



Gemeente
Halderberge

GEMEENTE **HALDERBERGE**

Op naar een vitaal & toekomstbestendig buitengebied

*Actualisering beleid bebouwingsconcentraties
Ideevorming bestedingsdoelen ruimte voor ruimte gelden*

Openbare informatieve raadsbijeenkomst 03-04-25

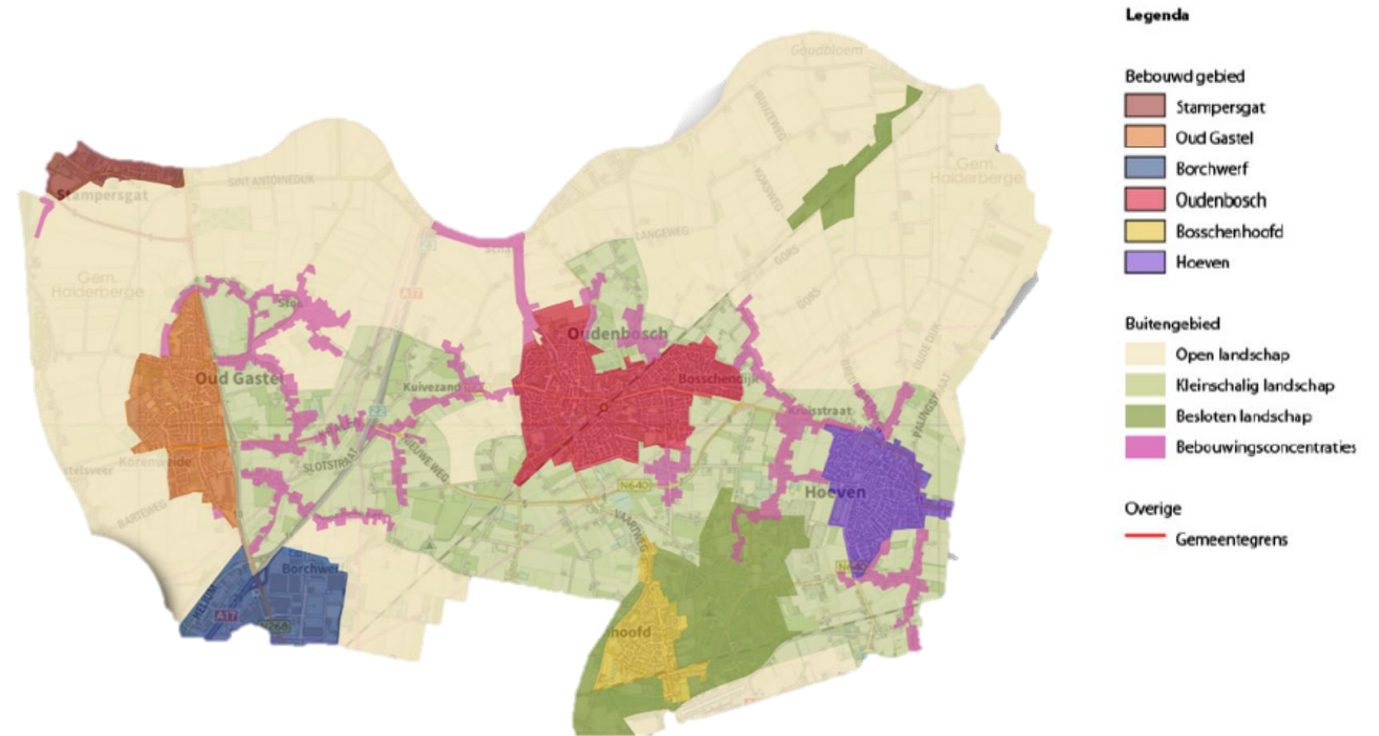
Programma

- 19.30 uur Opening wethouder Wierikx
- 19.40 uur Uitleg aan de hand van een presentatie
 - Deel 1 Actualisatie bebouwingsconcentraties
 - Deel 2 Bestedingsdoelen / gelden
- 20.15 uur In gesprek over verschillende scenario's: voors en tegens
- 21.20 uur Reflectie en doorkijkje vervolg
- 21.30 uur Afsluiting avond



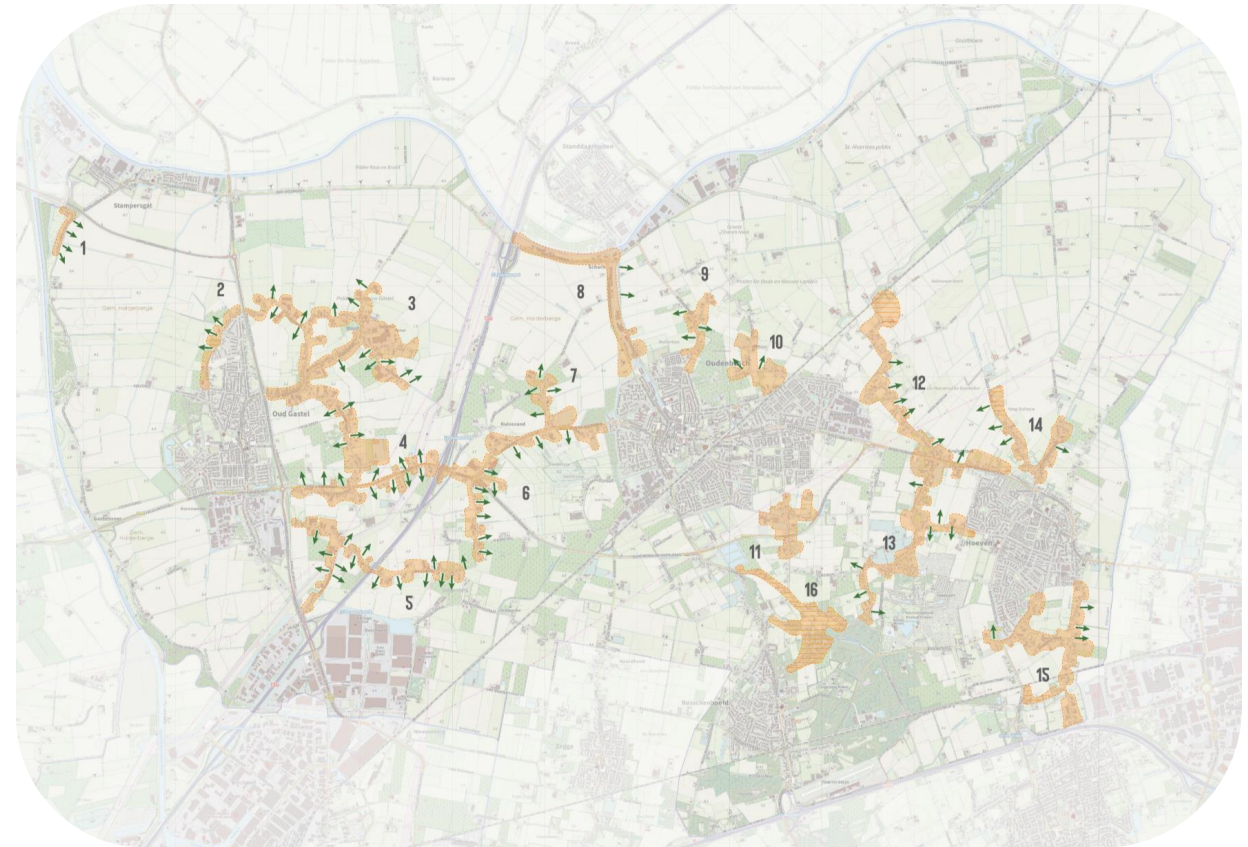
Halderberge: buitengebied & bebouwingsconcentraties

- Omgevingsvisie (2022):
 - aantrekkelijk buitengebied
 - aantrekkelijk voor recreanten
 - versterken biodiversiteit
 - behoud en versterken cultureel erfgoed
 - gezonde en veilige leefomgeving
 - duurzame en klimaatbestendige omgeving
 - goed wonen
 - aantrekkelijk economisch klimaat
 - vitale dorpen en actieve samenleving
- Vitaal platteland (2019)
- Paraplu bestemmingsplan Halderberge 2021



Deel 1 Actualisering beleid bebouwingsconcentraties

Deel 2 Ideevorming bestedingsdoelen / gelden



Achtergrond beleid wonen in het buitengebied

- Provinciaal beleid (TAM-omgevingsverordening) biedt kader waarbinnen gemeente keuzes maakt
- Basisregel provinciaal beleid: in principe geen nieuwe woningen in het buitengebied
- Uitzondering: passende locatie voor toevoeging woning als (artikel 5.13 lid 4):
 - Ontwikkeling binnen bebouwingsconcentratie ligt
 - Ontwikkeling logische afronding is van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of bebouwingsconcentratie
 - Woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing
- Verantwoording via Maatwerk Omgevingskwaliteit (geen Ruimte voor Ruimte titels)

Verantwoording nieuwe woning: maatwerk omgevingskwaliteit

Nieuwe woningen moeten worden verantwoord met gelijkwaardige inspanning Ruimte voor Ruimte titel

- Zelf realisatie eigen terrein (bv sloop stallen, inleveren milieurechten, aanleg natuur, landschap enz)
- Zelf realisatie buiten eigen terrein (zelfde als boven)
- Storten in gemeentelijk fonds (gemeente voert vervolgens projecten uit)

Aandachtspunt:

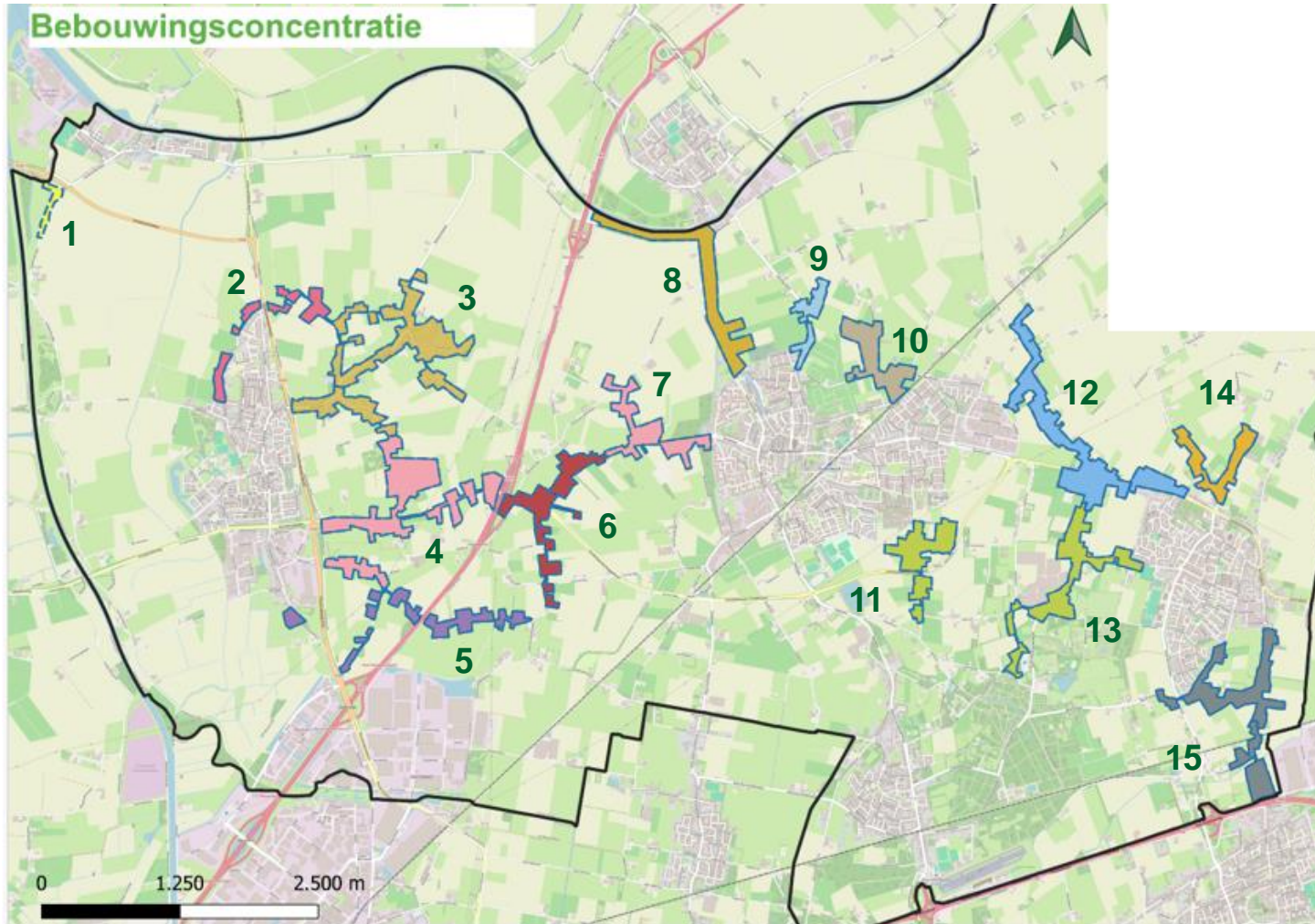
- Zonder kader lastig te toetsen (opstellen integrale visie of programma buitengebied helpt)
- Gemeentelijk fonds helpt initiatiefnemer en biedt kansen voor vitaal buitengebied

Deel 1

Actualisering beleid bebouwingsconcentraties



Huidige situatie



- 1 GASTELSEDIJK - WEST
- 2 OUDENDIJK
- 3 STOOF
- 4 VIERSCHAAR / KRALEN
- 5 DROSSAERTSTRAAT
- 6 LANGENBERG
- 7 KUIVEZAND
- 8 HAVENDIJK
- 9 OUDLAND
- 10 OUDLANDWEG / GROENE WOUDE
- 11 ALBANOWEG
- 12 GORS
- 13 ANTWERPSEPOSTBAAN
- 14 HOOG BALROUW
- 15 HEUL

4. Vierschaar/Kralen

Visiekaart 2009



Huidige situatie (2025)



9. Oudlandweg

Visiekaart 2009



Huidige situatie (2025)



