

Technische en politieke vragen Slaghout 15-7-2024

Het nieuw te realiseren gebouw staat niet direct grenzend aan de weg. Maar op de achterzijde van het perceel. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de bouwvergunning is aangevraagd en wordt binnen kort verleend. Waarna alleen nog eventuele bezwaren zullen komen tegen de bouwvergunning.

Vraag 1

In elk bestemmingsplan en ook bijvoorbeeld het “ bestemmingsplan buitengebied Montferland “ is het peil als volgt omschreven:

www. peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
1. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld. **Hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;**
2. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

bwa. perceel:

een bij het Kadaster geregistreerd stuk grond;

In het bestemmingsplan Oude Tramweg 28 (Slaghout) is het als volgt omschreven:

a. peil:

1. ***voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;***
2. ***in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;***

De rode zin hierboven ontbreekt in het bestemmingsplan Oude Tramweg 28 .

Wat is hier de reden van? De rode zin is heel gebruikelijk namelijk en vrijwel een standaard bepaling landelijk.

Vraag 2

Betekent het ontbreken van de rode zin hierboven in vraag 1 een “ carte blanche “ voor Liander mbt het peil?

Want je kunt het als volgt interpreteren:

Het peil bepaald Liander nu zelf omdat ze het maaiveld zelf rondom afwerken. Ze kunnen het peil dus ook bijvoorbeeld 1 meter verhogen indien ze het maaiveld afwerken op bijvoorbeeld 18.00 + NAP

Vraag 3

Echter is het GEHELE terrein gerooid en geëgaliseerd en gefreesd.

Alle wortels zijn verwijderd. Een aantal struiken/boompjes zijn verplant. Zie de foto's hieronder.

Als het gebouw op 16:90 + NAP komt dan wordt het bouwvalk/ bestemmingsvalk opgehoogd. Terwijl de aangenomen motie juist het tegenovergestelde vroeg aan het college. Het tegenovergestelde wordt nu uitgevoerd.

Het terrein is dus nu op hoogte gemaakt en de randen rondom ook waar de herplant is gedaan. Dat is dus reeds het afgewerkte maaiveld rondom het gebouw. (Er komt een hekwerk omheen dat een onderdeel is van het gebouw en vergunningsplichtig is.)

De gemiddelde NAP hoogte is naar mijn inschatting 16.60 + NAP

De aangevraagde bouwvergunning zegt 16.90 + NAP

De peilhoogte in de bouwvergunning is dus in strijd met het bestemmingsplan omdat het peil nu hoger is dan het AFGEWERKTE MAAIVELD.

Klopt mijn conclusie?

Vraag 4

In het concept bestemmingsplan zat een bijlage met afbeeldingen inzake de landschappelijke inpassing.

Zo staat het in het ontwerp bestemmingsplan voordat het werd vastgesteld door de gemeenteraad:

Bestemmingsplan

Lengel, Regelstation Oude Tramweg 28

Ontwerp

NLIMRO.1955.bplglglalgregelsta-on01

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor transformatoren met een totaal gezamenlijk transformatorvermogen hoger dan 100 MVA. Het geluidsbronvermogen (Lw) van de transformatoren moet beperkt blijven tot 70 dB(A), een en ander zoals is omschreven in het in Bijlage 1 opgenomen akoestisch rapport 'Regelstation Slaghout', genummerd F 22 61 8- 2 - RA- 0 02 en gedateerd 27 maart 2023.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting*

- a. het gebruik van gebouwen overeenkomstig de in artikel 3.1 bedoelde functies is in strijd met het bestemmingplan indien de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het opgestelde inrichtingsschets als bedoeld in Bijlage 2;
- b. het In a bepaalde is van toepassing twee jaar na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de betreffende gebouwen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor transformatoren met een totaal gezamenlijk transformatorvermogen hoger dan 100 MVA. Het geluidsbronvermogen (Lw) van de transformatoren moet beperkt blijven tot 70 dB(A), een en ander zoals is omschreven in het in [Bijlage 1](#) opgenomen akoestisch rapport 'Regelstation Slaghout', genummerd F 22 61 8- 2 - RA- 0 02 en gedateerd 27 maart 2023.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

- a. het gebruik van gebouwen overeenkomstig de in artikel [3.1](#) bedoelde functies is in strijd met het bestemmingplan indien de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het opgestelde inrichtingsschets als bedoeld in [Bijlage 2](#);
- b. het in a bepaalde is van toepassing twee jaar na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de betreffende gebouwen.

Ik zie geen verschil in de bepalingen van het ontwerp en van het definitieve en vastgestelde bestemmingsplan.

Op welke wijze en waar en hoe is het aangenomen amendement verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan zoals de burgemeester heeft verteld in de raadsvergadering van 4 juli 2024?

Ik zie namelijk nergens terug dat het amendement verwerkt is in het bestemmingsplan en er meer groen en meer m2 oppervlak tbv groen aan de zuidzijde komt conform het amendement.

Vraag 5

Wat is er of wordt er gedaan met die € 8000,- die door het aangenomen amendement niet aan de provincie moet worden uitbetaald aan de Compensatiepool tbv groen elders in de provincie maar dus aangrenzend aan de locatie moet worden besteed.

Vraag 6

Recentelijk heeft een medewerker mij verteld dat het peil ophogen / verhogen nergens is toegestaan. Het peil verhogen om vervolgens hoger te kunnen bouwen is verboden. Is dat bij het bestemmingsplan Oude Tramweg 28 nu wel of niet toegestaan?

Vraag 7

Als iemand het peil wil verhogen van een terrein (ongeachte de bestemming) aan welke regels moet men dan voldoen. Welke wet en regelgeving is dan van toepassing? Dat kan dus een bedrijfsbestemming, woonbestemming, agrarisch bouwvlak, agrarische grond zijn.

