

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,

artikel 1.2 van de Invoeringswet Wabo,

artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

hebben wij beleidsregels opgesteld voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Omgevingsvergunning: 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. Volgens artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning een begin is gemaakt met het bouwen.
- b. Alleen als er urgente en zwaarwegende planologische belangen zijn wordt van deze bevoegdheid na 26 weken actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 52 weken na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik gemaakt van de bevoegdheid.
- c. Er is sprake van 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' als voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in voorbereiding is en het vergunde object in strijd is met het toekomstig planologisch kader. Hierbij moet sprake zijn van het nemen van een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) of van een ontwerpbestemmingsplan dat op grond van artikel 3.8 van de Wro ter inzage is gelegd.
- d. Als niet tijdig met de uitvoering van het werk is begonnen wordt aan de vergunninghouder een voornemen van het intrekken van de omgevingsvergunning bekend gemaakt.
- e. Als 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.

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

- a. Volgens artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning in te trekken als het bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen.
- b. Van deze bevoegdheid wordt actief gebruik gemaakt.
- c. Als het werk 26 weken heeft stilgelegen wordt aan de vergunninghouder het voornemen van het intrekken van de vergunning bekendgemaakt.
- d. Als 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.

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 beleidsregel:

- a. De vergunninghouder kan met concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, 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 die aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid. Een ruimere termijn wordt alleen gegund als 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

Als 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 zonder voorafgaande aankondiging ingetrokken.

Artikel 6 Uitsluiting overige intrekkingsgronden

Deze beleidsregels sluiten beslissingen op basis van de overige in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen intrekkingsgronden niet uit.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Er wordt volgens deze beleidsregels gehandeld tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die door bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 8 Citeertitel

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 15 mei 2018.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen op 24 april 2018,

WB/MKB

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. D.C. van Eeten



drs. G.M. Mittendorff

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 26 weken geen handelingen zijn verricht. Op de andere in artikel 2.33 Wabo genoemde situaties zijn deze beleidsregels niet van toepassing.

Het is wenselijk om deze bevoegdheid concreet uit te werken in een beleidsregel en een actief intrekingsbeleid te hanteren. In de Wabo zijn regels opgenomen over de procedure die wordt doorlopen en eventueel moet leiden tot het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Hieronder worden, volgens artikel 1.2 Invoeringswet Wabo, ook aan omgevingsvergunning gelijk gestelde bouwvergunningen verstaan die verleend zijn onder de Woningwet en onherroepelijk zijn. Hiermee wordt voorkomen dat uitvoering wordt gegeven aan 'verouderde' bouwplannen, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening. Het gaat bijvoorbeeld om eisen voor brandveiligheid, energiezuinigheid en constructieve veiligheid die in de loop van de jaren zijn aangescherpt.

Ten slotte is dit beleid wenselijk voor de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG). Het verlenen van een omgevingsvergunning kan leiden tot het ontstaan van een nieuw pand of verblijfsobject of uitbreiding daarvan. Vanaf het moment dat de omgevingsvergunning is verleend, worden de (voorlopige) gegevens van een pand of verblijfsobject vastgelegd in de (BAG). Het betreft gegevens als het huisnummer, het bouwjaar, het gebruiksdoel, de gebruiksoppervlakte en de geometrie. In de BAG wordt ook de levensloop van het pand 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 worden eerder opgenomen voorlopige gegevens in de BAG historisch gemaakt als een omgevingsvergunning wordt ingetrokken. Een adequaat archief is

belangrijk voor de WOZ en bij calamiteiten voor onderzoek en schadebepaling. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen van en het actief uitvoeren van het intrekingsbeleid.

TOELICHTING PER ARTIKEL

Artikel 1

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat, als er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een omgevingsvergunning waarvan geen gebruik is gemaakt na 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, actief wordt ingetrokken. Bij de termijn van 52 weken is rekening gehouden met diverse aspecten die invloed kunnen hebben op het bouwproces. Hierbij kan worden gedacht aan:

- a. De planning van de bouw (moment vergunningverlening, aanvraag offertes, de keuze en de planning van de aannemer);
- b. Verdragende omstandigheden als het weer en persoonlijke gebeurtenissen.

Bij urgente omstandigheden wordt de vergunning al na 26 weken ingetrokken. Daarvan is sprake als de vergunning in strijd is met een voorbereidingsbesluit of ontwerp bestemmingsplan.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij het bouwen 26 weken aaneengesloten heeft stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat de gestarte bouw stilligt. De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de bouw, omdat op het moment van constatering dat de bouw stilligt er wellicht al een aanzienlijke periode is verstreken vanaf het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarnaast zijn niet voltooide gebouwen bouwkundig en ruimtelijk gezien ongewenst. Het komt de bouw en het bouwwerk niet ten goede wanneer de constructie en bouwelementen langdurig in 'weer en wind' liggen. Voor het straatbeeld is een gebouw dat lang in aanbouw is niet wenselijk. In een nieuwbouwwijk kan dit tevens ongewenste gevolgen hebben op de fasering en inrichting van het openbaar terrein zoals de straatinrichting. Sub d van dit artikel biedt de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden.

Artikel 4

In dit artikel worden concrete situaties omschreven waarvoor een ruimere termijn als bedoeld in artikel 2 en 3 gehanteerd kan worden.

Artikel 5

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

Artikel 6

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in artikel 2.33 Wabo aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden onbelemmerd laten.

Artikel 7

Als het intrekingsbesluit onevenredige gevolgen heeft voor het doel dat wordt nagestreefd met intrekking van de omgevingsvergunning, geeft dit artikel de mogelijkheid daar van af te zien.

Artikel 8

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.