

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning activiteit Bouwen

**** 01/05/2015**

Het bestuurlijke besluitvormingsproces is afgerond door B&W, het besluit is als volgt: Conform advies wordt besloten tot het vaststellen van het beleid" intrekken omgevingsvergunning activiteit Bouwen".

TOELICHTING

Door de gemeente Koggenland worden jaarlijks ongeveer 200 omgevingsvergunningen verleend, zowel aan particulieren als aan bedrijven. De meeste van deze vergunningen, worden vrij snel gerealiseerd nadat de vergunning is verleend. Het komt echter ook voor dat er geen of pas na een aantal jaren gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde slapende vergunning, waarin de feitelijke situatie anders is dan de vergunde dan wel planologische situatie. Er komen momenteel situaties voor waarbij al tussen de 5 en 10 jaar geen gebruik wordt gemaakt van de verleende omgevingsvergunning.

Met het vaststellen en consequent uitvoeren van deze beleidsregel wordt voorkomen dat er een voorraad slapende vergunningen ontstaat.. Deze vormen een houvast voor uw college en de ambtelijke organisatie bij de toepassing van de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten geheel of gedeeltelijk in te trekken. Voorts zijn beleidsregels in het belang van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en wordt willekeur voorkomen.

Deze beleidsregel schept bovendien een kader voor uw college om van de in de Wabo toegekende bevoegdheid tot intrekking van omgevingsvergunningen, gebruik te maken.

Als er niet binnen een bepaalde termijn wordt gestart met de bouwwerkzaamheden of als de bouwwerkzaamheden langer dan een bepaalde termijn stilliggen kan de vergunning worden ingetrokken. Die termijn is in de Wabo vastgelegd op 26 weken. In onderstaande beleidsregels wordt echter slechts in uitzonderlijke gevallen een vergunning binnen die termijn ingetrokken (zie artikel 2 onder c.). De termijn voor de praktijk wordt gesteld op maximaal 2 jaar (104 weken) met eventueel een verlenging tot uiterlijk 130 weken (zie artikel 2 onder e en f)

Op dit moment is er geen beleid in de gemeente Koggenland.

In het verleden was het zo dat in vrijwel alle gevallen een verleende vergunning ook vlot nadat de vergunning was verleend, werd uitgevoerd. Door de crisis in de bouw komt het vaker voor dat een vergund bouwplan niet of pas geruime tijd na vergunningverlening wordt uitgevoerd. Dat is om onderstaande redenen onwenselijk.

- Planologische en stedenbouwkundige inzichten wijzigen. Het is onwenselijk dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat strijdig is met die gewijzigde inzichten;
- Bouwtechnische regelgeving wijzigt. Denk hierbij aan aanscherping van warmte-isolatie eisen, constructieve eisen of brandveiligheidseisen. Het is onwenselijk dat bouwplannen worden gerealiseerd op basis van verouderde bouwtechnische regels.
- Het is onwenselijk dat omwonenden opeens geconfronteerd worden met de realisatie van een bouwplan waarvoor jaren geleden een omgevingsvergunning is verleend;
- Het is onwenselijk dat een in uitvoering zijnd (half-afgebouwd) bouwwerk lang stilligt;
- Uit oogpunt van administratief beheer van de werkvoorraad alsmede vanuit de optiek van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (Wet BAG) is het onwenselijk om slapende omgevingsvergunningen te hebben. Een dossier moet op gegeven moment kunnen worden afgesloten en gearhiveerd.

Omdat bij intrekking van de vergunning de belangen van de vergunninghouder ook niet uit het oog moeten worden verloren moet voor de besluitvorming een zorgvuldige procedure in acht worden genomen. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen onder artikel 6.

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Artikel 1 Begripsbepaling

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

Artikel 4 Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden

Artikel 5 Intrekken na toekenning ruimere termijn

Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkingsgronden

Artikel 8 Hardheidsclausule

Artikel 9 Citeertitel

Artikel 10 Inwerkingtreding

Toelichting

Artikelgewijs

Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Gelet op het bepaalde in artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb en artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 voor de activiteit bouwen: vergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
- c. Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw

- a. Conform het bepaalde in artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geheel of gedeeltelijk in te trekken als er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een begin is gemaakt met het bouwen.
- b. Enkel indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen wordt van deze bevoegdheid na 26 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.
- c. Onder 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' wordt in dit kader een situatie verstaan waarbij voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in voorbereiding is en het vergunde object het toekomstig planologisch kader frustreert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een ontwerpbestemmingsplan welke op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd en is gepubliceerd.
- d. Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is begonnen met het bouwen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bekend gemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- e. 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 het bouwen een begin moet zijn gemaakt.
- f. De termijn bedoeld onder e wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 130 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

- a. Conform het bepaalde in artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te trekken als het bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen.

- b. Van deze bevoegdheid wordt actief gebruik gemaakt. Dat wil zeggen dat indien het bouwen gedurende 26 weken stilligt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken.
- c. Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waarbij geconstateerd wordt dat het bouwen 26 weken heeft stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning bekendgemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- d. 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 het bouwen.
- e. De termijn bedoeld onder d wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 52 weken na stilliggen van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 4 Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden

In de volgende situaties is sprake van een concreet geval waarvoor een ruimere termijn kan worden gegund zoals bedoeld in artikel 2, onder f en artikel 3, onder e van deze beleidsregels.

- a. De vergunninghouder kan met concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouw ondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten) zijn intentie tot het starten met het bouwen aantonen.
- b. De vergunninghouder kan persoonlijke omstandigheden opvoeren. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, welke aantoonbaar tot uitstel van het bouwen 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.

Artikel 5 Intrekken na toekenning ruimere termijn

Indien er binnen de in artikel 2, onder f en artikel 3, onder e van deze beleidsregels gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met het bouwen wordt de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingetrokken.

Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

- 1. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure:
 - 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 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 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 en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.

2. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure:
 - a. wordt voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken het ontwerp van het te nemen besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging wordt een kennisgeving van het ontwerpbesluit gepubliceerd in 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 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 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 een huis-aan-huisblad.

Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkinggronden

Deze beleidsregels laten de besluitvorming over de overige in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen intrekkinggronden onverlet.

Artikel 8 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 9 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen".

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.

Toelichting

In artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid vastgelegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit bouwen onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Op de andere in artikel 2.33 Wabo genoemde situaties zijn deze beleidsregels niet van toepassing.

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 voor de activiteit bouwen. Hiermee voorkomen we dat aan 'verouderde' bouwplannen, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften (Bouwbesluit, Bouwverordening), 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 stukje 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.

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 voor de activiteit bouwen) vastgelegd van onder meer panden en verblijfsobjecten. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan leiden tot het ontstaan van een nieuw pand of verblijfsobject of uitbreiding daarvan. 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 voor de activiteit bouwen niet wordt geëffectueerd. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen van een actief uitvoering geven aan het intrekkingsbeleid.

Artikelsgewijs

Artikel 1

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat, indien er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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, rekening houdend met diverse aspecten die invloed kunnen hebben op het bouwproces. Hierbij kan worden gedacht aan:

- De planning van de bouw (moment vergunningverlening, aanvraag offertes, de keuze van en de planning van de aannemer);
 - Verdragende omstandigheden als het weer en persoonlijke gebeurtenissen;
 - De wettelijke termijn die intrekking vanaf 26 weken mogelijk maakt.
- Sub e en f van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 130 weken.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij het bouwen gedurende 26 weken aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat het bouwen stilligt. De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de bouw. Reden hiervoor is dat wanneer wordt geconstateerd dat de bouw stilligt er al een aanzienlijke periode is verstreken vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn niet voltooide gebouwen 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 52 weken.

Artikel 4

In dit artikel worden situaties omschreven, waarbij sprake is van een concreet geval, op grond waarvan een ruimere termijn als bedoeld in artikel 2 en 3 gehanteerd kan worden.

Artikel 5

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

Artikel 6

In dit artikel leest u 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 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 publiceren wij dit in het Koggenieuws.

Artikel 7

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in artikel 3.22 Wabo aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden onbelemmerd laten.

Artikel 8

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

Artikel 9

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

Artikel 10

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels.