

Regels

Plan: Parapluherziening Woonvormen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Toepassingsregels

Artikel 3 Aanvullingen aan begrippen

Artikel 4 Aanvullingen Woon-bestemmingen

Artikel 5 Aanvullingen hotel

Artikel 6 Aanvullingen Agrarische bestemmingen

Artikel 7 Aanvullingen Maatschappelijk

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overangsrecht

Artikel 10 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluherziening Woonvormen met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-VG01 van de gemeente Tholen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 ruimtelijke plannen

bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Toepassingsregels

2.1 Herziene bestemmingsplannen

Met dit bestemmingsplan worden alle ruimtelijke plannen van de gemeente Tholen herzien.

2.2 Toepasselijkheid

De in artikel van dit bestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op de regels van de ruimtelijke plannen van de gemeente, en laten de overige regels uit die onderliggende ruimtelijke plannen ongewijzigd.

In de ruimtelijke plannen van de gemeente waar reeds een regeling is opgenomen ten aanzien van de regelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, strekt de regeling uit dit bestemmingsplan ter vervanging van de regeling in de bestaande ruimtelijke plannen.

Artikel 3 Aanvullingen aan begrippen

Aan de artikelen van alle ruimtelijke plannen van de gemeente Tholen worden de onderstaande begrippen toegevoegd, met nummering en subnummering van het geldende plan in achtneming, indien in ruimtelijke plannen al een betreffend begrip is opgenomen, strekt het onderstaande begrip ter vervanging van het bestaande begrip:

beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De Beleidsnota huisvesting internationale werknemers van de gemeente Tholen zoals vastgesteld op 18 juni 2020, of, indien gewijzigd, dit gewijzigd beleid.

duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

hotel

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf (boeking per nacht) inclusief service als schoonmaken, beddengoed en waar maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten.

huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

logies

Het bieden van overnachtingen in bijvoorbeeld een pension of hotel.

logies met ontbijt

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve voorziening voor kortdurend verblijf, voor uitsluitend logies en ontbijt en niet voor permanente bewoning.

recreatiewoning (vakantiewoning)

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt; onder recreatief verblijf wordt niet verstaan het verblijf noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid.

short stay

tijdelijke huisvesting voor een periode van een paar dagen tot een paar maanden (minder dan een jaar)

woning

Een complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

wonen

Het gehuisvest zijn in een woning, conform het begrip “woning”.

Artikel 4 Aanvullingen Woon-bestemmingen

4.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	3, 4, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 22,
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33
Slabbecoornpolder - Welgelegen	31-10-2013	NL.IMRO.0716.BPwelgelegenTH-VG01	3, 4
Masterplan Tholen	24-01-2019	NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-VG01	7
Kotterstraat 61 te Tholen	09-06-2020	NL.IMRO.0716.bpKotterstrTLN-OW01	4
Kom Tholen, locatie Slachtveld - Kruittoren	06-07-2017	NL.IMRO.0716.bpKruittorenTLN-VG01	7
Gemaalweg - Tholen	26-06-2020	NL.IMRO.0716.bpgemaalwegTHL-VG01	5
Wijzigingsplan Mosselhoekseweg 5 te Tholen	01-11-2016	NL.IMRO.0716.WPmosselhwegTH-VG01	3
Wijzigingsplan Zwarteweg 1 Tholen	09-04-2020	NL.IMRO.0716.WPZwarteweg1TLN-VG01	3
Verblijfsrecreatieterreinen	13-06-2013	NL.IMRO.0716.verblijfsrecreatie-VG01	5, 9
Deestraat, Poortvliet	21-06-2018	NL.IMRO.0716.bpDeestraatPVi-VG01	6
Hoek Lageweg - Zandpad Poortvliet	17-06-2020	NL.IMRO.0716.BPZandpadPVI-VG01	3
Paasdijkweg, Poortvliet	06-07-2017	NL.IMRO.0716.bpPaasdijkwegPVI-VG01	4, 7, 8, 9
Paasdijkweg fase 2, Poortvliet	28-04-2020	NL.IMRO.0716.bpPaasdwegfase2PVI-OW02	3
Marehoek, Oud-Vossemeer	07-11-2019	NL.IMRO.0716.bpMarehoekOVM	5, 6, 7

Woningbouw Hofstraat, Oud-Vossemeer	16-03-2017	NL.IMRO.0716.bpHofstraatOVM-VG01	5
Pelleweg 1	19-07-2018	NL.IMRO.0716.bpPelleweg1OVM-VG01	3
Vakantiepark De Pluimpot	13-06-2013	NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-VG99	6
Recreatiepark Wulpdal	20-10-2016	NL.IMRO.0716.BPWulpdal-VG01	5, 6
Woningverplaatsing Provincialeweg (SMD)	11-10-2019	NL.IMRO.0716.bpwonprovwegSMD-VG01	3
Kommen - Vroonstede Sint-Annaland	12-12-2019	NL.IMRO.0716.BPVroonstedeANL-VG01	5
Havenplein Sint-Annaland	26-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-VG01	3, 4, 8,
Havenplateau, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenplatANL-VG01	11
Klein Suzannapolder, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.bpklsuzpolderANL-VG01	5, 6
Herziening Kleine Suzannapolder, Sint-Annaland	26-09-2019	NL.IMRO.bpklsuzpolder2ANL-VG01	5, 6
Luijsterrijk, St Philipsland	23-05-2019	NL.IMRO.0716.bpLuijsterrijkStPh-VG01	6

4.2 Bestemmingsomschrijving

- a. In de bestemmingsomschrijving van de in lid 4.1 genoemde artikelen wordt het begrip 'het wonen' vervangen door 'het wonen in een woning'.
- a. In aanvulling op artikel 4.2.a worden ook met 'wonen' of 'het wonen' vergelijkbare termen , zoals '1 woning', 'wonen in appartementen op de verdieping' of 'bedrijfswoning', geacht betrekking te hebben op 'het wonen in een woning door een huishouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen worden de onderstaande regels toegevoegd:

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van een woning door meer dan één huishouden.
 2. het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.
- b. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve functie is niet toegestaan.
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - kamerverhuur is het gebruik van een woning door meer dan één huishouden of als onzelfstandige woonruimte toegestaan, met dien verstande dat het aantal personen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal personen' is aangegeven.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.3 onder a. en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. er mag aan ten hoogste 4 personen huisvesting worden geboden, met in achtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- b. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- c. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- d. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- e. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 5 Aanvullingen hotel

5.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	10
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01	6, 7, 9, 10,
Verblijfsrecreatieterreinen	13-06-2013	NL.IMRO.0716.verblijfsrecreatie-VG01	4
Vakantiepark De Pluimpot	13-06-2013	NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-VG99	5
Havenplein Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-VG01	5
Havenplateau, Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenplatANL-VG01	5, 7

5.2 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in lid 5.1 genoemde bestemmingen wordt de onderstaande regel toegevoegd:

- a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van een hotel of logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en kamerverhuur toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. minimaal 60% van het aantal kamers dient in gebruik te blijven als hotel of logiesfunctie met recreatieve functie en de gebruikelijke service;
- b. er mag aan ten hoogste 10 personen huisvesting worden geboden, met in achtneming van de voorwaarden ten aanzien van de wettelijke eisen ten aanzien van minimale oppervlaktes en omvang van huisvesting;
- c. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- d. er wordt voorzien in een door de gemeente goedgekeurd beheerplan;
- e. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub b. mag worden voorzien in huisvesting van ten hoogste 20 personen, mits:
 - 1. de noodzaak en lokale behoefte voor het initiatief wordt aangetoond;
 - 2. op goede wijze invulling is gegeven aan een omgevingsdialoog;
- g. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 6 Aanvullingen Agrarische bestemmingen

6.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel	
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	3, 4	7.2.1
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01	3	7.2.1 & 7.2.2
Wijzigingsplan Mosselhoekseweg 5 te Tholen	01-11-2016	NL.IMRO.0716.WPmosselhwegTH-VG01	3	7.2.1
Wijzigingsplan Zwarteweg 1 Tholen	09-04-2020	NL.IMRO.0716.WPZwarteweg1TLN-VG01	3	7.2.1
Hoek Lageweg - Zandpad Poortvliet	17-06-2020	NL.IMRO.0716.BPZandpadPVI-VG01	3	7.2.1 & 7.2.2
Pelleweg 1	19-07-2018	NL.IMRO.0716.bpPelleweg1OVM-VG01	3	7.2.1

6.2 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zelfstandige bewoning van een (deel van een) bouwwerk met een recreatieve bestemming is niet toegestaan

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting' is short stay voor werknemers toegestaan, met dien verstande dat het aantal personen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal personen' is aangeduid.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Huisvesting in gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en short stay op het agrarisch perceel toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. short stay is bedoeld voor eigen werknemers als nevenactiviteit naast de bestaande agrarische bedrijfsvoering;
- b. het aantal huisvestingsplaatsen is beperkt tot het benodigd aantal werknemers binnen het eigen agrarisch bedrijf;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de huisvestingsplaatsen ook worden gebruikt door andere agrarische bedrijven, mits aangetoond wordt dat deze huisvestingsplaatsen niet noodzakelijk is voor eigen werknemers. Het aantal huisvestingsplaatsen mag niet worden vergroot ten opzichte van het bepaalde onder b.
- d. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien op eigen terrein, binnen of aansluitend op het bouwvlak, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- e. er wordt voorzien in een bedrijfsplan waarin het initiatief wordt gemotiveerd, en is getoetst door de Agrarische Adviescommissie
- f. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- g. indien sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de ontwikkeling, gelden de onderstaande aanvullende regels:
 - 1. huisvesting vindt plaats binnen het agrarisch bouwperceel;
 - 2. nieuwe bebouwing wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- h. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

6.3.2 Huisvesting in kampeermiddelen en woonunits

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en de huisvesting in kampeermiddelen en woonunits op het agrarisch perceel toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. Maximaal 8 kampeermiddelen of een oppervlak van 150 m² woongebouwen mogen worden geplaatst en gebruikt voor huisvesting;
- b. de kampeermiddelen of woonunits mogen voor een periode van maximaal 10 weken aaneengesloten worden geplaatst;
- c. huisvesting is bedoeld voor werknemers die tijdens het oogstseizoen werkzaam zijn op hetzelfde agrarisch bedrijf als waar de kampeermiddelen en woonunits zijn geplaatst.
- d. er wordt in voldoende parkeerruimte voorzien op eigen terrein, binnen of aansluitend op het bouwvlak, volgens de geldende parkeernormen van de gemeente;
- e. het gebruik mag geen onevenredige belemmeringen opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en gebruiksfuncties van omliggende percelen;
- f. het initiatief past binnen de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 7 Aanvullingen Maatschappelijk

7.1 Toepasselijkheid

De in dit artikel opgenomen aanvullingen en wijzigingen zijn van toepassing op de volgende artikelen:

Bestemmingsplan	Datum	IMRO-code	Artikel
Buitengebied Tholen	19-12-2013	NL.IMRO.0716.bpBuitengeb2013-VG01	11
Kommen gemeente Tholen	14-03-2013	NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01	6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 24, 26
Slabbecoornpolder - Welgelegen	31-10-2013	NL.IMRO.0716.BPwelgelegenTH-VG01	6
Masterplan Tholen	24-01-2019	NL.IMRO.0716.bpmasterplanTHL-VG01	4
Scholen Sint-Maartensdijk	26-09-2019	NL.IMRO.0716.PMTHLSCHLSMD-VG01	4
Havenplein Sint-Annaland	27-06-2013	NL.IMRO.0716.bphavenpleinANL-VG01	4

7.2 Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels van de in lid 7.1 genoemde bestemmingen wordt de onderstaande regel toegevoegd:

a. Tot een gebruik in strijd met de genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van de gronden voor wonen in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonvoorziening' is het gebruik van de gronden voor wonen in combinatie met zorgvoorzieningen of verpleging, (para)medische voorzieningen, dienstverlening toegestaan;

Artikel 8 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 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Parapluherziening Woonvormen'.