

Beleidsregel Intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010

Beleidsregel

Intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010

Het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo, gelet op het bepaalde in de artikel 1:3 vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht, de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, artikelen 2.33 en 3.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Mandaat-regeling Geldrop-Mierlo,

besluit:

vast te stellen de "beleidsregel intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk Geldrop-Mierlo".

Artikel 1 definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning die ziet op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van een bouwwerk) al dan niet in combinatie met de activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch afwijkend gebruik in brede zin) en vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a.1° of a.2° Wabo (medewerking met toepassing van de in beheersverordening of bestemmingsplan gestelde regels c.q. medewerking in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen).
- b. intrekken: het geheel dan wel gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning.
- c. bevoegd gezag: het bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wabo in dit kader het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo

Artikel 2 intrekkingregeling bij onherroepelijkheid van meer dan 26, doch minder dan 104 weken

1. Conform het bepaalde in artikel 2.33 aanhef en onder a Wabo is het bevoegd gezag bevoegd om een verleende omgevingsvergunning in te trekken indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
2. Indien zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen zal van voornoemde bevoegdheid eerst gebruik worden gemaakt na 104 weken na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning.
3. Onder "urgente en zwaarwegende planologische belangen" zoals bedoeld in het tweede lid wordt in het licht van deze beleidsregel verstaan:
 - a. een situatie waarbij voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in ontwikkeling is genomen, en
 - b. waarbij ten minste sprake is van een ontwerp-bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd en overeenkomstig de wettelijke eisen is gepubliceerd, en
 - c. het vergunde bouwwerk een ongewenste frustratie van dat toekomstig planologisch kader inhoudt.
4. Teneinde te bepalen of er in een concreet geval sprake is van een "urgent en zwaarwegend planologisch belang" wordt door het cluster "Vergunningen" informatie ingewonnen bij het cluster "juristen Ruimtelijke Ordening" van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
5. De procedure als bedoeld in artikel 3.15 Wabo is onverkort op een intrekking op basis van deze beleidsregel van toepassing.
6. Eerst na overleg met het cluster "juristen Ruimtelijke Ontwikkeling" van de afdeling Ruimtelijke Ordening wordt bezien of een binnen de artikel 3.15 Wabo-procedure ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een nadere termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt. Op deze overweging is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.
7. De nadere termijn als bedoeld in het vorige lid wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar zal nimmer langer zijn dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning.

Artikel 3 intrekkingregeling bij onherroepelijkheid van 104 weken of meer

Van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 2 eerste lid van deze beleidsregel zal, behoudens de gevallen zoals bedoeld in artikel 2 tweede lid van deze beleidsregel, geen gebruik worden gemaakt voordat tenminste 104 weken zijn verstreken na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning. Het bepaalde in artikel 2, leden vijf tot en met zeven en artikel 4 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Gunnen nadere termijn voor starten werkzaamheden

1. In gevallen als bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregel waarbij zich een planologisch urgent en zwaarwegend geval voordoet, zal slechts een nadere termijn worden gegund indien de vergunninghouder middels concrete documenten zijn intentie tot bouwen kan aantonen. Hieronder wordt verstaan het overleggen van:
 - een geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, of;
 - facturen van bestelde bouwmaterialen, of;
 - hiermee naar aard en strekking gelijk te stellen documenten.
2. In gevallen als bedoeld in artikel 3 van deze beleidsregel waarbij zich na ommeegang van 104 weken na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning een planologisch urgent en zwaarwegend geval voordoet, is het bepaalde in het eerste lid van overeenkomstige toepassing.
3. In gevallen als bedoeld in artikel 3 van deze beleidsregel waarbij géén sprake is van een planologisch urgent en zwaarwegens geval zal de vergunninghouder een nadere termijn worden gegund indien:
 - de vergunninghouder middels concrete documenten zijn intentie tot bouwen, zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel, kan aantonen;
 - de vergunninghouder persoonlijke omstandigheden opvoert zoals sterfgeval in de familie, ziekte, onverwachte financiële omstandigheden die tot uitstel van de bouwwerkzaamheden nopen.

artikel 5 uitsluiting overige intrekkinggronden

Deze beleidsregel laat de besluitvorming omtrent de overige in de artikelen 2.33 lid 2 en 5.19 Wabo opgenomen intrekkingbevoegdheden onverlet.

