

Vergroten of verbouwen: wat valt er onder de kruimelgevallenregeling?

10-02-2020 11:54

Met de kruimelgevallenregeling uit artikel 4 bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) kan veel meer dan vaak wordt gedacht. De afgelopen jaren is er bij de Afdeling veel geprocedeerd over de kruimelgevallenregeling. Steeds duidelijker wordt wat er wel en niet kan en mag. Een bijdrage van Mr. Arjan Loo van Poelmann van de Broek Advocaten.

Uit de vele uitspraken blijkt dat er heel veel mogelijkheden zijn om gebouwen te vergroten en/of het gebruik van gebouwen te wijzigen met deze regeling. Het voordeel is evident: een korte procedure en een afwijking die relatief eenvoudig kan worden vergund.

Vergroten gebouw

Op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II Bor kan een gebouw worden vergroot. Die mogelijkheden zijn volgens de Afdeling ruim: Deze categorie is niet beperkt tot 'planologisch ondergeschikte gevallen'. Zo kan bijvoorbeeld de realisatie van een basisschool met een omvang van 55 meter bij 25 meter met een 'kruimelgeval' worden vergund. Of een complete extra vleugel van een ziekenhuis. Of een forse uitbreiding van een winkel.

Uitbreiding is niet beperkt tot de uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. Van belang is dat voldaan wordt aan het juridische begrip 'bijbehorend bouwwerk'. Dat is ook de uitbreiding van een hoofdgebouw. En dat hoofdgebouw hoeft er nog niet te staan. Het gaat erom dat het hoofdgebouw op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Het begrip 'uitbreiding' moet ruim worden uitgelegd. Dat betekent dat bijvoorbeeld ook de realisatie van kelders, met daarin een magazijn, en aan- en uitbouwen op hoger gelegen verdiepingen, bijvoorbeeld voor een personeelsruimte, hieronder vallen.

Het gedeelte waar een 'uitbreiding' plaatsvindt hoeft niet in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. Houdt wel in gedachten dat het hoofdgebouw zelf en het gebruik daarvan op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan. Uit lagere rechtspraak lijkt te volgen dat daarvoor minimaal 50 % van het hoofdgebouw op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan.

Gebruik wijzigen van een bouwwerk

Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor (transformatiebepaling) is het mogelijk het gebruik van een bestaand gebouw te wijzigen naar een gebruik dat het bestemmingsplan niet toestaat. Gelijktijdig met de functiewijziging kunnen ook verbouwingen worden meegenomen, voor zover de oppervlakte en het bouwvolume niet toenemen. Daarbij mag ook het gebruik van het aansluitend terrein gewijzigd worden.

Handig om te weten is dat ook enkel de wijziging van het gebruik van een aansluitend terrein te kruimelen is, zonder dat het gebruik van het naastgelegen bouwwerk wordt gewijzigd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het gewenste gebruik van het gebouw reeds op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, danwel al eerder is vergund. Maar het naastgelegen terrein benodigd is voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.

Cumulatie kruimelgevallen

Voor de praktijk is interessant dat deze beide categorieën ook te combineren zijn. Zo is het mogelijk om het gebruik van een bestaand pand te wijzigen (lid 9) en gelijktijdig een uitbreiding te realiseren (lid 1). Een in het dagelijks straatbeeld sprekend voorbeeld is bijvoorbeeld de transformatie van een oud bestaand kantoorpand

tot appartementen, waarbij in de plint winkels worden gerealiseerd en die plint ook wordt uitgebreid.

Sloop/nieuwbouw te kruimelen?

In de praktijk is al enige tijd de vraag of het ook mogelijk is om een sloop/nieuwbouw-situatie te kruimelen. Over die vraag heeft de Afdeling inmiddels twee uitspraken gedaan, waaruit enige grenzen zijn af te leiden.

Zo kon de Aldi in Wieringerwerf niet een nieuwe supermarkt met een cumulatie van 'kruimelgevallen' realiseren. Het plan betrof een nieuw gebouw op een locatie waar een supermarktfunctie op grond van het bestemmingsplan niet was toegestaan. Dat is volgens de Afdeling niet te 'kruimelen'. Het is niet toegestaan om permanent een nieuw hoofdgebouw te realiseren in afwijking van het in het bestemmingsplan toegestane gebruik.

In Oudewater was een vergunning aangevraagd voor de sloop en nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Het nieuwe bedrijfsgebouw zou bestaan uit twee verdiepingen, waarbij de begane grond bedrijfsruimte wordt en de eerste verdieping volledig zal worden gebruikt als zelfstandige kantoorruimte. Gebruik als zelfstandige kantoorruimte was in strijd met het bestemmingsplan. Hier geeft de Afdeling over aan dat het niet mogelijk is op grond van onderdeel 9 een vergunning te verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw dat niet feitelijk aanwezig en vergund is.

Conclusie

Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt dat de kruimelgevallenregeling heel veel mogelijkheden biedt om (gecombineerd) een (omvangrijke) uitbreiding, een wijziging van het gebruik van een bouwwerk of de wijziging van het gebruik van enkel een aansluitend terrein met een korte procedure te vergunnen. Weliswaar stelt de Afdeling ook grenzen, maar laat u vooral inspireren door de mogelijkheden!

[Arjan Loo](#) is advocaat op de sectie Omgeving en Overheid bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Voor vragen of opmerkingen is hij bereikbaar op a.loo@pvdb.nl of op telefoonnummer 024 - 381 14 04

Arjan Loo