

Bijlage: Samenvatting beleidsnotitie (vergelijkingstabel en voorstel) en lijst Nieuwe Economische Draggers.**Samenvatting beleidsnotitie**

In de beleidsnotitie is uitgebreid ingegaan op de achtergronden bij de voorstellen. De onderstaande tabel biedt in een oogopslag het voorstel (verkort) en de vergelijking met geldende bestemmingsplannen en nieuw beleid.

Onderwerp	Regeling bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent	Regeling bestemmingsplan Buitengebied Axel	Relevant (nieuw) beleid	Voorstel
Gebiedsvisie				
Algemeen	Ruimtelijke zonering in de volgende landschapstypen: Agrarisch gebied, Agrarisch gebied met Landschappelijk open karakter, Agrarisch gebied met microreliëf, Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden, Natuurgebied en Westerschelde-estuarium.	Twee landschapstypen onderscheiden, te weten zeeleilandschap (de polders) en het dekzandlandschap.	Structuurvisie 2025: hoofdstuk 2 beschrijving van de lagen en daarbij behorende kaarten (nrs nog opzoeken!!) waarop de diverse landschapstypen staan vermeld.	Conform de uitgangspunten van de structuurvisie wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan de volgende hoofdlandschapstypen te hanteren: Agrarisch gebied, Agrarisch gebied met landschapswaarden (coulissenlandschap/dekzandgebied). Agrarisch gebied met landschaps- en / of natuurwaarden, Natuur en Water. (Gebiedsvisiekaart is toegevoegd)
Agrarisch gebied	Grootste deel van het plangebied dat niet gekenmerkt wordt door bijzondere landschappelijke of ecologische kwaliteiten. Geen bijzondere voorwaarden aan het agrarisch gebruik. Wel voorwaarden aan het oprichten van bebouwing.	Beperking gebruiksmogelijkheden dekzandgebied.		Agrarisch gebied: geen gebruikbeperking. Voor zover nieuwe natuur (EHS) binnen deze agrarische bestemming valt, zal hiervoor een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.
Agrarisch gebied met landschaps- en/of natuurwaarden	Aanlegvergunningstelsel van toepassing	Aanlegvergunningstelsel van toepassing		Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden: aanlegvergunning ter voorkoming dat de waarden worden aangetast. Verder zal voor zover nieuwe natuur (EHS) binnen deze agrarische bestemming valt, hiervoor een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.
Natuurgebied	Aanlegvergunningstelsel van toepassing Ondergeschikt recreatief medegebruik is rechtstreeks toelaatbaar	Aanlegvergunningstelsel van toepassing Recreatief medegebruik niet geregeld		De bestaande EHS gebieden en de Natura-2000 gebieden worden als 'Natuur' bestemd. Hieraan is eveneens een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Natura 2000 gebied Westerschelde wordt als Water met functieaanduiding 'natuur' bestemd. In de regels wordt opgenomen dat het recreatief medegebruik rechtstreeks toelaatbaar is.
Beschermde dijken	Bestemming 'Beschermd Dijken' opgenomen voor behoud/herstel van	Bestemming Beschermd Dijken opgenomen voor behoud/herstel van waarden, alsmede	Ministeriële regeling 'Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen'	Binnen de hoofdbestemmingen 'Verkeer', 'Agrarisch' of 'Natuur' wordt een

		waarden, alsmede voor verkeersdoeleinden, agrarisch gebruik en groenvoorzieningen. Aanlegvergunningstelsel van toepassing	voor verkeersdoeleinden, agrarisch gebruik en groenvoorzieningen. Aanlegvergunningstelsel van toepassing.	(2008) kent geen hoofdbestemming 'Beschermd dijken'.	functieaanduiding 'natuur en landschapswaarden (nlw)' opgenomen.
	Bosgebieden	Geen regeling opgenomen	Geen regeling opgenomen		- Kleinschalige bosgebieden, niet zijnde EHS of natuurgebied krijgen de bestemming Bosgebied teneinde de landschappelijke meerwaarde te waarborgen.
	Bufferzones	Rondom natuurgebieden en kernen is een bufferzone opgenomen. Nieuwvestiging en intensieve agrarische teelten zijn niet toegestaan. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan in randzones om natuurgebieden.	- Bestemming randzone opgenomen rond de kernen. Agrarische bedrijven hebben extra ontwikkelingsmogelijkheden; - Nieuwvestiging en volledige omschakeling naar niet grondgebonden is niet mogelijk.	- In de PRV worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen 100 meter van een agrarisch bouwvlak of andersom. - Voor kassen en gronden waarop fruitteelt is toegelaten geldt een afstand van 50 meter ten opzichte van nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies en andersom. - In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 wordt ten opzichte van natuurgebieden een afwegingszone van 100 meter gehanteerd. Dit blijft in het nieuwe Ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 gehandhaafd.	- Randzones niet op de kaart aangeven, maar in de regels de maatvoering zoals genoemd in de PRV aanhouden. - Nieuwe fruitteelt uitsluiten binnen 50 meter vanaf woongebieden - Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven gelijk stellen met ontwikkelingsmogelijkheden in andere gebieden, met uitzondering van intensieve veehouderij (zie onder agrarisch) - Teeltondersteunende voorzieningen binnen randzones rond natuurgebieden worden niet toegestaan.
	Archeologie	Enkele concrete locaties/terreinen zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Hiervoor geldt een aanlegvergunningstelsel.	Geen regeling opgenomen.	Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen De onderste steen boven? dient als basis voor dit bestemmingsplan. Overigens geldt hierin een algemene vrijstelling tot 100m ² en 0,5 m diep.	Aanlegvergunningstelsel opnemen conform interimbeleid archeologie.
	Cultuurhistorie	Geen specifieke regeling	Geen specifieke regeling	Sinds 1 januari 2012 dient naast archeologie ook de cultuurhistorische waarde binnen het plangebied te worden beoordeeld en te worden meegewogen. Het gaat daarbij o.a. over de Staats Spaanse Linies, Beschermd dijken etc. Dit onderdeel wordt in combinatie met de archeologische waarden beschreven en verwerkt in het toekomstige bestemmingsplan.	De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden in beeld gebracht en waarnodig beschermd, door een aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
	Agrarisch				
	Bouwvlakken (kleinschalige bouwwerken buiten bouwvlak)	- Bouwvlak in beginsel maximaal 1 ha, zonder bebouwingspercentage. - Vrijstelling overschrijding tot 15% c.q 15 meter. - Wijziging mogelijk tot 1,5 ha. - Geen bebouwingspercentage. - Sanitaire voorzieningen kamperen bij de boer buiten bouwvlak toegestaan. (50m ²), met vrijstelling tot 150m ² - Vormverandering mogelijk. - Noodzaak en doelmatigheid bebouwing	- Bouwvlakken ca. 1 ha. - Bebouwingspercentage zeekleigebied 50%, bebouwingspercentage dekzandgebied 35%. - Vrijstelling overschrijding grenzen tot 15%. - Vergroten bouwvlak naar 1,5ha mogelijk - Vrijstelling bebouwingspercentage tot 70% resp. 50%. - Buiten bouwvlak schuilgelegenheden, (50m ²) en schuren tot 100m ² t.b.v. een	- In Omgevingsplan is geen vaste maat voor agrarische bouwvlakken opgenomen - Waterschap gaat bij bestaande agrarische bedrijven uit van een bouwvlak van 1 ha. Voor een nieuw bouwvlak of uitbreiding van een bestaand bouwvlak wordt voor de waterbergingsopgave gekeken naar het concreet plan. Indien dit ontbreekt, wordt de berging berekend op basis van de extra bouwvlakmogelijkheden die planologisch mogelijk worden gemaakt.	- Standaard bouwvlak van 1ha toekennen zonder bebouwingspercentage, tenzij al uitbreiding heeft plaatsgevonden. - Ontheffing overschrijding grenzen tot 15% en max. 15 meter - Wijziging mogelijk tot 1,5 ha. - Wijziging mogelijk tot 2ha met bebouwingspercentage 75%. - Wijziging onder voorwaarde dat positief advies door Agr. Adviescommissie Zeeland wordt verleend, goede

