

## Facet beheersverordening beleidsharmonisatie gemeente Altena

### Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 **verordening**  
de beheersverordening 'Facet beheersverordening beleidsharmonisatie' met identificatienummer NL.IMRO.1959.AltBV136FacetBVbel-VG01 van de gemeente Altena.
- 1.2 **beheersverordening**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 **aan huis verbonden beroep of bedrijf**  
een beroep of bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend en dat is gericht op het ambachtelijk vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.4 **bed and breakfast**  
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.
- 1.5 **Beheersverordening Altena**  
de 'Beheersverordening Altena' met identificatienummer NL.IMRO.1959.AltBV070beheer2020-VG01 van de gemeente Altena, zoals vastgesteld op 22 september 2020.
- 1.6 **besluitvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.7 **bestaande bed and breakfast**  
legaal gebruik van gronden en bebouwing voor bed and breakfast, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, dan wel toegestaan krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 1.8 **bijbehorend bouwwerk**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.9 **verordeningsgebied**  
het gebied waar deze beheersverordening betrekking op heeft.

#### Artikel 2 Schakelbepaling

- 2.1 **Herziening Beheersverordening Altena**  
Deze beheersverordening is van toepassing op de Beheersverordening Altena binnen het verordeningsgebied en herzielt de Beheersverordening Altena op de wijze zoals aangegeven in lid 2.2 en 2.3.
- 2.1 **Herziening verbeelding**  
De verbeelding van de Beheersverordening Altena wordt gewijzigd in die zin dat de besluitvlakken 'bebouwde kom' en 'buitengebied' zoals opgenomen op de verbeelding van deze beheersverordening als aanvulling gelden op de verbeelding van de Beheersverordening Altena.  
  
De verbeelding van de Beheersverordening Altena, zoals die luidt voorafgaand aan het moment van vaststelling van deze beheersverordening, blijft voor het overige ongewijzigd van toepassing.
- 2.3 **Herziening regels**
  - a. De regels van de Beheersverordening Altena worden aangepast op de wijze zoals opgenomen in artikel 3 t/m 10 van deze beheersverordening. Daarbij is aangegeven dat de regels worden aangevuld of worden vervangen. Indien is aangegeven dat regels worden aangevuld dan wel worden vervangen geldt dat:

1. indien in de Beheersverordening Altena geen regels met betrekking tot het betreffende onderwerp zijn opgenomen, de regels uit deze beheersverordening als aanvulling gelden;
  2. indien in de Beheersverordening Altena wel regels met betrekking tot het betreffende onderwerp zijn opgenomen, deze worden vervangen door de regels uit deze beheersverordening.
- b. De begrippen van de Beheersverordening Altena worden aangevuld met de in lid 1.3 t/m 1.4 en lid 1.6 t/m 1.8 genoemde begrippen dan wel worden de gelijklopende begrippen van de Beheersverordening Altena vervangen door de in lid 1.3 t/m 1.4 en lid 1.6 t/m 1.8 genoemde begrippen, waarbij geldt dat:
1. indien in de Beheersverordening Altena het betreffende begrip nog niet is opgenomen, het begrip uit deze beheersverordening als aanvulling geldt;
  2. indien in de Beheersverordening Altena het betreffende begrip wel is opgenomen, deze vervangen wordt door het begrip uit deze beheersverordening

De regels en begrippen van de Beheersverordening Altena, zoals die luiden voorafgaand aan het moment van vaststelling van deze beheersverordening, blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Goothoogte - wijze van meten

De bepaling voor de wijze van meten van de goothoogte van een bouwwerk of gebouw in de regels van de Beheersverordening Altena wordt vervangen door de volgende bepaling:

- 3.1 **De goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### Artikel 4 Herinrichting openbaar gebied

Ter plaatse van het besluitvlak 'bebouwde kom' worden de algemene afwijkingsregels van de Beheersverordening Altena aangevuld met de volgende afwijkingsmogelijkheid voor de herinrichting van openbaar gebied:

- 4.1 **Afwijken herinrichting openbaar gebied**  
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied toe te staan, mits:
- a. de noodzaak van de herinrichting is aangetoond;
  - b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt geschaad;
  - c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
  - e. landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad;
  - f. de hoofdgroenstructuur niet onevenredig wordt geschaad;
  - g. de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt geschaad en voor zover nodig in voldoende watercompensatie wordt voorzien.

### Artikel 5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken bebouwde kom

Ter plaatse van het besluitvlak 'bebouwde kom' worden de regels van de bestemming 'Wonen' in de Beheersverordening Altena aangevuld met de volgende afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen:

- 5.1 **Afwijken grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen**  
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen toe te staan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, buiten het bouwvlak, per bouwperceel (exclusief gronden gelegen in de bestemming 'Tuin') niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel (exclusief gronden gelegen in de bestemming 'Tuin') niet meer bedraagt dan 80%;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de privacy van omwonenden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de brandveiligheid.

## **Artikel 6 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken buitengebied**

Ter plaatse van het besluitvlak 'buitengebied' worden de regels van de bestemming 'Wonen' van de Beheersverordening Altena aangevuld met de volgende afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen dan wel worden de afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels in de bestemming 'Wonen' voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen in de Beheersverordening Altena vervangen door de volgende afwijkingsmogelijkheid:

### **6.1 Afwijken grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt vergroot tot maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 700 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de vergroting dient ten behoeve van de woonfunctie (het hobbymatig houden van dieren hieronder begrepen) en ter vergroting van het woongenot;
- d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bijbehorende bouwwerken;
- e. indien de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot meer dan 100 m<sup>2</sup> er kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt conform de "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019", zoals vastgesteld op 3 januari 2019, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden. Indien deze Regeling gedurende de verordeningperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. dit niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

## **Artikel 7 Bed and breakfast bebouwde kom**

Ter plaatse van het besluitvlak 'bebouwde kom' worden de regels van de Beheersverordening Altena aangevuld met de volgende regels met betrekking tot bed and breakfast, dan wel worden de regels met betrekking tot bed and breakfast in de Beheersverordening Altena vervangen door de volgende regels:

### **7.1 Algemene gebruiksregels bed and breakfast**

Bed and breakfast is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bed and breakfasts.

### **7.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 om het gebruik van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, en/of bijbehorende bouwwerken, voor een bed and breakfast toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van het hoofdgebouw (woning) is;
- c. de uitoefening van bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed and breakfast 5 bedraagt;

- f. de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- g. de maximale verblijfsduur voor gasten 14 aaneengesloten dagen bedraagt;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
- i. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in legaal opgerichte gebouwen;
- j. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

### **Artikel 8 Bed and breakfast buitengebied**

Ter plaatse van het besluitvlak 'buitengebied' worden de regels van de Beheersverordening Altena aangevuld met de volgende regels met betrekking tot bed and breakfast, dan wel worden de regels met betrekking tot bed and breakfast in de Beheersverordening Altena vervangen door de volgende regels:

#### **8.1 Algemene gebruiksregels bed and breakfast**

Bed and breakfast is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bed and breakfasts.

#### **8.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 om het gebruik van een (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van het hoofdgebouw (woning) is;
- c. de uitoefening van bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed and breakfast 10 bedraagt;
- f. de omvang van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>;
- g. de maximale verblijfsduur voor gasten 14 aaneengesloten dagen bedraagt;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1;
- i. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in legaal opgerichte gebouwen;
- j. de bed and breakfast wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

### **Artikel 9 Aan huis verbonden beroep of bedrijf**

De regels van de Beheersverordening Altena worden aangevuld met de volgende afwijkmogelijkheid met betrekking tot een aan huis verbonden beroep of bedrijf, dan wel worden de afwijkmogelijkheden met betrekking tot een aan huis verbonden beroep of bedrijf (of andere schrijfvormen daarvan zoals beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten) in de Beheersverordening Altena vervangen door de volgende afwijkmogelijkheid:

#### **9.1 Afwijken aan huis verbonden beroep of bedrijf**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om het gebruik van een (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de omvang van het aan huis verbonden beroep of bedrijf niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>;
- c. het aan huis verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van het hoofdgebouw (woning) is;
- d. het aan huis verbonden beroep of bedrijf is genoemd in de Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis in Bijlage 1 of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder

- die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan de in deze Staat genoemde beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- e. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
  - f. er geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd:
    - 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, in direct verband met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
    - 2. beperkte detailhandel via internet, mits geen goederen van huis worden afgehaald.
  - g. bij de uitoefening van een kapsalon het aantal kappersstoelen niet meer bedraagt dan 1;
  - h. het aan huis verbonden beroep of bedrijf geen publieksgericht karakter heeft;
  - i. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1.

### **Artikel 10 Parkeren en laden en lossen**

De regels van de Beheersverordening Altena worden aangevuld met de volgende regels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, dan wel worden de regels met betrekking tot parkeren en laden en lossen in de Beheersverordening Altena vervangen door de volgende regels:

#### **10.1 Parkeren**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, is verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de "Nota Parkeernormen Altena" zoals vastgesteld op 15 december 2020. Indien deze nota gedurende de verordeningperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- b. De onder a. bedoelde parkeergelegenheid dient na realisering in stand te worden gehouden;
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

#### **10.2 Laden en lossen**

- a. Indien het gebruik van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, is bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, verzekerd dat op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.
- b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 11 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die beheersverordening.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

#### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Facet beheersverordening beleidsharmonisatie'.

## **Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**

### **Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:**

- *individuele praktijk voor dierenarts, huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.*

### **Kledingmakerij, waaronder:**

- *(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;*
- *woningstofferderij.*

### **Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:**

- *schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.*

### **Reparatiebedrijfjes, waaronder:**

- *schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;*
- *uurwerkreparatiebedrijf;*
- *goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;*
- *reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;*
- *reparatie van muziekinstrumenten;*

*In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.*

### **Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:**

- *reclame ontwerp;*
- *grafisch ontwerp;*
- *architect.*

### **Computerservice- en informatietechnologiebedrijven**

#### **(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:**

- *notaris;*
- *advocaat;*
- *accountant;*
- *assurantie-/verzekeringsbemiddeling;*
- *exploitatie en handel in onroerende zaken.*

### **Onderwijs**

- *autorischool;*

### **Maatschappelijk**

- *kinderdagverblijf.*
- *onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.*

### **Overige dienstverlening**

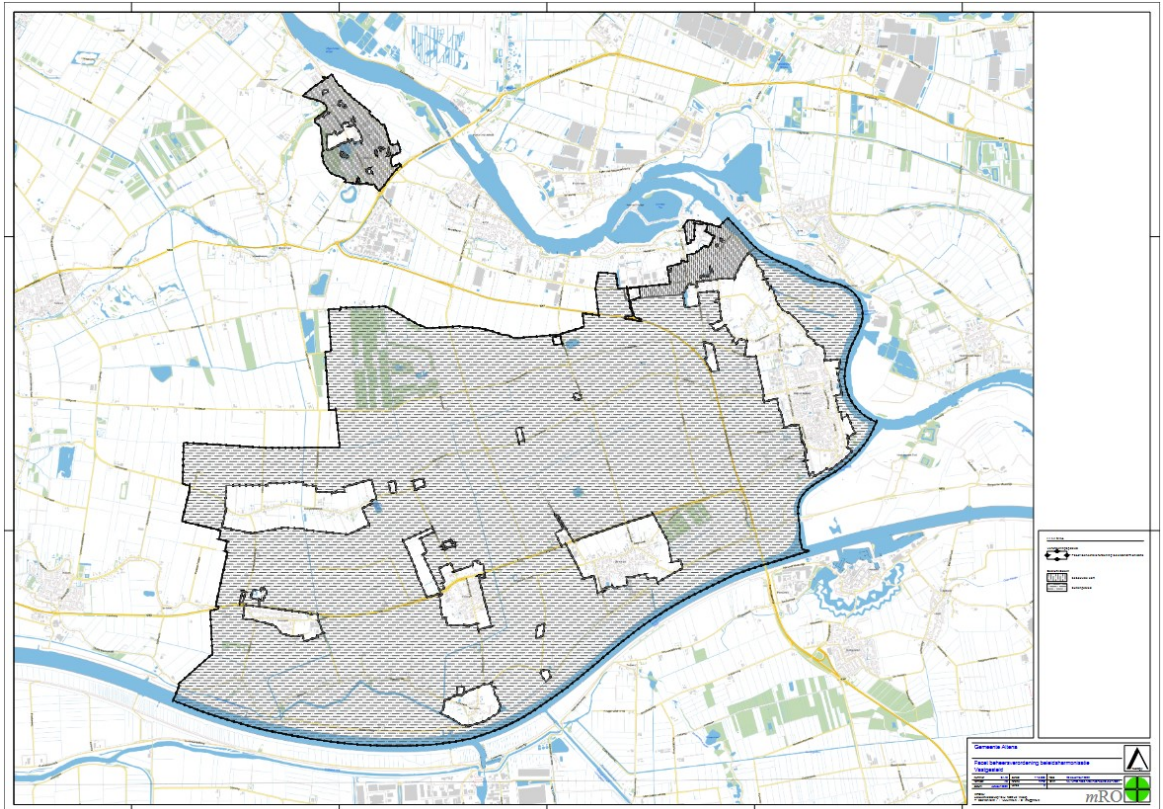
- *kappersbedrijf;*
- *schoonheidssalon.*

### **Bedrijven**

*een individuele ondernemer zoals een loodgieter, een schilder of een metselaar, met een kleine werkplaats binnen het toelaatbare aantal vierkante meters bedrijf aan huis.*

*dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in deze staat zijn genoemd maar naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten beroeps- en bedrijfsactiviteiten.*

## Bijlage 2 Kaart Facet beheersverordening beleidsharmonisatie



## TOELICHTING

### 1 INLEIDING

#### 1.1 AANLEIDING EN DOEL

De voormalige gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem vormen sinds 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Altena. Op het grondgebied van de gemeente Altena geldt thans een groot aantal bestemmingsplannen. Het merendeel van deze plannen is vastgesteld door de voormalige gemeenten. Elke gemeente voerde haar eigen ruimtelijk beleid. Daardoor verschillen de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten ten opzichte van elkaar met betrekking tot een aantal beleidsthema's. Daarnaast is er op onderdelen inmiddels wel nieuw Altena beleid vastgesteld, maar dat beleid heeft nog geen doorwerking gekregen in de bestemmingsplannen. De gemeente acht het daarom wenselijk om de bestemmingsplannen op een aantal beleidsthema's te harmoniseren, waarbij nieuw beleid planologisch wordt verankerd. Dit ook in het licht van de voorbereidingen op de komst van de Omgevingswet, zodat daarmee voor de betreffende beleidsthema's geharmoniseerd van start kan worden gegaan. Ten behoeve van deze harmonisatie is op 27 september 2022 het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie door de gemeenteraad van Altena vastgesteld.

Het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie omvat echter niet het gehele grondgebied van de gemeente Altena. Het omvat alleen de gronden waar thans een bestemmingsplan geldt<sup>1</sup>. Op een deel van het grondgebied geldt geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening, de Beheersverordening Altena, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2020. Die gronden zijn buiten het plangebied van het paraplubestemmingsplan gelaten. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State blijkt namelijk dat het niet mogelijk is om met een paraplubestemmingsplan een beheersverordening alleen met betrekking tot een aantal beleidsthema's te wijzigen (ECLI:NL:RVS:2020:2519). Een beheersverordening is immers een besluit op een andere grondslag

1) Met uitzondering van het gebied ten westen van het Steurgat waar het 'Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard' en het bestemmingsplan 'Zoetwatergetijdengebied' van kracht zijn, aangezien het niet wenselijk wordt geacht om deze plannen te herzien vanwege de specifieke regelingen die hierin zijn opgenomen met betrekking tot de waterveiligheid.



(artikel 3.38 Wro) dan een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro). Een wijziging van een beheersverordening die uitsluitend betrekking heeft op bepaalde beleidsthema's kan derhalve alleen plaatsvinden bij een besluit op diezelfde wettelijke grondslag. Om die reden is voor de gronden waar de Beheersverordening Altena geldt de voorliggende facet beheersverordening beleidsharmonisatie opgesteld. Met deze facet beheersverordening kan de Beheersverordening Altena worden gewijzigd met betrekking tot de te harmoniseren beleidsthema's, zodat ook op de gronden waar deze verordening geldt de harmonisatie kan worden doorgevoerd.

Met de facet beheersverordening beleidsharmonisatie wordt het beleid geharmoniseerd met betrekking tot de volgende thema's:

- De wijze van meten van de goothoogte;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor de herinrichting van openbaar gebied;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast;
- Een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- Parkeren en laden en lossen.

De facet beheersverordening herzielt de Beheersverordening Altena met betrekking tot deze beleidsthema's. In de Beheersverordening Altena zijn thans meerdere deelgebieden opgenomen<sup>2</sup>, waartussen de regels met betrekking tot de beleidsthema's verschillen. Met de facet verordening komt hier een einde aan. De regels van de verordening worden met de facet verordening gelijkgetrokken waarmee een eenduidige regeling ten aanzien van deze thema's ontstaat. Bovendien zijn de regels gelijk aan die uit het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie. Zo ontstaat er dus ook gemeentebreed eenzelfde regeling voor deze thema's.

Met de voorliggende facet beheersverordening beleidsharmonisatie wordt voorkomen dat de Beheersverordening Altena integraal moet worden herzien om de genoemde beleidsthema's te harmoniseren. De facet beheersverordening past alleen de verbeelding en regels van de Beheersverordening Altena aan voor wat betreft deze beleidsthema's. Een facet beheersverordening moet worden gezien als een verordening die als een paraplu over een andere, reeds bestaande verordening heen hangt. De facet verordening bepaalt dat de verbeelding van de Beheersverordening Altena<sup>3</sup> wordt aangevuld met de besluitvlakken<sup>4</sup> die op de verbeelding van de facet verordening zijn opgenomen.

Daarnaast regelt de facet verordening dat de in de Beheersverordening Altena opgenomen regels<sup>5</sup> die betrekking hebben op de te harmoniseren beleidsthema's worden vervangen door de regels van de facet verordening. Indien in de Beheersverordening Altena geen regels met betrekking tot die thema's aanwezig zijn, dan worden de regels aangevuld met de regels uit de facet verordening. Met de facet beheersverordening kunnen de beleidsthema's sneller worden geharmoniseerd dan bij een integrale herziening van de Beheersverordening Altena het geval is. De geldende beheersverordening wordt alleen herzien ten aanzien van de te harmoniseren beleidsthema's zonder dat de huidige bestemmingen opnieuw moeten worden bestemd. Het plan betreft daardoor in feite een partiële herziening van de geldende beheersverordening.

Uit het voorgaande volgt dat met de facet beheersverordening alleen de verbeelding en regels van de Beheersverordening Altena wijzigen ten aanzien van bovengenoemde beleidsthema's. De verbeelding en regels van de Beheersverordening Altena, zoals die luiden op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, blijven voor het overige onverkort van kracht. De verbeelding van de facet beheersverordening bestaat dan ook alleen uit de besluitvlakken die nodig zijn voor de harmonisatie van de beleidsthema's en de regels alleen uit bepalingen ten behoeve van de harmonisatie.

2) De omvang en ligging van deze deelgebieden is afgestemd op de plangebieden van de bestemmingsplannen en beheersverordeningen die hier golden voordat de Beheersverordening Altena in werking trad. In de Beheersverordening Altena zijn de verbeeldingen/plankaarten en regels/voorschriften van die bestemmingsplannen en beheersverordeningen van overeenkomstige toepassing verklaard, waardoor de regels tussen de deelgebieden verschillen.

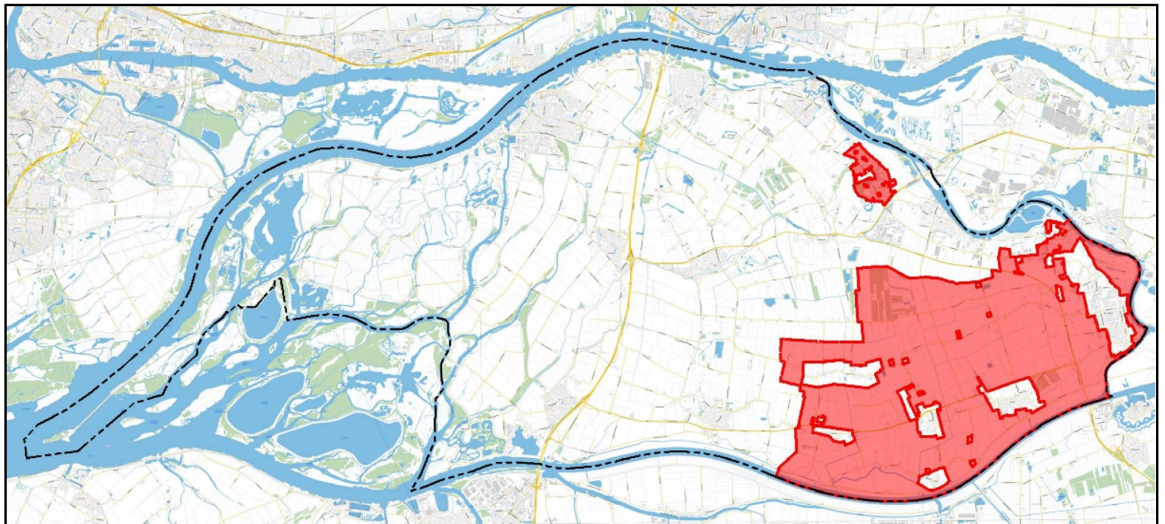
3) Hiermee wordt niet alleen de verbeelding van de Beheersverordening Altena zelf bedoeld, maar ook de verbeeldingen/plankaarten van ruimtelijke plannen die in de Beheersverordening Altena van overeenkomstige toepassing zijn verklaard.

4) Bij een beheersverordening is sprake van besluitvlakken, terwijl bij bestemmingsplannen wordt gesproken over bestemmingen en aanduidingen. De onderhavige facet verordening is zo vormgegeven dat een besluitvlak materieel gezien hetzelfde is als een aanduiding uit het parapluplan beleidsharmonisatie. Zie ook paragraaf 4.1.

5) Hiermee worden niet alleen de regels van de Beheersverordening Altena zelf bedoeld, maar ook de regels/voorschriften van ruimtelijke plannen die in de Beheersverordening Altena van overeenkomstige toepassing zijn verklaard.

## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING VERORDENINGSGBIED

Het verordeningengebied<sup>6</sup> van de facet beheersverordening omvat de gronden binnen de gemeente Altena waar momenteel de Beheersverordening Altena geldt. Dit betreft met name gronden in het zuidoosten van de gemeente die tot de voormalige gemeente Aalburg behoorden. Tevens betreft dit een groot deel van de kernen Giessen en Rijswijk. Zoals genoemd in paragraaf 1.1, is voor het overige deel van het gemeentelijk grondgebied, het deel waar thans bestemmingsplannen gelden, het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie vastgesteld. Voor een aantal locaties binnen het verordeningengebied van de Beheersverordening Altena is na de vaststelling van de verordening een bestemmingsplan vastgesteld. Op die locaties is de Beheersverordening Altena inmiddels vervallen (artikel 3.39, lid 2 Wro). Die locaties zijn daarom buiten het verordeningengebied van de facet beheersverordening gelaten en zijn opgenomen in het plangebied van het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het verordeningengebied van de facet beheersverordening weergegeven.



Figuur 1 – Ligging en begrenzing verordeningengebied facet beheersverordening beleidsharmonisatie

## 1.3 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beleidsthema's die met de facet verordening worden geharmoniseerd en op welke wijze dit gebeurt. Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op het beleidskader en milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 4 een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels volgt. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

## 2 BELEIDSHARMONISATIE

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komen de beleidsthema's aan de orde die met de voorliggende facet beheersverordening worden geharmoniseerd (§2.2) en op welke wijze dit geschiedt. Bij elk thema is aangegeven welk artikel van de regels van de facet verordening het betreft.

### 2.2 BELEIDSTHEMA'S HARMONISATIE

#### 2.2.1 Goothoogte (artikel 3)

In de Beheersverordening Altena is bij de wijze van meten bepaald hoe de goothoogte van een bouwwerk of gebouw moet worden gemeten. De meetwijze van de goothoogte is echter niet in elk deelgebied van de verordening hetzelfde. Dit is niet wenselijk. Daarom wordt met de facet verordening voorzien in een uniforme wijze van meten van de goothoogte. Daartoe wordt de bepaling voor de wijze van meten van de goothoogte in de Beheersverordening Altena vervangen door een nieuwe bepaling, die regelt dat de goothoogte van een bouwwerk als volgt wordt gemeten: *vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.*

6) Bij een beheersverordening is sprake van een verordeningengebied (besluitgebied), terwijl bij bestemmingsplannen wordt gesproken over een plangebied. Een verordeningengebied en plangebied zijn in feite hetzelfde. Een verordeningengebied of plangebied is namelijk het gebied waar respectievelijk de verordening of het bestemmingsplan betrekking op heeft, oftewel van toepassing is.

Dit is een standaard meetbepaling voor de goothoogte die gebruikelijk is in bestemmingsplannen. Deze komt voort uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Enkele deelgebieden van de Beheersverordening Altena kennen deze bepaling al. Met de facet verordening worden alle deelgebieden van de Beheersverordening Altena voorzien van deze bepaling.

### **2.2.2 Herinrichting openbaar gebied (artikel 4)**

Met de facet verordening wordt een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd aan de Beheersverordening Altena waarmee het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de regels van de beheersverordening om het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied toe te staan. Deze afwijking kan alleen worden toegepast in de bebouwde kom. Daarom geldt deze alleen ter plaatse van het besluitvlak 'bebouwde kom'. Met de afwijkingsmogelijkheid kunnen gewenste niet ingrijpende aanpassingen in de openbare ruimte zonder zware procedure mogelijk worden gemaakt.

Bij een niet ingrijpende herinrichting kan gedacht worden aan het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs, het aanbrengen van groenvoorzieningen of plaatselijke aanpassingen van het wegprofiel of wegaansluitingen/kruisingen (bijvoorbeeld met het oog op de verkeersveiligheid). Bij het bepalen of er al dan niet sprake is van een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied zal per geval een afweging moeten worden gemaakt, waarbij onder andere de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied zullen moeten worden betrokken. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt (ECLI:NL:RVS:2017:572) dat bij deze afweging ook de ruimtelijke gevolgen die benutting van de in de geldende beheersverordening opgenomen mogelijkheden met zich mee zal brengen kan worden betrokken. Voorts blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat als voor de herinrichting omvangrijke en ingrijpende werkzaamheden nodig zijn, dit niet betekent dat de herinrichting van het gebied zelf als ingrijpend moet worden aangemerkt (ECLI:NL:RVS:2016:1749). Het gaat immers om de ruimtelijke impact van de herinrichting zelf, oftewel de situatie na aanleg.

De afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn met name gericht op de bescherming van de omgeving. Zo mogen het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Ook mogen landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de waterhuishoudkundige situatie en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad. Bij de verlening van een vergunning dient te worden gemotiveerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

### **2.2.3 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (art. 5 en 6)**

In de facet verordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels van de Beheersverordening Altena om een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bij woningen met een woonbestemming (bestemming 'Wonen', in de Beheersverordening Altena) toe te staan, dan bij recht mogelijk is. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Daartoe is de afwijking voor de bebouwde kom in de regels gekoppeld aan het besluitvlak 'bebouwde kom' en de afwijking voor het buitengebied aan het besluitvlak 'buitengebied'. In de Beheersverordening Altena zijn ook al afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, maar de oppervlakte die hiermee mogelijk is, verschilt tussen de verschillende deelgebieden. Met de afwijkingsmogelijkheid die in de facet verordening is opgenomen kan overal binnen de bebouwde kom of in het buitengebied, dezelfde oppervlakte worden toegestaan. Deze oppervlakte is afgestemd op de grootste oppervlakte die op grond van een geldend ruimtelijk plan in de gemeente Altena is toegestaan.

Van belang is dat met de afwijkingsmogelijkheid die in de facet verordening is opgenomen alleen de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken kan worden vergroot. De regels voor de hoogten en situering van bijbehorende bouwwerken die in de Beheersverordening Altena zijn vastgelegd blijven onverkort van kracht. Oftewel, als er op basis van deze afwijking een omgevingsvergunning wordt verleend voor een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dan dienen de hoogten en situering van het bouwwerk waarvoor vergunning wordt verleend te voldoen aan de regels die hiervoor opgenomen zijn in de Beheersverordening Altena. Dat geldt zowel bij de afwijking voor de bebouwde kom als voor het buitengebied.

#### Bebouwde kom

Met de afwijkingsbevoegdheid voor de bebouwde kom kan maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij een woning worden toegestaan (buiten het bouwvlak), mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel (exclusief gronden waaraan in de Beheersverordening Altena de bestemming 'Tuin' is toegekend) niet meer bedraagt dan 80%. Voorts geldt de voorwaarde dat geen onevenredige

aantasting mag plaatsvinden van het straat- en bebou- wingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de privacy van omwonenden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de brandvei- ligheid. Bij de verlening van de vergunning zal moeten worden gemotiveerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de bestaande afwijkingmogelijkheden die in de Beheersveror- dening Altena zitten voor de bebouwde kom en die vergroting van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mogelijk maken, blijven gelden. Deze worden niet vervangen door de onderhavige afwij- kingsmogelijkheid. Wel is het zo dat deze afwijking (in bijna alle gevallen) meer mogelijk maakt dan de bestaande afwijkingmogelijkheden.

#### Buitengebied

De afwijkingmogelijkheid voor het buitengebied maakt het, evenals in de bebouwde kom het geval is, mogelijk om maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij een woning te realiseren. Deze mogelijkheid vervangt de afwijkingmogelijkheden die in de Beheersverordening Altena zijn opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, of vult de Beheersverordening Altena aan indien daarin (in een bepaald deelgebied) geen afwijkingmogelijkheid is opgenomen. De afwijkingmogelijkheid in de facet beheersverordening kan alleen worden toegepast op woonpercelen in het buitengebied die groter zijn dan 700 m<sup>2</sup> en er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschap- pelijke inpassing van de bijbehorende bouwwerken.

Andere voorwaarden voor het gebruik van de afwijkingmogelijkheid zijn dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast en dat de bijbehorende bouwwerken geen extra belemmeringen mogen opleveren voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. Indien de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot meer dan 100 m<sup>2</sup>, dan geldt nog een extra voorwaarde. In dat geval dient er een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gerealiseerd conform de 'Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019' (zoals vastgesteld op 3 januari 2019) en in stand te worden gehouden. Deze kwaliteitsverbetering zal ook in een anterieure overeenkomst moeten worden vastgelegd. De kwaliteitsverbeteringseis vloeit voort uit het beleid van de provincie Noord-Brabant en de genoemde regeling vormt een uitwerking van dit beleid voor de gemeente Altena.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap gaat ervan uit dat nieuwe ruimtelijke ontwik- kelingen vanaf een bepaalde omvang gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteiten te beperken. De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling dient te zorgen voor deze kwaliteitsverbetering. Zo dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (water en bodem) en verlies aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.

Onder een kwaliteitsverbetering worden alle maatregelen begrepen die zijn gericht op een fysieke verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspec- ten: bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. In- vesteringen in het landschap kunnen de ontwikkeling van nieuwe structuren of elementen betreffen of het herstel van bestaande structuren en elementen.

De wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap vorm wordt gegeven bij een afwijking is een kwestie van situatiespecifiek maatwerk. Dit zal iedere keer opnieuw ingevuld en uitgewerkt moeten worden en in het afwijkingbesluit vastgelegd moeten worden.

#### **2.2.4 Bed and breakfast (artikel 7 en 8)**

In sommige deelgebieden van de Beheersverordening Altena zijn mogelijkhe- den opgenomen voor het vestigen van een bed and breakfast bij een woning. In andere deelgebieden zijn deze mogelijkheden er niet. De facet beheersver- ordening voorziet daarom in een uniforme afwijkingmogelijkheid waarmee het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergun- ning het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast kan toestaan. Als er in de Beheers- verordening Altena regels zijn opgenomen met betrekking tot bed and breakfast, bij recht of via afwijking, dan worden deze regels vervangen door de regels uit de facet verordening. De regels uit de Beheers- verordening Altena voor bed and breakfast, zowel mogelijkheden bij recht als via afwijking, vervallen dus en hiervoor treden de regels uit de facet verordening in de plaats. Als er in de Beheersverordening Altena geen regels zijn opgenomen voor bed and breakfast, dan gelden de regels uit de facet verordening als aanvulling. De afwijkingmogelijkheid in de facet beheersverordening is vormgegeven door een gebruiksverbod in de regels op te nemen voor bed and breakfast, waarvan kan worden afgeweken. Dit

verbod is niet van toepassing op bestaande legale bed and breakfasts. Die kunnen uiteraard worden voortgezet. De facetverordening voorziet ook in een eenduidige definitie voor bed and breakfast: een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.

In de facetverordening is voor het vestigen van een bed and breakfast een onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Daartoe is de afwijking voor de bebouwde kom in de regels gekoppeld aan het besluitvlak 'bebouwde kom' en de afwijking voor het buitengebied aan het besluitvlak 'buitengebied'. Met toepassing van de afwijking mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast worden gebruikt, tot een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup> in de bebouwde kom en 100 m<sup>2</sup> in het buitengebied. In de bebouwde kom zijn maximaal 5 gasten gelijktijdig toegestaan en in het buitengebied maximaal 10. De reden voor dit verschil in omvang is dat er in het buitengebied veelal sprake is van grotere percelen dan in de bebouwde kom. De 40% regel zorgt er in beide gevallen voor dat de bed and breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In de bebouwde kom is een bed and breakfast niet toegestaan bij een bedrijfswoning. Dat zou er immers toe kunnen leiden dat er bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen (die worden ook tot de bebouwde kom gerekend) bed and breakfasts kunnen ontstaan, hetgeen niet wenselijk wordt geacht met het oog op de functie die bedrijven-terreinen hebben.

Voor het kunnen toepassen van de afwijkingmogelijkheid geldt een aantal voorwaarden. Zo dient de bed and breakfast te worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is (zelfstandige bed and breakfasts in woningen zijn dus niet toegestaan), mogen gasten maximaal 14 aaneengesloten dagen blijven en mag de bed and breakfast geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt. Ook mogen de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en dient er in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Een vergunning kan alleen worden verleend als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dit dient in de vergunning te worden gemotiveerd.

### **2.2.5 Aan huis verbonden beroep of bedrijf (artikel 9)**

In de Beheersverordening Altena zijn regels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit is een beroep of bedrijf dat in (een gedeelte van) een woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend en dat is gericht op het ambachtelijk vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. De mogelijkheden die in de regels van de Beheersverordening Altena zijn opgenomen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf verschillen per deelgebied. Om die reden is in de facetbeheersverordening een uniforme afwijkingmogelijkheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het gebruik van een woning en/of een bijbehorend bouwwerk voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf kan toestaan. Deze afwijking vervangt de afwijkingen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf (of andere schrijfvormen daarvan zoals beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten of kleinschalige bedrijvigheid aan huis) die in de Beheersverordening Altena zijn opgenomen. Die afwijkingen vervallen dus en de afwijkingmogelijkheid uit de facetverordening treedt daarvoor in de plaats. Als er in de Beheersverordening Altena mogelijkheden bij recht zijn opgenomen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf (of andere schrijfvormen) dan blijven die mogelijkheden behouden. De mogelijkheden bij recht vervallen dus niet met de facetverordening. Als er in de Beheersverordening Altena geen afwijkingmogelijkheden zijn opgenomen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf (of andere schrijfvormen), dan geldt de afwijking uit de facetverordening als aanvulling.

De afwijkingmogelijkheid uit de facetverordening maakt het mogelijk om het gebruik van ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken tot een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup> voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf toe te staan. De afwijking kan alleen worden toegepast als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Allereerst mag het aan huis verbonden beroep of bedrijf alleen door de degene die tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is worden uitgeoefend, oftewel alleen de bewoner van de woning mag dit uitoefenen. Daarnaast zijn alleen beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogelijk die opgenomen zijn in een 'Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' die als bijlage bij de regels is opgenomen. Dit zijn activiteiten in een lichte milieucategorie om milieuhinder voor omwonenden te voorkomen. Voorts mag de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt en dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter hebben. Dit mede om een grote verkeers aantrekkende werking te voorkomen. Horeca en detailhandel zijn om die reden ook niet toegestaan (uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met het beroep of bedrijf en beperkte detailhandel via internet waarbij geen goederen

worden afgehaald). Een vergunning kan alleen worden verleend als aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dit dient in de vergunning te worden gemotiveerd.

### **2.2.6 Parkeren en laden en lossen (artikel 10)**

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor bestemmingsplan- nen en beheersverordeningen niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren en laden en lossen die in de bouwverordening waren opgenomen dienen daarom in het bestemmingsplan of de beheersverordening te worden verankerd. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

#### Parkeren

Het parkeerbeleid in de gemeente Altena is verwoord in de beleidsnota 'Parkeerbeleid gemeente Altena' die op 15 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota wordt aan de hand van een beschrijving van de huidige situatie alsook trends en ontwikkelingen op het gebied van parkeren, een visie gegeven op verschillende parkeerbeleidsthema's.

Een van de thema's die een belangrijke rol speelt zijn de parkeernormen. Als onderdeel van het parkeerbeleid heeft de gemeente in dit kader ook de 'Nota Parkeernormen Altena' vastgesteld (eveneens 15 december 2020). De Nota parkeernormen geeft duidelijkheid bij het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Hoewel de Nota Parkeernormen Altena als bijlage bij het parkeerbeleid is opgenomen, heeft deze nota wel een zelfstandige status. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is dat in de basis op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Met de facet verordening wordt het parkeerbeleid van de gemeente Altena in de Beheersverordening Altena verankerd. Daartoe is in de regels van de verordening bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, verzekerd dient te zijn dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen wordt voorzien. Tevens is in de regels vastgelegd dat er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de parkeernormen die opgenomen zijn in de 'Nota Parkeernormen Altena'. Aldus, wordt er verwezen naar beleidsregels. Dit betreft een dynamische verwijzing, want als de nota tijdens de verordeningperiode (de periode dat de verordening geldt) van de facet verordening wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging. Op deze wijze is altijd het actuele beleid van toepassing, zonder dat de verordening hoeft te worden gewijzigd.

Sommige ontwikkelingen vragen om flexibiliteit en maatwerk. In de 'Nota Parkeernormen' is vastgelegd dat de gemeente onder bepaalde omstandigheden flexibel wil kunnen omgaan met de parkeereis en in andere gevallen juist maatwerk wil kunnen bieden op de invulling van de parkeereis. In de 'Nota parkeernormen' is opgenomen dat er kan worden afgeweken van de eis om in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien als er voldoende vervangende parkeerruimte gerealiseerd wordt op een ander perceel of in de openbare ruimte, rekening houdend met de eisen die in de nota daarvoor zijn opgenomen (zoals de loopafstand, afmetingen, etc.). Tevens is in de 'Nota parkeernormen' een zogenoemde hardheidsclausule opgenomen welke bepaalt dat de gemeente dient te handelen volgens het vastgestelde beleid in de Nota Parkeernormen (beleidsregel), tenzij, door bijzondere belangen, de gevolgen van toepassing onevenredig zijn in relatie tot de doelen van de beleidsregel. In dat geval is er de mogelijkheid om van de beleidsregel af te wijken. Dit geldt voor bijzondere en onvoorziene omstandigheden die de gemeente bij het opstellen van het beleid niet kon voorzien. Deze hardheidsclausule past de gemeente alleen toe wanneer het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Om voor deze gevallen flexibiliteit en maatwerk mogelijk te maken is in de regels van de facet verordening een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te kunnen zien van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze kan alleen worden toegepast indien het voldoen aan de parkeerbepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Toepassing van de afwijkingen is altijd maatwerk, waarbij het beleid zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' wordt betrokken.

Als er in de Beheersverordening Altena geen regels zijn opgenomen voor parkeren dan gelden de regels uit de facet verordening als aanvulling. Als er wel regels voor parkeren in de Beheersverordening Altena zijn opgenomen, dan vervallen deze en worden vervangen door de parkeerregels uit het parapluplan.

#### Laden en lossen

De facet verordening voorziet ook in een regeling voor het laden en lossen, omdat zoals gezegd, toetsing van dit aspect ook niet meer via de bouwverordening kan. De regeling komt vrijwel overeen met de gebruikelijke standaardregels uit de bouwverordening voor laden en lossen. Deze regeling houdt in dat als het gebruik van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, verzekerd dient te zijn dat op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen. Op deze wijze voorkomen dat het laden en lossen in de openbare ruimte plaatsvindt, hetgeen bijvoorbeeld onwenselijk kan zijn vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Omwille van het kunnen bieden van flexibiliteit en maatwerk is in de regels van de facet verordening evenals bij parkeren het geval is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te kunnen zien van het realiseren van voldoende laad- en losruimte op eigen terrein. Deze kan slechts worden toegepast indien het voldoet aan de bepalingen voor laden en lossen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of als op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

Als in de Beheersverordening Altena regels zijn opgenomen voor het laden en lossen dan treden de regels uit de facet verordening daarvoor in de plaats. Als er geen regels voor laden en lossen in de Beheersverordening Altena zijn opgenomen, dan gelden de regels uit de facet verordening als aanvulling.

### **3 BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN**

#### **3.1 BELEIDSKADER**

Een beheersverordening mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elke beheersverordening een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in de verordening getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De onderhavige facet beheersverordening heeft uitsluitend betrekking op het harmoniseren van regels voor een aantal beleidsthema's. Hierbij wordt het gemeentelijk beleid planologisch verankerd. Aangezien het thema's zijn die betrekking hebben op beperkte kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en thema's die primair een gemeentelijke aangelegenheid betreft (zoals parkeren, wijze van meten goethoogte, etc.), is de verordening niet in strijd met het geldende beleid op rijks- en provinciaal niveau. Om deze redenen is een uitgebreide uiteenzetting en toetsing aan beleidskaders niet nodig.

#### **3.2 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

In een beheersverordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd mag zijn met de geldende regelgeving die betrekking heeft op milieu- en omgevingsaspecten, zoals op het gebied van geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, ecologie, cultuurhistorie, etc.

De voorliggende facet beheersverordening voorziet alleen in de harmonisatie van regels voor een aantal beleidsthema's. In de Beheersverordening Altena zijn veelal al regels opgenomen voor deze thema's. Het betreft overwegend thema's die betrekking hebben op beperkte kleine ruimtelijke ontwikkelingen. Bovendien is aan veel afwijkingsmogelijkheden die in de facet verordening zijn opgenomen de voorwaarde verbonden dat er geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag ontstaan. De verordening is derhalve niet in strijd met de regelgeving voor milieu- en omgevingsaspecten. Een uitgebreide toetsing aan die regelgeving is daarom niet nodig.

### **4 JURIDISCHE ASPECTEN**

#### **4.1 ALGEMEEN**

De voorliggende beheersverordening is digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting van de Besluit ruimtelijke ordening. De verordening bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding is het gebied aangegeven waarop de verordening betrekking heeft, het verordeningengebied, met een of meer objecten binnen dit gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluitvlak. De regels zijn gekoppeld aan het gebied en/of de besluitvlakken. De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende deel van de beheersverordening. In de toelichting zijn onder andere de keuzes die in de verordening zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De onderhavige beheersverordening betreft een facet beheersverordening, waarmee de verbeelding en regels van de geldende Beheersverordening Altena worden herzien om het beleid te harmoniseren met betrekking tot de volgende thema's:

- De wijze van meten van de goothoogte;
- Een afwijkmogelijkheid voor de herinrichting van openbaar gebied;
- Een afwijkmogelijkheid voor het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- Een afwijkmogelijkheid voor het gebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed and breakfast;
- Een afwijkmogelijkheid voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- Parkeren en laden en lossen.

Op de verbeelding van de facet verordening zijn daarom alleen twee besluitvlakken (bebouwde kom' en 'buitengebied') opgenomen die nodig zijn om deze harmonisatie vorm te geven en de regels bevatten uitsluitend bepalingen met betrekking op de bovengenoemde beleidsthema's. De verordening heeft daarmee de vorm van een partiële herziening.

De vormgeving en inrichting van een beheersverordening is vormvrij. Dit in tegenstelling tot een bestemmingsplan. De vormgeving en inrichting van een bestemmingsplan dient te voldoen aan de normen die zijn opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Desalniettemin is in de voorliggende verordening in verband met de leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid zoveel mogelijk aangesloten bij de SVBP 2012. Dat maakt het tevens mogelijk om één op één aan te sluiten op de systematiek van het paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie en de daarin opgenomen aanduidingen. Concreet betekent dit dat de besluitvlakken in de verordening dezelfde naam dragen als de aanduidingen in het paraplubestemmingsplan ('bebouwde kom' en 'buitengebied') en dat de regels op dezelfde wijze zijn ingedeeld en vormgegeven als bij het parapluplan het geval is. Materieel gezien heeft daarmee een besluitvlak in deze verordening dezelfde betekenis als een aanduiding uit het parapluplan beleidsharmonisatie. Op deze wijze ontstaat voor de harmonisatie een eenduidige regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Altena.

## 4.2 VERBEELDING

De verordeningsgrens van de onderhavige facet beheersverordening is gelijk aan de begrenzing van de Beheersverordening Altena, voor zover die verordening nog van kracht is. Zoals genoemd in paragraaf 1.2, is inmiddels voor een aantal locaties binnen het verordeningsgebied van de Beheersverordening Altena een bestemmingsplan vastgesteld, waardoor de Beheersverordening Altena op die locaties vervallen is.

Op de verbeelding zijn binnen deze verordeningsgrens uitsluitend de besluitvlakken 'bebouwde kom' en 'buitengebied' opgenomen. Er zijn geen andere besluitvlakken op de verbeelding aangegeven.

De verbeelding van de Beheersverordening Altena wordt gewijzigd in die zin dat de twee genoemde besluitvlakken daaraan worden toegevoegd. De verbeelding van de Beheersverordening Altena blijft voor het overige ongewijzigd van kracht. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat met de verbeelding van de Beheersverordening Altena niet alleen de verbeelding van de verordening zelf wordt bedoeld, maar ook de verbeeldingen/plankaarten van de ruimtelijke plannen die in de Beheersverordening Altena van overeenkomstige toepassing zijn verklaard. Deze vormen immers door de van toepassing verklaring ook een onderdeel van de verbeelding van de Beheersverordening Altena.

De begrenzing van de besluitvlakken 'bebouwde kom' is gebaseerd op de besluitvlakken voor de kernen/deelgebieden Giessen-Rijswijk en Veen die in de Beheersverordening Altena zijn opgenomen. Het resterende gebied is voorzien van het besluitvlak 'buitengebied'.

## 4.3 REGELS

Met de voorliggende facet beheersverordening worden wijzigingen aangebracht in de regels van de Beheersverordening Altena. De regels worden alleen aangepast met betrekking tot de beleidsthema's die in deze facet verordening zijn opgenomen. Voor het overige blijven de regels van de Beheersverordening Altena ongewijzigd van kracht. Voor de volledigheid wordt hierbij nog vermeld dat met de regels van de Beheersverordening Altena niet alleen de regels van de verordening zelf worden bedoeld, maar ook de regels/voorschriften van de ruimtelijke plannen die in de Beheersverordening Altena van overeenkomstige toepassing zijn verklaard. Deze maken immers door de van toepassing verklaring ook deel uit van de regels van de Beheersverordening Altena.

In de regels van de facet verordening is bepaald of de regels van de Beheersverordening Altena worden aangevuld of worden vervangen met betrekking tot het betreffende beleidsthema. Als regels worden vervangen dan vervallen de regels uit de Beheersverordening Altena en treden de regels uit het de facet verordening daarvoor in de plaats. Indien is aangegeven dat de regels worden aangevuld



dan wel worden vervangen geldt het volgende. Als in de Beheersverordening Altena geen regels met betrekking tot het betreffende beleidsthema zijn opgenomen, dan gelden de regels uit de facet verordening als aanvulling. Als in de Beheersverordening Altena wel regels met betrekking tot dat beleidsthema zijn opgenomen, dan worden deze vervangen door de regels uit deze facet verordening. Indien in de regels een koppeling is gelegd met het besluitvlak 'bebouwde kom' of 'buitengebied', dan zijn de betreffende regels alleen van toepassing ter plaatse van dat besluitvlak. In andere gevallen, dus daar waar geen koppeling in de regels met een besluitvlak is gelegd, zijn de regels van toepassing in het gehele verordeningsgebied van de facet verordening.

Voor de inhoud van de regels voor de beleidsthema's die opgenomen zijn in de facet verordening, alsmede een toelichting daarop, wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

In de regels is een zogenoemde schakelbepaling opgenomen om de verhouding tussen de Beheersverordening Altena en de facet beheersverordening te bepalen. Daartoe regelt de schakelbepaling op welke wijze de regels van de Beheersverordening Altena worden aangepast en dat de overige regels ongewijzigd van kracht blijven. Deze bepaling regelt ook dat de begrippen van de Beheersverordening Altena worden aangevuld dan wel worden vervangen door een aantal begrippen uit de facet verordening. Indien in de Beheersverordening Altena het betreffende begrip nog niet aanwezig is, dan wordt dat aan die verordening toegevoegd. Indien in de Beheersverordening Altena het begrip wel aanwezig is, dan wordt dit begrip vervangen door het begrip uit de facet verordening. Voorts regelt de schakelbepaling welke onderdelen aan de verbeelding van de Beheersverordening Altena worden toegevoegd (in dit geval alleen de besluitvlakken 'bebouwde kom' en 'buitengebied') en dat de verbeelding voor het overige ongewijzigd van kracht blijft.

In de regels zijn ook standaardregels opgenomen die in vrijwel elke beheersverordening worden opgenomen. Dat betreft de anti-dubbelregel, het overgangsrecht en de slotregel.

## **5 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro of als er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Dit is bij de onderhavige facet beheersverordening het geval, aangezien deze verordening alleen voorziet in de harmonisatie van regels voor een aantal beleidsthema's. Deze thema's hebben betrekking op beperkte kleine ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor er geen verhaalbare kosten zijn (als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro) en/of deze niet kwalificeren als een bouwplan (als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De facet verordening harmoniseert regels ten aanzien van een aantal thema's. Bij deze thema's is sprake van beperkte kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Het is aan particuliere initiatiefnemers om te bepalen of zij gebruik willen maken van deze mogelijkheden. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de facet beheersverordening komen daarmee voor rekening van particuliere initiatiefnemers. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de uitvoering van de verordening verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de facet beheersverordening economisch uitvoerbaar is.

### **5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

In de Wro en het Bro is geen voorbereidingsprocedure voorgeschreven voor een beheersverordening. Inspraak en vooroverleg is zodoende niet verplicht voor een beheersverordening en evenmin hoeft een beheersverordening als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Een beheersverordening kan daardoor rechtstreeks door de gemeenteraad worden vastgesteld. Er kunnen bij de raad geen zienswijzen tegen de verordening worden ingediend en beroep bij de bestuursrechter tegen een vastgestelde verordening is niet mogelijk. Een beheersverordening is in dit opzicht vergelijkbaar met andere verordeningen die door een gemeente kunnen worden vastgesteld. Gezien het voorgaande is de onderhavige facet beheersverordening rechtstreeks door de raad van Altena vastgesteld en daarna gepubliceerd.