

Beleidsregels kelders Gemeente Leusden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden;

Overwegende dat het gewenst is dat het college van Burgemeester en wethouders beleidsregels vaststelt ter toetsing van de aanleg van kelders als aanvulling op regels in het omgevingsplan gemeente Leusden;

Gelet op regels in het omgevingsplan gemeente Leusden (o.a. Activiteit "Ondergronds bouwwerk bouwen") en Artikel 4:81 Awb.

BESLUITEN:

1. Intrekken van de beleidsnotitie "Kelders onder woningen" (2005)
2. Vast te stellen "Beleidsregels kelders Gemeente Leusden"
3. **Aanleiding**
De beleidsnotitie "Kelders onder woningen" (2005) stelt dat in erfbestemmingen bij woningen op en in de grond gebouwd mag worden. Van ruimtelijke impact door een kelder zou geen sprake zijn. In het landelijk gebied wordt geen onderscheid gemaakt tussen wonen, tuinen en erven en daardoor biedt dat beleid ruime mogelijkheden voor kelders in het gehele vlak van de woonbestemming. Gelet op huidige uitdagingen zoals klimaatadaptatie en bouwkundige problemen door hoge grondwaterstanden is de ruimtelijke impact wel degelijk aanwezig bij ondergrondse initiatieven. Sinds 19 juni 2026 is ondergronds bouwen opgenomen in het omgevingsplan. Dus ook regels voor het realiseren van een kelder onder een hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk zijn onderdeel van het omgevingsplan. Deze beleidsregels vervangen het beleid uit 2005 en sluiten voor wat betreft bepalingen aan bij de regels in het huidige omgevingsplan vanaf 19 juni 2026.
4. **Doelstelling en reikwijdte**
Het realiseren van een kelder onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, wordt getoetst aan de regels in het omgevingsplan (Activiteit "Ondergronds bouwwerk bouwen").

Deze beleidsregels hebben als doel om, in aanvulling op regels voor ondergronds bouwwerk bouwen in het omgevingsplan, handvatten te bieden voor verdere toetsing van aanvragen voor een kelder aan de hand van onderstaande bepalingen. De beleidsregels zijn van toepassing op een kelder onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het gehele ambtsgebied van de gemeente Leusden.

5. **Beleidsregels**

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen in deze beleidsregels zijn de begripsbepalingen die, op de dag van de inwerking-treding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de:

- bijlage bij de Omgevingswet,
- bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving,
- bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving,
- bijlage I bij de Omgevingsregeling.

Voor de toepassing van deze beleidsregels en de daarop berustende bepalingen wordt, tenzij anders bepaald, verstaan onder:

Fysieke leefomgeving: De fysieke leefomgeving is de omgeving waarin mensen wonen, werken en verblijven, bestaande uit natuurlijke, gebouwde en culturele elementen en de onderlinge samenhang daartussen.

Kelder: een ondergronds gedeelte van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk met een maximale diepte van 3,5m gemeten vanaf de onderkant van de begane grondvloer aan de bovenzijde van dit hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk en loodrecht gesitueerd onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk. Gelet op Activiteit "Ondergronds bouwwerk bouwen" in het omgevingsplan.

Klimaatadaptatie: het anticiperen op en aanpassen aan de huidige en toekomstige effecten van klimaatverandering binnen de fysieke leefomgeving, dit om kwetsbaarheid door klimaatverandering te verminderen en de leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust in te richten.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle initiatieven voor het realiseren van een kelder binnen het gehele ambtsgebied van de gemeente Leusden. Aanvragen voor kelders worden getoetst aan deze beleidsregels, het omgevingsplan, relevante provinciale kaders en andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Artikel 3 Algemene bepalingen

1. Een kelder wordt beschouwd als een ondergronds bouwwerk en valt onder de definitie van een gebouw indien toegankelijk en bruikbaar;
2. Het gebruik van de kelder dient in overeenstemming te zijn met de functie van het bovengelige gebouw;
3. Een kelder mag geen zelfstandige woning of zelfstandige bedrijfsruimte vormen;
4. Onder een tijdelijk hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk worden geen kelders toegestaan.

Artikel 4 Aanvullende bepalingen

5. Geen nadelige effecten:
 - a. Een kelder moet grondwaterneutraal aangelegd worden zodat het effect op de grondwaterstand en op de stabiliteit van belendende bebouwing geminimaliseerd wordt;
 - b. Een kelder mag niet permanent bemalen worden;
 - c. Een kelder mag niet leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of archeologische waarden.
6. Onderzoeksplicht:
 - a. Bij vergunningsplichtige kelders groter dan 300 m² is een bodem- en geohydrologisch onderzoek verplicht.

Artikel 5 Specifieke bepalingen voor het landelijk gebied

7. Kelders onder bijbehorende bouwwerken in het landelijk gebied zijn toegestaan mits:
 - a. het bijbehorend bouwwerk vergund is en past binnen het omgevingsplan;
 - b. de kelder niet toegankelijk is van buitenaf (geen externe trap of ingang);
 - c. de kelder volledig ondergronds en niet zichtbaar is;
 - d. er geen sprake is van aantasting van landschappelijke waarden, archeologische zones of hoge archeologische verwachting.

Artikel 6 Afwijkingsmogelijkheid

Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde indien de aanvrager aantoont dat:

- a. de kelder geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit veroorzaakt; en
- b. de belangen van waterhuishouding, veiligheid en gebruikswaarde zijn gewaarborgd.

Artikel 7 Overgangsrecht

Deze beleidsregels gelden niet voor initiatieven die voor inwerkingtreding van deze beleidsregels zijn ingediend als aanvraag omgevingsvergunning of verzoek tot wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 8 Intrekking en inwerkingtreding

1. De beleidsnotitie "Kelders onder woningen" (2005) wordt ingetrokken.
2. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

Vastgesteld in de vergadering van 14 juli 2026 van het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester