



&gt; Wilbert van Eijk

Van Iersel Luchtman N.V.  
Kantoor Breda  
Wilhelminapark 15  
Postbus 4810  
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 800  
Fax. +31 (0)88 90 80 600  
www.vil.nl

VAN IERSEL  
LUCHTMAN  
ADVOCATEN

## Voorkom intrekking van een bouwvergunning

# De omgevingsvergunning voor bouwen: geen rustig bezit!

Een eenmaal verleende omgevingsvergunning voor bouwen heeft geen eeuwigheidswaarde. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft de gemeente in een aantal gevallen de bevoegdheid om deze in te trekken. Dat komt in de praktijk vaker voor dan u wellicht denkt. Het is dan ook goed om te weten in welke gevallen dit ook u kan overkomen. En nog beter: hoe het te voorkomen.

Wanneer de gemeente eenmaal een omgevingsvergunning voor bouwen (hierna kortweg bouwvergunning) heeft verleend, ontstaat het recht het aangevraagde bouwwerk te realiseren. De vergunninghouder doet er verstandig aan zo spoedig mogelijk van de bouwvergunning gebruik te maken. Een open deur? Niet altijd. Er kunnen zich tal van situaties voordoen waarom bouwen er op korte termijn niet in zit. Bijvoorbeeld omdat de financiële middelen even ontbreken. Soms is het aanvragen van een bouwvergunning ingegeven door een strategische afweging omdat verwacht wordt dat een nieuw bestemmingsplan de bouw-mogelijkheid wel eens in de weg zou kunnen staan.

### Start bouw binnen 26 weken

De wet bepaalt dat wanneer niet binnen 26 weken met de bouw is gestart, de gemeente de bouwvergunning kan intrekken. Soms staat in de bouwvergunning een afwijkende intrekkingstermijn genoemd. In die gevallen geldt die termijn. Hoewel de wettelijke bepaling dat niet expliciet bepaalt, mag ervan worden uitgegaan dat de intrekkingbevoegdheid 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning ontstaat. De gemeente is echter niet verplicht om na 26 weken de bouwvergunning in te trekken. Het

gaat om een bevoegdheid. In ieder concreet geval zal de gemeente moeten beoordelen of zij daarvan gebruik maakt. Sommige gemeenten voeren een actief intrekkingbeleid. Zij schonen het bestand aan 'slapende vergunningen' bijvoorbeeld eens per jaar op.

### Intrekken vergunning

Veel gemeenten hebben beleid opgesteld waarin is opgenomen wanneer de gemeente van haar bevoegdheid gebruik maakt. Veelal wordt in het beleid aangegeven dat een bouwvergunning kan worden ingetrokken wanneer er urgente en zwaarwegende planologische belangen zijn die de intrekking rechtvaardigen. Die situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen indien een vergund bouwwerk niet meer past in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Denk bijvoorbeeld aan een vergunde koeienstal in het buitengebied van een gemeente waar in de nabijheid inmiddels woningbouw is gepland.

De hoogste bestuursrechter heeft geoordeeld dat bij de vraag of een bouwvergunning ingetrokken mag worden, alle belangen moeten worden betrokken en tegen elkaar moeten worden afgewogen. Daartoe behoort naast het belang van de bescherming van (nieuwe) planologische inzichten, ook het (financiële) belang van de vergunninghouder. Hierbij mag de vraag in aanmerking worden genomen of het niet tijdig bouwen, aan de betreffende vergunninghouder is toe te rekenen. Wanneer de vergunninghouder niet aannemelijk weet te maken dat hij alsnog binnen korte termijn van de bouwvergunning gebruik zal maken, is dat voldoende reden voor een gemeente om tot intrekking over te gaan. In sommige gevallen geeft het beleid aan, dat de

vergunninghouder op de hoogte wordt gesteld van het voornemen om de bouwvergunning in te trekken. Start hij dan alsnog binnen een in het voornemen genoemde termijn met de bouw, dan ziet de gemeente alsnog van intrekking af.

### Planning

Welke lessen kan een initiatiefnemer van een bouwproject hieruit trekken? In ieder geval dat hij voor een juiste planning kiest. Mochten er vervolgens onvoorziene omstandigheden voorkomen, dan is het verstandig om met de gemeente in overleg te gaan. Dat kan namelijk veel narigheid voorkomen.

### Onjuiste en onvolledige aanvraag

Een andere reden voor de gemeente om een bouwvergunning in te trekken is wanneer deze achteraf verleend blijkt te zijn ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave. De onjuistheid of onvolledigheid moet dan wel van dermate gewicht zijn, dat wanneer de juiste gegevens wel zouden zijn verstrekt, de gemeente de vergunning zou hebben geweigerd. Twee voorbeelden uit de praktijk:

#### *Intrekking wegens onvolledige informatie*

Een ondernemer vraagt een bouwvergunning aan voor de bouw van een loods. Het bestemmingsplan kent afstandseisen voor de bouw van gebouwen. Op de tekening die bij de aanvraag hoort, worden twee bestaande loodsen niet vermeld. Hadden de bestaande loodsen wel op de tekening gestaan, dan had de gemeente de bouwvergunning moeten weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan. De gemeente komt daar uiteindelijk achter en trekt de bouw-

vergunning in. De rechter is het met de intrekking eens.

#### *Geen intrekking wegens volgen bestemmingsplan*

In een andere zaak ging het om de vraag of een vergunning voor een mestverwerkingsinstallatie ingetrokken moest worden wegens opgave van onjuiste gegevens. Een omwonende stelde dat in de aanvraag ten onrechte was gesteld dat minimaal 50 procent van de mest van het eigen bedrijf afkomstig was. Dit bleek in werkelijkheid veel minder te zijn. De omwonende verzocht de gemeente om intrekking van de vergunning. De gemeente weigerde dat. De rechter volgde de gemeente in haar beslissing. Het bestemmingsplan stond de oprichting van een mestverwerkingsinstallatie nog steeds toe. Ook vond de rechter dat de omwonende dit argument had kunnen inbrengen in de procedure die tot verlening van de vergunning had geleid. De ene onjuistheid is de andere niet.

Voor meer informatie:

Mr. Wilbert van Eijk

w.eijk@vil.nl

**Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?**

**Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.**

**Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:**



food



recycling



retail



zorg