



Gemeente
Halderberge

Beleidskader bebouwingsconcentraties buitengebied Gemeente Halderberge 2025

Vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. 26 juni 2025

AANLEIDING

Het landelijk gebied is in transitie. Enerzijds groeit de vraag naar woningen en bijzondere woonvormen, zoals ruimte voor ruimtewoningen, zorgwoningen, tiny houses en collectieve woonprojecten. Anderzijds zorgt de teruglopende agrarische bedrijvigheid voor leegstand en vrijkomende agrarische bebouwing, wat vraagt om alternatieve verdienmodellen en herbestemmingen. Tegelijkertijd is er sprake van een bredere transitie in het landelijk gebied, waarbij verduurzaming, biodiversiteit en klimaatadaptatie centraal staan. Deze ontwikkelingen vragen om een actualisatie van het beleid, gericht op een zorgvuldige balans tussen het faciliteren van nieuwe functies en het behoud van het karakter en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

In 2009 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vastgesteld. In dit beleid zijn kaders opgenomen waarbinnen, binnen aangewezen bebouwingsconcentraties, bebouwde locaties getransformeerd kunnen worden. Daarnaast zijn in deze visie bepaalde onbebouwde percelen aangewezen als zoekgebieden voor verdere verdichting. Zowel de transformatie als de verdichting zijn tegenwoordig gericht op woningbouw.

Nu we een toenemende vraag zien naar wonen in het buitengebied, is het wenselijk om de visie uit 2009 voor wat betreft de toevoeging van woningen, te actualiseren. Op diverse onbebouwde kavels zijn in de loop der jaren diverse woningen gerealiseerd. Deze konden gerealiseerd worden met behulp van een zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte-titel. Dit heeft geleid tot vaak ruime kavels met vrijstaande woningen. De laatste jaren merken we steeds vaker weerstand uit de omgeving bij planologische procedures voor deze woningen. Tevens behoren deze woningen tot de duurdere wooncategorieën hetgeen niet bijdraagt aan het behalen van de doelstelling op het gebied van het aantal betaalbare woningen over de gehele gemeente. Uit de ingediende verzoeken blijken deze woningen echter wel in een behoefte te voorzien. Daarnaast zijn volgens het huidige provinciale beleid ook andersoortige woonvormen mogelijk in het buitengebied zoals kleinere wooneenheden zoals rijwoningen en twee onder een kappers, vaak gerealiseerd in buitengebied gerelateerde bebouwing zoals schuurwoningen en langgevelboerderijen. Grotere volumes waarin meerdere woningen worden gerealiseerd.

In het buitengebied mogen woningen alleen worden gerealiseerd in gebieden die zijn aangeduid als bebouwingsconcentraties, bebouwd gebied en in beeldbepalende bebouwing. Daarnaast dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan ingevolge provinciaal beleid.

BELEIDSKADER BEBOUWINGSCONCENTRATIES GEMEENTE HALDERBERGE

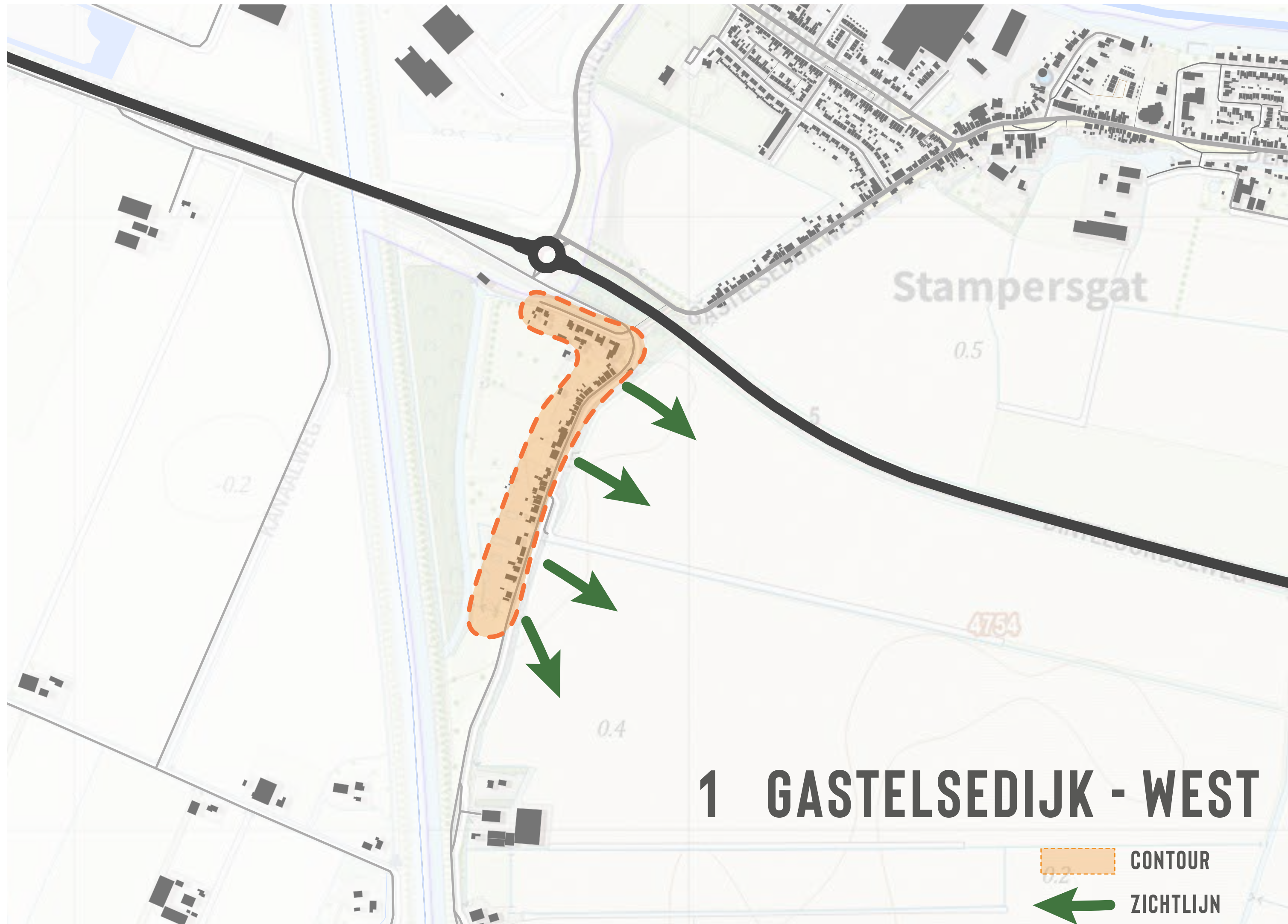
De gemeente Halderberge kiest ervoor om bepaalde gebieden in het buitengebied aan te wijzen waarbinnen woonbebouwing kan worden toegevoegd. Dat zijn de bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties kunnen clusters zijn, lijnvormige bebouwing en bebouwing direct om een kern (de kernrandzone). De locaties die niet zijn opgenomen binnen de contouren voldoen niet aan algemene uitgangspunten voor bebouwingsconcentraties (geen cluster, lijnvormige bebouwing of kernrand zoals uit vaste jurisprudentie blijkt).

We vinden bepaalde kwaliteiten belangrijk, bij de keuze voor de contouren is ook hier rekening mee gehouden. We zijn terughoudend met het toevoegen van extra bebouwing in het buitengebied. Daarnaast zijn bepaalde zichtlijnen en groenelementen waardevol dat we die willen behouden. We kiezen ervoor om deze belangrijke elementen buiten de contour van de bebouwingsconcentratie te houden, zodat er geen discussie over kan ontstaan. Alleen als een locatie binnen een bebouwingsconcentratie ligt, kan er sprake zijn van een locatie waar extra woonbebouwing kan worden toegevoegd. Het gaat dan om transformatie van bestaande bebouwing (bijvoorbeeld bedrijfslocaties die leegkomen en transformeren naar woningen) of onbebouwde percelen.

Per initiatief wordt beoordeeld of deze ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is. Deze afweging wordt gemaakt tijdens de gemeentelijke intaketafel. Een initiatief wordt integraal afgewogen en getoetst aan de omgevingsaspecten en wettelijke kaders zoals die op dat moment van belang zijn.

Er zijn binnen de gemeente 16 bebouwingsconcentraties aangewezen.

1. Gastelsedijk-west
2. Oudendijk
3. Stoof
4. Vierschaar/Kralen
5. Drossaertstraat
6. Langenberg
7. Kuivezand
8. Havendijk
9. Oudland
10. Groene Woud / Oudlandweg
11. Albanoweg
12. Gors
13. Antwerpsepostbaan
14. Hoog Balrouw
15. Heul
16. Bosschenhoofd
17. Palingstraat



