

## Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning o.a. bouwen gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 1:3, vierde lid, artikel 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) en artikel 5.40, tweede lid, onderdeel b van de Omgevingswet (hierna: Ow);

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Ow, bevoegd is tot het intrekken van de omgevingsvergunning als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- het gewenst is ter invulling van hun beleidsruimte een beleidsregel vast te stellen over het intrekken van de omgevingsvergunning. Dit om bij het intrekken van de omgevingsvergunning zonder urgente, zwaarwegende planologische, stedenbouwkundige of technische belangen, drie jaar als termijn aan te kunnen houden;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

### Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

Activiteit: activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, en artikel 5.1, tweede lid, onderdeel a, van de Ow.

Bouwactiviteit: de omgevingsplanactiviteit bouwen zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, van de Ow en/of de technische bouwactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel a, van de Ow.

Grondwerk: de omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, van de Ow in samenhang met hoofdstuk 7, van het omgevingsplan gemeente Utrecht.

Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunning: vergunningen voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, omgevingsplanactiviteit grondwerk, omgevingsplanactiviteit slopen, omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow of een technische bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow.

Slopen: de omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, van de Ow in samenhang met artikel 5.1, van het omgevingsplan gemeente Utrecht.

### Artikel 2 Intrekken bij uitblijven van de activiteit

1. Op grond van artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Ow, is het college bevoegd om een omgevingsvergunning voor een activiteit geheel of gedeeltelijk in te trekken, als gedurende een jaar of een in de omgevingsvergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn gestart met gebruikmaking van de omgevingsvergunning.
2. Als urgente, zwaarwegende planologische, stedenbouwkundige of technische belangen daartoe aanleiding geven, wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.
3. In andere gevallen dan genoemd onder lid 2, wordt niet eerder dan drie jaar na het uitblijven van activiteiten met gebruikmaking van de omgevingsvergunning van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

### Artikel 3 Intrekken bij stil liggen van de activiteit

1. Op grond van artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Ow, is het college bevoegd om een omgevingsvergunning voor een activiteit geheel of gedeeltelijk in te trekken, als gedurende een jaar of een in de omgevingsvergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning.
2. Als urgente, zwaarwegende planologische, stedenbouwkundige of technische belangen daartoe aanleiding geven wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.
3. In andere gevallen dan genoemd onder lid 2, wordt niet eerder dan drie jaar na het hebben stilgelegen van deze activiteiten van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

### Artikel 4 Intrekken omgevingsvergunning bij reguliere procedure (artikel 16.64, Ow)

1. Voordat besloten wordt de vergunning in te trekken, stelt het college de vergunninghouder in de gelegenheid zijn zienswijze binnen vier weken naar voren te brengen. De zienswijze kan schriftelijk of mondeling worden ingediend.

2. Het college neemt binnen acht weken na de ontvangst van een zienswijze, of nadat de zienswijze termijn ongebruikt is verstreken, een besluit over het intrekken van de omgevingsvergunning aan de hand van deze beleidsregel.
3. Het besluit om de omgevingsvergunning in te trekken wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

#### **Artikel 5 Intrekken omgevingsvergunning bij uitgebreide procedure (artikel 16.65, Ow)**

1. Het voornemen om een omgevingsvergunning in te trekken wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Daarbij wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. De vergunninghouder ontvangt een afschrift.
2. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na terinzagelegging van het ontwerpbesluit hun zienswijzen naar voren te brengen.
3. Indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, neemt het college binnen vier weken nadat de termijn voor het indienen van een zienswijze is verstreken, een besluit over het intrekken van de omgevingsvergunning.
4. Indien er wel zienswijzen naar voren zijn gebracht, neemt het college het besluit uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging. Dit is conform artikel 3:18, Awb.
5. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derde-belanghebbenden. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd op de gebruikelijke wijze.

