

NOTA INTREKKEN VAN NIET UITGEVOERDE BOUWVERGUNNINGEN

Inleiding

Jaarlijks wordt in de gemeente Oisterwijk een groot aantal bouwvergunningen verleend. Een klein gedeelte daarvan wordt niet of pas geruime tijd nadat de bouwvergunning is verleend uitgevoerd.

Deze notitie heeft als doel beleidsregels te geven met betrekking tot het intrekken van niet uitgevoerde vergunningen.

Mogelijkheid intrekken vergunningen

Een bouwvergunning geldt totdat het bouwplan conform de bouwvergunning is gerealiseerd of, indien het bouwplan niet is gerealiseerd, totdat de bouwvergunning is ingetrokken.

In artikel 59, lid 1 van de Woningwet zijn gronden genoemd waarop het college van burgemeester en wethouders een bouwvergunning kan intrekken.

De intrekingsgronden zijn:

- a. indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in [artikel 40a, tweede lid](#), niet tijdig zijn overgelegd;
- b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in [artikel 56](#);
- c. indien binnen de in de bouwverordening bepaalde termijn geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
- d. indien de werkzaamheden langer dan de in de bouwverordening bepaalde termijn hebben stilgelegen;
- e. op verzoek van de vergunninghouder, of
- 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 gelijk kan worden gesteld.

In artikel 4.1 van de Bouwverordening gemeente Oisterwijk 1998 (ongewijzigd overgenomen in Bouwverordening van 2002) is bepaald dat de bouwvergunning kan worden ingetrokken indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden en/ of tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Een bouwvergunning is onherroepelijk wanneer er geen rechtsgang meer tegen open staat.

Intrekking is geen verplichting maar een vrije bestuursbevoegdheid. Dit vergt een zorgvuldige belangenafweging en motivering van het besluit. Overigens is dit ook vereist op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Met betrekking tot het intrekken van beschikkingen is in deze wet bepaald dat:

- het bestuursorgaan kennis moet vergaren omtrent relevante feiten en de af te wegen belangen (zorgvuldigheid);
- sprake moet zijn van een belangenafweging (redelijkheid/ evenredigheid);
- besluiten moeten rusten op een goede motivering (motiveringsplicht).

Waarom beleidsregels?

Beleidsregels zijn zinvol indien er sprake is van vrije bestuursbevoegdheden tevens sprake is van een regelmatige afweging of de bevoegdheid toegepast moet worden. Het vaststellen van beleidsregels kan er toe bijdragen dat beter gehandeld wordt overeenkomstig de beginselen van gelijkheid, rechtszekerheid, evenwichtigheid en evenredigheid.

Een belangrijk voordeel van het vaststellen van beleidsregels is opgenomen in artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht. Voor motivering van een besluit kan worden verwezen naar een vaste gedragslijn, mits die gedragslijn in een beleidsregel is opgenomen. Slechts indien sprake is van een bijzonder geval zal het bestuursorgaan gemotiveerd moeten beoordelen of dit moet leiden tot afwijking van de beleidsregel.

Het is niet mogelijk om algemene beleidsregels te stellen inzake de onder a en b genoemde intrekingsgronden, vanwege de aard van deze intrekingsgronden.

Ten aanzien van de onder c en d genoemde intrekingsgronden (niet uitgevoerde bouwvergunningen) is dit wel mogelijk en ook wenselijk.

Inhoud beleidsregels

De motieven voor het intrekken van niet uitgevoerde bouwvergunningen zijn de volgende.

De achtergrond voor het opnemen van de intrekingsgronden voor niet uitgevoerde bouwvergunningen in de Woningwet is dat het ongewenst kan zijn dat bouwvergunningen voortbestaan waarvan geen gebruik wordt gemaakt.

Met name kan dit het geval zijn wanneer een bestemmingsplan inmiddels is herzien of het gemeentebestuur bezig is met een bestemmingsplanherziening of een dergelijke herziening overweegt (gewijzigde planologische inzichten). Ook kan het bestaan van een ongebruikte bouwvergunning het realiseren van andere bouwplannen in de weg staan.

Verder kan worden gesteld dat de technische eisen die gesteld worden aan bouwwerken regelmatig worden bijgesteld. Het is gewenst dat nieuw op te richten bouwwerken zoveel mogelijk voldoen aan de laatste normen. Daarom is het niet gewenst dat op grond van oudere bouwvergunningen nog bouwwerken worden opgericht die niet meer aan de laatste normen voldoen.

Tenslotte wordt in het geval van bouwvergunningen ten behoeve van woningen een beroep gedaan op schaarse woningcontingenten. Het niet uitvoeren van de vergunning leidt er dan toe dat de woningcontingenten niet optimaal benut kunnen worden benut.

Deze motieven wegen zo zwaar dat in voorkomende gevallen van de bevoegdheid tot het intrekken van bouwvergunningen gebruik zal worden gemaakt.

Slechts wanneer de vergunninghouder definitief uitsluitel kan geven dat binnen redelijke termijn met de bouw daadwerkelijk zal worden begonnen is het niet redelijk om tot intrekking van de bouwvergunning over te gaan. Om deze reden zal niet worden overgegaan tot intrekking van een niet uitgevoerde bouwvergunning indien de vergunninghouder gemotiveerd en schriftelijk aangeeft dat binnen 1 jaar zal worden begonnen. De termijn van 1 jaar is gekozen omdat het binnen deze termijn altijd mogelijk moet zijn om met de bouwwerkzaamheden te starten (voldoende werkbare dagen).

Procedure

De vastgestelde beleidsregels dienen op grond van de Algemene wet bestuursrecht te worden bekendgemaakt.

Deze bekendmaking zal plaatsvinden door een algemene publicatie in de plaatselijke bladen. Uit de praktijk blijkt dat er vaak financiële motieven ten grondslag liggen aan het niet uitvoeren van een bouwvergunning. Duidelijke informatie over de beleidsregels voordat een vergunning wordt aangevraagd is dan ook gewenst. Hierdoor kan worden voorkomen dat aanvragen om bouwvergunning worden ingediend waarvan de uitvoering niet gerealiseerd kan worden. Verder zal bij de af te geven bouwvergunningen worden verwezen naar de vastgestelde beleidsregels.

Ten behoeve van het intrekken van bouwvergunningen zal de volgende procedure worden gevolgd:

- uitvoeren van een bouwcontrole waarbij geconstateerd wordt dat bouwvergunning niet is uitgevoerd;
- via een standaardbrief wordt aan de vergunninghouder bekend gemaakt dat het voornemen bestaat tot het intrekken van de bouwvergunning;
- de vergunninghouder heeft gedurende twee weken de mogelijkheid een zienswijze in te dienen;
- indien uit deze zienswijze voldoende blijkt dat uitvoering van de bouwvergunning alsnog binnen 1 jaar zal plaatsvinden wordt standaard uitstel voor maximaal 1 jaar verleend (via standaardbrief);
- indien uit zienswijze andere redenen blijken om niet tot intrekking over te gaan vindt een uitgebreide belangenafweging plaats gevolgd door besluitvorming;
- indien geen zienswijze wordt ingediend zal onder verwijzing naar deze beleidsnotitie een standaardintrekkingsbesluit ter besluitvorming worden voorgelegd;
- het besluit wordt toegezonden aan de vergunninghouder.

Tegen de besluiten staan de normale bezwaar- en beroepsmogelijkheden open.

Oisterwijk/ 3 september 1998.

5 september 2005 (aangepast aan huidige wetgeving)