Artikel 6 onvoorziene gevallen

1. In gevallen waarin deze beleidsregel niet voorziet, dan wel in gevallen waarbij twijfel bestaat omtrent de toepasbaarheid van deze beleidsregel, moet de concrete casus ter beoordeling aan de portefeuillehouder "bouwen en wonen" worden voorgelegd. De portefeuillehouder kan verzoeken om de concrete casus ter besluitvorming aan het bevoegd gezag voor te leggen.
2. Dit artikel laat de inherente afwijkingsbevoegdheid voor beleidsregels, zoals deze is neergelegd in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, onverlet.

Artikel 7 slotbepalingen

1. De beleidsregel "Intrekken bouwvergunning wegens tijdsverloop", vastgesteld bij collegebesluit van 12 oktober 2004 wordt ingetrokken.
2. Intrekkingprocedures die zijn opgestart vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel worden afgehandeld met inachtneming van de in het eerste lid van dit artikel ingetrokken beleidsregel.
3. Op intrekkingprocedures van bouwvergunningen als bedoeld in artikel 40 Woningwet (oud) die worden opgestart ná de inwerkingtreding van deze beleidsregel is deze beleidsregel onverkort van toepassing met dien verstande dat daar waar "omgevingsvergunning" staat genoemd telkens "bouwvergunning" ingelezen moet worden.
4. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel intrekken omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wegens tijdsverloop 2010".
5. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking in het gemeentelijk informatieblad in "de Trompetter".
6. Deze beleidsregel zal worden toegepast op het moment dat artikel 2.1 Wabo in werking is getreden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo van 15 juni 2010,
burgemeester en wethouders,
J.H.M. van Vlerken M.J.D. Donders-De Leest
secretaris burgemeester

Memorie van Toelichting

Inleiding

Gestreefd wordt naar een actueel vergunningenbestand. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waren de – belangrijkste – intrekkingbevoegdheden neergelegd in artikel 59 van de Woningwet. De in de praktijk meest voorkomende intrekkinggrond is dat de vergunninghouder niet c.q. niet tijdig gebruik maakt van de verkregen vergunning.

Artikel 59 lid 1 onder c van de Woningwet gaf burgemeester en wethouders de bevoegdheid om tot intrekking over te gaan indien niet binnen een in de bouwverordening genoemde termijn is gestart met de bouwwerkzaamheden. Conform de model-bouwverordening is in artikel 4.1 van de bouwverordening die termijn vastgesteld op 26 weken na onherroepelijkheid van de bouwvergunning. De intrekkingbevoegdheid is uit oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid door het college van burgemeester en wethouders op 12 oktober 2004 nader ingevuld in een beleidsregel. Deze beleidsregel kwam er – kort samengevat – op neer dat de intrekkingprocedure wordt opgestart nadat 104 weken zijn verstreken na onherroepelijkheid behalve wanneer er een urgent en zwaarwegend planologisch belang in het geding is. De maximale termijn van uitstel is 156 weken na onherroepelijkheid. Daarnaast is de zogenaamde “inherent afwijkingbevoegdheid van beleidsregels” onverkort van toepassing.

Sinds de vaststelling van de beleidsregel zijn daarmee talloze intrekkingprocedures doorlopen. De systematiek en de opgenomen termijnen leiden in de praktijk niet tot problemen.

Wabo

Het nut en de noodzaak van de beleidsregel blijft óók onder de werking van de Wabo overeind. De hiervoor geschetste hoofdlijn van de beleidsregel behoeft inhoudelijk geen aanpassing.

Echter, met de inwerkingtreding van de Wabo is de juridische basis van de intrekkingbevoegdheid vanwege het gedurende langere tijd ongebruikt laten van de verkregen vergunning veranderd van artikel 59 lid 1 onder c Woningwet jo. artikel 4.1 Bouwverordening naar artikel 2.33 lid 2 Wabo. Daarnaast wijkt de nieuwe regeling op sommige onderdelen af van de oude intrekkingregeling. Beide aspecten nopen tot een aanpassing van de beleidsregel.

Inhoudelijk kent de intrekkingregeling van de Wabo de volgende twee wijzigingen:

1. de termijn van 26 weken waarna de intrekkingbevoegdheid ontstaat is in de wet genoemd.

