

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2014/021753
Datum B&W-besluit 2 september 2014

Voor de raadsvergadering van
1 oktober 2014

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op 16 september 2014

Portefeuillehouder wethouder P. Bot
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Karsten Martheze
020-540 4759
k.martheze@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil'

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel;
2. Besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Vaststellen van het 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil' overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels;
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.PP01-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 17 maart 2014.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De juridische verankering van de wens tot het behoud van het bestaande ruimtelijke kwaliteitsniveau voor met name de dijken in Amstelveen. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de definitie van het begrip Peil, dat een belangrijke rol speelt in het vaststellen van de werkelijke hoogte van een bepaald bouwwerk. Door de partiële herziening van de Amstelveense bestemmingsplannen wordt de begripsbepaling Peil dusdanig aangescherpt dat de genoemde wens juridisch voldoende verankerd is. De reden dat alle Amstelveense bestemmingsplannen partieel worden herzien is het streven naar uniformiteit van de Amstelveense bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Vaststellen van het Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma begroting punt 7 Ruimte en Wonen

Aanleiding

Het bestaande ruimtelijke kwaliteitsniveau voor met name de dijken in Amstelveen wordt in belangrijke mate bepaald door de definitie van het begrip 'Peil'. Het peil, ook wel de hoogte van het maaiveld, van een perceel speelt een belangrijke rol in het vaststellen van de werkelijke hoogte van een bepaald bouwwerk.



De begripsbepaling Peil in de planregels van bestemmingsplannen heeft de laatste jaren de het nodige teweeggebracht. Zo ook in de gemeente Amstelveen.

Een van de aanleidingen voor voorliggend 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil' is een bouwplan, waarvan de gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Wester Amstel (2007). In dit bestemmingsplan is in de planvoorschriften als definitie peil opgenomen voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdingang niet direct aan de weg grenst de volgende: *de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw*.

- In het betreffende bouwplan is sprake van een bouwwerk, waarbij de voordeur van de woning is gelegen op de derde bouwlaag. Vlak voor de voordeur is het terrein plaatselijk opgehoogd. Deze ophoging loopt vanaf de voordeur schuin naar beneden. De vergunning werd geweigerd, omdat het peil berekend werd vanaf de ophoging en niet vanaf het oorspronkelijke terrein. Dit zou dan zodanig uitkomen dat het peil gelegen zou zijn ter hoogte van de tweede bouwlaag, waarmee de toegestane bouw- en goothoogte naar het oordeel van het college werden overschreden. De gemeente stelt dat ophoging alleen is toegestaan als daarvoor een objectieve noodzaak bestaat en daar zou in deze situatie geen sprake van zijn, waardoor het peil niet aan de ophoging gerelateerd kon worden. De aanvrager stelde zich op het standpunt dat de gemeente had moeten uitgaan van het niveau van de opgehoogde grond vlak voor de voordeur van het op te richten bouwwerk, omdat dat het terrein bij voltooiing van de bouw is. In bezwaar leidde het standpunt van de aanvrager niet tot het alsnog verlenen van de omgevingsvergunning, maar in beroep bij de Rechtbank Amsterdam (zie bijlage: zaaknummer AWB 11-4255 BESTPL: 23 december 2011) kreeg de aanvrager gelijk. De rechtbank stelde zich op het standpunt dat de gemeente door de zinsnede "bij voltooiing van de bouw" in de definitie van het peilbegrip heeft erkend dat niet uitgesloten is dat hoger gebouwd wordt dan is beoogd en baseerde zich daarbij op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Ook was de rechtbank van oordeel dat nergens uit af te leiden valt dat ophoging enkel is toegestaan indien hiervoor een objectieve noodzaak bestaat. Het tegen de uitspraak van de rechtbank door de gemeente ingestelde hoger beroep bij de Afdeling werd ongegrond verklaard; ook de Afdeling was van oordeel dat de formulering zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan niet uitsluit dat hoger gebouwd kan worden (zie bijlage: zaaknummer 201201382/1/A1: 14 november 2012)

Omdat de gemeente ophoging van gronden zonder dat hiervoor een objectieve noodzaak bestaat onwenselijk acht (dit is namelijk niet conform de wens tot het behoud van het bestaande ruimtelijke kwaliteitsniveau voor met name de dijken in Amstelveen), is het gelet op het bovenstaande zaak de definitie van het begrip 'peil' in de bestemmingsplannen zo snel mogelijk aanpast.

Argumenten

Uit bovengenoemde uitspraak van de Rechtbank Amsterdam valt af te leiden dat de geldende definitie van de begripsbepaling Peil de achterliggende wens van de gemeente het bestaande ruimtelijke kwaliteitsniveau met name langs de dijken te handhaven onvoldoende (juridisch afdwingbaar) waarborgt. De geldende begripsbepaling Peil sluit namelijk niet uit dat ophogingen van gronden plaatsvinden zonder dat daar een objectieve noodzaak voor bestaat (ongewenste, kunstmatige ophogingen met als doel een hogere bouwhoogte te bereiken worden niet uitgesloten). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de passage 'bij voltooiing van de bouw'.

De genoemde achterliggende wens van de gemeente is in het 'Beeldkwaliteitplan Amstedijk' verwoord voor situaties langs de Amstel. Om deze wens nu ook juridisch te verankeren wordt de genoemde begripsbepaling Peil met de vaststelling van voorliggend paraplubestemmingsplan vervangen voor alle Amstelveense bestemmingsplannen. In de aangepaste begripsbepaling 'Peil' is onder andere de passage 'bij voltooiing van de bouw' geschrapt.



De reden dat alle Amstelveense bestemmingsplannen partieel worden herzien is het streven naar uniformiteit van de Amstelveense bestemmingsplannen.

Kanttekeningen

Er kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep staat open voor belanghebbenden die ook tijdig een zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend (in casu twee zienswijzen) en voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dit niet gedaan hebben. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Enkel beroep schorst de werking van het bestemmingsplan niet op.

Financiën

Het bestemmingsplan bevat geen bouwtitel die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd doordat de ambtelijke kosten die nodig zijn voor de vervaardiging van het bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

Communicatie

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het voornemen tot het in procedure brengen van het 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil' voorgelegd aan de instanties: Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Waternet en Stichting Steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland. In de formele procedure is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners zullen schriftelijk van het raadsbesluit op de hoogte worden gesteld. Het vastgestelde paraplubestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant via officiële bekendmakingen.nl en op www.amstelveen.nl onder de officiële bekendmakingen, met de mededeling dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Procedure

Het ontwerp van het paraplubestemmingsplan heeft met ingang van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen tijdig ingediend. Een Nota van Beantwoording met een samenvatting van de zienswijze en de reactie daarop is als bijlage toegevoegd. De zienswijzen geven aanleiding een aanvulling te doen in de plantoelichting. Ambtshalve worden ook wijzigingen doorgevoerd in zowel de toelichting als in de planregels. Omdat de planregels juridisch bindend zijn zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

Paragraaf 1.1.2.1 Begripsbepaling Peil: 'Passend' en 'noodzakelijk voor de bouw':

Uit ingediende zienswijzen is gebleken dat naar aanleiding van punt b van de aangepaste begripsbepaling discussie wordt voorzien over wat 'passend' is en wat 'noodzakelijk voor de bouw' is. Om deze reden vindt de volgende aanvulling op de Toelichting plaats:

'Wanneer sprake is van een onderbreking van het (verdere) verloop van het terrein (door middel van een ophoging) die niet noodzakelijk is voor de bouw van een woning is er sprake van een niet passende ophoging. Een ophoging is noodzakelijk voor de bouw van een woning wanneer zonder deze ophoging de bouw van de woning in technisch opzicht niet mogelijk is of indien anderszins sprake is van technische problemen die een goede bouw of normaal gebruik van de woning in de weg staan'.



Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Paragraaf 1.1.2.1 Begripsbepaling Peil: Aangepaste begripsbepaling:

Punt b van de begripsbepaling luidt: *'Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven'.*

In het geval er geen sprake is van een dijkwoning zal er ook geen sprake zijn van een dijk maar van een weg. Om deze reden wordt de passage 'of weg' toegevoegd achter 'de hoogte van ... ter plaatse van de naar de dijk'.

Planregels

Artikel 1 Begrippen: onder 'Komt de bestaande begripsbepaling Peil te vervallen en komt deze als volgt te luiden':

Punt b van de begripsbepaling luidt: *'Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven'.*

In het geval er geen sprake is van een dijkwoning zal er ook geen sprake zijn van een dijk maar van een weg. Om deze reden wordt de passage 'of weg' toegevoegd achter 'de hoogte van ... ter plaatse van de naar de dijk'.

Bijlagen

- Advies B&W
 - Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil'
 - Nota van beantwoording
 - Uitspraak Rechtbank Amsterdam (zaaknummer AWB 11-4255 BESTPL: 23 december 2011)
 - Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201201382/1/A1: 14 november 2012)
-

De secretaris,

De voorzitter,

mr. R.J.T. Schurink

drs. M.M. van 't Veld

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen



RAADSBESLUIT

Besluit

1. Instemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijze conform de Nota van Beantwoording behorend bij het raadsvoorstel;
2. Besluiten dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Vaststellen van het 'Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil' overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, toelichting en planregels;
4. Te bepalen dat het voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0362.PP01-VG01 en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Gemeente Amstelveen met datum 17 maart 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 oktober 2014.

De griffier,

De voorzitter,

drs. P. Georgopoulou

drs. M.M. van 't Veld
