

BELEIDSREGEL KELDERS BIJ WONINGEN IN HET BUITENGEBIED

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING	2
2. BELEIDSKADER	3
2.1 PROVINCIAAL BELEID	3
2.2 GEMEENTELIJK BELEID	3
2.3 JURISPRUDENTIE	3
3. BELEIDSREGEL KELDERS	4
3.1 MAATVOERING KELDERS WONING	4
3.2 MAATVOERING KELDERS BIJGEBOUW	4
3.3 VOORWAARDEN KELDER	4
BIJLAGE VOORBEELDEN BEREKENING KELDERS	6

1. Aanleiding

De laatste jaren wordt regelmatig een bouwaanvraag voor een kelder onder een woning of bijgebouw ingediend. In het bestemmingsplan Buitengebied 1985 was hiervoor nog niets geregeld, waardoor onduidelijkheid bestond hoe met de berekening van de inhoud cq het oppervlak van de kelder moest worden omgegaan. Om voor de toekomst onduidelijkheden te voorkomen, is een en ander vastgelegd in deze beleidsregel. De beleidsregel heeft alleen betrekking op het buitengebied van de gemeente Wierden. In de bebouwde kom is in de verschillende bestemmingsplannen namelijk geen maximale inhoudsmaat voor een woning opgenomen.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

In de brief van 27 januari 2006 (aanpassing van de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen) heeft de provincie een passage over kelders opgenomen. De provincie is van mening dat kelderruimtes niet hoeven mee te tellen voor de inhoudsmaat van 750 m³ als deze ruimtes onder de woning gesitueerd worden en niet zichtbaar zijn. De bodem mag niet speciaal voor de aanleg van de kelderruimte worden opgehoogd. De onderkeldering mag verder geen negatieve effecten hebben op archeologische waarden in de bodem of op de waterhuishouding. Gemeenten worden verzocht in de bestemmingsplanregels een regeling op te nemen over de maatvoering van kelders.

In aanvulling hierop heeft de provincie tijdens het periodiek overleg (zie verslag van 29 juni 2007) aangegeven dat een kelder onder een woning bij de inhoud van de woning moet worden meegerekend als deze kelder van buitenaf toegankelijk en/of zichtbaar is. Dit geldt ook voor kelders onder bijgebouwen. Een kelder onder een bijgebouw moet bij de oppervlakte van het bijgebouw worden meegerekend als deze kelder van buitenaf toegankelijk en/of zichtbaar is.

2.2 Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (vastgesteld door de raad op 12 januari 2010), is ten aanzien van kelders het volgende geregeld:

- 1.61 Begripsbepaling kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat aan de bovenzijde wordt afgedekt door de begane grondvloer van datzelfde gebouw.

- 2.1.7 Wijze van meten ten aanzien van de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat een kelder dient te worden meegerekend indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling en de kelder van buiten toegankelijk is.

- 33.2.2 Bouwregels van de bestemming Wonen:

De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ (600 m³ voor kleinere woningen cq bij aanduiding maximum volume niet meer dan de inhoud zoals op de plankaart is aangegeven) exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is.

2.3 Jurisprudentie

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak 200708076/1 aangegeven dat voor de beantwoording van de vraag of de ondergrondse bebouwing (kelder) dient te worden meegerekend bij de toetsing van het bouwplan, bepalend is of de planwetgever in het bestemmingsplan heeft beoogd onderscheid te maken tussen ondergrondse en bovengrondse bouw. In de uitspraak 200706138/1 geeft de Afdeling aan dat als dit onderscheid niet is gemaakt, de planvoorschriften inzake onder meer de toelaatbaarheid van gebouwen en de aard, de situering en de omvang van toegelaten gebouwen op overeenkomstige wijze moeten worden toegepast bij ondergrondse bouw. Aan bepalingen in planvoorschriften die geen bouwvoorschriften zijn, maar als meetvoorschriften regels geven omtrent de wijze van toepassing van dergelijke voorschriften en derhalve een onzelfstandig en ondersteunend karakter hebben, kan niet een zodanige uitleg worden gegeven dat zij de (algemene) werking van bouwvoorschriften beperken tot bepaalde gevallen.

3. Beleidsregel kelders

3.1 Maatvoering kelders woning

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 komt tegemoet aan het verzoek van de provincie en de interne behoefte om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen over de maatvoering van kelders onder een woning. Indien de kelder onder de woning ligt en deze van buiten niet toegankelijk is, hoeft deze niet bij de inhoud van de woning te worden meegeteld. Ligt de kelder buiten de voetprint van de woning, dan zal deze overeenkomstig de begripsbepaling als ondergronds bijgebouw worden aangemerkt en in de oppervlakteberekening van bijgebouwen moeten worden meegenomen. Volgens de meetvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt bovendien dat de inhoud van een kelder bij de woning moet worden meegeteld indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling. Van een ruimtelijke uitstraling is sprake als de kelder een waarneembare invloed heeft op de omgeving en dus zichtbaar is .

3.2 Maatvoering kelders bijgebouw

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is geen specifieke bepaling opgenomen over de berekening van een kelder onder een bijgebouw. Aangezien bij de berekening van bijgebouwen wordt uitgegaan van de oppervlakte en de kelder volgens de begripsbepaling wordt afgedekt door de begane grondvloer van datzelfde gebouw, hoeft deze niet te worden meegeteld. Indien de kelder buiten de voetprint van het bijgebouw ligt, moet dit oppervlak wel worden meegeteld bij de totale oppervlakte van bijgebouwen. Dit blijkt ook uit de hiervoor beschreven jurisprudentie. Als in het bestemmingsplan geen onderscheid is gemaakt tussen bovengronds en ondergronds bouwen, moet de toelaatbaarheid van gebouwen en de aard, de situering en de omvang van toegelaten gebouwen op gelijke wijze worden getoetst.

3.3 Voorwaarden kelder

Op grond van het voorgaande hoeft de inhoud of de oppervlakte van de kelder niet te worden meegeteld, wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de kelder ligt in zijn geheel onder het gebouw en de kelder is niet van buitenaf toegankelijk;
- de kelder wordt in maximaal 1 laag uitgevoerd;
- de kelderramen mogen niet boven maaiveldniveau worden aangebracht;
- de kelder heeft op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling en is dus niet zichtbaar;
- ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie mogen ramen met een koekoek worden aangebracht;
- voor de maximale afmetingen van de koekoek wordt verwezen naar de tekening;
- maximaal 50% van de omtrek van het bouwwerk (buitenmuren) mag worden voorzien van een koekoek;
- het is toegestaan over de volle lengte/breedte van het pand een koekoek aan te brengen;
- het is toegestaan een talud aan te brengen volgens de stippellijn.

Op de tekening op de volgende bladzijde is een en ander gevisualiseerd.

buitenmuur

onderzijde
begane grond vloer maaiveld
< 1 meter
kelderraam
< 2 meter

BIJLAGE VOORBEELDEN BEREKENING KELDERS

- Hoe wordt gerekend als de kelder onder het hoofd- en bijgebouw zijn samengevoegd (eventueel middels een deur gescheiden) en de kelder onder het bijgebouw van buiten toegankelijk is?

Volgens de bouwregels van de bestemming Wonen (bestemmingsplan Buitengebied) moet de inhoud van het hoofdgebouw worden meegeteld als deze van buiten toegankelijk is. Aangezien de kelder (indirect) van buiten toegankelijk wordt, dient de inhoud van de kelder onder het hoofdgebouw ook te worden meegeteld.

- Hoe wordt de berekening van onderstaand voorbeeld uitgevoerd?

Reactie: Het oppervlak van het bijgebouw is 25 m² en de buiten deze voetprint gelegen kelder is 10 m². Het gezamenlijk oppervlak van het ondergronds en bovengronds bijgebouw is 35 m². Indien de kelder van buitenaf toegankelijk wordt gemaakt, dient het oppervlak van de kelder onder het bijgebouw ook te worden meegeteld: 35 + 10 = 45 m².