

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over de beleidsregel grondwaterneutrale kelders voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en de toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden (Beleidsregel grondwaterneutrale kelders afwijkingsbevoegdheden Amsterdam)**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel art. 2.12, lid 1 onder a, sub 1 juncto artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), gezien de adviezen van de dagelijks besturen van de bestuurscommissies van stadsdelen Zuid, West, Nieuw-West, Noord, Centrum, Zuidoost en Oost van 15 september 2020 (Noord), 28 september 2020 (Centrum en West), 29 september 2020 (Nieuw West), 1 oktober 2020 (Oost), 7 oktober 2020 (Zuid) en 13 oktober 2020 (Zuidoost).

besluit de volgende regeling vast te stellen:

de beleidsregel grondwaterneutrale kelders voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en de toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden (Beleidsregel grondwaterneutrale kelders afwijkingsbevoegdheden Amsterdam)

### **Artikel 1**

In de gemeente Amsterdam wordt voor het bouwen en gebruiken van een ondergronds bouwwerk dat in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

- het ondergronds bouwwerk wordt grondwaterneutraal gebouwd, zodat er geen belemmering van het grondwater optreedt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende twee categorieën:
  - 1) voor ondergrondse bouwwerken tot 300 m<sup>2</sup> geldt dat moet worden voldaan aan het 'Afwegingskader grondwaterneutrale kelderbouw' (vastgesteld op 20 januari 2021). Indien dit afwegingskader bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid Awb) wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;
  - 2) voor ondergrondse bouwwerken van minimaal 300 m<sup>2</sup> geldt dat een geohydrologisch rapport vereist is, waaruit blijkt dat het ondergronds bouwwerk grondwaterneutraal wordt aangelegd.

### **Artikel 2**

Bij toepassing van deze beleidsregel wordt als volgt gemeten:

- Bruto vloeroppervlakte

de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **Artikel 3**

Aanvragen om omgevingsvergunning waar een conceptaanvraag aan vooraf is gegaan, worden, ondanks het niet voldoen aan deze beleidsregel, conform een positief advies op de conceptaanvraag behandeld.

### **Artikel 4**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

### **Artikel 5**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel grondwaterneutrale kelders afwijkingsbevoegdheden Amsterdam.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 december 2020.*

*De burgemeester*

*Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*

## **Toelichting op de regeling**

*Algemeen deel*

### **Inleiding**

Amsterdam wil de negatieve gevolgen van de aanleg van kelders voorkomen. Uit onderzoek van Waternet en het Ingenieursbureau van Amsterdam (waarover hierna meer) is gebleken dat in grote delen van de stad de effecten van (met name cumulatieve) kelderbouw negatief zijn. Door de barrièrewerking van meerdere kelders naast elkaar wordt de stand en stroom van het grondwater beïnvloed. Dit leidt tot onder- en overlast van het grondwater. Dit heeft negatieve gevolgen in de openbare ruimte en op particuliere percelen.

Door de bouwdynamiek, de klimaatverandering en de opgave om de stad daar bestendig tegen te maken, zijn de gevolgen van onderkeldering op grondwaterstand en -stroom actueler geworden. Op 18 mei 2018 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen (motienummer 447) waarin onder andere wordt verzocht nader onderzoek te laten doen naar de gevolgen van onderkelderingen in de gehele stad Amsterdam en een afwegingskader op te stellen voor de behandeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor onderkeldering van tuinen. Voor het doen van nader onderzoek naar de gevolgen van onderkeldering op het grondwateraspect hebben gemeente Amsterdam Ingenieursbureau (IB) en Waternet (WN) een aantal grondwaterberekeningen uitgevoerd.

De resultaten zijn weergegeven in het rapport Grondwatereffecten van onderkeldering in Amsterdam, modelstudie vier deelgebieden. Door middel van een grondwatermodellering is antwoord gezocht op de vraag: "Wat zijn, voor enkele typerende situaties in Amsterdam, de permanente gevolgen van onderkeldering voor de grondwaterstand?". Het rapport geeft een beeld van de structurele stijging en daling van de grondwaterstand door het aanleggen van kelders onder bestaande woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een conservatief scenario waarbij de kelders de gehele bodemlaag afsluiten waar grondwater doorheen stroomt. De berekeningen zijn uitgevoerd voor vier wijken in Amsterdam. Deze wijken zijn gekozen op basis van een aantal representatieve kenmerken die in Amsterdam voorkomen. Op deze manier kan er voor andere wijken met ongeveer dezelfde karakteristieken een beeld worden verkregen over de omvang van de effecten op de waterhuishouding. Bij de berekening zijn verschillende scenario's doorgerekend; de huidige situatie, een situatie met 50% kelders en een situatie met 100% kelders. Om een relatie te leggen met de toename van uitbouwen wordt in de berekening ook aandacht besteed aan het aanleggen van een kelder onder een potentiële uitbouw in de tuin.

De gemeente Amsterdam wil toekomstbestendig bouwen. Eén aspect is dat de stad, conform het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie, beter bestand moet zijn tegen klimaatverandering. Indien de effecten bij een 100%-situatie gering zijn, wordt deze ook uitgezet tegen het klimaatscenario om te bepalen of de effecten in de toekomst beperkt blijven.

De resultaten van het onderzoek geven aan dat de cumulatieve effecten van kelderbouw in de stad op middellange tot lange termijn tot ernstige (grond)wateroverlastsituaties kunnen leiden. Door de barrièrewerking van kelders kan de grondwaterstand bij bouwblokken stijgen en/of dalen. Overlast door te hoge of onderlast door te lage grondwaterstanden is dan een gevolg. Daarnaast kan hemelwater dat in gesloten woonblokken met kelders valt onvoldoende afstromen naar de omgeving. Door de grondwaterstijging die optreedt kan hier de bodem minder hemelwater bufferen, waardoor de klimaatbestendigheid afneemt. In de stad zijn de bovenstaande effecten per wijk nader te specificeren waarbij de meest negatieve effecten optreden in gesloten bouwblokken in de bestaande wijken binnen de ring A10.

In de zomer van 2019 stelde het college in de bestuurlijke reactie op dit onderzoek: *"Het college is overtuigd van de noodzaak én de mogelijkheid om de negatieve effecten voor het grondwater van kelders in Amsterdam te elimineren. Het risico op onder- dan wel overlast in delen van de stad is te groot evenals de negatieve effecten op de mogelijkheid tot klimaatadaptatie. Mede omdat het technisch mogelijk is de stroom van het grondwater niet te hinderen, én de extra kosten daarvoor*

*overzienbaar lijken, zoekt het college naar de snelste weg om grondwaterneutraliteit op te nemen als voorwaarde voor het vergunnen van het aanleggen van een kelder.*

*Doel is om alleen kelders te vergunnen welke grondwaterneutraal zijn. Niet grondwaterneutrale kelders willen wij zo snel mogelijk verbieden.”*

Het college heeft daarbij opdracht gegeven **een afwegingskader grondwaterneutrale kelderbouw** (afwegingskader) op te stellen waarin zowel de technische maatregelen als de juridische borging van deze maatregelen werden geïnventariseerd.

Tijdens het opstellen van het afwegingskader bleek dat, door de verschillen in de samenstelling van de ondergrond én de verschillen in de situatie van het grondwater, de benodigde maatregelen sterk variëren in de stad. Dit leidt er toe dat in enkele delen van de stad de ondergrond dermate kwetsbaar is, dat kelders tot onherstelbare en grote schade (kunnen) leiden. In die delen van de stad zou kelderbouw niet meer toegestaan moeten worden. Het grondwaterneutraal aanleggen van een kelder is in die delen van de stad onmogelijk.

In grote delen van de stad is grondwaterneutraal bouwen wel mogelijk, mits de benodigde maatregelen worden getroffen. In andere delen zal zelfs een cumulatie van het aantal kelders niet leiden tot een significante aantasting van stand en stroom van het grondwater. Door de samenstelling van de ondergrond, de bebouwing en verkaveling en de situatie van het grondwater zijn in deze delen van de stad geen maatregelen nodig bij de realisatie van kelders. In de rest van de stad zijn deze maatregelen wel nodig. En deze variëren van het terugbrengen van hetzelfde doorlaatvermogen van de bodem voor grondwater dat voor de bouw van de kelder aanwezig was op de betreffende locatie (de zgn. standstill) tot het aanbrengen van een vooraf bepaald doorlaatvermogen op de betreffende locatie dat past bij de grondwatersituatie van die buurt.

Tegelijk is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de aanleg van een kelder zodanig te doen dat dit doorlaatvermogen ook gerealiseerd wordt. Tijdens expertsessies met marktpartijen zijn verschillende opties doorgenomen. Het blijkt dat naast de kelder vooral ook de aan te brengen damwanden een barrièrewerking hebben. Er zijn mogelijkheden, die ook al in de praktijk worden toegepast, om deze barrièrewerking teniet te doen na de bouw. De mogelijkheid om zonder damwanden te bouwen is het meest kansrijk, maar is vooralsnog in Amsterdam alleen theoretisch mogelijk. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de technische mogelijkheden zodanig worden verbeterd, dat dit mogelijk en haalbaar wordt. Het verwijderen van de damwanden na de aanleg van de kelder is ook een optie. Die kan alleen in specifieke gevallen waarbij de damwand geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe constructie en ook het zogenaamde trekken van de damwand geen schade veroorzaakt. En die beide voorwaarden zijn zelden aanwezig. Daarmee resteert slechts het aanleggen van een systeem waardoor het grondwater onder of langs de kelder wordt geleid. Daarbij is ook het doorbreken van de damwand nodig. Dat kan op verschillende manieren, in het afwegingskader is uiteengezet welke dat zijn.

Nu we weten in welke delen van Amsterdam grondwaterneutrale kelders van belang zijn en ook hoe een kelder grondwaterneutraal kan worden aangelegd, is het van belang er voor te zorgen dat dit ook gebeurt en afgedwongen kan worden.

Voor de bouw van een kelder is een omgevingsvergunning (bouwvergunning) nodig. Dit is een zogenaamde “gebonden” beschikking: als de aanvraag past in het vigerende bestemmingsplan en ook overigens voldoet aan de wettelijke eisen (met name Bouwbesluit en welstand), mag de gemeente de vergunning niet weigeren.

Indien er wel sprake is van strijd met het vigerende bestemmingsplan is een zogenaamde afwijking van het bestemmingsplan vereist. Deze beleidsregel ziet op twee situaties:

- 1) De situatie waarbij er sprake is van strijd met het bestemmingsplan en waarbij er evenmin een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, waardoor er een zogenaamde kruimelafwijking (art. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) nodig is;
- 2) De situatie dat er strijd is met het bestemmingsplan en er wel een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor kelders is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Onderkelderingen maken deel uit van de toenemende bouwdynamiek in de stad. Het aanleggen van een kelder zorgt voor meer woonoppervlakte waardoor gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte beter benut. Dit sluit aan op het Amsterdamse beleid van verdichting. Het extra woonoppervlak zorgt ook voor een waardestijging. Gelijkijdig met het aanleggen van een kelder wordt vaak de fundering vervangen, waardoor de woningvoorraad van Amsterdam weer stevig verankerd staat in de slappe ondergrond. De opbrengst van extra vierkante meters woonruimte verhoogt in veel gevallen de (financiële) uitvoerbaarheid van funderingsherstel. Aanleg van kelders leidt zo tot waardevermeerdering, toevoeging van woonoppervlak in de stad en soms tot kwaliteitsverbetering.

Ondergronds bouwen levert geen verslechtering op van daglichttoetreding, bezonning, of privacy van naburige percelen. In die zin is er geen sprake van een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Maar het aanleggen van kelders zorgt ook voor overlast. In de eindsituatie kan het grondwatersysteem hinder ondervinden door (gedeeltelijke) afsluiting van de ondergrond. Regenwater dat normaal in de tuin valt en afgevoerd wordt via het grondwater kan hierdoor moeilijker of niet meer weg, met wateroverlast tot gevolg. Een te hoge grondwaterstand kan negatieve gevolgen hebben voor woningen en groen. Andersom kan het grondwatersysteem in de omgeving de binnentuinen in droge perioden moeilijker voeden, waardoor grondwaterstanden uitzakken en schade kan optreden aan beplanting/bomen en funderingen. Dit wordt grondwateronderlast genoemd, een te lage grondwaterstand.

Gelet op bovenstaande is het enerzijds wenselijk dat het recht op kelderbouw blijft bestaan maar anderzijds dat er voorwaarden worden verbonden aan ondergronds bouwen, zodat er geen negatieve gevolgen voor de grondwaterstanden optreden.

### **Doel beleidsregel**

Het doel van deze beleidsregel is om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen voor bouwplannen voor kelders die in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan worden getoetst. Door middel van het realiseren van een kelder onder hun woning kunnen bewoners op eenvoudige wijze hun woongenot vergroten. Tevens kunnen dergelijke aanpassingen er voor zorgen dat bewoners in hun wijk kunnen blijven wonen en niet hoeven te verhuizen, ook als hun woonbehoefte verandert. Het college wil hier graag aan bijdragen. Aan de andere kant kunnen door het realiseren van kelders permanente negatieve gevolgen optreden voor de grondwaterstanden in Amsterdam.

Deze beleidsregel heeft een tweeledige werking. Het geeft burgers voorafgaand aan het indienen van een bouwplan voor een kelder meer duidelijkheid over de mogelijkheden. Aan de andere kant ontstaat een efficiëntere manier van werken bij de afhandeling van deze aanvragen. Deze efficiëntie leidt tot een snellere afhandeling van aanvragen.

### **Wettelijke grondslag**

#### **Binnenplanse afwijkingen**

Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan via de omgevingsvergunning toepassing gegeven worden aan de in het bestemmingsplan (of beheersverordening) opgenomen bevoegdheid voor het college van B&W inzake het afwijken van dat plan.

In de Wabo zijn de procedurele aspecten van deze toestemming geregeld. De (inhoudelijke) grondslag is geregeld via het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid opgenomen worden om in beperkte mate af te wijken van het plan (art. 3.6 lid 1 onder c Wro).

Aan de afwijkingsbevoegdheid kunnen voorwaarden worden gekoppeld. Deze voorwaarden moeten wel voldoende concreetheit hebben in verband met de rechtszekerheid van belanghebbenden.

#### **Kruimelafwijkingen**

De Wabo biedt in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 de mogelijkheid om in de bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan, indien aanvragen om een omgevingsvergunning niet in het vigerende bestemmingsplan passen. De AMvB waarin de gevallen zijn aangewezen betreft het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 4 van bijlage II van het Bor is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen, de zogenaamde kruimelgevallen. Het gaat hierbij om een limitatieve lijst (dat wil zeggen dat alleen voor de categorieën in de lijst deze afwijking gevoerd kan worden). De voorliggende beleidsregel heeft betrekking op de categorie bijbehorende bouwwerken uit deze limitatieve lijst:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. *een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - a. *niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,*
  - b. *de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;*

Voor aanvragen die niet vallen onder de limitatieve lijst en waarvoor een binnenplanse afwijking niet mogelijk is, is de mogelijkheid van een (projectafwijking)procedure met een uitgebreide procedure in de wet opgenomen.

Op grond van de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent het lokaal bestuur (Verordening) geldt:

*Voor alle taken in deze takenlijst geldt de beperking dat het dagelijks bestuur hiervan slechts gebruik kan maken voor zover dit plaatsvindt binnen de door de (oorspronkelijk) bevoegde bestuursorganen vastgestelde stedelijke kaders, vastgelegd in verordeningen, reglementen, beleidsregels, beleidsnota's, beleidsvisies, budgetten etc.*

*Het dagelijks bestuur kan in aanvulling op een stedelijk kader zelf beleid vaststellen voor zover dat beleid betrekking heeft op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de aan hen opgedragen taken en bevoegdheden. Als in het stedelijk kader uitputtend is vastgelegd hoe de bestuurscommissies het beleid dienen uit te voeren, dan bestaat deze beleidsvrijheid niet.*

Op grond van B.15 (blz. 41 Verordening) is mandaat verleend door het college aan het Dagelijks Bestuur van de stadsdelen om te beslissen op aanvragen om omgevingsvergunningen (onder meer) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo (kruimelafwijking) en op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo (binnenplase afwijking) Zoals hiervoor reeds overwogen bepaalt de Verordening dat het Dagelijks Bestuur ook beleid kan vaststellen voor de uitoefening van deze bevoegdheden.

Op grond van artikel 10.7 van de Algemene wet bestuursrecht blijft de mandaatgever bevoegd de gemandateerde bevoegdheid uit te oefenen. Bij de vaststelling van deze beleidsregel maakt het college dus nog gebruik van de gemandateerde bevoegdheid.

### **Bestaand beleid**

In sommige stadsdelen binnen Amsterdam is door het Dagelijks Bestuur beleid vastgesteld voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), bijvoorbeeld in de stadsdelen Zuid, West en Oost. In andere stadsdelen bestaat een bestendige bestuurspraktijk voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo.

Met het vaststellen van deze beleidsregel dienen de dagelijks besturen van de stadsdelen bij de uitoefening van de bevoegdheid om te beslissen op aanvragen om omgevingsvergunningen (onder meer) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo deze beleidsregel toe te passen als bindend stedelijk kader.

### **Precedentwerking**

Met de inwerkingtreding van de voorliggende beleidsregel treedt een nieuw ijkpunt in werking. Er wordt een nulsituatie gecreëerd. Vanaf de datum van inwerkingtreding is de beleidsregel het aanvullende toetsingskader voor aanvragen die op de categorie "kelders" betrekking hebben. Voor wat betreft de eis aan grondwaterneutraliteit is deze beleidsregel het enige kader en gaat voor op eventuele beleidsregels van stadsdelen met betrekking tot grondwaterneutraliteit van kelders.

Het is mogelijk dat in het verleden verleende vergunningen voor gelijksoortige bouwplannen binnen de nieuwe beleidsregel niet meer mogelijk zijn. Deze reeds vergunde bouwplannen en/of vergunde aanvragen blijven hun rechtskracht behouden. Aan reeds gerealiseerde bouwplannen en/of vergunde aanvragen die in strijd zijn met de voorliggende beleidsregel kunnen voor nieuwe aanvragen geen rechten worden ontleend. Precedentwerking van in het verleden verleende vergunningen is daarmee uitgesloten. Aanvragen waar een conceptaanvraag aan vooraf is gegaan, worden, ondanks verschillen met de vastgestelde beleidsregel, conform een positief advies op de conceptaanvraag behandeld.

### **Bijzondere omstandigheden**

De voorliggende beleidsregel is tot stand gekomen onder vigeur van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Beleidsregels die op een dergelijke wijze tot stand zijn gekomen, zijn in beginsel bindend voor het bestuur en via een verleende omgevingsvergunning bindend voor burgers. Artikel 4:84 Awb schrijft voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Dit geldt niet indien dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel.

### **Werkingsgebied beleidsregel**

Deze beleidsregel geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het betreft hier zowel de zogenaamde grootstedelijke gebieden als het grondgebied van de stadsdelen.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 1**

##### **Ondergronds bouwwerk**

Voor het bouwen of uitbreiden van een ondergronds bouwwerk tot 300 m<sup>2</sup> is in overleg met Waternet en het Ingenieursbureau Amsterdam gezocht naar maatregelen die voldoende bescherming bieden en borgen dat ondergrondse bouwwerken grondwaterneutraal worden gebouwd, ook als hele bouwblokken worden volgebouwd met ondergrondse bouwlagen.

Het doorlaatvermogen, uitgedrukt in een kD-waarde, is een maat voor het vermogen van een watervoe-  
rend pakket om water door te laten.

De oplossing voor het voorkomen van negatieve effecten op de grondwaterstanden ligt in het grond-  
waterneutraal aanleggen van ondergrondse bouwwerken/ kelders. Dit is het zodanig bouwen van een  
kelder waarbij het grondwater na de aanleg duurzaam en ongehinderd kan blijven stromen.

Voor ondergrondse bouwwerken/kelders groter dan 300 m<sup>2</sup> geldt dat deze ook grondwaterneutraal  
dienen te worden aangelegd. Dit is echter maatwerk. Voor deze kelders dient een apart geohydrologisch  
onderzoek verricht te worden en moeten de juiste maatregelen getroffen worden om grondwaterneu-  
traliteit te waarborgen.

Omdat de inzichten door ontwikkelende kennis of reeds uitgevoerde onderzoeken voor wat betreft de  
grondwateraandachtsgebieden kunnen wijzigen, vindt een dynamische verwijzing plaats naar het afwe-  
gingskader. Mocht dit afwegingskader wijzigen dan dient bij de toepassing van deze beleidsregel met  
die wijziging rekening te worden gehouden en daaraan getoetst te worden.

Deze beleidsregel heeft betrekking op de bouw van kelders onder hoofdgebouwen, maar ook op kelders  
onder tuinen, al dan niet onder (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken zoals aanbouwen, uitbouwen  
en bijgebouwen.