

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 intrekingsbeleid 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.

Omdat op dit moment door de verwachte bevolkingskrimp in de Achterhoek voornamelijk op het gebied van woningbouw een gewijzigd planologisch beleid gevoerd zal worden, is onderscheid gemaakt tussen het intrekken van vergunningen voor woningen en overige bouwactiviteiten.

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 en actief uitvoering geven aan het intrekingsbeleid.

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 52 weken (voor woningen) en 208 weken voor (andere categorieën) na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. De termijn van 52 weken is tot stand gekomen, rekeninghoudend 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 78 weken (voor woningen) en 234 weken (voor andere categorieën)

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 een huis-aan-huis blad.

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 intrekkingbesluit 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 een overgangsregeling voor bouw- en/of omgevingsvergunningen voor woningen die zijn verleend voor de datum dat dit beleid in werking treedt.

Artikel 10

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

Artikel 11

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels.