

Beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen

Opdrachtgever : College van burgemeester en wethouders
Versienummer: : 01
Datum : 15 december 2015
Vastgesteld door college van : 12 januari 2016
burgemeester en wethouders

Zaaknummer : Z-14-26225

Inhoudsopgave

Beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen

Artikel 1 Begripsbepaling

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven start activiteiten

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

Artikel 4 Intrekking na opschorting voorgenomen intrekking

Artikel 5 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning

Artikel 6 Uitsluiting overige intrekkingsgronden

Artikel 7 Citeertitel

Artikel 8 Inwerkingtreding

Toelichting

Algemeen

Artikelsgewijs

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk omtrent de toepassing van de bevoegdheid om omgevingsvergunningen in te trekken

(Beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

Gelet op het bepaalde in:

artikel 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb),

artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb, en,

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

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Wetten: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
 Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- b. Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in
 artikel 2.1, eerste lid, onder a, b, c, d, e, f, g, h of i, of
 artikel 2.2, eerste lid, onder b, c, d, e, f, g, h, i, j of k, van de wet;
- c. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of
 vergroten van een bouwwerk;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-
 Reeuwijk;
- e. Intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning;
- f. Vergunninghouder: de houder van een omgevingsvergunning.

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven start activiteiten

- a. Het college trekt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b, c, d, f, g of h of artikel 2.2, eerste lid onder b, c, d of e, van de wet in, indien niet binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning is aangevangen met de vergunde activiteiten.
- b. Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning is begonnen met de verleende activiteit, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt conform artikel 5 van deze beleidsregels.
- c. Indien de zienswijze (als bedoeld in artikel 5 onder a, eerste lid, en artikel 5 onder b, tweede lid) van de vergunninghouder of een belanghebbende hiertoe aanleiding geeft, kan het college besluiten, gedurende een redelijke termijn, intrekking van de omgevingsvergunning op te schorten. Deze termijn bedraagt nooit meer dan 52 weken en kan meermalen worden verlengd.

- d. Bij de afweging of, en voor welke periode, alsnog de gelegenheid wordt gegeven om uitvoering te geven aan de omgevingsvergunning, worden zowel de belangen van de vergunninghouder en de belanghebbenden betrokken als de belangen van het college.
- e. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet dat het college vanwege urgente en zwaarwegende belangen kan besluiten de onder a genoemde termijnen, voor zover deze betrekking hebben op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b of g, van de wet, in te korten tot minimaal 26 weken.

Artikel 3 Intrekkingregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

- a. Het college trekt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b of g, van de wet in principe geheel of gedeeltelijk in, indien na de start van de vergunde activiteit gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning.
- b. Het college trekt een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, d, e, f, h, i, of artikel 2.2, eerste lid onder b, c, d, e, f, g, h, i, j of k van de wet in principe geheel of gedeeltelijk in, indien na de start van de vergunde activiteit gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning.
- c. Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning waarvan geconstateerd wordt dat de activiteiten gedurende de onder a en b beschreven termijnen hebben stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt conform artikel 5 van deze beleidsregels.
- d. Indien de zienswijze (als bedoeld in artikel 5 onder a, tweede lid, en artikel 5 onder b, derde lid) van de vergunninghouder of een belanghebbende hiertoe aanleiding geeft, kan het college besluiten af te zien van intrekking van de omgevingsvergunning, gedurende een redelijke termijn. Deze termijn bedraagt nooit meer dan 52 weken en kan meermalen worden verlengd.
- e. Bij de afweging of, en voor welke periode, alsnog de gelegenheid wordt geboden om de omgevingsvergunning uit te voeren, als bedoeld onder d, worden zowel de belangen van de vergunninghouder en de belanghebbenden betrokken als die van het college.

Artikel 4 Intrekking na opschorting voorgenomen intrekking

Indien na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 2, onder c, en artikel 3, onder d, geen begin is gemaakt met de vergunde activiteiten respectievelijk de activiteiten niet opnieuw zijn gestart en geen verzoek om verlenging van de opschortende termijn is ingediend, wordt de verleende omgevingsvergunning met toepassing van de procedure genoemd in artikel 5 van deze beleidsregels.

Artikel 5 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning

- a. Indien de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure:
 - 1. wordt het voornemen tot intrekking aan de vergunninghouder bekendgemaakt. In geval de vergunninghouder geen rechthebbende meer is van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, wordt een afschrift van het voornemen naar de huidige rechthebbende verzonden;
 - 2. krijgen belanghebbenden, voordat een omgevingsvergunning 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.

3. neemt de gemeente binnen 8 weken na de ontvangst van de in lid 2 bedoelde zienswijze een besluit over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning conform deze beleidsregels.
 4. wordt het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelaanghebbenden. Tevens wordt het besluit op de website van de gemeente en in een gemeentelijk huis-aan-huisblad gepubliceerd.
- b. Indien de omgevingsvergunning tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure:
1. wordt het voornemen tot intrekking aan de vergunninghouder bekendgemaakt. In geval de vergunninghouder geen rechthebbende meer is van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, wordt een afschrift van het voornemen naar de huidige rechthebbende verzonden;
 2. wordt, voordat een omgevingsvergunning 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 op de website van de gemeente en in het huis-aan-huisblad gepubliceerd.
 3. kunnen belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
 4. neemt de gemeente, indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, 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).
 5. wordt het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan de derdebelaanghebbenden. Tevens wordt het besluit op de website van de gemeente en in het gemeentelijk huis-aan-huisblad gepubliceerd.

Artikel 6 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 7 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels intrekking omgevingsvergunningen".

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 12 januari 2016,


J.G. de Jager
Gemeentesecretaris


C. van der Kamp
Burgemeester

Toelichting

De toelichting van deze beleidsregels voor het intrekken van omgevingsvergunningen bestaat uit een algemene toelichting en een artikelsgewijze toelichting.

In de *algemene toelichting* wordt ingegaan op het wettelijk kader voor de gemeente op basis waarvan beleidsregels vastgesteld kunnen worden. Vervolgens wordt de bevoegdheid om omgevingsvergunningen in te trekken nader toegelicht. Daarna wordt uitgelegd waarom het wenselijk is om in bepaalde gevallen verleende vergunningen in te trekken en wordt afgesloten met het doel dat met het vaststellen van deze regels wordt nagestreefd.

In de *artikelsgewijze toelichting* worden de beleidsregels per artikel verduidelijkt.

Algemeen

Wettelijk kader van beleidsregels

In artikel 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de begripsomschrijving van een beleidsregel neergelegd:

een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

In artikel 4:81 Awb is vervolgens de bevoegdheid neergelegd tot het vaststellen van een beleidsregel door een bestuursorgaan. Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Het intrekken van omgevingsvergunningen betreft in veel gevallen een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (B&W). Het college van B&W is derhalve bevoegd om beleidsregels vast te stellen voor de wijze waarop zij met deze bevoegdheid om wenst te gaan.

Met de vaststelling van onderhavige beleidsregels wordt beoogd om consistentie in handelswijze aangaande intrekking van omgevingsvergunningen aan te brengen: enerzijds om algemene instructies te geven aan de ambtenaren over de in individuele gevallen te nemen beslissingen en anderzijds om de inwoner zekerheid te verstrekken over de te verwachten beslissing met betrekking tot verleende vergunningen.

Het vaststellen van beleidsregels is niet verplicht maar wordt aangemoedigd door de bepaling dat het bestuursorgaan, indien een beleidsregel bestaat, daarnaar kan verwijzen ter motivering van een individueel besluit (artikel 4:82 Awb). Is geen beleidsregel vastgesteld dan moet elk individueel besluit een op het geval toegesneden motivering bevatten.

Voordat deze beleidsregels kunnen worden gebruikt moeten deze worden bekendgemaakt conform artikel 3:42 Awb, namelijk door kennisgeving van de beleidsregel of de zakelijke inhoud daarvan in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws of huis-aan-huisblad, danwel op een andere geschikte wijze.

Met het vaststellen van de beleidsnotitie is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gehouden in overeenstemming met deze beleidsregels te handelen, tenzij zich een bijzondere situatie voordoet (artikel 4:84 Awb). Dit laatste is het geval als het handelen voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hardheidsclausule).

Intrekken van omgevingsvergunningen

Door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden jaarlijks vele omgevingsvergunningen verleend, zowel aan particulieren als aan bedrijven. De meeste van deze activiteiten worden ook vrij snel, nadat de omgevingsvergunning is verleend, uitgevoerd. Het komt echter ook voor dat er geen, of pas na een aantal jaar, gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde 'slapende' vergunning, waarin de vergunde situatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie.

Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 spreken we van omgevingsvergunningen in plaats van bouwvergunningen. Op basis van de overgangsbepalingen uit de invoeringswet van de Wabo worden bouwvergunningen gelijkgesteld met omgevingsvergunningen. Dit betekent dat zogenaamde 'slapende' vergunningen zowel betrekking kunnen hebben op bouwvergunningen, vrijstellingen en ontheffingen (mits onherroepelijk) als omgevingsvergunningen (van na de invoering van de Wabo).

In beginsel heeft een verleende omgevingsvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. Echter, om te voorkomen dat ongebruikte vergunningen tot in den einde van kracht blijven, kan het bevoegd gezag besluiten deze in te trekken. In sommige gevallen is de gemeente verplicht over te gaan tot intrekking van vergunningen. Dit is geregeld in artikel 2.33 eerste lid van de Wabo. In andere gevallen betreft het een keuze (artikel 2.33 lid 2) van het bevoegd gezag. De gemeente heeft de vrijheid om hiervoor eigen beleidsmatige keuzes te maken. Onderhavige beleidsregels richten zich derhalve enkel op de toepassing van artikel 2.33 tweede lid van de Wabo.

Het college als bevoegd gezag

Deze beleidsregels gelden alleen in de gevallen waarin het college bevoegd is om een omgevingsvergunning in te trekken. Bij welke omgevingsvergunningen is dit het geval ?

Uitgangspunt van de Wabo is dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin een project in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, het bevoegde gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen. Hierop zijn enkele uitzonderingen geformuleerd in artikel 2.4, tweede tot en met vijfde lid, Wabo juncto de artikelen 3.1 tot en met 3.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de in deze artikelen genoemde gevallen zijn Gedeputeerde Staten of de Minister van Infrastructuur en Milieu (eventueel samen met een andere minister) het bevoegd gezag.

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen is ook bevoegd om de vergunning in te trekken. Ten aanzien van vergunningen die in het verleden zijn verleend door andere bestuursorganen geldt dat het college bevoegd is deze in te trekken, als het onder de Wabo bevoegd zou zijn voor die activiteiten een omgevingsvergunning te verlenen. Andersom geldt hetzelfde. Indien het college in het verleden een vergunning heeft verleend waarvoor bijvoorbeeld Gedeputeerde Staten inmiddels het bevoegde gezag is, is het college niet meer bevoegd de vergunning in te trekken. Het college zal hiertoe een verzoek moeten indienen bij het nu bevoegde gezag.

Een uitzondering geldt voor intrekkingprocedures waarbij het college inmiddels niet meer bevoegd is een omgevingsvergunning voor de betreffende activiteit te verlenen, maar die reeds zijn aangevangen voor inwerkingtreding van de Wabo. In dergelijke gevallen blijft het college het bevoegd gezag. Het spreekt voor zich dat deze situatie zich na verloop van tijd steeds minder vaak voor zal doen.

Waarom 'slapende vergunningen' intrekken?

Woningbouwprioritering: ondersteunen kansrijke projecten

In Bodegraven-Reeuwijk zijn er bouwinitiatieven die door marktomstandigheden niet tot realisatie komen. Om te bereiken dat de focus komt te liggen op de meest kansrijke projecten heeft de gemeenteraad in juli 2014 een prioritering vastgesteld van het woningbouwprogramma tot en met 2019. In dit woningbouwprogramma krijgen de meest kansrijk geachte projecten prioriteit. In het programma staan echter ook projecten waarvoor in het verleden een vergunning is verleend, maar die nooit tot uitvoering zijn gekomen. Deze projecten blijven drukken op de woningbouwafspraken met de regio. Ook vanuit woonconsumenten gezien is een aanbod van projecten die geen realiteitswaarde hebben in de huidige markt ongewenst. Beide aspecten belemmeren de ontwikkeling van meer kansrijke projecten.

Ongebruikt voortbestaan van ongewenste vergunde rechten

Naast het kunnen honoreren van meer kansrijke projecten, zijn er andere redenen waarom het ongebruikt voort laten bestaan van vergunde rechten ongewenst is.

Ten eerste moet worden voorkomen dat (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten doorkruist worden door nog te bouwen zaken die in het verleden zijn vergund maar nog niet gerealiseerd. Eveneens moet worden voorkomen dat nieuwe, nog te bouwen zaken worden gerealiseerd naar verouderde bouwtechnische inzichten als gevolg van omgevingsvergunningen die ruim tevoren verleend zijn. Bovendien is het vanuit het oogpunt van omwonenden onplezierig als zij geconfronteerd worden met oude "bouwrechten" waartegen zij in principe geen rechtsmiddelen meer kunnen aanwenden.

