

# TOELICHTING

**FUNCTIEVERANDERING VOORMALIGE VARKENSTAL IN 'WERKBOERDERIJ  
KLOOSTERHOF' EN OPNAME IN KOMPLAN LEENDE-LEENDERSTRIJP**



## **INITIATIEFNEMER**

Arno en Jannie Verduijn-Lamers  
Klooster 4  
5595 GJ LEENDE (LEENDERSTRIJP)

## **LOCATIE BEDRIJF**

Klooster 4  
5595 GJ LEENDE (LEENDERSTRIJP)

# TOELICHTING

## FUNCTIEVERANDERING VOORMALIGE VARKENSTAL IN 'WERKBOERDERIJ KLOOSTERHOF' EN OPNAME IN KOMPLAN LEENDE-LEENDERSTRIJP

Initiatieflocatie: Klooster 4  
5595 GJ LEENDE

Initiatiefnemer: Arno en Jannie Verduijn-Lamers

Adviseur/contact: FarmConsult  
Sluisstraat 24  
7491 GA Delden  
[farmconsult@forfarmers.eu](mailto:farmconsult@forfarmers.eu)

**Projectleider**  
Jan Thijs  
tel. 06-53209707  
[jan.thijs@forfarmers.eu](mailto:jan.thijs@forfarmers.eu)

**Opsteller**  
Jan Thijs  
tel. 06-53209707  
[jan.thijs@forfarmers.eu](mailto:jan.thijs@forfarmers.eu)

Datum: Juni 2015  
Versie: 1.4 (definitief)

## INHOUDSOPGAVE

---

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK 2 PLANOMSCHRIJVING .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 GEGEVENS INITIATIEFNEMER.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 LIGGING VAN DE LOCATIE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 AANLEIDING FUNCIEVERANDERING.....</b>	<b>11</b>
<b>2.5 BESCHRIJVING UITBREIDING.....</b>	<b>12</b>
<b>HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 RIJKSBELEID.....</b>	<b>15</b>
<i>3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....</i>	<i>15</i>
<i>3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....</i>	<i>15</i>
<b>3.2 PROVINCIAAL BELEID .....</b>	<b>16</b>
<i>3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.....</i>	<i>16</i>
<i>3.2.2 Verordening ruimte 2014.....</i>	<i>16</i>
<b>3.3 GEMEENTELIJKE BELEID.....</b>	<b>18</b>
<i>3.3.1 Ontwerp-Structuurvisie Heeze-leende 2013-2030.....</i>	<i>18</i>
<i>3.3.2 Bestemmingsplannen .....</i>	<i>19</i>
<b>HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN.....</b>	<b>21</b>
<b>4.1 NATUUR: GEBIEDSBESCHERMING.....</b>	<b>21</b>
<i>4.1.1 Natura 2000 .....</i>	<i>21</i>
<i>4.1.2 EHS.....</i>	<i>22</i>
<i>4.1.3 Kwetsbare gebieden Wet ammoniak en veehouderij.....</i>	<i>23</i>
<b>4.2 FLORA- EN FAUNA: SOORTENBESCHERMING.....</b>	<b>24</b>
<b>4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....</b>	<b>25</b>
<b>4.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....</b>	<b>25</b>
<b>4.5 VERKEERSAANTREKKENDE WERKING EN ONTSLUITING .....</b>	<b>27</b>
<b>HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>29</b>
<b>5.1 MILIEUZONERING .....</b>	<b>29</b>

<b>5.2</b>	<b>BEOORDELING HOBBYMATIG /BEDRIJFSMATIG .....</b>	<b>29</b>
<b>5.3</b>	<b>BODEM .....</b>	<b>30</b>
<b>5.3</b>	<b>EXTERNE VEILIGHEID.....</b>	<b>30</b>
<b>5.4</b>	<b>GELUIDHINDER.....</b>	<b>31</b>
<b>5.5</b>	<b>GEUR .....</b>	<b>31</b>
<b>5.6</b>	<b>LUCHTKWALITEIT .....</b>	<b>31</b>
<b>5.7</b>	<b>WATER .....</b>	<b>32</b>
<b>5.8</b>	<b>GEZONDHEID .....</b>	<b>33</b>
	<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>34</b>
	<b>HOOFDSTUK 7 CONCLUSIE.....</b>	<b>35</b>
	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>37</b>

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Algemeen	<p>Familie Verduijn, is sedert 2013 eigenaar van de varkensstal met bijbehorend weiland welke achter de woonboerderij Klooster 4 in Leenderstrijp is gelegen. Met name de slechte bouwkundige staat van deze stal is een aanleiding om te bezien hoe het gebouw een verantwoorde functionaliteit kan krijgen waarbij met name de uitstraling meer aansluit bij de bebouwing in de kern van Leenderstrijp.</p> <p>De varkensstal ligt binnen het plangebied van de 'Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014'. De woning, Klooster 4 ligt binnen 'komplan Leende-Leendestrijp'.</p>
Plan	<p>Het plan omvat de realisatie van een werkboerderij van 283 m<sup>2</sup> met de toekomstige naam "Kloosterhof" welke fungeerd als dagopvang voor autistische kinderen. De "Kloosterhof" moet een plek worden waar deze kinderen zich kunnen ontwikkelen en kunnen werken aan sociale en emotionele vaardigheden waarbij natuur en dieren een belangrijke rol vervullen. De verouderde varkensstal ter grootte van 490 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Daarnaast is ook het bijgebouw bij de woning (160 m<sup>2</sup>) aan vervanging toe. Het plan is om in dezelfde stijl als de werkboerderij dit bijgebouw te vervangen door een berging van plusminus 40,3 m<sup>2</sup>.</p> <p>In totaliteit wordt er 650 m<sup>2</sup> gesloopt en in ruil daarvoor wordt ca. 323 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Het totale verhard oppervlak neemt hiermee af met ca. 327 m<sup>2</sup>.</p> <p>De werkboerderij wordt niet op dezelfde plaats als de varkensstal gesitueerd maar wordt op plusminus 11 meter van de berging geplaatst zodat het valt binnen het plangebied 'Komplan Leende-Leendestrijp' wat bij de kom wordt getrokken.</p>
Functieverandering bouwvlak	<p>Met de gemeente is afgesproken dat, bij herziening van het 'komplan Leende-Leenderstrijp' gekeken wordt of en hoe het gebouw kan worden geïntegreerd binnen het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Voorliggende locatie is bestemd voor wonen, hier is kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan.</p>
Keuze voor de procedure	<p>Indien het college van Burgemeester en Wethouders positief besluiten op dit plan dan worden de gronden waarop de varkensstal is gesitueerd en nu nog binnen het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2014 vallen, binnen de plangrens van het komplan voor Leende-Leenderstrijp meegenomen bij de eerstvolgende algehele herziening.</p>
Leeswijzer	<p>In deze ruimtelijke onderbouwing worden de ruimtelijke consequenties van het plan in beeld gebracht. Daarbij worden de volgende deelaspecten beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in hoofdstuk 2 komt de aanleiding van het plan en de huidige en gewenste situatie aan bod;</li><li>• hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Heeze Leende;</li><li>• in hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten van de voorgenomen uitbreiding beschreven, waaronder de gevolgen voor natuur, landschap, cultuur/archeologie en verkeersaantrekende werking en ontsluiting, ruimtelijke aspecten van het initiatief (dynamiek in de rand van de bebouwing);</li></ul>

- hoofdstuk 5 behandelt de milieuaspecten van de voorgenomen plan, onder welke categorie valt de activiteit vanuit bedrijfsmilieuzonering, wat zijn de gevolgen voor bodem, geluid, geur en water;
- in hoofdstuk 6 staan de uitvoerbaarheid centraal;
- tot besluit geven we in hoofdstuk 7 een beknopte conclusie en samenvatting van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **HOOFDSTUK 2 PLANOMSCHRIJVING**

### **2.1 GEGEVENS INITIATIEFNER**

Naam: Arno en Jannie Verduijn-Lamers  
Inrichtingsadres: Klooster 4  
Postcode en plaats: 5595 GJ Leende  
Tel: 06-22755211  
Email: [a.verduijn1@chello.nl](mailto:a.verduijn1@chello.nl)  
Kadastraal bekend: sectie G  
Nummer: 77  
kadastrale gemeente Heeze-Leende

### **2.2 LIGGING VAN DE LOCATIE**

De locatie is gelegen aan de rand van het buitengebied in de driehoek van de Hoogeindseweg, Klooster en de St Jan Baptistastraat in Leendestrijp. Leendestrijp is een buurtschap behorende bij het dorp Leende, ten zuidoosten van Eindhoven en in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Leendestrijp telt ongeveer 500 inwoners. De naam 'Strijp' betekent 'streep' of 'rij' en heeft betrekking op een reeks boerderijen. Het dorpsbeeld wordt gevormd door tal van fraaie langgevelboerderijen. Het langgerekte Leendestrijp wordt gekenmerkt door natte natuurgebieden in het beekdal van de Strijper Aa die ten oosten van de buurtschap stroomt. Ten zuiden van Leendestrijp heeft deze beek haar brongebied. De kern is een rietmoeras- en broekbosgebied waaromheen cultuurgronden liggen. Ten westen van Leendestrijp vindt men het Leenderbos en de Groote Heide, een zeer groot bosgebied met diverse vennen en geïsoleerde heidegebieden, in het zuiden overgaand in een heidegebied dat doorloopt tot de Achelse Kluis. Leendestrijp is een knooppunt van wandel- en fietsroutes

Op circa 2 kilometer ten oosten ligt de kern van Leende. De kern Heeze bevindt zich op circa 6,4 kilometer ten noord van het bedrijf, de kern van Sterksel op ca. 6,5 km Ten westen op ca. 10 km ligt de kern van Valkenswaard.

Leendestrijp ligt in de landelijke regio Heeze-Leende/Crandonck binnen de directe invloedssfeer van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond; Leendestrijp kent een relatief goede ontsluiting met de aansluitpunten op de autosnelwegen en A2 en A67 in de nabijheid.

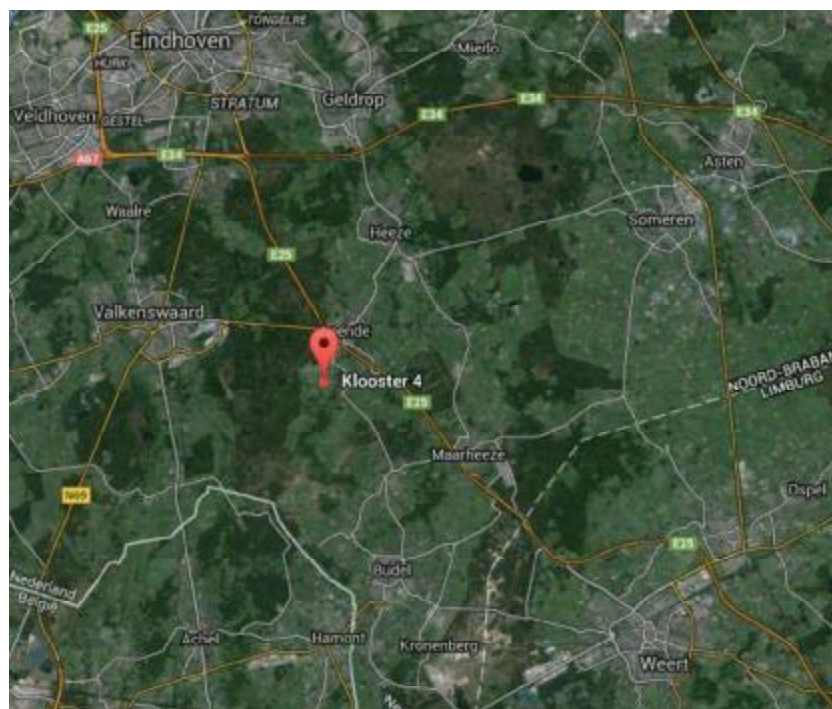
Het Klooster 4 bevindt zich aan de rand van de kom van Leendestrijp. Het centrum van Strijp is het 'kaatsveld', een driehoekig pleintje waar Zaalstraat en Klooster bij elkaar komen.

Naast de locatie ligt de basisschool Sint Jan. De locatie waar zich op dit moment de varkensstal is gelegen, is bestemd als agrarisch.

Figuur 2.1:  
Topografische ligging locatie,  
(Bron: Kadata)



Figuur 2.2:  
Topografische ligging locatie  
Klooster 4, Leende  
(Bron: Google Maps)



### **2.3      **BESTAANDE SITUATIE****

De aanwezige bebouwing vormt nog de restanten van de voormalige agrarische bestemming die eerder op het perceel Klooster 4 rustte waar de varkensstal een onderdeel van uitmaakte. De vorige eigenaar heeft het woonhuis eerder aan de familie Verduijn-Lamers verkocht en is tot 2013 eigenaar gebleven van het weiland inclusief varkensstal. Vanaf eind 2013 is het perceel inclusief varkensstal in eigendom. De afmetingen van de bebouwing is 9 m x 28 m + 23 m x 10.30 m, is een totaal oppervlak van ca. 490 m<sup>2</sup>.



Figuur 2.3:  
Luchtfoto bedrijf met  
voorgenomen  
uitbreidingslocatie  
(Bron: Google Maps)



Figuur 2.4:  
Situatieschets huidige  
situatie



In bijlage 1 is de huidige situatie op schaal opgenomen.

Onderstaande foto's geven een beeld van de actuele staat van de varkensstal:

Figuur 2.3:  
Foto 1 varkensstal



Foto 2:  
Achteraanzicht varkensstal



Foto 3: zijaanzicht  
varkensstal



Foto 4: zijaanzicht  
varkensstal



Op de locatie worden hobbymatig een paar koetjes incl. kalf, pony, kippen, eenden, konijnen, cavia's gehouden. Om de beschikbare grond te bewerken zijn een hobbytractor en enkele kleine werktuigen aanwezig.

## **2.4**

### **AANLEIDING FUNCTIEVERANDERING**

Jannie Lamers is sinds 2005 afgestudeerd aan de PABO en sedert 2006 werkzaam op een basisschool in Helmond. Door de diversiteit aan kinderen waarmee ze samenwerkt is bij haar boven komen drijven dat specifiek kinderen met autisme haar aandacht trekken. Hier wil ze graag iets voor betekenen. Hierdoor is het idee ontstaan om een kleinschalige "werkboerderij" te starten voor deze doelgroep.

Op deze werkboerderij, met de toekomstige naam "Kloosterhof" moet het mogelijk worden dat kinderen met autisme bezig zijn in en met de natuur en

met dieren. De "Kloosterhof" moet een plek worden waar deze kinderen zich kunnen ontwikkelen en kunnen werken aan sociale en emotionele vaardigheden.

## **2.5** **BESCHRIJVING UITBREIDING**

Uit de foto's volgt dat de varkensstal sterk verouderd is, het plangebied doet rommelig aan, het dak bestaat uit asbest houdend materiaal en moet bij de sloop door een daartoe gecertificeerd bedrijf worden verwijderd.

In plaats van de varkensstal komt er een landelijke schuur, met daarin voorzieningen zoals een keuken, verblijfs(hobby)ruimte, toiletten en enkele stallen. Dit gebouw wordt gebruikt als dagopvang van autistische kinderen in de vorm van een werkboerderij. Dit is conform het bedrijfsplan in bijlage 2. Het gebouw wordt, in samenspraak met de welstandscommissie, zo uitgevoerd dat het een landelijke, bij de omgeving passende, uitstraling heeft.

Het plan omvat de realisatie van een werkboerderij (283 m<sup>2</sup>) met de toekomstige naam "Kloosterhof" welke fungeert als dagopvang voor autistische kinderen. De "Kloosterhof" moet een plek worden waar deze kinderen zich kunnen ontwikkelen en kunnen werken aan sociale en emotionele vaardigheden waarbij natuur en dieren een belangrijke rol vervullen. De verouderde varkensstal ter grootte van 490 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Daarnaast is ook het bijgebouw bij de woning (160 m<sup>2</sup>) aan vervanging toe. Het plan is om in dezelfde stijl als de werkboerderij dit bijgebouw te vervangen door een berging van 40,3 m<sup>2</sup>.

In totaliteit wordt er 650 m<sup>2</sup> gesloopt en in ruil daarvoor wordt ca. 323,3 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Het totale verhard oppervlak neemt hiermee af met 326,7 m<sup>2</sup>.

De werkboerderij wordt niet op dezelfde plaats als de varkensstal gesitueerd maar wordt verder richting de woning geplaatst zodat het valt binnen de kom. Zodoende wordt ook voorkomen dat het ooit opgesplitst wordt. Op deze wijze is ook de ontsluiting via het eigen erf ten aanzien van de aanrijroute het beste te realiseren.

De werkboerderij en het bijgebouw bij de woning hebben een goothoogte van 2,8 meter en 2,45 meter en een nokhoogte van 5,0 meter.

In bijlage 1 is de gewenste situatie (verbeelding) en de plattegrond op schaal opgenomen.



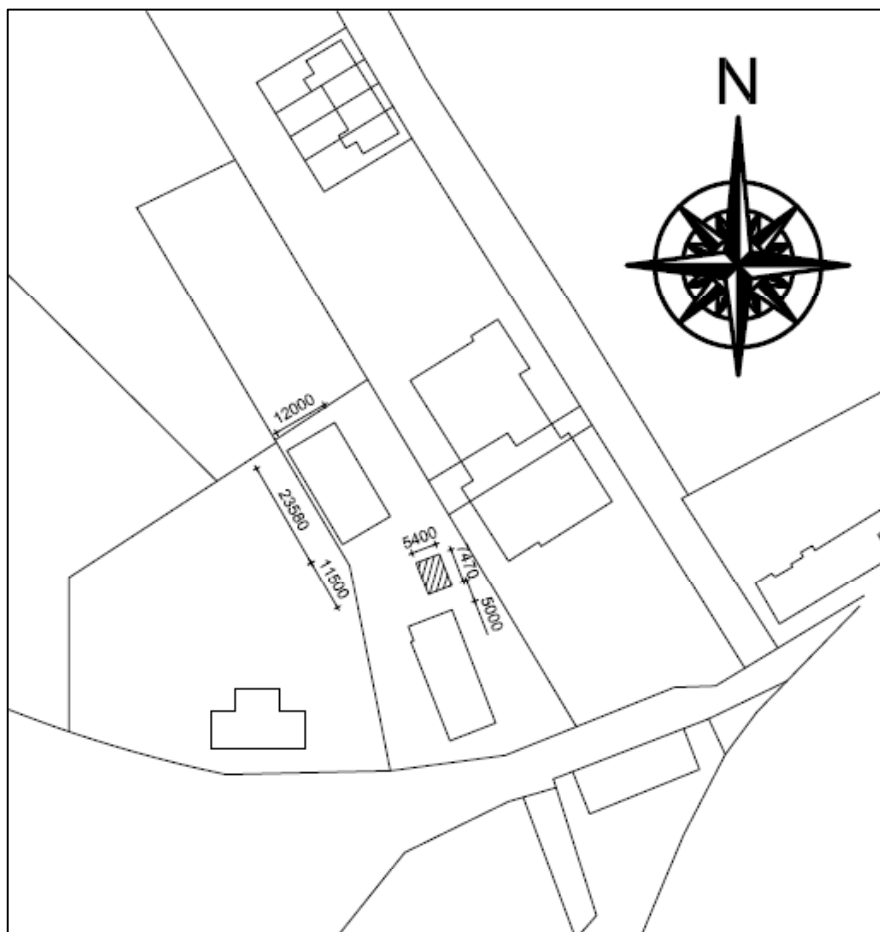
Figuur 2.5:  
Situatieschets werkboerderij  
"Kloosterhof"



Figuur 2.6:  
Situatieschetsberging  
(bijgebouw bij woning)



Figuur 2.7:  
Gewenste situatie



## HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER

---

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid beschreven dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. We gaan in op hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid van achtereenvolgens de landelijke overheid, de provincie en de gemeente.

### **3.1 RIJKSBELEID**

Bij het ruimtelijk beleid op Rijksniveau onderscheiden we de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### **3.1.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van onder meer de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast door aan te geven waar het land in dat jaar moet staan.

Daarbij streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens voor drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

**Conclusie:** het plan heeft geen gevolgen voor de in de SVIR nagestreefde nationale belangen.

#### **3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING**

Om de nationale belangen uit de SVIR juridisch te borgen, heeft het Rijk het Barro vastgesteld. Het Barro bevat algemene planologische regels van het Rijk met betrekking tot de inhoud van onder andere bestemmingsplannen, zodat de nationale belangen beschermd worden.

Aangezien het plan niet binnen de invloedssfeer van de nationale belangen uit de SVIR ligt, speelt de Barro voor het plan geen rol.

**Conclusie:** op de onderhavige planvorming zijn geen regels uit het Barro van toepassing.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

Voor wat betreft het provinciaal ruimtelijk beleid zijn met name de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de Verordening Ruimte 2014 van belang. Zij komen hieronder aan bod, waarbij beoordeeld wordt of het plan daarmee in overeenstemming is. Voor het komplan is provinciaal belang nummer 2 (een multifunctioneel landelijk gebied) van toepassing. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied (belang 7). De provincie biedt ruimte voor menging van deze functies voor behoud van een goede plattelandseconomie. Er is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg.

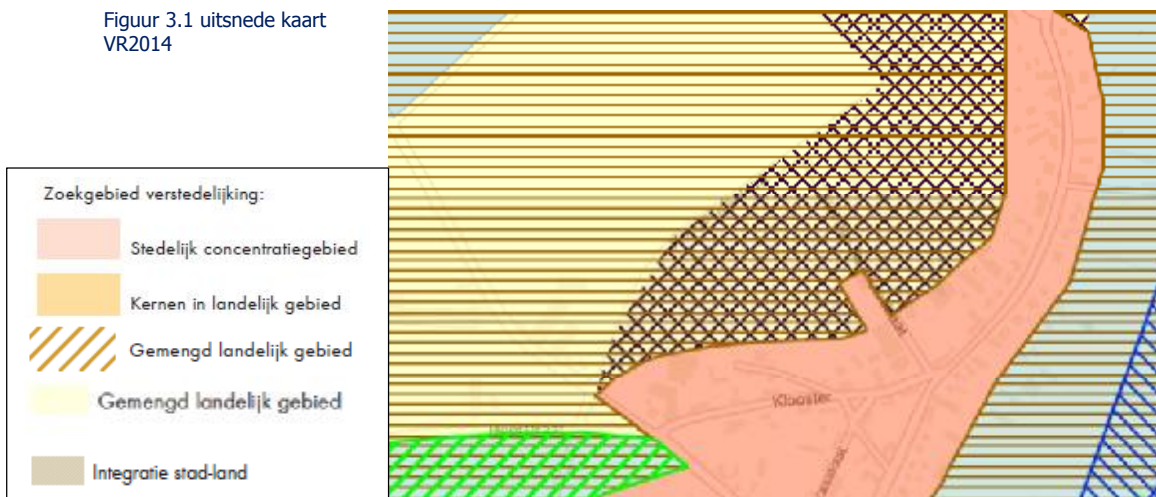
### 3.2.1 **STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING 2014**

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied aangeduid als een kern in het landelijk gebied, met een zoekgebied voor verstedelijking en als gemengd landelijk gebied. Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

### 3.2.2 **VERORDENING RUIMTE 2014**

Voorgenomen ontwikkeling kan gekwalificeert worden als een sociaal-medische voorziening, met een 'agrarisch karakter'. Op basis van de VR2014 wordt deze ontwikkeling aangeduid als 'maatschappelijke voorziening' (artikel 1.51).

Figuur 3.1 uitsnede kaart VR2014





Figuur 3.2 uitsnede kaart VR2014 (verder ingezoomd)



De locatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' (artikel 7). Het plangebied is aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', 'kern in landelijk gebied' (artikel 8) en is nader aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' (artikel 25). Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr 2014.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt zich ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen (artikel 7.1). Het aanwijzen van bestemmingen in het gebied moeten een bijdrage leveren aan ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1).

Artikel 7.10 Niet agrarische functie in gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in 7.1
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijk ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 7.14 Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

In afwijking van artikel 7.10. eerste lid onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van van o.a. een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

Artikel 25 Aanduiding  
'Beperkingen veehouderij'

Ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Ook toename van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. In de gewenste situatie gaat het niet om uitbreiding van een veehouderijbedrijf. Dit artikel of de rechtstreekse doorwerking welke in artikel 34 van de VR2014 is vermeld, is niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.

**Conclusie:** een kleinschalig werkboerderij voor kinderen met autisme past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

### 3.3

### GEMEENTELIJKE BELEID

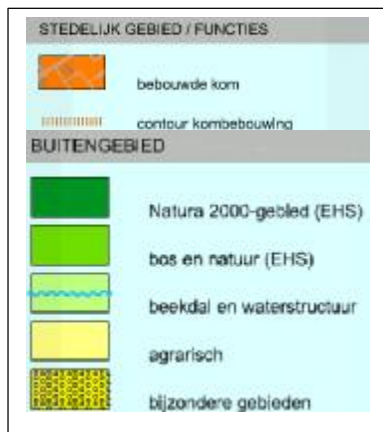
Bij de beschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt ingegaan op de ontwerp Structuurvisie Heeze-Leende en de geldende bestemmingsplannen 'Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende' en het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrijp'.

#### 3.3.1

#### ONTWERP-STRUCTUURVISIE HEEZE-LEENDE 2013-2030

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Heeze-Leende. In de ontwerpstructuurvisie gemeente Heeze-Leende 2013-2030 "de eigen maat houden" is locatie gelegen binnen de contour van de bebouwde kom, zie figuur 3.3. Omdat het gaat om indicatieve structuurlijnen mogen deze derhalve niet gelezen worden als perceelsgrenzen. Het visualiseert wel de gewenste situatie.

Figuur 3.3 uitsnede  
structuurvisiekaart  
Heeze-Leende 2013-2030



De gemeente wil de eigen identiteit van een dorpen-landschap behouden en versterken. Dat wil zeggen vasthouden aan het aantrekkelijke mozaïek van het kleinschalige bebouwingspatroon omgeven door de grote natuurgebieden. Het bebouwingspatroon verkeert in een voortdurende verandering en vraagt daarom de meest sturing.

Decentralistie begeleiding van de AWBZ naar de Wmo vereist dat ook op lokaal niveau gezocht moet worden naar mogelijkheden van individuele groepsbegeleiding.

Kleinschalige zorgvoorzieningen zoals zorgboerderijen kunnen hierin een belangrijke rol vervullen. Omdat de gemeente verantwoordelijk wordt voor zowel de kosten van de begeleiding als de kosten van het vervoer, stimuleert de gemeent de ontwikkeling van kleinschalige zorgvoorzieningen op eigen grondgebied.

**Conclusie:** Voorgenomen initiatief, kleinschalige werkboerderij voor kinderen met autisme sluit goed aan op deze visie.