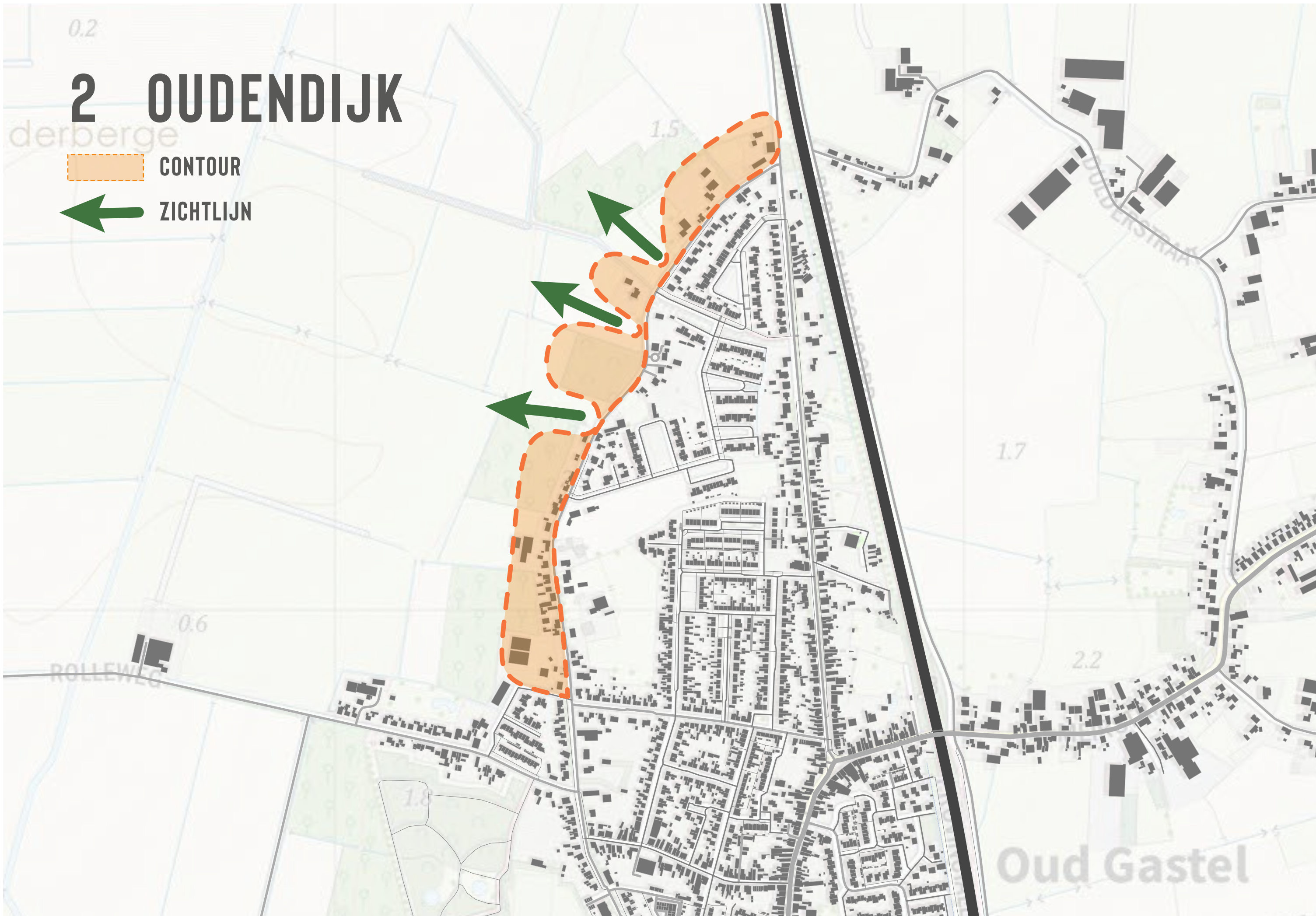
2 OUDENDIJK



CONTOUR



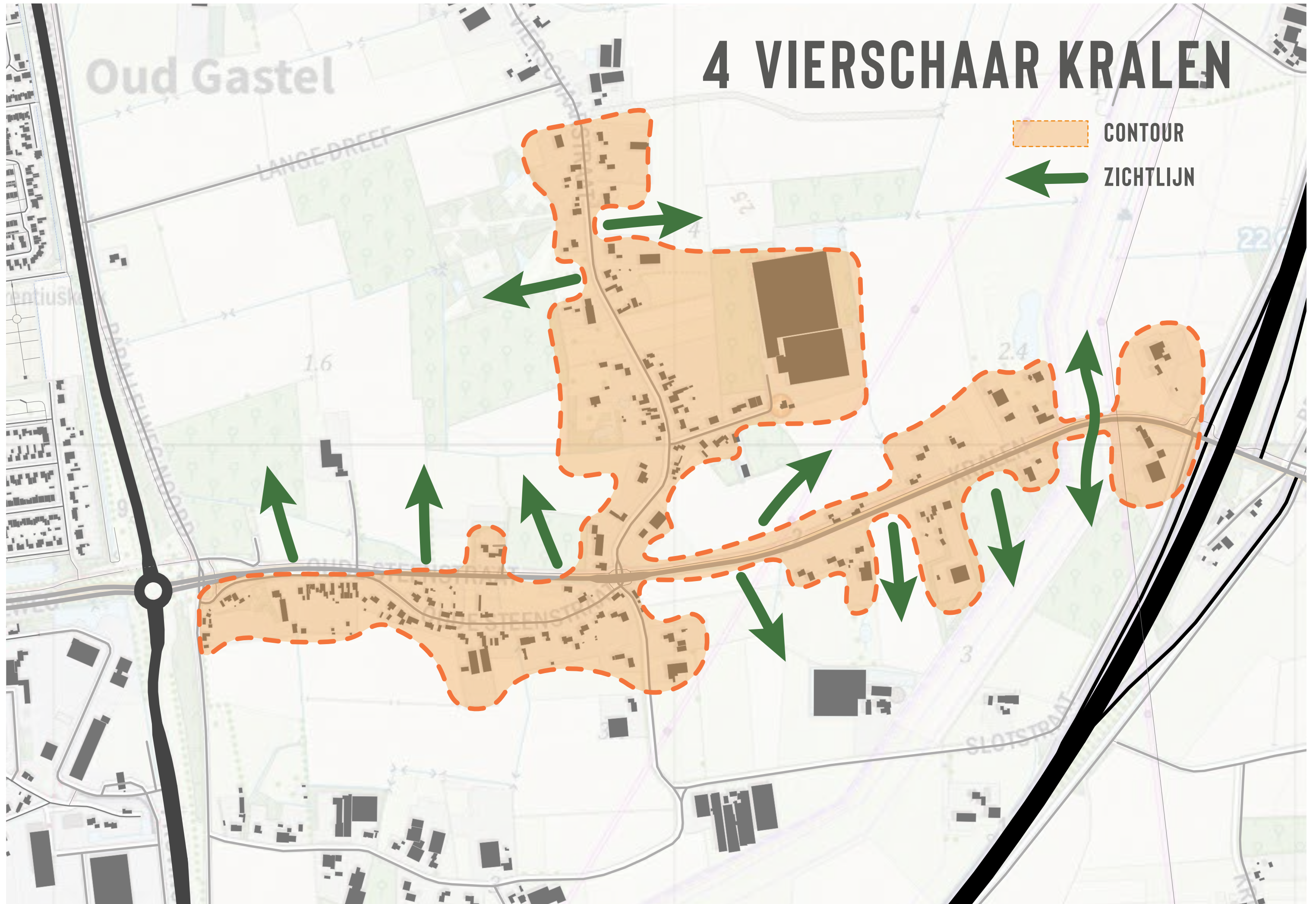
ZICHTLIJN

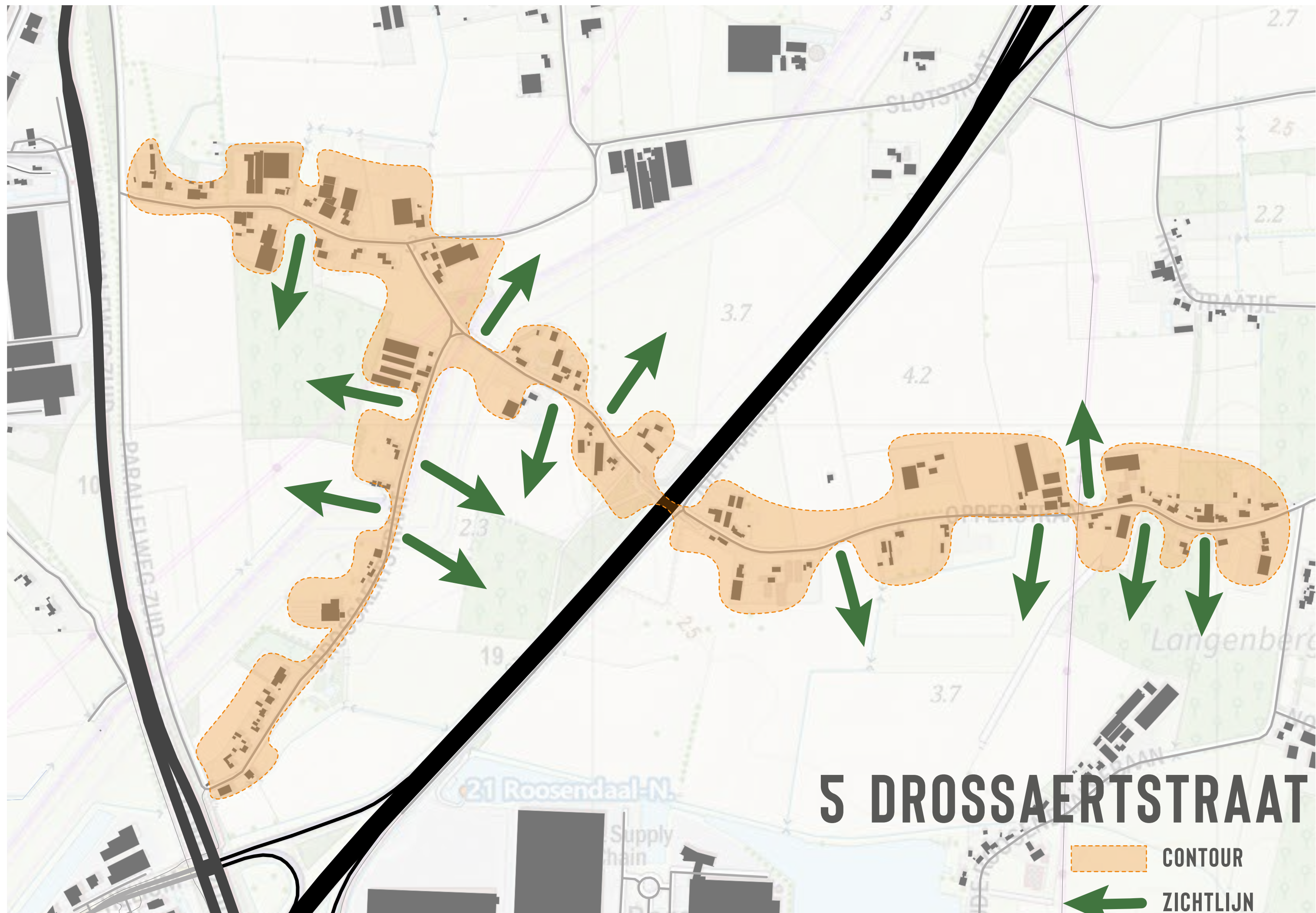




4 VIERSCHAAR KRALEN

CONTOUR
ZICHTLIJN





6 LANGENBERG



CONTOUR



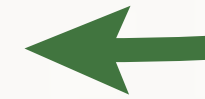
ZICHTLIJN



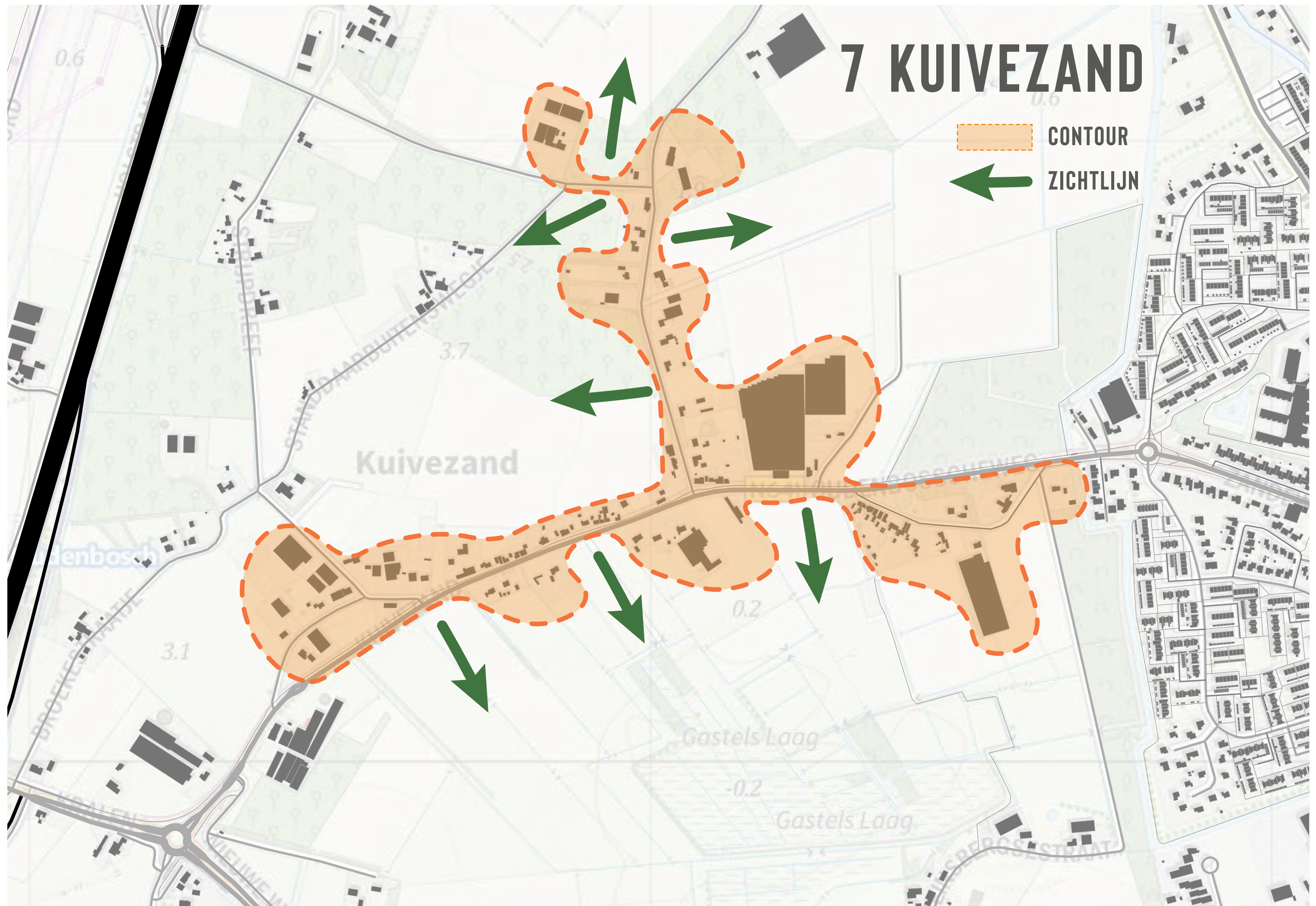
7 KUIVEZAND



CONTOUR



ZICHTLIJN





9 OUDLAND



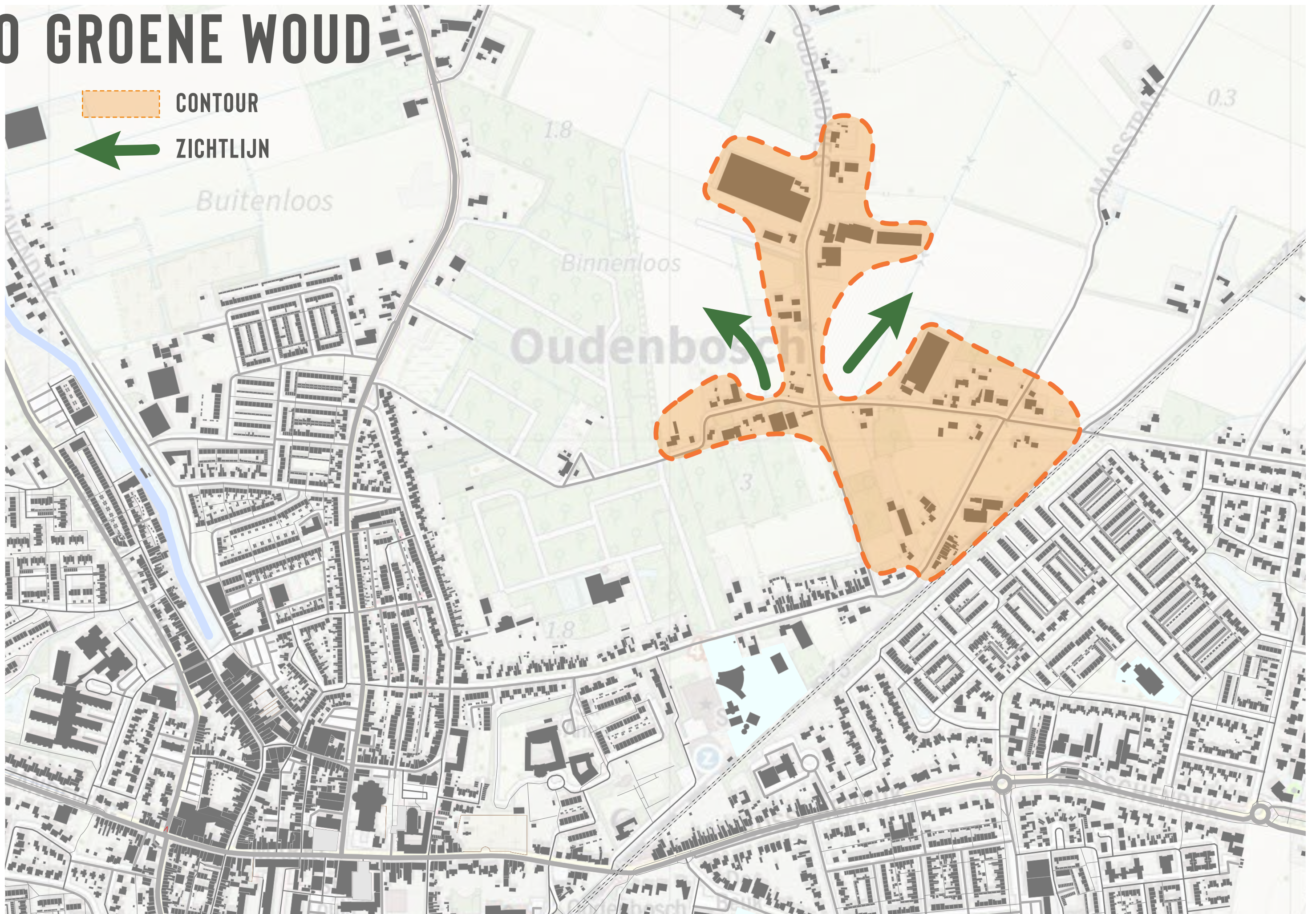
CONTOUR



ZICHTLIJN



10 GROENE WOUD





12 GORS



CONTOUR



ZICHTLIJN

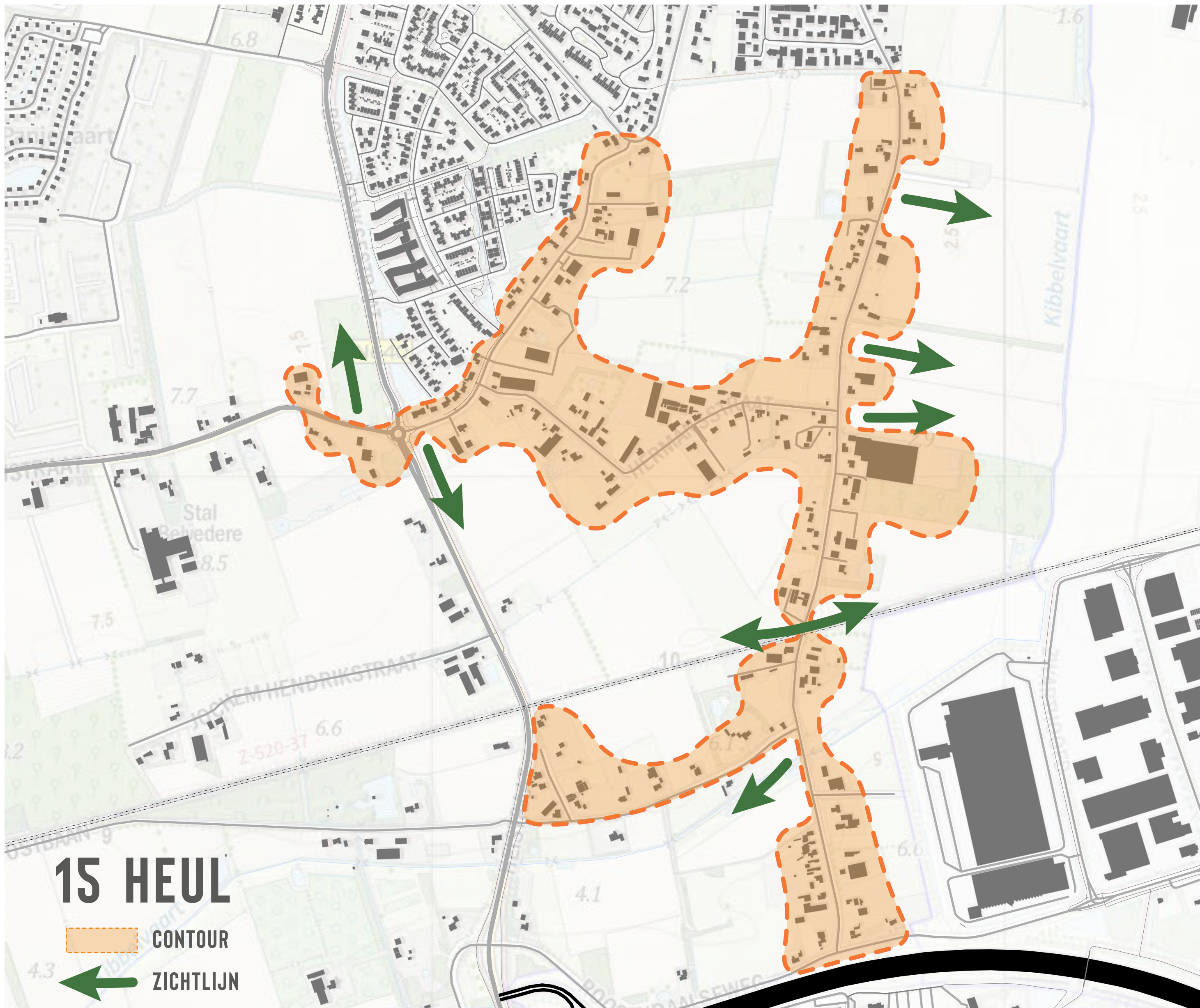


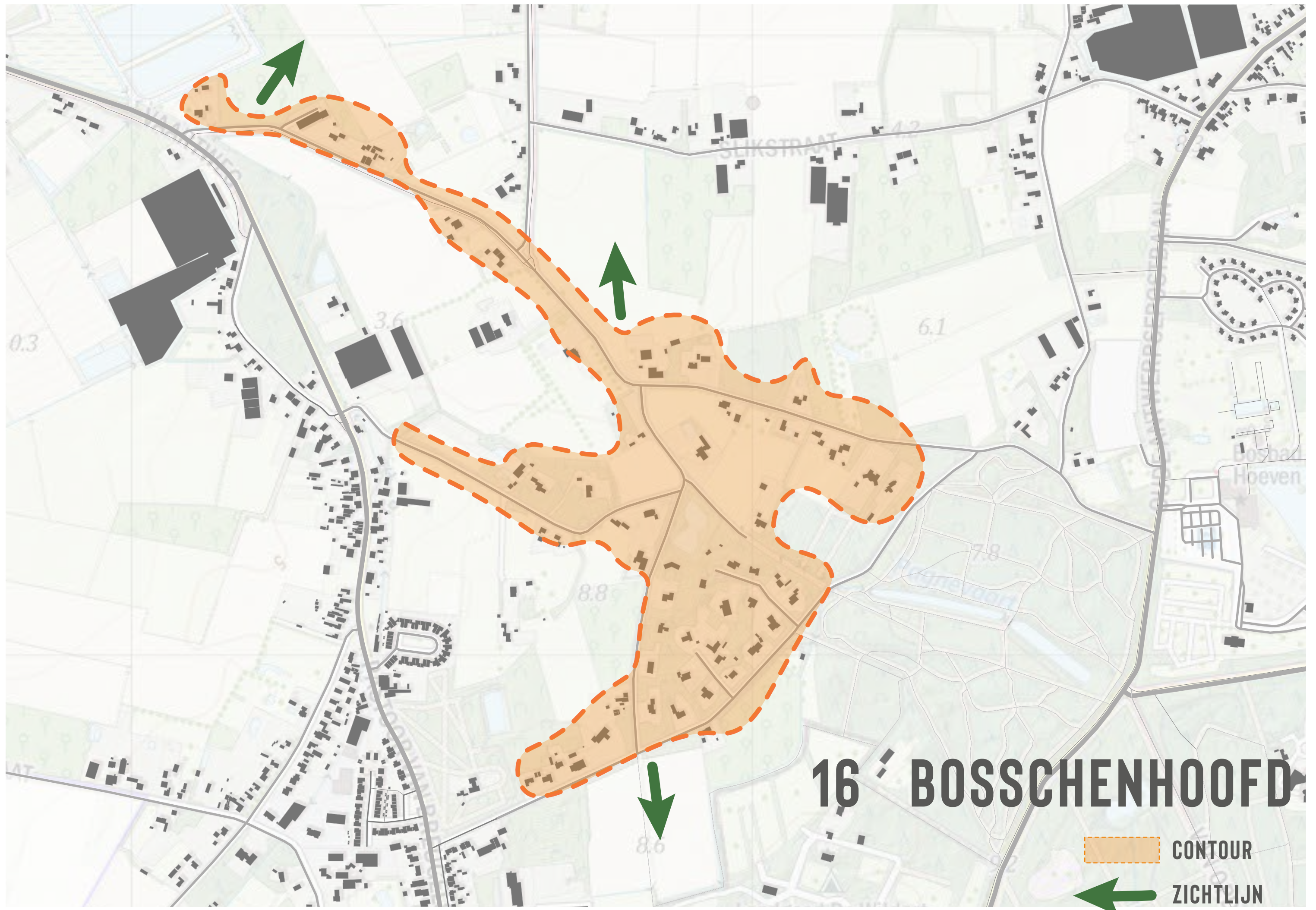


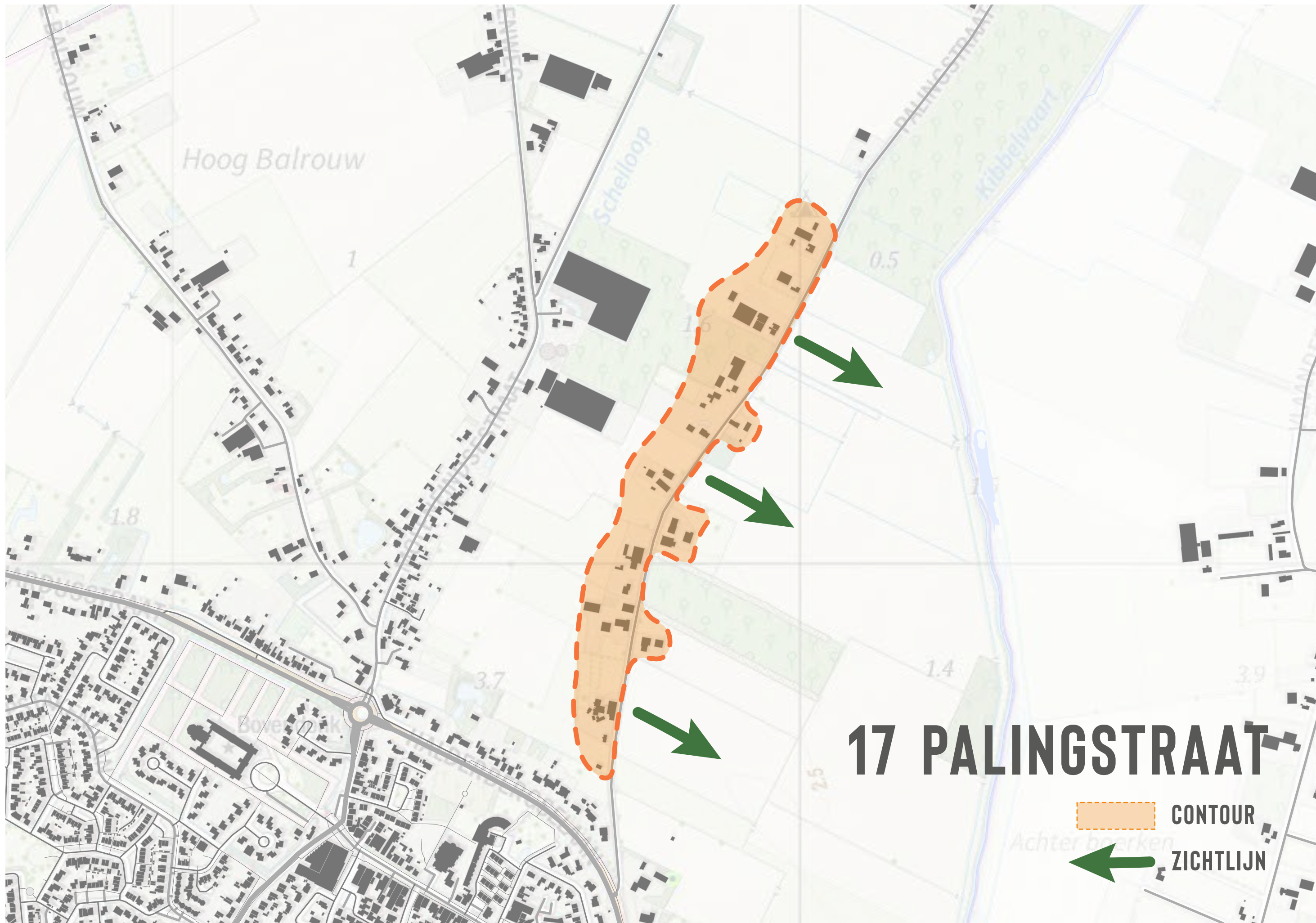
13 ANTWERPSEPOSTBAAN

- CONTOUR
- ZICHTLIJN









17 PALINGSTRAAT

 CONTOUR
 ZICHTLIJN