

Beleidsregel Nieuwbouw in het landelijk gebied van de gemeente Reimerswaal

Vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 2022

Hoofdstuk 1 Definities

In dit hoofdstuk worden de definities voor de in dit document gebruikte termen uitgelegd.

a. Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub h van het Besluit ruimtelijke ordening.

b. Droom- of wensplannen

Niet-concrete woningbouwplannen voor de lange termijn.

c. Harde plancapaciteit

Onherroepelijke woningbouwplannen.

d. Ladderruimte

De beschikbare ruimte voor woningbouwinitiatieven in het woningbouwprogramma. Formule: *Ladderruimte = verwachte huishoudensgroei – harde plancapaciteit (het aantal woningen dat volgens het bestemmingsplan gerealiseerd mag worden, maar nog niet is gebouwd)*.

e. Landelijk gebied

Het gebied gelegen buiten de grens van het bestaand stedelijk gebied. Tot het landelijk gebied worden niet gerekend: woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties / nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma, veelal aansluitend aan het bebouwd gebied of woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie (buurtschappen), na toepassing van de algemene regels voor duurzame verstedelijking en dienstwoningen die aantoonbaar noodzakelijk zijn bij een bedrijf.

f. Structuurvisie

Het gewenste langetermijnperspectief op ruimtelijk beleid in de gemeente Reimerswaal, beschreven in het document "Structuurvisie Buitengebied, 2013" van de gemeente Reimerswaal.

g. Woningbouwprogramma of woningbouwprogrammering

Een schematisch overzicht van alle bekende woningbouwinitiatieven. Hierin zijn harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit en droom-/wensplannen meegenomen. In het woningbouwprogramma of de woningbouwprogrammering wordt 10 tot 15 jaar vooruit gepland.

h. Woonvisie

Het langetermijnperspectief op wonen in de gemeente Reimerswaal, beschreven in het document "Woonvisie Gemeente Reimerswaal, 2019".

i. Zachte plancapaciteit

Woningbouwplannen tussen de fase principebesluit of bestuurlijke toezegging en onherroepelijk worden in.

Hoofdstuk 2 Aanleiding

Op dit moment is geen eenduidig vastgelegd gemeentelijk beleid waarin wordt aangegeven op welke wijze het mogelijk is om burgerwoningen in het buitengebied te realiseren. Deze beleidsregel beschrijft – als aanvulling op het provinciaal beleid - het gemeentelijk beleid inzake de wijze waarop burgerwoningen in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. De provincie Zeeland biedt verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren (dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4):

1. 'Rood voor rood'

Het gaat hier om het benutten van bestaande bebouwing. Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het landelijk gebied, bestaande buitenplaatsen en landgoederen. Voor niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de 'ruimte voor ruimte'-regeling.

2. 'Ruimte voor ruimte'

Dit is het principe dat ontwikkelingsmogelijkheden tegen elkaar kunnen worden uitgeruild. Het kan bijvoorbeeld gaan om het verplaatsen van een agrarisch bouwblok van de ene naar de andere locatie of om het slopen van bebouwing in ruil voor nieuwe bebouwing op een andere locatie.

3. 'Rood voor groen'

Nieuwe landgoederen of buitenplaatsen die voldoen aan de provinciale regels.

Met betrekking tot het bovenstaande verwacht de provincie van gemeenten dat zij de mogelijkheden die de Zeeuwse Omgevingsvisie hiervoor biedt, uitwerken in eigen beleid.

De provincie legt de 'ruimte voor ruimte'-regeling als volgt uit:

- *een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte (opgenomen in bijlage C onder 2 behorende bij artikel 2.7 van de provinciale Omgevingsverordening 2018)*

Tot op heden hanteert de gemeente Reimerswaal geen eigen beleid. In een aantal situaties is in het verleden maatwerk toegepast. De gemeente wil vanaf heden inzichtelijk en eenduidig maken op welke manier de provinciale regels in de gemeente Reimerswaal worden toegepast. De ruimte die de provincie biedt voor eigen beleid wordt hiermee toegepast.

In dit document wordt uiteengezet op welke wijze de 'rood voor rood'- en de 'ruimte voor ruimte'-regelingen wordt gehanteerd vanaf vaststelling van dit document. De 'rood voor groen'-regeling' komt in dit document verder niet aan bod. Hiervoor geldt dat de regels zoals beschreven in de Zeeuwse Omgevingsvisie en de omgevingsverordening van de provincie Zeeland worden aangehouden.

Hoofdstuk 3 Doel

Het belangrijkste uitgangspunt van de Reimerswaalse regeling voor wonen in het buitengebied is om verdere versterking (en verrommeling) van het buitengebied tegen te gaan en anderzijds draagt dit bij aan het uitgangspunt voor vitale woonkernen. Door de woonfunctie zo veel als mogelijk te concentreren in de kernen kan de bereikbaarheid van voorzieningen en sociale structuren nu en in de toekomst beter worden behouden dan wanneer burgerwoningen over een groot gebied zijn 'uitgesmeerd'.

Met eigen beleid wordt gestreefd naar een kwalitatieve en kwantitatieve sturing op woningbouwplanning, voortvloeiende uit de Woonvisie en de Regionale woningmarktafspraken.

Geconstateerd wordt dat de huidige maatwerkenpak in de praktijk niet zorgt voor de beoogde kwaliteitsverbetering. Door alle varianten op de regeling voor wonen in het buitengebied naast elkaar te leggen en te vergelijken wordt nagestreefd de best passende vorm van de regeling voor de gemeente Reimerswaal vast te leggen. In hoofdstuk 5 wordt dit nader uiteengezet en daar wordt beschreven wat de werkwijze in de gemeente Reimerswaal na vaststelling en publicatie van deze beleidsregel is.

Hoofdstuk 4 Provinciale regeling

In dit hoofdstuk wordt de provinciale regeling uiteengezet. Dit zodat in hoofdstuk 5 een goede vergelijking en verduidelijking gemaakt kan worden met het gemeentelijk beleid.

Zeeuwse Omgevingsvisie

In Deel B van de Zeeuwse Omgevingsvisie wordt verwezen naar bouwsteen 6: Woningvoorraad. Hierin is opgenomen:

Op het Zeeuwse platteland wordt de komende jaren een toename verwacht van het aantal agrarische ondernemers dat gaat stoppen door onder andere een gebrek aan opvolging.

Dit leidt ertoe dat in het landelijk gebied veel agrarische bebouwing overbodig raakt en leeg komt te staan. Leegstand heeft nadelige gevolgen voor het aanzicht en gebruik van het landelijk gebied. De inschatting is dat de komende jaren een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) ontstaat. Daarnaast is het belangrijk dat het landelijk gebied op bepaalde plaatsen versterkt wordt met bos en natuur in combinatie met landschapsversterking of -herstel (bijv. vanuit de structurele aanpak Stikstof). Om de kwaliteit van het landelijk gebied te behouden kan verevening worden toegepast. Dit houdt in dat sloop van bebouwing mogelijk wordt gemaakt óf dat er een nieuwe functie voor de leegstaande bebouwing wordt gevonden die kwaliteit toevoegt. Wat mogelijk is, hangt af van de bebouwing en de locatie. In een aantal gevallen is ook beperkte woningbouw toegestaan. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied (of: buiten bestaand stedelijk gebied) is bij de volgende situaties mogelijk gemaakt:

