

Tholen
Woonvormen

Parapluherziening



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Parapluherziening Woonvormen

Tholen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-ON01

projectnummer:

20191933

opdrachtgever:

D.J.E.M. Gooijers Msc.

planstatus

datum:

17 augustus 2020

06 oktober 2020

10 december 2020

2 maart 2021

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en context	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerende plannen	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Uitgangspunten	6
2.1	Beleidsnota huisvesting internationale werknemers	6
2.2	Sectorale aspecten	6
Hoofdstuk 3	Wijze van bestemmen	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Uitleg van de regels	7
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	10
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4.2	Economische uitvoerbaarheid	11
Bijlagen bij de toelichting		12
Bijlage 1	Nota Zienswijzen	13
Regels		14
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	15
Artikel 1	Begrippen	15
Hoofdstuk 2	Algemene regels	16
Artikel 2	Toepassingsregels	16
Artikel 3	Aanvullingen aan begrippen	17
Artikel 4	Aanvullingen Woon-bestemmingen	18
Artikel 5	Aanvullingen hotel	20
Artikel 6	Aanvullingen Agrarische bestemmingen	21
Artikel 7	Aanvullingen Maatschappelijk	23
Artikel 8	Anti-dubbelregel	24
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	26



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

De gemeente Tholen heeft op 18 juni 2020 de beleidsnota 'Beleid huisvesting internationale werknemers' vastgesteld. Dit beleid biedt de kaders voor het faciliteren van huisvesting van internationale werknemers. In de bestemmingsplannen van de gemeente Tholen zijn op dit moment te weinig mogelijkheden om te kunnen sturen op deze huisvesting. Om in de toekomst op een goede wijze te kunnen sturen op de wenselijke vormen van huisvesting binnen de gemeente heeft de gemeente deze parapluerziening opgesteld. Deze parapluerziening voorziet in een overkoepelende regeling voor alle plannen die in dit bestemmingsplan worden genoemd.

Daarnaast biedt dit bestemmingsplan een duidelijkere regeling ten aanzien van maatschappelijke woonvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

Dit bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van het beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat de hele gemeente Tholen (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende plannen

Het bestemmingsplan Parapluherziening Woonvormen heeft betrekking op alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen op het moment van de vaststelling van dit plan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd hoe de juridische regeling in elkaar zit en ten slotte wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

2.1 Beleidsnota huisvesting internationale werknemers

Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Tholen de beleidsnota huisvesting internationale werknemers vastgesteld. Deze beleidsnota heeft als doel om de huisvesting van internationale werknemers binnen de gemeente op een goede wijze te kunnen faciliteren en beleidsmatig op te kunnen sturen waar huisvesting wel en niet gewenst is. De toenemende vraag naar huisvesting zorgt ervoor dat er kaders nodig zijn voor deze huisvesting. Deze kaders zijn opgenomen in de betreffende beleidsnota.

In het kader van het beleid is ook een beoordeling gemaakt van de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Tholen. Uit deze beoordeling blijkt dat de huidige bestemmingsplannen onvoldoende kaders bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten en andere vormen van kamerverhuur. Het is dan ook wenselijk om te voorzien in een juridisch-planologische regeling voor kamerverhuur en de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze regeling wordt door middel van deze parapluperziening geboden.

2.2 Sectorale aspecten

In ruimtelijke plannen dienen voor ontwikkelingen ook te worden voorzien in een toetsing aan sectorale aspecten. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen maar voorziet in een regeling die kaders biedt voor verschillende woonvormen.

Deze parapluperziening heeft dan ook geen effect op de verschillende sectorale aspecten, zoals verkeer, ecologie, externe veiligheid of bodem.

In de parapluperziening zijn specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Aan de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden verbonden. Een van deze voorwaarden is dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkeling geen onevenredige belemmeringen mag opleveren voor het bestaande woon- en leefklimaat en de gebruiksfuncties van omliggende percelen.

Hoofdstuk 3 Wijze van bestemmen

3.1 Inleiding

Het juridische deel van dit paraplubestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. Op de verbeelding is het plangebied weergegeven. Dit plangebied geeft de begrenzing aan van het gebied waarbinnen de regels van dit bestemmingsplan gelden: in dit geval de hele gemeente Tholen.

3.2 Uitleg van de regels

De regels in dit plan bestaan uit de volgende onderdelen:

Artikel 1 Begrippen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg nodig hebben, worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Toepassingsregels

In dit artikel wordt aangegeven op welke onderdelen van de bestemmingsplannen van de gemeente Tholen deze parapluperziening van toepassing is. De parapluperziening is in principe op alle plannen van de gemeente Tholen van toepassing. In de navolgende artikelen wordt per onderdeel bepaald voor welke bestemmingsplannen dat onderdeel van toepassing is, niet alle onderdelen gelden niet voor alle plannen.

Daarnaast is opgenomen dat de regelingen alleen ter aanvulling zijn op de reeds bestaande regels uit de vigerende ruimtelijke plannen. Daar waar in de bestaande ruimtelijke plannen al een regeling is opgenomen waarvoor in deze parapluperziening in een regeling wordt voorzien, strekt de regeling uit de parapluperziening ter vervanging van de bestaande regeling.

Artikel 3 Aanvullingen aan begrippen

In de regels van de ruimtelijke plannen van de gemeente Tholen worden nieuwe begrippen toegevoegd. In dit artikel zijn deze begrippen opgenomen. De in dit artikel opgenomen begrippen gelden ter aanvulling van de bestaande begrippen in de ruimtelijke plannen. Daar waar een begrip in bestaande ruimtelijke plannen al reeds is opgenomen, strekt het begrip in deze parapluperziening ter vervanging van het bestaande begrip.

Huishouden

Een huishouden wordt gedefinieerd in de begrippen. Belangrijk hierbij is dat het hier gaat om een groep mensen die op een duurzame wijze met elkaar samen leven. Het kan hierbij gaan om gezinnen, vrienden die samen wonen of andere vormen van samenleven op een duurzame wijze. Studentenhuisvesting, kamerverhuur of huisvesting van arbeidsmigranten wordt niet gezien als duurzame relatie, mede door het feit dat in deze vorm de individuele personen niet zelfstandig kiezen om met elkaar te wonen.

Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)

In de begrippen is onzelfstandige woonruimte gedefinieerd. Het gaat hierbij om een woonruimte waarbij de bewoner afhankelijk is van gedeelde wezenlijke voorzieningen. Het gaat hierbij onder meer om een badkamer, toilet of keuken. Vaak hebben dit soort woonruimtes ook geen eigen voordeur of adres, maar delen ze de voordeur met andere woonruimtes. Voorbeelden hiervan zijn ondermeer studentenkamers of hospita.

Artikel 4 Aanvullingen Woon-bestemmingen

De regels in dit artikel hebben betrekking op de plannen die voorzien in een woonbestemming. Het gaat hierbij zowel om reguliere woningen als om bedrijfswoningen. In deze bestemmingen wordt opgenomen dat het niet toegestaan is om woningen anders te gebruiken dan voor huisvesting van huishoudens.

Logies

In de regels van de woonbestemming zijn ook regels opgenomen ten aanzien van Bed&breakfast voorzieningen. Het is onwenselijk dat een logiesfunctie wordt ingezet voor kamerverhuur. Dit is dan ook uitgesloten in de regels.

Artikel 5 Aanvullingen hotel

De regels in dit artikel hebben betrekking op de plannen die voorzien in bestemmingen die hotels of andere vormen van logiesfuncties toestaan. In de regels wordt het gebruik van kamerverhuur strijdig geacht met het uitoefenen van een hotel of een andere logiesfunctie.

Afwijkingsbevoegdheid

In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van kamerverhuur binnen de bestemmingen waar hotels of logiesfuncties zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan mits de ontwikkeling past binnen de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de beleidsnota.

Artikel 6 Aanvullingen Agrarische bestemmingen

De regels in dit artikel hebben betrekking op de plannen die voorzien in agrarische bestemmingen. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van huisvesting voor internationale werknemers voor het betreffende agrarische bedrijf. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan mits de ontwikkeling past binnen de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de beleidsnota huisvesting internationale werknemers.

Artikel 7 Aanvullingen Maatschappelijk

In de vigerende bestemmingsplannen is in sommige bestemmingen niet helder of er wel niet sprake mag zijn van het vestigen van woongroepen. Binnen de gemeente Tholen is het niet wenselijk dat binnen maatschappelijke bestemmingen woongroepen worden gerealiseerd. Deze woongroepen hebben binnen de gemeente een aparte bestemming. Met deze parapluerziening wordt dit onderscheid duidelijker gemaakt door het opnemen van een gebruiksregel binnen de maatschappelijke bestemmingen.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Deze regel volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening en wordt opgenomen in alle bestemmingsplannen. Om te voorkomen dat grond dubbel wordt meegeteld, is hier geregeld dat grond die eenmaal bij een bouwplan is meegenomen, bij andere aanvragen buiten beschouwing moet blijven.

Artikel 9 Overgangsrecht

Hier is het wettelijk vastgestelde overgangsrecht geregeld. De regeling is alleen van toepassing op het paraplubestemmingsplan.

Artikel 10 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop inwoners en andere belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Inspraak en overleg

In het kader van het vooroverleg en de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen op deze parapluperziening. Gedurende deze periode zijn twee overlegreacties ontvangen deze zijn onderstaand samengevat en beantwoord. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Wel zijn gedurende deze periode eigenaren gevraagd om het gebruik van panden als bijzondere woonvormen te melden. De percelen waarbij sprake is van legaal gebruik zijn in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een aanduiding.

Provincie Zeeland

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan een goede regeling bevat voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Ten aanzien van het landelijk gebied moet het aantal plaatsen worden afgestemd op de omvang van het bedrijf. Het provinciaal beleid ten aanzien van nieuwe economische dragers in het buitengebied kan worden gebruikt voor deze vorm van huisvesting en dat het beleid een omvang van 250 m² toestaat.

Reactie gemeente

In de regeling ten aanzien van het aantal plaatsen voor huisvesting van arbeidsmigranten in het landelijk gebied is opgenomen dat het aantal plaatsen afgestemd moet zijn op de behoefte van het bedrijf. Het is bekend dat het provinciaal beleid een omvang van 250 m² toestaat voor ontwikkelingen in het kader van nieuwe economische dragers. Echter in het beleid van de gemeente is opgenomen dat het maximum oppervlak voor huisvesting bij agrarische percelen maximaal 150 m² mag bedragen. Dit is zo ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe concrete fysieke ontwikkelingen en dat het niet nodig is om hiervoor te adviseren in het kader van externe veiligheid.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie van de veiligheidsregio voor kennisgeving aan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een beantwoording in de Nota zienswijzen, die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch borgen van het beleid ten aanzien van woonvormen binnen diverse ruimtelijke plannen. Aan dit bestemmingsplan zijn, behoudens de (ambtelijke) kosten van het opstellen van het plan, geen kosten verbonden. De wijzigingen in de planregels die met dit plan worden doorgevoerd, leiden niet tot een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op te stellen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Nota Zienswijzen

DATUM 15 februari 2021
KENMERK 20191933_0001NT
VAN

PROJECT Woonvormen Tholen
OPDRACHTGE- VER Gemeente Tholen

NOTA ZIENSWIJZEN BP WOONVORMEN THOLEN

1. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Woonvormen Tholen heeft vanaf 15 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een zienswijzen op het bestemmingsplan. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijzen is onderstaand samengevat en voorzien van een beantwoording.

AABP Rechtskundig adviesbureau namens diverse bewoners		
Zienswijze	Reactie	Aanpassing aan bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft de naam Woonvormen en de doelstelling is het sturen op wenselijke vormen van huisvesting. Dit is een andere doelstelling dan het op 16 april 2020 genomen voorbereidingsbesluit "Interwerkneemers". Daarmee kan dit bestemmingsplan niet worden gezien als vervolg op het voorbereidingsbesluit.	Het bestemmingsplan Woonvormen heeft een bredere doelstelling dan de doelstelling dat met het voorbereidingsbesluit is beoogd. Deze mogelijkheid past binnen het wettelijk kader van de Wro. Het bestemmingsplan biedt naast een regeling voor de huisvesting van internationale werknemers ook regelingen voor andere vormen van huisvesting. Daarmee is het bestemmingsplan het vervolg op het voorbereidingsbesluit dat op 16 april 2020 is genomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
SVBP2012 geeft normen aan, waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen. Zo worden er regels gesteld aan de vormgeving van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voldoet niet aan de normen van het SVBP2012. Met name op de onderdelen 6.1 en 6.2 van het SVBP	Het SVBP 6.1 en 6.2 ziet toe op de indeling van de regels van het bestemmingsplan en de artikelen van de bestemmingen. Het voorliggend bestemmingsplan betreft een paraplubestemmingsplan. Een dergelijk bestemmingsplan heeft, in tegenstelling tot andere bestemmingsplannen, als doel om aanvullende regels toe te voegen aan onderliggende bestemmingsplannen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

	In het bestemmingsplan is aangesloten bij de terminologie van SVBP2012. Echter zijn niet alle type regels en bestemmingen noodzakelijk in dit bestemmingsplan en zijn daarom niet opgenomen.	
Door de beleidsnota van 18 juni 2020 onder te brengen onder de begrippen is deze van vormgever voor de parapluperziening veranderd in beleidsregels, die ook weer gewijzigd kunnen worden. Door de onjuiste inbreng in de parapluperziening leidt dit tot rechtsonzekerheid.	Op basis van artikel 3.1.2 lid 2 van het Bro is het mogelijk om in het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar beleidsregels.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
Onder 4.3 staat genoemd dat een regel wordt toegevoegd aan de bestemmingen, echter staat deze niet genoemd. Wel wordt er gesproken over strijdig gebruik met bestemmingen en toegestaan gebruik. Deze onzorgvuldige motivering leidt tot grote rechtsonzekerheid en door de afwijkingsbevoegdheid in 4.5 nog tot een grotere rechtsonzekerheid.	De in 4.3 genoemde regels ten aanzien van strijdig gebruik en toegestaan gebruik worden toegevoegd aan de bestemmingen. In de regels zal “regel” worden aangepast aan “regels”	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. In artikel 4.3 onder a sub 2 wordt een schrijffout hersteld en wordt “voor” verwijderd.
2. In artikel 6.3.1 en 6.3.2. wordt “de huisvesting” gewijzigd in “short stay”
Met deze toevoeging wordt voorkomen dat permanente huisvesting bij agrarische bedrijven mogelijk wordt gemaakt. Het begrip short stay is reeds opgenomen in de begrippen van het bestemmingsplan.
3. In artikel 6.3.1 onder c wordt voor “bedrijven” het begrip “agrarische” toegevoegd.
Hiermee wordt voorkomen dat de huisvesting bij agrarische bedrijven ook gebruikt kan worden voor bedrijven buiten de agrarische sector.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluherziening Woonvormen met identificatienummer NL.IMRO.0716.BPWoonvormen-ON01 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.bpPaadwegfase2PVI-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 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 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 wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 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 de huisvesting voor werknemers toegestaan, met dien verstande dat het aantal huisvestingsplaatsen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 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 de huisvesting op het agrarisch perceel toestaan, met inachtneming van de onderstaande regels:

- a. huisvesting 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 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'.