Vraag 8

Is het bestemmingsplan in strijd met de geldende wet en regelgeving omdat je niet kunstmatig het peil / maaiveld mag verhogen waar nu dus sprake van is?

Zie eerdere jurisprudentie , oa hieronder bijgevoegd

Vraag 9

En is de bouwaanvraag dan ook vernietigbaar omdat het gebouw dus hoger wordt dan toegestaan is in het bestemmingsplan omdat gemeten moet worden vanaf het oorspronkelijke peil / gemiddelde maaiveld?

Vraag 10

In de aangevraagde bouwvergunning blijkt dat het bestaande gebouw blijft staan in de nieuwe situatie. Dat mag ook mbt het bestemmingsplan in het kader van overgangsrecht.

Klopt het dat het bestaande gebouw blijft staan en dus niet gesloopt wordt??

Vraag 11

Als het bestaande gebouw blijft staan dan is dat in strijd met het bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing. Immers komt op die locatie dan geen bos en groen maar blijft het verhard en bebouwd. Dan klopt de berekening mbt m2 compensatie ook niet meer.

Klopt dat?

BIJLAGE

1 Voorschriften

Aan deze ontheffing verbinden wij de volgende voorschriften:

- Deze ontheffing treedt pas in werking op het moment dat er een nieuw onherroepelijk bestemmingsplan voor deze locatie in werking is. Binnen dit bestemmingsplan moeten de geplande werkzaamheden, zoals in bijlage 2 figuur 1 zijn weergegeven, passen;
- Na ontvangst van deze ontheffing, dient u contact op te nemen met mevrouw B. Boere van de Provincie Gelderland ([b.boere@gelderland.nl](mailto:b.boere@ gelderland.nl)), met de mededeling dat u op basis van deze ontheffing gebruik wil maken van de compensatiepool Gelderland;
- Ter afhandeling van de afspraken ontvangt u een formulier, waarop u de wederzijdse afspraken en verplichtingen invult en terugstuurt aan de provincie;
- Hierna ontvangt u van de provincie een factuur met daarin het overeengekomen bedrag (8.000 euro incl. BTW);
- Het volledige bedrag dient conform de betalingstermijn, opgenomen in de factuur, op het rekeningnummer van de provincie Gelderland te staan. Indien de betaling niet of niet tijdig plaatsvindt, vervalt de rechtsgrond onder deze ontheffing en gaat de herplantplicht weer terug naar de oorspronkelijk gekapte oppervlakte.

2 Toelichting

2.1 Samenvatting aanleiding

Liander is van plan om op de locatie, waar het huidige regelstation wordt gesloopt, slechts een deel van de te kappen bomen te herplanten. Aangezien het nieuwe regelstation groter is dan het huidige, is een t-op-1 herbeplanting op dezelfde locatie niet mogelijk. Om die reden heeft Liander op 8 maart 2023 een ontheffing aangevraagd om elders te mogen herplanten.

Binnen het plan is maximaal 875 m² aan herbeplanting mogelijk, wat betekent dat er 800 m² niet binnen het plan gecompenseerd/herplant kan worden. Liander heeft daarom de provincie Gelderland gevraagd om voor dit resterende oppervlakte deel te mogen nemen aan de Compensatiepool van de Provincie Gelderland.

2.2 Motivering

Uw aanvraag is getoetst aan de criteria die zijn genoemd in de Omgevingsverordening Gelderland.

Conclusie

Wij verlenen u toestemming om de herplantplicht uit te voeren op een andere locatie omdat:

- de houtopstand geveld wordt of teniet gaat ter uitvoering van een ruimtelijke ingreep in overeenstemming met een onherroepelijk bestemmingsplan.

De ontheffing kan om deze reden worden verleend.

Andere wetten en regels van toepassing?

Soms gelden in de betreffende gemeente ook andere wetten en regels. Denk bijvoorbeeld aan gemeentelijke verordeningen of bestemmingsplannen. Het is belangrijk dat u zelf onderzoekt of er inderdaad andere wetten en regels gelden. De provincie is hiervoor niet aansprakelijk.

Hierbij ook een politieke vraag nav de raadsbrief inzake afhandeling van de aangenomen motie:

Is de portefeuille houder het met mij eens dat de argumenten om het gebouw zo laag mogelijk te realiseren geen hout snijden? Want waarom niet het gebouw realiseren op 16.20+NAP. Dat is het laagte peil op de perceel. Of op 16.50+NAP of

Er is niet 1 argument dat klopt. Het is aantoonbaar en feitelijk totale onzin.

Vraag 1

Waarom wordt er niet gewoon een eerlijk antwoord gegeven?

Zoiets als dit:

“Liander wil het niet, en is niets verplicht om het lager te bouwen..

Het bestemmingsplan is vastgesteld. En Liander mag volgens het bestemmingsplan bouwen op de door haar elke gewenste hoogte. Het bestemmingsplan op deze wijze vastgesteld. “

Dat was een goed en eerlijk en correct antwoord geweest.

Vraag 2

Is de portefeuille houder het met mijn eens dat de argumenten in de raadsbrief niet kloppen en dat deze geen reden kunnen zijn om het gebouw op een lager niveau te bouwen, op een lager peil als 16.90+NAP?

In de raadsbrief wordt het beeld geschetst dat de motie serieus is genomen en ook echt onderzocht en overlegd. Maar dat geloof ik niet en dat blijkt ook niet uit de raadsbrief. En indien dat wel zo is dan ontvang ik graag alle correspondentie met Liander mbt deze aangenomen motie.

De volgende 2 argumenten werden aangevoerd in de raadsbrief:

2 hoofdredenen zijn aangevoerd om het gebouw hoger te realiseren dan het huidige maaiveld en peil:

Argument 1 Wortels

In de eindsituatie liggen het nieuwe regelstation en bijbehorende verharding op dezelfde hoogte als het bestaande regelstation met inrit aan de Oude Tramweg. Liander kan het nieuwe regelstation niet verder verlaagd realiseren. Daarvoor zijn twee hoofdredenen:

- *Tijdens de werkzaamheden op het terrein voor de kap en het verplaatsen van beplanting is geconstateerd dat bij verdere afgraving het wortelstelsel van te behouden beplanting bloot komt te liggen en daarmee beschadigd raakt. Liander wil de gemaakte afspraken over landschappelijke inpassing nakomen en acht het daarom niet wenselijk deze beplanting alsnog te verwijderen. Bovendien is het verwijderen van de volgens afspraak te behouden beplanting strijdig met het landschappelijk inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting door de gemeenteraad met het bestemmingsplan is vastgesteld.*

Het gehele terrein is gekapt en gerooid, geklepeld en geëgaliseerd. Alle beplanting is verwijderd. Een aantal boompjes zijn gerooid en herplant en die staan er dus nu aan de rand van het bouwvlak. Zie de foto's hieronder. Die kunnen heel eenvoudig nogmaals verplant worden of vervangen worden.

Argument 2 Afwatering:

- *Verdere verlaging van alleen het bouwterrein zal leiden tot waterbergings- en afvoerproblemen ter plaatse van het nieuwe regelstation. Dit is alleen te voorkomen wanneer het gehele terrein (inclusief bestaande bomen) vrij wordt gemaakt en verlaagd wordt. Ook hierbij moet alle bestaande beplanting worden verwijderd, wat niet wenselijk is en wat ook niet toegestaan is op basis van de met uw gemeente gemaakte afspraken.*

Uit onderzoeken blijkt nml dat het grondwater en afwatering geen enkele probleem hoeft te zijn/. Erachter ligt zelfs een sloot waar zelfs dit natte voorjaar geen water in stond. Maw een droge sloot met de oever zeker 200cm lager dan het huidige peil.

Waterhuishoudkundige analyse

Oude Tram weg 28 te Lengel

Gemeente Montferland

Waterhuishoudkundige analyse

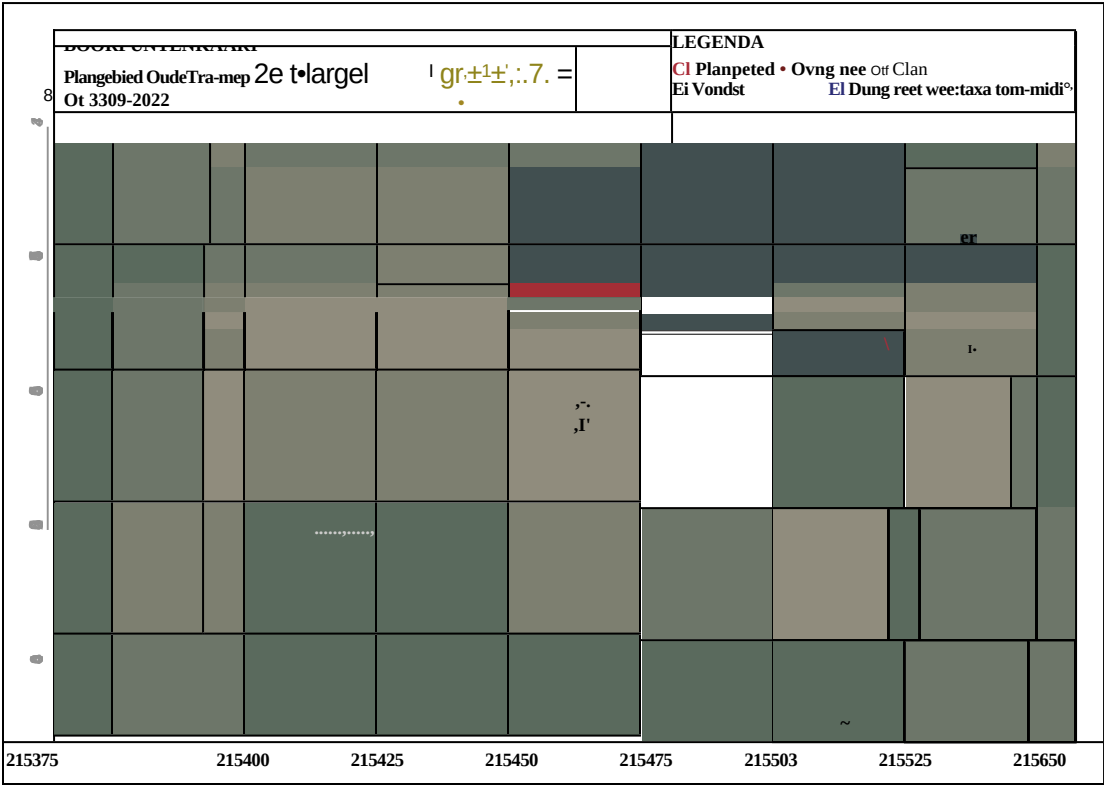
Buro Ontwerp & Omgeving

Tabel 4 Gegevens grondwatermeetpunten TNO

Monitoringpunt	Afstand tot plangebied (in + windrichting)	Meetperiode	GHG (m +NAP) 100-percentiel	G-gemiddeld (m +NAP)	GLG (m +NAP) 100-percentiel
B40H1475	1.810 ZO	14-01-2016 t/m 16-08-2022	14,0	13,0	12,2
B40H1483	1.170 Z	09-05-2017 t/m 30-09-2020	13,3	12,8	12,3
B40H0184	2.400 W	24.12.2011 t/m 02.04-2019	14,0	13,8	13,1

Op basis van de gegevens van de grondwatermeetpunten als ook de grondwaterstromingsrichting wordt voor het plangebied een GHG ingeschat van 14,0 m +NAP (2,9 m-mv). De GLG wordt ingeschat op 13,1 m +NAP (3,8 m -mv). Opgemerkt wordt deze grondwaterstanden een indicatie geven, op basis van de afstanden tussen de monitoringsbuizen en het plangebied. Daarnaast is tijdens het bodemonderzoek (uitgevoerd in oktober 2022) binnen 5 m-mv geen grondwater aangetroffen. Naar verwachting liggen zowel de GHG als de GLG lager bovenstaand aangegeven.

