maken dat sprake is van een van een bijzonderheid met betrekking tot deze genoemde aspecten.

Toelichting op artikel 3 Uitstel alleen voor bepaalde en beperkte tijd en slechts éénmalig

In het kopje van dit artikel staat de kern ervan: uitstel alleen voor bepaalde en beperkte tijd en slechts éénmalig. De haalbaarheid hiervan moet aannemelijk worden gemaakt door de vergunninghouder. Dit kan de vergunninghouder doen door bewijsstukken te overleggen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het indienen van een planning van werkzaamheden en het aantonen van Daarmee wordt het uitzonderingskarakter verder aangescherpt. Het past niet bij een hoofdregel van uitvoering / voorzetting uitvoering binnen één jaar, om uitstel voor onbepaalde of te lange tijd te verlenen. Na een verzoek om uitstel, zullen de omstandigheden indringend worden bekeken. Niet alleen het belang van de aanvrager moet worden onderzocht, maar uiteraard ook de algemene belangen en de belangen van derden. Dit alles binnen het kader van de hoofdregel en de beperkte uitzonderingen daarop.

Toelichting op Artikel 4 Bewijs wordt geleverd door vergunninghouder

Ook samenhangend met het stelsel van hoofdregel en uitzondering, is het uitgangspunt dat het aan vergunninghouder is om aannemelijk te maken waarom van de hoofdregel afgeweken zou moeten worden. Daarbij kan worden verlangd dat stukken van aannemelijkheid worden overgelegd. Ook moet duidelijk zijn dat het verzoek tot afwijken van de hoofdregel, van de vergunninghouder moet komen.

Toelichting op Artikel 5 Uitstel schriftelijk, stukken onderdeel van uitstel

Om de zaken zo duidelijk en controleerbaar mogelijk te maken en te houden, is uitgangspunt dat alles zo veel mogelijk schriftelijk gebeurt. Bij mondelinge afstemming kan er makkelijk discussie ontstaan over wat er precies wel en niet is gezegd. In lijn hiermee wordt in elk geval voor het uitstel zelf de regel gesteld dat dit schriftelijk moet.

Een verlening van een uitstel zal voor een belangrijk deel zijn gebaseerd op stukken die de gerechtvaardigdheid van een uitstel aannemelijk maken. De overgelegde stukken zullen in die zin vaak een onderbouwing van het uitstel zijn. Zodoende is het wenselijk om de ingebrachte stukken ook onderdeel van de uitstelverlening te maken.

Toelichting op Artikel 6 Voorwaarden verbonden aan uitstel en intrekking van uitstel

Ook in lijn met het uitgangspunt van uitvoering van de vergunning, en zo beperkt mogelijk uitzonderingen daarop, is de mogelijkheid om het uitstel voorwaardelijk te verlenen. Onder de voorwaarden wordt bijvoorbeeld het volgende verstaan: dat conform eventuele afgegeven planning werkzaamheden worden verricht en aanvullende bewijsstukken aanleveren door de vergunninghouder. Dit is geen limitatieve lijst. Met deze voorwaarden kan eventueel zo veel mogelijk worden geborgd dat de uitzondering zo beperkt mogelijk blijft. Het gevaar is aanwezig dat redenen voor uitstel er anders uit blijken te zien dan eerder aangegeven en/of opgevat. In die gevallen blijkt het uitstel alsnog niet terecht, en moet het vervallen. De procedure tot intrekking dient dan doorgezet te worden. Het uitstel kan ook actief worden ingetrokken, als blijkt dat er niet aan de voorwaarden zal worden voldaan, of als uitstel om andere redenen niet meer gerechtvaardigd is.

Toelichting op Artikel 7 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning activiteit bouwen

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. Er is bij de intrekking van de vergunning een bijzonderheid ten opzichte van de totstandkoming ervan. Het gaat om een besluit waartegen de belanghebbende (de vergunninghouder) naar verwachting bezwaren / bedenkingen zal hebben, terwijl hij niet om het besluit heeft gevraagd. Belanghebbenden worden daarom ingevolge Artikel 4:8 van de Awb de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen binnen een redelijke termijn van twee weken naar voren te brengen. Behoudens uitzonderlijke en rechtvaardige omstandigheden is deze termijn van toepassing.

Deze omstandigheden kunnen zijn: onjuiste verzending van het voornemen per post en iemand redelijkerwijs geen kennis kon nemen van het verzonden voornemen. Dit is geen limitatieve lijst. 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 gemeenteblad.

Verder van belang dat de vergunninghouder niet dezelfde partij hoeft te zijn als degene die de vergunning verleend heeft gekregen. De omgevingsvergunning heeft in principe zakelijke werking en geldt dus voor degene die de grond bezit of privaatrechtelijke toestemming heeft om deze te ontwikkelen. In voorkomende gevallen wordt dus de nieuwe rechthebbende op het perceel aangeschreven op het niet gebruikt worden van de vergunning en het mogelijk intrekken ervan. Het kan ook zijn dat diens rechtsvoorganger (de verkoper) de vergunning al te lang niet gebruikt had. Dit is dan echter een privaatrechtelijke kwestie tussen verkoper en koper. Dit is niet van invloed op intrekking door de gemeente.

Op de intrekking op aanvraag zijn de Artikelen 16.62 lid 2 en 16.65 lid 2 van de Omgevingswet van toepassing. Ook als het niet om een intrekking op aanvraag gaat, moet voor de procedure tot intrekking van een besluit het uitgangspunt zijn de totstandkomingsprocedure (actus contrarius beginsel). Het komt erop neer dat voor de intrekking dezelfde procedure wordt gevolgd als voor de totstandkoming. Verwezen wordt naar de regels die hierop van toepassing zijn, met name titel 4.1 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toelichting op Artikel 8 Specifieke procedurele bepalingen

Na afloop van de uitstelperiode hoeft de vergunninghouder op grond van artikel 4:11 Awb niet meer opnieuw in de gelegenheid te worden gesteld om zienswijzen te kunnen indienen. Immers, deze gelegenheid is al geweest. Bovendien kan bij uitstel de voorwaarde worden gesteld dat de vergunninghouder de gemeente actief op de hoogte moet houden over omstandigheden die van invloed kunnen zijn op het al dan niet halen van de termijn na verlening van uitstel.

Toelichting op Artikel 9 Gedeeltelijke intrekking

Uit het wettelijke systeem volgt al dat een vergunning ook gedeeltelijk kan worden ingetrokken. Het kan hier gaan om deeltoestemmingen (bij een meervoudige vergunning, bijvoorbeeld voor een boom kappen, een uitrit maken, slopen en bouwen). Ook kan het gaan om een bepaald fysiek deel van het project, bijvoorbeeld een niet gerealiseerd bijgebouw. Artikel 8 is opgenomen voor alle duidelijkheid. Hier wordt bevestigd dat ook het uitgangspunt is dat ook ongebruikte delen van vergunningen niet moeten blijven bestaan.

Toelichting op Artikel 10 Verhouding met overige intrekkinggronden

Deze beleidsregels hebben geen invloed op de overige intrekkinggronden van de Omgevingswet. Ook Artikel 9 is opgenomen voor alle duidelijkheid.

Toelichting op Artikel 11 Inwerkingtreding

Een besluit kan niet in werking treden voordat het bekend is gemaakt. Verder past het in het systeem van de Omgevingswet om een besluit wel inwerking te laten treden zo snel mogelijk na de bekendmaking.