Notitie peilbepaling nieuwbouwprojecten Bloemendaal 2019

In het verleden zijn onduidelijkheden opgetreden bij de bepaling van het peil bij nieuwbouwprojecten. Deze notitie dient er toe dit in de toekomst te voorkomen en een duidelijke werkwijze te formuleren die gebruikt kan worden bij het opstellen van bestemmingsplannen voor nieuwbouwprojecten. Deze notitie heeft geen betrekking op vigerende bestemmingsplannen. Vanaf het moment van vaststelling worden deze regels gebruikt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouwprojecten en vervangt het de huidige werkwijze.

1. Aanleiding nieuwe werkwijze

De gemeente Bloemendaal wordt gekenmerkt door een glooiend landschap. In en rond de dorpen zijn er hoogteverschillen en dat zorgt ervoor dat landschappelijke inpassing belangrijk is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om nieuwbouw goed af te stemmen op de bestaande omgeving en hierover zekerheid te geven, zijn duidelijke regels noodzakelijk. De systematiek die de gemeente Bloemendaal hanteert is gelijk aan hoe deze in heel Nederland wordt gehanteerd (ook bijvoorbeeld in het zuiden van Limburg). Deze is juridisch standhoudend, maar is voor omwonenden en andere belanghebbenden niet altijd op voorhand duidelijk. Met name bij de realisatie van grotere nieuwbouwprojecten kan dit tot onduidelijkheid leiden. Om dit in de toekomst te voorkomen is hiervoor een nieuwe werkwijze opgesteld. Het is belangrijk dat bij de toetsing van bouwplannen hier ook rekening mee gehouden wordt.

Afbakening

De regels voor de peilbepaling zijn bedoeld om tijdens de planvorming de hoogteligging zo exact mogelijk in een bestemmingsplan vast te leggen, waarbij de werkelijke situatie het uitgangspunt is. Daardoor ontstaat een werkbaar juridisch kader dat zekerheid geeft over de hoogteligging in de nieuwe situatie. Dit geeft planmakers, omwonenden en het gemeentebestuur duidelijkheid over de nieuwe situatie en de bouwhoogten die daarin worden toegestaan.

2. Huidige werkwijze

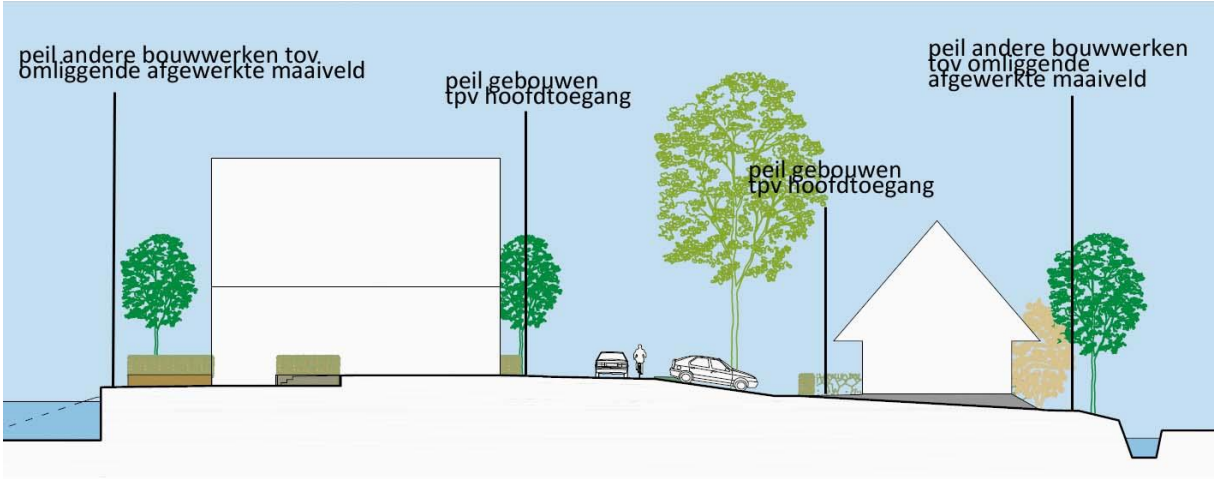
In alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Bloemendaal wordt het peil op dezelfde wijze omschreven. Deze omschrijving sluit uit aan bij de modelbouwverordening van de VNG en de Memorie van toelichting van het Besluit omgevingsrecht.

Het peil wordt in vigerende bestemmingsplannen als volgt beschreven:

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak;
c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden; de bovenkant van de spoorstaaf.

Het begrip maaiveld wordt uitgelegd als:
de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
Met ‘kruin van de weg’ wordt het middelpunt van de weg bedoeld. De hoofdtoegang is de toegang die zich bevindt zich op de primaire route tussen de openbare weg en de entreeruimte en is architectonische en/of qua gebruik de meest belangrijke toegang van het bijbehorende gebouw.

De gemeente Haarlem heeft ter verduidelijking van het begrip peil de volgende afbeelding opgesteld.



Bron: bestemmingsplan Tjaden, gemeente Haarlem, 04 juni 2019

In de praktijk is gebleken dat deze definities niet altijd volstrekte duidelijkheid biedt als een bestemmingsplan ter inzage ligt. Hierbij valt te denken aan gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en waarbij het maaiveld varieert in hoogte of wanneer er meerdere zijden naar het openbaar toegankelijke gebied zijn gericht. Dit wordt later pas duidelijk als er een aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan. Het is hierbij belangrijk dat in de bouwtekeningen het NAP en de terreinhoogte wordt opgenomen. In het verleden is dit niet altijd gebeurd waardoor pas bij de realisatie bleek wat de uiteindelijke hoogtes zouden worden. Dit mag niet opnieuw gebeuren.

3. Nieuwe werkwijze

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen zal ingemeten worden wat de werkelijke hoogtes van het terrein zijn ten opzichte van NAP. Hierdoor wordt het peil een vaste maat. Op de verbeelding zal vervolgens de gemiddelde hoogte worden aangeduid. Bij de toetsing van bouwplannen is het hierbij belangrijk dat het NAP, de hoogte van het terrein en de hoogte van het gebouw worden opgenomen in de tekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning. Door het opnemen van hoogtes op de verbeelding is voor belanghebbenden op voorhand beter in te schatten wat de uiteindelijke bouwhoogtes worden. Voor bouwplannen die onmiddellijk aan de weg grenzen wordt de bestaande peilbepaling gehanteerd.

Stappen:

1. Objectief vaststellen, door een deskundige partij, van de hoogten van het plangebied door raadpleging Actueel Hoogtebestand Nederland gecombineerd met veldonderzoek en de uitkomsten opnemen in een hoogtegridkaart;
2. De hoogtegridkaart, inclusief duiding, toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan en de hoogtes opnemen in de verbeelding van het bestemmingsplan met de maatvoeringsaanduiding ‘hoogteligging vlak (m)’;

3. De volgende begrippen opnemen in het bestemmingsplan:

NAP:
Normaal Amsterdams Peil

Ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil.

Peil:
a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. Voor gebouwen waarvan de toegang niet onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte zoals aangeduid met 'hoogteligging vlak (m)' op de verbeelding

4. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning wordt vereist dat het NAP, en de hoogte zoals opgenomen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan wordt vermeld.