



INTREKKINGSBELEID  
OMGEVINGSVERGUNNING  
VOOR DE ACTIVITEIT  
BOUWEN VAN ÉÉN  
OF MEER WONINGEN/  
APPARTEMENTEN



parkstad  
stadsregio limburg





# **Intrekkingsbeleid omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van één of meer woningen/ appartementen**

Heerlen, 11 december 2013



# Inhoudsopgave

1. **Aanleiding**
2. **Doelstelling en reikwijdte**
  - 2.1 Doelstelling
  - 2.2 Reikwijdte
3. **Intrekken omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen betreffende één of meer woningen/ appartementen**
4. **Wettelijke regelgeving**
  - 4.1 Artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wabo
  - 4.2 Intrekkingregeling bij uitblijven aanvang bouw
  - 4.3 Intrekkingregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden
  - 4.4 Omgevingsvergunning in twee fasen
5. **Te volgen werkwijze en procedures**
  - 5.1 Algemeen
  - 5.2 Reguliere voorbereidingsprocedure
  - 5.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure
  - 5.4 Zienswijze
  - 5.5 Hardheidsclausule
6. **Rechtsbeschermingsmogelijkheden**

# 1. Aanleiding

In samenwerking met de Stadsregio Parkstad Limburg hebben de Parkstadgemeenten in 2008 het 'Intrekkingsbeleid bouwvergunningen' opgesteld. In het kader van de Regionale Woonvisie wordt al sinds 2006 gestuurd op regionale ambities ten aanzien van kwaliteit in een krimpende woningmarkt. Het intrekkingsbeleid biedt ondersteuning bij het sturen op het creëren van evenwicht in de woningmarkt in Parkstad Limburg, waarbij achterhaalde bouwvergunningen kunnen worden ingetrokken.

De Regionale Woonvisie is ondertussen vervangen door de Regionale Woonstrategie 2012-2020: Kiezen voor Parkstad. De uitgangspunten zijn ten opzichte van de Regionale Woonvisie niet veranderd, maar aangescherpt. In de Regionale Woonstrategie wordt uitgesproken dat kwantitatieve en kwalitatieve sturing op de regionale woningmarkt noodzakelijk is woningmarkt te komen. Met het Structuurvisiebesluit Wonen (2011), onderstreepden de Parkstadgemeenten dat, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, het niet gewenst is om de regionale woningvoorraad uit te breiden om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen.

Het Parkstadbestuur heeft op 16 april 2008 ingestemd met de inhoud van het intrekkingsbeleid. Vervolgens hebben de Parkstadgemeenten de nota als eigen beleid vastgesteld (discretionaire bevoegdheid).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo vervangt onderdelen uit (onder andere) de Woningwet, waaronder ook de mogelijkheid tot het intrekken van voormalige bouwvergunningen en omgevingsvergunningen.

Volgens artikel 1.2, lid 1, aanhef, onder g, van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden bouwvergunningen die onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 2.1, lid 1, Wabo van kracht en onherroepelijk zijn, voor zover voor de betrokken activiteit een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1 Wabo is vereist, gelijkgesteld met een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In het thans vigerende intrekkingsbeleid wordt nog uitgegaan van het juridische kader zoals genoemd in de Woningwet. Dit juridische kader dient vervangen te worden door het juridische kader uit de Wabo.

## **2. Doelstelling en reikwijdte**

### **2.1 Doelstelling**

Het doel is om een uniform en gelijkloidend intrekingsbeleid te formuleren dat door alle Parkstadgemeenten wordt gehanteerd en dat ondersteuning biedt bij het uitvoeren van de uitgangspunten van de Regionale Woonstrategie 2012-2020: Kiezen voor Parkstad. Nu het thans vigerende intrekingsbeleid door de inwerkingtreding van de Wabo niet meer toepasbaar is, wordt het intrekingsbeleid middels deze nota 'Waboproof' gemaakt.

### **2.2 Reikwijdte**

De reikwijdte van het beleid betreft omgevingsvergunningen voor het bouwen van één of meer woningen / appartementen. Het betreft dus niet het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen betreffende aan- of bijgebouwen of bedrijfsgebouwen.

Opgemerkt wordt dat in eerste instantie altijd gestreefd zal worden naar het nakomen van gemaakte afspraken.

### 3. Intrekken omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen betreffende één of meer woningen/ appartementen

Het overgrote deel van de vergunde bouwwerken wordt vrij snel gerealiseerd. Een deel van de vergunde bouwwerken wordt echter niet binnen een bepaalde termijn gerealiseerd of komt helemaal niet meer tot stand. Het is om diverse redenen niet gewenst om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen in stand te laten zonder dat daaraan binnen een bepaalde termijn uitvoering wordt gegeven. Redenen om een einde te maken aan ongewenste omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zijn onder meer:

- de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zijn door gewijzigde bouwtechnische inzichten en nieuwe bouwtechnische regelgeving achterhaald;
- de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen doorkruisen / belemmeren nieuwe planologische en stedenbouwkundige inzichten of ontwikkelingen voor een bepaald gebied (denk ook aan gewijzigde inzichten op volkshuisvestingsterrein);
- de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen leiden tot onzekere situaties voor met name omwonenden. Vragen die terecht gesteld kunnen worden door omwonenden zijn dan: wordt het bouwwerk nu wel of niet gerealiseerd en wanneer?
- vanuit administratief oogpunt is het gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief (papierensituatie) zoveel als mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten (denk in deze situatie aan onderzoeken bij calamiteiten).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van de Wabo de mogelijkheid om omgevingsvergunningen in te trekken. Met het oog op de hiervoor genoemde situaties is het wenselijk om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen na verloop van een bepaalde periode in te trekken.

## 4. Wettelijke regelgeving

### 4.1 Artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wabo

Artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wabo geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid 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 een begin is gemaakt met de verleende activiteit of als de activiteit langer dan 26 weken heeft stilgelegen.

### 4.2 Intrekkingregeling bij uitblijven aanvang bouw

Het college van burgemeester en wethouders is 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.

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 bekend gemaakt conform het gestelde onder 5 van de onderhavige beleidsregels.

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.

Voorname termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald.



### **4.3 Intrekkingsregeling bij stilliggen bouwwerkzaamheden**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geheel of gedeeltelijk in te trekken als het bouwen langer dan 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft stilgelegen.

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 omgevingsvergunning bekend gemaakt conform het gestelde onder 5 van de onderhavige beleidsregels.

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.

Voornoemde termijn wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald.

### **4.4 Omgevingsvergunning in twee fasen**

Op grond van artikel 2.5, lid 1, van de Wabo wordt op verzoek van de aanvrager een omgevingsvergunning in twee fasen verleend. In de eerste fase kan bijvoorbeeld het kaggedeelte en het planologisch gedeelte van de vergunning worden aangevraagd en in de tweede fase het bouwgedeelte. Op grond van de Wabo is het niet meer mogelijk om het bouwgedeelte op te splitsen. De beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders kan (op grond van het bepaalde in artikel 2.5, lid 5, van de Wabo) een beschikking intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;

de eerste of tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

## 5. Te volgen werkwijze en procedures

### 5.1 Algemeen

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning van rechtswege te laten vervallen. Aangezien de bevoegdheid tot het intrekken van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een discretionaire betreft, zal bij het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen altijd sprake moeten zijn van een belangenafweging. De werkwijze en procedures omtrent het intrekken van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen spitsen zich toe op de gevallen waarin (niet) tijdig is begonnen met de bouw of dat wel is begonnen maar er sprake is van een vertraging gedurende een bepaalde periode (artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wabo).

In de onderstaande werkwijze en procedures wordt onderscheid gemaakt tussen nog te vergunnen en reeds vergunde woningbouwontwikkelingen.

Bij nog te vergunnen woningbouwontwikkelingen van één of meerdere woningen wordt vergunninghouder in het kader van de vergunningverlening er altijd op gewezen dat als een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen na 26 weken niet gebruikt is, het college op basis van artikel 2.33, lid 2, onder a, van de Wabo bevoegd is om de omgevingsvergunning in te trekken.

Overeenkomstig artikel 3.15 van de Wabo wordt voor de intrekking van de omgevingsvergunning dezelfde procedure gevolgd als de voorbereidingsprocedure waarmee de vergunning tot stand gekomen is.

### 5.2 Reguliere voorbereidingsprocedure

Hierbij krijgen belanghebbenden, voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingetrokken, de gelegenheid om hierover binnen 4 weken een zienswijze naar voren te brengen (conform artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht). Het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 8 weken na de ontvangst van de zienswijze een besluit over het al dan niet intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen conform de beleidsregels. Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan derdebelanghebbenden. Tevens wordt het besluit gepubliceerd op de website van de gemeente (en eventueel in een huis-aan-huisblad).

### 5.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Hierbij wordt op grond van het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 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 ter inzage legging wordt een kennisgeving van het ontwerp-besluit gepubliceerd op de website van de gemeente (en eventueel in een huis-aan-huisblad). Belanghebbenden kunnen zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht neemt het college van burgemeester en wethouders 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 het college van burgemeester en wethouders het besluit uiterlijk 12 weken na de ter inzage legging (conform artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht).

Het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekendgemaakt aan de vergunninghouder en eventueel aan derdebelanghebbenden. Tevens wordt het besluit gepubliceerd op de website van de gemeente (en eventueel in een huis-aan-huisblad).

#### **5.4 Zienswijze**

Indien geen zienswijze naar voren wordt gebracht binnen de daarvoor gestelde termijn, wordt besloten de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te trekken. In het geval de vergunninghouder wel een zienswijze naar voren brengt over het voornemen tot intrekking, wordt afhankelijk van de argumenten die worden aangevoerd inzake het niet (tijdig) uitvoeren van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, besloten of al dan niet tot intrekking wordt ingegaan. Redenen om (voorlopig) af te zien van het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kunnen onder meer zijn:

- nadere (contractuele) afspraken tussen vergunninghouder en gemeente over de aanvang van de bouwwerkzaamheden;
- familiale kwesties (overlijden, ziektes);
- andere onvoorziene omstandigheden.

De genoemde punten dienen op een kenbare en aantoonbare wijze te worden onderbouwd. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om dit te beoordelen en hier een standpunt over in te nemen. Terughoudend dient te worden omgegaan met argumenten die samenhangen met (juridische conflicten) met een aannemer of andere financiële gevolgen. Ingeval het college naar aanleiding van een zienswijze van vergunninghouder wenst af te zien van het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dan wordt aan vergunninghouder een termijn gegund waarbinnen alsnog overgegaan dient te worden tot het uitvoeren van de omgevingsvergunning. Per individueel geval wordt een redelijke termijn (van maximaal één jaar) gesteld waarbinnen met de bouwwerkzaamheden moet zijn aangevangen. Bij het laten verstrijken van deze termijn, kan zonder vooraanschrijving overgegaan worden tot het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

#### **5.5 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.

## Rechtsbeschermingsmogelijkheden

Tegen een besluit tot intrekking van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waarbij de reguliere procedure is gevolgd staan overeenkomstig de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Ingevolge het bepaalde in de artikelen 7:1 juncto 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan bezwaar en beroep worden ingediend tegen het besluit bij respectievelijk het college van burgemeester en wethouders en de Rechtbank. Tevens kan een verzoek tot een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank.

Indien de openbare uniforme voorbereidingsprocedure is gevolgd bij de intrekking van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, kan tegen het besluit hiertoe door belanghebbenden rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de Rechtbank indien zij zienswijzen hebben ingebracht met betrekking tot het ontwerp van het besluit of aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een verzoek tot een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank.

Mocht het college overigens besluiten om de omgevingsvergunning niet in te trekken dan brengt dit geen rechtsgevolgen met zich mee en is dus geen sprake van een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen een dergelijke beslissing staan dan ook geen rechtsmiddelen open.



Stadsregio  
Parkstad Limburg

Postbus 200  
6400 AE Heerlen

CBS-weg 2  
6412 EZ Heerlen

T +31 (0)45-570 01 23  
F +31 (0)45-574 09 08  
info@parkstad-limburg.nl

[www.parkstad-limburg.nl](http://www.parkstad-limburg.nl)

