



Beleidskader

Vrijkomende Agrarische Bebouwing



gemeente
Haaren

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Concept Beleidskader
December 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstellingen	4
1.3 Relatie met ander beleid	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Mogelijkheden en voorwaarden	6
2.1 Burgerwoning met maximaal 200m ² bijgebouwen	6
2.2 Burgerwoning met meer dan 200m ² bijgebouwen	6
2.3 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte van maximaal 200m ²	7
2.4 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m ²	8
3. Sloopregeling	9
Toelichting bij de voorwaarden	10



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven sterk afgenomen. Hierdoor is er sprake van een steeds groter aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente vindt het belangrijk om verloedering en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Dit was reden voor de gemeenteraad om op 22 januari 2015 bij de vaststelling van de Structuurvisie Haaren met een motie aandacht te vragen voor een ruimere wijzigingsbevoegdheid voor omschakelingsmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven in het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is een bestuursopdracht uitgewerkt en is op basis daarvan een interactief proces doorlopen met stakeholders, belanghebbenden en andere inwoners. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende beleid met aandacht voor goede alternatieven voor vrijkomende agrarische bebouwing. Er is daarbij de keuze gemaakt om geen kwaliteitscriteria met betrekking tot duurzaamheid te benoemen, maar partijen uit te nodigen zelf aan te tonen op welke wijze hun initiatief met vrijkomende agrarische bebouwing een meerwaarde is voor de omgeving. Dit om ongewenste belemmeringen aan de voorkant te voorkomen.

1.2 Doelstellingen

Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing staat ten dienste van goede ruimtelijke ordening en heeft de volgende doelstellingen:

- Borgen dat er sprake blijft van levendige dorpen met een aantrekkelijk buitengebied waarbij de dragers ook een goed economisch perspectief behouden.
- Voorkomen van verdere verstening, leegstand en verpaupering van het buitengebied, daarom:
 - o sloop van vrijkomende agrarische bebouwing stimuleren door sloopvoorwaarden en financiële compensatie;
 - o onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing.
- Ontwikkelingen stimuleren die passen in het gebied, daarom:
 - o niet ongelimiteerd allerlei nieuwe activiteiten en bedrijvigheid in het buitengebied toestaan;
 - o niet vooraf als gemeente precies vastleggen wat wel en niet kan, maar wel werken met duidelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden moeten aansluiten bij de omvang en de impact van het initiatief op de omgeving. Hierbij geldt een voorkeur voor doelvoorschriften in plaats van middelvoorschriften. Dit zodat het doel vast staat, maar dat initiatiefnemer zelf kan bepalen hoe dit doel wordt bereikt. Dit geeft ruimte voor maatwerk en inbreng van andere partijen in de afweging rondom de inpasbaarheid van een initiatief.
- Maatschappelijke verankering van nieuwe ontwikkelingen door onderling overleg over ontwikkelingen binnen een gebied te stimuleren.
- Een flexibel instrument wat ook een helder kader biedt voor aanpassing van initiatieven in de toekomst.
- Keuzemogelijkheden bieden aan initiatiefnemers voor wat betreft inspanningsverplichting, complexiteit procedure, kosten en ontwikkelingsmogelijkheden.



Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is een nadere uitwerking van de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Haaren bij nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing. De structuurvisie Haaren benoemd ook de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden nieuwe woningen toe te voegen. Dit kan ook een optie zijn bij vrijkomende agrarische bebouwing maar daarvoor biedt dit beleid geen mogelijkheden. Hiervoor gelden namelijk op grond van het provinciale beleid zoals vastgelegd in de “Verordening Ruimte” al strikte regels.

Daarnaast heeft dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing een relatie met de regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren” omdat hier de verplichting tot sloop en eventueel de verdere verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt. Ook zijn de beleidsuitgangspunten van dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing toepasbaar op vergelijkbare ontwikkelingen op andere locaties in het buitengebied, zoals locaties waar nu sprake is van een woonbestemming of een bedrijfsbestemming.

Hoofdstuk 1 geeft de aanleiding en de doelstellingen van dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Ook wordt in de hoofdstuk aangegeven welke relatie dit beleid heeft met het provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 2 beschrijft welke mogelijkheden dit beleid biedt en welke voorwaarden daarbij van toepassing zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft de hoofdlijnen voor een sloopregeling in aansluiting op dit beleid. Tot slot wordt er een toelichting gegeven bij de in hoofdstuk 3 genoemde voorwaarden.

1.3 Relatie met ander beleid

1.4 Leeswijzer



2. Mogelijkheden en voorwaarden

Het huidig bestemmingsplan Buitengebied biedt al diverse mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en voor het omschakelen naar andere agrarische activiteiten. Deze optie met vrijkomende bebouwing is daarom niet verder uitgewerkt in dit beleid.

Dit beleid biedt de mogelijkheid voor vier nieuwe situaties op het moment dat op een agrarisch bouwvlak de agrarische activiteit is beëindigd of niet meer de hoofdactiviteit is, waarbij voor iedere situatie een aantal voorwaarden geldt waaraan het initiatief moet voldoen.

2.1 Burgerwoning met maximaal 200m² bijgebouwen

Op het moment dat de agrarische activiteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar “Wonen” met daarbij maximaal 200m² aan bijgebouwen. Hiervoor is in het huidige bestemmingsplan “Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid met een aantal regels opgenomen.

2.2 Burgerwoning met meer dan 200m² bijgebouwen

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming. Hierbij wordt alle (voormalige bedrijfs)bebouwing op deze locatie¹ die niet wordt gesloopt bijgebouwd bij de woning. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - o Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - o Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - o Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - o Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
- Initiatief heeft een meerwaarde² voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - o er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied .
 - o er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.
- Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Verordening Ruimte.

¹ Met locatie wordt het agrarisch bouwvlak bedoeld zoals vastgelegd in het geldend bestemmingsplan.

² Deze meerwaarde komt bovenop de voorwaarden waaraan ook moet worden voldaan zoals de landschappelijke inpassing en de verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld bestaan uit de positieve bijdrage die het initiatief heeft op het gebied van duurzaamheid

2.3 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte van max. 200m²

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met maximaal 100m² aan bijgebouwen en daarbij nog 200m² aan bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming indien alle (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing op de locatie wordt gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- De omvang van de bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning en tuin mag niet meer bedragen dan 2000m².
- Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009” of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor de initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
- De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan¹. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Verordening Ruimte.
- Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een bestemmingsplanherziening een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij het college indienen. De inhoudelijke voorwaarden voor deze aanvraag bij de beoordeling zijn hetzelfde als bij een herziening. Het voordeel van deze mogelijkheid is echter dat er sprake is van een eenvoudigere procedure als bij een herziening.

¹ Het voornemen is om in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen om op deze aanvragen te besluiten, zodat er in de toekomst sprake is van een eenvoudigere procedure.

2.4 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m²

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met de voormalige bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf
- Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking “Bedrijven en milieuzoneering 2009” of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
- Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
- De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - o Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - o Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - o Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - o Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
- Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - o er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied .
 - o er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.
- Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie.
- Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een bestemmingsplanherziening een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij het college indienen. De inhoudelijke voorwaarden voor deze aanvraag bij de beoordeling zijn hetzelfde als bij een herziening.

3. Sloopregeling

Het beeld is dat niet alle vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt gaat worden voor nieuwe initiatieven. Niet alle gebouwen en locaties zijn namelijk geschikt voor nieuwe functies. Het is daarom ook wenselijk om sloop te stimuleren. Dit door:

- Vergoeding voor sloop beschikbaar te stellen.
- Op grond van de regeling kwaliteitsverbetering landschap gemeente Haaren sloop te verplichten bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.



Toelichting bij de voorwaarden

Goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing dient het initiatief gepaard te gaan met een landschapsplan en dient de instandhouding van deze inpassing geborgd te zijn. De landschappelijke inpassing moet passend zijn in het betreffende gebied en er moet daarom rekening worden gehouden met de voor het gebied vastgelegde omgevingskwaliteiten in het [Haarens Kwaliteitsmenu](#).

Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid

Een nieuwe activiteit kan effect hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. Denk aan mogelijke overlast op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat bij een nieuwe activiteit voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is ook hoe het initiatief rekening houdt met het verbod op asbestdaken dat vanaf 2024 gaat gelden.

Ook omgekeerd moet de omgeving van locatie voor de nieuwe activiteit geen onevenredige en onaanvaardbare risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid met zich mee brengen. Bijvoorbeeld gezondheidsrisico's ten gevolge van dierziekten en achtergrondbelasting geur bij veehouderijbedrijven in de omgeving en gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabije omgeving. Op het moment dat er twijfels zijn over eventuele risico's op het gebied van gezondheid kan de GGD om advies worden gevraagd. Uitgangspunten in deze adviezen is niet alleen de wettelijke milieunormen maar ook de gezondheidskundige advieswaarden, zodat het mogelijk wordt een weloverwogen besluit hierover te nemen.

Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen

Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid). Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving. Bijvoorbeeld als de afstand tot deze nieuwe activiteit kleiner is dan tot de huidige woning. Een bedrijf in de omgeving kan daardoor mogelijk niet meer alle gebruiksmogelijkheden die de locatie nu heeft op grond van het geldende bestemmingsplan benutten waar dat eerder wel mogelijk was. Dit is ongewenst. Bij het realiseren van een nieuwe activiteit moet daarom aangetoond worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen in de omgeving. Ook mag het initiatief geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming, archeologische verwachtingswaarde, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding.

Normale afwikkeling verkeer (bereikbaarheid en veiligheid)

Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. Dit wordt bepaald aan de hand van CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (<500 adressen per km²)

- Aangetoond dient te worden via welke wegen het verkeer wordt afgewikkeld en dat deze wegen deze verkeerstoename goed kunnen verwerken en er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Een toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom staan we niet toe.
- De ontsluiting op de openbare weg vindt plaats doormiddel van een veilige uitweg. Voldaan wordt aan: [Beleidsregels Uitwegen Gemeente Haaren](#), CROW publicatie 288 Uitritten en uitritconstructies

Voldoende parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van parkeernormen in het [GVVP](#) Haaren. Volstaan deze normen niet wordt teruggevallen op CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.





gemeente
Haaren

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel



Handleiding

bij het beleidskader
Vrijkomende Agrarische Bebouwing



gemeente
Haaren

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

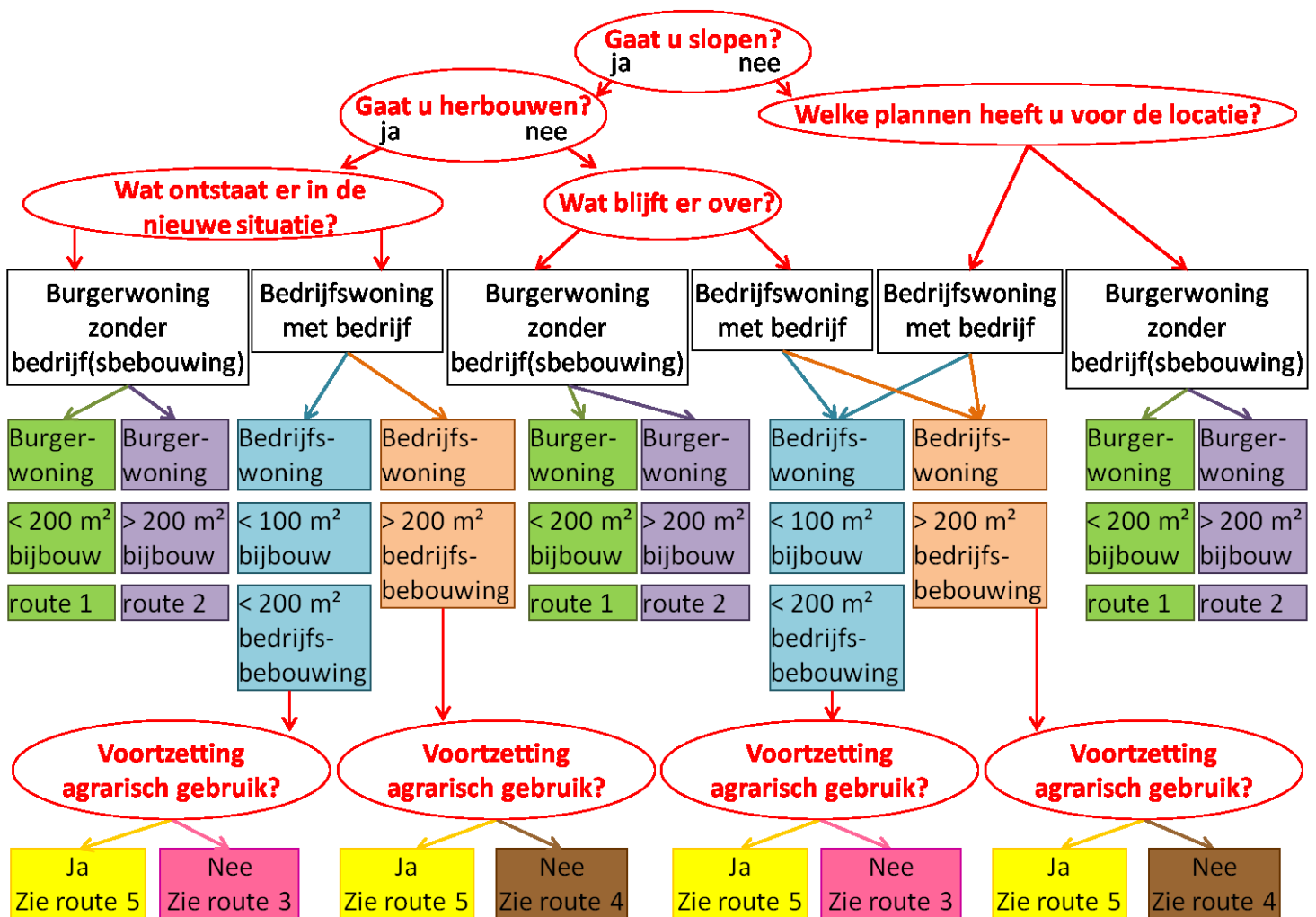
Handleiding bij Beleidskader
Vrijkomende Agrarische Bebouwing
December 2016

