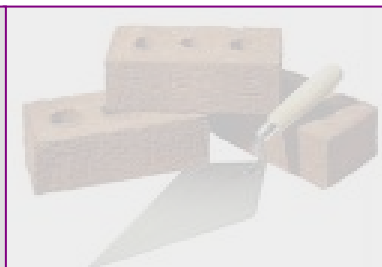




gemeente  
**Oost Gelre**



## Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

April 2017



## Inhoudsopgave

<b>Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen</b> .....	<b>3</b>
<b>Artikel 1 Begripsbepaling</b> .....	<b>3</b>
<b>Artikel 2 Intrekkingregeling bij uitblijven aanvang bouw</b> .....	<b>3</b>
<b>Artikel 3 Intrekkingregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden</b> .....	<b>3</b>
<b>Artikel 4 Gunnen ruimere termijn voor start of herstart bouwwerkzaamheden</b> .....	<b>4</b>
<b>Artikel 5 Intrekken na toekenning ruimere termijn</b> .....	<b>4</b>
<b>Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen</b> <b>4</b>	<b>4</b>
<b>Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkinggronden</b> .....	<b>4</b>
<b>Artikel 8 Hardheidsclausule</b> .....	<b>5</b>
<b>Artikel 9 Slotbepalingen</b> .....	<b>5</b>
<b>Toelichting</b> .....	<b>5</b>

## **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 en artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij beleidsregels vastgesteld voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### *Artikel 1 Begripsbepaling*

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen: 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. Conform het bepaalde in artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geheel of gedeeltelijk in te trekken als er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een begin is gemaakt met het bouwen.
- b. Enkel indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen wordt van deze bevoegdheid na 26 weken actief gebruik gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan wordt na 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik gemaakt van deze bevoegdheid.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b. wordt van de intrekkingsbevoegdheid actief gebruik gemaakt voor de omgevingsvergunningen die voorzien in het toevoegen van wooneenheden aan de woningvoorraad, indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een begin is gemaakt met het bouwen.
- d. 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 ten minste sprake zijn van een ontwerpbestemmingsplan welke op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd en is gepubliceerd.
- e. Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is begonnen met het bouwen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bekend gemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- f. In het geval er 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.
- g. De termijn bedoeld onder e wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar bedraagt nooit meer dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### *Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden*

- a. Conform het bepaalde in artikel 2.33, lid 2 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te trekken als het bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen.
- b. Van deze bevoegdheid wordt actief gebruik gemaakt. Dat wil zeggen dat indien het bouwen gedurende 26 weken stilligt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken.
- c. Aan elke vergunninghouder met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waarbij geconstateerd wordt dat het bouwen 26 weken heeft stilgelegen, wordt een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning bekendgemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.

- d. In het geval er 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, maar bedraagt nooit meer dan 52 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

#### *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 g en artikel 3, onder e van deze beleidsregels.

- 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. Bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, welke aantoonbaar tot uitstel van het bouwen hebben geleid. Een ruimere termijn wordt enkel gegund indien 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*

Indien er binnen de in artikel 2, onder g 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 ingetrokken.

#### *Artikel 6 Procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen*

- 1. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de reguliere voorbereidingsprocedure:
  - a. krijgen belanghebbenden voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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.
  - b. de gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de in lid 1 bedoelde zienswijze een besluit over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen conform deze beleidsregels.
  - c. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
- 2. Indien de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure:
  - a. wordt voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.
  - b. belanghebbenden kunnen zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
  - c. indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt de gemeente 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).
  - d. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventueel derdebanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.

#### *Artikel 7 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 8 Hardheidsclausule*

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

### *Artikel 9 Slotbepalingen:*

- a. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen april 2017".
- b. deze beleidsregel vervangen eerdere beleidsregels over het intrekken van bouwvergunningen dan wel omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.
- c. deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre, 4 april 2017

Lichtenvoorde,  
burgemeester en wethouders,

Marjan Nekkers  
secretaris

Annette Bronsvort  
burgemeester

## **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.

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 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning, wordt ingetrokken. De termijn van 104 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.;

Daarnaast leert de ervaring dat bij grote projecten meestal wordt gestart met de bouw na 1 tot 2 jaar en bij kleine projecten na ½ tot 1 jaar. Mede gelet op de snelheid waarmee wijzigingen zich opvolgen in relevant wetten en AMVB's en de daarbij gehanteerde overgangstermijnen is een termijn van 104 weken goed werkbaar.

Sub f en g van dit artikel bieden de mogelijkheid om in concrete gevallen een ruimere termijn te bieden met een maximum van 156 weken.

In april 2017 is aan de oorspronkelijke beleidsregels sub c toegevoegd. Reden daarvan is dat de gemeenteraad in 2016 de woonvisie heeft vastgesteld. Hierin is het stoplichtenmodel opgenomen. Het gebruik van het stoplichtenmodel biedt een mogelijkheid om met elkaar en met de provincie af te spreken hoe om te gaan met het stuwmeer aan harde woningbouwplannen en toch ruimte te hebben voor nieuwe, goede initiatieven. Gezien de woningbehoefte is het noodzakelijk om onze plancapaciteit met ongeveer de helft te verminderen. Om de woonvisie uit te kunnen voeren is het onder andere noodzakelijk om het intrekingsbeleid (dat stamt uit 2010 van omgevingsvergunningen te wijzigen. Door sneller vergunningen in te trekken zal het stuwmeer aan woningbouwplannen afnemen. Voor zover nodig kan de vrijgekomen woningbouwcapaciteit benut worden voor andere initiatieven.

### *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. Ook vanuit de in bovengenoemd artikel 2 genoemde woonvisie is een langdurige stillegging van woningbouwprojecten ongewenst.

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. Zeker voor vergunningen die het toevoegen van wooneenheden beogen, zal zeer terughoudend worden omgegaan met het bieden van een ruimere termijn om de bouw te hervatten.

#### *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.

Zoals in (de toelichting op) de artikelen 2 en 3 is beschreven zal voor vergunningen ten aanzien van het toevoegen van wooneenheden zeer terughoudend worden omgegaan met het bieden van een ruimere termijn om de bouw te hervatten.

#### *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 2.33 Wabo aangegeven situaties waarin een omgevingsvergunning ingetrokken kan worden onbelemmerd laten.

#### *Artikel 8*

Dit artikel biedt de mogelijkheid om, indien het intrekingsbesluit onevenredige gevolgen heeft ten opzichte van het doel dat wordt nagestreefd, af te zien van het intrekken van de omgevingsvergunning.

#### *Artikel 9*

Dit artikel bevat enkele algemene administratieve bepalingen.