

## Bijlage 5 Beleidsregel intrekken vergunning

### 1. Inleiding

Door de gemeente 's-Hertogenbosch worden jaarlijks veel 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 geen gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde "slapende vergunning", waarin de feitelijke situatie anders is dan de vergunde of planologische situatie.

In beginsel heeft een verleende omgevingsvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. Hierdoor kunnen "slapende vergunningen" ontstaan. Dit zijn vergunningen die tot in het oneindige kunnen blijven voortbestaan, zonder dat de vergunde rechten gebruikt worden. Dit is ongewenst, met name vanwege de volgende planologische, stedenbouwkundige en administratieve belangen:

1. Voorkomen moet worden dat (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten worden doorkruist door bouw- of aanlegwerken die in het verleden zijn vergund, maar nog niet gerealiseerd.
2. Aan de nieuwste technische eisen wordt met het oprichten van een bouwwerk en/of gebouw op basis van een oude vergunning vaak niet meer voldaan.
3. Vanuit administratief oogpunt is het gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief zoveel mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten.
4. Een verschil tussen de feitelijke - en planologische situatie kan voor problemen zorgen bij taxaties in het kader van de WOZ.
5. Het actueel houden van de Basisregistratie voor Adressen en Gebouwen (BAG) en daarmee eenduidige informatie kunnen bieden.

Met het oog op deze belangen is het wenselijk om de slapende vergunningen op enig moment in te trekken. Dat moment doet zich voor wanneer de start van de bouw- of sloopwerkzaamheden onredelijk lang (jarenlang) op zich laat wachten of wanneer de eenmaal begonnen bouwwerkzaamheden jarenlang stil liggen. De gemeente heeft dan op grond van artikel 2.33 Wabo de bevoegdheid om de vergunning in te trekken.

Van belang hierbij is te bepalen wanneer sprake is van het starten van werkzaamheden. In zijn algemeenheid is uit de jurisprudentie op te maken dat een feitelijk begin dient te zijn gemaakt met de werkzaamheden. Bij bouwen is bijvoorbeeld het storten van funderingen (zijnde een constructieve handeling) als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken. Voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van een bouwbord, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) vallen niet onder het starten van bouwen.

Onderhavige beleidsregel gaat over de invulling van de bij wet gegeven bevoegdheid tot intrekking van een vergunning.

### 2. Doelstelling

Het beleid schept een kader waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de zijn in de Wabo toegekende bevoegdheid tot intrekking van omgevingsvergunning, gebruik zal maken. Het beleid moet voorkomen dat er slapende vergunningen ontstaan en in stand blijven. De beleidsregel kan ook worden toegepast op in het verleden al verleende vergunningen.

### 3. Juridisch kader

De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, slopen of wijzigen monument kan worden ingetrokken op basis van artikel 2.33, lid 2, sub a Wabo.

- De minimale termijn waarna een vergunning voor de activiteit slopen kan worden ingetrokken is 26 weken. Er moet dus minimaal 26 weken geen gebruik zijn gemaakt van de vergunning. Daarnaast zal aan de vergunninghouder een redelijke termijn gegund moeten worden om alsnog de werkzaamheden te starten of deze voort te zetten. Uit jurisprudentie valt op te maken dat een feitelijk begin dient te zijn gemaakt van de werkzaamheden. Bij bouwen is bijvoorbeeld het storten van funderingen (zijnde een constructieve handeling) als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken. Voorbereidende handelingen (zoals het plaatsen van

een bouwboard, het uitzetten van de bouw en het verrichten van graafwerkzaamheden) valt niet onder het starten van bouwen, maar kunnen onder omstandigheden wel zijn aan te merken als handelingen die zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

- In een uitspraak van ABRvS van 24 september 2003 is uitdrukkelijk overwogen dat een gewijzigd planologisch regime niet perse aanwezig hoeft te zijn om een vergunning in te kunnen trekken. Alleen het feit dat de vergunninghouder niet binnen de termijn met werkzaamheden is begonnen en vergunninghouder niet aannemelijk kan maken dat binnen afzienbare tijd alsnog met de werkzaamheden wordt begonnen, vormen een voldoende redelijk belang om de omgevingsvergunning in te trekken. Bij het intrekken van een vergunning zal wel altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van de vergunninghouder bij het in stand houden van de vergunning en het algemeen belang bij intrekking daarvan.

- Een fors aantal van in het verleden vergunde bouwwerken zijn nu niet langer vergunningplichtig. Het intrekken van die vergunningen heeft (uiteraard) geen zin.

## **4. Beleid**

### **4.1 Beleidscriteria**

Gelet op de in de inleiding genoemde planologische, stedenbouwkundige en administratieve belangen, zullen wij niet tijdig gerealiseerde (slapende) vergunningen (in beginsel) intrekken.

Bij besluiten tot het intrekken van "slapende vergunningen" hanteren wij de volgende criteria.

- Er is een periode van 3 jaar verstreken vanaf het moment van vergunningverlening. Aan de vergunninghouder wordt deze ruime termijn gegund om (alsnog) met de werkzaamheden te starten of deze voort te zetten. Voor de gemeente is het voordeel dat teruggaaf van leges niet aan de orde is. Bovendien wordt de minimale wettelijke termijn van 26 weken ruimschoots gerespecteerd.

