

Beleidsregel intrekken verleende bouwvergunningen en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen Deurne 2010

Beleidsregel intrekken verleende bouwvergunningen en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen Deurne 2010

1. Inleiding

In onze gemeente zijn jaarlijks vele bouwvergunningen (Woningwet) en worden sinds 1 oktober 2010 omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (Wabo) verleend. Van belang om te weten is dat reeds verleende bouwvergunningen onder de Woningwet worden gelijkgesteld aan een omgevingsvergunning voor die activiteit. Dit betekent dat bestaande rechtsgeldige bouwvergunningen geldig blijven. Zo zal een verleende bouwvergunning dus worden aangemerkt als omgevingsvergunning voor het bouwen.

De meeste bouwwerken/gebouwen worden vrij snel gerealiseerd nadat de vergunning hiervoor is afgegeven. Het komt echter ook voor dat de vergunninghouder geen of pas na een aantal jaren gebruik maakt van de bouwvergunning. Het ongebruikt laten voortbestaan van bouwrechten, welke voortvloeien uit deze vergunningen is om meerdere redenen ongewenst.

2. Waarom intrekken?

Het is om de volgende redenen ongewenst om vergunningen voor bouwactiviteiten tot in lengte van dagen in stand te laten:

1. De gemeente komt soms voor onaangename verrassingen te staan wanneer er opeens een bouwwerk/gebouw wordt opgericht op basis van een "slapende" vergunning. Planologische inzichten kunnen namelijk wijzigen en dienen in principe elke 10 jaar opnieuw in een bestemmingplan te worden vastgelegd.
2. Wijzigende bouwregelgeving; 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. Het telkens opnieuw moeten inspecteren van percelen, waarop een vergunning rust vormt een onevenredig belasting op beschikbare capaciteit van de toezichthouders.
4. Daarnaast is het vanuit administratief oogpunt gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief zoveel als mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie.
5. Het is voor omwonenden onplezierig als zij geconfronteerd worden met oude bouwrechten, waartegen zij geen rechtsmiddelen meer kunnen aanwenden.
6. Om te waarborgen dat de meest actuele gegevens in het 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.

3. Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.33 lid 2 Wabo kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, voor zover:

- a. gedurende drie jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;

Op grond van artikel 2.33 lid 2 sub a Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende vergunning in te trekken, indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning dan wel geen handelingen zijn verricht binnen de in de vergunning genoemde termijn.

Wanneer kan worden gezegd dat er geen handelingen zijn verricht?

In artikel 3.22 lid 1 sub a Wabo wordt niet de start van de bouwwerkzaamheden of de voortzetting van de werkzaamheden als toetsingscriterium gehanteerd, maar de vraag of reeds handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Feitelijk zal dit op hetzelfde neerkomen. Vergunningplichtige bouwwerkzaamheden kunnen immers worden gelijkgesteld met "handelingen verricht met gebruikmaking van de vergunning". Er is sprake van bouwen, indien een constructieve handeling wordt verricht, waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die bovendien plaatsgebonden is (het door een aannemer uit laten brengen van een offerte, het door de gemeente laten bepalen van het peil, bouwplanken plaatsen en een aanwezige grasmat verwijderen wordt dus niet gezien als een begin van de bouwwerkzaamheden).

Bij het intrekken van een vergunning voor de activiteit bouwen zal altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van de vergunninghouder bij het in stand houden van de vergunning en die van het college bij intrekking daarvan. De termijn van 26 weken die voorheen in de bouwverordening stond, staat nu vermeld in de Wabo. Van de bevoegdheid van de termijn van 26 weken wordt enkel actief gebruik gemaakt, indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen zich voordoen. 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 toekomstige planologisch kader frustreert. Hierbij moet ten minste sprake zijn van een ontwerp bestemmingsplan, welke op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd.

De bovengenoemde intrekingsgrond kan dus in beeld komen als de gemeente het planologische regime heeft gewijzigd dan wel wil wijzigen, op een manier dat het in het verleden vergunde bouwplan daar om zwaarwegende en urgente belangen niet meer in past.

