

Bijlage Achtergronddocument gebiedsvisie

Onderwerp	Regeling bestemmingsplan Buitengebied 5 H Tholen	Relevant (nieuw) beleid	Voorstel
Gebiedsvisie			
Algemeen	<p>Ruimtelijke zonering in de volgende land- schapstypen: Agrarisch gebied, Agrarisch gebied met open onbebouwd karakter, Agrarisch gebied met natuurwaarde en Natuurgebieden en Dijken. Voorts 'glas- tuinbouwconcentratiegebied', 'agrarisch randzone', 'natuurontwikkelingsgebied' en 'hydrologische bufferzone'.</p>	<p>Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen. Iedere inwoner, bedrijf en instelling in Zeeland levert op eigen wijze een bijdrage aan de toekomst. Ook de Provincie Zeeland heeft specifieke eigen taken en verantwoordelijkheden. Met het Omgevingsplan 2012-2018 worden juist ook gemeenten uitgenodigd om eigen verantwoordelijkheden te nemen en beleid te formuleren.</p> <p>In de VRPZ is voorgeschreven dat agrarische gebieden van ecologische betekenis (kaart 9 VRPZ) met een bestemmingsplanregeling worden beschermd. Het betreft aanzienlijk minder</p>	<p>Het bestemmingsplan Buitengebied 5H blijft in overwegende mate uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Het overgrote deel van het plangebied wordt aangemerkt als Agrarisch.</p> <p>Het Agrarisch gebied met open onbebouwd karakter is kenmerkend voor Tholen en blijft gehandhaafd. Aan deze gebieden wordt de bestemming Agrarisch met waarden –Landschap toegekend.</p> <p>De bestemming Agrarisch gebied met natuurwaarde is in het huidige bestemmingsplan toegekend aan hoogwatervluchtplaatsen en gebieden met weidevogels en/of vegetatie kwaliteiten. In het provinciale beleid worden deze gebieden niet langer specifiek beschermd. Bovendien ontbreken actuele, gebiedsdekkende en objectieve inventarisatiegegevens op basis waarvan deze bestemmingen kunnen worden toegekend. Tot slot is de dynamiek in de landbouw niet zodanig dat hierin een directe bedreiging schuilt en wordt verondersteld</p>

		<p>gebieden dan in het huidige bestemmingsplan aangemerkt.</p> <p>De ontwikkeling van glastuinbouw wordt voorzien nabij Terneuzen, Oosterland en Sirjansland. De ontwikkelingsmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan Tholen Buitengebied 5H mogen gehandhaafd blijven.</p> <p>Op kaart 11 van de VRPZ zijn landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen weergegeven: een bestemmingsplan strekt mede tot behoud en bescherming van deze waarden. Deze gebieden komen niet overeen met de agrarische gebieden met open onbebouwd karakter uit het huidige bestemmingsplan (in de VRPZ zijn minder gebieden aangewezen).</p> <p>Op kaart 10 van de VRPZ staat de nieuwe natuur weergegeven; deze komt grotendeels overeen met de natuurontwikkelingsgebieden uit het huidige plan.</p> <p>Ook de bestaande natuur van kaart 8 VRPZ komt grotendeels overeen met het huidige bestemmingsplan.</p> <p>In de VRPZ zijn geen regels opgenomen voor hydrologische bufferzones.</p>	<p>dat vogels alternatieven vinden. Een bestemming Agrarisch met waarden – Natuur wordt uitsluitend toegekend aan de agrarische gebieden van ecologische betekenis uit de VRPZ.</p> <p>Het glastuinbouwconcentratiegebied blijft gehandhaafd; de begrenzing kan, gezien de regels uit de VRPZ, niet worden gewijzigd.</p> <p>Rond woon-, recreatie- en natuurgebieden wordt een afwegingszone van 100 meter in acht genomen.</p> <p>De bestaande natuurgebieden worden aangemerkt als Natuur; natuurontwikkeling is mogelijk en binnen plantermijn te verwachten voor de aangewezen natuurontwikkelingsgebieden.</p> <p>De dijken met een landschappelijke waarden en natuurwaarden worden overeenkomstig het functionele gebruik bestemd met toevoeging van een dubbelbestemming Waarde – Beschermde dijk (hiermee wordt aangesloten op de systematiek van de bestemmingsplannen voor de kernen).</p> <p>De Oosterschelde heeft zowel een natuurfunctie (Natura 2000 gebied) als een functie voor de recreatie en scheepvaart. Deze functies komen in de bestemmingstoekenning tot uiting.</p>
Agrarisch gebied	Deel van het plangebied dat niet gekenmerkt wordt door bijzondere landschappelijke of ecologische kwaliteiten. Geen bijzondere voorwaarden aan het agrarisch gebruik (grondgebonden agrarische bedrijven). Wel voorwaarden aan het oprichten van bebouwing.		Uitgangspunt in het agrarisch gebied is een brede grondgebonden agrarische ontwikkeling met extensief recreatief medegebruik. Bij deze ontwikkeling horen geen beperkingen op het gebied van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, met uitzondering van de aanleg van fruitboomgaarden in de nabijheid van kernen. Ten aanzien van bouwen voor aanwezige niet-grondgebonden agrarisch bedrijven worden

			regels gesteld.
Agrarisch gebied met landschapswaarden	Betreft gebieden met een open onbebouwd karakter; ter bescherming is een aanlegvergunningstelsel van toepassing en zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot bouwen en teeltondersteunende voorzieningen.	VRPZ kaart 11; landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen.	Uitgangspunt in het agrarisch gebied met landschapswaarden is een brede grondgebonden agrarische ontwikkeling met extensief recreatief medegebruik en behoud van het open onbebouwde karakter. Bij deze ontwikkeling horen beperkingen op het gebied van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Ten aanzien van bouwen voor aanwezige niet-grondgebonden agrarisch bedrijven worden regels gesteld.
Agrarisch gebied met natuurwaarden	Betreft gebieden met weidevogels, waardevolle vegetaties of hoogwatervluchtplaatsen; ter bescherming is een aanlegvergunningstelsel van toepassing en zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot bouwen en teeltondersteunende voorzieningen.	VRPZ kaart 9; agrarische gebieden van ecologische betekenis.	Uitgangspunt in het agrarisch gebied met natuurwaarden is een brede grondgebonden agrarische ontwikkeling met extensief recreatief medegebruik en behoud van de ecologische waarden. Bij deze ontwikkeling horen beperkingen op het gebied van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Ten aanzien van teeltondersteunende voorziening worden regels gesteld (in de agrarisch gebieden met natuurwaarden zijn geen bouwvlakken gelegen).
Agrarische randzone, bufferzone rond natuurgebied,	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.	In het Omgevingsplan 2012-2018 wordt ten opzichte van woongebieden, verblijfsrecreatieve terreinen en natuurgebieden een afwegingszone van 100 meter gehanteerd. In de VRPZ 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. Rondom natuurgebieden is een afwegingszone van 100 meter voorgeschreven.	De bufferzones en afwegingszones worden met gebiedsaanduidingen opgenomen op de verbeelding. Nieuwe fruitteelt wordt uitgesloten binnen 50 meter van woon- en verblijfsrecreatiegebieden.

Glastuinbouw-concentratiegebied.	Opgenomen rond St Annaland; mogelijkheden om bestaande glastuinbouwbedrijven uit te breiden naar 4 ha.	Op basis van de VRPZ mogen de huidige mogelijkheden voor glastuinbouw in Tholen gehandhaafd blijven.	De mogelijkheden om bestaande glastuinbouwbedrijven uit te breiden tot 4 ha in het glastuinbouwconcentratiegebied worden gehandhaafd.
Natuurgebied	Bestemd tot Natuurdoeleinden.	VRPZ kaart 8; bestaande natuur.	De bestaande EHS gebieden en de (droge) Natura-2000 gebieden worden als 'Natuur' bestemd. Binnen deze gebieden is het verboden nader genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning. De (natte) Natura 2000 gebieden zoals de Oosterschelde worden als Water - Deltawater bestemd.
Natuurontwikkelingsgebied	Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van deze agrarische gronden gewijzigd worden in Natuur.	VRPZ kaart 10; nieuwe natuur.	Handhaven van de mogelijkheid om de bestemming van gronden waar nieuwe natuur is voorzien te wijzigen in Natuur.
Beschermde dijken	Met deze bestemming is toegekend aan dijken met een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde.	Ministeriële regeling 'Standaard Vergelijkbaarheid Bestemmingsplannen' (2008 en 2012) kent geen hoofdbestemming 'Beschermde dijken'.	Naast de hoofdbestemmingen 'Verkeer', 'Agrarisch' of 'Natuur' wordt tevens de dubbelbestemming Waarde - Beschermde dijk opgenomen, overeenkomstig de regeling voor de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen.
Bosgebieden	Deze bestemming is toegekend aan bosgebieden zonder bijzondere ecologische waarden.		Bosgebieden die niet zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en geen bijzondere natuurwaarden hebben, zijn bestemd tot Bos.
Archeologie en Cultuurhistorie	Het huidige bestemmingsplan Buitengebied 5H bevat een regeling voor niet beschermd archeologisch monumenten, molenbiotopen en ontwikkelingsmogelijkheden voor karakteristieke of waardevolle gebouwen.	De doelstelling voor landschap en erfgoed zoals verwoord in het Omgevingsplan 2012-2018 is bescherming en ontwikkeling van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed en vergroting van (in)directe economische baten die voortvloeien uit landschap en erfgoed. De gemeente Tholen heeft eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de nota Archeologiebeleid gemeente Tholen.	In het bestemmingsplan wordt het gemeentelijk archeologiebeleid vertaald (vergelijkbaar met de regeling in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen). De mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan Buitengebied 5H biedt voor de ontwikkeling van woningen en kleinschalige zorginstellingen in beschermd monumenten en/of karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt in het

			nieuwe bestemmingsplan overgenomen.
Molenbiotoop	In het huidige bestemmingsplan zijn molenbiotopen aangeduid en gelden in de zone tot 400 meter rond de molen voorschriften met betrekking tot het bouwen en uitvoeren van werken en werkzaamheden.	De VRPZ bevat regels voor molenbiotopen. Binnen een afstand van 100 meter tot de molen is nieuwe bebouwing en beplanting, hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken, niet toegestaan. Deze bepaling geldt niet voor bestaand en toegelaten gebruik volgens een vigerend bestemmingsplan. In een zone van 400 meter rond de molen dient een zekere mate van vrije windvang te worden gewaarborgd.	Overeenkomstig het voorstel voor de regeling van de molenbiotopen in de bestemmingsplannen voor de kernen, wordt aan een molenbiotoop de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' toegekend. In de zone van 100 meter rond de molen worden regels overeenkomstig de VRPZ gesteld. In de zone tot 400 meter worden de regels afgestemd de feitelijke situatie ter plaatse, de huidige planologische rechten en het belang van de molen (bedrijfsmatig gebruik of alleen recreatief).
Agrarisch			
Bouwvlakken	<p>Een bedrijf per bouwvlak.</p> <p>Omvang iv vastgelegd; nieuwe neventakken iv toegestaan; nieuwe hoofdtakken iv niet toegestaan;</p> <p>Uitbreiding neventak iv tot 1.600 m² toegestaan; uitbreiding hoofdtak iv toegestaan (110% of 120 % van bestaande omvang);</p> <p>(nieuwe) neventakken glastuinbouw toegestaan tot 2.000 m²;</p> <p>Bestaande glastuinbouw aangeduid en uit te breiden tot 2 ha glas (m.u.v. glastuinbouwconcentratiegebied: uitbreiding tot 4 ha glas).</p>	<p>In de partiële herziening van het Omgevingsplan 2006-2012 is de max. omvang van neventakken verruimd naar 2.100 m².</p> <p>Uit het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018 en de VRPZ blijkt dat nieuwe neven- en hoofdtakken intensieve veehouderij worden uitgesloten. Uitbreiding van hoofdtakken intensieve veehouderij is mogelijk tot 5.000 m² op voorwaarde dat hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf, uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en omgevingskwaliteiten zich niet verzetten tegen de uitbreiding. Bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m² mogen eenmalig worden uitgebreid tot 110 % indien uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en omgevingskwaliteiten zich niet verzetten tegen de uitbreiding.</p> <p>In Omgevingsplan is geen vaste maat voor agrarische bouwvlakken opgenomen. Omgevingsplan schrijft geen maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen voor.</p>	<p>De vigerende regeling wordt gehandhaafd met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het vereiste dat per bouwvlak één bedrijf is toegestaan wordt uit oogpunt van handhaafbaarheid losgelaten; - uitbreiding bestaande iv-neventak tot 2.100 m² mogelijk wordt gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid; - uitbreiding bestaande hoofdtak intensieve veehouderij mogelijk wordt gemaakt tot 5.000 m² mits voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld door de provincie Zeeland en met dien verstande dat voor kleine en grote bedrijven maatwerk wordt geleverd; voor de uitbreiding van bedrijven die al groter zijn dan 5.000 m² zijn dezelfde voorwaarden van toepassing (10 % en inclusief verduurzaming van het bedrijf); voor kleine bedrijven geldt een uitbreidingsruimte van 20 %; - geen nieuwe hoofd- of neventakken intensieve veehouderij; <p>Nieuwe bouwvlakken zijn mogelijk (ivm oplossen bestaand milieuknelpunt; niet binnen 100 meter van woon of natuurgebied);</p>

			<p>De maximale inhoudsmaat van bedrijfswoningen wordt bepaald op 900 m³ (dit is huidig beleid incl. vrijstellingsmogelijkheid). Afwijking wordt niet meer in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.</p> <p>Gezien de praktijk is er vrijwel geen noodzakelijkheid voor het realiseren van een 2^e bedrijfswoning. Deze mogelijkheid wordt geschrapt. Indien aan de orde is maatwerk mogelijk middels een aparte procedure.</p> <p>Buiten het bouwvlak mogen sanitaire voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen worden gerealiseerd op maximaal 50 meter afstand van het bouwvlak. In de gemeente Tholen is één minicamping aanwezig. Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten de sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak positief bestemd worden. Gekozen wordt voor een generieke regeling zodat buiten het bouwvlak sanitaire voorzieningen t.b.v. kleinschalig kamperen kunnen worden gerealiseerd op maximaal 50 meter afstand van het bouwvlak.</p>
Nieuwe bouwvlakken	Mogelijk onder voorwaarden met toepassing wijzigingsbevoegdheid.	<p>Het omgevingsplan Zeeland sluit nieuwe bouwvlakken uit tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er geen vrij bouwvlak beschikbaar is - er een positief advies is van AAZ - bijgedragen wordt aan de sanering elders 	<p>Wijzigingsbevoegdheid handhaven. In zeer specifieke gevallen blijft maatwerkoplossing mogelijk. <i>(Eventueel aanvullen met salderingsmogelijkheid).</i></p>
Weidegang	Weidegang verplicht, ontheffing mogelijk onder voorwaarden.		Weidegang conform geldend bestemmingsplan Buitengebied Tholen opnemen inclusief afwijkingmogelijkheid.
Teelt-ondersteunende voorzieningen	Buiten bouwvlakken zijn teeltondersteunende voorzieningen ter ondersteuning van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met een vrijstelling (stellingen en overkappingen),	<p>Omgevingsplan 2006-2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> - boogkassen maximaal 1 ha - goede landschappelijke inbedding <p>In Omgevingsplan 2012-2018 geen max. maten</p>	De vigerende regeling wordt gehandhaafd, procedures worden vereenvoudigd (afwijkingbevoegdheid voor bouwen en gebruik).

	wijziging (boogkassen) of aanlegvergunning (containervelden).	opgenomen, maar ter overweging aan de gemeente overgelaten.	
Mestopslag		Nieuwe omgevingsplan zet in op regionale mestopslag.	Uitsluitend mestopslag voor eigen bedrijf. De vigerende regeling wordt gehandhaafd.
(Co)-vergisting		In het nieuwe Omgevingsplan is de lijn dat grootschalige biovergisting op bedrijventerrein gerealiseerd dient te worden. Dit om een verdergaande verstening 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; de realisatie van grootschalige vergisters die afhankelijk zijn van andere bedrijven concentreren op de bedrijfsterreinen en de combinatie met de glastuinbouw.
Aquacultuur	Aquacultuur in bassins toegestaan in agrarisch gebied en agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Aquacultuur is mogelijk op agrarische bouwvlakken en met vrijstelling tot een oppervlakte van max. 3 ha aansluitend op het bouwvlak.	Convenant aquacultuur, mede ondertekend door gemeente Tholen.	De vigerende regeling wordt gehandhaafd.
Paardenhouderijen		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 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.	Nieuwvestiging van maneges of paardenpensions wordt niet mogelijk gemaakt. Maatwerk is mogelijk middels een aparte ruimtelijke procedure.
Bedrijfsbeëindiging	Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting Agrarisch naar Wonen.		De vigerende regeling wordt in hoofdlijnen gehandhaafd.
Landschappelijke inpassing nieuwe initiatieven	Bij diverse initiatieven moet landschappelijke inpassing worden gerealiseerd (opgaande randbeplanting)	In het Omgevingsplan 2006-2012 is opgenomen dat voor diverse nieuwe initiatieven een goede landschappelijke inbedding is vereist.	De vigerende regeling wordt gehandhaafd met dien verstande dat waar mogelijk de eisen concreter geformuleerd worden. Een minimale eis van

	van een gebiedseigen assortiment, rekening houdend met zichtbaarheid; in sommige gevallen gekoppeld aan een minimale breedte).		landschappelijke inpassingen met een gemiddelde breedte van 5 meter zal opgenomen worden in de regels.
Wonen			
Burgerwoningen		Omgevingsplan 2012-2018 en VRPZ laat de max. inhoud van burgerwoningen over aan de gemeenten. Gemeentelijk beleid tav aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bouwmogelijkheden.	Geen onderscheid tussen Wonen in voormalig agrarische bedrijven en Wonen in burgerwoning. Alle woningen bestemmen als Wonen, zonder bouwvlak. Keuze ten aanzien van inhoud hoofd- en bijgebouwen Dakvoetheogte (goot) standaard 4 meter, met uitzondering van woningen waarbij bestaande goothoogte hoger is (6 meter). Verder wordt de vigerende regeling gehandhaafd. Aan huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en logies in de woning zijn toegestaan tot een beperkte omvang.
Recreatiewoningen	onderscheid tussen (reguliere) burgerwoningen en recreatiewoningen.	Per 1 januari 2013 is een recreatiewoning net zo geurgevoelig als een 'gewone' woning	De enkele recreatiewoningen krijgen de bestemming wonen. De bouw- en gebruiksregels worden op deze bestemming afgestemd.
Plattelandswoning	Niet van toepassing.	Inmiddels is het wetsvoorstel door de Eerste Kamer aangenomen.	Er wordt gekozen voor het toepassen van de aanduiding Plattelandswoning (bewoning van een bedrijfswoning door derden). Een generieke toepassing is gewenst maar niet haalbaar bij bedrijven met intensieve veehouderij omdat op deze bedrijven een goed woon- en leefklimaat niet op voorhand gegarandeerd kan worden. Bewoning door derden zal uitsluitend van toepassing kunnen zijn bij het splitsen van de bedrijfswoning en de overige bedrijfsopstallen wanneer deze overige opstallen nog wel bedrijfsmatig in gebruik zijn.
Landgoederen	Bestaand landgoed.	Omgevingsplan 2006-2012: omvang 5 ha en landgoed van 4500 m ³ voor woonfunctie toegestaan. Tevens mogelijkheid om landgoed over	Gezien het consoliderend karakter van de actualisering worden de uitgangspunten van de vigerende regeling gehandhaafd. In de methodiek van

		<p>meerdere gebouwen te verspreiden. Per extra gebouw moest 1 ha extra inplanting gerealiseerd worden.</p> <p>In het nieuwe 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>SVBP2012 is gekozen voor een bestemming Natuur – Landgoed met daarbinnen functieaanduidingen 'wonen'.</p>
Ruimte voor ruimte		<p>Omgevingsplan: In ruil voor sloop wordt ruimte geboden voor een kwalitatief hoogwaardige compensatiewoning. Maximaal 3 woningen, sloop per woning van 850m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van vergelijkbare grootte.</p>	<p>Het aangescherpte beleid wordt uitsluitend in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen met in acht name van het provinciaal beleid.</p>
Overige en nevenfuncties			
Nieuwe Economische Draggers	<p>In het huidige bestemmingsplan is de toelaatbaarheid van Nieuwe Economisch Draggers gekoppeld aan een indicatieve lijst met toelaatbare functies en gebonden aan de omvang van bestaande gebouwen. De regeling is nader uitgesplitst voor agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, monumentale en karakteristieke panden en burgerwoningen. Afhankelijk van de bestemming is de ontwikkeling van een NED met vrijstelling of een wijzigingsbevoegdheid toegestaan.</p>	<p>Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 biedt ten opzichte van het Omgevingsplan 2006-2012 meer vrijheid voor toepassing van nieuwe economische dragers. Van de gemeente wordt verwacht dat zij een overzicht van toelaatbare NED's opnemen maar de gemeente heeft hierin de nodige vrijheid; de provincie geeft een voorbeeld-lijst. Bepalend voor de omvang van de NED is de bestaande omvang van gebouwen.</p> <p>Tevens is er voor sommige functies nieuwvestiging/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.</p>	<p>De huidige regeling is gelet op het indicatieve gebruik van een lijst van toelaatbare functies en het feit dat de bestaande bebouwing maatgevend is, al in overeenstemming met het provinciale beleid. Het onderscheid tussen burgerwoningen en bewoning van voormalige agrarische dienstwoningen binnen de bestemming Wonen komt te vervallen. Dientengevolge kunnen deze categorieën voor de NED-regeling ook worden samengevoegd. Tot slot wordt er voor gekozen om NED's met een eenvoudigere procedure toe te staan en dus met een afwijkingsbevoegdheid.</p>

		Hiervoor is altijd maatwerk (postzegelbestemmingsplan) noodzakelijk.	
Seizoensarbeid	Op een bouwvlak behorend tot een grondgebonden agrarisch bedrijf mogen gedurende maximaal 10 weken per kalenderjaar, maximaal 8 kampeermiddelen of maximaal 100 m ² woonunits of een evenredige combinatie van beiden aanwezig zijn voor de huisvesting van seizoenarbeiders die gedurende het oogstseizoen werkzaam zijn op hetzelfde agrarische bedrijf als waar de kampeermiddelen en woonunits zijn geplaatst.	Omgevingsplan 2012-2018: voor de huisvesting van arbeidsmigranten die tijdelijk in Zeeland werkzaam zijn kan het bepaalde mbt Nieuwe Economische Dragers en kleinschalig kamperen uitkomst bieden. Voor wat betreft NED kunnen kleinschalige logiesvoorziening worden toegestaan in bestaande (agrarische) bebouwing. Kleinschalig kamperen is mogelijk tot 25 standplaatsen waarvan ten hoogste 20 % als permanente standplaats is ingericht.	Het huidige bestemmingplan biedt alleen mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten bij grondgebonden agrarische bedrijven. In Tholen blijkt juist in de glastuinbouw behoefte aan tijdelijke huisvesting van werknemers. De regeling uit het huidige bestemmingplan Buitengebied 5H wordt gehandhaafd waarbij geldt dat huisvesting van arbeidsmigranten niet alleen bij grondgebonden agrarische bedrijven wordt toegestaan en de huisvesting als een Nieuwe Economisch Drager wordt aangemerkt.
Mantelzorg	Het gebruiken van een gedeelte van een woning of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg wordt niet specifiek genoemd in de voorschriften van het huidige bestemmingplan.		Het gebruiken van een gedeelte van een woning of een bijgebouw bij een woning ten behoeve van het verlenen van mantelzorg is passend binnen het toelaatbare gebruik voor wonen en daarmee rechtstreeks toestaan.
Minicampings	Het huidige bestemmingplan biedt de mogelijkheid om met vrijstelling tot maximaal 15 niet-permanente standplaatsen te realiseren en om met toepassing van vrijstelling dit aantal te verruimen tot 25.	Omgevingsplan 2012-2018 biedt de volgende mogelijkheden voor kleinschalig kamperen: <ul style="list-style-type: none"> - tot maximaal 25 eenheden per agrarisch bouwvlak; - waarvan maximaal 20% gebruikt mag worden als permanente standplaats, met een maximum van 5; - bij het realiseren van permanente plaatsen, dient volwaardige landschappelijke inpassing plaats te vinden. 	In navolging van het provinciale beleid wordt de realisering (nieuwvestiging of uitbreiding) van maximaal 25 standplaatsen (waarvan maximaal 20 % permanent) met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (onder voorwaarden gesteld in het Omgevingsplan).
Landschaps-campings	Een bestaande landschapscamping is als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid een nieuw landschapscamping te ontwikkelen.	In het Omgevingsplan 2012-2018 is de mogelijkheid van landschapscampings niet meer opgenomen omdat het niet mogelijk is gebleken de koppeling tussen een agrarisch bedrijf en de landschapscamping duurzaam te waarborgen.	Er worden geen mogelijkheden geboden om nieuwe landschapscampings te ontwikkelen. De bestaande landschapscamping wordt bestemd tot Natuur en Agrarisch.

Windturbines	Bestaande, hoge windturbines zijn als zodanig bestemd. De plaatsing van kleinere windturbines, ten behoeve van energieopwekking voor het eigen perceel of bedrijf, is ten gevolge van beperkende hoogtebepalingen niet mogelijk.	In 2004 is door de provincie, in samenwerking met de Zeeuwse gemeenten een beleidsvisie voor kleine windturbines opgesteld. In deze beleidsvisie wordt uitgegaan van windturbines tot maximaal 15 meter tiphoogte. Het Omgevingsplan 2012-2018 en de VRPZ biedt ruimte voor kleine windturbines met een tiphoogte van 20 meter.	Met name bij agrarische bedrijven, waar doorgaans sprake is van erfbeplanting, is de plaatsing van kleine windturbines ten behoeve van de eigen energieopwekking aanvaardbaar. Alleen bij agrarische bedrijven die in de nabijheid van woongebieden, verblijfsrecreatieve terreinen of natuurgebieden zijn gelegen is de plaatsing van kleine windturbines uit oogpunt van mogelijke hinder niet gewenst. De plaatsing van turbines met een ashoogte van 17 meter (vergelijkbaar met een tiphoogte van 20 meter; SVBP schrijft voor dat windturbines tot de as gemeten worden) wordt mogelijk gemaakt.
Bedrijven (niet-agrarisch)			
Bedrijven	Bestaande bedrijven zijn overeenkomstig het gebruik ingeschaald naar mate van milieubelasting: toelaatbaar is de huidige activiteit met de huidige mate van milieubelasting. Uitbreiding van bebouwing en uitbreiding van het gebruikte perceel is eenmalig mogelijk met maximaal 20 %.	Omgevingsplan 2012-2018: In het Omgevingsplan wordt ingezet op concentratie en bundeling van bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Er is geen specifiek beleid voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in het buitengebied (met uitzondering van bestaande verwerkende bedrijven die met 20 % mogen uitbreiden). Omgevingsplan 2006-2012: Bestaande bedrijven wordt eenmalig een beperkte (20%) uitbreidingsmogelijkheid geboden, onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing en verevening.	Toelaatbaar zijn de huidige bedrijfsactiviteiten waarbij het uitgangspunt is dat er, door verdere bedrijfsontwikkeling, geen toename van de milieubelasting plaatsvindt. De huidige bedrijfsactiviteiten worden daartoe beoordeeld op de mate van milieubelasting. Het hulpmiddel dat hiervoor wordt gebruikt is de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarmee bedrijfsactiviteiten kunnen worden ingeschaald. Op de verbeelding wordt een bestemmingsvlak opgenomen, geen bouwvlak. Huidige omvang wordt vastgelegd in de regels; met een afwijkingsbevoegdheid kan het bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak met maximaal 20 % worden uitgebreid, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsvlak met maximaal 20 % worden uitgebreid. In beide gevallen geldt het principe van landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst. Deze regeling is overeenkomstig de regeling in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 5H.
Detailhandels- en	Bestaande detailhandel is bestemd tot	Omgevingsplan 2012-2018:	Toelaatbaar zijn horeca-activiteiten uit de categorie 1

Horeca bedrijven	<p>Detailhandelsdoeleinden. Er zijn geen onderscheid gemaakt in toelaatbare vormen van detailhandel.</p> <p>Voor percelen met bestaande horecabedrijven is bepaald dat horeca-activiteiten zijn toegestaan overeenkomstig cat 1 en 2 van de gehanteerde Staat van Horeca-activiteiten.</p> <p>Uitbreiding van bebouwing en uitbreiding van het gebruikte perceel bij detailhandels- en horecabedrijven is eenmalig mogelijk met maximaal 20 %.</p>	<p>In het Omgevingsplan wordt ingezet op concentratie van detailhandel in en rond de kernen. Er is geen specifiek beleid voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande detailhandel in het buitengebied.</p> <p>Omgevingsplan 2006-2012: Bestaande bedrijven wordt eenmalig een beperkte (20%) uitbreidingsmogelijkheid geboden, onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing en verevening.</p>	<p>en 2 van de zogenaamde Staat van Horeca-activiteiten.</p> <p>Op de verbeelding wordt een bestemmingsvlak opgenomen, geen bouwvlak. Huidige omvang wordt vastgelegd in de regels; met een afwijkingsbevoegdheid kan het bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak met maximaal 20 % worden uitgebreid, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsvlak met maximaal 20 % worden uitgebreid. In beide gevallen geldt het principe van landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst.</p> <p>Deze regeling is overeenkomstig de regeling in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 5H.</p>
Kustverdediging			
Waterstaatswerken		<p>De zeedijk die buitenom het eiland Tholen en Sint Philipsland loopt is aangemerkt als primaire waterkering.</p> <p>In artikel 2.3.3 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen voor de bestemming van primaire waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones.</p> <p>Op de eilanden zijn de waterkerende binnendijken aangemerkt als regionale waterkering.</p> <p>De VRPZ schrijft voor dat een de regionale waterkeringen primair de bestemming Waterstaat-Waterkering moet worden toegekend.</p>	<p>De primaire waterkering wordt bestemd tot Waterstaatswerken. De primaire beschermingszone (binnenbeschermingszone) wordt overeenkomstig Barro bestemd tot 'vrijwaringszone - dijk'.</p> <p>De regionale waterkeringen worden overeenkomstig het feitelijke gebruik van een enkelbestemming voorzien en van een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. De onderlinge verhouding tussen de onderliggende enkelbestemming en de dubbelbestemming wordt in de bouwregels en de regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden nader gedefinieerd.</p>
Leidingen			
Leidingen en buisleidingenstrook	<p>Voor twee gasleidingen en een hoogspanningsleiding is een bestemming Leidingen opgenomen; voor de buisleidingenstrook en is de bestemming Buisleidingenstrook opgenomen.</p>	<p>Structuurvisie Buisleidingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen.</p>	<p>Actuele regelgeving verwerken in het bestemmingsplan.</p>

