

Peelgraaf Partners

Taxaties ■ Advies ■ Bemiddeling

VBO  **MAKELAAR**



07R1095SCVM wonen
07A1095SCVM agrarisch

Gedipl.(woz) tax.

Voor-Oventje 17a
5411 NR Zeeland (N.Br.)
T: 0486 - 453850
F: 0486 - 451170
peelgraaf@peelgraaf.nl
www.peelgraaf.nl
KvK nr. 16070469
RABObank nr: **146369491**

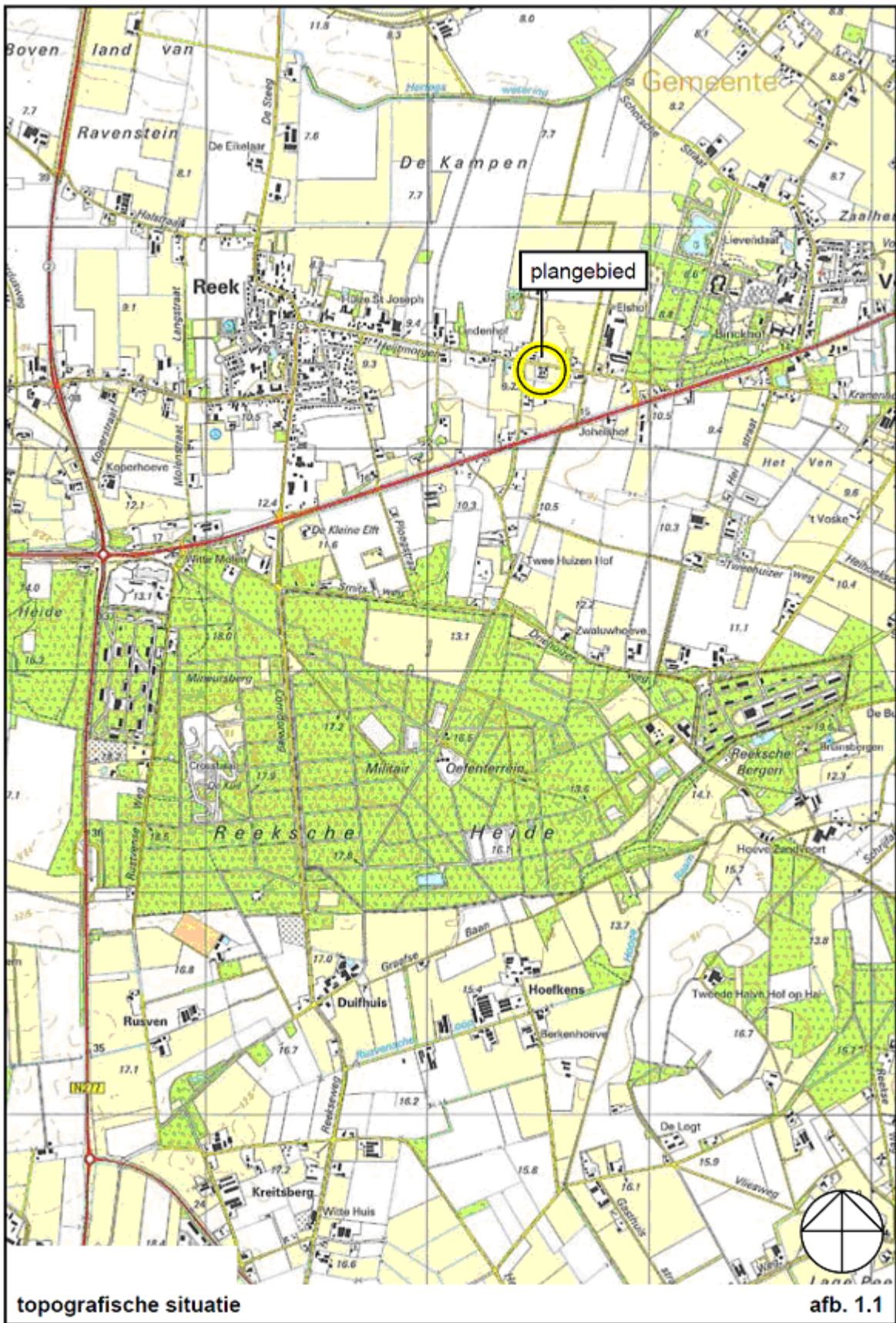
Ruimtelijke onderbouwing

Splitsing woonboerderij
Heijtmorgen 44 te Reek

20 juni 2012 (gewijzigd 12 januari 2013)

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2. Bestaande toestand	9
2.1 Wijdere omgeving	9
2.2 Plangebied en directe omgeving	11
3. Ruimtelijk beleidskader	12
3.1 Nationaal niveau	12
3.1.1 Nota Ruimte	12
3.2 Provinciaal niveau	13
3.2.1 Verordening Ruimte	13
3.3 Gemeentelijk niveau	16
3.3.1 Ontwerp bestemmingsplan	16
4. Planbeschrijving	18
4.1 Kavelindeling en situering bebouwing	18
4.2 Ontsluiting en parkeren	18
4.3 Beeldkwaliteiten en landschappelijke inpassing	18
4.3.1 Hoofdgebouwen	18
4.3.2 Bijgebouwen	18
4.3.3 Tuinen en erfafscheidingen	19
4.3.4 Beplantingsplan	19
5. Uitvoeringsaspecten	20
5.1 Bodem	20
5.2 Verkeerslawaaï	20
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Externe veiligheid	21
5.5 Bedrijven en milieuzonering	21
5.6 Geurhinder veehouderijen	21
5.7 Archeologie	22
5.8 Flora en fauna	23
5.9 Waterparagraaf	25
5.9.1 Bestaande situatie	25
5.9.2 Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project	25
5.9.3 Waterhuishouding en riolering	25
5.9.4 Algemene conclusie	26
5.10 Geluid	26
6. Financiële aspecten	28
7. Procedure	29
Bijlagen	30
Bestaande toestand	30
Gewijzigde toestand	33
Beplantingsplan	36
Akoestisch onderzoek	45



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf op de locatie en het slopen van de bedrijfsgebouwen wil de eigenaar van de woonboerderij aan de Heijtmorgen 44 de woonboerderij splitsen in twee wooneenheden.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.



1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is het plangebied aangegeven.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie L, nummers 510 en 572.

De gronden zijn eigendom van de heer T. Hendriks uit Reek.

Afb. 1.3: Landschappelijke inpassing



Beplanting:

- Plantvak A: Groene beuk
- Plantvak B: Hoogstam fruitbomen
- Plantvak C: Zwarte els
- Plantvak D: Groene beuk
- Plantvak E: Hoogstam fruitbomen
- Plantvak F: Quercus robur
- Plantvak G: Groene beuk
- Plantvak H: Eenstijlige meidoorn
 - Hazelaar
 - Hondsroos
 - Veldesdoorn
 - Haagbeuk
- Plantvak I: Groene beuk
 - Zomereik
 - Tamme kastanje
 - Gele kornoelje
 - Rode kamperfoelie
 - Kardinaalmuts
 - Vuilboom
 - Wilde liguster
 - Laurierwilg

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek vastgesteld op 22 juli 2012.

Afbeelding 1.3 geeft een indicatieve inrichtingsschets.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsvoering, afgestemd op de instandhouding van 'landschappelijk besloten gebied';
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

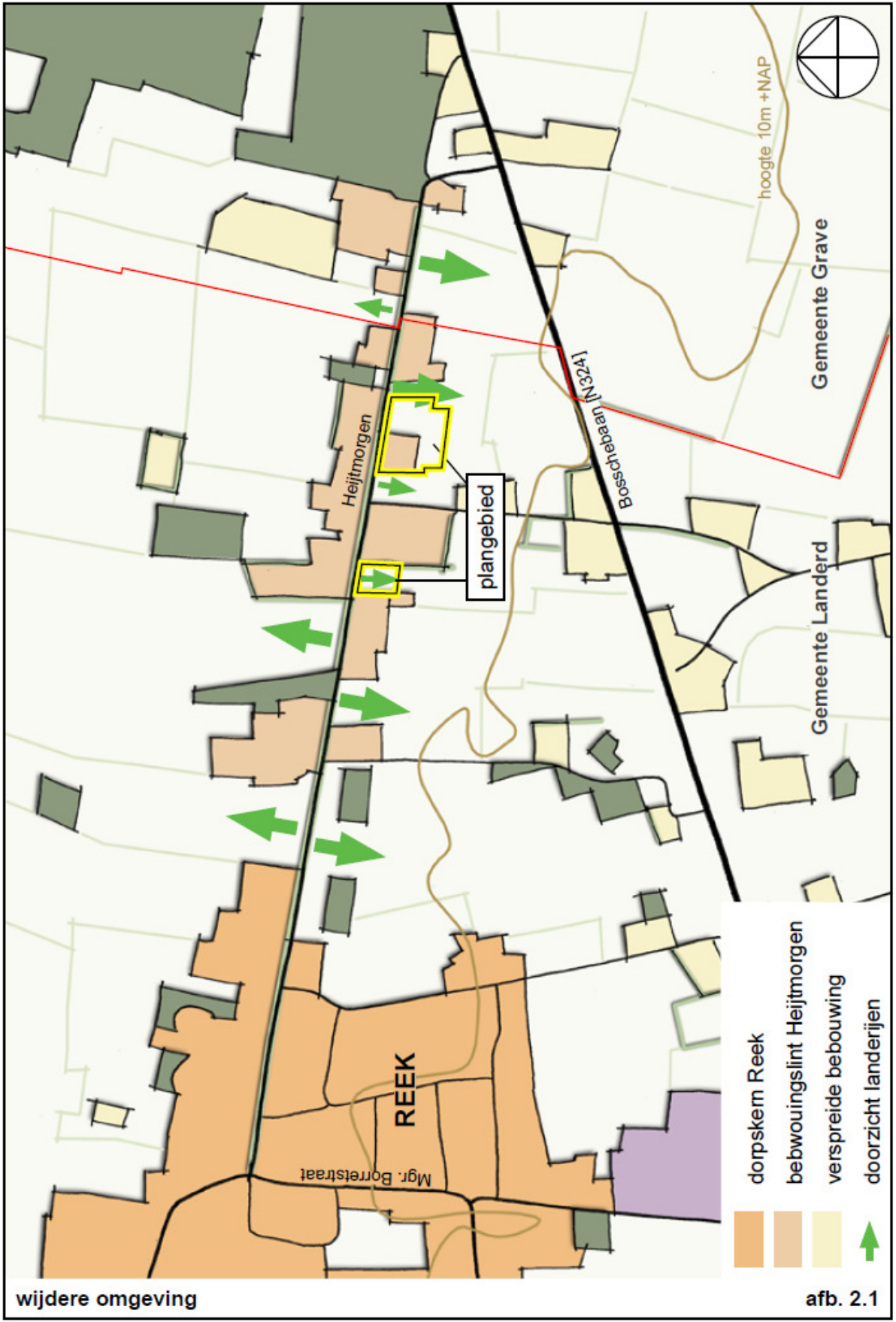
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van een beroep of bedrijf aan huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen water en nutsvoorzieningen.

Met betrekking tot de woonboerderij aan de Heijtmorgen 44 wordt het volgende in de toelichting aangegeven:

Na verplaatsing van de varkenshouderij zullen de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De woonboerderij blijft behouden. Het bedrijfsperceel en de aangrenzende gronden langs de Heijtmorgen worden gesplitst in drie woonpercelen. Het perceel met de bestaande woonboerderij heeft een oppervlakte van 1950 m². De oppervlakten van de twee nieuwe woonpercelen bedragen ca 1000 m². Op het perceel L189 wordt een nieuw woonperceel gecreëerd met een oppervlakte van eveneens ca 1000 m². Sprake is hiermee van het toevoegen van drie woningen. De verkaveling is zodanig dat de bestaande doorzichten op het achterliggende landschap behouden blijven.

Het splitsen van de bestaande woonboerderij is binnen dit plan niet meegenomen.



2. Bestaande toestand

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.

Ontsluiting

De Mgr. Borretstraat en de Heijtmorgen vormen de belangrijkste ontsluitingsstraten van Reek. De Bosschebaan [N324] is de ontsluitingsroute tussen Oss en Grave.

Bebouwing

Het dorp Reek is ontstaan langs de Mgr. Borretstraat en de Heijtmorgen. In de tweede helft van de twintigste eeuw is het dorp naar de oost- en westzijde gegroeid.

De Heijtmorgen heeft naar het oosten toe het karakter van een buitenlint. Onderhavig plangebied is onderdeel van dit buitenlint. De oorspronkelijke bebouwing betrof agrarische bedrijfsbebouwing, waarvan de agrarische functie grotendeels is beëindigd en waarvan vaak slechts de woonboerderijen resteren. Het bebouwingslint is op een aantal plaatsen verdicht met burgerwoningen.

Ten noorden en ten zuiden van de Heijtmorgen ligt verspreide bebouwing.

Landschap



topografische situatie omstreeks 1900

Nevenstaande afbeelding toont de topografische situatie van omstreeks 1900. Ter hoogte van het plangebied was reeds beperkte bebouwing aanwezig. De directe omgeving bestond uit kleine percelen met hagen. Andere delen waren nog onontgonnen. Thans is deze beslotenheid nog beperkt aanwezig.

Tussen de bebouwing aan de Heijtmorgen zijn op een aantal plaatsen doorzichten naar de achterliggende landerijen aanwezig. Deze doorzichten zijn weergegeven op afbeelding 2.1. Er is onderscheid gemaakt tussen grote en kleine doorzichten. Binnen het plangebied zijn ook enkele doorzichten aanwezig.



Het bebouwingslint Heijtmorgen is ontstaan op de overgang tussen de lagere gronden van de Beerse Overlaat (noordzijde) en de hogere heidegronden (zuidzijde). De weergegeven hoogtelijn heeft een duidelijke oost-west-richting.

2.2 Plangebied en directe omgeving

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op afbeelding 2.2.

Ontsluiting

Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Heijtmorgen, één van de belangrijke ontsluitingswegen van Reek.

Bebouwing en functies

De bebouwing langs de Heijtmorgen bestaat uit individuele bebouwing op ruime percelen. Zoals vermeld betreffen het woonboerderijen van het karakteristieke langgeveltype en meer recente burgerwoningen in diverse (niet altijd even passende) stijlen.

Binnen het plangebied functioneerde de varkenshouderij van initiatiefnemer Hendriks. Zoals vermeld is dit bedrijf ter plaatse beëindigd.

De afstanden van de verschillende gebouwen tot de weg (rooilijnen) variëren.

Beplanting

De directe omgeving heeft een zeer landelijke uitstraling. Het groen wordt onder meer gevormd door de laanbeplanting langs de Heijtmorgen. Voorts wordt het groen gevormd door de ruime erfbeplanting op de diverse (woon)percelen.

3. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie dit bijvoorbeeld doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'.

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een Verordening ruimte op te stellen. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie en is vastgesteld op 11 mei 2012.

Analyse

Onderstaande artikelen uit de Verordening ruimte hebben betrekking op het plangebied.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 2.1: Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.1 stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimte gebruik. Bij onderhavig initiatief wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Daarnaast wordt het plan middels streekeigen beplanting landschappelijk ingepast in de omgeving.

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een verantwoording dat rekening is gehouden met de gevolgen van de gewenste ontwikkeling met betrekking tot bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en aardkundige waarden. De omvang van de ontwikkeling moet daarnaast passend zijn in de omgeving en de aanwezige infrastructurele voorzieningen. Deze aspecten worden in hoofdstuk 4 en 5 toegelicht.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering landschap.

In dit artikel schrijft de VR voor dat 'financieel, juridisch en feitelijk verzekerd moet zijn dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. De kwaliteitsverbetering geldt voor elke ontwikkeling welke plaatsvindt in het buitengebied. Met deze regel wordt echter geen concrete norm gegeven. Aan kwaliteitsverbetering is op verschillende manieren inhoud te geven.

Het initiatief heeft betrekking op het splitsen van de woonboerderij aan de Heijtmorgen 44. In het kader van onderhavig initiatief is een beplantingsplan opgesteld en als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. De landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling zal plaatsvinden conform dit beplantingsplan. Bij de ontwikkeling van onderhavig initiatief is rekening gehouden met de in paragraaf 4.3 genoemde streefbeelden. De woonboerderij zal zijn traditionele vorm behouden en de bijgebouwen sluiten aan op het hoofdgebouw en de omgeving. De laanbeplanting aan de Heijtmorgen zal middels streekeigen beplanting kracht worden bijgezet terwijl de doorkijk naar de onbebouwde agrarische percelen in takt zullen blijven. Door de investering in landschappelijke inpassing wordt de gecreëerde meerwaarde van de woonboerderij benut ten behoeve van de kwaliteit van het landschap. Een anterieure overeenkomst met de gemeente zorgt ervoor dat de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van bijgevoegd beplantingsplan financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd.

Artikel 11.1: Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het eerste lid van dit artikel luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:

- a. nieuwbouw van één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Lid 3 geeft aan dat in afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan kan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bebouwingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- b. de vestiging van of de splitsing in eerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De splitsing van de woonboerderij aan Heijtmorgen 44 valt onder het genoemde in lid 3 onder b. De boerderij kan aangemerkt worden als cultuurhistorisch waardevol omdat:

De Heijtmorgen is als lint ontstaan vanuit de kern Reek in oostelijke richting. Ook dit lint is ontstaan op de overgang van hoge gronden in het zuiden naar lage gronden in het noorden. Het is een oud lint met een hoge cultuurhistorische waarde waarin een aantal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen gelegen zijn. Het lint is in de loop der tijd verdicht met boerderijen, woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De dichtheid van het lint neemt in oostelijke richting af.

Het bouwjaar van de boerderij ligt begin jaren dertig van de vorige eeuw en de boerderij is bouwkundig gezien vrijwel ongeschonden. Met name de buitenschil is precies hetzelfde als in de jaren dertig. De gevelopeningen met de typische bovenramen zijn karakteristiek voor deze bouwstijl alsmede de kap. Om ruimte te winnen op de hooizolder is gekozen voor een mansardekap waarbij het dak geknikt is om hoogte te winnen ter plaatse van de twee langsegevels. De zichtbare balkankers in de gevels zijn nog authentiek alsmede het hooiluk aan de straatzijde. In het stalgedeelte zitten de originele ramen met een ventilatiegleuf aan de onderzijde. Zie hiervoor afbeelding 3.1.

