

| | |
|---|-----------|
| College | V20100285 |
| Onderwerp: Beleid intrekken bouw- en sloopvergunningen op basis van artikel 59 Woningwet en artikel 4.1 en 8.1.7 van de Bouwverordening | |

Collegevoorstel

Inleiding:

De gemeente heeft op grond van de Woningwet en de Bouwverordening de mogelijkheid om bouw- en sloopvergunningen in te trekken. Bij het toezicht op de uitvoering van de verleende bouwvergunningen is in de afgelopen jaren gebleken dat veel bouwvergunningen niet worden uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor de sloopvergunningen.

Wanneer deze vergunningen van kracht blijven, kunnen door verloop van de tijd flinke risico's ontstaan. Bij de uitvoering van projecten kan de gemeente plotseling geconfronteerd worden met bestaande, vaak niet meer in beeld zijnde, bouwrechten. Of er wordt na lange tijd alsnog gebouwd terwijl een dergelijke bouw op grond van de actuele ruimtelijke regelgeving en inzichten inmiddels ongewenst is.

Daarnaast is een substantieel tijdsbeslag van de toezichthouders van het team Handhaving gemoeid met het blijven controleren van deze bouw- en sloopvergunningen. Keer op keer wordt vastgesteld dat nog geen aanvang is gemaakt met de bouw en/of sloop. Ook zijn er gevallen waarin bouwwerken niet worden afgebouwd. In die gevallen kunnen de bouwwerken niet worden opgeleverd en blijven de bouwvergunningen deel uitmaken van de werkvoorraad van het team Handhaving.

Om deze redenen wordt voorgesteld om bouw- en sloopvergunningen waarvan geen gebruik wordt gemaakt en bouwvergunningen waarvan de bouw geruime tijd stilligt, actief te gaan intrekken. Dit voorstel is dan ook bedoeld om u een actief intrekingsbeleid te laten vaststellen.

Feitelijke informatie:

Wettelijk kader

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening kunt u een bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken wanneer:

- a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;
- b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

De situatie onder b. doet zich vaak voor als de bouwvergunning maar gedeeltelijk wordt uitgevoerd. Bijvoorbeeld in geval een vergunning is verleend voor meerdere bouwwerken (zoals een aanbouw aan de woning en een bijgebouw waarbij alleen de aanbouw aan de woning wordt gebouwd). In deze gevallen is het mogelijk de bouwvergunning gedeeltelijk - voor het niet gerealiseerde deel - in te trekken.

Hetzelfde, als hierboven is gesteld over de intrekkingmogelijkheden van de bouwvergunning, geldt voor de sloopvergunning (artikel 8.1.7 van de Bouwverordening).

Rechterlijke uitspraken over intrekking

Uit rechterlijke uitspraken blijkt dat een bouw- of sloopvergunning door u kan worden ingetrokken wanneer de houder van de vergunning niet aannemelijk weet te maken dat hij alsnog binnen korte termijn daarvan gebruik zal maken.

| | |
|---|-----------|
| College | V20100285 |
| Onderwerp: Beleid intrekken bouw- en sloopvergunningen op basis van artikel 59 Woningwet en artikel 4.1 en 8.1.7 van de Bouwverordening | |

Afweging

Tot nu toe heeft u op basis van de hiervoor genoemde regelgeving geen actief intrekkingbeleid gevoerd. Ik stel u voor om dat nu wel te gaan doen. Concreet is mijn voorstel om een actief intrekkingbeleid te gaan voeren, inhoudende dat van de bevoegdheden op basis van artikel 59 van de Woningwet jo. artikel 4.1 en 8.1.7 van de Bouwverordening gebruik zal worden gemaakt als:

- **binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden** van de bouw- of sloopvergunning geen begin met de bouw- of sloopwerkzaamheden is gemaakt, en/of,
- tussen het begin en het einde van de bouw- of sloopwerkzaamheden deze werkzaamheden **langer dan een aaneengesloten periode van 2 jaar** hebben stilgelegen. Ingeval van een exces stel ik voor om al na een aaneengesloten periode van stilliggen van de werkzaamheden van 1 jaar de bouw- en of sloopvergunning in te trekken.

De termijn van 2 jaar is een redelijke termijn waarbinnen de aanvang van de bouw/sloop goed mogelijk moet zijn.

Een exces kan zich bijvoorbeeld voordoen als door het stilliggen van de werkzaamheden een perceel ernstig verloedert en daardoor een ernstige negatieve uitstraling heeft op de omgeving. De ligging van het perceel/ de bouwwerkzaamheden (wel of niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte) en de mate van uitstraling op de openbare ruimte spelen hierbij een grote rol.

Ik wijs u er op, dat intrekking van de bouwvergunning tot gevolg heeft dat wat er tot op dat moment al wel is gebouwd, wordt geacht zonder vergunning te zijn gebouwd. Het gebouwde waarop de intrekking betrekking heeft, zal dan ook verwijderd moeten worden. Hiertoe zal in de meeste gevallen een handhavingprocedure (besluit toepassing bestuursdwang/last onder dwangsom tot verwijdering van het gebouwde) nodig zijn. Intrekking van de sloopvergunning heeft hetzelfde juridische gevolg. In de meeste gevallen zullen er dus verdere juridische procedures nodig zijn om de bouwwerken te laten verwijderen.

Procedure:

In de regelgeving is bepaald dat u niet overgaat tot intrekking voordat u de houder van de vergunning heeft gehoord. Daarnaast voorziet de procedure in formele mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen, bezwaar en beroep. Om dergelijke procedures zoveel mogelijk te voorkomen, zal allereerst een gesprek met de vergunninghouders plaatsvinden. Doel van dit gesprek is of om alsnog te komen tot een snelle realisering van hetgeen is vergund of om te komen tot intrekking van de vergunning.

Als vergunninghouders inmiddels niet meer op het "bouwadres" wonen c.q. geen eigenaar meer zijn, zal contact worden opgenomen met de nieuwe bewoners/eigenaren.

Communicatie

Geadviseerd wordt om over de manier waarop uw college van de intrekkingbevoegdheid gebruik gaat maken te communiceren op de gemeentelijke website en een artikel hierover te publiceren op de gemeentelijke informatiepagina.

Advies:

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

College

V20100285

Onderwerp: Beleid intrekken bouw- en sloopvergunningen op basis van artikel 59 Woningwet en artikel 4.1 en 8.1.7 van de Bouwverordening



2010A8863

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 16 maart 2010;

besloten:

- om overeenkomstig het voorstel een actief intrekingsbeleid vast te stellen;
- dit beleid bekend te maken op de gemeentelijke informatiepagina en de gemeentelijke website.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. J.T.A.J. van der Ven