Inhoudsopgave

1. Het keuzemenu:	4
1.1 Uitwerking voorwaarden keuzemenu	7
1.2 Sloopfonds	8
2. Samenvatting hoofdlijnen Verordening Ruimte (provinciaal beleid) voor vrijkomende agrarische bebouwing	9
3. Samenvatting uitgangspunten structuurvisie met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied	10
4. Specificatie per gebied	11
4.1 Gebied Natuur: Brokkenbroek, Leemkuilen, Loonse en Drunense duinen/Hooge heide en de Brand: 11	
4.2 Agrarisch: De uitlopers van de Vugther Landgoederenzone	12
4.3 Margriet/Helvoirtsche heide/Hengstven	13
4.4 De Groene kamers	14
4.5 Belverse Akkers en Weide	16
4.6 Beekdalen: Zandleij, Helvoirts Broek, Essche Stroom, Ruijsbossche Waterloop	17

Overzicht uitvoeringsregelingen bij beleid vrijkomende agrarische bebouwing

1. Het keuzemenu:



<p>Route 1 Burgerwoning met maximaal 200m2 bijgebouwen</p> <p>Waar moet u aan voldoen?</p> <ul style="list-style-type: none"> De omvang van de woonbestemming inclusief tuin mag niet meer bedragen dan 1500m2. <p>Waar moet u voor zorgen?</p> <ul style="list-style-type: none"> Dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dat de ontwikkeling op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar is in uw omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid) Een wijzigingsplan waarin is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan bovengenoemde punten. Ook dient het plan aan te geven op welke wijze aandacht is besteed aan het beleid van de provincie. Hiervoor kunt u een adviseur inschakelen. <p>Waar kunt u rekening mee houden?</p> <ul style="list-style-type: none"> Indien u sloopt komt u mogelijk in aanmerking voor een bijdrage vanuit het sloopfonds. Voldoen aan bovengenoemd gemeentebestuur is nog geen definitief akkoord. Er dient ook onderbouwd te worden op welke wijze het plan rekening houdt met het provinciale beleid. 	<p>Route 2 Burgerwoning met meer dan 200m2 bijgebouwen</p> <p>Waar moet u voor zorgen?</p> <ul style="list-style-type: none"> Dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dat de ontwikkeling op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar is in uw omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid) Dat er zorgvuldig is omgegaan met de belangen van bewoners en belanghebbenden in de omgeving met daarbij aandacht voor de meerwaarde die het initiatief heeft voor de omgeving. Beoordeling hiervan vindt plaats op basis van de scoringstabel. Een bestemmingsplan waarin is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan bovengenoemde punten. Ook dient het plan aan te geven op welke wijze aandacht is besteed aan het beleid van de provincie. Hiervoor kunt u een adviseur inschakelen. <p>Waar moet u rekening mee houden?</p> <ul style="list-style-type: none"> Dat u mogelijk een bijdrage moet doen in het sloopfonds. Voldoen aan bovengenoemd gemeentebestuur is nog geen definitief akkoord. Er dient ook onderbouwd te worden op welke wijze het plan rekening houdt met het provinciale beleid. 	<p>Route 3 bedrijfswoning met bedrijfsruimte van maximaal 200m2</p> <p>Waar moet u aan voldoen?</p> <ul style="list-style-type: none"> Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de woning functioneel gebonden is aan het bedrijf. U mag geen buitenopslag hebben. De omvang van de bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning en tuin mag niet meer bedragen dan 2000m2. <p>Waar moet u voor zorgen?</p> <ul style="list-style-type: none"> Dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Indien uw bedrijf niet in milieucategorie 1 of 2 valt volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 dient u er voor te zorgen dat de impact op de omgeving niet groter is dan milieucategorie 2 om te borgen dat het bedrijf inpasbaar is in uw omgeving. Voldoende Parkeergelegenheid voor uzelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke binnen deze bestemming, zodat er geen overlast wordt ervaren door uw omgeving. Dat de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft. Dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven. Dat de ontwikkeling op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar is in uw omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid) Een bestemmingsplan/aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning waarin is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan bovengenoemde punten. Ook dient het plan aan te geven op welke wijze aandacht is besteed aan het beleid van de provincie. Hiervoor kunt u een adviseur inschakelen. <p>Waar kunt u rekening mee houden?</p> <ul style="list-style-type: none"> Indien u sloopt komt u mogelijk in aanmerking voor een bijdrage vanuit het sloopfonds. Voldoen aan bovengenoemd gemeentebestuur is nog geen definitief akkoord. Er dient ook onderbouwd te worden op welke wijze het plan rekening houdt met het provinciale beleid. Indien u kiest voor een tijdelijke vergunning is er sprake van een kortere procedure. Deze vergunning geldt alleen voor een tijdelijke periode van maximaal 10 jaar en biedt geen garantie op mogelijkheden hierna. Er is een motivering in de aanvraag nodig over waarom er sprake is van een tijdelijke situatie.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Route 4 bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m²

Waar moet u aan voldoen?

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de woning functioneel gebonden is aan het bedrijf.

Waar moet u voor zorgen?

- Dat er sprake is van een [goede landschappelijke inpassing](#) van de ontwikkeling inclusief eventuele buitenopslag.
- Indien uw bedrijf niet in milieucategorie 1 of 2 valt volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 dient u er voor te zorgen dat de impact op de omgeving niet groter is dan milieucategorie 2 om te borgen dat het bedrijf inpasbaar is in uw omgeving.
- [Voldoende parkeergelegenheden](#) voor uzelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke binnen deze bestemming, zodat er geen overlast wordt ervaren door uw omgeving.
- Dat de [normale afwikkeling van het verkeer](#) mogelijk blijft.
- Dat er [geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen](#), waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- Dat de [ontwikkeling op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar](#) is (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
- Dat er zorgvuldig is omgegaan met de belangen van bewoners en belanghebbenden in de omgeving met daarbij aandacht voor de meerwaarde die het initiatief heeft voor de omgeving. Beoordeling hiervan vindt plaats op basis van de [scoringstabel](#).
- een bestemmingsplan/aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning waarin is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan bovengenoemde punten. Ook dient het plan aan te geven op welke wijze aandacht is besteed aan het [beleid van de provincie](#). Hiervoor kunt u een adviseur inschakelen.

Waar moet u rekening mee houden?

- Dat u mogelijk een bijdrage in een [sloopfonds](#) moet doen.
- Voldoen aan bovengenoemd gemeentebestemmingsplan is nog geen definitief akkoord. Er dient ook onderbouwd te worden op welke wijze het plan rekening houdt met het provinciale beleid.
- Indien u kiest voor een tijdelijke vergunning is er sprake van een kortere procedure. Deze vergunning geldt alleen voor een tijdelijke periode van maximaal 10 jaar en biedt geen garantie op mogelijkheden hierna. Er is een motivering in de aanvraag nodig over waarom er sprake is van een tijdelijke situatie.

Route 5 Handhaven agrarische bestemming

Waar moet u aan voldoen?

- De locatie hoofdzakelijk agrarisch gebruiken.

Waar moet u voor zorgen?

- Dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan. Is hiervan geen sprake dan is route 5 van toepassing (indien er minder dan 200m² aan bedrijfsbebouwing is dan is route 4 van toepassing).

Waar kunt u rekening mee houden?

- Indien u sloopt komt u mogelijk in aanmerking voor een bijdrage vanuit het [sloopfonds](#)

1.1 Uitwerking voorwaarden keuzemenu

Goede landschappelijke inpassing

Voor een goede landschappelijke inpassing dient het initiatief gepaard te gaan met een landschapsplan en dient de instandhouding van deze inpassing geborgd te zijn. De landschappelijke inpassing moet passend zijn in het betreffende gebied en er moet daarom rekening worden gehouden met de voor het gebied vastgelegde omgevingskwaliteiten in het [Haarens Kwaliteitsmenu](#). Een samenvatting hiervan per gebied is ook terug te vinden in [Samenvatting uitgangspunten structuurvisie met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied](#).

Inpasbaarheid op het gebied van gezondheid en veiligheid

Een nieuwe activiteit kan effect hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving. Denk aan mogelijke overlast op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat bij een nieuwe activiteit voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is ook hoe het initiatief rekening houdt met het verbod op asbestdaken dat vanaf 2024 gaat gelden.

Ook omgekeerd moet de omgeving van locatie voor de nieuwe activiteit geen onevenredige en onaanvaardbare risico's op het gebied van gezondheid en veiligheid met zich mee brengen. Bijvoorbeeld gezondheidsrisico's ten gevolge van dierziekten en achtergrondbelasting geur bij veehouderijbedrijven in de omgeving en gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabije omgeving. Op het moment dat er twijfels zijn over eventuele risico's op het gebied van gezondheid kan de GGD om advies worden gevraagd. Uitgangspunten in deze adviezen is niet alleen de wettelijke milieunormen maar ook de gezondheidskundige advieswaarden, zodat het mogelijk wordt een weloverwogen besluit hierover te nemen.

Geen onevenredige aantasting in het geding zijnde belangen

Een nieuwe activiteit kan betekenen dat er een nieuw milieugevoelig object ontstaat (o.a. op het gebied van geur, geluid en externe veiligheid. Dit kan een belemmering vormen voor bedrijven die al met bestaande activiteiten aanwezig zijn in de omgeving. Bijvoorbeeld als de afstand tot deze nieuwe activiteit kleiner is dan tot de huidige woning. Een bedrijf in de omgeving kan daardoor mogelijk niet meer alle gebruiksmogelijkheden die de locatie nu heeft op grond van het geldende bestemmingsplan benutten waar dat eerder wel mogelijk was. Dit is ongewenst. Bij het realiseren van een nieuwe activiteit moet daarom aangetoond worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen in de omgeving.

Ook mag het initiatief geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van de Wet natuurbescherming, archeologische verwachtingswaarde, cultuurhistorie, bodem en waterhuishouding.

Normale afwikkeling verkeer (bereikbaarheid en veiligheid)

Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. Dit wordt bepaald aan de hand van CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. *Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk (<500 adressen per km²)*

- Aangetoond dient te worden via welke wegen het verkeer wordt afgewikkeld en dat deze wegen deze verkeerstoename goed kunnen verwerken en er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Een toename van vracht- en landbouwverkeer door de bebouwde kom staan we niet toe.
- De ontsluiting op de openbare weg vindt plaats doormiddel van een veilige uitweg. Voldaan wordt aan: [Beleidsregels Uitwegen Gemeente Haaren](#), CROW publicatie 288 *Uitritten en uitritconstructies*

Voldoende parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van parkeernormen in het [GVVP Haaren](#). Volstaan deze normen niet wordt teruggevallen op CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Scoringstabel (is van toepassing bij route 2 en 4)

Doel	Onderbouwing	Akkoord ja/nee
Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige belangen. Dit betreft in ieder geval de in het bestemmingsplan vastgelegde belangen	Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.	
	Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.	
	Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.	
	Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan in- en extern en/of er door worden beïnvloed.	
Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving	Er is aangetoond dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied ¹ .	
	Er is zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan geborgd voor nu en in de toekomst.	

1.2 Sloopfonds

Het beeld is dat niet alle vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt gaat worden voor nieuwe initiatieven. Niet alle gebouwen en locaties zijn namelijk geschikt voor nieuwe functies. Het is daarom ook wenselijk om sloop te stimuleren. Dit door:

- Vergoeding voor sloop beschikbaar te stellen.
- Op grond van de regeling kwaliteitsverbetering landschap sloop te verplichten bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.

¹ Bijvoorbeeld vanwege de bijdrage van het initiatief aan duurzaamheid.

2. Samenvatting hoofdlijnen Verordening Ruimte (provinciaal beleid) voor vrijkomende agrarische bebouwing

Het beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de [Verordening Ruimte](#). Hoofdlijnen uit dit beleid met betrekking tot niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (bijvoorbeeld agrarisch bouwvlak of voormalig agrarisch bouwvlak):

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
- De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoe u hieraan invulling kunt geven is terug te vinden in de [Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren](#).

Afwijkende regels voor recreatiebedrijven:

de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt; in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen:

vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

Afwijkende regels voor tuincentra:

regels worden gesteld ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel; is verzekerd dat er adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen;

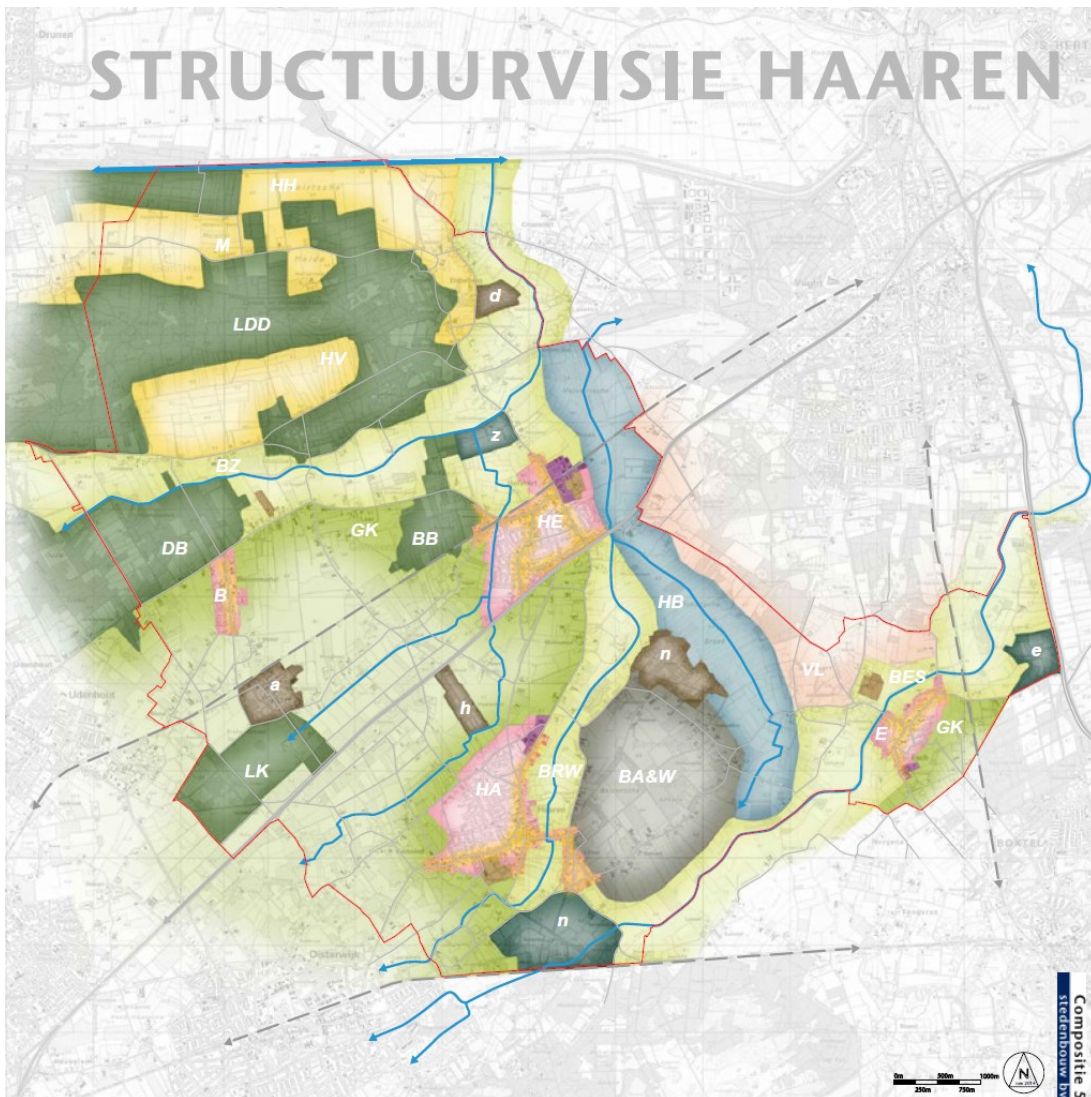
Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven²:

- Ligging in Gemengd landelijk gebied.
- vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

² *agrarisch-technisch hulpbedrijf*: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandelen, met uitzondering van mestbewerking;

agrarisch verwant bedrijf: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

3. Samenvatting uitgangspunten structuurvisie met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied³



Afbeelding 1 [Kaart structuurvisie](#), bron: structuurvisie Haaren, 2015

RENVOOI

- gemeentegrens, plangebied structuurvisie
- Natuur LDD, De Brand, Leemkuilen,
- Margriet, Helvoirtse Heide, Hengstven
- Uitlopers Vughter landgoederenzone
- Belverse Akkers en Weiden
- Beekdalen (Helvoirtbroek, Zandley, Essche Stroom, Ruijsbossche waterloop)
- Groene kamers bij Esch
- Agrarisch-/boomteeltontwikkelingsgebied
- GK de Groene Kamers
- Overig (geen onderdeel plangebied)
-

³ In dit overzicht ontbreken de uitgangspunten van een aantal gebieden omdat hier geen vrijkomende agrarische bebouwing voorkomt. Dit betreft de kernen, woongebieden, werklocaties, sportcomplexen, groen-rode landschapselementen en landgoederen.

4. Specificatie per gebied

4.1 Gebied Natuur: Brokkenbroek, Leemkuilen, Loonse en Drunense duinen/Hooge heide en de Brand:

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimtevoor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁴: kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Gezien de omgevingskwaliteiten zijn de natuurgebieden niet geschikt voor woningbouw in welke vorm dan ook. Wel kan woningbouw in de nabije omgeving die gepaard gaat met natuurontwikkeling de kwaliteit van het natuurgebied versterken indien hiermee ontsnippering van het gebied plaatsvindt (verbindingen ontstaan met andere natuurgebieden).

Ook kan op locaties in de omgeving van de natuurgebieden het omschakelen van een bedrijfsbestemming naar wonen een meerwaarde zijn voor de natuurgebieden door zaken zoals vermindering van ammoniakuitstoot en verkeersbewegingen.

Werken&Economie

Focus in deze natuurgebieden ligt op extensief recreatief medegebruik, waarbij het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden voorop staat. Recreatief-toeristische ontwikkelingen dienen met name te concentreren bij de minder kwetsbare delen van de natuurgebieden. Deze ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het ontlasten van de meest kwetsbare delen van het natuurgebied van recreatieve druk. Daarnaast dient er bij deze initiatieven sprake te zijn van een duurzame inrichting van het initiatief, zodanig dat piekbelastingen niet worden afgewenteld op de omgeving.

In deze gebieden zijn beperkte agrarische gebruiksmogelijkheden in de vorm van extensief agrarisch gebruik als onderdeel van het natuurbeheer.

Welzijn&Voorzieningen

De natuurgebieden zijn kwetsbaar en hier staat de instandhouding van de natuur voorop. Hierdoor zijn hier kansen voor commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot verbetering van het voorzieningenpatroon zeer beperkt. Daarnaast mogen economische ontwikkelingen in dit gebied niet leiden tot een verslechtering van het voorzieningenniveau in de kernen.

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

- **Brokkenbroek:** kwelgebied met ondiepe vennen en een vegetatie van eiken, beuken en essen. Het betreft een besloten landschap met historische groen- en laanstructuren. Hier passen enkel ontwikkelingen gericht op de versterking van de ecologische waarden.
- **Leemkuilen:** kwelgebied met natte natuurwaarden bestaande uit gegraven plassen, omgeven door moerasbos. Het betreft een besloten landschap met een combinatie van nat (plassen, kaden en bos). Hier passen enkel ontwikkelingen gericht op de versterking van de ecologische waarden.

⁴ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

Doordat hier sprake is van een Natura 2000-gebied mogen de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied niet worden aangetast.

- *Loonse en Drunense duinen/Hooge Heide: er is sprake van een dekzandrug met overwegend naaldbossen afgewisseld door open stuifvlakten, enkele heideterreinen en een paar vennetjes.* Hier passen enkel ontwikkelingen gericht op de versterking van de ecologische waarden. Doordat hier sprake is van een Natura 2000-gebied mogen de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied niet worden aangetast.
- *De Brand: Nat bosgebied met kwelafhankelijke natuurwaarden bestaande uit alluviale bossen, moeras en vennen.* Er is sprake van een kenmerkende strookvormige verkaveling met historische groen- en laanstructuren. Hier passen enkel ontwikkelingen gericht op de versterking van de ecologische waarden en het behoud van de strookvormige verkaveling. Doordat hier sprake is van een Natura 2000-gebied mogen de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied niet worden aangetast.

Mobiliteit

Veiligheid van de wandel- en fietspaden in de gebieden is belangrijk maar de rust van de natuurgebieden blijft voorop staan. Wel is sociale controle op en rondom wandel- en fietspaden waar mogelijk gewenst, bijvoorbeeld door kleinschalige horecagelegenheden rondom deze routes of specifieke verlichting. Andere doelen op het gebied van verkeer zijn het verbeteren van de aansluitingen op de bestaande wandel- en fietspadennetwerken, overzichtelijke kruisingen tussen recreatieve netwerken en andere netwerken en het verbeteren van de infrastructuur en parkeermogelijkheden bij startpunten van toeristische routes.

4.2 Agrarisch: De uitlopers van de Vughter Landgoederenzone

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimtevoor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁵ en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Dit gebied is de overgang van het Helvoirts Broek richting het Vughtse grondgebied waar de invloedssfeer van de Vughter landgoederenzone merkbaar is. Het betreft een gebied met hoofdzakelijk woningen omringd door bosgebieden en landerijen. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk indien hiermee de hier aanwezige landschapskarakteristiek van besloten landgoederen en open agrarische gebieden niet wordt aangetast.

Werken&Economie

Het betreft een gebied met vooral woningen, bosgebieden en grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Dit kan prima samengaan met kleinschalige bedrijvigheid. De gemeente wil kleinschalige bedrijvigheid in de dorpen en in vrijkomende agrarische bebouwing faciliteren. Ook wijst de gemeente een 'agrarisch ontwikkelingsgebied' aan. Hier bestaan ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor boomtelers om over te gaan tot schaalvergroting of intensivering.

Welzijn&Voorzieningen

⁵ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

Doordat dit gebied niet aansluit op een kern en ook geen grotere bebouwingsconcentraties bevat zijn hier kansen voor commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot verbetering van het voorzieningenpatroon zeer beperkt. Wel kunnen zorginitiatieven gebruik maken van bestaande bebouwing. Het zorginitiatief betreft hierbij een kortdurend verblijf van de zorgbehoevenden (permanente bewoning wordt niet voorgestaan). Daarnaast mogen economische ontwikkelingen in dit gebied niet leiden tot een verslechtering van het voorzieningenniveau in de kernen.

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

Dit gebied kan globaal gekenmerkt worden als een zone waarin open en besloten landschappen elkaar afwisselen en waarin (monumentale) landgoederen in de loop der tijd een plek hebben gekregen. Ontwikkelingen zijn hier enkel mogelijk indien passend binnen de landschapskarakteristiek van besloten landgoederen en open agrarische gebieden

Mobiliteit

Doelen op het gebied van verkeer zijn hier het verbeteren van de aansluitingen op de bestaande wandel- en fietspadennetwerken. Voor wat betreft landbouw geldt dat de bestemming van landbouwverkeer voor landbouwverkeer bereikbaar moet blijven.

4.3 Margriet/Helvoirtsche heide/Hengstven

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁶: kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Dit gebied is het open agrarisch gebied ingekaderd door de bossen van de Loonse en Drunense Duinen. Hier wordt terughoudend omgegaan met een toename van bebouwing en opgaande landschapselementen. Voor goede inpassing is maatwerk nodig.

Werken&Economie

Het betreft een open agrarisch gebied met voornamelijk grondgebonden agrarische bedrijven en wat woningen. Ook zijn er in dit gebied een aantal recreatieve en horecabedrijven te vinden. Er zijn hier kansen op het gebied van recreatie en toerisme, vooral ook vanuit het oogpunt om de recreatieve druk van de Loonse- en Drunense Duinen ook meer over dit gebied te verspreiden. Deze ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het ontlasten van de meest kwetsbare delen van het natuurgebied van recreatieve druk. Daarnaast dient er bij deze initiatieven sprake te zijn van een duurzame inrichting van het initiatief, zodanig dat piekbelastingen niet worden afgewenteld op de omgeving. Daarnaast blijft ook agrarisch gebruik hier een belangrijke functie in de toekomst. Hierbij wordt vooral gedacht aan het produceren van streekeigen, kwaliteits- en/of biologische producten (initiatief Duinboeren) doordat het een gebied betreft met veel omgevings-kwaliteiten. Ook worden in dit gebied kansen gezien voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven om zo extra inkomsten te generen.

Welzijn&Voorzieningen

Doordat dit gebied niet aansluit op een kern en ook geen grotere bebouwingsconcentraties bevat zijn

⁶ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

hier kansen voor commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot verbetering van het voorzieningenpatroon zeer beperkt. Wel kunnen zorginitiatieven gebruik maken van bestaande bebouwing. Het zorginitiatief beoogd hierbij een kortdurend verblijf van de zorgbehoevenden (permanente bewoning wordt niet voorgestaan). Daarnaast mogen economische ontwikkelingen in dit gebied niet leiden tot een verslechtering van het voorzieningenniveau in de kernen.

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

Het betreft hier een bijzonder open agrarisch landschap door de sterke ruimtelijke begrenzing van de bossen van de Loonse en Drunense Duinen. Het behoud van de waardevolle eenheid van het gebied voor de Loonse en Drunense Duinen, zowel t.a.v. natuurontwikkeling als waterhuishouding staat hier voorop. Er wordt hier zeer terughoudend omgegaan met ontwikkelingen die een toename van bebouwing en/of opgaande landschapselementen als bomenlanen en hotwallen betreffen. Daarnaast is maatwerk noodzakelijk voor goede inpassing in het bebouwings- en landschapsbeeld. Andere kenmerken om mee rekening te houden in dit gebied zijn:

- Onderschikt aan het open landschap komt incidenteel groen voor in de vorm van kleine bospercelen, houtwallen, solitaire bomen, fragmenten laanbeplanting en erfbeplanting.
- Wegen liggen aan de randen en centraal door het gebied;
- Bebouwing is geclusterd per erf en deze erven liggen verspreid aan de wegen met openheid en zichtlijnen tussen de erven
- Erfinrichting is functioneel en open met beperkt groen elementen waardoor er direct zicht is op de (agrarische) bebouwing

Mobiliteit

Veiligheid van de wandel- en fietspaden is in dit gebied belangrijk. Waar mogelijk is sociale controle op en rondom wandel- en fietspaden gewenst, bijvoorbeeld door kleinschalige horecagelegenheden rondom deze routes of specifieke verlichting. Andere doelen op het gebied van verkeer zijn het verbeteren van de aansluitingen op de bestaande wandel- en fietspadennetwerken, overzichtelijke kruisingen tussen recreatieve netwerken en andere netwerken en het verbeteren van de infrastructuur en parkeermogelijkheden bij startpunten van toeristische routes.

Voor wat betreft landbouw geldt dat de bestemming van landbouwverkeer voor landbouwverkeer bereikbaar moet blijven.

4.4 De Groene kamers

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁷: kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Het gebied De groene kamers betreft hoofdzakelijk het agrarisch ontwikkelingsgebied. Hier mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmering voor agrariërs vormen. Daarnaast zijn ook uitsluitend activiteiten toegestaan die niet veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

⁷ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

Werken&Economie

De groene kamers betreft agrarisch gebied waar de gronden gemengd gebruikt worden (als weiland, akker en voor de boomteelt). Dit is het gebied waar de landbouw en dan met name de boomkwekerijen de ruimte krijgt, zodat de karakteristieke openheid van andere landschappen binnen de gemeente zoveel mogelijk in stand blijven. In dit gebied wordt dus vooral ingezet op het clusteren van boomkwekerijen, zodat in andere gebieden ook ruimte blijft voor andere agrarische sectoren om zich te ontwikkelen. Dit gebied biedt ruimte voor aanzienlijke schaalvergroting en grootschalige intensivering van agrarische bedrijfsomgevingen. Schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen is echter enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing. Verder is het gebied geschikt voor de ontwikkeling van natuur, water, recreatie en buitensporten. Wel geldt bij al deze initiatieven dat deze uitsluitend mogelijk zijn indien deze niet leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven en deze niet te veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

In de kernrandzone rond de dorpen is het gebied meer geschikt voor stedelijke functies en (beperkte)dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast.

Welzijn&Voorzieningen

Zorginitiatieven mogen hier niet leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven die willen schaalvergroten en/of intensiveren. Daarnaast mogen economische ontwikkelingen in dit gebied niet leiden tot een verslechtering van het voorzieningenniveau in de kernen.

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

De Groene kamers betreft een half open landschap met groene kamers. Er is hier sprake van een gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen. Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting. Binnen het casco is sprake van een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteelt-percelen en erven met beplanting. De Bebouwing is geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bossages en bomen) en gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair. Ontwikkelingen die de omgevingskwaliteit versterken:

- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen /laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het • landschap opnemen

Verder dient bij ontwikkelingen in de nabijheid van de N65 bij het maken van een zorgvuldige afweging over de inpassing daarvan, de 'etalagefunctie' van de provinciale weg te worden betrokken.

Mobiliteit

De bestemming van landbouwverkeer moet voor landbouwverkeer bereikbaar blijven. Ten aanzien van het verkeer dat afkomstig is van boomtelers, wil de gemeente dat grote voertuigen zoveel mogelijk nabij de N65 laden en lossen op centrale punten. Bevoorrading van de kwekerijen kan plaatsvinden door distributie via kleinere voertuigen.

Ten aanzien van de veiligheid vindt de gemeente Haaren dat als er meerdere alternatieve routes beschikbaar zijn, eerst de routes buiten de bebouwde kommen van de dorpen afgewogen moeten worden, omdat hier minder potentiële conflictpunten zijn. Ten aanzien van boomkwekerijen wil de gemeente sturen op het zoveel mogelijk laden- en lossen op de percelen van boomkwekers zelf en niet op de openbare weg. Dit laatste leidt tot verkeersonveilige situaties en schade aan de weg.

Ten aanzien van de leefbaarheid van de vier dorpen wil de gemeente de trillingshinder en de geluidshinder van (landbouw)voertuigen tegengaan omdat deze zorgen voor de grootste negatieve leefbaarheidseffecten. Aandachtspunten hiervoor zijn het verminderen van verticale snelheidsremmende maatregelen nabij woningen (zoals drempels) ten gunste van horizontale

snelheidsremmers (wegversmallingen).

Binnen de gemeente Haaren worden geen grootschalige voorzieningen met een regiofunctie voorzien. Wel is de vestiging van bedrijven die bijvoorbeeld outdoor-activiteiten aanbieden mogelijk; deze activiteiten zijn echter kleinschalig van aard. Bij uitzondering kan een grootschalige voorziening mogelijk worden gemaakt, indien de bezoekersaantallen en vervoerswijze van de bezoekers is afgestemd op de omgeving.

4.5 Belverse Akkers en Weide

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimtevoor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁸: kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Dit gebied betreft een cultuurhistorisch waardevol open akkercomplex met daar rondom een krans van bebouwing en daarbij behorende weiden in de aangrenzende beekdalen. In het open akkercomplex wordt nieuwe bebouwing en opgaande beplanting tegen gegaan. Ook in de lintbebouwing wordt zeer terughoudend omgegaan met ontwikkelingen die een intensivering van de lintbebouwing betekenen om open delen in het lint te houden.

Werken&Economie

Agrarisch gebruik is en blijft in dit gebied een belangrijke functie. Hierbij wordt vooral gedacht aan het produceren van streek-eigen, kwaliteits- en/of biologische producten doordat het een gebied betreft met veel omgevingskwaliteiten. Ook worden in dit gebied kansen gezien voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven om zo extra inkomsten te generen.

Welzijn&Voorzieningen

Dit gebied sluit aan op de kern Haaren en het recreatiegebied De Noenes. Hier kunnen kansen zijn voor commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot verbetering van het voorzieningenpatroon van de kern. Zo kunnen zorginitiatieven gebruik maken van bestaande bebouwing. Wel beoogd het zorginitiatief hierbij een kortdurend verblijf van de zorgbehoevenden (permanente bewoning wordt niet voorgestaan).

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

De cultuurhistorische waarde van de Belverse akkers, dat eeuwenlang als gevolg van de potstalcultuur is opgehoogd, wordt algemeen erkend. Daarnaast geldt voor het gebied een archeologisch regime, dat ontwikkelingen veelal beperkt.

De open bolle akkers, de krans van bebouwing daar rondom, en de daarbij behorende weiden in de aangrenzende beekdalen vormen een samenhangend landschapsbeeld met de volgende kenmerken:

- Open akkercomplex met bolle ligging en zichtbare steilranden;
- Akker omgeven door een krans van bebouwing;
- Landschap verder aflopend naar beekdalen van Ruijsbossche Waterloop en Essche Stroom
- Sterke relatie tussen hoger en lager gelegen agrarische gronden met bebouwing er tussenin
- Bebouwing geclusterd per erf, groen omkaderd met hagen en heggen (ook bij kassen)

⁸ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

- Gevarieerde lintbebouwing (niet aaneengesloten) met openingen die zicht geven op het landschap van het open akkercomplex en de beekdalen
- Tweezijdige laanbeplanting langs wegen.

Ontwikkelingen die hier passen:

- Verwijderen van bestaande opgaande beplanting in het gebied die het open karakter verstoort
- Versterken randen van het open akkercomplex door verdere aanleg van beplanting langs wegen, waterlopen en erven

Verder is maatwerk noodzakelijk voor goede inpassing in het bebouwings- en landschapsbeeld.

Mobiliteit

Veiligheid van de wandel- en fietspaden is in dit gebied belangrijk. Waar mogelijk is sociale controle op en rondom wandel- en fietspaden gewenst, bijvoorbeeld door kleinschalige horecagelegenheden rondom deze routes of specifieke verlichting. Andere doelen op het gebied van verkeer zijn het verbeteren van de aansluitingen op de bestaande wandel- en fietspadennetwerken, overzichtelijke kruisingen tussen recreatieve netwerken en andere netwerken en het verbeteren van de infrastructuur en parkeermogelijkheden bij startpunten van toeristische routes.

