



Juridisch up to Date

ID JutD 2018-0089

Datum 20180706

Rubriek Vastgoed

De kruimelvergunning: een snelle route om van het bestemmingsplan af te wijken

Auteur(s)

mw. mr. M.W. Holtkamp, Van Benthem & Keulen B.V. , Utrecht

Inleiding

Sinds een wetswijziging in november 2014 is de reikwijdte van de zogenaamde 'kruimelregeling' vergroot. Vanaf dat moment kan voor meer situaties met een relatief eenvoudige procedure van het bestemmingsplan worden afgeweken. In de kruimellijst van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht staan elf mogelijke gevallen waarvoor het college van B&W van een gemeente toestemming kan geven om voor een concreet project van het bestemmingsplan af te wijken. Naast deze toestemming zal in veel gevallen ook een omgevingsvergunning voor bouwen noodzakelijk zijn. In deze bijdrage beschrijf ik kort de voordelen van een kruimelvergunning, vervolgens sta ik stil bij de belangrijkste kruimels en ik sluit af met een drietal aandachtspunten voor initiatiefnemers. Zie ook het hoofdartikel van Jaap Lameijer in deze Juridisch up to Date.

Voordelen van de kruimellijst

Korte procedure

Het grote voordeel voor initiatiefnemers is dat de reguliere voorbereidingsprocedure op een kruimelvergunning van toepassing is. Dit betekent dat na ontvangst van de aanvraag het college van B&W binnen 8 weken (+ eventueel verlenging van 6 weken) een besluit moet nemen. Als er vervolgens na verlening van de vergunning geen bezwaar wordt gemaakt, brengt dit mee dat heel snel sprake is van een onherroepelijke vergunning en kan worden begonnen met de bouw.

Vergunning van rechtswege is van toepassing

Voor kruimelvergunningen geldt een fatale beslistermijn: als het college van B&W de termijn van 8 weken (+ 6 weken bij verlenging) laat verstrijken zonder besluit, dan wordt van rechtswege een vergunning verleend.

Geen bemoeienis gemeenteraad nodig

Het verlenen van een kruimelvergunning is een bevoegdheid van het college van B&W van de gemeente waar het project plaatsvindt. De gemeenteraad heeft hier in principe weinig mee te maken.

Belangrijkste kruimels

Anders dan de naam doet vermoeden is inmiddels wel duidelijk dat de kruimellijst ook gebruikt kan worden voor behoorlijk grote projecten. In het bijzonder de onderdelen 1 (bijbehorend bouwwerk), 9 (strijdig gebruik (bestaand) bouwwerk) en 11 (restcategorie voor maximaal 10 jaar) kunnen (alleen of in combinatie) veel mogelijkheden bieden. Deze kruimels worden hierna kort besproken:

Kruimel 1 bijbehorend bouwwerk

Met deze kruimel kan vergunning worden verleend voor de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een ander bouwwerk met een dak (bijvoorbeeld een vrijstaande garage op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw). Een uitbreiding van een hoofdgebouw kan met deze kruimel ook buiten het bouwvlak plaatsvinden. Buiten de bebouwde kom geldt een oppervlaktebeperking voor de uitbreiding (150 m²). Ook is van belang dat een uitbreiding geen betrekking hoeft te hebben op een bestaand gebouw.

Een mooi voorbeeld hiervan biedt de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 november 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2953](#) (woontoren Den Helder) waarin één omgevingsvergunning was verleend voor de nieuwbouw van een woontoren van circa 40 meter hoog en 14 eengezinswoningen. In strijd met het bestemmingsplan werd de toren (en drie eengezinswoningen) ongeveer een kwartslag gedraaid buiten het bouwvlak, daarnaast werd de bouwhoogte hoger dan maximaal was toegestaan. Uit deze uitspraak volgt dat ook voor een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan het mogelijk is om een kruimelvergunning te verlenen.

Let op! Een beperking bij deze kruimel is dat (in principe) het aantal zelfstandige woningen niet mag toenemen ten opzichte van wat het bestemmingsplan ter plaatste toestaat. Daarnaast kan de vraag of een gebouw kwalificeert als hoofdgebouw voor hoofdbrekers zorgen.

Kruimel 9 strijdig gebruik

De transformatie van bijvoorbeeld een (leegstaand) kantoorpand naar studentenwoningen kan mogelijk worden gemaakt met onderdeel 9 van de kruimellijst. Sinds de wetwijziging van 2014 mag namelijk bij deze kruimel het aantal woningen toenemen en ook het aansluitend terrein worden gebruikt voor de nieuwe functie.

Let op! Een kruimelvergunning voor strijdig gebruik wijzigt de bestemming van de locatie niet: de vergunning staat 'slechts' het aangevraagde gebruik extra toe. Voorts is op dit moment in de jurisprudentie nog niet uitgekristalliseerd in hoeverre het moet gaan om een bestaand gebouw dat wordt getransformeerd en dan in het bijzonder de vraag hoeveel er van een gebouw gesloopt mag worden.

Kruimel 11 restcategorie

De laatste kruimel ziet op ander planologisch strijdig gebruik dan in de rest van de kruimellijst aan bod is gekomen. In de wetsgeschiedenis wordt als voorbeeld genoemd: het tijdelijk plaatsen van een (nood)gebouw voor een tijdelijke winkel op gronden met een agrarische bestemming. De maximale termijn waarvoor vergunning kan worden verleend voor dit strijdige gebruik is 10 jaar en deze termijn begint te lopen met de verlening van de eerste vergunning.

Let op! Het moet bij kruimel 11 feitelijk mogelijk en aannemelijk zijn dat de vergunde activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

Aandachtspunten voor initiatiefnemers

Het college van B&W kan de procedure niet bepalen

De aanvraag bepaalt of de kruimelprocedure in een concreet geval van toepassing is. Het gemeentebestuur kan dus niet zeggen: deze bouwplannen doen wij normaal af via de uitgebreide procedure. Als de aangevraagde activiteit kwalificeert als een kruimel (of een combinatie van kruimels), dan is de reguliere voorbereidingsprocedure automatisch op de aanvraag van toepassing.

Medewerking van het college van B&W is noodzakelijk

Het college van B&W beschikt over behoorlijk veel vrijheid bij het bepalen of het al dan niet wil meewerken aan een kruimelvergunning. De centrale vraag bij deze beoordeling zou moeten zijn of de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering kruimelvergunning is cruciaal

Hoewel formeel gezien voor een kruimelvergunning niet de eis geldt dat deze voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, geldt dat uit de praktijk blijkt dat er hoge eisen gesteld (kunnen) worden aan de motivering van een kruimelvergunning. Stedenbouw, geluid, veiligheid, onevenredige aantasting gebruiksmogelijkheden, magneetvelden, verkeer, parkeren, al deze onderwerpen zouden - in geval het bouwplan hier vragen over oproept - in een motivering aan bod moeten komen. Het is goed om hier als initiatiefnemer alert op te zijn.