Ook komt het voor dat de bouwregelgeving dusdanig is aangepast dat de oude vergunningen niet meer voldoen aan de huidige voorschriften. Het intrekken van een vergunning kan, zoals blijkt uit de wettekst en de jurisprudentie, ook gedeeltelijk geschieden (ABRvS 29 december 2004, nr. 200403443/1).

In de uitspraak van ABRvS, 24 september 2003, nr. 200302060/1 is uitdrukkelijk overwogen dat een gewijzigd planologisch regime niet noodzakelijk aanwezig behoeft te zijn om de vergunning in te kunnen trekken. Het feit dat de vergunninghouder niet binnen de in de nu in Wabo bepaalde termijn met de bouwwerkzaamheden is begonnen en hij bovendien niet aannemelijk kan maken dat hij binnen afzienbare tijd alsnog met de bouw begint, vormen voldoende redelijk belang om de bouwvergunning in te trekken.

4. Intrekkingregeling bij uitblijven aanvang bouw

Wanneer er geen sprake is van een urgente en zwaarwegende planologisch belangen dan wordt de volgende intrekkingregeling aangehouden. De vergunningen voor de activiteit bouwen kunnen worden opgesplitst in twee soorten vergunningen, te weten:

- 1) vergunningen verleend aan een bedrijf¹;
- 2) vergunningen verleend aan particulieren.

Ad 1) Bedrijven

Voor bedrijven is het wenselijk een langere termijn te gunnen voor het benutten van een vergunning dan voor particulieren. Bedrijfseconomische omstandigheden en strategieën brengen met zich dat het wenselijk is dat een vergunning niet na 26 weken al wordt ingetrokken. Ten aanzien van bedrijven zullen wij van onze bevoegdheid gebruik maken twee jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning. Deze termijn biedt voldoende ruimte om de noodzakelijke voorbereidingen te treffen om vervolgens te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden binnen 2 jaar na afgifte van de vergunning. Vaak zijn hier ook meerdere vergunningen noodzakelijk, bijvoorbeeld de vergunning in het kader van milieu².

Ad 2) Particulieren

Voor de particulieren gunnen wij de vergunninghouder een dubbele termijn van de in de Wabo gegeven termijn van 26 weken geboden. Dus een periode van 1 jaar. Deze termijn biedt voldoende ruimte om de noodzakelijke voorbereidingen te treffen om vervolgens te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden binnen 1 jaar na afgifte van de vergunning.

Intrekken bij het stilliggen van de bouwwerkzaamheden bij particulieren en bedrijven

Indien wél een aanvang is genomen met de bouwwerkzaamheden, maar deze reeds langer dan 1 jaar stilliggen zal zowel bij particulieren als bij bedrijven de intrekkingprocedure worden gestart.

5. Procedure tot intrekking

Zoals hierboven aangegeven hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om na 26 weken vergunning ten behoeve van de activiteit bouwen in te trekken. Het is niet mogelijk om een vergunning van rechtswege te laten vervallen. Zoals hiervoor vermeld zal bij het intrekken van een vergunning altijd sprake zijn van een belangenafweging. Bij vergunningverlening wordt vergunninghouder erop gewezen, dat als een onherroepelijke vergunning na 26 weken niet gebruikt is of als het bouwen langer dan 26 weken heeft stilgelegen, de gemeente op basis van de Wabo bevoegd is om de bouwvergunning in te trekken.

1) Geconstateerd is dat indien sprake is van slapende bouwvergunningen bij bedrijven dit met name agrarische bedrijven zijn.

2) De beslistermijn voor de milieuactiviteit bedraagt 6 maanden.

In artikel 3.15 van de Wabo staat de procedure die moet worden gevolgd voor het (geheel of gedeeltelijk) intrekken van de Wabo vergunning. Er wordt bij de te volgen procedure van de (geheel of gedeeltelijke) intrekking van omgevingsvergunning een onderscheid gemaakt in de omgevingsvergunning die met de reguliere en met de uitgebreide omgevingsvergunning tot stand is gekomen.

1. Wanneer 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 (artikel 4.7 t/m 4.11 van de Algemene wet bestuursrecht). Deze termijn is bepaald op 6 weken.
- b. wordt met inachtneming van de individuele argumenten binnen 8 weken na ontvangst van de ingediende zienswijze een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit³ over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- c. wanneer er geen zienswijzen zijn naar voren zijn gebracht wordt een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit binnen 4 weken, nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
- d. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan vergunninghouder en eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd in het huis aan huis blad.

2. Wanneer de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot stand is gekomen met de uitgebreide 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 (artikel 4.7 t/m 4.11 van de Algemene wet bestuursrecht). Deze termijn is bepaald op 6 weken.
- b. wordt met inachtneming van de individuele argumenten binnen 8 weken na ontvangst van de ingediende zienswijze een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit⁴ over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- c. wanneer er geen zienswijzen zijn naar voren zijn gebracht wordt een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit binnen 4 weken, nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
- d. wordt voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken het ontwerpbesluit van het te nemen besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaand aan deze ter inzage legging wordt een kennisgeving van het ontwerp besluit gepubliceerd in een huis-aan-huis blad.
- e. kunnen belanghebbenden zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze over het ontwerp besluit naar voren brengen.
- f. het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder en de eventuele derdebelanghebbenden en wordt gepubliceerd in een huis-aan-huisblad.

In beginsel zijn economische/financiële motieven om nog geen gebruik te maken van een verleende vergunning onvoldoende grond zijn om de vergunning verder in stand te laten. Wij gaan er van uit dat een vergunninghouder zich voorafgaand aan een vergunningaanvraag hierop heeft georiënteerd. Een verdere overweging hierbij is dat het een bedrijf of inwoner vrij staat om een nieuwe vergunning aan te vragen op het moment dat hiervan wel daadwerkelijk binnen redelijke termijn gebruik zal worden gemaakt. Een nieuwe aanvraag wordt dan getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving.

5. Verlenging termijn

In het geval er zienswijze wordt 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. Verlenging van de hiervoor aangegeven termijn van 1 respectievelijk 2 jaar kan maximaal met nog één jaar op basis van zienswijzen. Deze termijn van 1 jaar achten wij voldoende lang om de noodzakelijke voorbereidingen te treffen, zodat binnen deze termijn van 1 jaar alsnog kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Onder zeer bijzondere omstandigheden, wanneer naleving van deze beleidsregel niet redelijk is kan gemotiveerd worden afgeweken.

3) Zie bijlage 2

4) Zie bijlage 2

6. Uitsluiting overige intrekingsgronden

De besluitvorming over de overige in artikel 2.33 van de Wabo intrekingsgronden gaat deze beleidsregel niet over. Deze beleidsregel voorziet uitsluitend om de intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Deurne

op (...)

Bijlage 1

Aan;
t.a.v.
Postbus 1
5700 AA Deurne

Deurne,
Kenmerk:
Doc. naam:
Betreft: voornemen intrekken vergunning bouwen
Bijlage(n): -
Doorkiesnummer: 0493-387

Geachte ,

Op (...) hebben wij u een vergunning verleend voor het oprichten van (...) op het perceel (...) te (...) (bouwplannummer: ...). Op (...) hebben wij geconstateerd dat u nog niet bent gestart met de bouwwerkzaamheden.

Voornemen intrekken vergunning voor de activiteit bouwen

Wij hebben uw vergunning getoetst aan ons beleid omtrent het intrekken van bouwvergunningen en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Deze beleidsregel geeft de reden aan waarom en op welke manier wij van onze bevoegdheid tot intrekking van de vergunning gebruik maken.

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij een vergunning voor de activiteit bouwen intrekken, indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen handelingen zijn verricht met deze vergunning. Wij vertrouwen erop dat u, gelet op de tijd die is verstreken tussen het moment waarop de vergunning onherroepelijk is geworden en het moment van de controle, geen gebruik meer wenst te maken van de verleende vergunning. In ons beleid hebben wij aangegeven dat wij doorgaans van deze bevoegdheid gebruik maken wanneer door particulieren 1 jaar en door bedrijven 2 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning geen gebruik is gemaakt.

Uw vergunning komt voor intrekking in aanmerking want (korte motivering bijvoorbeeld: u maakt al meer danweken/maanden geen gebruik van).

Zienswijzen

Voordat wij uw vergunning definitief (gedeeltelijk) intrekken, stellen wij u op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk of mondeling uw zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen.

Keuze:

(Toevoegen bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure

Aangezien de vergunning voor de activiteit bouwen waarop de (gedeeltelijke) intrekking van toepassing is op basis de uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand is gekomen, wordt conform artikel 3.15 van de Wabo omgevingsrecht ook het besluit tot intrekking volgens deze procedure voorbereid. Dit houdt in dat het ontwerp besluit tot intrekking ter inzage wordt gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om zienswijze naar voren te brengen.)

Wij vertrouwen erop u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met (...) van onze afdeling Handhaving, zij/hij is bereikbaar op telefoonnummer 0493-387(...).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Deurne,
Namens deze,
Hoofd afdeling Handhaving,

(...)

Bijlage 2

Aantekenen met bewijs van ontvangst

Aan;
t.a.v.
Postbus 1
5700 AA Deurne

Deurne,
Kenmerk:
Doc. naam:
Betreft: intrekken vergunning bouwen
Bijlage(n): -
Doorkiesnummer: 0493-387

Geachte ,

Op (...) hebben wij u een vergunning verleend voor het oprichten van (...) op het perceel (...) te (...) (bouwplannummer: ...). Op (...) hebben wij geconstateerd dat u nog niet bent gestart met de bouwwerkzaamheden. Per brief d.d. (...) hebben wij ons voornemen kenbaar gemaakt uw vergunning voor de activiteit bouwen in te trekken. In dit kader bent u in de gelegenheid gesteld uw zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid heeft u wel/geen gebruik gemaakt. Omschrijving wanneer en hoe zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, bijvoorbeeld per brief d.d. of telefonisch op...) en welke zienswijze (samenvatten)

(Uitgebreide Voorbereidingsprocedure

Tevens is het ontwerp intrekkingbesluit ter inzage gelegd van tot en met .Belanghebbenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel/geen) gebruik gemaakt.)

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordelen de zienswijzen als volgt:

(Beoordeling zienswijzen. Kort weergeven wat de zienswijzen inhoudt en hoe wij hem beoordelen).

De zienswijze is/zijn voor ons wel/geen aanleiding om af te zien van het intrekken van uw vergunning voor de activiteit bouwen.

Besluit

Op grond van 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gezien ons beleid inzake het intrekken van vergunningen voor de activiteit bouwen, hebben wij besloten uw vergunning voor de activiteit bouwen in te trekken. De intrekking vindt plaats, omdat de afgelopen geen handelingen met gebruikmaking van de vergunning zijn verricht.

Dit betekent dat u geen gebruik meer kunt maken van uw vergunning en dus niet meer tot realisatie kan overgaan. Indien u in de toekomst alsnog wilt bouwen, dient u een nieuwe vergunning aan te vragen.

Keuze maken:

1. (bij de reguliere voorbereiding omgevingsvergunning):

Mogelijkheid van bezwaar

Indien u zich met dit besluit niet kunt verenigen, kunt u op grond van artikel 7:1 gelezen in samenhang met artikel 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van Deurne, postbus 3, 5750 AA Deurne.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit is verzonden.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en moet ten minste bevatten:

1. uw naam en adres;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het bezwaar (motivering).

Bij het bezwaarschrift dient zo mogelijk een kopie van het besluit waarop het bezwaar betrekking heeft te worden overgelegd. Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat het indienen van een bezwaarschrift de effectivering van dit besluit niet schorst.

2. (bij de uitgebreide voorbereiding omgevingsvergunning)

Mogelijkheid van beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken ingaande na de dag van bekendmaking (=verzending of uitreiking) schriftelijk een beroepschrift indienen bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie is te verkrijgen bij de griffie van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch (tel. 073 -6202020).

Wij vertrouwen erop u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met (...) van onze afdeling Handhaving, hij/zij is bereikbaar op telefoonnummer 0493-3874(...).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Deurne
namens dezen,
Hoofd afdeling Handhaving,

(...)