### 3.3.2

### BESTEMMINGSPLANNEN

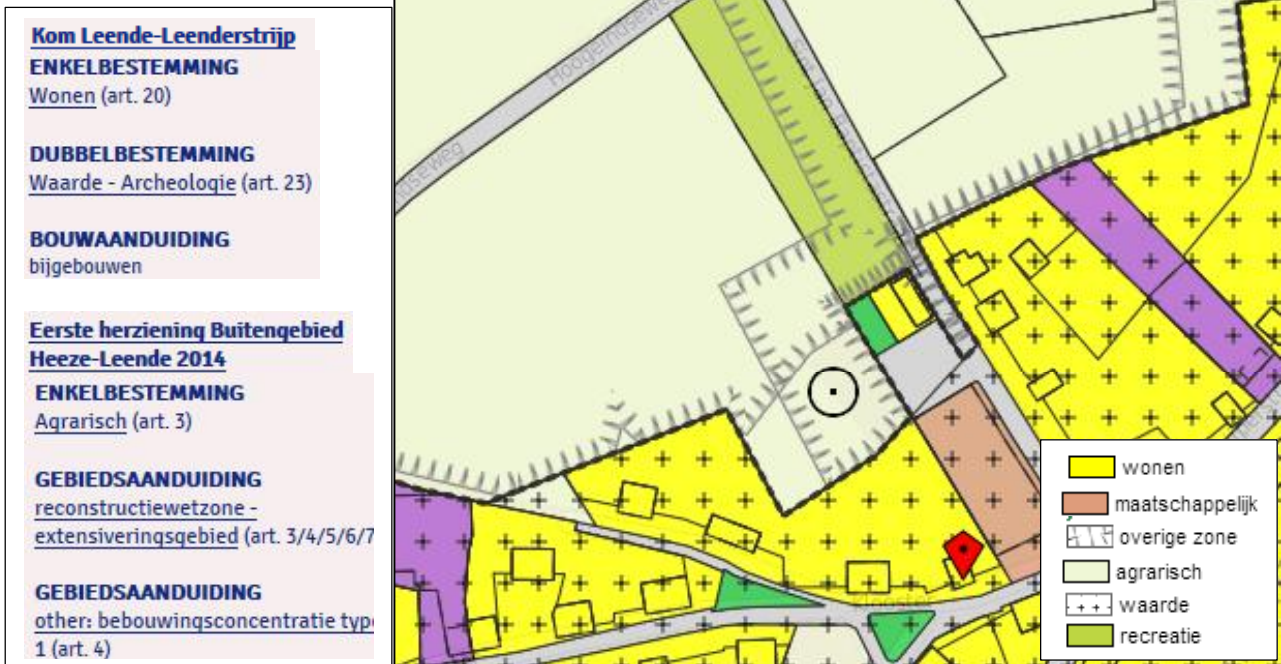
Een van de beleidsuitgangspunten is het behouden en versterken van de relatie tussen de kern en omliggende buitengebied.

In Leenderstrip is aan maatschappelijke voorzieningen een basisschool / kinderdagverblijf gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Op voorliggend plangebied Klooster 4, zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet toe om voorgenomen initiatief in zijn geheel binnen het bestemmingsplan 'Kom Leende-Leenderstrip' te laten vallen.

#### Bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrip en bestemmingsplan "Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014"

De gemeenteraad heeft op 23 januari 2012 bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrip vastgesteld. De woning Klooster 4 valt binnen dit bestemmingsplan. Het deel van het plangebied waarop de sloop van de varkensstal is voorzien is gelegen in de "[Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014](#)", vastgesteld op 25 november 2013.

Figuur 3.3 uitsnede verbeelding



De gronden waarop de varkensstal ligt, zijn aangewezen als Agrarisch (A), artikel 3. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Verder is het gebied aangeduide als bebouwingsconcentratie 1 (gewone bebouwingsconcentratie). Waarschijnlijk omdat het is gelegen in de driehoek

van de Klooster, St Jan Baptistawegen en de Hoogeindseweg en in de nabijheid van de kern.

Voorliggend plan voor de werkboerderij is gesitueerd binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrijp", zie figuur 2.7. Binnen de voor 'Wonen' (artikel 20) bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrijp", aangewezen gronden is kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tot en met categorie 2 toegestaan. Voorgenomen initiatief is gelet op de beperkte omvang niet gelegen in een milieuzone, (hooguit milieucategorie 1).

In de nabijheid van voorgenomen initiatief is een school/kinderdagverblijf gelegen. Als de school/kinderdagverblijf (milieucategorie 2) binnen deze omgeving past, zou de werkboerderij ook mogelijk moeten zijn, omdat deze een minder zware belasting voor de omgeving vormt.

In paragraaf 5.1 wordt getoetst aan de relevante milieuhygiënische voorwaarden.

Voorgenomen plan wordt bij uitvoering getoetst aan de redelijke eisen van welstand conform het Welstandsbeleid "De Sgonste Parels," juni 2007.



# HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten van het plan beschreven, waaronder de gevolgen voor natuur, flora en fauna, landschap, cultuur/archeologie en verkeer.

## 4.1 NATUUR: GEBIEDSBESCHERMING

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. In deze paragraaf gaan we in op de gebiedsbescherming. De soortenbescherming komt in de volgende paragraaf aan bod.

Bij de beschrijving van de ter plaatse geldende gebiedsbescherming gaan we in op de Natura 2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) en de zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (hierna: Wav).

### 4.1.1 NATURA 2000

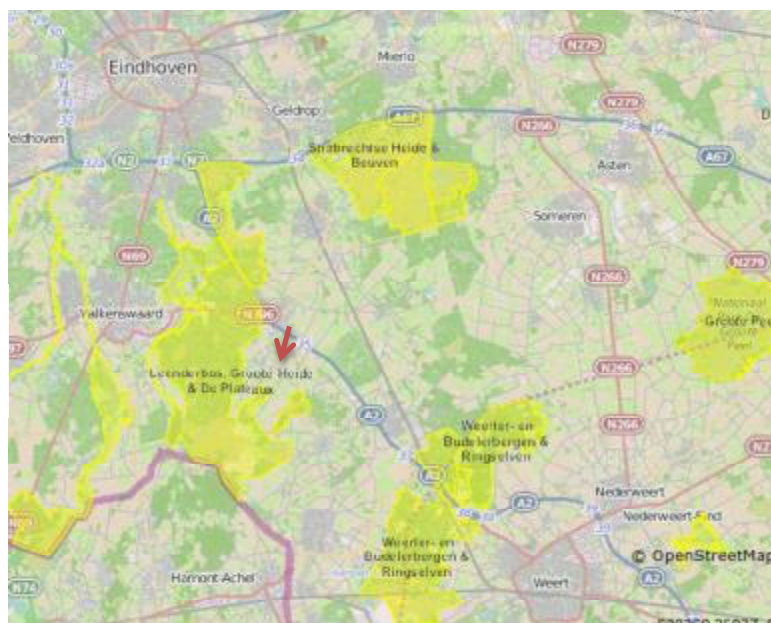
Natura 2000- gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa, die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

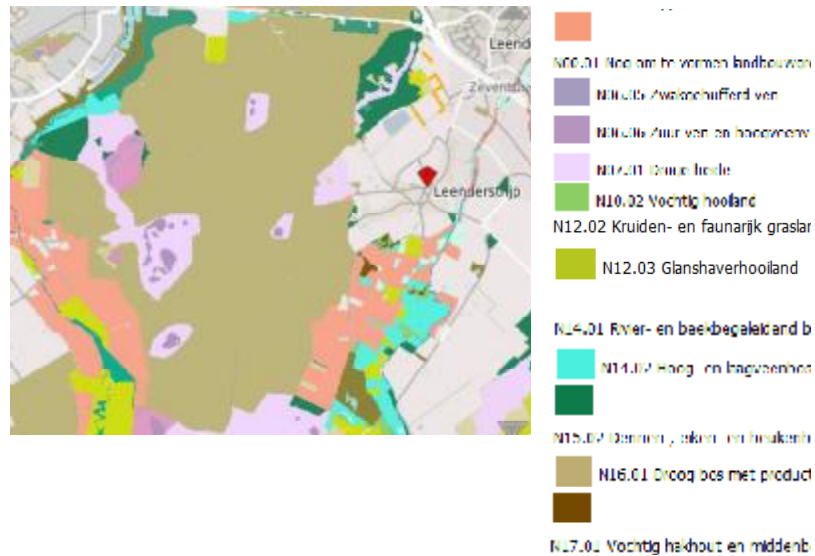
De gemeente Heeze-Leende is onder meer bekend vanwege haar mooie en afwisselende omgeving. Ten westen en ten noorden van Leende en Leenderstrijp is het bos, heide- en vennengebied de Grote Hei en het Leenderbos gelegen.

Op onderstaande kaart zijn met geel de Natura 2000-gebieden weergegeven die in de omgeving van de planlocatie liggen.

Figuur: 4.1: Natura 2000-gebieden in omgeving planlocatie (Bron: Alterra)



Figuur: 4.2:  
Natuubeheerplan Brabant



Geen  
Passende beoordeling

Ingevolge artikel 19j, tweede lid van de Natuurbeschermingswet 1998 dient voor plannen, die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied, een passende beoordeling gemaakt te worden van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

Omdat er geen varkens meer in de varkensstallen worden gehouden, enkel op hobbymatige wijze dieren worden gehouden leidt het plan niet tot significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving van de projectlocatie.

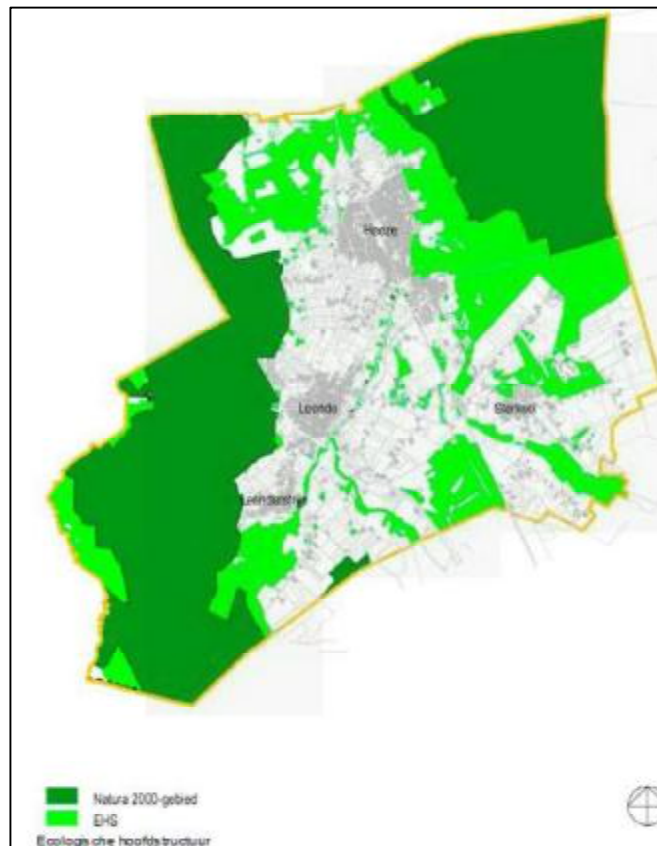
#### 4.1.2

#### EHS

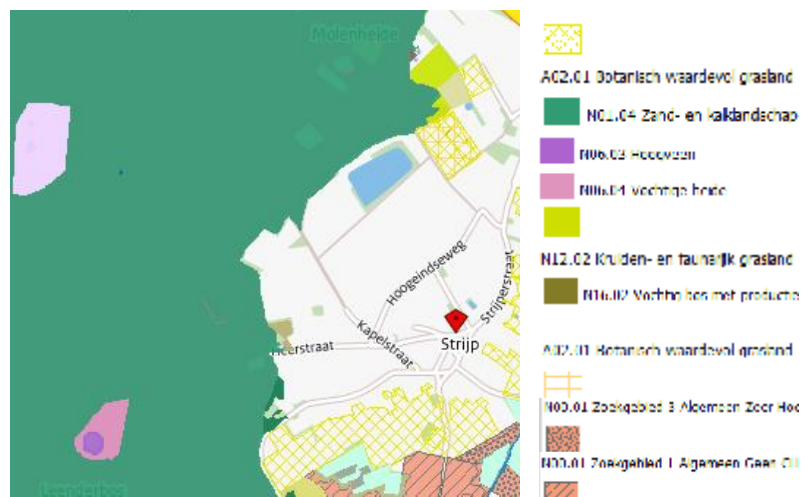
De EHS is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

In de onderstaande figuur zijn met groen de EHS-gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven. Daaruit volgt dat de locatie is gelegen op een afstand van circa 800 meter van het meest dicht bij gelegen gebied dat tot de EHS behoort. Door uitbreiding van het bedrijf wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

Figuur 4.3: EHS



Figuur: 4.4: Ambitiekaart EHS Brabant



**Conclusie:** het plangebied wordt omringd door de EHS, dichtstbijzijnde gebied is gelegen op ca. 800 meter. Het plan leidt niet tot aantasting of doorkruising van een EHS-gebied.

#### 4.1.3

Wav: kwetsbare gebieden

#### KWETSBARE GEBIEDEN WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ

De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverbleven van veehouderijen. Deze wet beschermt onder andere zeer kwetsbare gebieden tegen de uitstoot van ammoniak van veehouderijen.

Deze geldt voor vergunningplichtige bedrijven (die een omgevingsvergunning milieu nodig hebben).

Op grond van artikel 2 van de Wav wijst de provincie de gebieden aan die als zeer kwetsbaar gebied worden aangemerkt. Het betreft alleen de voor verzuring gevoelige gebieden, of delen daarvan, die zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur. In onderstaande figuur zijn de kwetsbare gebieden in de omgeving van de planlocatie weergegeven.

De locatie is niet gelegen in een 250 meter zone rondom een zeer kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Sowieso omvat het plan sloop van varkensstal waardoor er ook niet getoetst hoeft te worden aan de Wav.

## **4.2 FLORA- EN FAUNA: SOORTENBESCHERMING**

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een hondertal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijk verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde diersoorten en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3 en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aangevraagde procedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.



Leenderstrip bevindt zich voornamelijk in km-vak 165-371. Natuurloket geeft voor dit kilometervak de volgende informatie:

Soortgroep	FF	HR/VR	RL	Voll.
Vaatplanten	3		1	Goed
Mossen			3	Goed
Paddestoelen				Slecht
Zoogdieren	2	1	1	Slecht
Broedvogels		1	1	Goed
Amfibieën	2			Matig
Dagvlinders				Goed
Libellen			1	Matig

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- het plangebied ligt niet in directe nabijheid van Natura 2000 gebieden;
- de beoogde uitbreidingslocatie komt in ruil voor een verouderde varkensstal. Deze stal wordt gesloopt.
- Rondom de varkensstal ligt grasland dit wordt met enige regelmaat beweid door enkele zoogkoeien. Gezien het feit dat het een intensief beheerd grasland betreft, is er geen bijzondere of beschermde flora en/of fauna te verwachten.

Van een negatief effect van de voorgenomen uitbreiding op beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake. De geplande activiteiten leiden aldus niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van deze wet is derhalve niet noodzakelijk.

**Conclusie:** er is geen nader onderzoek vereist en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### 4.3

#### LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Landschappelijke basisstructuur

Leendestrip is gelegen op de Brabantse zandgronden. Kenmerkend voor het landschap van de zandgronden zijn de vele houtwallen, individuele bomen en verspreid voorkomende boscomplexen. Karakterstiek zijn ook de oude bomen op en rond de brinken en rond de boerderijen, en de houtwallen rond de akkercomplexen en de kampen. De 19<sup>e</sup>- eeuwse en latere heideontginningen vertonen veel minder samenhang met het natuurlijk landschap. Wel is er een sterke onderlinge samenhang tussen het patroon van bewoningsplaatsen, het wegenpatroon, de percelering en de beplanting. De boerderijen komen meestal verspreid voor en zijn te vinden langs rechte wegen. De verkaveling heeft een rationeel karakter. De beplanting bepaalt in sterke mate het karakter van het heideontginningslandschap. Het gaat hierbij voornamelijk om wegbeplanting.

Voorgenomen initiatief zal op een nette manier, passend bij de omgeving landschappelijk worden ingepast. Gelet op de aard en omvang van het initiatief geldt geen verplichting tot het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

#### 4.4

#### ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De eerste bewoning van Leenderstrip vond plaats in het neolithicum (4000-1500 v.Chr). Ook werden urnenvelden uit de Bronstijd (1500-750 v.Chr.) gevonden. Vermoedelijk hebben er sindsdien altijd mensen gewoond. Leenderstrip ontwikkelde zich tot een langgerekte verzameling boerderijen

met een driehoekig plein, het 'Kaetsveld', als middelpunt. Hierop stond vroeger een Lindeboom.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de bebouwing rond het oude lint van Leenderstrijp aangegeven als een gebied met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Vrijwel alle wegen zijn aangegeven als wegen met een hoge of redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Verder zijn rond Leenderstrijp de bosrand aan de westzijde en enkele bospercelen aan de oostzijde van de kern aangegeven als historisch groen. Vanuit de kern zijn zichtlijnen aanwezig richting de bosrand aan de westzijde van de kern.

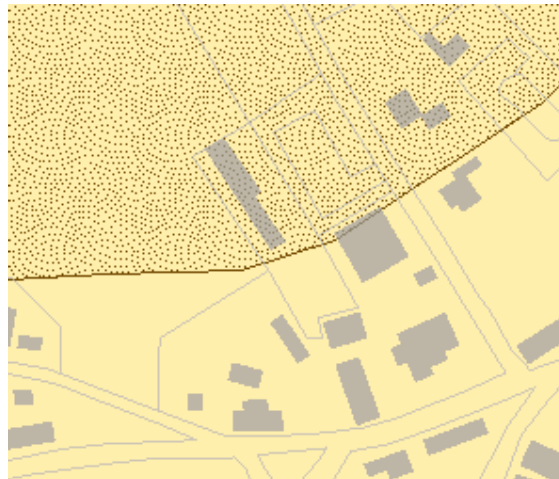
De verouderde varkenstal is in slechte bouwkundige staat en doet rommelig aan. Het plan omvat een werkboerderij die hiervoor in de plaats komt en qua architectuur en uitstraling past binnen het agrarische karakter van de omgeving.

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig.

Figuur 4.5: uitsnede archeologische verwachtingskaart

 categorie 6: lage archeologische verwachting



In het beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende, april 2011 is het plangebied aangeduid als categorie 6: gebied met een lage archeologische verwachting.

Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5

m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Voorgenomen initiatief is omvat ten hoogste 325 m<sup>2</sup> (het te slopen oppervlak 650 m<sup>2</sup>) en gaat niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

Omdat de bebouwing grotendeels wordt opgericht binnen het Komplan moet ook gekeken worden naar die regeling. Aan het plangebied is de dubbelbestemming waarde – archeologie toegekend.

In bouwregels artikel 23.2 staat het volgende:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 m boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
  - b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  - c. verstoringen niet dieper dan 30 cm in de bodem reiken.
- Voorgenomen bouwplan voldoet aan deze criteria.

**Conclusie:** er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het plan tast geen archeologische of cultuurhistorische waarden aan en is daarmee uitvoerbaar.

#### **4.5 VERKEERSAANTREKKENDE WERKING EN ONTSLUITING**

Het plan is dat Jannie Verduijn-Lamers haar 6-8 cliënten thuis ophaalt met een taxibusje. Het gaat daarbij om één taxibusje welke als extra verkeersbewegingen kan worden aangemerkt.

Dit betekent dat voorgenomen initiatief een verwaarloosbaar extra verkeersbewegingen van en naar de Klooster 4.

Ontsluiting vindt plaats op eigen terrein via de openbare weg langs de berging met carport over het eigen perceel naar de werkboerderij toe. De ontsluiting loopt niet via het parkeerterrein van de school.

In Leenderstrijp zijn alle wegen 30-km wegen. Voor de bouw van geluidsgevoelige objecten langs deze wegen is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Parkeren

Uitgangspunt van de gemeente Heeze-Leende is dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing en dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken.

Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid in de vorm van 4 parkeerplaatsen aanwezig.

Ontsluiting

Het plan leidt tot een andere invulling van de voormalige bedrijfsactiviteiten (van agrarisch naar maatschappelijk met behoud van het agrarisch karakter), maar heeft geen consequenties voor de wegenstructuur. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een substantiële verhoging van de verkeersintensiteit op de Klooster of wegen in de omgeving en heeft daarmee geen consequenties voor de verkeersveiligheid.

De locatie is gelegen aan de rand van het buitengebied in de driehoek van de Hoogeindseweg, Klooster en de St Jan Baptistastraat in Leendestrijp. Naast de locatie ligt de basisschool Sint Jan wat in verhouding een veel grotere verkeersaantrekkende werking heeft als voorliggend initiatief. Leenderstrijp kent een relatief goede ontsluiting met de aansluitpunten op de autosnelwegen en A2 en A67 in de nabijheid.

**Conclusie:** De verkeersaantrekkende werking is nihil. Het plangebied beschikt over voldoende parkeergelegenheid en wordt goed ontsloten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten van het plan behandeld. We gaan nader in op de gevolgen voor (achtereenvolgens) bodem, externe veiligheid, geluid, geur, luchtkwaliteit, water en gezondheid.

### 5.1 MILIEUZONERING

Momenteel worden voor niet-agrarische bedrijven richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zoning) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele beperkingen uit geldende milieuvergunningen (in het kader van eventuele directe ontwikkelingen, kan dit mogelijk nader beschouwd worden).

Er dient opgemerkt te worden dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 geacht worden te passen binnen de bebouwde omgeving en dus toelaatbaar zijn in het plangebied, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt voor aan-huis-gebonden beroepen. Dit betreft ambachtelijke bedrijvigheid/dienstverlening, welke ondergeschikt is aan de woonbestemming. Hiervoor geldt in principe geen milieuzone.

Tabel: VNG-richtafstandlijst bedrijven en milieuzonering

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	MSJUEL	BODEM	LUCHT
-	-	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531	-	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855	-	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610	-	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622,	-	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692	-	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		

Voorgenomen initiatief is gelet op de beperkte omvang niet gelegen in een milieuzone, (hooguit milieucategorie 1).

In de nabijheid van voorgenomen initiatief is een school/kinderdagverblijf gelegen. Als de school/kinderdagverblijf (milieucategorie 2) binnen deze omgeving past, zou de werkboerderij ook mogelijk moeten zijn, omdat deze een minder zware belasting voor de omgeving vormt. Wel moet worden voldaan aan de relevante milieuhygiënische voorwaarden.

### 5.2 BEOORDELING HOBBYMATIG /BEDRIJFSMATIG ACTIVITEITENBESLUIT MILIEUBEHEER

Op basis van art. 1.18 van het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten bij een melding als bedoeld in [artikel 1.10](#), indien in de inrichting ten minste 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen of 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden in dierenverblijven, een aantal gegevens worden verstrekt (o.a. ventilatie etc), eventueel moeten ook geur en fijn stof gegevens worden aangeleverd, tenzij sprake is van een kinderboerderij.

Met de voorgestelde dierenaantallen 2 koeien, 1 kalf, 1 pony, 3 konijnen en 3 cavia's blijven we onder de grenswaarden van het Activiteitenbesluit en hoeven geen aanvullende gegevens over ammoniak, geur, en fijnstof in relatie tot de gehouden dieren aangeleverd te worden.

### 5.3

#### **BODEM**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. De stal wordt gesloopt en volledig binnen de woonbestemming, op een andere locatie dan voorheen de varkensstal stond, wordt een bouwwerk in de vorm van een werkboerderij opgericht. Binnen de bestemming wonen krijgt een specifiek gedeelte de extra omschrijving "maatschappelijk" hetgeen geen uitbreiding van bouwblok met zich mee brengt.

Het deel van het plangebied waar nieuwe bebouwing wordt opgericht, is in gebruik als grasland. De oud eigenaar is gevraagd naar het gebruik in het verleden en hij heeft verklaard dat het te bestemmen perceelsgedeelte, voor zover hij weet (ruim > 50 jaren) nooit anders als weiland in gebruik is geweest. Hier is sprake van schone/onverdachte grond. In het verleden zijn geen verontreinigende activiteiten verricht op deze grond.

Als het organisatorisch uitvoerbaar is zal nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, doch uiterlijk met de bouwvergunningaanvraag voor de werkboerderij een (verkennd) bodemonderzoek worden overlegd.

Algemene zorgplicht

Als algemene zorgplicht geldt dat bodemverontreiniging voor zover mogelijk wordt voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is zoveel mogelijk wordt beperkt. Artikel 13 van de Wet bodembescherming (Wbb) is rechtstreeks van toepassing op de inrichting. Voor zover in de op te leggen voorschriften niet specifiek is vastgelegd welke bodembeschermende maatregelen moeten zijn uitgevoerd, dwingt artikel 13 van de Wbb tot een zorgvuldige bedrijfsvoering. In verband met de strekking van het begrip bodemverontreiniging is van belang dat het begrip bodem ook het grondwater omvat. Het melden van ongewone en gewone voorvallen met betrekking tot bodembescherming is geregeld in artikel 27 en 30 van de Wbb. Deze zorgplicht zal door de inrichtinghouder in acht worden genomen.

Verwaarloosbaar en  
aanvaardbaar bodemrisico

In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan algemene voorschriften opgenomen ten aanzien van bodembedreigende activiteiten. Deze voorschriften betreffen verplichte maatregelen en voorzieningen om tot een 'verwaarloosbaar bodemrisico' te komen. De bodembeschermende voorzieningen en maatregelen worden via het milieuspoor geregeld.

**Conclusie:** de bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de toekomstige functieverandering binnen de bestemming wonen.

### 5.3

#### **EXTERNE VEILIGHEID**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. Hiertoe worden bij risicovolle activiteiten risicocontouren aangebracht. Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een

risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Bij de realisering van dit plan is geen sprake van risicovolle activiteiten. In directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Verder is het plangebied niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het plangebied, waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

**Conclusie:** in de directe omgeving van het plangebied zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid die aan de voorgenomen uitbreiding in de weg staan.

## **5.4** **GELUIDHINDER**

In Leenderstrip zijn alle wegen 30-km wegen. Voor de bouw van geluidsgevoelige objecten langs deze wegen is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de bepaling van de geluidbelasting moeten woningen van derden worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

Omdat de afstand tot het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object boven de aan de orde zijnde richtafstand uit de VNG-publicatie ligt en de activiteiten binnen de inrichting niet leiden tot een onacceptabele geluidshinder, kan een goed woon- en leefklimaat voor het milieuaspect geluid worden gegarandeerd.

**Conclusie:** op basis van het akoestisch onderzoek en de constatering dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het plan uitvoerbaar voor het onderdeel geluid.

## **5.5** **GEUR**

De beoordeling van geur vindt plaats aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij en het criterium van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voorgenomen plan ziet toe op het houden van enkele hobbydieren. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer hoeven deze dieren aantallen niet nader op geur beoordeeld te worden. In de omgeving zijn geen veehouderijbedrijven die een dussdanige emissie hebben dat ze een beperking op kunnen leveren voor de voorgenomen activiteit. Dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf is gelegen aan de Hoogeindseweg 7 in Leende. Het gaat hierbij om een varkenshouderij. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 210 meter tot aan de grens van de bebouwde kom. Op basis van het principe 'omgekeerde werking' levert voorgenomen initiatief geen beperkingen op voor ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. De locatie is ingebouwd tussen andere bebouwing. Er staan andere gebouwen en woningen tussen de locatie en de meest dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf.

**Conclusie:** er zijn geen belemmeringen op het gebied van geur die aan de voorgenomen uitbreiding in de weg staan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **5.6** **LUCHTKWALITEIT**

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is titel 5.2 ('Luchtkwaliteitseisen') van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) van belang. De kern van deze wettelijke regeling is artikel 5.16 Wm. In het tweede lid van dit artikel staan de bevoegdheden genoemd bij de uitvoering waarvan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit moet worden getoetst. Deze grenswaarden zijn genoemd in bijlage 2 van de Wm. Door het hobbymatige karakter hoeft hier niet aan getoetst te worden.

De verkeersaantrekkende werking is beperkt tot hooguit twee extra vervoersbewegingen (taxibusje en auto eventuele medewerk(st)er). Daarbij geldt in Leenderstrijp een 30 km zone waarop een aanvullend onderzoek gelet op de beperkte omvang niet nodig is omdat er geen toename in fijnstof is te verwachten door een toename van verkeer.

Zo wordt ook de vaststelling van een bestemmingsplan genoemd. In beginsel moet dus onderzocht worden wat de invloed is van ieder afzonderlijk bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. Deze hoofdregel leidt uitzondering als:

- een project in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen;
- of als een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van vervuilende stoffen in de buitenlucht.

**Conclusie:** de conclusie luidt dan ook dat dit plan in overeenstemming is met de luchtkwaliteitseisen.

## **5.7 WATER**

Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht voor een bestemmingsplan. In dat kader dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Hierbij dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het betreft aldus een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Leenderstrijp behoort waterhuishoudkundig gezien tot het waterschap De Dommel. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het kwantitatieve en het kwalitatieve beheer van het water. Ten oosten van Leende loopt de grote Aa, die in zuidelijke richting over gaat in de Strijper Aa en de Bulder Aa. Deze beken zijn niet aangewezen als Ecologische verbindingszone (EVZ). Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve invloed op de kwaliteit van de bodem en het grondwater kunnen hebben.

Omdat er zelfs een afname is in verhard oppervlak en het verhard oppervlak van 490 m<sup>2</sup> naar ca. 300-400 m<sup>2</sup> gelden er geen aanvullende eisen vanuit het Waterschap De Dommel.

**Conclusie:** vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.



## **5.8** **GEZONDHEID**

---

In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat onderzocht te worden of een plan niet zodanige risico's voor de volksgezondheid meebrengt dat dit onvoldoende gewaarborgd is. De werkboerderij gaat werken volgens een hygieneprotocol wat met name inhoudt dat na diercontact, toiletbezoek de handen met desinfecterende zeep worden gewassen.

**Conclusie:** is het risico voor de volksgezondheid vanwege dit plan verwaarloosbaar. Wederom, als er daarmee al een verband gelegd kan worden.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

---

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie).

### Financiële haalbaarheid

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige plan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarvoor reeds de benodigde financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

### Grondexploitatie

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12, eerste lid van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De betreffende algemene maatregel is het Bro.

De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Bro. Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder ander wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. Bij onderhavig plan is sprake van een dergelijk bouwplan. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro).

Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt dat een exploitatieplan achterwege kan blijven, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is;
- geen fasering noodzakelijk is;
- het stellen van eisen in de zin van artikel 6.13, tweede lid, onder b, c of d Wro niet noodzakelijk is.

Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten kan worden verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Aangezien de voorgenomen uitbreiding ineens plaatsvindt, is een fasering niet aan de orde. Voor de gemeente is er voorts geen aanleiding om eisen te stellen in de zin van artikel 6.13, tweede lid, onder b, c of d Wro.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien.

## HOOFDSTUK 7 CONCLUSIE

Familie Verduijn-Lamers is voornemens een werkboerderij voor kinderen met autisme op te starten. De werkboerderij komt in de plaats van de verouderde varkensstal, die momenteel in een slechte bouwkundige staat verkeert. De wens is om deze varkensstallen te slopen en hiervoor in de plaats een 'werkboerderij' (283 m<sup>2</sup>) te realiseren die qua uitstraling meer aansluit bij de bebouwing in de kern van Leenderstrijp. Daarnaast is ook het bijgebouw bij de woning (160 m<sup>2</sup>) aan vervanging toe. Het plan is om in dezelfde stijl als de werkboerderij dit bijgebouw te vervangen door een berging van 40,3 m<sup>2</sup>.

In totaliteit wordt er 650 m<sup>2</sup> gesloopt en in ruil daarvoor wordt ca. 323,3 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Het totale verhard oppervlak neemt af met 326,7 m<sup>2</sup>.

Met de gemeente is afgesproken dat, bij herziening van het komplan Leende-Leenderstrijp gekeken wordt of en hoe het gebouw vanuit het overgangsrecht geïntegreerd kan worden binnen het nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Voorwaarde is dat via een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De werkboerderij wordt niet op dezelfde plaats als de varkensstal gesitueerd maar wordt verder richting de woning geplaatst, te weten op 11,5 meter van de gewenste berging. De werkboerderij valt binnen het bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp.

Op het perceel zijn twee bestemmingsplannen van toepassing, Bestemmingsplan Kom Leende-Leenderstrijp en bestemmingsplan "Eerste herziening Buitengebied Heeze-Leende 2014". Voorliggende locatie is bestemd voor wonen, hier is kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en/of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan.

Onsluiting vindt plaats via de openbare weg (Klooster) naar het eigen perceel langs de woonboerderij carpoort en berging naar achter toe. Er wordt geen gebruik gemaakt van de parkeerplaats bij de school, dit blijft gescheiden. Doordat de cliënten met een taxibusjes worden gehaald en gebracht is de verkeersaantrekkende werking nihil.

Waarschijnlijk is voorgenomen initiatief gelet op de beperkte omvang, ongeschikt aan de woonbestemming niet gelegen in een milieuzone. Ten hoogste kan het plan ingedeeld worden in milieucategorie 1. Gelet op de ligging in de nabijheid van een school/kinderdagverblijf welke is gelegen in milieucategorie 2 past voorgenomen initiatief binnen de bebouwde omgeving en is dus toelaatbaar, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische voorwaarden.

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid zijn kleinschalige zorginstellingen met behoud van het agrarisch/landelijke karakter gewenst. Een kleinschalig werkboerderij voor kinderen met autisme past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid en de VR2014.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats met inachtneming van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk planologisch kader. Ten aanzien van de betreffende milieutechnische en ruimtelijke aspecten is de ontwikkeling getoetst aan het vigerend beleid en wetgeving en is in beeld gebracht welke

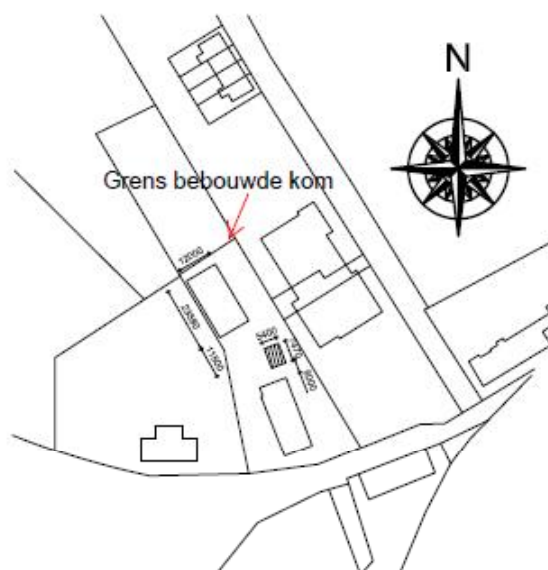
effecten deze ontwikkeling heeft op het plangebied en de omgeving en omgekeerd. De voorgenomen uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke (o.a. flora en fauna) en cultuurhistorische waarden. Gegarandeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Door behoud van het agrarisch karakter past voorliggend initiatief mooi binnen dynamiek in de rand van de bebouwing van de kom.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en opgenomen kan worden bij de eerst volgende herziening van het komplan Leende-Leendestrijp.

## **BIJLAGEN**

## **BIJLAGE 1 SITUATIESCHETS GEWENST**

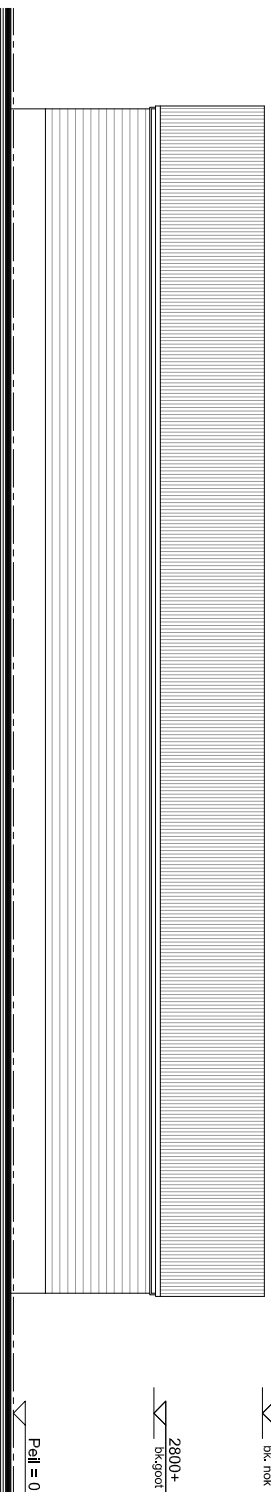
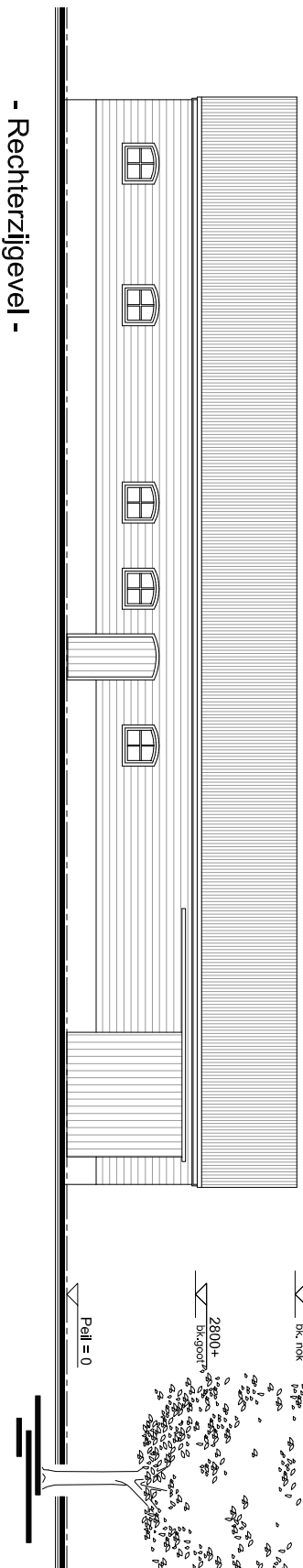
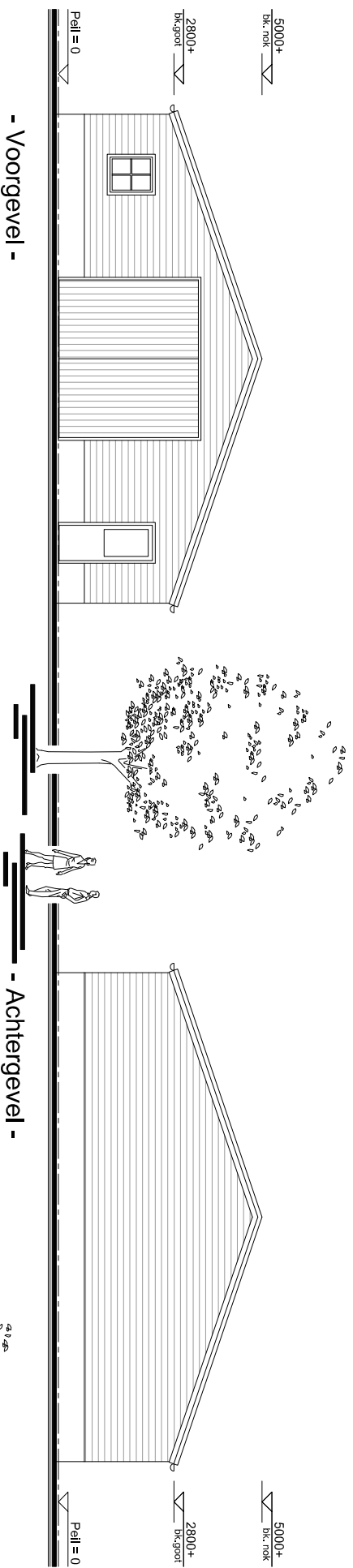


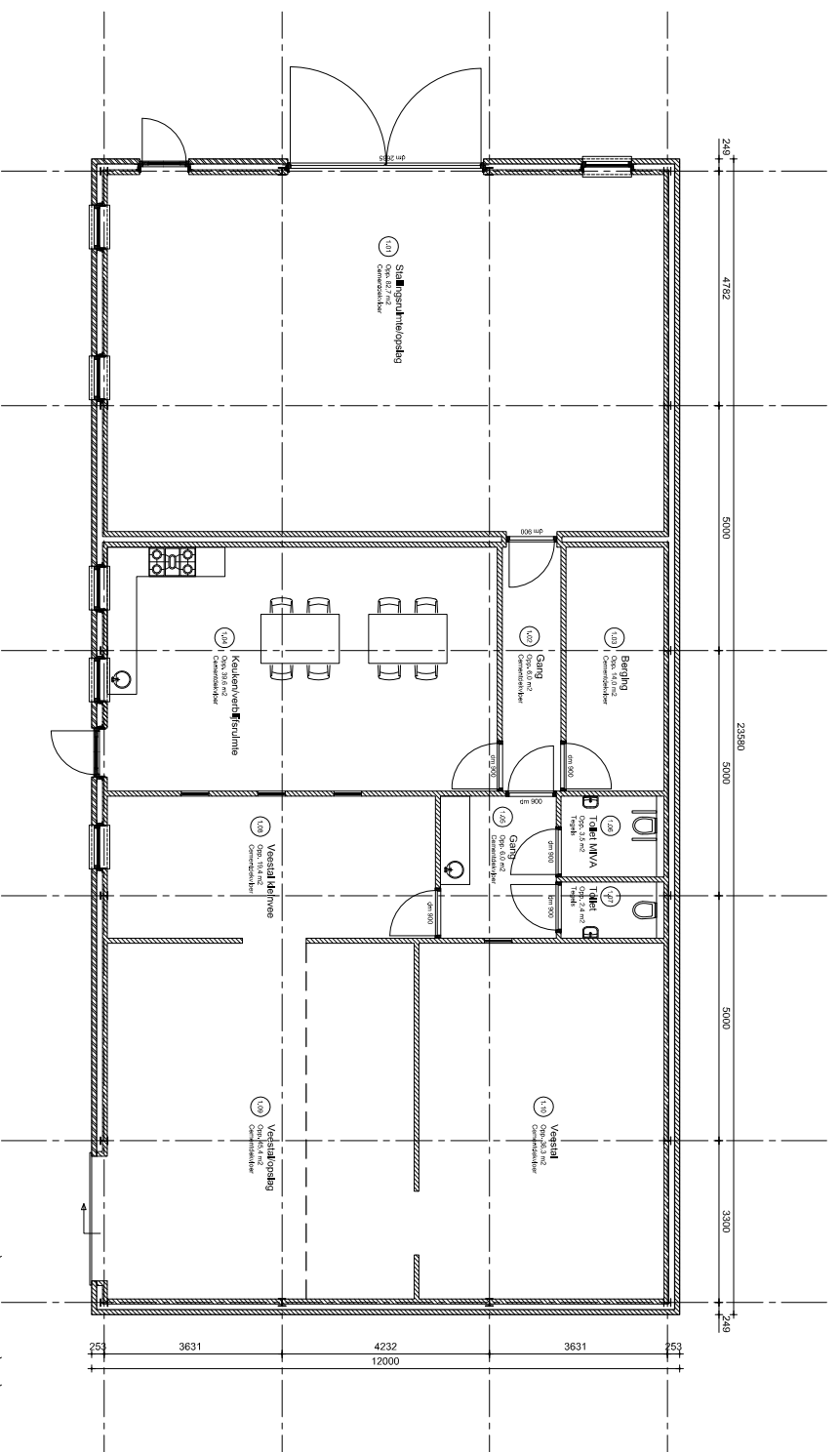
Situatie:  
Gemeente Heeze-Leende  
Klooster 4  
Sectie: H  
Nr: 769  
Schaal: 1:2000

Werkboederij : 283 m<sup>2</sup>  
Garage : 40 m<sup>2</sup>

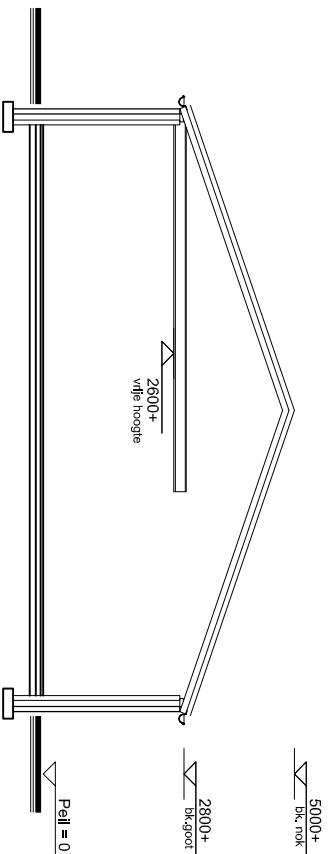
## **BIJLAGE 2 VERBEELDINGEN**







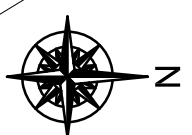
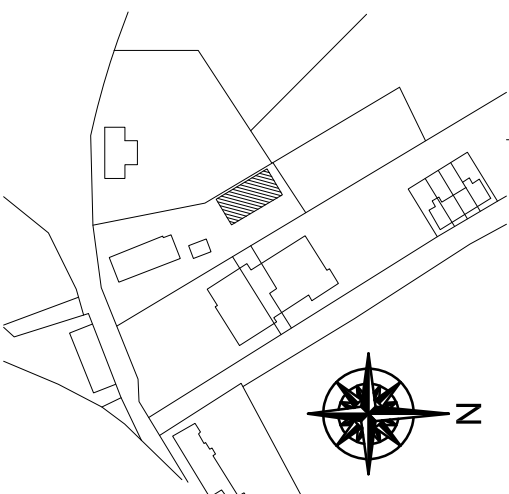
- Plattegrond -



- Doorsnede -

**Situatie:**  
 Gemeente Heeze-Leende  
 Klooster 4  
 Sedde: H  
 Nr: 769  
 Schaal: 1:2000

**Oppervlakte:**  
 Zorgboerdijt: 283 m<sup>2</sup>



**COEN HEIJMANS**  
 Bouwlandrij Advies & Ontwerp bureau  
 Oostrikkerstraat 29a  
 5595 AD Leende  
 T: 040 8486446  
 M: 06 28795135  
 info@coenheijmans.nl  
 www.coenheijmans.nl



**COEN HEIJMANS**  
Bouwkundig Advies & Ontwerp bureau

Oostrikerstraat 29a  
5599 AD Leende  
T: 040 8486446  
M: 06 28795135  
info@coenheijmans.nl  
www.coenheijmans.nl