- Om intrekking te voorkomen moet een begin met de werkzaamheden zijn gemaakt. Voorbereidende handelingen vallen daar niet onder, tenzij die handelingen expliciet zijn opgenomen in de vergunning. Het starten van funderingen en andere constructieve handelingen zijn wel als het starten van bouwwerkzaamheden aan te merken.

- Als de vergunninghouder niet binnen 3 jaar met werkzaamheden is begonnen en niet aannemelijk kan maken dat binnen afzienbare tijd (uiterlijk 3 maanden) alsnog met de bouw of de sloop wordt begonnen, is een voldoende redelijk belang aanwezig om de vergunning in te trekken (gelet op de al genoemde planologische, stedenbouwkundige en administratieve belangen). Bij het intrekken van een vergunning zal wel altijd een afweging gemaakt worden tussen de belangen van de vergunninghouder en het algemeen belang bij intrekking daarvan. Dit betekent dat de vergunninghouder bijzondere omstandigheden moet aanvoeren die het belang van het in stand houden van de vergunning aantonen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij projecten met een groot maatschappelijk belang, die om wat voor reden dan ook zijn uitgesteld. Een besluit tot intrekking zou deze (gewenste) ontwikkeling onnodig frustreren. Aan de vergunninghouder zal dan een redelijke termijn gesteld worden waarbinnen alsnog van de omgevingsvergunning gebruik gemaakt moet worden. Als een redelijke termijn wordt beschouwd een periode met voldoende werkbare dagen om het werk op te starten. Hiervoor wordt maximaal 1 jaar aangehouden.

- Indien uitstel is verleend en – na controle – blijkt dat nog steeds geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning, zal een verzoek om nog verder uitstel strikter worden beoordeeld.

- In een aantal gevallen is de vergunning niet geheel uitgevoerd. Soms is het van belang dat de vergunning alsnog geheel wordt uitgevoerd, dan zal handhavend moeten worden opgetreden, maar in een aantal gevallen is daarvan geen sprake. De vergunning kan dan gedeeltelijk worden ingetrokken. Dat kan als het deel van het bouwplan waardoor de vergunning niet wordt ingetrokken als een zelfstandige eenheid kan worden gezien en als zodanig ook kan functioneren.

### **4.2 Procedure intrekken vergunning**

Hieronder volgt een beschrijving van de voorbereidingsprocedure ten behoeve van het besluit tot intrekking van een vergunning.

Stap 1: Aanschrijving

Drie jaar na dagtekening van de verleende omgevingsvergunning ontvangt vergunninghouder een voornemen tot intrekken van de vergunning. Ook indien de bouw- of sloopwerkzaamheden al zijn begonnen, maar deze gedurende een periode van 3 jaar (na constatering van stilgelegde werkzaamheden) stilliggen, krijgt vergunninghouder het voornemen om tot intrekking van de vergunning over te gaan. Bij werkzaamheden die stil liggen kan dat ook in een kortere periode dan 3 jaar, afhankelijk of omstandigheden daartoe nopen.

#### Stap 2: Zienswijze

Alvorens tot intrekking van de omgevingsvergunning wordt overgegaan zal conform het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht vergunninghouder in de gelegenheid worden gesteld binnen een redelijke termijn (4 tot 6 weken) een zienswijze naar voren te brengen. Indien vergunninghouder niet reageert binnen de gestelde termijn, wordt besloten tot intrekking van de omgevingsvergunning. Zie stap 4. Mocht vergunninghouder een zienswijze indienen, zal worden beoordeeld of er voldoende gronden aanwezig zijn om tot intrekking van de bouwvergunning over te gaan, dan wel daar van af te zien. Indien de zienswijze mondeling wordt toegelicht, zal dit schriftelijk worden vastgelegd en aan vergunninghouder verzonden.

#### Stap 3: Nadere termijn

Indien er in een individueel geval redelijke gronden zijn om niet direct tot intrekking van de omgevingsvergunning over te gaan, zal een nadere termijn (uiterlijk 1 jaar) gesteld worden waarbinnen vergunninghouder alsnog gebruik dient te maken van de vergunning (dit betekent feitelijk aanvangen met werkzaamheden) dan wel de werkzaamheden dient te hervatten. Deze nadere termijn wordt schriftelijk vastgelegd en verzonden aan vergunninghouder.

#### Stap 4: Beslissing en bezwaar

Als een besluit tot intrekking wordt genomen, kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

#### Stap 5: Publicatie

Het besluit tot intrekking van de vergunning wordt gepubliceerd.

#### Stap 6: Controle

Als de vergunning is ingetrokken dient vergunninghouder de situatie in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Dit zal worden gecontroleerd.

Als het gaat om een vergunning brandveilig gebruik, trekt het college de vergunning zo spoedig mogelijk in. Het gaat dan namelijk om een situatie als bedoeld in artikel 2.33, lid 2, onder c Wabo. Het belang van de brandveiligheid blijkt dan onvoldoende beschermd.

In geval van de omgevingsvergunning Milieu geldt een wettelijk minimale termijn van 3 jaar. Procedureel geldt dat, hier of bij elke andere omgevingsvergunning die met toepassing van de uitgebreide procedure tot stand is gekomen, de uitgebreide procedure van toepassing is.