Voor wat betreft landbouw geldt dat de bestemming van landbouwverkeer voor landbouwverkeer bereikbaar moet blijven.

4.6 Beekdalen: Zandleij, Helvoirts Broek, Essche Stroom, Ruijsbossche Waterloop

Wonen&Woonomgeving

In het buitengebied is het toevoegen van nieuwe woningen in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn de zogenaamde ruimte voor ruimtewoningen (een woning die voldoet aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte of waarvoor bij de provincie een bouwtitel op grond van deze regeling is aangekocht) en de ontwikkeling van een nieuw landgoed met wooneenheden. Dit zijn woningbouwontwikkelingen waarvoor op grond van het provinciaal beleid en de Structuurvisie Haaren zeer strikte voorwaarden gelden. Zo zijn ruimte voor ruimtewoningen toegestaan binnen bebouwingsconcentraties⁹: kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint en gaat een nieuw landgoed altijd gepaard met grootschalige natuurontwikkeling.

Gezien de omgevingskwaliteiten zijn de natuurgebieden niet geschikt voor woningbouw in welke vorm dan ook. Wel kan woningbouw in de nabije omgeving die gepaard gaat met natuurontwikkeling de kwaliteit van het natuurgebied versterken indien hiermee ontsnippering van het gebied plaatsvindt (verbindingen ontstaan met andere natuurgebieden).

Ook kan op locaties in de omgeving van de natuurgebieden het omschakelen van een bedrijfsbestemming naar wonen een meerwaarde zijn voor de natuurgebieden door zaken zoals vermindering van ammoniakuitstoot en verkeersbewegingen.

Werken&Economie

Focus in deze gebieden ligt op extensief recreatief medegebruik, waarbij het behoud en ontwikkeling van de beek, waterberging en natuur voorop staat. Recreatief-toeristische ontwikkelingen dienen met name te concentreren bij de minder kwetsbare delen. Bij deze initiatieven dient sprake te zijn van een duurzame inrichting van het initiatief, zodanig dat piekbelastingen niet worden afgewenteld op de omgeving.

Welzijn&Voorzieningen

De beekdalen zijn kwetsbaar en hier staat het beekherstel, waterberging en natuurontwikkeling voorop. Hierdoor zijn hier kansen voor commerciële en maatschappelijke initiatieven die leiden tot verbetering van het voorzieningenpatroon zeer beperkt. Daarnaast mogen economische

⁹ Dit betreft een kernrandzone (overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt), bebouwingslint (verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn), bebouwingscluster (hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is).

ontwikkelingen in dit gebied niet leiden tot een verslechtering van het voorzieningenniveau in de kernen.

Omgevingskwaliteit/Uitgangspunten Haarenskwaliteitsmenu

- *Beekdal Zandleij*: dit beekdal stroomt vanuit het natuurgebied de Brand richting het oosten. Daar waar het beekdal het Helvoirts Broek raakt, buigt de Zandleij af naar het noorden, richting het Drongelense Kanaal. Het beekdal rijgt een groot aantal gebieden aaneen. Zo voert het langs De Brand, De Loonse en Drunense Duinen, Zwijnsbergen en de Distelberg. Door de grote mate van openheid biedt het beekdal een contrast met deze aangrenzende besloten gebieden. De beek is opgenomen in een agrarisch gebied met groene kamers en een sterke noordzuid richting met haaks op de beek gelegen waterlopen. De bebouwing is geclusterd per erf, solitair in het landschap. Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op beekherstel, waterberging en herstel oevervegetatie
- *Het Helvoirts Broek* is (ondanks de beperkte toegankelijkheid) van grote waarde voor de ruimtelijke beleving in de gemeente Haaren. Dit vanwege het contrast tussen de grote mate van openheid van dit gebied ten opzichte van de aansluitende besloten gebieden zoals de kernen en de natuurgebieden, zoals De Brand en Het Brokkenbroek. Daarnaast worden voor het gebied specifieke natuurontwikkelingen voorgestaan, waardoor het meer en meer als een ecologische verbindingszone tussen de beekdalen van de Essche Stroom en de Zandleij gaat werken. Het betreft een laaggelegen open beekdal met haaks op de Broekleij gelegen waterlopen in een fijnmazig systeem met enkele bospercelen en houtsingels als kleinschalige landschapselementen in het beekdal. In het hele beekdal ontbreekt bebouwing. Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op beekherstel, hermeandering, waterberging en natte natuurwaarden als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur met voedselarm water. Uitgangspunt is het behouden van de kenmerkende openheid en perceelstructuur met kleinschalige landschapselementen in de vorm van bosjes en singels.
- *Beekdal Essche Stroom* stroomt aan de zuidzijde van de gemeentegrens van Haaren. Hermeandering en waterberging zijn hier de belangrijkste ruimtelijke vraagstukken. Het beekdal voert onder meer langs de Belverse Akkers, waar de ruimtelijke structuren van het beekdal en van de Belverse Akkers en Weiden ineengrijpen. Het betreft een breed laaggelegen beekdal met haaks op de beek gelegen waterlopen. Oevers zijn gedeeltelijk uitgevoerd als dijken met rijen populieren met enkele bospercelen (populieren), oude houtwallen, singels en lanen als kleinschalige landschapselementen. Bebouwing is enkel aanwezig aan de randen van het beekdal, onder andere de dorpskern Esch en de Belversestraat. Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op beekherstel, hermeandering en waterberging met natuur-vriendelijke oevers als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.
- *Beekdal Ruijsbossche Waterloop* voert vanaf de zuidoost zijde van Haaren richting het noorden. Daar gaat de loop over in de Broekleij. Het betreft een ecologische verbindingszone. Het betreft een smalle watergang met overwegend steile oevers, een relatief open beekdal met haaks op de beek gelegen ontwateringssloten. De bovenloop ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing van Haaren en 't Eind / Belverse Akkers en Weiden en de benedenloop (bij N65) vormt een landschappelijke eenheid met Helvoirts Broek. Ontwikkelingen in het gebied zijn alleen in samenhang met aangrenzende gebieden te beschouwen

Mobiliteit

Veiligheid van de wandel- en fietspaden in de gebieden is belangrijk maar de rust van de gebieden voor de ontwikkeling van natuur blijft voorop staan. Wel is sociale controle op en rondom wandel- en fietspaden waar mogelijk gewenst, bijvoorbeeld door kleinschalige horecagelegenheden rondom deze routes of specifieke verlichting. Andere doelen op het gebied van verkeer zijn het verbeteren van de aansluitingen op de bestaande wandel- en fietspadennetwerken, overzichtelijke kruisingen tussen recreatieve netwerken en andere netwerken en het verbeteren van de infrastructuur en parkeermogelijkheden bij startpunten van toeristische routes.

Voor wat betreft landbouw geldt dat de bestemming van landbouwverkeer voor landbouwverkeer bereikbaar moet blijven.





gemeente
Haaren

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel