

Beleidsregels intrekken bouwvergunning wegens tijdsverloop

Burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel;

Overwegende, dat vanuit het oogpunt van rechtszekerheid van omwonenden en andere belanghebbenden, rechtsgelijkheid en uit een oogpunt van consistente beleidsontwikkeling een bouwrecht dat niet als zodanig wordt gebruikt niet ongebruikt te laten voortbestaan, het wenselijk is over te gaan tot vaststelling van een beleidsregel in het kader van de intrekkingbevoegdheid van een bouwvergunning indien niet binnen een in de bouwverordening genoemde termijn is begonnen met de bouwwerkzaamheden;

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

**Besluit:**

Vast te stellen “Beleidsregels intrekken bouwvergunning”

*Artikel 1                      Algemene termen*

In de beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. bouwvergunning: vergunning zoals bedoeld in artikel 40 van de Woningwet en de vergunning zoals bedoeld in artikel 45, eerste lid, van de Woningwet;
- b. intrekken: het geheel of gedeeltelijk intrekken van een bouwvergunning.

*Artikel 2                      Zienswijze*

Alvorens tot intrekking wordt overgegaan zal conform het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht de belangenhebbende in de gelegenheid worden gesteld binnen een redelijke termijn een zienswijze naar voren te brengen.

*Artikel 3                      Intrekkingregeling bij onherroepelijkheid van meer dan 26 weken, doch minder dan 104 weken.*

1. Conform het bepaalde in artikel 59 lid 1 onder c Woningwet juncto artikel 4.1 Bouwverordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende bouwvergunning in te trekken indien niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de verkregen bouwvergunning een aanvang met de bouwwerkzaamheden is gemaakt.
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 verleende bouwvergunning.
3. Onder “urgente en zwaarwegende planologische belangen” zoals bedoeld in het tweede lid wordt in het kader van deze beleidsregel verstaan een situatie waarbij voor het gebied waarbinnen het vergunde object is gesitueerd een bestemmingsplan in ontwikkeling is genomen waarbij ten minste sprake is van een ontwerpbestemmingsplan welke ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage is gelegd en is gepubliceerd en het vergunde object een ongewenste frustratie van dat toekomstig planologisch kader inhoudt.

4. Met betrekking tot de vraag of er sprake is van een “urgent en zwaarwegend planologisch belang” wordt er door de sectie “bouwzaken” informatie ingewonnen bij de sectie “Ruimtelijke ordening” van de afdeling Ruimte en Wonen.

*Artikel 4 Intrekkingsregeling bij onherroepelijkheid van 104 weken of meer.*

1. Van de bevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3 eerste lid van deze beleidsregel zal, behoudens de gevallen zoals bedoeld in artikel 3 derde lid van deze beleidsregel, geen gebruik worden gemaakt voordat tenminste 104 weken zijn verstreken na het onherroepelijk worden van een verleende bouwvergunning.
2. Aan elke vergunninghouder ten aanzien waarvan geconstateerd wordt dat deze niet binnen 104 weken na het onherroepelijk worden van een verleende bouwvergunning een aanvang met de bouwwerkzaamheden heeft gemaakt, zal een voornemen tot intrekking van de verleende bouwvergunning worden bekendgemaakt.
3. In het geval dat er een zienswijze is ingediend wordt bezien of de ingediende zienswijze aanleiding geeft tot het gunnen van een nadere termijn waarbinnen met de bouwwerkzaamheden een aanvang moet zijn gemaakt.
4. De termijn zoals bedoeld in het vorige lid wordt naar redelijkheid en in het licht van het concrete geval bepaald, doch zal nimmer langer zijn dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende bouwvergunning.

*Artikel 5 Gunnen nadere termijn voor starten werkzaamheden.*

In gevallen zoals bedoeld in artikel 4 van deze beleidsregel zal de vergunninghouder een nadere termijn welke niet langer is dan 156 weken na het onherroepelijk worden van de verleende bouwvergunning worden gegund indien:

- de vergunninghouder middels concrete documenten (geaccepteerde offerte van een bouwondernemer, facturen van bestelde bouwmaterialen en/ of hiermee gelijk te stellen documenten) zijn intentie tot bouwen kan aantonen;
- de vergunninghouder persoonlijke omstandigheden opvoert zoals sterfgeval in de familie, ziekte, onverwachte financiële omstandigheden die tot uitstel van de bouwwerkzaamheden nopen en dergelijk mitsdien deze omstandigheid zich niet meer dan 26 weken voor de in artikel 2 bedoelde zienswijze heeft voorgedaan dan wel dat deze omstandigheid op het voornoemde moment voortduurt.

*Artikel 6 Intrekken na nadere termijn*

Indien er binnen de in artikel 4 vierde lid en in artikel 5 aanhef van deze beleidsregel gestelde nadere termijn geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden wordt de bouwvergunning ingetrokken.

*Artikel 7 Uitsluiting overige intrekkingsgronden*

Deze beleidsregel laat de besluitvorming omtrent de overige in artikel 59 van de Woningwet opgenomen weigeringsgronden onverlet.

*Artikel 8 Hardheidsclausule.*

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

*Artikel 9 Slotbepalingen*

1. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: “beleidsregel intrekken bouwvergunning wegens tijdsverloop”.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag nadat de bekendmaking op de gemeentepagina in weekblad De Brug heeft plaatsgevonden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Son en Breugel 9 augustus 2005.

De secretaris,

De burgemeester,

drs. A.J.M. van Etten

drs. J.F.M. Gaillard