

Beleidsregels peilbepaling Bloemendaal 2019

Het college van de gemeente Bloemendaal;

gelet op het collegevoorstel van (12 maart 2019) (registratienummer: 2018017439);

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4, aanhef, vierde lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

“Beleidsregels peilbepaling Bloemendaal 2019”

Deze notitie laat zien hoe we in Bloemendaal het maaiveld en het peil bepalen. Vanaf het moment van vaststelling worden deze regels gebruikt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en vervangt het de oude werkwijze. In deze notitie staat beschreven hoe de bestemmingsmethodiek wordt aangepast.

1. Nieuwe begripsbepalingen in het bestemmingsplan

Maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in de tekening “Hoogtegridkaart” van [naam deskundige partij] op [da-tu-m], welke is opgenomen als bijlage 1 aan de regels van dit 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 en waar de bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen: de gemiddelde hoogtemaat ten opzichte van NAP, welke op de verbeelding is aangeduid met ‘hoogteligging vlak (m)’ en is opgemeten aan de zijde van de hoofdingang van het gebouw. Deze zijde is gelijk aan de zijde waar op de verbeelding de figuur ‘gevellijn’ is opgenomen;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, ter plaatse van de gevel van de hoofdingang of voorzijde van het betreffende bouwwerk, zoals op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan is vastgelegd in de Hoogtegridkaart van [naam deskundige partij] op [da-tu-m], welke is bijgevoegd als bijlage 1 aan de regels van dit bestemmingsplan.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties van het peil.

1. Het gebouw grenst direct aan de weg, dan geldt peil sub a.
2. Het gebouw grenst niet direct aan de weg en er wordt gebouwd ter plaatse van een bestaande bouwvlak, dan geldt peil sub b.
3. Het gebouw grenst niet direct aan de weg en wordt gerealiseerd buiten bestaande bouwvlakken, dan geldt peil sub c.

Als een gebouw niet direct aan de weg gelegen is dan moet er altijd een hoogte-inmeting plaatsvinden. De hoogte-inmeting wordt gebaseerd op NAP en de inmeting wordt uitgevoerd door een deskundige partij.

Naast de nieuwe begripsomschrijvingen worden ook de regels, toelichting en verbeelding op de volgende wijze aangepast:

In de regels,

Artikel Wonen onder Bouwregels onder Hoofdgebouwen wordt uitgebreid met: het hoogteverschil van het maaiveld, grenzend aan hoofdgebouwen, bevindt zich maximaal 1 meter onder het vastgestelde gemiddelde peil, zoals per bouwvlak is vastgelegd in de verbeelding met de aanduiding ‘hoogteligging vlak (m)’.

Artikel Wonen onder Bouwregels onder Bijgebouwen wordt uitgebreid met: het hoogteverschil van het maaiveld, grenzend aan de zijden van een bijgebouw, bevindt zich maximaal 1 meter onder het vastgestelde peil, zoals bij vaststelling van het bestemmingsplan is vastgelegd in de tekening "Hoogtegrid Kweekduin, Overveen" van bureau Copijn en is bijgevoegd als Bijlage 1 Hoogtegridkaart aan de regels van het bestemmingsplan.

In de toelichting,

De inmeting van het peil ten opzichte van NAP is op [da-tu-m] door [naam deskundige partij] vastgesteld en welke als Bijlage 1 Hoogtegridkaart is bijgevoegd aan de regels van dit bestemmingsplan.

Op de plankaart,

Als Peil sub b van toepassing is, wordt op de plankaart een hoogteligging vlak (m) opgenomen. Die geeft de gemiddelde hoogtemaat aan ten opzichte van NAP.

2. Achtergrondinformatie

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. Er is gebleken dat de bestaande omschrijvingen van het peil en het maaiveld niet altijd goed toepasbaar zijn. De laatste bestemmingsplannen van 2018 hebben ons geleerd hoe we een bouwhoogte, peil en maaiveld beter kunnen regelen. Ook willen we graag een eenduidige regeling die straks ook toegepast kan worden bij het Omgevingsplan. Daarom stelt deze notitie nieuwe beleidsregels voor.

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.

Beschrijving voorgaande werkwijze

Het peil werd in 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 werd uitgelegd als:

de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

In de praktijk is gebleken dat deze definities niet op elke situatie zijn toe te passen. 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.