Actualisatie Beleid: Contouren

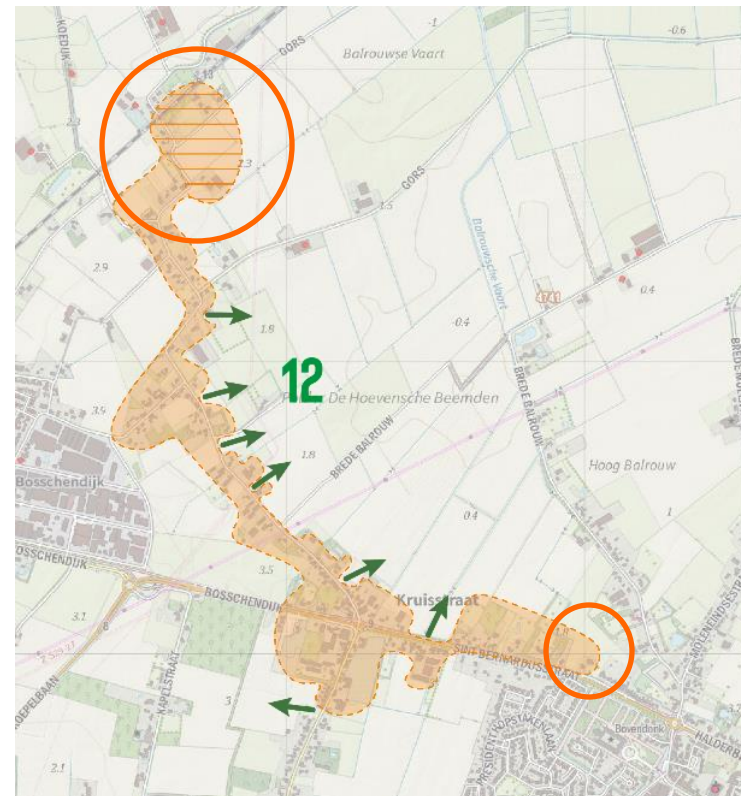


12. Gors (specifieke aanpassing)

Visiekaart 2009



Gewijzigde situatie



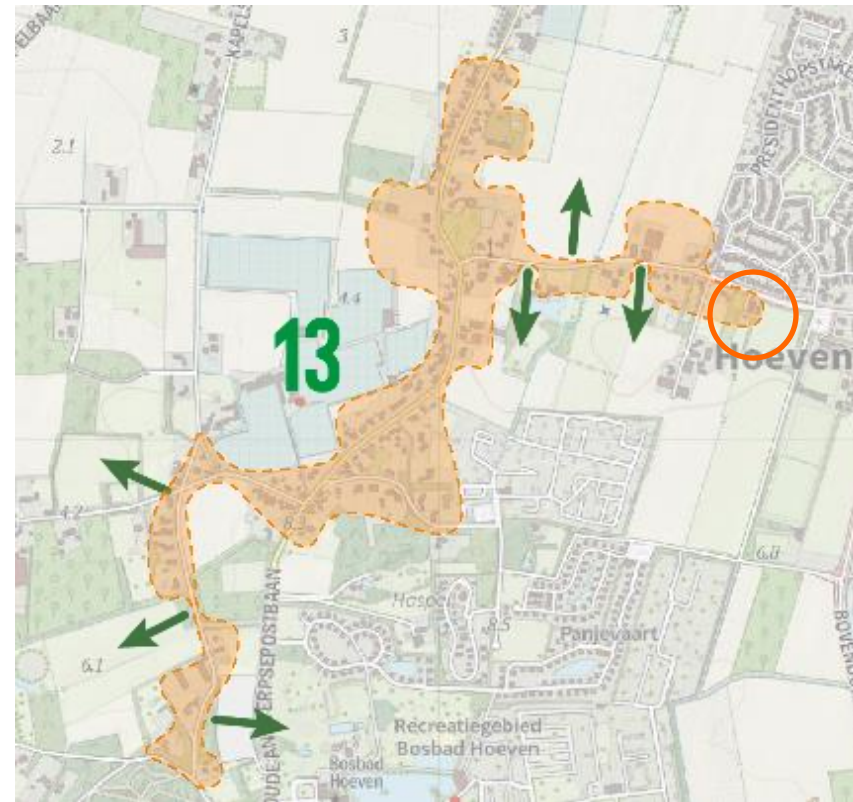
-  BESTAAND
-  TOEVOEGING
-  ZICHTLIJN

13. Antwerpsepostbaan (algemene aanpassing)

Visiekaart 2009



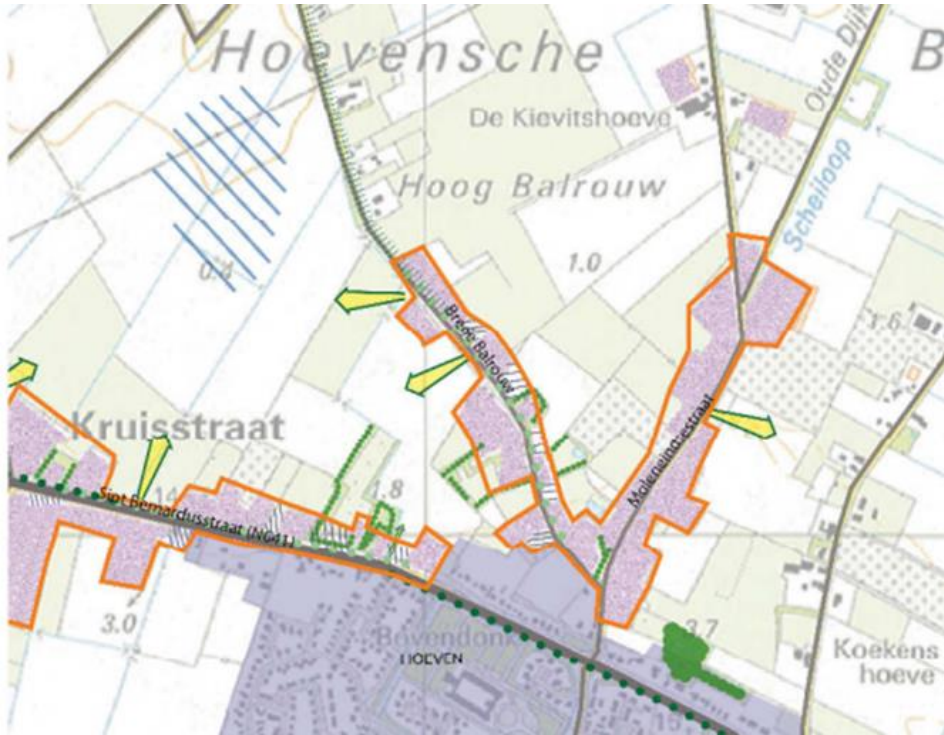
Gewijzigde situatie



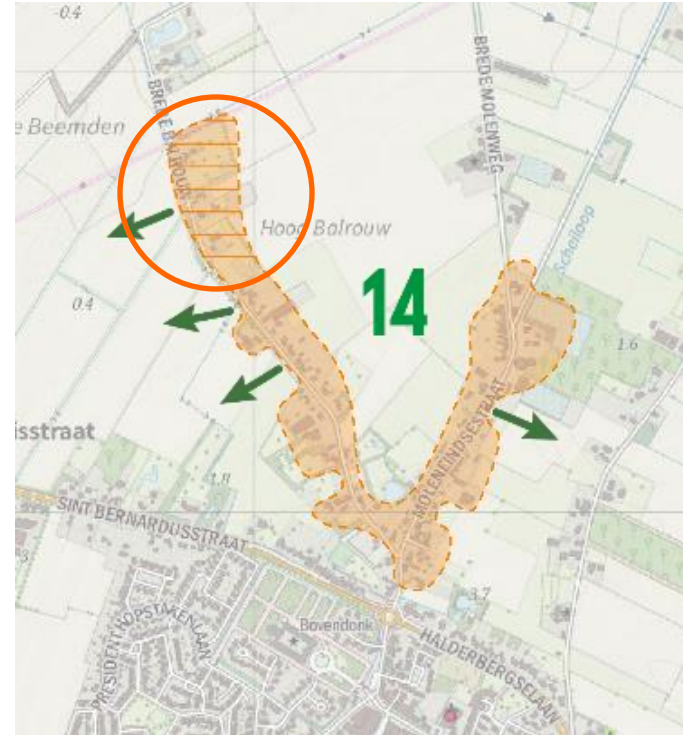
-  BESTAAND
-  TOEVOEGING
-  ZICHTLIJN

14. Hoog Balrouw (specifieke aanpassing)

Visiekaart 2009



Gewijzigde situatie



-  BESTAAND
-  TOEVOEGING
-  ZICHTLIJN

Toevoegen cluster:

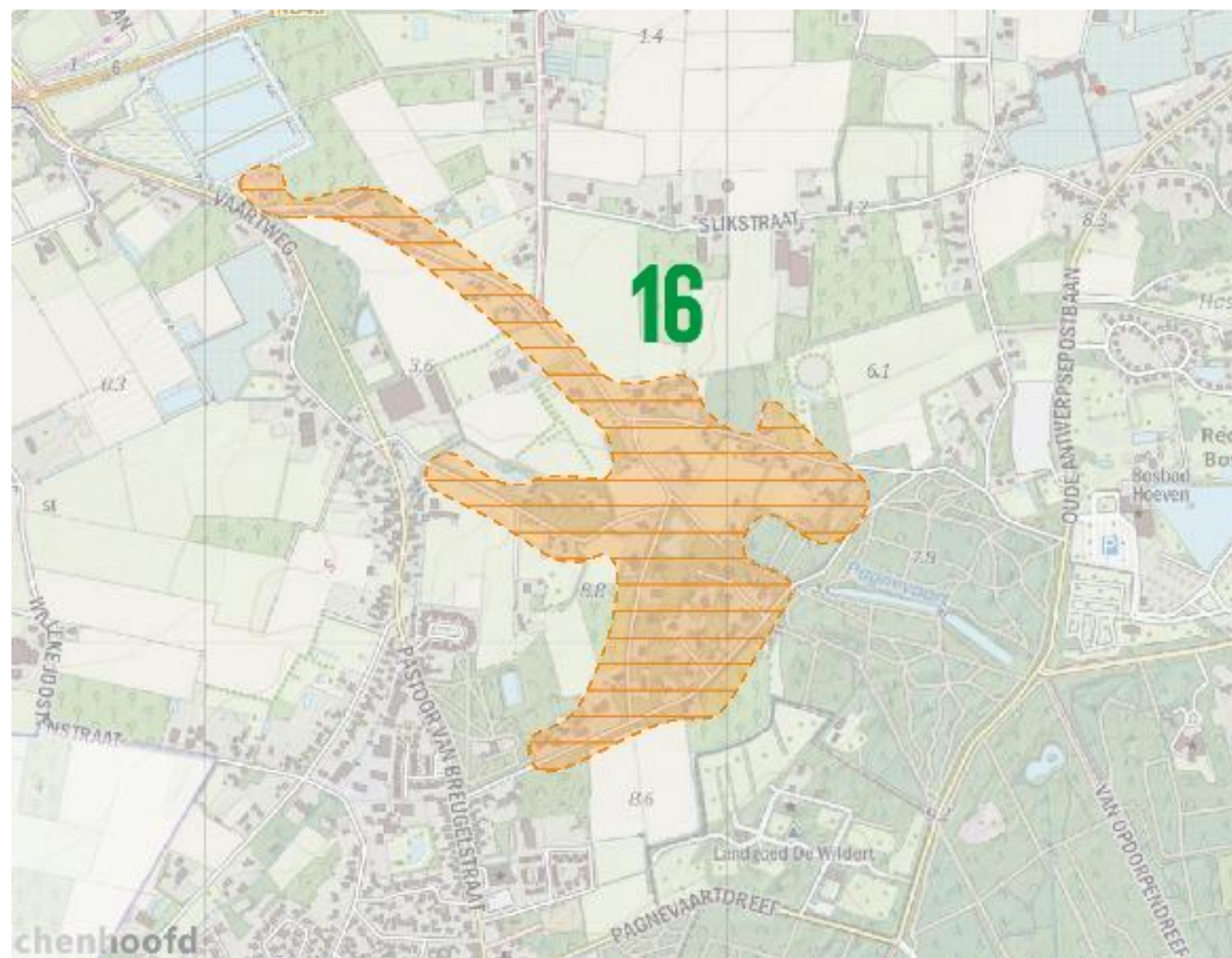
16. Bosschenhoofd

Mogelijk toevoeging cluster

Lagestraat, Zandstraat,

Uilenspiegelstraat, Uilenspiegelweg

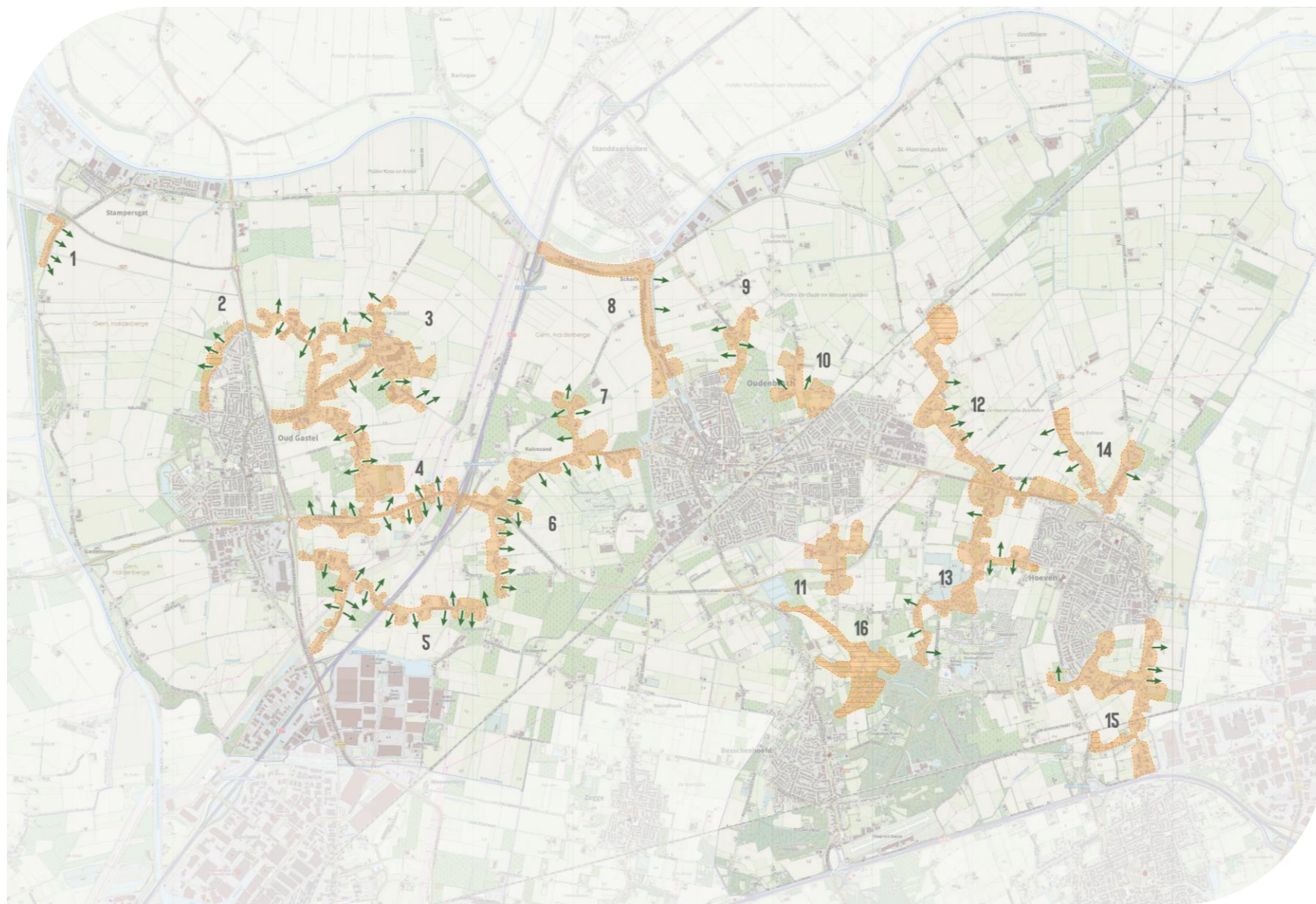
en Hogestraat





BESTAAND

TOEVOEGING





- | | |
|----|--------------------------|
| 1 | GASTELSEDIJK - WEST |
| 2 | OUDENDIJK |
| 3 | STOOF |
| 4 | VIERSCHAAR / KRALEN |
| 5 | DROSSAERTSTRAAT |
| 6 | LANGENBERG |
| 7 | KUIVEZAND |
| 8 | HAVENDIJK |
| 9 | OUDLAND |
| 10 | OUDLANDWEG / GROENE WOOD |
| 11 | ALBANOWEG |
| 12 | GORS |
| 13 | ANTWERPSEPOSTBAAN |
| 14 | HOOG BALROUW |
| 15 | HEUL |
| 16 | BOSSCHENHOOFD |
-
- | | |
|---|------------|
|  | BESTAAND |
|  | TOEVOEGING |
|  | ZICHTLIJN |

Actualisatie beleid: inhoud

- Gemeente bepaalt wat we willen toestaan binnen bebouwingsconcentraties
- Parapluplan biedt kaders voor alternatieve functies bij vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen
- Voor toevoegen van woningen dienen keuzes gemaakt worden: scenario's



Scenario 1: Geen toevoeging van woningen meer

Voordeel:

- Kwaliteit van het buitengebied blijft intact
- Geeft duidelijkheid

Nadeel:

- Geen ruimte voor initiatiefnemers
- Kan ervoor zorgen dat gewenste initiatieven niet kunnen doorgaan



Scenario 2: Geen nieuwe woningen meer op vrije kavels, alleen ter compensatie van knelpunten c.q. ongewenste situaties

Voordeel:

- Huidige open ruimten blijven intact en werken alleen mee als er een kwaliteitsslag wordt gemaakt
- Kunt medewerking verlenen om knelpunten c.q. ongewenste situatie op te lossen
- Geeft duidelijkheid

Nadeel:

- Minder ruimte voor initiatiefnemers, geen vrije kavels meer

Scenario 3: Actualisatie huidig beleid, gemeente wijst potentiële locaties aan

Voordeel:

- Duidelijkheid, als je perceel is aangewezen, dan heb je een potentiële ontwikkellocatie
- Ruimte om medewerking te verlenen bij knelpunten c.q. ongewenste situaties

Nadeel:

- Kan ten koste gaan van huidige kwaliteit (met name openheid en landschap)
- Bepalen ontwikkellocaties is een moment opname, wordt geen of weinig rekening gehouden met huidige inzichten
- Weinig flexibiliteit



Scenario 4: Toestaan nieuwe woningen, zonder vooraf aangewezen locaties

Voordeel:

- Voor iedereen gelijk kader, initiatieven worden beoordeeld op de huidige situatie
- Ruimte om medewerking te verlenen bij knelpunten c.q. ongewenste situaties
- Flexibel, vooraf zijn geen kavels aangewezen

Nadeel:

- Ontbreken kader van de raad, de raad komt niet meer aan bod
- Kan leiden tot verkeerde verwachtingen bij initiatiefnemers
- Kan ten koste gaan van huidige kwaliteit (openheid en landschap)
- Doordat geen locaties zijn aangewezen dient bij ieder verzoek een aparte afweging gemaakt te worden

Vragen / reacties?



Deel 2

Ideevorming bestedingsdoelen / gelden



Achtergrond

- Overeenkomst november 2020 tussen provincie en gemeente (titels nu op)
- Vanaf 31^e Ruimte voor Ruimte certificaat bijdrage van € 50.000,-
- Nu 28 certificaten gerealiseerd
- Bornhemweg en Hoeven-Zuid in ontwikkeling (14 en 20 certificaten)
- Binnen 2 jaar na ontvangst gelden moeten deze besteed zijn
- Gelden moeten ingezet worden voor verbetering kwaliteit en leefbaarheid landelijk gebied
- Wat willen we met de gelden: diverse scenario's



Scenario 1: Inrichten Ruimte voor Ruimtefonds

Voordeel:

- Kunnen gericht projecten opnemen
- Geeft duidelijkheid dat het gaat over Ruimte voor Ruimte gelden

Nadeel:

- Moet nieuw fonds ingericht worden
- Is gericht op Ruimte voor Ruimte gelden, titels zijn op



Scenario 2: Gelden toevoegen aan groenfonds

Voordeel:

- Fonds bestaat al
- Gelden kunnen gelabeld worden aan projecten in het landelijk gebied
- Is gekoppeld aan het landschapsplan

Nadeel:

- Alleen te besteden aan projecten die zijn opgenomen in het groenfonds
- Is alleen gericht op groen



Scenario 3: Fonds vitaal buitengebied

Voordeel:

- Gelden kunnen gelabeld worden aan projecten in het landelijk gebied
- Fonds kan breed inzetbaar zijn (bv biodiversiteit, landschap, natuur, duurzaamheid, ontstening, recreatie enz)
- Fonds hoeft zich niet te beperken tot Ruimte voor Ruimte gelden
- Kan op meerdere manieren gevoed worden

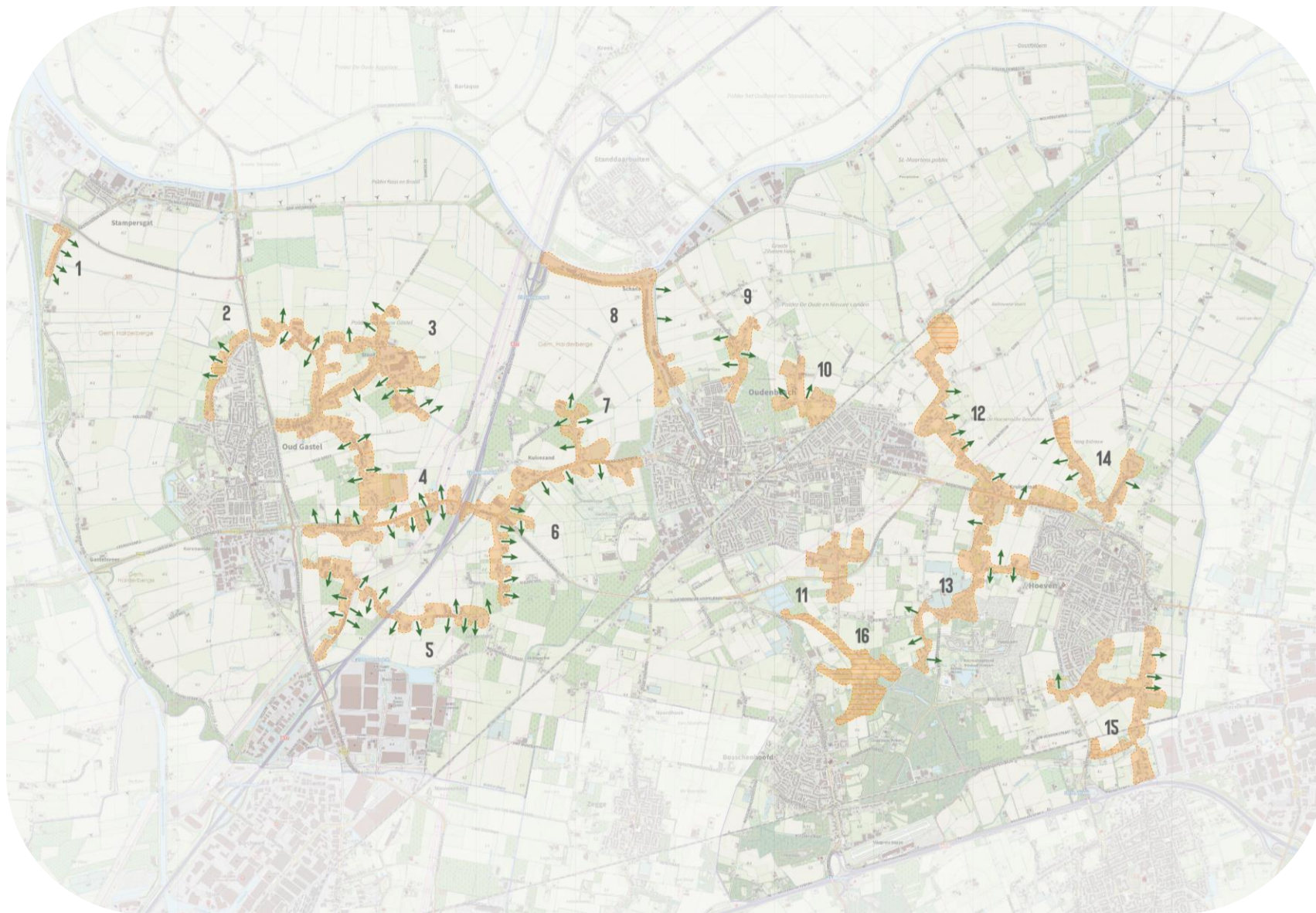
Nadeel:

- Moet nieuw fonds ingericht worden
- Fonds zal gekoppeld moeten zijn aan bredere visie of uitvoeringsprogramma



Vragen & Voorkeuren?





Simone Keijsers

s.keijsers@halderberge.nl

Carla Corbeau

c.corbeau@halderberge.nl