Afb. 3.1: Woonboerderij aan Heijtmorgen 44



Conclusie

De verordening ruimte biedt mogelijkheden voor het toelaten van splitsing van de woonboerderij.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Ontwerp bestemmingsplan

De gemeente Landerd werkt aan een herziening van het vigerend bestemmingsplan. In dit kader is een ontwerp bestemmingsplan (31 juli 2012) opgesteld. Hierin is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

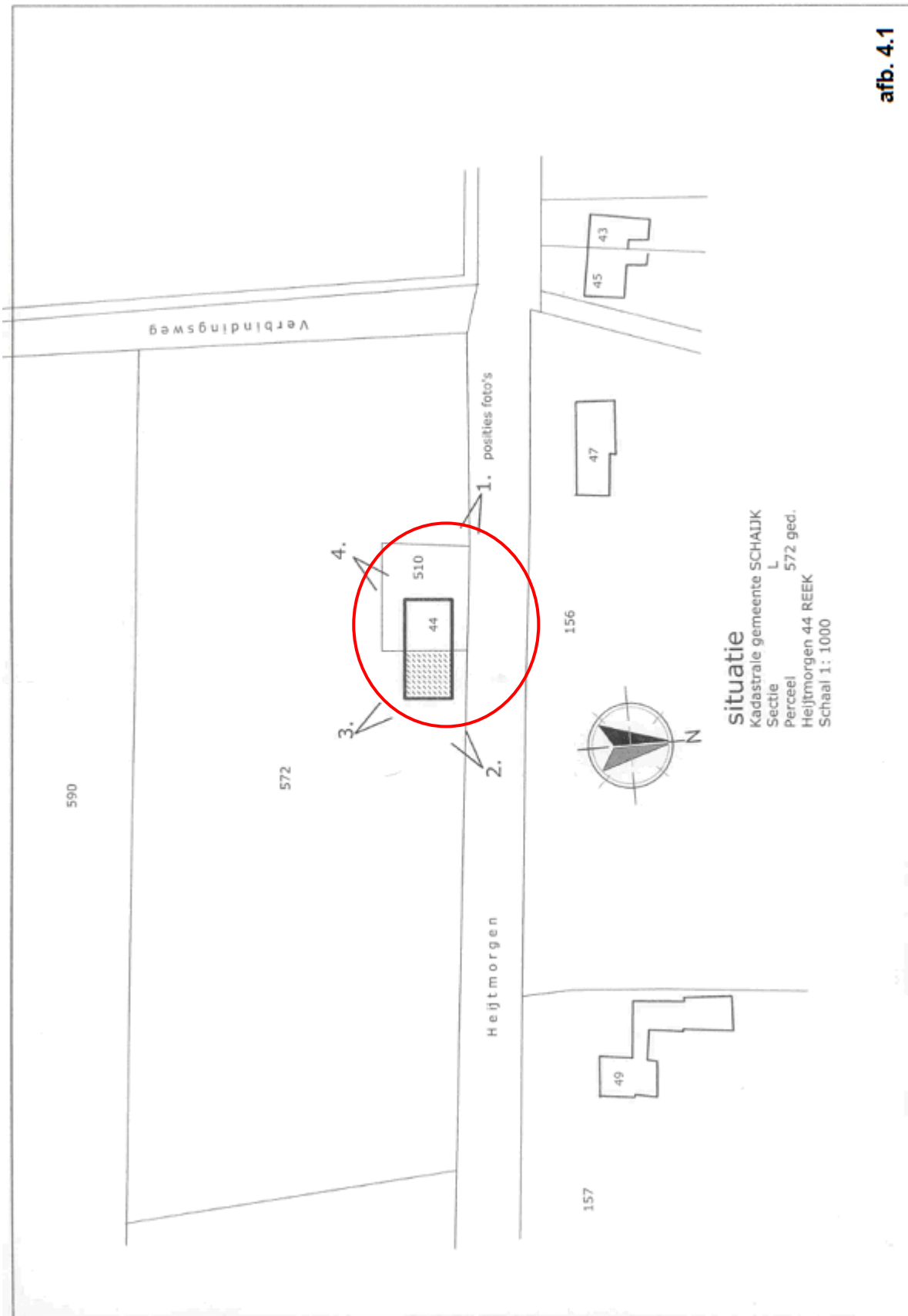
Boerderijsplitsing is mogelijk mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:
 - per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte, minus de al toegestane 80 m², is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan;
 - de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;
- voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

De woonboerderij aan de Heijtmorgen 44 heeft een inhoud groter dan 1.000 m³. De bebouwde oppervlakte en situering van de boerderij zal bij splitsing in twee wooneenheden niet worden vergroot en de agrarische verschijningsvorm zal niet worden aangetast. De gezamenlijke grootte van de bijgebouwen zal niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het toelaten van splitsing van de woonboerderij.



afb. 4.1

4. Planbeschrijving

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Kavelindeling en situering bebouwing

Na verplaatsing van de varkenshouderij zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt. De woonboerderij is behouden, zie situatieschets afb. 4.1.

De bedoeling is de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden waarvan één gepositioneerd in het voorhuis en de andere in het achterhuis, het voormalig stalgedeelte.

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het toevoegen van één wooneenheid leidt tot een beperkte toename van het verkeer op de Heijtmorgen.

De woning wordt rechtstreeks op de Heijtmorgen ontsloten. Het bestaande woongedeelte maakt gebruik van de reeds aanwezige inrit. Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe inrit aangelegd. Dit is verkeerstechnisch aanvaardbaar. Bij het aanleggen van de inrit zal rekening gehouden worden met de laanbeplanting langs de Heijtmorgen.

De woonpercelen zijn voldoende groot om in eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.3 Beeldkwaliteiten en landschappelijke inpassing

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria genoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de nieuwe woonlocatie. Het betreffen criteria gericht op de uitstraling en architectonisch kwaliteit van het object in hun omgeving.

4.3.1 Hoofdgebouwen

De architectuur van de woonboerderij zal zijn traditionele, landelijke bouwvorm behouden.

4.3.2 Bijgebouwen

Per woning zijn een of meerdere bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m². Voorts gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

- Situering: Bijgebouwen bij voorkeur vrijstaand of met transparante tussenbouw in één bouwlaag zonder kap.
- Architectuur: De architectuur van de bijgebouwen moet passen bij de architectuur van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen worden gerealiseerd in één bouwlaag met zadeldak.
- Materiaalgebruik: Het materiaalgebruik moet aansluiten op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Voorts kan gebruik gemaakt worden van hout voor de gevels (potdekselen).

4.3.3 Tuinen en erfafscheidingen

Naast de laanbeplanting langs de Heijtmorgen en de onbebouwde agrarische percelen bepalen de voortuinen voor een belangrijk deel het ruimtelijk beeld. Essentieel voor een goede beleving van het straatbeeld is de overgang van openbaar naar privé.

Als richtlijn geldt het gebruik van levende erfafscheidingen. De voorkeur gaat uit naar het informele overlopen van de grasberm van de weg in de voortuin met beplanting. In geval van beplanting op de perceelgrens wordt de voorkeur gegeven aan lage beukenhagen al of niet in combinatie met een greppel.

Verharde opritten leiden vaak tot grote schraalheid indien zij een te groot oppervlak gaan vormen en worden gerealiseerd in armoedig materiaal. Als richtlijn geldt de oppervlakte van de verharding zoveel mogelijk te beperken. De toegang tot het perceel mag maximaal 4,5 m breed bedragen en de verharding mag zich pas achter de perceelgrens verbreden. Opritten kunnen niet gecombineerd worden. De minimale afstand tussen de opritten moet 5 m zijn.

Qua materiaal wordt de voorkeur gegeven aan straatstenen in dikformaat. Afgezien moet worden van lichte of zwarte stenen. De voorkeur heeft neutraal bruinrood. Asphalt is niet toegestaan. Wel grasstenen of halfverharding.

Als richtlijn voor de aan het landschap grenzende perceelsgrenzen geldt dat het zicht naar de achterliggende landerijen vanaf de Heijtmorgen behouden dient te worden. Ten behoeve van de scheiding tussen erf en het omliggende landschap dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting met een hoogte van circa 100-120 cm, daarbij worden slechts enkele hogere elementen toegepast. Deze invulling dient in het achtererf aangehouden te worden om daarmee de zuidelijke erfafscheiding open te houden naar het achterliggende gebied.

4.3.4 Beplantingsplan

In voorgaande paragrafen zijn reeds eisen gegeven waaraan de ontwikkeling zal voldoen zodat deze passend is in de omgeving. Naast de eisen aan het gebouw, de bijgebouwen en de voortuin welke een belangrijk aspect vormt bij inpassing in de omgeving, wordt extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing middels streekeigen beplanting. Op deze wijze worden de bijgebouwen grotendeels uit het zicht onttrokken. Het beplantingsplan is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

5. Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 Bodem

Door het onderzoeksbureau Search zijn op genoemde locatie twee bodemonderzoeken uitgevoerd en hiervan zijn rapporten opgesteld. Betreft rapport kenmerk 258570.1 d.d. 30 januari 2009 en rapport kenmerk 252019.1 d.d. 27 maart 2012. De beide rapporten en de bodemgeschiktheidsverklaringen met opmerkingen en advies zijn bijgevoegd.

Conclusie

De bodemgesteldheid verzet zich niet tegen voorgenomen bebouwing.

5.2 Verkeerslawaaï

Door de gemeente is een geluidsniveaukaart vastgesteld. Hierop zijn de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren van de wegen in het buitengebied weergegeven. Op afbeelding 2.2 zijn de contouren van de Heijtmorgen en de Bosschebaan [N324] weergegeven.

De nieuwe wooneenheid is binnen de 50 dB(A)-contour van de Heijtmorgen gesitueerd. Bij de bouwaanvraag zal moeten worden aangegeven dat de feitelijke geluidswaarden ter plaatse niet worden overschreden.

Conclusie

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing (goed woon- en leefklimaat) is het formeel gewenst dat thans al inzicht bestaat in de akoestische consequenties van het wegverkeerslawaaï. Gelet op de relatief beperkte verkeersintensiteiten op de Heijtmorgen kan een akoestisch onderzoek plaatsvinden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, naar het geluid van het wegverkeerslawaaï op de nieuw te realiseren woning.

5.3 Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg. De Wet luchtkwaliteitseisen bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Het plan omvat het toevoegen van een wooneenheid. De nieuwe wooneenheid draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Er is geen agrarische inrichting in de nabijheid gelegen is. Uit de informatie van het RIVM (grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland) blijkt dat de achtergrondconcentratie fijnstof (PM10) 22,4 µg/m³ bedraagt. Voor de bescherming van de gezondheid mag de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM10 niet hoger zijn dan 40 µg/m³.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

De nieuw te realiseren woning ligt op een afstand van ca. 234 meter van een hoofdtransportleiding voor aardgas. Deze is gelegen ten noordoosten van de woning. De nieuwe woning is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour. Ten aanzien van het groepsrisico (1% letaliteit) kan een (uitgebreide) berekening achterwege blijven. Dit gezien de ervaringen in de regio (RMB) bij soortgelijke situaties, de open structuur van het gebied en de afstand tot de gasleiding. De totstandkoming van de nieuwe woning zal een zeer geringe (en verwaarloosbare) bijdrage hebben in een groepsrisicoberekening. In dit kader wordt verwezen naar een zienswijze d.d. 25-01-2010 van de Gasunie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan BIO-woningen Heijtmorgen te Reek. De Gasunie concludeert dat binnen het plangebied geen of een geringe toename van het groepsrisico plaatsvindt en dat dit geen belemmering vormt.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.6 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Voor voorliggend plan is één agrarische bedrijf van belang.

Op het adres Reekschekampweg 1, Velp (gemeente Grave) ligt een melkveehouderij waar al geruime tijd geen dieren worden gehouden. Omdat sprake is van een agrarisch bouwblok én een actieve milieuvergunning kan ter plaatse een nieuwe melkveehouderij worden opgestart. In de Regeling geurhinder en veehouderij is voor melkveehouderijen geen geuremissiefactor vastgesteld. Conform artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelige object ten minste 50 m bedragen. Dat is in dit plan het geval. De melkveehouderij is daarom niet van invloed op de voorgestane ontwikkeling.

Het te realiseren gebouw is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv.

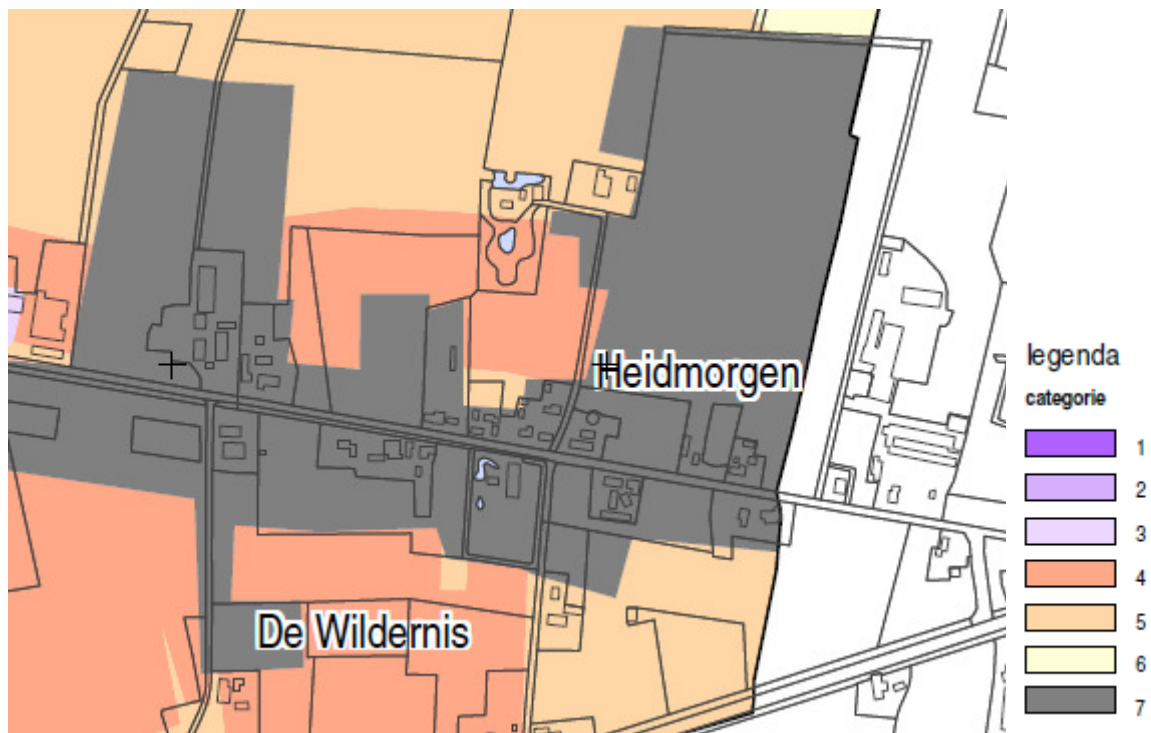
Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van perceel Heijtmorgen 44 te Reek goed is.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Archeologie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' behorend bij de nota 'Archeologie gemeente Landerd' vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2012.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

Analyse

Het plangebied heeft de aanduiding categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven. Geen onderzoekspllicht.

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

5.8 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden. Ten aanzien van voorliggend plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het plan?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

ad 1.

De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is bepaald aan de hand van een literatuuronderzoek, waarbij de volgende bronnen zijn geraadpleegd.

a. Het natuurloket (www.natuurloket.nl)

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

soortgroep	Flora- en faunawet			Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	vrijstelling	beschermd	vogels		
zoogdieren		1			

Opgemerkt moet worden dat er geen gegevens bekend zijn over de gehele verspreiding van de beschermde soorten. Veel soorten zijn niet of slecht onderzocht.

b. Provinciale verspreidingsgegevens (cd "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant").

Onderstaande habitatsoorten komen in meer of mindere mate voor in het gebied:

- Heikikker (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Kamsalamander (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Poelkikker (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Rugstreeppad (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Vleermuis in bos of bomen (mogelijk binnen de bredere omgeving).

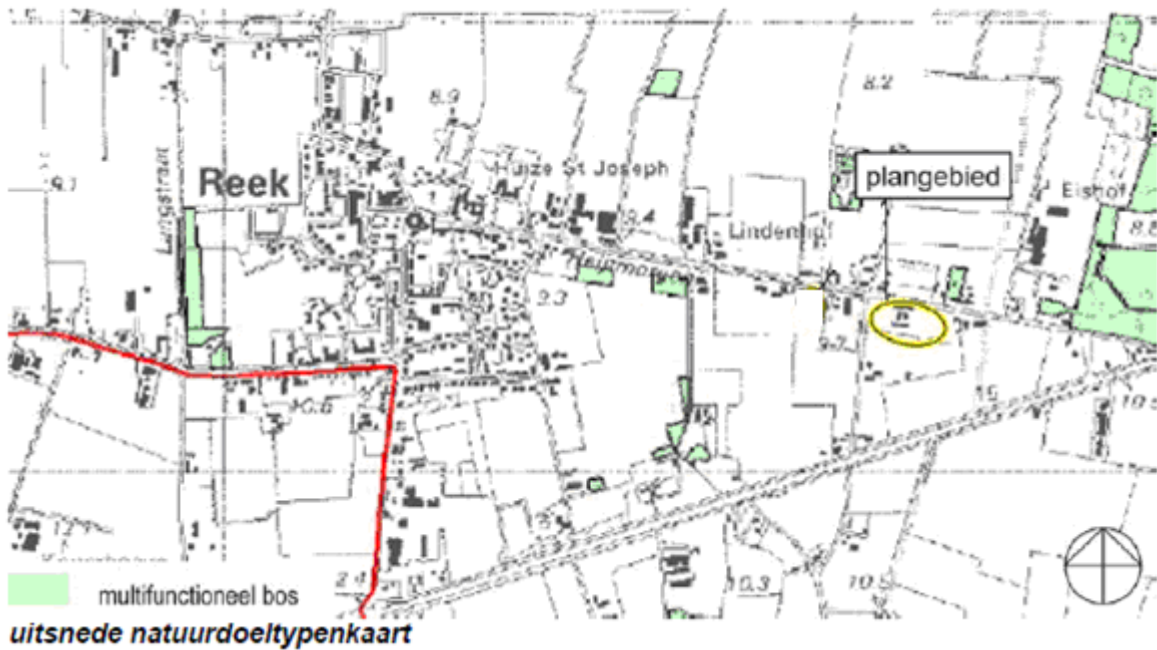
De mogelijk voorkomende soorten zijn regulier in de gehele regio.

c. Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008

Het plangebied is onderdeel van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en ligt, derhalve niet in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of groene hoofdstructuur (GHS).

d. Natuurgebiedsplannen

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de natuurdoeltypenkaart.



Binnen het plangebied zijn geen natuurdoeltypen aanwezig.

e. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld welke beschermde soorten op het terrein kunnen voorkomen. Gezien het gebruik van het plangebied als weide en voorheen als bedrijfserf zijn de verwachtingswaarden ten aanzien van de meeste soortgroepen zeer laag.

ad 2.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zal het eventuele verwijderen van de erfbeplanting buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) plaatsvinden.

ad 3.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Conclusie

Ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is thans ca 1000 m² bebouwing en 350 m² verharding aanwezig. Op een deel van de perceelgrenzen zijn greppels aanwezig. Het plangebied bevat verder geen oppervlaktewater.

5.9.2 Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project

Voor de waterparagraaf is alleen de situatie van de nieuwe woning van belang. De bestaande woning blijft onveranderd. Het bouwen van de nieuwe woning geeft de mogelijkheid tot afkoppeling van het schone regenwater van de riolering.

5.9.3 Waterhuishouding en riolering

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Onderhavig plangebied ligt ca 10 m boven NAP. De GHG bedraagt 40 tot 60 cm –mv (bron: wateratlas provincie Noord-Brabant). Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon regenwater op de nieuwe woonlocatie.

ad 3. en 4. Gezien het voorgaande zijn deze stappen niet aan de orde.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Water als kans

Oppervlaktewater kan een meerwaarde vormen voor woningbouwprojecten. Onderhavig bouwplan is dusdanig kleinschalig van omvang dat het aanleggen van oppervlaktewater niet aan de orde is.

Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik is niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

5.9.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.10 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten of bestemmingen uitgevoerd te worden indien nieuwe situaties ontstaan waarbij geluidgevoelige objecten of bestemmingen binnen de zone van een weg gelegen zijn. Nieuwe situaties als gevolg van de Wet geluidhinder zijn situaties waarin door het vaststellen van een bestemmingsplan of herziening van een bestemmingsplan de bouw van geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk wordt gemaakt. Indien hieruit blijkt dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden dient een akoestisch onderzoek uit te wijzen of voldoende geluidwerende maatregelen zijn getroffen.

Onderhavig initiatief geldt als nieuwe situatie waarbij de 48 dB grens wordt overschreden. De gevelbelasting wordt veroorzaakt door het verkeer op de Heijtmorgen. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke als bijlage aan deze onderbouwing is toegevoegd. Hieruit blijkt dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels.

6. Financiële aspecten

De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

Voor de gemeente zijn aan dit plan alleen de kosten van de procedure gang verbonden.

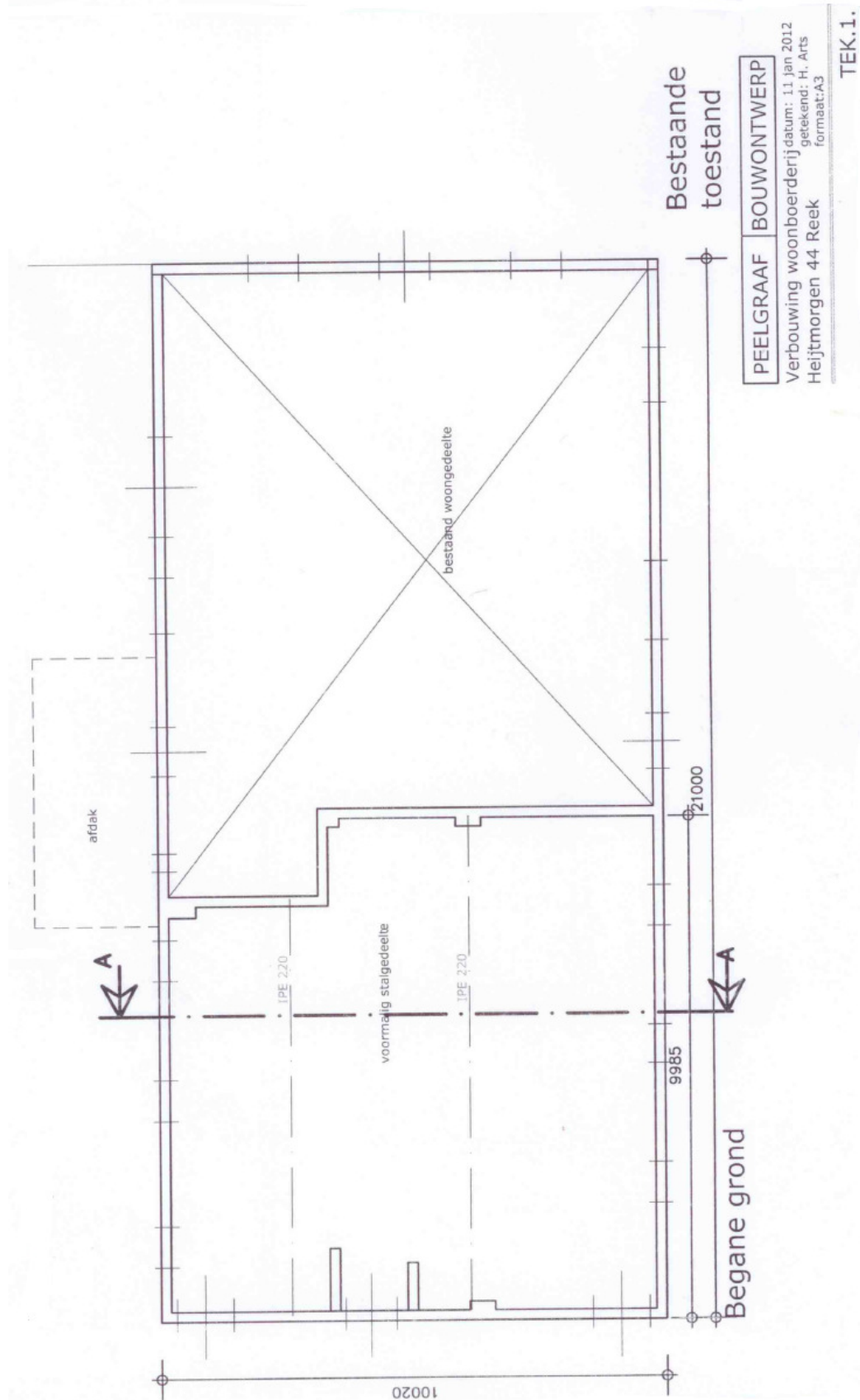
7. Procedure

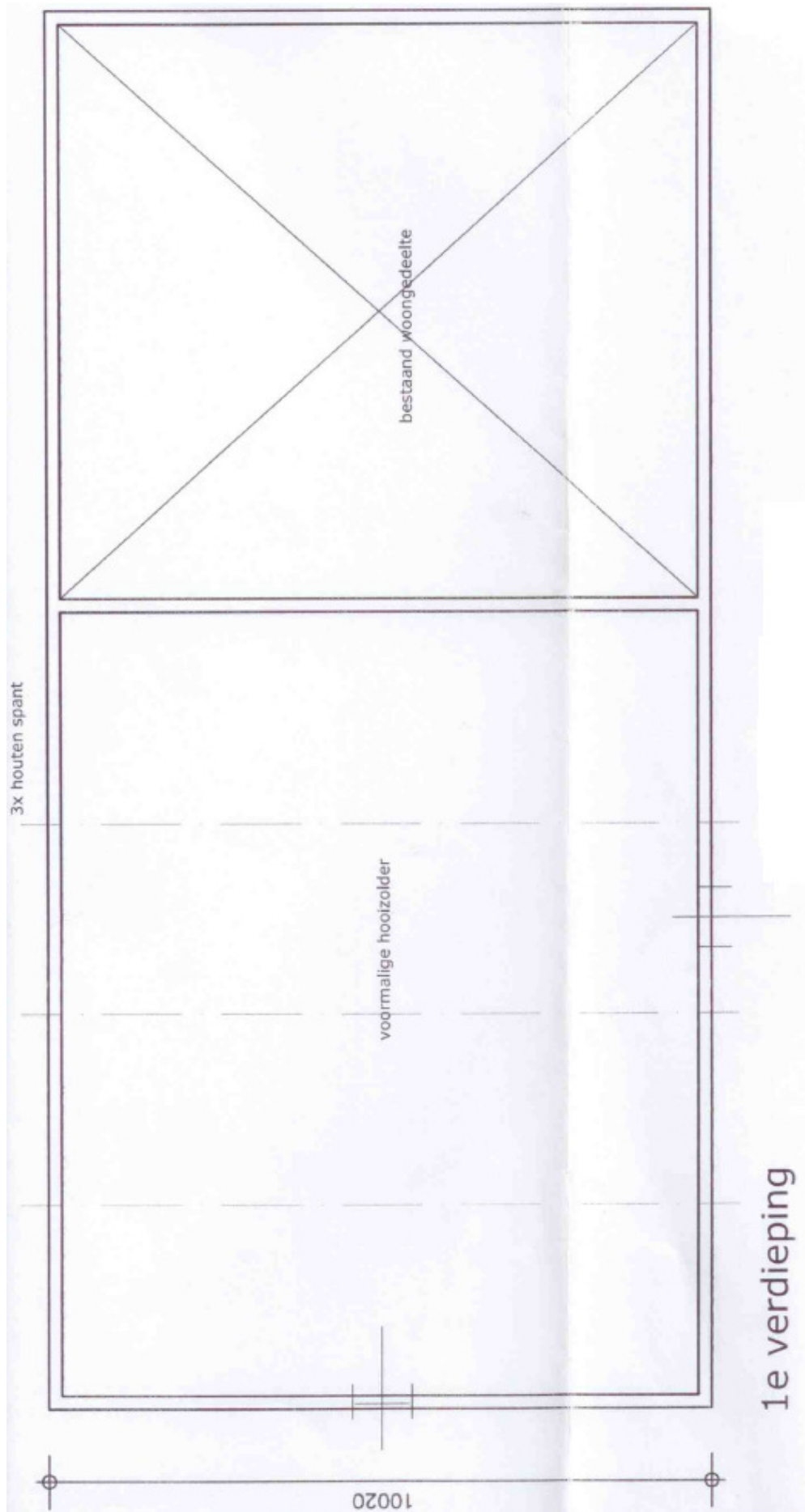
Het plan doorloopt de bestemmingsplanafwijkingsprocedure. De procedurestappen zijn:

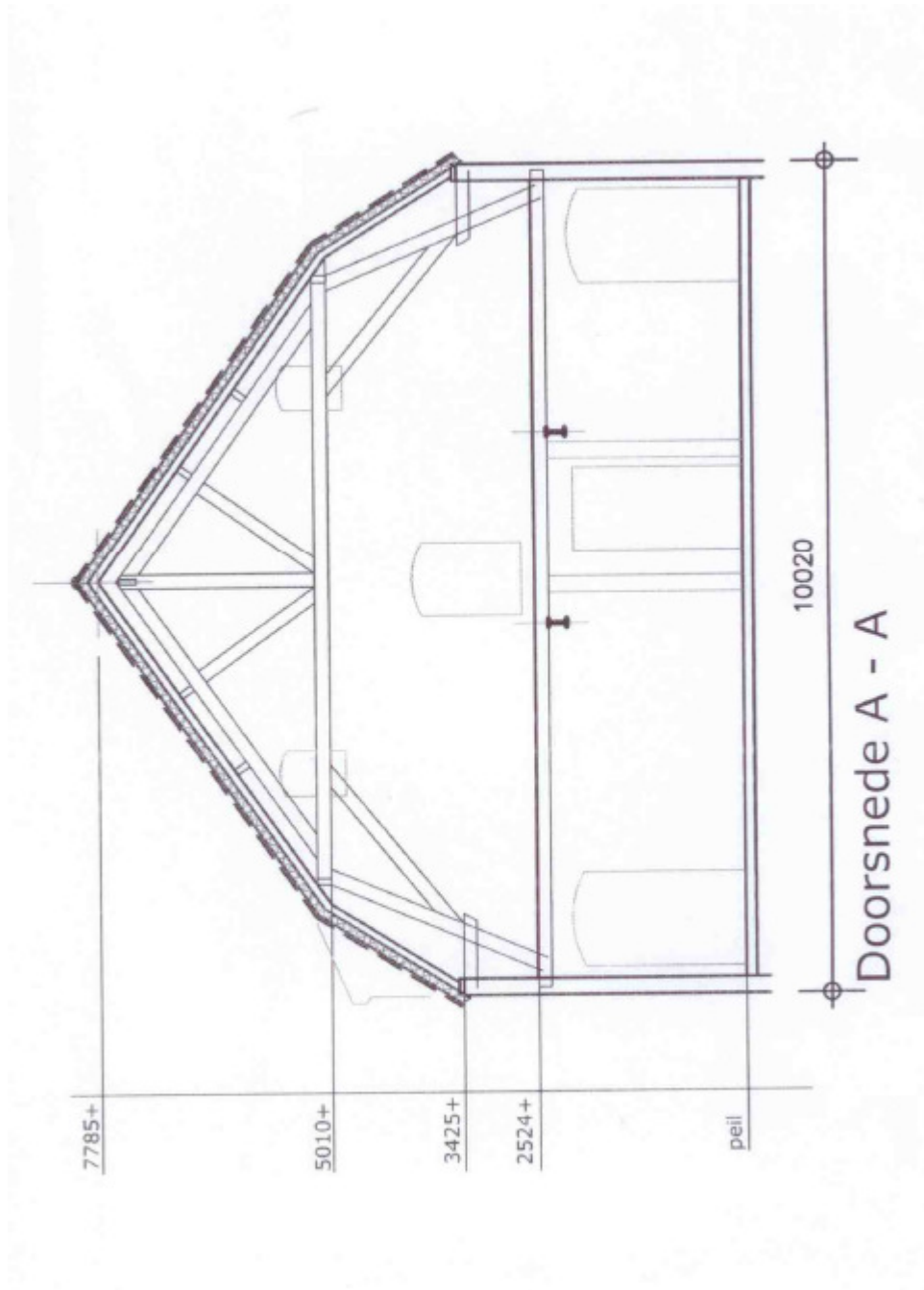
1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbesluit
3. Vaststelling besluit
4. Terinzagelegging vastgesteld besluit

Bijlagen

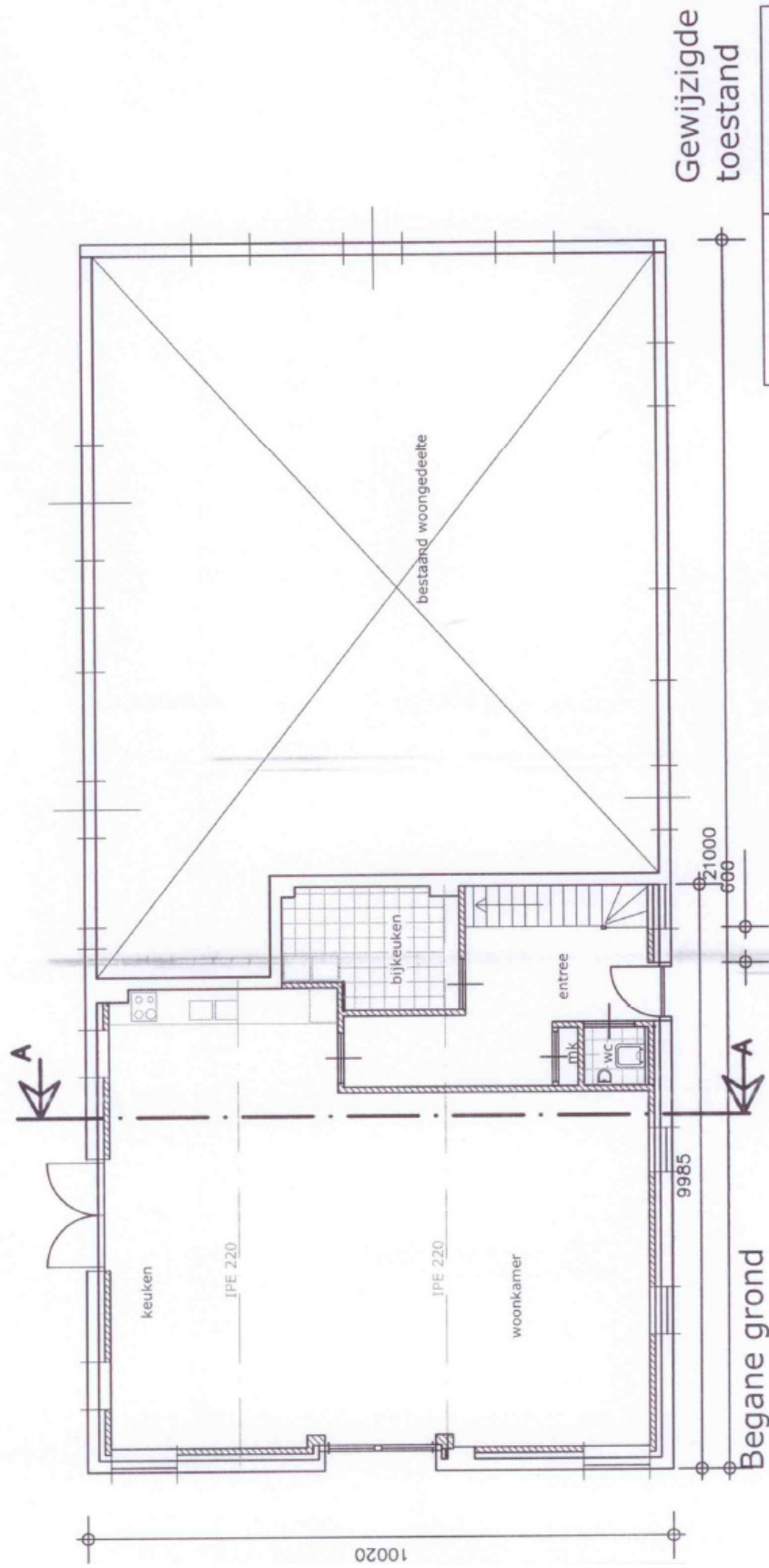
Bestaande toestand







Gewijzigde toestand

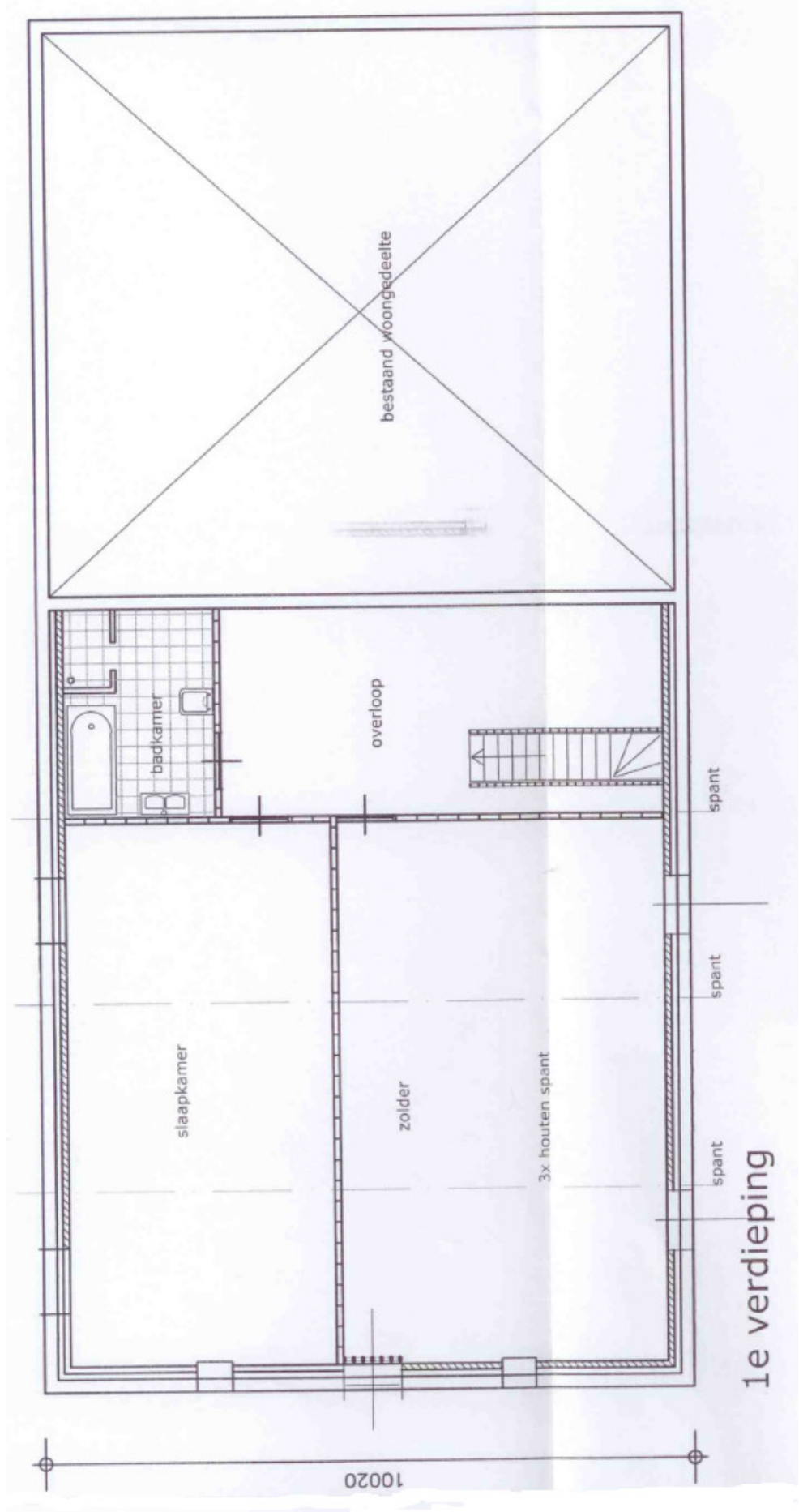


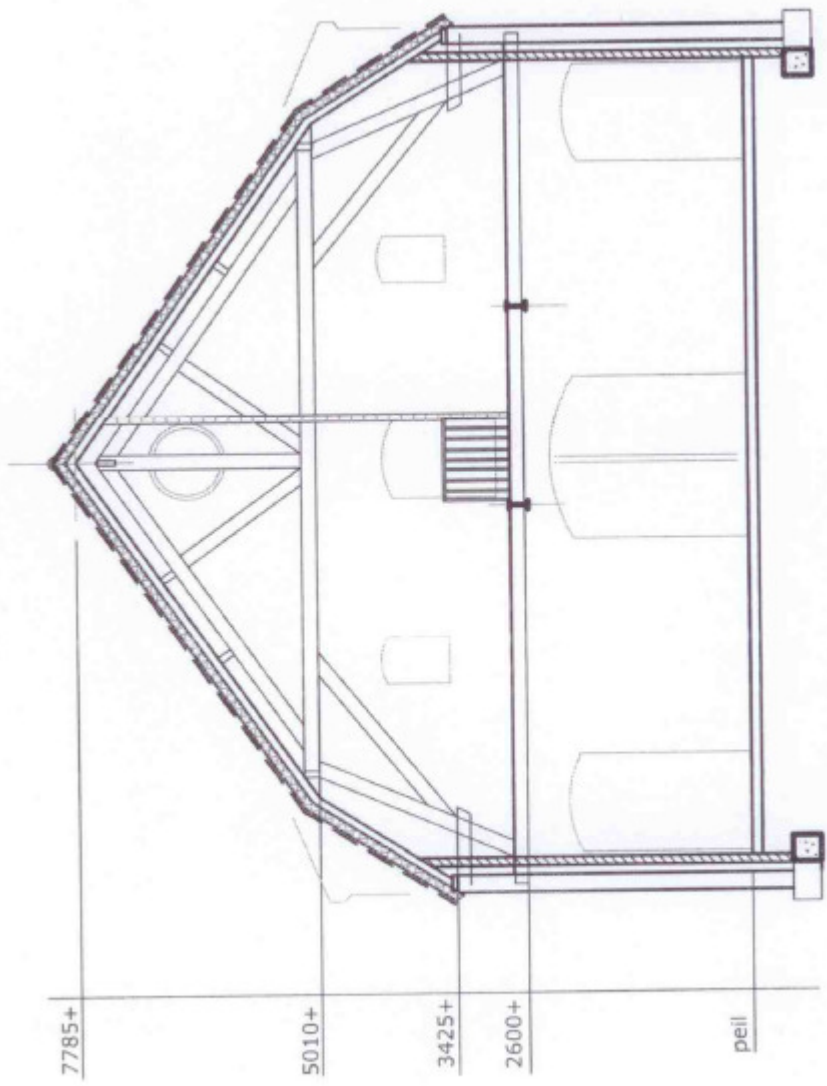
Materialen en kleuren:
Als bestaand

PEELGRAAF BOUWONTWERP
Verbouwing woonboerderij datum: 11 jan 2012
getekend: H. Arts
formaat:A3

Gewijzigde toestand

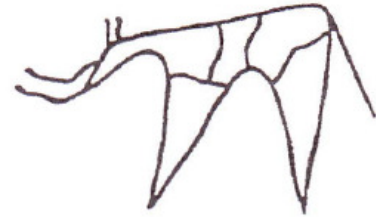
TEK.1.





Doorsnede A - A

Beplantingsplan



Kwekerij Valckenhof

Biologische teelt van inheemse, houtige gewassen.

Jan van Tiel
Heijtmorgen 36
5375 AP Reek
Telefoon/fax: +31 (0) 486 476552
Postbank: 2383087
BTW-nummer: 1194.88.036 B 01
Skalnummer: 017009

BEPLANTINGSPLAN

Dit beplantingsplan dient ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij gelegen aan de Heijtmorgen nr. 44 te Reek., kadastraal bekend als Sectie L nummer 572. De huidige eigenaar, dhr. T. F.J.M. Hendriks thans woonachtig op Middelstraat 5 5374 AE te Schaijk, heeft bij de gemeente Landerd deze splitsing aangevraagd, waarna deze aanvraag in behandeling is genomen.

Dit beplantingsplan is opgedeeld in de volgende onderwerpen:

- *betreffende perceel als deel van een groter geheel
- *relevante omgevingsfactoren / bestaande erfbeplanting
- *plantplan perceel behorende bij het voorhuis
- *plantplan perceel behorende bij het achterhuis
- *plantenlijst per plantvak
- *situatieschets
- *aanvullende adviezen

Betreffende perceel als deel van een groter geheel.

De te splitsen woonboerderij ligt aan de Heijtmorgen, een lange, rechte straat die gekenmerkt wordt door een lintbebouwing. Zowel naar het noorden als naar het zuiden zijn er op diverse

plaatsen doorzichten naar het achterland te ervaren. De omgeving van de Heijtmorgen bestaat uit een oud, kleinschalig landschap met hier en daar beplantingen en kleine weilanden, die verwijzen naar de historische achtergrond van dit gebied. Een mooi voorbeeld vormen de statige zomereiken van behoorlijke omvang en leeftijd voor het huis van de familie van Boxtel aan de Heijtmorgen 29. Maar ook dicht bij het betreffende perceel Heijtmorgen 44, is een mooie elzen hakhoutsingel aanwezig met respectabele stoven in omvang. Deze stoven verwijzen naar het vroegere gebruik van hakhout door de plaatselijke boeren.

Relevante omgevingsfactoren / bestaande erfbeplanting

Het totale perceel behorende bij de woonboerderij kent momenteel een zeer open karakter en bestaat na de sloop van de varkensstallen uit grasland, een geringe verharding aan de achter- en oostzijde van het huis. Verder is er een zeer dicht begroeide aanplant bij de voordeur van het pand. Deze aanplant bestaat uit een mix van vooral exoten en een paar inheemse soorten. Te zien zijn o.a. coniferen, laurier, hulst, magnolia en taxus. De aanplant heeft geen (vorm)snoeionderhoud gehad. Naast het veel te grote en volle karakter in verhouding met de afstand naar het huis, is een ander aspect belangrijk in deze: de aanplant detoneert sterk met het karakter van de boerderij en directe omgeving. Mijn advies is om deze aanplant totaal te roeien.

In het weiland dat na de splitsing behoort tot het erf van het voorhuis staan twee solitaire bomen: een walnoot (*Juglans regia*) met een stamomtrek van 110 cm en een tweestammige krulwilg (*Salix*) met een stamomtrek van ca 205 cm. Mijn advies is om de walnoot, waarvan de conditie redelijk is, te handhaven. De wilg verkeert in een slechtere staat en deze zou gerooïd kunnen worden om daarmee een ruimere mogelijkheid te hebben voor de inrichting van het perceel.

Aan de westzijde van het perceel staat een elzensingel. Het betreft hier voormalig hakhout dat na de laatste keer afzetten is doorgesloopt tot elzen van behoorlijke afmetingen. Er staan een negental mooie oude stoven waarvan een exemplaar een stamomvang heeft van 360 cm.

Plantplan perceel behorende bij het voorhuis.

In algemene zin ben ik er sterk voorstander van om de twee toekomstige percelen een begeleidende aanplant te geven die past bij het karakter van een boerderij. In de ruime omgeving van de percelen in kwestie hebben (deels in een ver verleden en deels recent) bewoners zich laten verleiden tot het aanplanten van allerlei exoten, vooral heesters. Hier is echter een evenwichtige aanplant met inheemse soorten op zijn plaats. Vanwege de uitstraling, de verwijzing naar de vroegere activiteit nl. boeren, maar ook vanwege de grotere bijdrage tot de biodiversiteit van het gebied. De landschapselementen hebben naast een natuurbeleving door de mens, ook tot doel een ondersteuning te geven aan vogels, bijen en vlinders. De toe te voegen landschapselementen bestaan enkel uit inheemse soorten.

Aan de zijde waar het perceel grenst aan de Heijtmorgen (noordzijde) adviseer ik een geschoren beukenhaag bestaande uit de groene beuk (*Fagus sylvatica*) in een enkele rij

aangeplant, met een hoogte van 100-120 cm. Op diverse plekken sieren relatief lage beukenhagen de Heijtmorgen als grensbepanting tussen weg en erf. Ook hier komt deze aanplant tot zijn recht. Deze hoogte staat toe dat het kleinschalige landschap ervaren kan worden door een ieder die er oog voor heeft. De toekomstige tuinen/zitplekken liggen op het zuiden ten opzichte van de boerderij en bieden in het samengaan met een verdere invulling middels plantgoed voldoende privacy voor de toekomstige bewoners.

De ligusterhaag die nu behoort tot het voorhuis komt hiermee te vervallen. Waar en over welke lengte de beukenhaag onderbroken wordt voor een ontsluiting van het perceel is vast te stellen door de toekomstige bewoner(s).

Aan de westzijde (langs de Verbindingsweg) zou de elzensingel door getrokken kunnen worden tot aan de hoek met de Heijtmorgen. De onregelmatige plantafstand zoals nu te zien is bij de bestaande singel, mag daarbij voorbeeld zijn. Het gaat hier om de aanplant van de zwarte els (*Alnus glutinosa*).

Zoals reeds opgemerkt in een eerder hoofdstuk kan de solitair staande walnoot onderdeel uit gaan maken van een hoogstam fruitboomgaard als vruchtdrager. Er is ruimte voor een tiental toe te voegen hoogstam fruitbomen in de soorten: appel, peer en pruim. De rassenkeuze dient in overleg met de toekomstige bewoner(s) te geschieden. Een drietal zomereiken kunnen als groep geplant worden achterin het perceel aan de oostzijde. Dit is een verwijzing naar de eik in het weiland vroeger die diende als schaduwboom voor het grazende vee. Hier brengt dit groepje bomen tevens hoogte in de achterzijde van het perceel.

Plantplan perceel behorende bij het achterhuis.

Aan de noordzijde, langs de Heijtmorgen, adviseer ik een geschoren beukenhaag, bestaande uit de groene beuk (*Fagus sylvatica*). Deze haag vormt een eenheid met de beukenhaag zoals beschreven in het vorige stuk. Ook hier geldt dat de toekomstige bewoner(s) een opening moeten laten voor de ontsluiting van het perceel. En ook hier geldt dat door de gekozen hoogte het achterland te ervaren blijft vanaf de Heijtmorgen.

Aan de oostzijde wordt het perceel begrenst door de aanplant van een gemengde haag (ook wel genoemd een Engelse haag). Deze bestaat uit een enkele rij planten opgebouwd uit een vijftal soorten: eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), veldesdoorn (*Acer campestre*), hondsroos (*Rosa canina*), haagbeuk (*Carpinus betulus*) en hazelaar (*Corylus avellana*).

Deze haag verdikt zich op ca. twee-derde van de totale lengte tot een driehoekig vogelbosje (zie ook de schets). In het bosje worden een aantal aanvullende soorten toegepast: zomereik (*Quercus robur*), tamme kastanje (*Castanea sativa*), kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), gele kornoelje (*Cornus mas*), rode kamperfoelie (*Lonicera xylosteum*), vuilboom (*Rhamnus frangula*), wilde liguster (*Ligustrum vulgare*) en laurierwilg (*Salix pentandra*). De laatste drie genoemde soorten zijn zeer interessant voor (de bedreigde) bijen.

Als grens tussen de twee tuinen/erven kan een geschoren beukenhaag bestaande uit de groene beuk (*Fagus sylvatica*) worden aangeplant. De hoogte zal overeen moeten stemmen met de behoefte aan privacy. Denk hierbij aan een hoogte van ca 180 cm.

Ook op dit erf kunnen een aantal hoogstam fruitbomen aangeplant worden in de soorten appel, peer en pruim. Rekening houdend met het oppervlak van het erf en afhankelijk van de plek van de nog te realiseren schuur kan een zes- tot achttal fruitbomen een plek krijgen. Rassenkeuze in overleg met de toekomstige bewoner(s).

Plantenlijst per plantvak.

Plantvak A:

Lengte: ca 64 m
Soort: *Fagus sylvatica* (groene beuk)
Maat: 100-125
Plantafstand: 4 per m^l
Aantal: 256

Plantvak B:

Oppervlakte: ca 5.800 m²
Soort: Hoogstam fruitbomen appel/peer/pruim
Maat: 8-10
Plantafstand: 6-10 m
Aantal: 10

Plantvak C:

Lengte: ca 40 m
Soort: *Alnus glutinosa* (zwarte els)
Maat: 125-150 / 8-10
Plantafstand: 2 per m^l / onregelmatig
Aantal: 80

Plantvak D:

Lengte: ca 52 m
Soort: *Fagus sylvatica* (groene beuk)
Maat: 100-125 cm
Plantafstand: 4 per m^l
Aantal: 208

Plantvak E:

Oppervlakte: ca 1.800 m²
Soort: Hoogstam fruitbomen appel/peer/pruim
Maat: 8-10
Plantafstand: 6-10 m
Aantal: 6-8

Plantvak F:

Soort: Quercus robur
Maat: 18-20
Plantafstand: 6 m
Aantal: 3

Plantvak G:

Lengte: ca 32 m
Soort: Fagus sylvatica (groene beuk)
Maat: 100-125 cm
Plantafstand: 4 per m l
Aantal: 128

Plantvak H:

Lengte: ca 68 m
Soort: Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn)
Corylus avellana (hazelaar)
Rosa canina (hondsroos)
Acer campestre (veldesdoorn)
Carpinus betulus (haagbeuk)

Maat: 150-250 cm
Plantafstand: 3 per m l
Aantal: 204

Plantvak I:

Oppervakte: ca 180 m²
Soort: zie plantvak G met als aanvulling:
Quercus robur (zomereik)
Castanea sativa (tamme kastanje)
Cornus mas (gele kornoelje)
Lonicera xylosteum (rode kamperfoelie)
Euonymus europaeus (kardinaalsmuts)
Rhamnus frangula (vuilboom)
Ligustrum vulgare (wilde liguster)
Salix pentandra (laurierwilg)

Maat: 150-250 cm
Plantafstand: 100-150 cm
Aantal: 125

Situatieschets.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	SCHAIJK	
201	Huisnummer	Secitie	L	
—	Kadastrale grens	Perceel	572	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een aanspreekbaar uittreksel, EINDHOVEN, 17 mei 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen behoeftbare rechten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aanvullende adviezen.

Het verdient aanbeveling om de twee extra bouwkavels gelegen ten oosten van de in dit advies besproken percelen, een begeleidende aanplant te geven in de toekomst, die samengaat met de landschappelijke inrichting van de twee woonplekken die ontstaan na de splitsing van de woonboerderij.

Voor de verdere inrichting van de twee percelen door de toekomstige bewoners zou met enige terughoudendheid gebruik gemaakt moeten worden van exoten, die detoneren met de toegepaste inheemse plantensoorten. Een mooie moestuin, omzoomd door een haagje van haagbeuk, meidoorn, of groene beuk brengt meer moois dan een plantenperk bestaande uit een bonte verzameling van niet inheemse heesters. Het gaat hier om een bijzondere plek in het buitengebied.

Reek
4-11-2012

Drs. J. B. M. van Tiel





Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

■ ■ Hier bevindt zich Kadastraal object SCHAJK L 572
 Heijtmorgen, REEK
 © De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

bebouwd gebied	spoorwegen	overige symbolen
a huizenblok, groot gebouw	spoorweg: enkelpoor	a kerk, moskee
b huizen	spoorweg: dubbelepoor	b toren, hoge koepel
c hoogbouw	spoorweg: drievoerspoor	c kerk, mekka met toren
d kas	spoorweg: vierspoor	d markant object
wegen	a station b leosperron	e watertoren
autobanweg	tram	f vuurtoren
hoofdweg met gescheiden rijbanen	a metro bovengronds b metrostation	a gemeentehuis b postkantoor
hoofdweg	hydrografie	c politiebureau d wegwijzer
regionale weg met gescheiden rijbanen	waterloop: smeller dan 3 m	a kapel b kruis
regionale weg	waterloop: 3-8 m breed	c viampijp d telescoop
lokale weg met gescheiden rijbanen	waterloop: breder dan 8 m	a windmolen b watermolen
lokale weg	a schutsluis b brug	c windmolenje d windturbine
weg met losse of slechte verharding	c vorder d koedam	a oliepompinstallatie
onverharde weg	a grondvlaker b stuw	b acormast
straat/overige weg	c duiker d sluis	c zandmaat
wandelgebied	bodemgebruik	a hunebed b monument
fietspad	a weide met eiklen	c poldergermaal
pad, voetpad	b bouwland met greppels	a begraaftplaats
weg in aanleg	c boomgaard	b boom c paal
weg in ontwerp	d fruitwkerrij	d oplegterrik
velduct	e boomwkerrij	a kampeerterein
tunnel	f weide met populieren	b sportcomplex
vaste brug	g loofbos	c ziekenhuis
beweegbare brug	h naaldbos	— schietbaan
brug op pijlers	i gemengd bos	- - - - - afmasting
	j grasland	— — — — — hoogspanningsleiding met mast
	k heide	— muur
	l zand	— geluidswering
	m dras en riet	
	n heg en houtwal	

Akoestisch onderzoek