Uit oogpunt van rechtsgelijkheid is deze wijziging gunstig. De reden hiervan is dat iedere gemeente in beginsel vrij is om af te wijken van de model-bouwverordening en zodoende kon gemeente A een andere termijn opnemen waarna de intrekkingbevoegdheid ontstond dan gemeente B. Uit oogpunt van uniformiteit is dat onwenselijk.

2. de koppeling tussen het ontstaan van de intrekkingbevoegdheid en de onherroepelijkheid van de vergunning is losgelaten.

Voor de start van de daadwerkelijke intrekkingprocedure blijft de beleidsregel uitgaan van het moment van onherroepelijkheid. De wet verzet zich daar niet tegen. Bovendien geeft dit de vergunninghouder de mogelijkheid om de bouw te starten zonder dat deze het risico loopt dat de vergunning door een rechtsmiddelenprocedure geen stand houdt.

Procedure/toepassingsbereik

Met de inwerkingtreding van de Wabo is de intrekkingprocedure verder geformaliseerd. Onder de oude wet was de algemene regeling van de Awb van toepassing, de Wabo kent in artikel 3.15 een afzonderlijke regeling. Deze regeling komt er op neer dat dezelfde procedure van toepassing is op de intrekking van de vergunning als die voor het afgeven daarvan is gevolgd. De Wabo kent een reguliere en een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) is in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Uiteraard zijn er uitzonderingen op deze hoofdregel, namelijk wanneer de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk op basis van artikel 2.10 lid 2 Wabo tevens moet worden aangemerkt als een aanvraag tot het nemen van een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (= een omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik in brede zin). In dat geval is – eenvoudig gezegd – de procedure voor zo’n vergunning aanvraag leidend voor de omgevingsvergunning waarvan die activiteit onderdeel uitmaakt. In artikel 2.12 Wabo is aangegeven op welke basis een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik afgegeven kan worden. De belangrijkste zijn:

a. toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels (artikel 2.12 lid 1 onder a.1° Wabo).

Dit is de opvolger van de binnenplanse vrijstelling (artikel 15 WRO) / binnenplanse ontheffing (artikel 3.6 lid 1 onder c Wro);

b. afwijking bij in algemene maatregel van bestuur opgenomen gevallen (artikel 2.12 lid 1 onder a.2° Wabo).

Dit is de opvolger van de buitenplanse vrijstelling (artikel 19 lid 3 WRO) / buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wro);

c. afwijking indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een ruimtelijke onderbouwing ((artikel 2.12 lid 1 onder a.3° Wabo). Dit is de opvolger van de zware buitenplanse vrijstellingen (artikel 19 lid 1 en 2 WRO) / projectbesluit (artikel 3.10 Wro);

d. afwijking voor een bepaalde termijn mits die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 2 Wabo).

Dit is de opvolger van de tijdelijke vrijstelling (artikel 17 WRO) / tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro).

Omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk die zijn gekoppeld met een omgevingsvergunning voor afwijkend planologisch gebruik als bedoeld onder sub a of b kennen de reguliere procedure voor totstandkoming én intrekking. Wanneer is gekoppeld met een omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik als bedoeld onder c en d is voor zowel de totstandkoming als de intrekking de uitgebreide procedure voorgeschreven.

Deze beleidsregel ziet uitsluitend op het intrekken van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk die met de reguliere procedure tot stand zijn gekomen. Hiervoor is uit praktisch oogpunt gekozen. De reden hiervoor is dat de praktijk uitwijst dat in de regel altijd gebruik wordt gemaakt van vergunningen die zijn gekoppeld met een tijdelijke ontheffing. Hetzelfde is het geval wanneer de lange en kostbare projectbesluitprocedure is doorlopen. In de bijna 6 jaar dat met de beleidsregel tot het intrekken van bouwvergunningen wordt gewerkt zijn beide categoriën nog nimmer aan de orde geweest. Het resultaat is overigens niet dat zulke vergunningen onaantastbaar zijn. Zij kunnen wel degelijk worden ingetrokken, maar de belangenafweging daarover is niet voor een – in principe - ongelimiteerd aantal gevallen nader ingevuld. Telkens zal een afzonderlijke belangenafweging plaats moeten vinden.