

Kruimelgevallenregeling is geen regeling meer voor kruimelgevallen: grote afwijkingen in 8 weken vergund!

11-07-2016 12:00

U heeft een bouwplan dat niet past in het bestemmingsplan. De vraag is dan of dit vergund kan worden en welke procedure daarbij van toepassing is. Vaak wordt gedacht dat voor een dergelijk bouwplan een uitgebreide procedure doorlopen moet worden en wordt over het hoofd gezien dat artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenregeling) hiervoor mogelijkheden biedt. Het gevolg is: een vergunning binnen 8 weken. Hieronder volgen een aantal voorbeelden van bouwplannen die binnen deze regeling passen.

Voorbeeld 1: u heeft een stuk grond in de bebouwde kom met een detailhandelsbestemming met een bouwvlak van 1.200 m². U wilt echter een winkel realiseren van 2.200 m². Dit kan met de kruimelgevallenregeling blijkens een uitspraak van de rechtbank Gelderland. De rechtbank Gelderland oordeelde namelijk dat sprake is van een uitbreiding van een hoofdgebouw als in ieder geval 50% van het gebouw conform bestemmingsplan gebouwd is.

Is meer dan de helft in strijd met het bestemmingsplan, dan is volgens de rechtbank sprake van een nieuw hoofdgebouw in strijd met het bestemmingsplan en dan biedt artikel 4 geen oplossing. In dit geval kan er een gebouw van 1.200 m² op grond van het bestemmingsplan gebouwd worden (het hoofdgebouw). Het is vervolgens op grond van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 lid 1) toegestaan om het hoofdgebouw uit te breiden met 1.000m². Uit de toelichting op deze regeling en de jurisprudentie blijkt dat dit ook direct bij nieuwbouw kan en niet eerst een gebouw gebouwd hoeft te worden.

Voorbeeld 2: u heeft een bedrijfspand in het centrum en iemand meldt zich die daar een winkel in wil beginnen, hetgeen volgens het bestemmingsplan op die plek niet toegestaan is. Zolang het gebouw niet vergroot wordt is dit mogelijk met artikel 4 lid 9 van de kruimelgevallenregeling. Het toegestane gebruik mag gewijzigd worden, intern mag verbouwd worden, de gevels mogen aangepast worden en zelfs het terrein er om heen mag heringericht worden (bijvoorbeeld extra parkeerplaatsen). Menig supermarkt is op deze manier gerealiseerd.

Er is meer mogelijk

Maar er is op grond van recente uitspraken van rechtbanken nog meer mogelijk. Voorbeeld 3: u heeft een grote villa of kantoor in het centrum en wilt hierin appartementen vestigen en tevens een stuk aanbouwen voor bergingen. Het bestemmingsplan laat echter appartementen niet toe en meer bebouwing is ook niet toegestaan. Ook nu biedt de kruimelgevallenregeling uitkomst. De wijziging van het gebruik van het gebouw kan immers op grond van artikel 4 lid 9 van de kruimelgevallenregeling en de bergingen middels artikel 4 lid 1. Ook deze wijze van cumuleren is toegestaan, zo blijkt uit recente uitspraken.

Voorbeeld 4: u heeft een kantoorgebouw van 3 verdiepingen en wilt daar twee verdiepingen bovenop zetten, wat het bestemmingsplan niet toelaat. Ook dit kan met de kruimelgevallenregeling. De uitbreiding van een hoofdgebouw kan namelijk ook in de hoogte.

Het zal u duidelijk worden dat er heel veel mogelijk is met deze regeling. Zeker nu de verschillende onderdelen blijkens uitspraken van rechtbanken gecombineerd en zelfs meerdere malen toegepast mogen worden. Het is ook mogelijk om afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt te combineren met de kruimelgevallenregeling. Het is dan ook wenselijk om voorafgaand aan de indiening van de aanvraag van de vergunning goed na te (laten) gaan of de aanvraag onder de kruimelgevallenregeling valt. Als dit het geval is,

betekent dit ook dat indien niet binnen 8 weken wordt beslist – en niet tijdig de beslistermijn wordt verlengd met 6 weken – de vergunning van rechtswege is verleend.

Wij kunnen u snel en goed adviseren over de mogelijkheden.

Rudi Minkhorst is advocaat Overheid & Ruimtelijke ontwikkeling bij [Poelmann van den Broek Advocaten te Nijmegen](#). Voor vragen of opmerkingen is hij bereikbaar via r.minkhorst@pvdb.nl en via telefoonnummer: 024 – 3811439.

Rogier Hentenaar