

Beleidsregel intrekken verleende bouwvergunningen en bouwcomponent omgevingsvergunning Helmond 2010

Burgemeester en wethouders van Helmond,

Besluit:

vast te stellen de Beleidsregel intrekken verleende bouwvergunningen en bouwcomponent omgevingsvergunning Helmond 2010.

1. Inleiding

Door de gemeente Helmond worden jaarlijks veel bouwvergunningen 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 er geen of pas na een aantal jaar gebruik wordt gemaakt van de vergunning. Hiermee ontstaat een zogenaamde slapende vergunning, waarin de feitelijke situatie anders is dan de vergunde dan wel planologische situatie.

In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in deze beleidsregel ook bedoeld de bouwcomponent van de toekomstige omgevingsvergunning. Aangezien in de omgevingsvergunning ca. 25 regelingen samen worden gebracht die de fysieke leefomgeving betreffen, zal niet de gehele omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Waar verder in de beleidsregel wordt gesproken over 'bouwvergunning', wordt eveneens bedoeld de bouwcomponent van de omgevingsvergunning.

In beginsel heeft een verleende bouwvergunning een onbeperkte geldigheidsduur. De gemeente heeft slechts een bevoegdheid te besluiten aan de geldigheidsduur een eind te maken, indien een intrekking grond zoals opgenomen in artikel 59 van de Woningwet zich voordoet. Het ongebruikt laten voortbestaan van vergunde rechten is om meerdere redenen ongewenst, bijvoorbeeld:

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 van de feitelijke - en planologische situatie zorgt voor problemen bij taxaties in het kader van de WOZ.
5. Het actueel aanvullen en beheren van de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (BAG) en daarmee eenduidige informatie kunnen bieden.

Met het oog op deze ongewenste situaties, is het wenselijk om de bouwvergunning niet oneindig te laten voortbestaan. Bij het niet starten van bouwwerkzaamheden is het hierdoor van belang de afgegeven bouwvergunning in te trekken.

Van belang hierbij is te bepalen wanneer er sprake is van het starten van bouwwerkzaamheden. In zijn algemeenheid is uit de jurisprudentie op te maken dat er 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.

Onderhavige beleidsregel gaat over de invulling van de bij wet gegeven bevoegdheid tot intrekking van bouwvergunningen. Vergunningen die door het verlopen van de instandhoudingstermijn, ofwel vergunningen die bij het niet tijdig gebruik maken van rechtswege vervallen, blijven in deze beleidsregels buiten beschouwing.

2. Doelstelling

Het beleid dient een kader te scheppen binnen welke het college van burgemeester en wethouders van de haar in de Woningwet en Bouwverordening Helmond 2006 toegekende bevoegdheid tot intrekking van bouwvergunningen, gebruik mag maken. Het beleid moet voorkomen dat er slapende bouwvergunningen ontstaan. De beleidsregel kan ook worden toegepast op de reeds slapende vergunningen.

3. Juridisch kader

Artikel 59 Woningwet

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken:

- a. indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend of dat bescheiden als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, niet tijdig zijn overlegd;
- b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 56;
- c. indien binnen de in de bouwverordening bepaalde termijn geen begin is gemaakt met de werkzaamheden;
- d. indien de werkzaamheden langer dan de in de bouwverordening bepaalde termijn hebben stilgelegen;
- e. op verzoek van de vergunninghouder;
- f. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet in deze wet onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met een vergunninghouder kan worden gelijkgesteld.

Artikel 4.1 Bouwverordening Helmond 2006

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 59 van de Woningwet de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

- 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.

4. Beleidscriteria

Het intrekken van een bouwvergunning is een discretionaire bevoegdheid, dat wil zeggen dat als één van de gronden van artikel 59 Woningwet van toepassing is, burgemeester en wethouders kunnen intrekken maar daartoe niet verplicht zijn. In het vervolg van deze beleidsregel zullen met name de intrekingsgronden sub a tot en met d van artikel 59 Woningwet besproken worden, omdat deze gronden in de praktijk het meeste voorkomen.

4.1. Toelichting intrekingsgronden

De volgende intrekingsgronden zijn met name van belang in deze beleidsregel.

Artikel 59 lid 1, sub c en d Woningwet

Op grond van artikel 59 lid 1 sub c en d van de Woningwet in samenhang met artikel 4.1 van de bouwverordening van de gemeente Helmond 2006, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende bouwvergunning in te trekken indien binnen 26 weken - na het onherroepelijk worden daarvan - niet is aangevangen met het bouwen. Hetzelfde geldt ingeval de reeds gestarte werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken hebben stilgelegen. Deze twee intrekingsgronden worden vaak toegepast als de gemeente het planologische regime heeft gewijzigd dan wel wil wijzigen en een in het verleden vergunde bouwplan daar niet meer in past. Ook komt het voor dat de bouwregelgeving dusdanig is aangepast, dat de oude bouwvergunningen niet meer voldoen aan de huidige voorschriften.

Het intrekken van een bouwvergunning kan, zoals blijkt uit de wettekst en de jurisprudentie, ook gedeeltelijk geschieden (ABRvS 29 december 2004, geciteerd: "Vast staat dat niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de bouwvergunning is aangevangen met bouwwerkzaamheden voor de kassen. Met de bouw van de werktuigenloods is wel een aanvang gemaakt. Nu deze loods ook naar het oordeel van de Afdeling zelfstandig ten dienste kan staan aan de uitoefening van een agrarisch bedrijf, heeft de rechtbank met recht geoordeeld dat het college bevoegd was de bouwvergunning gedeeltelijk in te trekken").

Bovendien is in een uitspraak van ABRvS van 24 september 2003 uitdrukkelijk overwogen dat een gewijzigd planologisch regime niet per se aanwezig hoeft te zijn om de bouwvergunning in te kunnen trekken. Alleen het feit dat de vergunninghouder niet binnen de in de bouwverordening bepaalde termijn met bouwwerkzaamheden is begonnen en vergunninghouder niet aannemelijk kan maken dat binnen afzienbare tijd alsnog met de bouw begonnen wordt, vormden een voldoende redelijk belang om de bouwvergunning in te trekken. Bij het intrekken van een bouwvergunning zal wel altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van de vergunninghouder bij het instandhouden van de vergunning en het algemeen belang bij intrekking daarvan.

4.2. Procedure intrekken bouwvergunning

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

Stap 1: Aanschrijving

Tweeënhalf jaar na dagtekening van de verleende bouwvergunning ontvangt vergunninghouder een voornemen tot intrekken van de bouwvergunning.

Eveneens wordt vergunninghouder in dit voornemen tot intrekking van de bouwvergunning erop gewezen dat op grond van artikel 2.5.2 van de legesverordening een teruggaaf van 50% van de legeskosten mogelijk is, indien vergunninghouder binnen drie jaar na dagtekening van de verleende vergunning deze vergunning zelf intrekt.

Ook indien de bouwwerkzaamheden reeds zijn aangevangen, maar deze gedurende een periode van één jaar (na constatering van stilgelegde werkzaamheden) stilliggen, wordt vergunninghouder aangeschreven met het voornemen om tot intrekking van de bouwvergunning over te gaan.

Stap 2: Zienswijze

Alvorens tot intrekking van de bouwvergunning 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 een zienswijze naar voren te brengen.

Indien vergunninghouder niet reageert binnen de gestelde termijn, wordt besloten tot intrekking van de bouwvergunning. 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. Indien de zienswijze mondeling wordt toegelicht, zal deze schriftelijk worden vastgelegd en aan vergunninghouder verzonden.

Stap 3: Nadere termijn

Indien er redelijke gronden zijn om niet direct tot intrekking van de bouwvergunning over te gaan zal per individueel geval een nadere termijn gesteld worden waarbinnen vergunninghouder alsnog gebruik dient te maken van de bouwvergunning (dit betekent feitelijk aanvangen met bouwwerkzaamheden) dan wel de bouwwerkzaamheden dient te hervatten. De nadere termijn wordt schriftelijk vastgelegd en verzonden aan vergunninghouder. Een verzoek om nog verder uitstel zal strikter worden beoordeeld. Indien binnen de nader gestelde termijn geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden dan wel de werkzaamheden zijn hervat, wordt de bouwvergunning ingetrokken.

Stap 4: Beslissing

Er zal een besluit worden genomen tot intrekking van de bouwvergunning. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders in Helmond.

Als de vergunning is ingetrokken dient vergunninghouder de situatie in oorspronkelijke toestand te herstellen.

Stap 5: Publicatie

Het besluit tot intrekking van de bouwvergunning zal worden bekendgemaakt in de Trompetter.

4.2 Toelichting procedurele aspecten

Keuze moment intrekking bouwvergunning

Het moment voor aanvang van de procedure tot intrekking van de bouwvergunning is in beginsel gesteld op tweeënhalf jaar. Deze termijn biedt voldoende ruimte om de voorzieningen te treffen om te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden. Daarnaast is gekozen voor een termijn van tweeënhalf jaar aangezien op dat moment een vergunninghouder alsnog zelf kan besluiten de bouwvergunning in te trekken en daarmee 50% van de legeskosten terug kan ontvangen.

Maatwerk bij bijzondere omstandigheden

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

Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij belangrijke ontwikkelingsprojecten met een maatschappelijk belang. Een besluit tot intrekking zou immers deze ontwikkeling frustreren. Aan de vergunninghouder zou dan een redelijke termijn gesteld moeten worden waarbinnen de vergunninghouder alsnog van de bouwvergunning gebruik moet maken.

5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Besloten in de vergadering van 13 april 2010

Burgemeester en wethouders van Helmond,

de burgemeester, de secretaris,

Drs. A.A.M. Jacobs Dhr. A.A.M. Marneffe RA

Bekend gemaakt op:

28 april 2010

de gemeentesecretaris,

Dhr. A.A.M. Marneffe RA