



## Beleidsnotitie april 2005 inzake kelders (behoort bij college-advies nr. 2005-4634)

In toenemende mate wordt gevraagd om medewerking aan een kelder bij een woning. Soms onder de woning, maar soms ook gedeeltelijk buiten de contouren van de woning, dus in de tuin (voor of achter).

Bouwplannen, ook die voor kelders, worden primair getoetst aan het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

Bestemmingsplannen dienen hun functie als breed afwegingskader te vervullen voor concrete ruimtelijke beslissingen (ingrepen met een ruimtelijke impact). Omdat bestemmingsplannen qua inhoudelijke regelgeving veelal op de bovengrondse ruimte zijn toegesneden kunnen ondergrondse initiatieven tot onduidelijkheid/vragen aanleiding zijn. Met het oog daarop is deze beleidsnotitie geschreven.

### Hoe mee om te gaan met kelders bij woningen (zowel binnen als buiten de bebouwde kom)

Voor de duidelijkheid. Deze notitie gaat over de toetsing van bouwinitiatieven voor kelders aan het bestemmingsplan en zegt niets over het vereiste van een bouwvergunning.

We gaan uit van een kelder die geheel ondergronds is; je ziet er dus niets van. Er is dus geen sprake van ruimtelijke impact, althans niet van een zodanige aard dat er aanleiding is iets te moeten of te willen regelen om de ruimtelijke (omgevings-)kwaliteit veilig te stellen.

Zolang de kelder zich alleen onder de woning bevindt, levert het in de regel bij de toetsing van het bouwplan aan de geldende regelgeving geen problemen op.

Het bestemmingsplan waaraan getoetst wordt verbiedt het namelijk niet. De Leusdense bestemmingsplannen spreken in het algemeen namelijk over het bouwen **op of in de grond**. Dat betekent, dat als in de bestemming "wonen", als voorbeeld, gebouwd mag worden dat dat zowel op als in de grond mag. Bij woningen c.q. binnen het als woning bestemde vlak mag dan ook ondergronds gewoon worden of mag onder de grond/in de grond een bijgebouw worden gerealiseerd. De bestemming laat die functie immers toe.

Uiteraard moet voldaan worden aan bouwtechnische eisen. Die vormen dan overigens vaak een beperking voor het gebruik, maar dat doet aan het principe niet af. Bouwen in de grond onder de woning mag.

Omdat het meten van oppervlaktes, hoogtes, inhoud e.d. veelal vanaf peil of maaiveld plaats vindt (zo is het in de bestemmingsplannen van Leusden omschreven) is een kelder over het algemeen niet van invloed op de bouw mogelijkheden bovengronds.

Komt de kelder boven de grond (bijv. souterrain) dan is de situatie anders; hij gaat dan meetellen voor de hoogte, maar mag nog steeds gebouwd worden.

In plannen waar voor woningen een inhoud wordt geregeld (bijv. buitengebied) telt een kelder niet mee. Het meten van de inhoud begint namelijk, zo bepaalt het bestemmingsplan, vanaf de bovenkant van de begane grondvloer.

Ook hier is een kelder onder de woning toegestaan. ook in het plan buitengebied wordt namelijk gesproken over bouwen **op en in de grond**.

Resumé: kelders onder woningen kunnen op grond van de bestemmingsplannen zonder meer worden toegestaan, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Wat als de kelder groter is dan de woning of buiten (geheel of gedeeltelijk) de woning maar wel onder de grond is gesitueerd.

Dan wordt de plaats van belang. Zit een deel van de kelder in de erf-bestemming bij de woning, dan is het net als binnen de woonbestemming geen probleem. Ook in de erfbestemming mag namelijk **op en in de grond** gebouwd worden. Hooguit zou voor de functie gebruik moeten worden gemaakt van een vrijstelling uit hetzelfde bestemmingsplan.

Zit de kelder in de "tuin"-bestemming, dan wordt het anders. Daar mag in de regel niet gebouwd worden (althans geen gebouwen c.q. voor mensen toegankelijke overdekte ruimtes). Dat geldt dan ook voor kelders, want in dat geval is het verboden te bouwen **op of in de grond**.

Is er, zoals in het plan buitengebied, geen onderscheid in wonen, tuinen en erven, dan mag binnen het gehele vlak van de woonbestemming een kelder worden gemaakt. Die telt, zoals gezegd, niet mee voor de inhoud van de woning. Als de kelder echt als bijgebouw zou worden bestempeld, dan zou die bij een formele benadering ook als oppervlakte bijgebouw meetellen en van invloed zijn op de hoeveelheid



die dan nog bovengronds mag worden neergezet. In die situatie wordt ook bepaald dat de kelder (als zijnde bijgebouw) dan niet vóór de voorgevel van de woning mag uitkomen. Omdat er geen enkele ruimtelijke impact uitgaat van iets wat geheel ondergronds en niet zichtbaar is, wordt het strikt volgen van die formele lijn in beginsel niet nodig geacht.

Resumé: kelders die groter zijn dan de woning c.q. daarbuiten (geheel of gedeeltelijk) worden gesitueerd zijn op grond van de bestemmingsplannen eveneens toegestaan, met uitzondering van situering in tuinbestemmingen.

In dat laatste geval (kelder in tuinbestemming) wordt vooralsnog het bouwverbod gehandhaafd, ook al gaat het om iets wat geheel onder de grond zit. In voorkomende gevallen kan overwogen worden om vrijstelling te verlenen (naar analogie van de vrijstellingsbevoegdheid voor het bouwen bovengronds in de tuinbestemming).

#### **Bij kantoren/bedrijven**

De regeling in bestemmingsplannen is dan niet veel anders; ook daar wordt gesproken over bouwen **op of in de grond**. Dus kelders zijn toegestaan; in veel gevallen worden ze als parkeerkelder ook gepromoot.

Bij de toetsing hoeven kelders niet mee te tellen voor de hoogte, tenzij de kelder boven peil uitkomt. Het meten van de hoogte van een gebouw begint namelijk vanaf peil/maaiveld. In de regel, bij analoge toepassing van voorschriften etc., behoeft de kelder ook niet als bouwlaag te worden gezien (het tellen van de bouwlagen begint ook vanaf peil), ten zij er in de kelder kantooruimte wordt gerealiseerd. De plaats van kelders wordt net als de plaats van gebouwen verder bepaald door de geldende bebouwingsgrenzen.

Resumé: bij kantoren/bedrijven zijn kelders toegestaan.

Wat als de kelder zichtbaar wordt, door bijvoorbeeld lichtkoepels of door een kelderwand vrij te maken (zie kelder onder het gemeentehuis).

In dat geval wordt geopteerd voor handhaving van dezelfde lijn als hierboven, maar wel een welstandstoets uit te voeren.