		<p>dient altijd aangetoond te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfswoning maximaal 750m³. - Sleufsilos toegestaan. Buiten bouwvlak uitsluitend in directe aansluiting op een bouwvlak. 	<p>fruitteeltbedrijf en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (sleufsilos, boog en gaaskassen), mogelijk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfswoning maximaal 750 m³ / 200m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Omgevingsplan schrijft geen maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen voor. 	<p>landschappelijke inpassing en voorzien wordt in voldoende waterbergingscapaciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing binnen bouwvlak met uitzondering van kleinschalige bouwwerken zoals schuilhutten met omvang van maximaal 50m² en sleufsilos/kuilplaten mogen direct aangrenzend aan het bouwvlak, mits max. 2 m. hoog - Inhoudsmaat bedrijfswoningen verruimen naar 1500m³.
Nieuwe bouwvlakken	Mogelijk onder voorwaarden met toepassing wijzigingsbevoegdheid.	Mogelijk onder voorwaarden met toepassing wijzigingsbevoegdheid.	Mogelijk onder voorwaarden met toepassing wijzigingsbevoegdheid.	Het omgevingsplan Zeeland sluit nieuwe bouwvlakken uit tenzij sprake is van een knelpunt.	Geen wijzigingsbevoegdheid meer opnemen. In zeer specifieke gevallen blijft maatwerkoplossing mogelijk, via separate planologische procedure.
2 ^e dienstwoning	Geen nieuwe 2 ^e dienstwoningen mogelijk, uitsluitend bestaande positief bestemd.	Vrijstelling voor 2 ^e dienstwoning mogelijk.			Geen nieuwe 2 ^e dienstwoningen toestaan. Bestaande 2 ^e dienstwoningen positief bestemmen.
Intensieve veehouderij	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande bedrijven positief bestemd. - Geen nieuwe hoofdtakken toegestaan. - Uitbreiding mogelijk met 20% van het bedrijfsvloeroppervlak via vrijstelling. - Verdere uitbreiding mogelijk via wijziging in verband met dierenwelzijn. Geen maximum bvo opgenomen. - Neventakken tot 500m² rechtstreeks toelaatbaar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande bedrijven positief bestemd. - Geen nieuwe hoofdtakken toegestaan. - Uitbreiding bvo met 50% mogelijk via wijziging in verband met dierenwelzijn. - Neventakken tot 500m² rechtstreeks toelaatbaar met uitzondering van dekzandgebied. - Vergroting neventak tot 1600m² mogelijk mits noodzaak aangetoond.(dekzandgebied 1000m² + aanscherping milieuwetgeving als voorwaarde) 	<p>In de partiële herziening van het Omgevingsplan 2006-2012 is de max. omvang van neventakken verruimd naar 2100 m².</p> <p>Uit het nieuwe ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 en de PRV blijkt dat nieuwe neventakken worden uitgesloten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen nieuwe hoofdtakken toestaan. - Bestaande hoofdtak IV-bedrijven mogen uitbreiden tot maximaal 5000m² onder voorwaarde duurzaamheid en verevening. - Bestaande neventakken IV via afwijkingsbevoegdheid, uitbreiden tot max. 2100 m². - Nieuwe neventakken worden uitgesloten overeenkomstig het nieuwe provinciaal beleid. 	
Weidegang	<ul style="list-style-type: none"> - Weidegang verplicht, ontheffing mogelijk onder voorwaarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen regeling opgenomen. 			Weidegang conform geldend bestemmingsplan Terneuzen – Sas van Gent opnemen inclusief ontheffingsmogelijkheid.
Glastuinbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Neventakken toegestaan tot maximaal 2000 m² bij grondgebonden agrarische bedrijven. - Nieuwe hoofdtakken in agrarisch gebied niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Glastuinbouw toegestaan tot 2000m² per bebouwingsvlak. - Intensieve tuinbouw in gebouwen op gronden zonder subbestemming tot 5000m² per bebouwingsvlak 	<p>Provinciale Ruimtelijke Verordening: neventakken tot 2000m² toegestaan.</p>		<p>Neventakken toestaan tot 2000m² via ontheffing. Voorwaarde dat de omgevingskwaliteiten zich hier niet tegen verzetten.</p> <p>In enkele gevallen is nu een groter opp. dan 2000 m² aanwezig. Deze worden specifiek bestemd.</p>
Teeltondersteunende voorzieningen	Rechtstreeks toegestaan binnen bouwvlak, onder voorwaarden via vrijstelling toegestaan buiten bouwvlak.	Rechtstreeks toegestaan binnen bouwvlak.		<p>Omgevingsplan 2006-2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> - boogkassen maximaal 1 ha - goede landschappelijke inbedding <p>In ontwerp-Omgevingsplan 2012-2018 geen max. maten opgenomen, maar ter overweging aan de gemeente overgelaten</p>	<p>De regeling zoals opgenomen in het bp Terneuzen-Sas van Gent ook voor dit bp goed toepasbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtstreeks toelaatbaar: <p>Tijdelijke materialen en tijdelijke voorzieningen zoals afdekmaterialen en tunnels die niet zo ingrijpend zijn, zijn rechtstreeks toelaatbaar</p>

					<p>Via afwijking: *boog- en gaaskassen direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd *de oppervlakte max. 1 ha per agrarisch bedrijf mag zijn en de hoogte max. 3,5 m. bedraagt *regenkapen en fijnmazige hagelnetten niet in aansluiting op het agrarisch bouwvlak hoeven te worden gerealiseerd *voor regenkapen een max. opp. van 3 ha per agrarisch bedrijf geldt en voor hagelnetten een max. opp. van 5 ha geldt *voor stellingen een max. oppervlakte van 1 ha. Afwijking onder voorwaarden dat reëel/volwaardig agrarisch bedrijf, doelmatige bedrijfsvoering, wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. Schokgolfgenerator: Ontheffingsmogelijkheid om onder voorwaarden hagelkanonnen toe te staan bij fruitteeltbedrijven die kwetsbaar zijn voor hagelschade (geen akkerbouw).</p>
Mestopslag	Mestopslag van 2500 m ³ binnen bouwvlak toegestaan, met een max. bouwhoogte van 6 meter	Mestopslag van 2500 m ³ binnen bouwvlak toegestaan, met een max. bouwhoogte van 5 meter.	Nieuwe omgevingsplan zet in op regionale mestopslag. In totaal 2 a 3 voor Zeeuws-Vlaanderen. De provincie zal de gemeenten hiervoor benaderen.	<ul style="list-style-type: none"> - Mestopslag van 2500m³ rechtstreeks toestaan - Mestopslag tot 5000m³ via afwijkingsbevoegdheid toestaan - Mestopslag in principe binnen bouwvlak - indien geen ruimte binnen bouwvlak meer gevonden kan worden, mag de mestopslag aansluitend en tot max. 15 m. van het bouwvlak worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat deze goed landschappelijk wordt ingepast. Uitsluitend mestsilo of mestzak mogelijk buiten bouwvlak. Mestbassins i.v.m. meer overlast worden niet toegestaan buiten het bouwvlak. - Opslag ten behoeve van handelsdoeleinden is niet toegestaan. 	
(Co)-vergisting	Geen regeling opgenomen	Geen regeling opgenomen	In het nieuwe ontwerp-Omgevingsplan is de lijn dat grootschalige biovergisting op bedrijventerrein of bij het glastuinbouwgebied in de Kanaalzone gerealiseerd dient te worden. Dit om een verdergaande versterking en industrialisering van het landelijk gebied te voorkomen.	Op het agrarisch bouwvlak zijn uitsluitend kleinschalige vergistinginstallaties die qua aard, schaal en omvang passen bij het eigen agrarische bedrijf. Uit economisch oogpunt is dit echter (bijna) nooit rendabel. Voorstel is dat we als gemeente wel positief tegenover vergisting staan, maar dat we voor de realisatie van bedrijfsmatige vergisters ons	

					concentreren op de bedrijfsterreinen en de combinatie met de glastuinbouw.
Aquacultuur	Geen regeling opgenomen.	Geen regeling opgenomen.	Convenant aquacultuur, mede ondertekend door gemeente Terneuzen. Zoekgebied in Terneuzen richt zich op glastuinbouwgebied en omgeving Sluiskil Oost. Grote delen van het buitengebied zijn uitgesloten. Er zijn wel enkele overige 'grijze gebieden' die kansen bieden voor aquacultuur.	Binnen NED-regeling aquacultuur als neven- en vervolgvaciviteit toestaan tot 2000m ² op bestaande bouwvlakken binnen bestaande bebouwing. Aquacultuur in de aangewezen zoekgebieden (gebiedsvisiekaart) toestaan als vijverlandschap tot een oppervlakte van max. 3 ha. Voorwaarde directe binding met zout water.	
Paardenhouderijen	Aan maneges is een Dagrecreatieve bestemming toegekend.	Geen regeling opgenomen	Omgevingsplan 2006-2012 geeft aan dat nieuwe maneges zich in de randen cq. nabijheid van kernen moeten vestigen. Dit i.v.m. de verkeersaantrekkende werking. Het ontwerp-omgevingsplan 2012-2018 kent een saldobenadering voor niet-agrarische activiteiten. Dit houdt bijvoorbeeld in dat ook de nieuwvestiging van een manege mogelijk is, mits ergens anders een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. (In de praktijk zal dit lastig zijn en zal er altijd sprake van maatwerk moeten zijn)	Onderverdeling: - Productiegerichte paardenhouderijen (fokken, opfokken, melken) worden onder de agrarische bestemming opgenomen - Gebruiksgerichte paardenhouderijen a. Bestaande maneges krijgen een recreatieve bestemming met de aanduiding manege b. Nieuwe maneges worden uitsluitend via een wijzigingsprocedure toegestaan. Oppervlakte bebouwing manege max. 1500 m ² (incl. de mogelijkheid van kantine van max. 200 m ²). -Paardenstallingen en/of pensions bij woningen: * Via NED-procedure * mag slechts 1 bestaand gebouw voor de functie worden ingezet. Omvang gebouw is maatgevend. * geen (groeps)lessen en kantine toegestaan. Voor allen geldt dat: Paardenbakken/stapmolens in principe binnen bouwvlak en indien dit niet mogelijk is via afwijkingsprocedure direct aangrenzend aan bouwvlak, gerealiseerd moeten worden onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing.	
Bedrijfsbeëindiging	Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting Agrarisch naar Wonen	Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting Agrarisch naar Wonen			- Bij inventarisatie van dit bestemmingsplan gebleken bedrijfsbeëindiging, wordt rechtstreeks de bestemming 'Wonen' toegekend, mits dit uit milieuoogpunt ten opzichte van de omgeving toelaatbaar is; - Het bestaand bouwvlak omzetten met een maximum van 10.000m ² en tevens kijken naar een logische begrenzing in verband met eigendom. - Bij hobbymatige agrarische activiteiten (<20 nge) de bestemming 'Wonen' toekennen. - Bij omzetting de bebouwing in zijn geheel

					(bedrijfswoning inclusief alle bedrijfsgebouwen) meenemen. - Een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor omzetting van bedrijven die tijdens de planperiode worden beëindigd
	Landschappelijke inpassing nieuwe initiatieven	Bij diverse initiatieven zoals overschrijding/uitbreiding van bouwvlakken of nieuwe bouwvlakken en uitbreiding kleinschalig kamperen, NED's en teeltondersteunende voorzieningen etc. moet opgaande randbeplanting van een gebiedseigen assortiment over een breedte van ten minste 5 meter worden gerealiseerd.	Goede landschappelijke inpassing wordt geëist in geval van nieuwbouw voor een Nieuwe Economische Drager. Geen maatvoering aangegeven.	In het Omgevingsplan 2006-2012 is opgenomen dat voor diverse nieuwe initiatieven een goede landschappelijke inbedding is vereist.	De regeling zoals geldend in het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent' handhaven en opnemen in het nieuwe plan.
Wonen					
	Burgerwoningen (Wvab, bouwvlakken, bijgebouwen, maatvoeringen)	<ul style="list-style-type: none"> - Onderscheid tussen 'Wonen' en Wonen in voormalig agrarische bedrijven (Wvab)'. - Geen bouwvlakken opgenomen, wel tuinbestemming; - Inhoud maximaal 500m³, met vrijstellingsmogelijkheid tot 750 m³. - Vrijstelling mogelijk tot 100m² ten behoeve van bebouwing voor terreinonderhoud en stalling van dieren, bij een perceelsoppervlak van minimaal 1ha. 	<ul style="list-style-type: none"> - Geen onderscheid tussen 'Wonen' en 'Wonen in voormalig agrarische bedrijven'. - Wel bouwvlakken opgenomen; - Bewoonbaar vloeroppervlak maximaal 150 m². - Bijgebouwen maximaal 60m² - Vrijstellingsmogelijkheid voor stalling van dieren van 60m², bij een perceelsoppervlak van minimaal 0,5ha. 	<p>Bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (voormalig Axel):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlakken strak begrensd. - Afzonderlijke tuin- en erfregeling. - Woningen mogen niet worden vergroot, tenzij het bewoonbaar vloeroppervlak kleiner is dan 150m². - Bijgebouwen tot maximaal 60m². - Geen regeling voor extra ruimte voor stalling van dieren etc. <p>(1^e wijziging)Beleidsregels planologische kruimelgevallen en Bijgebouwenregeling voor woningen in het buitengebied gemeente Terneuzen. (Betreft getrapte regeling voor grootte bijgebouwen afhankelijk van onder meer het perceelsoppervlak).</p> <p>Ontwerp-Omgevingsplan 2012-2018 en PRV laat de max. inhoud van burgerwoningen over aan de gemeenten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen onderscheid tussen Wonen in voormalig agrarische bedrijven en Wonen in burgerwoning. Alle woningen bestemmen als burgerwoning. - Inhoud standaard 750m³. Via afwijking kan meegewerkt worden aan grotere inhoudsmaat tot max. 1250 m³. Dit onder de voorwaarde dat er een goede verhouding is tussen de grootte van de woning en het perceel, ruimtelijk (stedenbouwkundig) acceptabel plan en een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt - Dakvoetheogte (goot) standaard 6 meter, met uitzondering van woningen in onder andere landelijke bebouwingsconcentraties waar bestaande dakvoetheogte lager is (4 meter). - Uitsluitend bestemmingsvlak 'Wonen', geen apart bouwvlak, tenzij perceel > ca. 5000m². - Gedifferentieerde regeling bijgebouwen conform beleid planologische kruimelgevallen en bijgebouwenregeling voor riante woningen vastleggen met goothoogte van 3 meter. - Grootte woonbestemming baseren op geldende regeling met een maximum van 10.000m².
	Recreatiewoningen	Geen onderscheid tussen (reguliere) burgerwoningen en recreatiewoningen.	Onderscheid tussen (reguliere) burgerwoningen en recreatiewoningen met mogelijkheid om deze onderling te wijzigen.	Bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (voormalig Axel): Onderscheid tussen (reguliere) burgerwoningen en recreatiewoningen met mogelijkheid om deze onderling te wijzigen.	Geen onderscheid maken tussen recreatiewoningen en burgerwoningen.
	Plattelandswoning	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Inmiddels is een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aangeboden. Wetsvoorstel bevat 2	Momenteel wordt het vervolg van het wetsvoorstel aandachtig gevolgd. Indien

				<p>onderdelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - wordt geregeld dat het planologisch kader en niet langer het feitelijk gebruik bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw geniet tegen negatieve milieu-effecten - wordt specifiek ingegaan op de plattelandswoningen. (voormalige) Agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond. Het wetsvoorstel regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorend bedrijf. 	<p>mogelijk worden de uitkomsten bij het (ontwerp-)bestemmingsplan betrokken.</p>
Landgoederen	<p>Ontwikkelingszone landgoederen opgenomen voor het gebied rond Philippine. Omvang grond 6 ha en landgoed van min 1500 m³ en max. 3000 m³ toegestaan</p>	<p>Geen regeling opgenomen</p>	<p>Omgevingsplan 2006-2012 is momenteel iets soepeler. Omvang 5 ha en landgoed van 4500 m³ voor woonfunctie toegestaan. Tevens mogelijkheid om landgoed over meerdere gebouwen te verspreiden. Per extra gebouw moest 1 ha extra inplanting gerealiseerd worden.</p> <p>In het nieuwe ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 is een nog soepelere regeling voorzien. De gebruiksmogelijkheden worden verruimd. Gemeente kan zelf afwegen of zij ook een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve en kantoorfunctie willen toestaan.</p> <p>Verder biedt het provinciaal beleid al de mogelijkheid om vanaf 1,5 ha in aanmerking te komen voor de landgoederenregeling. Hierbij geldt dan max. bouwvolume van 1350 m³. Max. 20% van het totale oppervlakte mag aan de openbaarheid onttrokken worden.</p>	<p>Voorstel: Uitgangspunt voor een landgoed vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en landschapsontwikkeling, die openbaar toegankelijk moet zijn. Bij kleine solitaire landgoederen van 1,5 ha. is er geen sprake van echte aaneengesloten natuurontwikkeling/beleving. Ook is er geen meerwaarde voor wat betreft de openbare toegankelijkheid van dit gebied.</p> <p>Voorgesteld wordt om wel een soepelere beleidslijn te hanteren. Waarbij we voorstellen om voor landgoederen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een omvang van 3 ha. op te nemen, waarvan 20% aan de openbaarheid onttrokken mag worden. - Een gebouw van max 2700 m³ is toegestaan. - Indien een groter landgoed wordt gerealiseerd, neemt de omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe, waarbij bij een landgoed van 5 ha, een gebouw van max. 4500 m³ is toegestaan. - Naast de functie 'Wonen' ook een functie 'Maatschappelijk' en 'Verblijfsrecreatie' denkbaar is - De functie 'Kantoor' niet wenselijk wordt gevonden, omdat we die uitsluitend in het stedelijk centra Terneuzen en voor kleinere kantoren ook binnen de overige kernen willen toestaan. <p>In ons bestemmingsplan zullen het dekzandgebied, het gebied noordoosten van</p>	

					Axel en gebied rond Philippine zoals in huidig bp is opgenomen, als zoeklocaties landgoederen worden opgenomen. (zie kaart gebiedsvisie)
	Ruimte voor ruimte	Geen regeling opgenomen	Geen regeling opgenomen	Omgevingsplan: In ruil voor sloop wordt ruimte geboden voor een kwalitatief hoogwaardige compensatiewoning. Maximaal 3 woningen, sloop per woning van 850m ² schuur of 0,5ha glas of andere bebouwing van vergelijkbare grootte.	Wijzigingsbevoegdheid opnemen in gevallen van het saneren van (agrarische) bedrijfsbestemmingen of slopen van substantiële (agrarische) bebouwing. Maten uit het Omgevingsplan worden daarbij aangehouden. Sloop dient plaats te vinden op dezelfde locatie van de nieuwbouw.
	Overige en nevenfuncties				
	Nieuwe Economische Draggers	Regeling opgenomen voor nevenactiviteiten, vervolgfuncties op 'voormalig agrarische bedrijven' en aan huis gebonden beroepen met landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde.	Regeling opgenomen voor nevenactiviteiten, vervolgfuncties op 'voormalig agrarische bedrijven' en aan huis gebonden beroepen met landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde.	Ontwerp-omgevingsplan Zeeland 2012-2018 biedt meer vrijheid voor toepassing nieuwe economische dragers. Tevens is er voor sommige functies nieuwbouw mogelijk. Dit wel onder de voorwaarde dat het aantal bouwvlakken in het buitengebied niet toe neemt. In de praktijk zal er dus elders een bouwvlak (inclusief bebouwing) gesaneerd en wegbestemd moeten worden. Hiervoor is altijd maatwerk (postzegelbestemmingsplan) noodzakelijk.	Regeling overeenkomstig de mogelijkheden uit het (nieuwe) Omgevingsplan versoepelen. Dit houdt onder meer in dat de bestaande bebouwing maatgevend wordt. Bij alle woningen worden vervolgactiviteiten toegestaan vergelijkbaar met wat eerst alleen bij voormalig agrarische bedrijven was toegestaan. Wel wordt in de regels (voorschriften) een koppeling gelegd met max. milieu-categorie 1 of 2. Bij agrarische bedrijven wordt mogelijkheid geboden om t.b.v. NED, beperkte nieuwbouw toe te staan. Het betreft max. 20% van de bestaande bebouwing met een max. van 250 m ² . Verder blijft bij NED voorwaarde van verevening en goede landschappelijke inpassing, gelden.
	Seizoensarbeid	Geen regeling opgenomen	Geen regeling opgenomen	Omgevingsplan: kleinschalige logiesvoorziening tot max. 10 personen in vrijkomende (agrarische) bebouwing of in bestaande bebouwing op het agrarisch bedrijf via NED-procedure toegestaan. Minicamping, maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan in bepaalde periodes.	Beleid Omgevingsplan volgen. Via NED-procedure mogelijkheid opnemen voor het realiseren van een voorziening in bestaande agrarische bebouwing. Daarnaast voor de piekperiode tijdelijk kampeermiddelen toestaan.
	Mantelzorg	Geen regeling opgenomen	Geen regeling opgenomen	1 ^e wijziging Beleidsregels planologische kruimelgevallen.	Mantelzorg toestaan in aan- en uitbouwen tot maximaal 90 m ² , danwel 1 vrijstaande woonunit, via ontheffing.
	Minicampings	Rechtstreeks toegestaan 15 kampeermiddelen op of direct grenzend aan een bouwvlak of voormalig agrarisch bedrijf. Bebouwing buiten bouwvlak mogelijk tot 50m ² of met vrijstelling tot 150m ² .	Rechtstreeks 10 kampeermiddelen toelaatbaar bij agrarische bedrijven op agrarische bouwvlakken van 15 maart tot 31 oktober, 5 extra kampeerplaatsen voor een periode van 6 weken, mits aan verschillende voorwaarden wordt voldaan.	Ontwerp-omgevingsplan 2012-2018 zijn randvoorwaarden voor kleinschalig kamperen opgenomen: <ul style="list-style-type: none"> - max. 25 eenheden - max. 20% mag gebruikt worden als permanente plaats, met een max. aantal van 5 - bij het realiseren van permanente 	Bij agrarische bedrijven minicamping rechtstreeks toelaatbaar tot maximaal 25 kampeereenheden, waarvan max. 20%, dus max. 5 eenheden permanent ingericht mogen worden. Bebouwing tbv sanitair binnen bouwvlak tot 250 m ² mogelijk. Bij burgerwoningen niet toelaatbaar, tenzij

				plaatsen, dient volwaardige landschappelijke inpassing plaats te vinden.	aanvankelijk opgestart bij een agrarisch bedrijf.
Landschapscampings	Regeling voor landschapscamping (60 toeristische standplaatsen) en reguliere camping (105 vaste standplaatsen en 10 toeristische standplaatsen).	Geen landschapscampings aanwezig.		In het nieuwe provinciaal beleid is de mogelijkheid van landschapscampings niet meer opgenomen.	De bestaande landschapscamping wordt nog positief bestemmen. Nieuwe initiatieven worden niet verwacht en conform het provinciaal beleid zal geen mogelijkheid meer geboden worden voor nieuwe landschapscampings.
Windturbines	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande windturbines zijn positief bestemd. - Nieuwe solitaire windturbines of kleinschalige windturbineparken zijn niet mogelijk gemaakt. - Op daarvoor aangewezen concrete adressen is binnen een agrarisch bouwvlak een kleine windturbine van ten hoogste 15 meter toegestaan. 	Geen regeling voor (kleine) windturbines opgenomen.		Provinciale verordening: Windturbines met een tiphoogte tot 15 meter toegelaten. Bestaande hogere windturbines mogen niet worden vervangen. Ontwerp-omgevingsplan biedt ruimere hoogte voor kleine windturbines, nl. 20 meter.	Bestaande windturbines positief bestemmen. Kleine windturbines op agrarische bouwvlakken rechtstreeks toestaan tot 20 meter en max. aantal 3. Bij woningen uitsluitend via afwijking 1 kleine windturbine toestaan tot max. 20 meter.
Bedrijven (niet-agrarisch)					
Bedrijven (incl. bouwvlak, maatvoering, uitbreidingsruimte,	<ul style="list-style-type: none"> - Geen bouwvlak opgenomen. - Maximum goothoogte per bedrijf bepaald. - In principe 1 dienstwoning van 750m³ met bijgebouw 60m² toegestaan. - Maximum oppervlakte per bedrijf vastgelegd in bijlage. - Eenmalige vrijstellingsmogelijkheid uitbreiding gebouwen 20%. - Eenmalige wijzigingsmogelijkheid uitbreiding bestemmingsvlak met 20% - Wijzigingsmogelijkheid naar 'Wonen'. - Onderscheid tussen 'Bedrijven' en 'semi-agrarische bedrijven'. Regeling is vergelijkbaar. - Vrijstellingsmogelijkheid toelaten ander bedrijf. - Mogelijkheid om via wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak met toegespitst bebouwingspercentage opgenomen. - Maximum goothoogte per bedrijf bepaald. - Dienstwoning toegestaan met oppervlakte van 200m² en inhoud 750m³ inclusief bijbehorende uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. - Geen regeling vrijstaande bijgebouwen bij woning. - Geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding. - Mogelijkheid om ander bedrijf onder voorwaarden via wijziging toe te staan. - Mogelijkheid om via wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. 		Bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (voormalig Axel): <ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak met toegespitst bebouwingspercentage opgenomen. - Maximum goothoogte per bedrijf bepaald. - Dienstwoning toegestaan met oppervlakten van 200m² en inhoud van 750m³. - Geen regeling vrijstaande bijgebouwen bij woning. - Geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding. - Geen mogelijkheid om ander bedrijf onder voorwaarden via wijziging toe te staan. - Geen mogelijkheid om via wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. <p>Omgevingsplan 2006-2012: Bestaande agrarische bedrijven wordt eenmalig een beperkte (20%) uitbreidingsmogelijkheid geboden. Onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing en verevening</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen bouwvlak opnemen, uitsluitend een bestemmingsvlak; - Huidige functie en categorie 1 en 2 bedrijven toestaan - Maximum oppervlak vastleggen in de regels. - Eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van het bebouwd/onbebouwd oppervlak met 20%, tenzij deze al is verbruikt. - Standaard goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter toegestaan, tenzij in huidige situatie hogere hoogte aanwezig c.q. toegestaan is. - Dienstwoning van 750m³ en 60m² aan bijgebouwen toestaan, tenzij woning niet aanwezig. - Ontheffingsmogelijkheid voor toelaten vergelijkbaar bedrijf. - Wijzigingsmogelijkheid voor wijzigen Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Semi-agrarische bedrijven	Afzonderlijk bestemd met een met de bedrijfsbestemming vergelijkbare regeling.	Agrarische hulp- en nevenbedrijven mogelijk via subbestemming binnen Agrarische bestemming.		Bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (voormalig Axel): Agrarische hulp- en nevenbedrijven mogelijk via subbestemming binnen Agrarische bestemming.	Semi-agrarische bedrijven zoals hoveniers en loonbedrijven bestemmen als Bedrijf. Bedrijven waarbij de Agrarische component nog sterk aanwezig is onder de Agrarische bestemming brengen.