Verder kleven er vanuit administratief oogpunt diverse bezwaren aan instandhouding van 'slapende' vergunningen. Zo is het wenselijk dat het gemeentelijk bouwarchief zoveel mogelijk overeenkomt met de feitelijke situatie buiten. En een verschil tussen de feitelijke- en planologische situatie kan voor problemen zorgen bij taxaties in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). Ten slotte is dit beleid wenselijk voor het actueel houden van de informatie als vastgelegd in de Basisadministratie voor Adressen en Gebouwen (BAG). Na verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden de (voorlopige) gegevens van een nieuw of gewijzigd pand of verblijfsobject namelijk vastgelegd in de BAG. Tevens wordt dan voor een nieuw te vormen verblijfsobject een nummeraanduiding vastgesteld en kent PostNL daaraan een postcode toe. Op het moment dat duidelijk wordt dat een verleende omgevingsvergunning niet wordt geëffectueerd moet een intrekkingbesluit beschikbaar zijn als brondocument voor het verwijderen van de betreffende gegevens uit de BAG.

Doel van deze beleidsregels

Gelet op de voornoemde problematiek is het wenselijk om een onbenutte omgevingsvergunning, na verloop van een bepaalde periode, in te trekken. Het doel van het opstellen van deze beleidsregels is om voor eenieder inzichtelijk te maken in welke gevallen een verleende omgevingsvergunning wordt ingetrokken. De beleidsregels worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en het besluit tot vaststelling zal middels publicatie worden bekendgemaakt. Met het voeren van een eenduidige lijn voor het intrekken van omgevingsvergunningen wordt de rechtsgelijkheid bevorderd en verbeterd de transparantie rond de besluitvorming over de intrekking van een omgevingsvergunning.

In de verdere toelichting op deze beleidsregels voor intrekking van omgevingsvergunningen wordt artikelsgewijs ingegaan op de overwegingen van burgemeester en wethouders om al dan niet toepassing te geven aan de bevoegdheid om omgevingsvergunningen in te (kunnen) trekken.

Toelichting

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

Deze beleidsregels bevatten het beleid omtrent de intrekking van omgevingsvergunningen waarvoor het college de bevoegdheid, maar niet de verplichting heeft, ze in te trekken (artikel 2.33, tweede lid van de Wabo). Indien de Wabo het college verplicht een omgevingsvergunning in te trekken, is er immers geen sprake van beleidsvrijheid die door middel van beleidsregels kan worden ingevuld.

De beleidsregels zijn van toepassing op de activiteiten in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b, c, d, e, f, g, h of i en artikel 2.2, eerste lid, onder b, c, d, e, f, g, h, i, j of k van de wet. Op basis van de overgangsbepalingen uit de invoeringswet van de Wabo worden bouwvergunningen van vóór de invoering van de Wabo gelijkgesteld met omgevingsvergunningen. Wanneer deze bouwvergunningen gelijk gesteld zijn aan omgevingsvergunningen van de hiervoor aangehaalde activiteiten dan vallen deze derhalve ook onder onderhavige beleidsregel.

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
- d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
- f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,
- g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Artikel 2.2

1. Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om:

- b. een monument als bedoeld in een zodanige verordening:
 - 1°. te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of
 - 2°. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,
- c. een bouwwerk te slopen in een krachtens een zodanige verordening aangewezen stads- of dorpsgezicht,
- d. een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, voor zover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder b](#),
- e. een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen,

geldt een zodanige bepaling als een verbod om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit die activiteiten bestaat, uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven start activiteiten

Starten activiteiten

Bij het niet starten van activiteiten is het van belang om op een bepaald moment de afgegeven vergunning in te trekken. Het is hierbij van belang om te kunnen bepalen wanneer er sprake is van 'het starten van activiteiten'. Uit de jurisprudentie in het algemeen is op te maken dat hiervan sprake is als er een feitelijk begin is gemaakt met de werkzaamheden. Bij bouwen is bijvoorbeeld het storten van funderingen (zijnde een constructieve handeling) als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken. Daarentegen vallen voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van een bouwboard, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) niet onder het begrip 'starten van bouwen'.

Gronden voor opschorting intrekking

Het college kan, indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, de intrekking van een omgevingsvergunning opschorten. Opschorting vindt bijvoorbeeld plaats indien:

- a. de vergunninghouder 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 kan aantonen.
- b. de vergunninghouder persoonlijke omstandigheden opvoert. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, 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.