- *'Rood-voor-rood': Het verbeteren, uitbreiden of verplaatsen van bestaande bebouwing, zoals bestaande burger- of bedrijfswoningen. Ook is het mogelijk om cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing te verbouwen tot een of meer wooneenheden om de instandhouding ervan te waarborgen. Met het maken van een selectie van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen heeft de provincie focus aangebracht op een beperkt aantal boerderijen.*
- *'Ruimte-voor-Ruimte': Hierbij wordt het mogelijk gemaakt om de sloop van VAB te bekostigen met een bouwrecht voor een woning in het landelijk gebied per 500 m² te slopen schuur of 0,5 ha glastuinbouw. Hiermee wordt beoogd verrommeling van het landelijk gebied tegen te gaan.*
- *'Rood-voor-groen': Het gaat hierbij om het mogelijk maken van woningbouw in het landelijk gebied in de vorm van landgoederen/buitenplaatsen. Een maximale omvang van bebouwing is toegestaan mits er een landgoed wordt aangelegd met bepaalde landschapswaarden dat voor een groot deel openbaar toegankelijk is.*

Bovenstaande regelingen zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening 2018

In artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 staat het volgende:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

In bijlage C onder 2, behorende bij artikel 2.7, van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het volgende beschreven:

1. **Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'**

Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen, het benutten van cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bebouwing in het landelijk gebied zoals aangegeven in bijlage 12 en bestaande buitenplaatsen en landgoederen.

2. **Ruimte voor ruimte.**

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitrusten van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt

verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- *Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:*
 1. *uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en*
 2. *dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.*
- *Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
- *Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd*

In de toelichting van artikel 2.7 van de Provinciale Omgevingsverordening 2018 wordt het volgende weergegeven:

In artikel 2.7 worden de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied benoemd en in bijlage C wordt uitgewerkt welke woningbouwmogelijkheden hieronder vallen (bijvoorbeeld bouw- mogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. In het landelijk gebied, waaronder wordt verstaan: Het gebied gelegen buiten de grens van het bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in artikel 2.1 Begripsbepalingen zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan.

Tot het landelijk gebied als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend: woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties of nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma, veelal aansluitend aan het bebouwd gebied of woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie (buurtschappen), na toepassing van de algemene regels voor duurzame verstedelijking en dienstwoningen die aantoonbaar noodzakelijk zijn bij een bedrijf.

Voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wordt verwezen naar artikel 2.1 Begripsbepalingen.

Naast het beoordelingskader van artikel 2.7 van de omgevingsverordening is artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de term "kleinschalige woningbouwmogelijkheden" wordt beoogd een afzonderlijke categorie aan te duiden die wordt onderscheiden van reguliere uitbreidingslocaties / nieuwe woonwijken die, in hoofdzaak, in of aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld alsmede van de andere hiervoor aangegeven uitzonderingen. Artikel 2.7 is daarop niet van toepassing.

Ook voor de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.7 moet aannemelijk worden gemaakt dat ze voorzien in een behoefte (het instrument van het woningbouwprogramma moet daarvoor worden benut). Het gaat daarbij niet slechts om kwantiteit maar ook om kwalitatieve behoefte. Indien sprake is van behoefte kan ruimte worden geboden voor initiatieven als rood voor rood, rood voor groen en landgoederen. Voorts gelden de voorwaarden zoals vermeld in bijlage C. Overige woningbouwinitiatieven in het landelijk gebied, die niet passen binnen de in bijlage C geformuleerde voorwaarden (zoals nieuwe individuele burgerwoningen), zijn niet toegestaan. Op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied overigens een verzwaarde motiveringsplicht die eruit bestaat dat gemotiveerd moet worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de betreffende behoefte kan worden voorzien.

De inhoud van de provinciale omgevingsverordening is bindend voor de Zeeuwse gemeenten.

Hoofdstuk 5 Gemeentelijke regeling

5.1 Structuurvisie

Op pagina 80 van de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' is het volgende opgenomen met betrekking tot de regeling voor wonen in het buitengebied:

Ruimte voor ruimte

Niet-historische (agrarische) bebouwing komt niet in aanmerking voor ombouwen tot woning(en). In ruil voor de sloop van 850 m² niet historische agrarische bedrijfsbebouwing (of 5.000 m² kassen) kan echter één woning gebouwd worden.

Per (bedrijfs)locatie mogen maximaal drie woningen worden gerealiseerd en de woningen dienen op of direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak te worden gerealiseerd. Indien de bestaande locatie niet geschikt wordt geacht kunnen de te realiseren woningen in één van de kleine kernen en gehuchten (Stationsbuurt, Bath, Vlakte, Gawege, Roelshoek en Völckerdorp) worden gesitueerd. Elk aandienend initiatief is maatwerk en zal worden afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Sloop en het voorkomen van heroprichting dient te worden gewaarborgd en de bestemming dient te worden gewijzigd naar een woonbestemming.

In de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' wordt in afwijking van de provinciale regels aangegeven dat men 850 m² niet historische agrarische bedrijfsbebouwing dient te slopen in ruil voor een burgerwoning in het buitengebied. In tegenstelling tot wat er opgenomen is in de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' stellen we nu vast dat de Omgevingsverordening van 2018 gevolgd wordt.

Ten behoeve van de 'rood voor rood'-regeling is in de 'Structuurvisie buitengebied Reimerswaal' geen aanvulling geregeld.

5.2 Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied

Op dit moment bestaat onduidelijkheid bij initiatiefnemers of planlocaties wel of niet bij het bestaand stedelijk gebied horen.

Bestaand stedelijk gebied

De 'ruimte voor ruimte'- en 'rood voor rood'-regeling kunnen niet worden toegepast voor planlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden afgewogen op basis van de locatie ten opzichte van bestaand bebouwd gebied en de kansen die ontwikkelingen bieden voor een kwaliteitsverbetering. Hierbij geldt dat inbreiding (herstructureringslocaties en bouwen binnen stedelijk gebied) altijd voorgaan op uitbreiding van bebouwing in het buitengebied. Ondanks dat de voorgestelde ontwikkeling een kwaliteitsverbetering voorstaat op beide locaties (zowel in de kern als in het buitengebied), legitimeert het afnemen van de woningvoorraad in de kern nog niet de uitbreiding van de woningvoorraad in het buitengebied.

Het is niet mogelijk een om een bouwrecht uit het bestaand stedelijk gebied te verplaatsen naar het buitengebied, doordat de plancapaciteit in de woningbouwplanning is gekoppeld aan een locatiespecifieke beoordeling.

Tot het bestaand stedelijk gebied behoren de volgende dorpskernen:

- Hansweert;
- Krabbendijke;
- Kruiningen;
- Oostdijk;
- Rilland;
- Yerseke;
- Waarde.

Daarnaast behoren tot het bestaand stedelijk gebied ook de landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) die volgens de provinciale definitie niet tot het landelijk gebied horen:

- Bath;
- Stationsbuurt.

Landelijk gebied

Tot het landelijk gebied wordt gerekend het gebied dat niet bestaand stedelijk gebied is binnen de gemeente Reimerswaal. In bijlage 1 is een kaart opgenomen waarmee het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Reimerswaal wordt aangeduid. In bijlage 2 zijn detailkaarten opgenomen van het bestaand stedelijk gebied.

5.3 Bouwrecht uit andere gemeente of provincie

Het is niet mogelijk om een bouwrecht uit andere gemeenten binnen de provincie Zeeland dan wel buiten de provincie Zeeland over te hevelen naar de gemeente Reimerswaal. Dit omdat de gemeente Reimerswaal wil bewerkstelligen dat verstening en verrommeling in het buitengebied voorkomen wordt. Er is geen gemeentelijke of regionale 'kavelbank' of 'bouwrechtenadministratie' waarin de sanering van bestaande burgerwoningen ten behoeve van de realisatie van nieuwe burgerwoningen op een andere locatie worden geregistreerd. Vanwege het ontbreken van een kavelbank en om verborgen plancapaciteit te voorkomen, dient in 1 bestemmingsplanprocedure de 'ruimte voor ruimte'- en/of 'rood voor rood'-regeling te worden toegepast.

5.4 Privaatrechtelijke aankoop bouwrecht

Een agrariër kan agrarische bedrijfsbebouwing slopen en dit te koop aanbieden. Agrarische ondernemers ontvangen voor het saneren van bebouwing een bouwrecht dat in geld te waarderen is. Er kan zodoende gesproken worden van een uitruil van planologische ontwikkelingsmogelijkheden.

De gemeente Reimerswaal acht het niet wenselijk dat een agrariër of enig ander burger/bedrijf een bouwtitelbank (of iets vergelijkbaars) begint. Hierdoor wordt als extra voorwaarde aan de 'ruimte voor ruimte'-regeling opgenomen dat wanneer 500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten behoeve van het realiseren van een burgerwoning, de verkoper en koper dit gelijktijdig voor de sloop dienen te melden bij de gemeente.

Het overhevelen van een wooneenheid in het kader van de 'rood voor rood'-regeling dient ook door zowel de verkoper als koper gelijktijdig te worden gemeld bij de gemeente.

Vervolgens dient in overleg met de gemeente te worden bepaald op welk moment dit aspect bestemmingsplanmatig wordt geregeld.

5.5 Bouwrecht naar een andere gemeente of provincie

Indien de 'ruimte voor ruimte'- en/of 'rood voor rood'-regeling wordt toegepast voor het realiseren van een burgerwoning in een andere gemeente in onze provincie en/of een burgerwoning in een andere provincie dient dit in overleg met de gemeente die de bouwrecht ontvangt en de provincie te worden afgestemd. Wanneer de ontvangende gemeente en/of provincie hiermee instemt, wordt dit in een overeenkomst vastgelegd.

5.6 Uitzonderingspositie cultuurhistorische bebouwing

In 2005 is door de provincie Zeeland een inventarisatie gemaakt van de cultuurhistorische waarde van boerderijen en bijbehorende bouwwerken, zoals opgenomen in het document 'Eindverslag van het inventarisatieproject 'Boerderijen in Zeeland tot 1960' of eventuele toekomstige actualisaties hiervan. Voor deze regeling wordt het advies uit voorgenoemd inventarisatierapport gevolgd. Dit betekent dat:

- Bebouwing die in het voorgenoemd inventarisatierapport kwalificatie A krijgt niet in aanmerking komt voor sloop ten behoeve van de 'ruimte voor ruimte'-regeling.
- Bebouwing die in het voorgenoemd inventarisatierapport kwalificatie B of C krijgt geniet geen uitzonderingspositie en kan in aanmerking komen voor sloop ten behoeve van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. De gemeente Reimerswaal behoudt hiervoor te allen tijde het recht om in overleg met een deskundige partij hierop een uitzondering te maken.

5.7 Conclusie

In aanvulling op de provinciale regels geldt in de gemeente Reimerswaal het volgende:

Ruimte voor ruimte

De voorgestelde regeling die binnen de gemeente Reimerswaal wordt toegepast luidt ten behoeve van de 'ruimte voor ruimte'-regeling als volgt:

1. *Een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte in de gemeente Reimerswaal;*

2. *Toetsing aan de woningbouwprogrammering en aan het inventarisatierapport van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

Rood voor rood

Bij de 'rood voor rood'-regeling gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

Het planologisch saneren van niet gerealiseerde burgerwoningen is mogelijk binnen de 'rood voor rood'-regeling, mits wordt **aangetoond** door de initiatiefnemer(s):

1. *Wie de rechtmatige eigenaar is van de wooneenheid;*
2. *Waar de wooneenheid die niet is gebruikt ligt in de gemeente;*
3. *Dat de gemeente toestemming heeft gegeven om deze wooneenheid in het kader van de 'rood voor rood'-regeling te gebruiken. De gemeente zal deze toestemming wel of niet geven nadat zij historische onderzoek naar deze wooneenheid heeft uitgevoerd.*
4. *Het uitbreiden van het aantal wooneenheden onder deze regeling is niet mogelijk.*

Het gebruiken van de 'ruimte voor ruimte'- regeling en/of de 'rood voor rood'-regeling dient plaats te vinden in 1 planprocedure. Thans is dat het bestemmingsplan; na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is sprake van een omgevingsplan.

Bijlage 1 Overzichtskaat contouren bestaand stedelijk gebied gemeente Reimerswaal



Bijlage 2 Detailkaarten bestand stedelijk gebied

Bijlage 2.1 Bestand stedelijk gebied Rilland



Bijlage 2.2 Bestaand stedelijk gebied Bath



Bijlage 2.3 Bestand stedelijk gebied Hansweert



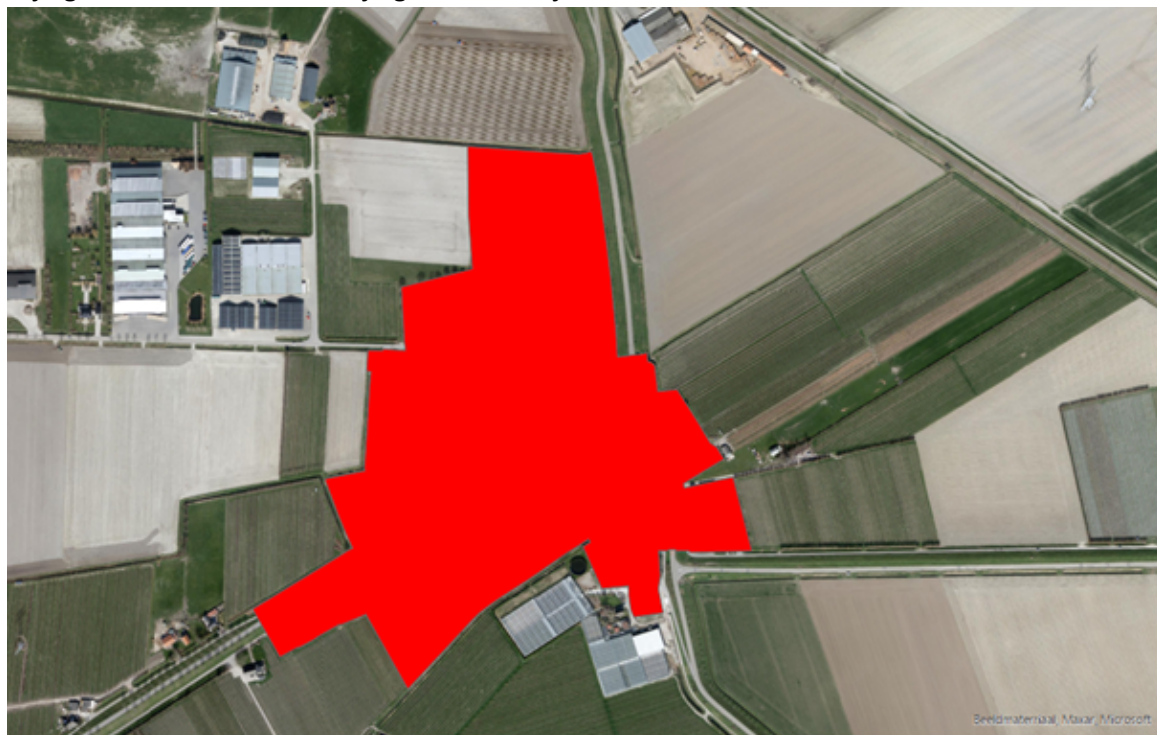
Bijlage 2.4 Bestand stedelijk gebied Krabbendijke



Bijlage 2.5 Bestand stedelijk gebied Kruiningen



Bijlage 2.6 Bestaand stedelijk gebied Oostijk



Bijlage 2.7 Bestaand stedelijk gebied Stationsbuurt



Bijlage 2.8 Bestand stedelijk gebied Yerseke



Bedrijfsmateriaal, Earthstar Geographics

Bijlage 2.9 Bestaand stedelijk gebied Waarde