* Met ontheffing wordt bedoeld toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a1 van de Wabo. Deze regeling is vergelijkbaar met de 'oude' binnenplanse vrijstelling.

Indicatieve Lijst Nieuwe Economische Dragers (NED) behorend bij de beleidsnotitie voor het agrarisch gebied dd 26 juni 2012

TOELAATBARE NEVEN- EN VERVOLGFUNCTIES

Functies (milieucat.)	bestemmingsplan		Koppeling functies			Max. bedrijfsvloeropp.	
	NED	Rechtstreeks	Agrarisch	Wonen	Cult. hist. waardevol pand	m ² van bestaande bebouwing	Bestaand gebouw
Landbouwverwant							
loonbedrijven	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
drainagebedrijven	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
veehandelsbedrijven	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
toeleverende bedrijven	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
Spermabank	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
fouragehandel	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
handel in zaaizaad en pootgoed	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
hoefsmederij	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
opslag agr. producten		rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	--	Gebouw
hoveniersbedrijven	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
boomverzorgingsbedrijven	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
natuur- en landschapsbeheer	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
aquacultuur-activiteiten in gebouwen		rechtstreeks	toegestaan	--	--	2000 m ²	--
aquacultuur-activiteiten in basins buiten bouwvlak		met afwijking	N	-	-	-	-
Verkoop (eigen) agr. producten		rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	150 m ²	--
Landbouw- en Zorg							
zorgboerderij met dagopvang	NED	--	N	--	CH	--	Gebouw
zorgboerderij met logeer-voorziening	NED	--	N	--	CH	--	Gebouw
zorgboerderij met woon-voorziening	NED	--	N	--	CH	--	Gebouw
zorginstelling	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
Opslag							
caravans	--	rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	--	Gebouw
boten	--	rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	--	Gebouw
inboedel	--	rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	--	Gebouw
Verblijfsrecreatie*							
Groepsaccommodatie (ook voor seizoensarbeid)	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
appartementen(verhuur)	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
hotelaccommodatie	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
logies met ontbijt (Bed and		rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	50% van de	--

Breakfast) uitsluitend in bestaande slaap- en eetvertrekken in de woning						bestaande woning mag hiervoor worden gebruikt	
Dagrecreatie							
restaurant	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
eethuis	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
ijssalon	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
theeschenkerij	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
partycentrum	NED	--	N	--	CH	--	Gebouw
bezoekerscentrum	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
paardenpension/stalling tbv verhuur derden	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
Sauna	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
verhuur van paarden	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van fietsen	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van kano's	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
verhuur van trapauto's	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
manege	NED	--	N	V	CH	1500 m ²	--
Medische dienstverlening							
privékliniek	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
kuuroord	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
dierenkliniek	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
groepspraktijk	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
Overige dienstverlening							
cursuscentrum	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
museum/tentoonstellingsruimte	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
computerservicebedrijf	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
adviesbureau	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
geluidsstudio	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw
antiek- of kunsthandel	NED	--	--	--	CH	--	Gebouw
dierenasiel/-pension	NED	--	N	--	--	--	Gebouw
Aan huis gebonden beroepen							
kleinschalige beroeps-matige activiteiten ≤ 50 m ²	--	rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	50 m ²	--
kleinschalige bedrijfs-matige activiteiten ≤ 20 m ²	--	rechtstreeks	toegestaan	toegestaan	toegestaan	20 m ²	--
Overige (ambachtelijke) bedrijven							
Vleesverwerking eigen bedrijf	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Zuivelverwerking	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Plantaardige productverwerking	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Imkerij	NED	--	N	V	CH	--	Gebouw

Palingrokerij	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Wijnmakerij	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Bierbrouwerij	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Riet- en vlechtwerk	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Bouwbedrijven	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
Schilderbedrijven	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
(elektrotechnische) installatie- bedrijven	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
Dakdekkersbedrijf	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
Rietdekkersbedrijf	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
Houtzagerij- en schaverij	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Speeltoestellenfabricage	NED	--	N	--	--	250 m ²	--
Lasinrichtingen/bankwerkerijen	NED	--	N	--	--		--
Vervaardiging medische instrumenten en orthopedische artikelen	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Meubelmakerij/restauratie	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Meubelstoffeerderijen	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Spel- en speelgoedfabricage	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Spinnen en weven textiel	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Vervaardigen textielwaren	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Kledingvervaardiging	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Reparatiebedrijven van gebruiksgoederen	NED	--	N	V	--	250 m ²	--
Pottenbakkerij	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--
Natuursteenbewerking/ beeldhouwerij	NED	--	N	--	CH	250 m ²	--
Zeefdrukkerij	NED	--	N	V	CH	250 m ²	--

* Bij verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt dat degene die de NED aanvraagt, er ook zelf dient te wonen. De maximale omvang voor appartementen wordt gesteld op 10 eenheden.

Verklaring

N = als nevenactiviteit toegestaan bij agrarische bedrijven met de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden

V = als neven- en vervolgvaciviteit toegestaan op gronden met de bestemming Wonen

CH = als neven- en vervolgvaciviteit toegestaan in gebouwen met cultuurhistorische waarden