Uitgaande van een GHG van 14,0 m +NAP dient het toekomstige maaiveld op circa 14,7 m +NAP te liggen. Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op 16,9 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van het huidige maaiveldniveau ruim voldoende. Naar verwachting wijzigt het toekomstige wegpeil van de Oude Tramweg en het te realiseren regelstation niet ten opzichte van de huidige situatie.



Boorpuntnummer	X & Y Coördinaat	2 Coördinaat
1	215.405/434.060	17,23 meter +NAP
2	215.401/434.022	17,15 meter +NAP
3a	215.454/434.030	17,0 meter +NAP
3b	215.445/434.030	16,98 meter +NAP
4	215.512/434.048	16.74 meter +NAP
5	215.513/434.009	16,32 meter +NAP

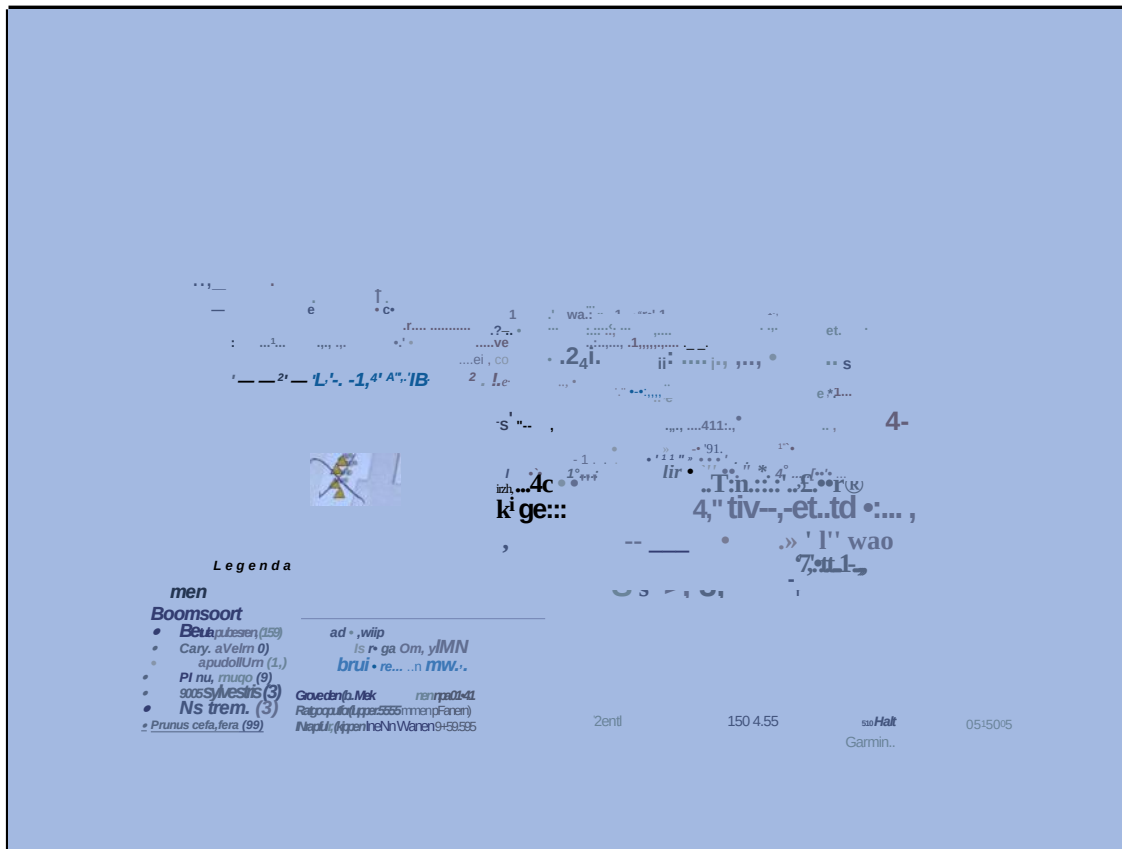
7 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens om binnen plangebied aan de Oude Tramweg een nieuw regelstation te realiseren. Voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd, en is de doorlatendheid van de bodem bepaald. Uit de analyse blijkt dat:

- De bodemopbouw van het plangebied uit matig fijn en zwak siltig zand bestaat, waarbij de bovengrond tot circa 1 m-mv humeus is;
- Het maaiveld gelegen is op een hoogte van gemiddeld circa 16,9 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ingeschat wordt op circa 2,9 m-mv (circa 14 m +NAP). Hierbij wordt opgemerkt dat dit een globale schatting betreft, en de GHG waarschijnlijk lager ligt;
- Uit het doorlatendheidsonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de ondergrond (bodemlaag vanaf circa 1 m-mv) circa 11 m/dag bedraagt;
- De infiltratie van hemelwater binnen het plangebied, wordt als 'kansrijk' bestempeld;
- Op basis van het beleid van Waterschap Rijn en IJssel dient er circa 85 m³ water geborgen en vertraagd afgevoerd te worden;
- Berging dient, indien mogelijk, bij voorkeur gerealiseerd te worden in een bovengrondse infiltratievoorziening.





IIIIEE Medir. En'

S1 km

piet IP. vd. Berg BV

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:
Bijlagen:

donderdag 30 november 2023 14:57 Piet I
P. vd. Berg BV; Info 1 P. vd. Berg BV

Uitvraag hovenierswerkzaamheden Lengel
Doc1.pdf; Foto's Slaghout 24-10.zip

028

Beste Piet/collega's,

Voor de nieuwbouw van een regelstation (Oude Tramwen in Lengel) hebben wij een stuk grond aangekocht. Dit perceel is momenteel nog flink begroeid; deze begroeiing zal inclusief wortels moeten worden verwijderd (binnen de stippellijnen, zie bijlage Doc1.pdf). Ook moeten 50 bomen verplant worden naar de rand van het perceel. 32 hiervan zijn al geïdentificeerd (zie driehoekjes in Doc1.pdf), van de andere achttien (kleinere) weten wij nog niet precies welke dit zijn.

Nu is het perceel verdacht op niet gesprongen explosieven. Het explosievenonderzoek kan pas uitgevoerd worden als het perceel vrij is van begroeiing. Op deze 50 bomen/struiken na zal het gehele terrein dus eerst tot vlak boven maaiveld afgezaagd moeten worden. Deze 50 bomen/struiken zullen per stuk worden gescand en vrijgegeven worden, dit voert een derde partij van ons uit.

In een tweede fase — na uitkomst van het grondradaronderzoek —kunnende overgebleven wortels gerooid worden. ~~zoudt u~~ graag een offerte ontvangen voor;

- Maaien/klepelen gehele terrein
- Verplaatsen van 32+18 bomen naar rand perceel, inclusief nazorg
- Afzagen te verwijderen bomen/struiken op maaiveld en afvoeren snoeiafval
- Uitvlakken terrein (detectiegereed maken)
- Verwijderen wortels na vrijgave perceel

Te

r toelichting heb ik wat foto's toegevoegd. Beoogde start uitvoering zal januari

Met vriendelijke groet,

2

www.wakebition.nl en, indien van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te kopiëren of door te sturen aan derden.

week 6
Beheerplan



Kunstmatig uw maaiveld verhogen?

Door admin op 24-02-2012 07:31

De hoogte van het maaiveld (ook wel: peil) van uw perceel speelt een rol in het vaststellen van de werkelijke hoogte van een bepaald bouwwerk. In de regel is in het van toepassing zijnde bestemmingsplan aangegeven op welke wijze er gemeten wordt. Zo wordt in menig bestemmingsplan de volgende definitie gehanteerd: om het hoogste punt van een gebouw te bepalen moet gemeten worden de nokhoogte van gebouwen, gemeten van het hoogste punt van het gebouw, tot aan het gemiddelde maaiveld van het aangrenzende afgewerkte terrein.

Zo kan het voorkomen dat u een schuurtje gebouwd heeft en de gemeente na meting het standpunt inneemt dat gezien het gemiddelde maaiveld peil van het aangrenzende terrein de schuur te hoog is.

In een dergelijk geval heeft de gemeente in beginsel de plicht om handhavend op te treden, danwel alsnog vergunning te verlenen indien dat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, danwel een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan indien zij dat 'ruimtelijk' verantwoord acht. Mocht zij het schuurtje niet willen legaliseren dan dient zij in beginsel handhavend op te treden.

Zou je echter niet creatief kunnen zijn en ervoor zorgen dat het gemiddeld maaiveld enkele hoger wordt door het kunstmatig op te hogen? Dan immers zal de hoogte van het gebouw minder worden. De Raad van State heeft hier onlangs een uitspraak over gedaan. Het ging daarbij om de nokhoogte van een sanitair gebouw op een camping. Daarbij was niet in geschil dat rondom/op de locatie van het sanitaire gebouw een ophoging heeft plaatsgevonden van ongeveer 1 meter. De afdeling overweegt dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat bij ophoging van het bouwterrein geen sprake meer is van een afgewerkt terrein conform de planvoorschriften. De Raad van State in dezen: uitgaande van het aangrenzende afgewerkte terrein vóór ophoging, ligt het gemiddelde maaiveld peil in ieder geval 1 meter lager dan bepaald op de bouwtekening behorend bij het besluit van de op 19 januari 2009 verleende bouwvergunning. Gelet hierop is, volgens de Afdeling, de nokhoogte van het sanitair gebouw 5 meter, zodat het bouwplan de maximale nokhoogte overschrijdt.

Waar het dus kennelijk om gaat is dat indien (kunstmatig) wordt opgehoogd er geen sprake meer is van een afgewerkt terrein. Verder is van belang dat bekeken moet worden wat het maaiveld is/was zoals aangegeven op de bouwtekening bij de bouwaanvraag. Daar dient van te worden uitgegaan.

De afdeling overweegt ook nog dat de vaststelling van een pijl een kwestie van feitelijke aard betreft.

In 2008 heeft de Afdeling in een vergelijkbare zaak uitspraak gedaan. In dat geval voorzag het bouwplan in het bouwen van een woning met een kelder. Het zand dat door het bouwen van de kelder vrijkwam zou conform aanvraag bouwvergunning gedeeltelijk gestort worden op het perceel zodat de woning volgens de aanvraag ten opzichte van de straat op een hoogte van 1.60 zou komen te liggen. Voorheen lag het perceel echter op circa 1.40 boven het straatpeil.

In dit bestemmingsplan werd de volgende definitie van 'peil' gehanteerd: 'het niveau gemeten vanaf het afgewerkte terrein, dat aansluit aan de hoofdtoegang van het bouwwerk.'

De afdeling overweegt dat uit de planvoorschriften volgt dat voor bepaling van het 'peil' het niveau van het afgewerkte terrein van belang is. In dit geval moet daar onder worden verstaan de toestand van het perceel na het aanbrengen van de verhoging. Nu het terrein na uitvoer van de bouwplannen op een hoogte van 1.60 meter boven straatpeil is gelegen, moet worden vastgesteld dat het peil in de bouwaanvraag juist is aangegeven. Gelet daarop is de omstandigheid dat het peil voorheen 20 centimeter lager lag niet van belang.

Conclusie

Gezien bovenstaande is het van groot belang om bij een bouwaanvraag duidelijk aan te geven wat het peil wordt na afronding van de bouwwerkzaamheden. Wordt ontgraven en wordt de grond die daar uit vrijkomt gebruikt om het perceel op te hogen dan moet dat in de bouwvergunningsaanvraag duidelijk worden aangegeven. In die gevallen kan het terrein na afronding van de bouw als afgewerkt terrein in de zin van de planbepaling worden beschouwd (afhankelijk van de definitie van 'peil').

Maaiveld mag niet kunstmatig worden verhoogd om aan bouwvoorschriften te voldoen

Er is een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een sanitairgebouw op een landschapscamping met een nokhoogte van 4 meter. Deze nokhoogte past binnen de afgegeven vrijstelling artikel 19 lid 1. Deze vrijstelling was nodig om de landschapscamping toe te staan op de bestemming agrarisch gebied.

Edwin Kort 6 december 2011

Nieuws

- [jurisprudentie](#)
- [vergunningvrij-bouwen](#)



Er is een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een sanitairgebouw op een landschapscamping met een nokhoogte van 4 meter. Deze nokhoogte past binnen de afgegeven vrijstelling artikel 19 lid 1. Deze vrijstelling was nodig om de landschapscamping toe te staan op de bestemming agrarisch gebied.

Het maaiveld rondom het sanitairgebouw is echter met 1 meter kunstmatig verhoogd. Daardoor komt de nokhoogte op 5 meter te liggen ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld.

Volgens RvS moet gemeten worden vanaf het oorspronkelijke maaiveld waardoor de nokhoogte in strijd is met de afgegeven 19 lid 1 vrijstelling.

Lees hier de volledige uitspraak

Kunstmatig ophoging vergunningvrij bouwen ook niet toegestaan

Bij het vergunningvrij bouwen is het overigens ook niet toegestaan om de grond rondom het bouwwerk kunstmatig te verhogen om op die manier de nokhoogte fictief te verlagen om vergunningvrij te kunnen bouwen:

Artikel 1 bijlage II Bor:

2. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage in m of m2 zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

a afstanden loodrecht,

b hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

c maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Toelichting

Voor het meten van de hoogte van bouwwerken is in onderdeel b een nieuwe specifieke meetbepaling opgenomen. Deze is samengesteld uit een drietal in de jurisprudentie ontwikkelde meetwijzen. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. Deze meetwijze is niet ongebruikelijk en wordt op zichzelf veelvuldig toegepast in bestemmingsplannen. Een onbedoeld effect van enkel deze meetbepaling kan zijn dat terreinen, tijdens de afwerking na voltooiing van de bouw, op ongewenste wijze opgehoogd kunnen worden (zie in dit verband bijvoorbeeld ABRvS 1 oktober 2008, 200709151/1, LJN: BF3905, TBR 2008, 212 en ABRvS 8 oktober 2008, 200800365/1, LJN:BF7226). Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een situatie waarin een perceel(gedeelte) met een halve meter wordt

opgehoogd, en op die ophoging een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd van de maximaal toegestane hoogte van 3 m. Voor omwonenden ontstaat op deze wijze het beeld van een bouwwerk met een hoogte van 3,5 m. Om dergelijke ongewenste aanpassingen van terreinhoogten te voorkomen is in aansluiting op voorbedoelde meetbepaling het criterium toegevoegd dat niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven. Deze eveneens uit jurisprudentie afkomstige clause (zie bijvoorbeeld ABRvS 7 juli 1995, H01.94.0078, BR 1995, 857, en ABRvS 12 november 2008, 200801111/1, LJN: BG4092) leidt ertoe dat gronden niet eerst vrijelijk (en ongelimiteerd) opgehoogd kunnen worden, waarna vervolgens vanaf dat nieuwe peil de hoogtebepaling van het vergunningvrije bouwwerk kan plaatsvinden. Indien ophogingen of verdiepingen zijn aangebracht die niet bij het natuurlijk verloop van de grond passen, behoren deze bij het meten van de hoogte van het bouwwerk buiten beschouwing te worden gelaten. In dat geval dient te worden gemeten vanaf de oorspronkelijke, voor de plaatsgevonden ophoging of verdieping aanwezige, als natuurlijk aan te merken terreinhoogte. Een uitzondering hierop is opgenomen voor situaties waarin ophogingen of verdiepingen van de grond noodzakelijk zijn om het bouwwerk te kunnen realiseren. Dergelijke situaties doen zich in het bijzonder voor bij geaccidenteerd terrein, waarbij men een bestaand gebouw wil vergroten met een aan- of uitbouw. In dergelijke situaties is het gerechtvaardigd dat om dit mogelijk te maken gronden gedeeltelijk worden opgehoogd of verlaagd. Vandaar dat in de meetbepaling een uitzondering is opgenomen voor ophogingen of verdiepingen van de grond die hoewel wellicht niet horend bij het natuurlijk verloop van de grond noodzakelijk zijn voor de bouw van het bouwwerk. Dergelijke voor de bouw noodzakelijke ophogingen of verdiepingen hoeven bij het meten niet buiten beschouwing te worden gelaten en kunnen dus als peil worden gehanteerd vanaf waar de hoogte van het bouwwerk wordt gemeten. Ook deze uitzondering is overigens afkomstig van op het Bbl gebaseerde jurisprudentie (zie ABRvS 26 augustus 2009, 200900518/1, LJN: BJ6070).

Met grote regelmaat wordt in procedures aangevoerd dat een gebouw hoger is dan het bestemmingsplan toestaat. Iedere architect en bouwer weet dat in het bestemmingsplan geregeld is wat de toegestane hoogte van gebouwen is. Toch gaat het met enige regelmaat fout en blijkt dat te hoog gebouwd is, omdat niet van het juiste peil is uitgegaan.

Dit lijkt dan al snel een domme fout. Toch is het bepalen van de maximale toegestane goot- of bouwhoogte vaak minder eenvoudig dan het lijkt.

De oorzaak is dat voor ieder bouwplan naar het specifiek daarvoor geldende bestemmingsplan gekeken moet worden. In de meeste bestemmingsplannen is in artikel 2 (wijze van meten) aangegeven op welke wijze de maximale

bouwhoogte van een gebouw wordt bepaald. Daarbij is dan uiteraard van belang vanaf welk punt gemeten wordt en tot welk punt gemeten wordt.

Tot welke hoogte

Vaak zijn ondergeschikte bouwonderdelen, zoals antennes, liftschachten en andere plaatselijke verhogingen uitgezonderd, maar dat geldt zeker niet altijd!

Peil

De vraag vanaf welk punt gemeten moet worden is in veel situaties lastiger. In de meeste bestemmingsplannen is bepaald dat gemeten wordt vanaf het peil. Het peil is echter in veel bestemmingsplannen verschillend gedefinieerd.

Soms is de hoogte van de weg voor de deur van belang. In andere gevallen gaat het om het bestaande maaiveld ter plaatse van een specifieke aanduiding, het bestaande maaiveld ter plaatse van het gebouw of het bestaande maaiveld ter plaatse van de entree. In weer andere bestemmingsplannen ontbreekt het woordje 'bestaand' of wordt gesproken over het maaiveld na voltooiing van de bouw. In situaties waarin sprake is van een glooiend terrein en/of een maaiveld dat na realisering van de bouw hoger is dan in de oude situatie, ontstaan vaak discussies over het peil en daarmee samenhangend dus ook over de vraag of het bouwplan te hoog is.

Uitspraak Afdeling van 8 augustus 2018

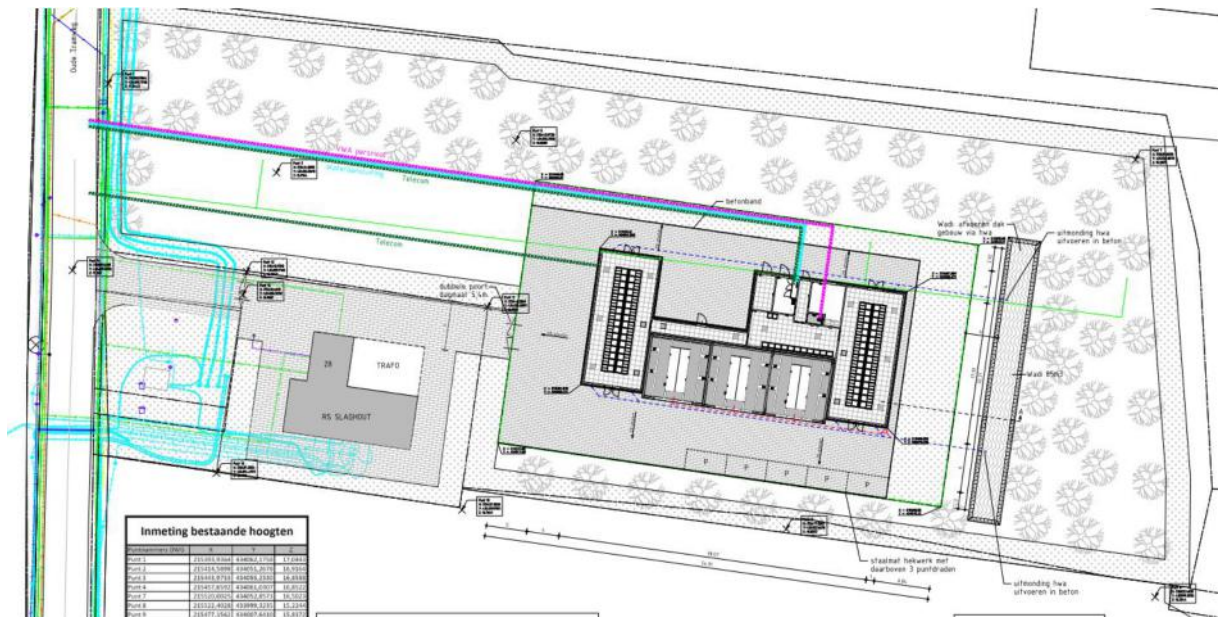
Ook in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2665, is de vraag aan de orde of het bouwplan te hoog is. In deze procedure had het college aanvankelijk een gevraagde vergunning geweigerd, omdat de goothoogte van de aangevraagde aanbouw in strijd was met het bestemmingplan. In dit bestemmingsplan was het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, gedefinieerd als de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

In beroep en hoger beroep werd aangevoerd dat als peil de hoogte van het bordes voor de voordeur van het huis moet worden aangehouden. Dat bordes was bereikbaar via een trapje. Uitgaande van het bordes was het gebouw in overeenstemming met de in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte. De rechtbank en de Afdeling gaan daar niet in mee en oordelen dat het bordes een bouwwerk is dat onderdeel uitmaakt van het huis. De rechtbank en de Afdeling oordelen vervolgens dat als peil de grond voor het bordes aangehouden moet worden. Daarvan uitgaande is het bouwplan in strijd met de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte.

