

BELEIDSREGELS

INTREKKEN

BOUWVERGUNNING

GEMEENTE

WIJDEMEREN

<u>Inhoud</u>	<u>Pagina</u>
1. Inleiding	3
2. Huidige gang van zaken	3
3. Geldende wet- en regelgeving	4
3.1. Artikel 59 van de Woningwet	4
3.2. Artikel 59, lid 1 sub a van de Woningwet	4
3.3. Artikel 59, lid 1 sub b van de Woningwet	4
3.4. Artikel 59, lid 1 sub c en d van de Woningwet	4
3.5. Artikel 56a van de Woningwet: intrekken bouwvergunning eerste fase	5
4. Moment van aanvang werkzaamheden	5
5. Procedure tot intrekken bouwvergunning	5
5.1. Artikel 56a, lid 7 van de Woningwet	5
5.2. Artikel 59 lid 1, sub c en d van de Woningwet	5
5.3. Artikel 59 lid 1 van de Woningwet	6
5.4. Schriftelijk voornemen tot intrekken bouwvergunning	6
5.5. Besluitvorming omtrent intrekking bouwvergunning	6
6. Rechtsmiddelen	6
7. Stappenplan	7
8. Overgangsrecht	7
9. Informeren	8
10. Betrokken clusters en medewerkers	8
11. Inwerkingtreding	8
12. Wet Algemene Bepalingen Omgevingsvergunning (WABO)	8
13. Mandaat	8
14. Leges	8
 <u>Bijlagen</u>	
Artikel 59 van de Woningwet	9
Artikel 56a van de Woningwet	9 en 10
Artikel 4.1. van de Bouwverordening	10

1. Inleiding

Door de gemeente Wijdmeren worden jaarlijks veel bouwvergunningen verleend en daarna wordt ook meestal binnen een redelijke termijn uitvoering gegeven aan de bouwvergunning door middel van bouwwerkzaamheden. Het komt echter ook voor dat er geen of pas na een lange tijd gebruik wordt gemaakt van een verleende bouwvergunning.

Om een aantal uiteenlopende redenen is het ongewenst de bouwvergunningen in stand te laten zonder dat daaraan binnen een bepaalde termijn uitvoering aan wordt gegeven. In de praktijk duiken regelmatig ongebruikte bouwvergunningen op die jaren geleden zijn verleend maar die nimmer zijn ingetrokken.

Ten eerste moet worden voorkomen dat (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten doorkruist worden door nog te bouwen zaken die in het verleden zijn vergund maar nog niet gerealiseerd zijn.

Eveneens moet worden voorkomen dat nieuwe, nog te bouwen zaken worden gerealiseerd naar verouderde bouwtechnische inzichten als gevolg van bouwvergunningen die geruime tijd geleden verleend zijn.

Het kan zijn dat het betreffende bestemmingsplan of regels uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, duurzaam bouwen of bruikbaarheid) naderhand zijn gewijzigd. Daarnaast is het vanuit administratief oogpunt gewenst dat het gemeentelijke bouwarchief zoveel als mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten. Dit is met name van belang bij grootschalige calamiteiten voor onderzoek en schadebepaling. Wanneer het voor de gemeente onduidelijk is of het bouwwerk ook daadwerkelijk is gerealiseerd, wordt ook de taxatie in het kader van de Wet waardering onroerende zaken bemoeilijkt.

Bovendien is het vanuit het oogpunt van (nieuwe) omwonenden onplezierig als zij geconfronteerd worden met oude "bouwrechten" waartegen zij in principe geen rechtsmiddelen meer kunnen aanwenden.

Gelet op de voornoemde problematiek is het wenselijk om de bouwvergunning na verloop van een bepaalde periode in te trekken.

In deze notitie wordt ingegaan op de wettelijke mogelijkheid om aan de bouwvergunning een geldigheidsduur te koppelen en de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bouwvergunningen in te (kunnen) trekken.

In deze beleidsnotitie blijven bouwvergunningen met een tijdelijke instandhoudingstermijn voor het bouwwerk, veelal gekoppeld aan artikel 45 van de Woningwet dan wel een procedure met betrekking tot een tijdelijke ontheffing ex artikel 3.22 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), buiten beschouwing.

Het doel van deze beleidsnotitie is het doen afnemen van achterstanden met betrekking tot het intrekken van verleende bouwvergunningen.

2. Huidige gang van zaken

Vóór de vaststelling van dit intrekkingenbeleid, was er geen specifiek beleid vastgesteld ten aanzien van het intrekken van bouwvergunningen. Wel wordt al geruime tijd de termijn van twee jaar gebruikt om bouwvergunning waarbij nog geen begin met de werkzaamheden is geweest in te trekken.

3. Geldende wet- en regelgeving

3.1. Artikel 59 van de Woningwet

De Woningwet kent een specifieke regeling voor het intrekken van bouwvergunningen. Het gaat om een limitatief vormgegeven stelstel. Dit betekent dat de gronden waarop een bouwvergunning kan worden ingetrokken uitputtend in de wet (artikel 59 van de Woningwet) zijn opgesomd.

Buiten de in deze wet genoemde gronden, kan niet tot het intrekken van een bouwvergunning worden overgegaan.

De intrekingsgronden zijn kort samengevat:

- a. onjuiste of onvolledige opgave of het niet tijdig overleggen van de gegevens als bedoeld in artikel 40a van de Woningwet;
- b. het niet voldoen aan een aan de bouwvergunning verbonden voorwaarde;
- c. het niet binnen een in de bouwverordening aan te geven termijn (26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning, artikel 4.1 van de bouwverordening) beginnen van de bouwwerkzaamheden;
- d. indien de werkzaamheden langer dan de in de bouwverordening bepaalde termijn (26 weken artikel 4.1 van de bouwverordening) hebben stilgelegen;
- e. op verzoek van de vergunninghouder;
- f. indien gevaar bestaat dat de bouwvergunning gebruikt wordt om criminele activiteiten te ontplooiën of te continueren, dan wel ter verkrijging van de vergunning een strafbaar feit is gepleegd (artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur: Wet BIBOB).

Het intrekken van een bouwvergunning is een discretionaire bevoegdheid. Dat wil zeggen dat als één van de gronden van artikel 59 van de Woningwet van toepassing is, burgemeester en wethouders een verleende bouwvergunning kunnen intrekken maar daartoe niet verplicht zijn.

In het vervolg van deze notitie worden met name de intrekingsgronden sub a tot en met d van artikel 59 van de Woningwet besproken, omdat deze gronden in de praktijk het meeste voorkomen.

3.2. Artikel 59 lid 1, sub a Woningwet

De bouwvergunning kan op deze grond worden ingetrokken als aannemelijk is dat de bouwvergunning niet zou zijn verleend als de gegevens wel juist of volledig waren geweest. Er dient dus een causaal verband te zijn tussen de aanlevering van onjuiste of gebrekkige gegevens en de beslissing van burgemeester en wethouders.

3.3. Artikel 59 lid 1, sub b Woningwet

Ingevolge artikel 56 van de Woningwet zijn burgemeester en wethouders bevoegd om aan een bouwvergunning voorwaarden te verbinden. Indien dergelijke voorwaarden (bijvoorbeeld sloop van reeds bestaande bouwsels) niet worden nagekomen, dan kan de bouwvergunning worden ingetrokken.

3.4. Artikel 59 lid 1, sub c en d Woningwet

Op grond van artikel 59 lid 1 sub c en d van de Woningwet in samenhang met artikel 4.1 van de bouwverordening van de gemeente Wijdmeren, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een verleende bouwvergunning in te trekken indien binnen 26 weken - na het onherroepelijk worden daarvan – niet is aangevangen met het bouwen.

Hetzelfde geldt ingeval de reeds gestarte werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken hebben stilgelegen.

Deze twee intrekingsgronden komen vaak aan de orde als de gemeente het planologische regime heeft gewijzigd dan wel wil wijzigen en een eenmaal in het verleden vergund bouwplan daar niet meer in past.

Ook komt het voor dat de bouwregelgeving dusdanig is aangepast, dat de oude bouwvergunningen niet meer voldoen aan de huidige voorschriften.

Het intrekken van een bouwvergunning kan, zoals blijkt uit de wettekst en de jurisprudentie, ook gedeeltelijk geschieden (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna: ABRvS, 29 december 2004).

Bovendien is in een uitspraak van ABRvS van 24 september 2003 uitdrukkelijk overwogen dat een gewijzigd planologisch regime niet per se aanwezig behoeft te zijn om de bouwvergunning in te kunnen trekken. Alleen het feit dat de vergunninghouder niet binnen de in de bouwverordening bepaalde termijn met bouwwerkzaamheden is begonnen en niet aannemelijk kan worden gemaakt dat binnen afzienbare tijd alsnog met de bouw begonnen wordt, vormden een voldoende redelijk belang om de bouwvergunning in te trekken.

Bij het intrekken van een bouwvergunning zal wel altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van de vergunninghouder bij het instand houden van de vergunning en het algemeen belang bij intrekking daarvan.

3.5. Artikel 56a Woningwet, intrekken bouwvergunning eerste fase

Bij het verlenen van een bouwvergunning in twee fasen bestaat het risico dat een bouwplan dat in de eerste fase instemming kreeg, door wijziging van de ruimtelijke voorschriften in de loop der tijd niet meer voldoet aan de voorschriften waaraan in de eerste fase is getoetst. Volgens artikel 56a, lid 6, sub b van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de bouwvergunning eerste fase intrekken indien niet binnen een jaar na het onherroepelijk worden van die beslissing een aanvraag voor de tweede fase is ingediend.

Indien burgemeester en wethouders een bouwvergunning niet al hebben ingetrokken, vervalt de vergunning eerste fase na twee jaar van rechtswege (artikel 56a, lid 7 van de Woningwet). Dit om te voorkomen dat burgemeester en wethouders veel later alsnog worden geconfronteerd met de aanvraag voor de tweede fase.

4. Moment van aanvang bouwwerkzaamheden

In het voorgaande is al een aantal malen aangehaald dat, op grond van artikel 59 lid 1 sub b en c van de Woningwet in samenhang met artikel 4.1 van de bouwverordening, burgemeester en wethouders bevoegd zijn een verleende bouwvergunning in te trekken indien binnen 26 weken – na het onherroepelijk worden daarvan – niet met het bouwen is begonnen.

De vraag is nu wanneer er sprake is van “begonnen met bouwen” hetgeen op diverse wijze uitgelegd kan worden. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 december 2003 biedt hier enige houvast. Door de vergunninghouder werd in deze casus betoogd dat hij met de bouwwerkzaamheden was begonnen, omdat hij een aannemer een offerte had laten uitbrengen, de gemeente het peil had laten bepalen, bouwplanken had geplaatst en voorts een aanwezige grasmat had verwijderd. Door de ABRvS werden deze activiteiten niet als een begin van bouwwerkzaamheden beschouwd. Ingeval er een relatie wordt gelegd met de jurisprudentie van de Afdeling inzake de uitleg van het begrip bouwen als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet, dan is van bouwen eerst sprake indien een constructieve handeling wordt verricht waarbij een constructie van enige omvang wordt gemaakt die tevens plaatsgebonden is.

5. Procedure tot intrekken bouwvergunning

5.1. Artikel 56a, lid 7 van de Woningwet

Met uitzondering van het van rechtswege vervallen van de bouwvergunning eerste fase na een periode van twee jaar (artikel 56a, lid 7 van de Woningwet), is het niet mogelijk dat een bouwvergunning van rechtswege vervalt.

5.2. Artikel 59 lid 1, sub c en d van de Woningwet

Gezien het feit dat het een discretionaire bevoegdheid betreft, moet bij het intrekken van een bouwvergunning altijd sprake zijn van een belangenafweging. Vooral bij de gronden genoemd onder artikel 59 lid 1, sub c en d van de Woningwet is het afwegen van belangen aan de orde.

5.3. Artikel 59 lid 1 van de Woningwet

De hierna te beschrijven procedure kan weliswaar dienst doen voor alle intrekkingen zoals opgesomd in artikel 59 lid 1 van de Woningwet, maar er dient wel een onderscheid gemaakt te worden naar het moment waarop de procedure kan worden aangevangen. Zo kan, met betrekking tot de intrekkingen onder sub a, b en f van artikel 59 van de Woningwet het toezenden van de brief inzake het voornemen tot intrekken van de bouwvergunning, op ieder gewenst moment plaatsvinden.

Wat betreft de intrekkingen onder c en d van artikel 59 van de Woningwet speelt de problematiek van een termijn van minimaal 26 weken alvorens de intrekkingprocedure gestart kan worden.

De te schetsen procedure spitst zich daarom vooral toe op de gevallen waarbij niet (tijdig) is begonnen met de bouw of dat wel is begonnen maar er een oponthoud plaatsvindt gedurende een bepaalde periode.

5.4. Schriftelijk voornemen tot intrekken bouwvergunning

In de praktijk wordt een termijn van 26 weken voor het intrekken van bouwvergunningen zowel door gemeenten als vergunninghouders als vrij kort ervaren en daarom wordt een termijn van **twee jaar** als redelijker beschouwd.

Uiteraard moet de mogelijkheid blijven bestaan om van deze termijn af te wijken als bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld stedenbouwkundige) daartoe nopen. Na twee jaar zou de vergunninghouder vervolgens een schriftelijk voornemen tot intrekken kunnen krijgen waarna deze dan twee weken de tijd gegund kan worden om op het voornemen tot intrekken te reageren door middel van het naar voren brengen van een zienswijze.

5.5. Besluitvorming omtrent intrekking bouwvergunning

Na de schriftelijke aankondiging tot intrekking van de verleende bouwvergunning, wordt tot intrekking overgegaan indien:

1. De vergunninghouder in het geheel niet reageert op de brief betreffende het voornemen tot intrekking van de verleende bouwvergunning;
2. Indien de naar voren gebrachte zienswijze aangeeft dat er sprake is van een conflict met de aannemer of de architect en er in de zienswijze geen duidelijk eenduidige termijn van dit conflict wordt aangegeven (bijvoorbeeld arbitragecommissie of Rechtbank).

De intrekking van een verleende bouwvergunning wordt met maximaal één jaar opgeschort indien:

1. Een eindige termijn als hierboven wordt geschetst;
2. Uit de zienswijze blijkt dat er sprake is van een familiere kwestie (scheiding, overlijden, ziekten en dergelijke) mits dat op een kenbare en aanneembare wijze wordt onderbouwd.

In alle overige gevallen, zoals bijvoorbeeld financiële motieven, zal het college van burgemeester en wethouders een afhankelijk van de in de naar voren gebrachte zienswijze aangevoerde gronden een besluit nemen.

6. Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot intrekking van de bouwvergunning staat ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar open, overeenkomstig de gebruikelijke procedure.

7. Stappenplan

De volgende procedures en termijnen worden gehanteerd:

1. Er wordt in beginsel uitgegaan van een geldigheidsduur voor een bouwvergunning van twee jaar. Na twee jaar ontvangt de vergunninghouder een schriftelijk voornemen tot intrekken van de bouwvergunning. De vergunninghouder krijgt twee weken de gelegenheid om op het voornemen tot intrekken te reageren door middel van een mondelinge of schriftelijke zienswijze.

Als de vergunninghouder niet of niet binnen de gestelde termijn van twee weken reageert, wordt de bouwvergunning ingetrokken. Als de vergunninghouder wel reageert, wordt afhankelijk van de reactie, beoordeeld of de bouwvergunning wordt ingetrokken en binnen welke termijn de bouwvergunning wordt ingetrokken. De mogelijkheid om eerder tot intrekken (na 26 weken) over te gaan blijft op grond van de gemeentelijke Bouwverordening bestaan.

2. Als de bouwwerkzaamheden twee jaar hebben stilgelegen, wordt de intrekkingprocedure gestart. De vergunninghouder ontvangt een schriftelijk voornemen tot intrekken van de bouwvergunning. De vergunninghouder krijgt twee weken de gelegenheid om op het voornemen tot intrekken te reageren door middel van een mondelinge of schriftelijke zienswijze.

3. Als de vergunninghouder niet of niet binnen de gestelde termijn van twee weken reageert, wordt de bouwvergunning ingetrokken. Als de vergunninghouder wel reageert, wordt afhankelijk van de reactie, beoordeeld of de bouwvergunning wordt ingetrokken en binnen welke termijn de bouwvergunning wordt ingetrokken. Wanneer de bouwvergunning uiteindelijk geheel is ingetrokken, dient de vergunninghouder het bouwwerk in originele staat terug te brengen. De mogelijkheid om eerder tot intrekken (na 26 weken) over te gaan blijft op grond van de gemeentelijke Bouwverordening bestaan.

Indien stedenbouwkundige ontwikkelingen of andere bijzondere omstandigheden een bijzondere reden geven om een bouwvergunning in te trekken, dan wordt bij gelegenheid van die ruimtelijke ontwikkeling op dit punt een besluit genomen en de intrekkingprocedure wordt op een eerder moment gestart, dan hierboven is aangegeven.

Opgemerkt wordt dat wordt gekeken naar het tijdstip van het verlenen van de bouwvergunning. Indien een bouwvergunning op grond van de gemeentelijke Bouwverordening tussentijds is overgeschreven op een andere naam heeft dit geen invloed op de genoemde termijnen. Het ijkpunt ligt bij de datum van het verlenen van de bouwvergunning.

8. Overgangsrecht

Deze beleidsregels 'intrekking bouwvergunning' zijn van toepassing op alle verleende bouwvergunningen.

De houders van de bouwvergunningen, die op de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel twee jaar of ouder zijn en waarbij tot op heden geen aanvang is gemaakt met de bouw of waarvan de bouwwerkzaamheden langer dan één jaar hebben stil gelegen, worden allereerst telefonisch benaderd door de buiteninspecteurs van het cluster Bouw- en Woningtoezicht Handhaving. De houder van de bouwvergunning wordt verzocht het college van burgemeester en wethouders schriftelijk ingevolge artikel 59 lid 1 sub e van de Woningwet te verzoeken de bouwvergunning in te trekken. Daarbij heeft de houder van de bouwvergunning ingevolge de gemeentelijke legesverordening geen recht op restitutie van de betaalde leges (artikel 8.6.9 van de Legesverordening).

Indien de houder van de bouwvergunning niet voornemens is het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om intrekking van de bouwvergunning, wordt indien geen aanvang is gemaakt met de bouw of indien de bouwwerkzaamheden langer dan één jaar hebben stil gelegen, een voornemen tot intrekking toegezonden en wordt in beginsel de hierboven genoemde procedure voor het intrekken van bouwvergunningen gevolgd en worden in beginsel de hierboven genoemde termijnen gehanteerd.

9. Informeren

De toezichthouders van het cluster Bouw- en Woningtoezicht Handhaving vervaardigen op basis van de huidige inzichten een zo compleet mogelijk overzicht van nog niet gebruikte bouwvergunningen en intensiveren de intrekkingprocedure. Jaarlijks wordt bij gelegenheid van het jaarverslag inzicht gegeven in de ingetrokken bouwvergunningen.

10. Betrokken clusters en medewerkers

De intrekkingprocedure wordt in het geval van een onherroepelijke 'normale' bouwvergunning door de toezichthouders van het cluster Bouw- en Woningtoezicht Handhaving uitgevoerd.

Als het om een bouwvergunning 1e fase gaat (dus tijdens de vergunningprocedure), wordt deze bouwvergunning door de bouwplantoeters van het cluster Bouw- en Woningtoezicht Vergunningverlening ingetrokken. Een bouwvergunning 1e fase geeft immers nog geen recht tot bouwen en blijft bij de vergunningverleners totdat de bouwvergunning 2e fase is verleend. Het gaat in deze situaties niet om het sanctioneren van een overtreding, maar om een administratieve handeling die vergelijkbaar is met het buiten behandeling stellen van een aanvraag wegens het niet tijdig aanleveren van de vereiste gegevens.

11. Inwerkingtreding

De beleidsregel 'intrekking bouwvergunning' treedt in werking op de dag na bekendmaking.

12. Wet Algemene Bepalingen Omgevingsvergunning (WABO)

Dit beleid blijft geldig indien de Wet Algemene bepalingen Omgevingsvergunning (WABO) inwerking treedt. In dat geval dient "bouwvergunning" te worden gelezen als: "omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen".

13. Mandaat

Het besluit tot het intrekken van een verleende bouwvergunning is, indien er geen zienswijzen zijn ingediend, gemandateerd aan het afdelingshoofd REO. In geval er wel zienswijzen zijn ingediend beslist het college van burgemeester en wethouders. Mochten er zienswijzen naar voren zijn gebracht die binnen dit beleid vallen dan is het besluit tot intrekking van een verleende bouwvergunning gemandateerd aan het afdelingshoofd REO.

14. Leges

Op basis van artikel 8.6.9 van de Legesverordening worden leges niet restitueert in geval er reeds op de aanvraag een beslissing is genomen. Dit houdt in dat er door het intrekken van een verleende bouwvergunning geen leges terug betaald hoeven worden aan de aanvrager.

Bijlagen

Artikel 59 van de Woningwet

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken:
 - 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 (verbinden van voorwaarden aan vergunning);
 - 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 (Wet BIBOB), 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 omstandigheden redelijkerwijs met een vergunninghouder gelijk kan worden gesteld.
2. Een vergunning met toepassing van artikel 45 (tijdelijke bouwvergunning) verleend, kan bovendien worden ingetrokken, indien de voorschriften omtrent het onderhoud en gebruik niet worden nageleefd.
3. Een intrekking als bedoeld in het tweede lid, heeft hetzelfde rechtsgevolg als het verstrijken van de in de vergunning gestelde termijn.
4. Voordat toepassing wordt gegeven aan onderdeel f van het eerste lid kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Artikel 56a van de Woningwet

1. Een reguliere bouwvergunning wordt op aanvraag in twee fasen verleend.
2. De bouwvergunning eerste fase mag slechts en moet worden geweigerd indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel b, c, d of e, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid slechts van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.
3. De bouwvergunning tweede fase mag slechts en moet worden geweigerd indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel a of b, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid niet van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.
4. De aanvraag om bouwvergunning tweede fase kan eerst worden ingediend:
 - a. na afloop van de termijn waarbinnen overeenkomstig artikel 46, eerste lid, onderdeel c, of tweede lid, op de aanvraag om bouwvergunning eerste fase moet worden beslist, dan wel
 - b. indien op een eerder tijdstip op die aanvraag is beslist: nadat die beslissing is bekendgemaakt.
5. Indien de bouwvergunning in twee fasen wordt verleend, wordt in:
 - a. artikel 41 in plaats van «aanvraag om bouwvergunning» gelezen: aanvraag om bouwvergunning eerste, dan wel tweede fase;
 - b. artikel 48, eerste lid, in plaats van «aanvraag voor een reguliere bouwvergunning» gelezen: aanvraag om bouwvergunning eerste fase;
 - c. de artikelen 49, eerste lid, 50, eerste lid, 51, eerste lid, en 54, eerste lid, in plaats van «aanvraag om bouwvergunning» gelezen: aanvraag om bouwvergunning eerste fase;
 - d. artikel 49, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, en onderdeel b, onder 2°, in plaats van «binnen twaalf weken» telkens gelezen «binnen zes weken», en in plaats van «reguliere bouwvergunning» telkens: aanvraag om bouwvergunning eerste fase;

e. de artikelen 52, eerste lid, 52a, eerste lid, 53, eerste lid, en 55, eerste lid, in plaats van «aanvraag om bouwvergunning» telkens gelezen: aanvraag om bouwvergunning tweede fase.

6. Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, intrekken indien:

a. blijkt, dat zij dit besluit ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben genomen, of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, niet tijdig zijn overgelegd, of

b. niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

7. Het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

8. Indien het bouwplan waarvoor de bouwvergunning eerste fase is verleend als gevolg van hun besluit omtrent de aanvraag om bouwvergunning tweede fase zodanige wijziging behoeft dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders wederom een toetsing aan de weigeringsgronden van de eerste fase noodzakelijk is, delen zij dit onverwijld mede aan de aanvrager van de bouwvergunning tweede fase. Zij stellen hem daarbij in de gelegenheid binnen vijf weken een gewijzigde aanvraag om bouwvergunning eerste fase in te dienen. Burgemeester en wethouders beslissen omtrent die gewijzigde aanvraag binnen vier weken. Indien burgemeester en wethouders niet binnen die vier weken beslissen, is de bouwvergunning eerste fase van rechtswege verleend. De bouwvergunning eerste fase, zoals die in tweede instantie is verleend, treedt, voor zover die afwijkt van de primaire bouwvergunning eerste fase, in de plaats van de primaire bouwvergunning eerste fase. Artikel 46, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing. Indien de aanvrager geen gebruik maakt van de gelegenheid die hem krachtens de tweede volzin is geboden, is de bouwvergunning van rechtswege geweigerd met ingang van de dag na de dag waarop de termijn van de hem geboden gelegenheid is verstreken.

Artikel 4.1 van de Bouwverordening (Intrekking bouwvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden)

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 59 van de Woningwet de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;

b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.