

# Bestemmingsplan Parkzone Sint Maartensdijk

Gemeente Tholen

*Datum: 28 december 2020  
In opdracht van: Bouwgroep de Nijls Soffers te Hoogerheide*

NL.IMRO.0716.WESTPARKZONESMD-OW01

## Emphasis

Postbus 272  
 5140 AG Waalwijk  
 0650213354  
[info@emphasis-advies.nl](mailto:info@emphasis-advies.nl)

## Inhoudsopgave

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- [Artikel 1 Bestaande regels van toepassing](#)
- [Artikel 2 Begrippen](#)
- [Artikel 3 Wijze van meten](#)

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- [Artikel 4 Groen](#)
- [Artikel 5 Verkeer](#)
- [Artikel 6 Wonen](#)
- [Artikel 7 Wonen - Gestapeld](#)

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

- [Artikel 8 Anti-dubbeltelregel](#)
- [Artikel 9 Algemene bouwregels](#)
- [Artikel 10 Algemene afwijkingsregels](#)
- [Artikel 11 Algemene wijzigingsregels](#)
- [Artikel 12 Overige regels](#)

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- [Artikel 13 Overgangsrecht](#)
- [Artikel 14 Slotregel](#)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn van toepassing op het bestemmingsplan ‘Parkzone Sint-Maartensdijk’ van de gemeente Tholen.

### Artikel 2 Begrippen

#### 2.1 aanvulling lid 1.2

2.1.1 Aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’ wordt het volgende toegevoegd: “en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0716. WESTPARKZONESMD-VG01”.

2.1.1 Aan artikel 1 lid 1.2 van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’ worden volgende begrippen toegevoegd:

#### 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 bindingtussen de bewoners.

#### Huishouden

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

#### 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.

#### **Onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur)**

Een wooneenheid die geen 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 3 Wijze van meten**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Parkzone Sint-Maartensdijk' van de gemeente Tholen.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 4 Groen**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Parkzone Sint-Maartensdijk' van de gemeente Tholen.

### **Artikel 5 Verkeer**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kommen gemeente Tholen', zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan 'Parkzone Sint-Maartensdijk' van de gemeente Tholen.

## Artikel 6 Wonen

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan ‘Parkzone Sint-Maartensdijk’ van de gemeente Tholen, met uitzondering van de volgende onderdelen.

### 6.1 Wijziging artikel 24 lid 1 sub a

Artikel 24, lid 1 sub a komt als volgt te luiden:

Het wonen in een woning, daaronder begrepen de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

### 6.2 Aanvulling artikel 24.3.4 Specifieke gebruiksregels

Aan de specifieke gebruiksregels in artikel 24.3 wordt de onderstaande regel toegevoegd:

#### 24.3.4 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

- a. Tot een gebruik in strijd met de bestemming Wonen wordt in ieder geval gerekend:
  - 1 het gebruik van een woning door meer dan één huishouden
  - 1 het gebruik van een logiesfunctie als onzelfstandige woonruimte

### 6.3 Toevoeging nieuw artikel 24.4

#### 24.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 24.3.4 sub a onder 1 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 de minimale oppervlakte 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 7 Wonen - Gestapeld

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn voor deze bestemming onverkort van toepassing op het bestemmingsplan ‘Parkzone Sint-Maartensdijk’ van de gemeente Tholen, met uitzondering van de volgende onderdelen:

### 7.1 Aanvulling artikel 26, lid 1 sub a

Het wonen in een woning, daaronder begrepen de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

### 7.2 Aanvulling artikel 26.3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Aan de specifieke gebruiksregels in artikel 24.3 wordt de onderstaande regel toegevoegd:

#### 26.3.3 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

- a. Tot een gebruik in strijd met de bestemming Wonen - Gestapeld 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

### **7.3 Toevoeging nieuw artikel 26. 4**

#### **26.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 26.3.3 sub a onder 1 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 de minimale oppervlakte 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **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.

### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Kommen gemeente Tholen’, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.INRO.0716.bpKommenTholen-VG01 met de bijbehorende regels(en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het bestemmingsplan ‘Parkzone Sint-Maartensdijk’ van de gemeente Tholen.

### **Artikel10 Algemene afwijkingsregels**

#### **10.1 Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

#### **11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

### **Artikel 12 Overige regels**

#### **12.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

#### **12.2 Parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
  - indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- d. Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt;
- e. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
- f. Indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

### **12.3 Laad- en losruimte**

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
  1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a. en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien:
  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- en losruimte wordt voorzien.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13 Overgangsrecht**

#### **13.1 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 beoogd 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.

#### **13.2 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Parkzone Sint-Maartensdijk' van de gemeente Tholen.