Tip

Van belang is dat de architect/bouwer bij het ontwerpen van het bouwplan de betreffende bestemmingsplanbepalingen omtrent de bouwhoogte goed moet bestuderen of moet laten bestuderen, om te voorkomen dat een bouwplan onbedoeld in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de toegestane bouwhoogte. Indien een bouwplan in strijd is met de toegestane bouwhoogte is de medewerking van de gemeente nodig om het bouwplan alsnog vergund te krijgen. Of de gemeente bereid is daar medewerking aan te verlenen, hangt af van het beleid van de gemeente en

de specifieke omstandigheden van het geval. In de besproken uitspraak van 8 augustus van dit jaar heeft het college uiteindelijk voor een enigszins aangepast plan een vergunning verleend voor de afwijking van de goothoogte, omdat vergunningsvrij een hoger bouwwerk mogelijk was. Die motivering, die door omwonenden werd bestreden, vond de Afdeling afdoende.



Inmeting bestaande hoogten

lyntnummeriDWG	X	t	t
4 _...t	:1; 1919163	414061171-3	176441
Punt 1	1114145159	4159511611	199144
Punt 3	2134419113	4340553110	Mina
Punt4	2154516551	4~61,0101	16.8522
Punt1	2155202025	4310511151	14.5021
[vnl]a	211122A0111	4199991111	15.2244
1'4t9	111411.1591	414001,1410	15.1172
Punt 10	2154173829	05009,9901	15.7641
Punt 11	211440,1041	4150149111	14.1019
Punt12	2134109313	4350391166	11,9141
Punt31	1154072214	4140144911	149313
Plant 14	1153139549	4340393715	17.302
P.....t :1	215410.4613	414016.1011	16.9401

LOON- EN AANNEMERSBEDRUF
,P v.d. BERG BV.

Kadastrale gegexems:

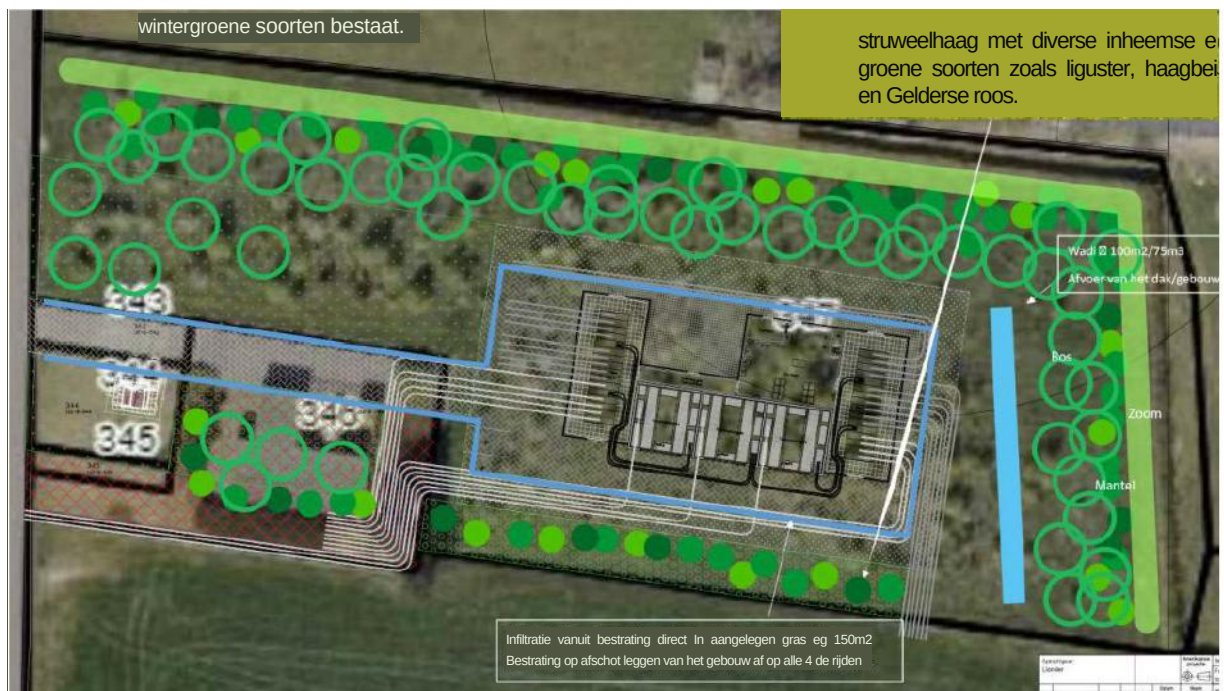
Kadastrale gemeente: BERGH

Kadastrale aanduiding: 80102-5-1202

POL r. 0 z li OSm • HAP

2.5. Hoogte maatvoering

			Niveau m tov NAP
Peil		b.k. vloer	+17,05
Fundatie	o.k. betonvloer en balk (b.k. werkvloer)	- 1,70	+15,35
Maaiveld	Maaiveidhoogte nieuwe situatie (S8010)	-0,15	+16,9
Hoogte installatiegebouw	o.k. dakvloer • 3,60		+20,65
Hoogte installatiegebouw	b.k. dakrand + 4,28		+21,33
Scherfwanden	b.k. scherfwand • 4,50		+21,55
Bliksemspits	b.k. bliksemspits + 7,00		+24,05
Grondwaterstand	Maximale GWS -2.90 m-MV - 3,05		+14,00
Uitgangspunt:			
Grondwaterstand aangenomen op basis van put			
340H060A			
Aangegeven maximale grondwaterstand door opdrachtgever te controleren met aanwezige pellbuizen. Indien			
grondwaterstand in de bouwfase afwijkt van het uitgangspunt dient dit aan opdrachtgever gemeld te worden.			
Mogelijk is in de uitvoeringsfase bronbemaling noodzakelijk, dit is afhankelijk van de actuele grondwaterstand.			



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. *Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:*
 - 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 - 2. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*
- b. *Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.*
- c. *Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- b. *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- c. *Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten ofte laten hervatten.*
- d. *Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lengel, Regelstation Oude Tramweg 28'.