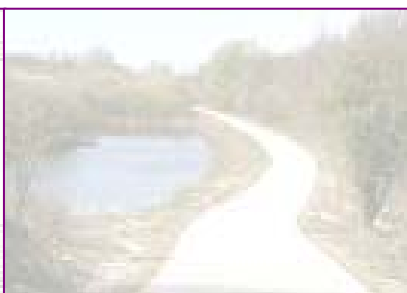




gemeente  
**Oost Gelre**



**Beleidsregels  
intrekken bouwvergunningen**

## Inhoudsopgave

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

## Beleidsregels intrekken bouwvergunningen

Gelet op de het bepaalde in artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 4:81 tot en met 4:84 Awb, artikel 59, lid 1 onder c en d van de Woningwet (Ww) en artikel 4.1 van de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre;

### *Artikel 1 Begripsbepaling*

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. **Bouwvergunning:** vergunning zoals bedoeld in artikel 40 van de Woningwet;
- b. **Bouwwerkzaamheden:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats door een constructieve handeling waarbij een plaatsgebonden constructie van enige omvang wordt gemaakt;
- c. **Intrekken:** het geheel of gedeeltelijk intrekken van een bouwvergunning.

### *Artikel 2 Intrekkingsregeling bij uitblijven aanvang bouw*

- a. Conform het bepaalde in artikel 59, lid 1 onder c van de Woningwet juncto artikel 4.1 bouwverordening van de gemeente Oost Gelre is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende bouwvergunning in te trekken als er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen bouwvergunning een begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
- b. Enkel indien zich urgente en zwaarwegende planologische belangen voordoen zal van deze bevoegdheid na 26 weken actief gebruik worden gemaakt. Doen zich geen urgente en zwaarwegende planologische belangen voor dan zal na 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid.
- c. 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.
- d. Aan elke vergunninghouder waarvan geconstateerd is dat niet tijdig na het onherroepelijk worden van een verleende bouwvergunning is begonnen met de bouwwerkzaamheden, zal een voornemen tot intrekking van de verleende bouwvergunning worden bekend gemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- e. 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 de bouwwerkzaamheden een begin moet zijn gemaakt.
- f. De termijn bedoeld onder e wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar zal nooit meer bedragen dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende bouwvergunning.

### *Artikel 3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden*

- a. Conform het bepaalde in artikel 59, lid 1 onder d van de Woningwet juncto artikel 4.1 bouwverordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende bouwvergunning in te trekken als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken hebben stilgelegen.
- b. Van deze bevoegdheid zal actief gebruik worden gemaakt. Dat wil zeggen dat indien de bouwwerkzaamheden gedurende 26 weken stilliggen de bouwvergunning wordt ingetrokken.
- c. Aan elke vergunninghouder met een bouwvergunning waarbij geconstateerd wordt dat de bouwwerkzaamheden 26 weken hebben stilgelegen, zal een voornemen tot intrekking van de verleende bouwvergunning worden bekendgemaakt conform artikel 6 van deze beleidsregels.
- d. Als er een zienswijze is ingediend wordt bezien of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een ruimere termijn waarbinnen weer gestart moet worden met bouwwerkzaamheden.
- e. De termijn bedoeld onder d wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, maar zal nooit meer bedragen dan 52 weken na het onherroepelijk worden van de verleende bouwvergunning.

#### *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, sub f en artikel 3, sub e van deze beleidsregels.

- a. De vergunninghouder met concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/of hiermee gelijk te stellen documenten) zijn intentie tot starten met de bouw kan aantonen;
- b. De vergunninghouder persoonlijke omstandigheden opvoert, bijvoorbeeld een sterfgeval of ziekte in de familie, welke aantoonbaar tot uitstel van de bouwwerkzaamheden 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, sub f en artikel 3, sub e van deze beleidsregels gestelde ruimere termijn geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden wordt de verleende bouwvergunning ingetrokken.

#### *Artikel 6 Procedure tot intrekking van de bouwvergunning*

- a. Voordat een bouwvergunning wordt ingetrokken zullen belanghebbenden conform het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid worden gesteld binnen een redelijke termijn een zienswijze naar voren te brengen. Deze redelijke termijn is bepaald op 4 weken.
- b. De gemeente neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de in lid 1 bedoelde zienswijzen een besluit over het al dan niet intrekken van de bouwvergunning conform voorliggende beleidsregels.
- c. Het besluit tot intrekking van de bouwvergunning zal worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad.

#### *Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkinggronden*

Deze beleidsregels laten de besluitvorming omtrent de overige in artikel 59 van de Woningwet opgenomen weigeringsgronden onverlet.

#### *Artikel 8 Hardheidsclausule*

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

#### *Artikel 9 Slotbepaling*

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels intrekken bouwvergunningen" van de gemeente Oost Gelre.

Deze beleidsregels treden in werking op 10 juni 2009

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre, 2 juni 2009

Lichtenvoorde,  
burgemeester en wethouders,

mr. J.J. Dijkman  
secretaris

mr. drs. H.W.M. Heijman  
burgemeester

## Toelichting

In artikel 59, lid 1 van de Woningwet (Ww) is voor het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid vastgelegd om een bouwvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan wanneer er niet binnen de in de bouwverordening gestelde termijn een begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden (lid 1 sub c) en wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan de in de bouwverordening bepaalde termijn hebben stilgelegen (lid 1 sub d). Voor de andere situaties zoals beschreven in artikel 59, lid 1 Ww in een uitwerking in beleidsregels niet noodzakelijk.

Artikel 4.1 van de bouwverordening van de gemeente Oost Gelre heeft betrekking op de intrekking van een bouwvergunning bij niet tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden. Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken wanneer:

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

Het is wenselijk gebleken deze bevoegdheid concreet uit te werken in een beleidsregels en een actief intrekingsbeleid te hanteren.

In deze beleidsregels zijn richtlijnen opgenomen met betrekking tot de procedure die wordt doorlopen en moet leiden tot het intrekken van (oude)bouwvergunningen. Hiermee wordt voorkomen dat aan 'verouderde' bouwplannen, die mogelijk niet meer voldoen aan de op dat moment geldende voorschriften (Bouwbesluit, bouwverordening), uitvoering wordt gegeven. Onder andere eisen ten aanzien van brandveiligheid en constructieve veiligheid worden in de loop van de jaren aangescherpt om onveilige situaties zo veel 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 bouwvergunning door de gemeente wordt ingetrokken.

Tevens kan het bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening, met name bij veranderde planologische inzichten.

Tot slot is dit beleid wenselijk vanuit het oogpunt van de BGR (Basis Gebouwen Registratie). In de BGR worden gegevens en brondocumenten (in dit geval bouwvergunningen) vastgelegd van onder andere panden en verblijfsobjecten. Het verlenen van een bouwvergunning kan leiden tot het ontstaan van een nieuw pand of verblijfsobject of de uitbreiding daarvan. Vanaf het moment dat de bouwvergunning wordt verleend, worden de (voorlopige) gegevens van een nieuw of gewijzigd pand en/of verblijfsobject vastgelegd in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Het betreft gegevens als de nummeraanduiding (huisnummer), het bouwjaar, het gebruiksdoel, de gebruiksoppervlakte en de geometrie. In de BGR wordt ook de levensloop van pand en/of het verblijfsobject vastgelegd. Deze levensloop start bij het afgeven van de bouwvergunning.

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 bouwvergunning niet wordt geëffectueerd. De actualiteit wordt gewaarborgd door het vaststellen van en actief uitvoering geven aan intrekingsbeleid, ten aanzien van "oude" bouwvergunningen.

### Artikelsgewijs

#### Artikel 1

In dit artikel zijn de van toepassing zijnde begripsbepalingen opgenomen.

#### Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat, indien er geen 'urgente en zwaarwegende planologische belangen' zijn, een bouwvergunning waarvan geen gebruik is gemaakt na 104 weken na het onherroepelijk worden van de verleende bouwvergunning, 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 relevante wetten en AMVB's en de daarbij gehanteerde overgangstermijnen is een termijn van 104 weken goed werkbaar.

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

### Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat een bouwvergunning, waarbij de bouwwerkzaamheden gedurende 26 weken aaneengesloten hebben stilgelegen, wordt ingetrokken. De termijn start op het moment van de constatering dat de bouwwerkzaamheden stilliggen.

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 bouwvergunning. 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' openliggen. Ten aanzien van het straatbeeld is een in aanbouw zijnd gebouw niet wenselijk en in een nieuwbouwwijk kan dit tevens ongewenste gevolgen hebben gezien de fasering en inrichting van het openbaar terrein zoals de straatinrichting.

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.

### Artikel 4

In artikel 4 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.

### Artikel 5

Hierin is opgenomen dat indien de eventueel toegekende ruimere termijn voor de start of herstart van de bouwwerkzaamheden is verstreken en start of herstart van de bouw is uitgebleven de bouwvergunning alsnog zal worden ingetrokken.

### Artikel 6

In dit artikel is de procedure die wordt doorlopen voor het intrekken van een bouwvergunning weergegeven. Voordat een besluit hieromtrent wordt genomen moeten belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Deze worden vervolgens meegenomen in de overwegingen die leiden tot het besluit ten aanzien van de intrekking van de bouwvergunning. Indien een bouwvergunning is ingetrokken moet dit worden gepubliceerd in een huis-aan-huis blad.

### Artikel 7

Met dit artikel wordt aangegeven dat deze beleidsregels de overige in artikel 59, lid 1 Woningwet aangegeven situaties waarin een bouwvergunning kan worden ingetrokken onbelemmerd laat.

### 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 bouwvergunning.

### Artikel 9

Beval de slotbepaling dat deze beleidsregels kan worden aangehaald als "Beleidsregels intrekken bouwvergunningen" van de gemeente Oost Gelre.