Vergunninghouder en belanghebbende

In veel gevallen is de vergunninghouder dezelfde persoon als de natuurlijke- of rechtspersoon die de omgevingsvergunning heeft aangevraagd. Het is echter ook mogelijk dat de vergunninghouder een ander persoon is dan de aanvrager. Een omgevingsvergunning is, enkele uitzonderingen daargelaten, namelijk zaakgebonden en overdraagbaar op anderen. Om de omgevingsvergunning te laten gelden voor een ander persoon moet de aanvrager, onderscheidenlijk de vergunninghouder dat tenminste één maand tevoren melden bij het bevoegde gezag (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Indien een ander persoon dan de aanvrager of vergunninghouder gebruik wil maken van de omgevingsvergunning, maar de vergunning niet aan hem is overgedragen, kan hij worden aangemerkt als belanghebbende. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de vergunninghouder een omgevingsvergunning heeft voor het bouwen van een dakkapel op een woning, maar de woning inmiddels heeft verkocht aan een derde. De vergunninghouder kan geen gebruik meer maken van de vergunning, omdat hij geen eigenaar meer is van de woning. Indien de huidige bewoner wel gebruik wil maken van de vergunning, maar de vergunning niet heeft overgedragen gekregen, kan ook hij er geen gebruik van maken. Hij kan dan wel belanghebbende zijn ten aanzien van de intrekking, omdat hij alsnog met de vergunninghouder overeen kan komen dat de vergunning aan hem wordt overgedragen. Daarom zenden wij, in geval de vergunninghouder geen rechthebbende meer is van het perceel waarvoor de vergunning is aangevraagd, een afschrift van het voornemen en het intrekkingsbesluit naar de huidige rechthebbende van het perceel. De zienswijze van een belanghebbende zal ook worden meegenomen in de afweging om al dan niet over te gaan tot intrekking van een omgevingsvergunning.

Belangen van het college

Onder het belang van het college wordt ook verstaan het algemene belang dat behartigd wordt door de gemeente. Specifieke belangen die bij deze afweging worden betrokken zijn onder meer:

- financiële belangen van zowel vergunninghouder als gemeente;
- voorgenomen planologische ontwikkelingen. Hieronder vallen ook voorgenomen bouwinitiatieven elders in de streek;
- (voorgenomen) wijzigingen in landelijke, provinciale- en lokale regelgeving.

Urgente en zwaarwegende belangen

Voor toepassing van dit artikel moet er sprake zijn van een concrete en/of dringende aanleiding om de termijn die onder a is beschreven in te korten. 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 tenminste sprake zijn van het nemen van een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of van een ontwerpbestemmingsplan welke op grond van artikel 3.8 van de Wro ter inzage is gelegd en is gepubliceerd.

Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden

Zie ook de toelichting bij artikel 2.

Artikel 3 bepaalt onder andere dat een omgevingsvergunning voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, b of g, waarbij gedurende 26 weken aaneengesloten de werkzaamheden hebben stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat de werkzaamheden stilliggen. De termijn die hier wordt gehanteerd is aanzienlijk korter dan bij het uitblijven van de aanvang van de (bouw)werkzaamheden. De reden hiervoor is dat geconstateerd wordt wanneer de (bouw)werkzaamheden stilliggen, 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 Intrekking na opschorting voorgenomen intrekking

Artikel 2, onder c, en artikel 3, onder d, bepalen dat de voorgenomen intrekking kan worden opgeschort. Er wordt in dergelijke gevallen nadrukkelijk niet afgezien van intrekking. Omdat de intrekking wordt opgeschort hoeft na het verstrijken van de termijn niet opnieuw een voornemen tot intrekking te worden verzonden, indien geen begin is gemaakt met de vergunde activiteiten, de activiteiten niet opnieuw zijn opgestart en geen verzoek om verlenging van de opschortende termijn is ingediend. Het college kan in dat geval direct overgaan tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Artikel 5 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning

Afhankelijk van de vraag of een omgevingsvergunning door middel van een reguliere of een uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand is gekomen, gelden er verschillende intrekkingsprocedures. Dit is overeenkomstig artikel 3.15 van de Wabo. De te volgen intrekkingsprocedure komt in grote lijnen overeen met de procedure voor vergunningverlening. Zo wordt bij de intrekking van vergunningen, die volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zijn verleend, een langere en uitgebreidere procedure (afd. 3.4 Awb) gevolgd dan in geval van een reguliere omgevingsprocedure (artikel 4:8 Awb).

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 wordt het besluit op de website van de gemeente en in het huis-aan-huisblad gepubliceerd.

Artikel 6 Uitsluiting overige intrekingsgronden

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

Artikel 7 Citeerregel

Dit artikel geeft de citeertitel van deze beleidsregels weer.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregels.