

Oproep aan gemeenten:

Regel het bouwpeil om wateroverlast te voorkomen

Gebouwen moeten droog blijven. De bouwregelgeving bevat bepalingen over het functioneren van huisaansluitingen op de riolering, maar geen bepalingen over het bouwpeil van gebouwen. Dit bouwpeil is voor de waterhuishouding van belang, omdat het mede bepaalt of de ontwateringsdiepte voldoende groot is. De gemeente kan het (minimale) bouwpeil wel regelen in het bestemmingsplan. Dat kan wateroverlast voorkomen.

Mr.ir. S. (Simon) Handgraaf, Colibri Advies BV,
in opdracht van Stichting Rioned

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (de plankaart), de planregels en een toelichting. Op de verbeelding worden de bestemmingen aangegeven, zoals Wonen, Bedrijf, Verkeer, Water of Gemengd. In de planregels staat voor iedere bestemming wat wel en niet mag. De regels voor bestemmingen bestaan meestal uit:

- een bestemmingsomschrijving: voor welke vormen van gebruik zijn de gronden bestemd?
- bouwregels: welke regels gelden voor bouwen binnen de bestemming?
- specifieke gebruiksregels: welke regels gelden voor andere activiteiten dan bouwen?

De planregels kunnen ook een afwijkbevoegdheid bevatten. Dat houdt in dat B&W een omgevingsvergunning kunnen verlenen om op bepaalde onderdelen van de bouwregels of gebruiksregels af te wijken. De toelichting bij het bestemmingsplan beschrijft het relevante beleid, de achtergronden bij het bestemmingsplan, de onderzoeken die zijn gedaan en de (juridische) uitleg van de bedoeling van het plan. De toelichting is niet juridisch bindend, dat zijn alleen de verbeelding en de planregels. In de toelichting wordt ook de waterparagraaf opgenomen.

■ GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de gemeente, elke keer als een bestemmingsplan wordt vastgesteld of gewijzigd, alle belangen met een ruimtelijke dimensie moet afwegen. Een goede waterhuishouding is zo'n belang. Ruimtelijke ontwikkelingen die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben immers gevolgen voor de afvoer van water (de bergingsopgave) en op de kans op wateroverlast. Daardoor is het mogelijk om in een bestemmingsplan bestemmingen en regels op te nemen ten behoeve van een goede waterhuishouding. Vanzelfsprekend moet het toedelen van bestemmingen aan gronden en het stellen van regels wel goed onderbouwd worden.

■ WATERTOETS

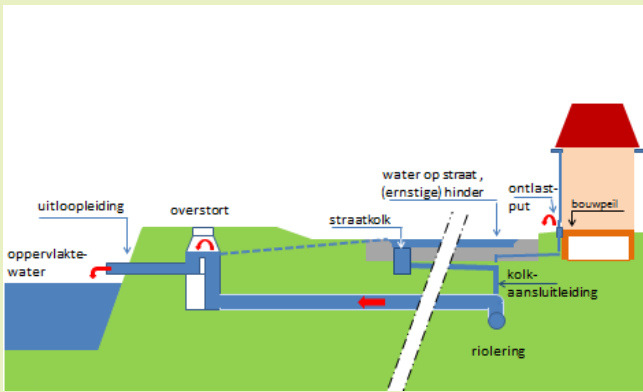
Voor de onderbouwing van bestemmingen en planregels over de waterhuishouding kan veelal goed gebruik gemaakt worden van de resultaten van de watertoets. De watertoets, die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is een verplicht onderdeel bij de totstandkoming van bestemmingsplannen. In de praktijk wordt meestal een ambtelijk concept

van het bestemmingsplan voorgelegd aan het betreffende waterschap. De opmerkingen van het waterschap worden vervolgens verwerkt in het ontwerpplan, voordat dit ter inzage wordt gelegd. Dit blijft idealiter niet beperkt tot het toevoegen van een waterparagraaf aan de toelichting.

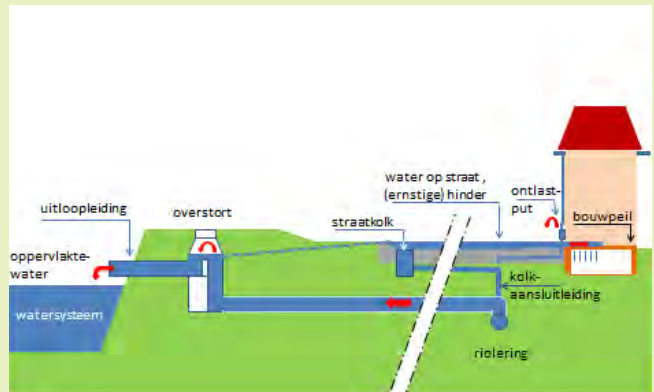
Om de resultaten van de watertoets bindend te laten doorwerken, zullen er bestemmingen moeten worden toegekend aan gronden of planregels worden gesteld. Zie voor een inspirerend voorbeeld de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Bergstraat in Geffen (te vinden op <http://rechtspraak.nl> onder nummer ECLI:NL:RVS:2012:BY7300). De Raad van State voegde in die uitspraak zelf een planregel toe aan het bestemmingsplan om te waarborgen dat er geen negatieve hydrologische gevolgen zouden optreden, zie onderdeel 8 en 9 van de uitspraak.

■ BOUWPEIL ALS PLANREGEL

Een bouwpeil in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de bouwregels. Bij het bouwen van een bouwwerk moet immers aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden voldaan. Er zijn verschillende manieren om in de planregels het bouwpeil voor te schrijven:



-Figuur 1- Wanneer de capaciteit van riooloverstorten en uitloopleidingen te kort schiet heeft dat vaak een effect op een groter deel van het afwaterende gebied. 'Water op straat' heeft door een goed geregelde bouwpeil dan geen gevolgen voor het gebouw. (Bron: Will Scheffer)



-Figuur 2- Bouwpeil ligt (te) dicht boven straatniveau waardoor bij 'water op straat' gebouwen kunnen onderlopen (Bron: Will Scheffer)

Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

x. *Woningen mogen worden gebouwd onder de voorwaarde dat de begane grond vloer 4,5 m boven NAP komt te liggen.*

Of

y. *ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' mag de begane grond vloer van de woningen uitsluitend tussen de 1,5 en 2 m boven NAP worden gebouwd.*

In het tweede voorbeeld wordt de aanduiding 'grondgebonden' (woningen) op de plankaart opgenomen. Met zo'n aanduiding kun je bijvoorbeeld voor specifieke woningen regelen dat een bepaald bouwpeil wordt gehanteerd.

Let op: in vrijwel elk bestemmingsplan is in hoofdstuk 1 van de planregels een omschrijving van het begrip 'peil' opgenomen. De begripsomschrijving is meestal zo iets als:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

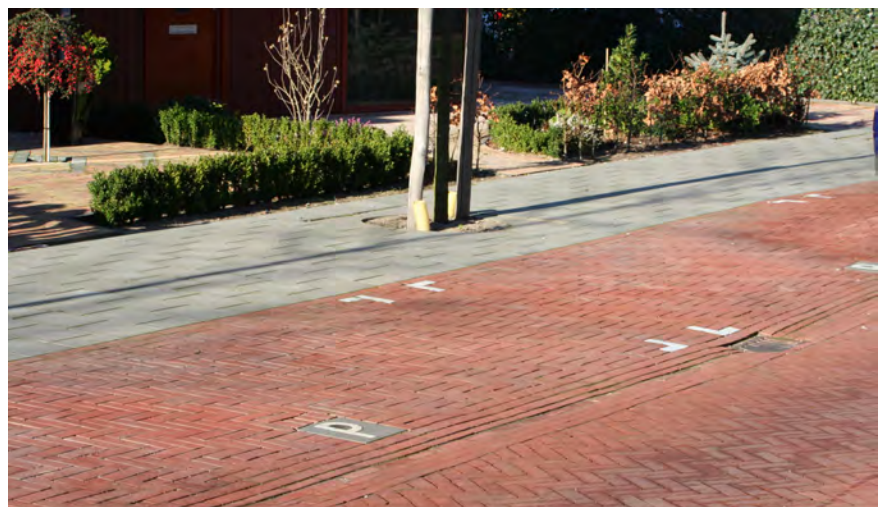
Het is niet aan te raden om bij het voorschrijven van het bouwpeil aan te sluiten bij het begrip "peil". Het peil is immers afhankelijk gemaakt van de hoogte van de kruin van de weg of het maaiveld in de tuin. Die kunnen uiteindelijk lager worden gelegd dan in het oorspronkelijke ontwerp de bedoeling was, met als gevolg dat het voorgeschreven bouw-

peil ook lager wordt en de gewenste ontwateringsdiepte niet wordt gerealiseerd.

OMGEVINGSVERGUNNING

Als een initiatiefnemer een omgevingsvergunning bouwen (een bouwvergunning) aanvraagt voor het bouwen van een woning of ander gebouw, dan moet de gemeente die aanvraag toetsen aan het bestemmingsplan. Als in het bestemmingsplan een bouwpeil is voorgeschreven en uit de aanvraag blijkt dat daaraan wordt voldaan, dan kan de vergunning wat dat betreft worden verleend. Maar als uit de aanvraag blijkt dat er niet wordt voldaan aan het voorgeschreven bouwpeil, dan kan de vergunning niet direct worden geweigerd. De gemeente moet de aanvraag van de bouw-

vergunning dan tevens beschouwen als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan en beoordelen of deze afwijking kan worden toegestaan. Een afwijking van het bestemmingsplan kan alleen worden toegestaan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12 lid 1 onder c Wabo). Het is waarschijnlijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening om af te wijken van het voorgeschreven bouwpeil zonder noodzaak, of zonder dat de bouwer specifieke maatregelen treft die de kleinere ontwateringsdiepte compenseren. In dat geval kan de gemeente de omgevingsvergunning voor het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan weigeren.



-Figuur 3- Het bouwpeil en de voortuinen van grondgebonden woningen liggen in sommige nieuwbouwwijken te laag ten opzichte van de straat (Bron: Will Scheffer)