#### **Artikel 6 Ruimere termijn voor start of herstart van de activiteit**

1. Van de bevoegdheid om de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken wordt geen gebruik gemaakt als de vergunninghouder met concrete stukken en/of documenten aantoont dat binnen een termijn van acht weken na het bekendmaken van het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning met de werkzaamheden wordt gestart of herstart.
2. In concrete gevallen kan een ruimere termijn worden aangehouden dan onder 1 wanneer de vergunninghouder persoonlijke of bijzondere omstandigheden aanvoert die tot uitstel van de start of het verdergaan van de werkzaamheden hebben geleid. Van deze bevoegdheid wordt alleen gebruik gemaakt als de persoonlijke of bijzondere omstandigheid zich niet meer dan één jaar voor de bekendmaking van het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning heeft voorgedaan of nog steeds voortduurt.
3. De omgevingsvergunning wordt zonder voorafgaande bekendmaking ingetrokken als binnen de gestelde ruimere termijn niet met de werkzaamheden is gestart of verder is gegaan.

#### **Artikel 7 Overige intrekkingsgronden**

Deze beleidsregel ziet niet op de overige intrekkingsgronden als bedoeld in artikel 5.40 van de Ow.

#### **Artikel 8 Overgangsbepaling**

Deze beleidsregel vervangt de bestaande beleidsregel voor het intrekken omgevingsvergunning van de omgevingsvergunning. Deze termijnen gelden ook ten aanzien van omgevingsvergunningen die voor de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn verleend.

#### **Artikel 9 Intrekking**

De Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning gemeente Utrecht met kenmerk 187221, zoals vastgesteld op 17 oktober 2017 wordt ingetrokken.

#### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze Beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning o.a. bouwen gemeente Utrecht.

#### **Artikel 11 Inwerkingtreding**

Deze Beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus vastgesteld, in de vergadering van 6 januari 2026*

*De burgemeester*

*Sharon A.M. Dijkema*

*De secretaris,*

*Michiel J. Ruis*

## Toelichting bij Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning

### Algemeen

Deze Beleidsregel ziet op het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten, activiteit grondwerk (hoofdstuk 7, omgevingsplan Utrecht) de omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (artikel 2:11, APV), activiteit slopen (hoofdstuk 5, omgevingsplan Utrecht) en de technische bouwactiviteit. De grondslag van deze bevoegdheid staat in artikel 5.40, tweede lid, onderdeel b van de Omgevingswet. Op de andere intrekkinggronden die in artikel 5.40 van de Omgevingswet staan, is deze beleidsregel niet van toepassing.

Op grond van de Wabo (artikel 2.33, lid 2, onder a, Wabo) gold dat de intrekkingstermijn voor de omgevingsvergunning 3 jaar of 26 weken was, afhankelijk van de activiteit. De Omgevingswet bevat voor alle omgevingsvergunning-plichtige activiteiten één termijn, die inhoudt dat na één jaar de bevoegdheid ontstaat om bij niet gebruikmaking van de vergunning tot intrekking over te gaan.

In de meeste gevallen wordt tijdig gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning. Daar zijn uitzonderingen op. Als langere tijd geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning of de activiteit stil ligt wordt gesproken over een 'slapende omgevingsvergunning'. Het oneindig in stand houden van dit soort omgevingsvergunningen is onwenselijk om redenen van planologische, stedenbouwkundige, technische en administratieve aard, omdat:

- Door 'oude' ongebruikte omgevingsvergunningen in te trekken wordt voorkomen dat nieuwe(re) planologische en stedenbouwkundige ontwikkelingen worden doorkruist door bouw- en aanlegactiviteiten die in het verleden zijn vergund.
- Door nieuwe inzichten van technische-, veiligheids- en duurzaamheidseisen en wijziging van wet- en regelgeving is het onwenselijk dat bouwwerken worden opgericht die niet aan de laatste eisen voldoen. Dit betreft vooral de energiezuinigheid, duurzaamheid en (brand)veiligheid.
- Een verschil tussen de feitelijke en de planologische situatie zorgt voor problemen bij waardebeoordeling voor de taxatie in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).
- Het actualiseren en beheren van de Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen (BAG) noodzakelijk is om eenduidige informatie te kunnen bieden.
- Het wenselijk is dat het vergunningenarchief overeenkomt met de feitelijke situatie vanwege correcte informatieverstrekking aan derden en vanuit het oogpunt van bouwtoezicht en adequate handhaving.

Het doel van de Beleidsregel is om rechtszekerheid te bieden aan burgers hoe met de bevoegdheid als bepaald in artikel 5.40, tweede lid, onderdeel b van de Omgevingswet wordt omgegaan. De termijn een jaar wordt niet strikt gehanteerd, maar wordt waar nodig wel toegepast. Intrekken geschiedt aan de hand van deze Beleidsregel.

De Beleidsregel zorgt ervoor dat vergunninghouders en belanghebbenden weten wanneer een omgevingsvergunning ingetrokken kan of gaat worden. Dat draagt bij aan de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat intrekken een bevoegdheid van het college is en geen plicht. Voordat overgegaan wordt tot (het voornemen tot) intrekking van de omgevingsvergunning is in de regel al veelvuldig mondeling of schriftelijk contact geweest met vergunninghouder om te vragen of en wanneer gebruik gemaakt wordt van de omgevingsvergunning.

De Beleidsregel ziet op de situatie dat contact met een vergunninghouder er niet toe heeft geleid dat van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt. Ook heeft de vergunninghouder zelf geen verzoek ingediend om de omgevingsvergunning in te trekken. Is dat ter sprake dan wordt in beginsel gebruikt gemaakt van de wettelijke bevoegdheid om de omgevingsvergunning in te trekken. Dit gebeurt niet lichtvaardig, gelet op het voortraject. Ook zijn langere termijnen opgenomen dan een jaar voordat van de bevoegdheid tot intrekking gebruik wordt gemaakt, tenzij urgente, zwaarwegende planologische, stedenbouwkundige of technische belangen aanleiding geven om de omgevingsvergunning in te trekken. Dat kan onder andere het geval zijn bij een verandering van planologische inzichten of verandering van wet- en regelgeving.

Voordat een omgevingsvergunning wordt ingetrokken worden alle, in aanmerking te nemen, belangen betrokken en tegen elkaar afgewogen, zie ECLI:NL:RVS:2024:1630, ECLI:NL:RVS:2022:641 en ECLI:NL:RVS:2019:1215.

Daarbij komt aan de planologische, stedenbouwkundige en technische belangen een groot gewicht toe ten opzichte van het (enkele) financiële belang van vergunninghouder. Als een vergunninghouder niet voldoende aannemelijk kan maken dat alsnog binnen een redelijke termijn wordt gestart of herstart met de werkzaamheden dan is dat voldoende aanleiding om de ongebruikte omgevingsvergunning in te trekken. Tegen het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning is bezwaar en beroep mogelijk. Een actueel archief is ook belangrijk voor de WOZ, planning van gemeentelijke diensten als het ophalen van huisvuil, en bij externe partijen die de gegevens afnemen. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen en het actief uitvoeren van de beleidsregel.

In de BAG worden gegevens en brondocumenten vastgelegd van onder meer panden en verblijfsobjecten. Het verlenen van een omgevingsvergunning kan leiden tot het ontstaan van een nieuw pand of verblijfsobject of wijziging daarvan. Om te waarborgen dat de meest actuele gegevens in de BAG

worden vastgelegd worden eerder opgenomen voorlopige gegevens in de BAG historisch gemaakt als een omgevingsvergunning wordt ingetrokken.

## **Artikelsgewijs**

### **Artikel 1**

De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, omgevingsplanactiviteit grondwerk, omgevingsplanactiviteit slopen, de omgevingsplanactiviteit werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid en de technische bouwactiviteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit betekent dat niet alle 'activiteiten' waarvoor een vergunning is verleend worden ingetrokken als van de bevoegdheid als bepaald in artikel 5.40, tweede lid, onderdeel b van de Omgevingswet gebruik wordt gemaakt. Per geval zal bekeken moeten worden voor welke activiteit de omgevingsvergunning nog geldt, welke activiteit al is uitgevoerd of niet en of die activiteit onder deze beleidsregel valt.

### **Artikel 2**

Als gedurende een jaar of een in de omgevingsvergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn gestart met gebruikmaking van de omgevingsvergunning dan kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken als bepaald in artikel 5.40, tweede lid, onderdeel b van de Omgevingswet.

In geval van urgente, zwaarwegende stedenbouwkundige, planologische of technische belangen wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Deze termen verwijzen naar een situatie waarbij er dringende en belangrijke belangen zijn die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, planning of technische aspecten van de omgeving. Bijvoorbeeld een conflict tussen het vergunde en een project dat wordt voorbereid in het gebied. Deze belangen kunnen aanleidingen geven tot het intrekken of wijzigen van een omgevingsvergunning.

In alle andere gevallen wordt niet eerder dan drie jaar nadat geen activiteiten zijn gestart met gebruikmaking van de omgevingsvergunning van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

In alle gevallen wordt de vergunninghouder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen op het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning. Aan de hand daarvan wordt bekeken of de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken of niet. Dit betreft expliciet een bevoegdheid van het college en geen verplichting.

### **Artikel 3**

Indien de werkzaamheden na stillegging langer dan één jaar zijn gestaakt wordt de omgevingsvergunning ingetrokken als bepaald in artikel 5.40 van de Omgevingswet.

In geval van urgente, zwaarwegende stedenbouwkundige, planologische of technische belangen wordt van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Deze termen verwijzen naar een situatie waarbij er dringende en belangrijke belangen zijn die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, planning of technische aspecten van de omgeving. Bijvoorbeeld een conflict tussen het vergunde en een project dat wordt voorbereid in het gebied. Deze belangen kunnen aanleidingen geven tot het intrekken of wijzigen van een omgevingsvergunning.

In alle andere gevallen wordt niet eerder dan drie jaar na het stilleggen van de activiteit van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

In alle gevallen wordt de vergunninghouder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen op het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning.

De noodzaak van het opnemen van deze bepaling is voornamelijk dat tot een (eind)oplossing gekomen moet worden zonder dat stapsgewijs gebouwd wordt, tijdelijk is of wordt voldaan aan artikel 5.40 van de Omgevingswet en het (bouw)proces nog steeds onnodig lang voortduurt.

### **Artikel 4**

In dit artikel is de procedure opgenomen als een omgevingsvergunning wordt ingetrokken die tot stand is gekomen met de reguliere procedure. De vergunninghouder kan een zienswijze naar voren brengen. Die wordt meegenomen in de afweging om de omgevingsvergunning in te trekken, een ruimere termijn te bieden of af te zien van intrekking. Als geen zienswijze wordt ingediend dan wordt de omgevingsvergunning ingetrokken. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd.

### **Artikel 5**

In dit artikel is de procedure opgenomen als een omgevingsvergunning wordt ingetrokken die tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het voornemen c.q. het conceptbesluit tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen een zienswijze naar voren brengen. Die wordt meegenomen in de afweging om de omgevingsvergunning in te trekken, een ruimere termijn te bieden of af te zien van intrekking. Als geen zienswijze wordt ingediend dan wordt de omgevingsvergunning ingetrokken. Het voornemen tot, en het besluit tot, intrekking van de omgevingsvergunning worden gepubliceerd.

### **Artikel 6**

In dit artikel is bepaald dat geen gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om een omgevingsvergunning in te trekken als de vergunninghouder met concrete stukken en/of documenten kan aantonen dan binnen acht weken na bekendmaking van het voornemen tot intrekking wordt gestart of herstart met de werkzaamheden. Het kan dan onder andere gaan om een opdrachtbevestiging of planning van de aannemer. Enkel een offerte of keuze van aannemer is onvoldoende.

Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een ruimere termijn kan worden geboden voordat de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken als persoonlijke of bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. Het kan dan onder andere gaan om overlijden en ziekte, faillissement van de aannemer, weersomstandigheden en andere bijzondere omstandigheden. De duur van de ruimere termijn die gegeven kan worden hangt af van de omstandigheden van het geval.

De omgevingsvergunning wordt zonder uitzondering ingetrokken als de ruimere termijn is verstreken zonder dat is gestart of herstart met de werkzaamheden.

#### **Artikel 7**

Dit artikel bepaalt dat deze Beleidsregel niet geldt voor andere intrekingsgronden als bepaald in artikel 5.40 van de Omgevingswet. Deze beleidsregel biedt daarvoor geen kader en de mogelijkheid tot intrekking van een omgevingsvergunning wordt er ook niet door beperkt.

#### **Artikel 8**

Dit artikel bepaalt dat er geen overgangsperiode voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel is. Daarnaast gelden de termijnen ook voor de omgevingsvergunningen die voor inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn verleend. Dit heeft er mee te maken dat de intrekkingstermijnen langer worden of even lang zijn gebleven ten opzichte van de vorige beleidsregel. Dit is in het voordeel van de vergunninghouder.