



Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject bij kruimelgevallen

Vastgoed & Recht

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Eerder werden in deze nieuwsbrief [vijf tips](#) gegeven voor het tijdelijk afwijken als kruimelgeval. Dit tijdelijk afwijken is vastgelegd in artikel 4 onderdeel 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Wanneer een situatie kan worden aangewezen als een kruimelgeval, is de reguliere procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Dit kan forse winst in proceduretijd opleveren.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van [31 januari 2018](#) staat een kruimelgeval centraal op grond van artikel 4 onderdeel 9. Dit kruimelgeval ziet op de wijziging van de functie van een bestaand bouwwerk en het aansluitend terrein in afwijking van het bestemmingsplan.

Appellanten stellen in deze zaak dat de functiewijziging aan te merken is als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D 11.2, kolom 1, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer). Hierdoor zou de uitzondering zoals vastgelegd in artikel 5, zesde lid, van bijlage II van het Bor gelden. De kruimelgevallen 9 en 11 uit artikel 4 zijn ingevolge deze bepaling niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit mer. In dat geval dient de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure op grond van de Wabo doorlopen te worden.

De genoemde categorie in het Besluit mer ziet op de activiteiten aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Het project, dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied, voorziet in een gedeeltelijke functiewijziging van Villa ArenA, waarbij woongerelateerde detailhandel wordt omgezet naar grootschalige (perifere) detailhandel, zonder verplichte relatie tot wonen. Er vindt een gedeeltelijke brancheverruiming plaats, maar het gebruik blijft gericht op detailhandel. Deze functiewijziging gaat niet gepaard met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, zodat de opzet en de vormgeving van Villa ArenA door het project nauwelijks zullen wijzigen. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat geen sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

Bij toepassing van het kruimelgeval op basis van artikel 4 onderdeel 9 van bijlage II van het Bor dient dus beoordeeld en gemotiveerd te worden of sprake is van een relevante wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De Afdeling geeft in de uitspraak aan, dat hiervoor in ieder geval getoetst moet worden of de opzet en de vormgeving van de locatie (in dit geval Villa ArenA) door het project nauwelijks wijzigt. Wanneer dit niet het geval is, wordt de uitgebreide procedure doorlopen. Hierdoor vervalt de beoogde winst in tijd (en geld).



[Meer weten?](#)

Neem contact op met Martijn van der Made.

Telefoon: (06) 10 92 05 70

E-mail: martijn.vandermade@anteagroup.com