

## Extra woningen op een dak te vergunnen middels de kruimellijst?

Art. 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bevat een mogelijkheid om met een korte voorbereidingsprocedure voor een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak van 5 augustus jl. geoordeeld dat met die bevoegdheid ook omgevingsvergunning kan worden verleend voor het realiseren van nieuwe woningen op het dak van een kantoorgebouw. Dit lijkt goed nieuws, maar het lijkt er ook op dat deze conclusie wat te kort door de bocht is.



**Evens, Robin**

20 augustus 2020

### Jurisprudentie-Samenvattingen



### Kruimelregeling

Artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) staat ook wel bekend als de kruimelregeling of de kruimelgevallenlijst. Hetgeen met die bepaling kan worden vergund gaat echter aanzienlijk verder dan slechts wat kruimels. Zo kan uitbreiding van een hoofdgebouw met honderden vierkante meters kwalificeren als een bijbehorend bouwwerk dat kan worden vergund via de kruimelregeling.

De kruimelregeling is populair. Een omgevingsvergunning op basis van dat artikel wordt namelijk voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit heeft tot gevolg dat een dergelijke aanvraag op relatief korte termijn wordt afgewikkeld (8 weken, eenmalig te verlengen met 6 weken) en dat de omgevingsvergunning van rechtswege wordt verkregen als niet tijdig wordt beslist.

### Verbod toename aantal woningen

De reikwijdte van artikel 4 bijlage II Bor is echter niet onbegrensd. Zo schrijft artikel 5, eerste lid van bijlage II Bor voor dat bij toepassing van de artikelen 2,3 en 4 het aantal woningen gelijk moet blijven, waarbij die beperking dan weer niet geldt voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg en onderdelen 9 (transformeren bestaande gebouwen) en 11 (tijdelijke afwijking).

## **Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw**

Met art. 4, onderdeel 4, kan in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning worden verleend voor een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

Er is inmiddels aardig wat jurisprudentie over het toepassen van deze bevoegdheid ten behoeve van een dakopbouw. Zo is eerder bepaald [1] dat het afwijken van het bestemmingsplan voor het vergunnen van een extra verdieping op een woning kwalificeert als een dakopbouw in de zin van dit artikel. Het hoeft dan niet te gaan om een bouwdeel van ondergeschikte aard. De extra verdieping kon dus met de korte reguliere procedure worden vergund.

In de uitspraak van 5 augustus 2020 oordeelt de Afdeling dat middels deze bevoegdheid ook acht volledig nieuwe woningen op een bestaand gebouw kunnen worden gerealiseerd. De Afdeling overweegt daarbij opnieuw dat het voor het realiseren van een dakopbouw niet hoeft te gaan om een bouwdeel van ondergeschikte aard.

## **Toename aantal woningen?**

Als gezegd geldt vanwege het bepaalde in art. 5, eerste lid bijlage II Bor echter dat met toepassing van art. 4, onderdeel 4 het aantal woningen niet mag toenemen. Uit de jurisprudentie over dit artikel blijkt dat dit moet worden beoordeeld vanuit de planologische mogelijkheden. Of zoals de Afdeling het verwoord:

*“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen moet ter bepaling of het aantal woningen gelijk blijft als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van bijlage II van het Bor, niet bij de feitelijke situatie, maar bij de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aansluiting worden gezocht.” (ECLI:NL: RVS: 2018:4079)*

Het betreft hier een locatie waarvoor het bestemmingsplan regelt dat binnen de bestemming ‘centrum-1’ woningen boven de begane grond zijn toegestaan als de gronden op de verbeelding de aanduiding ‘wonen’ hebben. Dit perceel heeft die aanduiding niet. Daarmee zijn erop ter plaatse op basis van het bestemmingsplan geen woningen mogelijk.

Je zou dus kunnen stellen dat het aantal planologisch mogelijke woningen op dit moment 0 bedraagt en dat met deze afwijking 8 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Daarmee neemt het aantal woningen dus wel degelijk toe, ook in planologisch opzicht. Bij die feiten is de uitspraak van 5 augustus niet te rijmen met de bestaande jurisprudentie van de Afdeling. Het komt wellicht door de wijze van procederen, maar het was in dit geval zeker niet overbodig geweest als de Afdeling in de uitspraak expliciet aandacht had besteed aan het al dan niet van toepassing zijn van artikel 5, eerste lid bijlage II Bor.

## **Toevoegen woningen**

Voor ontwikkelaars en andere initiatiefnemers is van belang dat men zich met deze uitspraak vooral niet rijk rekent. Uit deze uitspraak lijkt voort te vloeien dat het mogelijk is om middels art. 4, onderdeel 4 met een dakopbouw extra woningen toe te voegen. Die mogelijkheid wordt echter beperkt door artikel 5, eerste lid bijlage II Besluit omgevingsrecht en de bebouwing- en gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Mijns inziens blijft gelden dat met een dakopbouw op basis van de kruimelregeling niet meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan het aantal woningen waarvoor het bestemmingsplan ruimte biedt. Het toevoegen van woningen is wél mogelijk als uit de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksregels van het bestemmingsplan geen maximumaantal woningen valt af te leiden.