



LOO 22 NISTELRODE



STEDENBOUWKUNDIG
PLAN EN
LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING
8 MAART 2024

COLOFON

Titel document:
Loo 22 Nistelrode

Datum:
27 juli 2023

Status:
*Stedenbouwkundig plan en
Landschappelijke inpassing*

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

V.O.F. Van Der Aalsvoort Veehouderij
Loo 22
5388SB Nistelrode

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Info@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Uitgangspunten plan	4
2.1 Initiatiefnemers	4
2.2 Principeakkoord	5
2.3 Extra uitgangspunten	5
3 Landschap	6
3.1 Huidige situatie	6
3.2 Historie landschap	8
3.3 Analyse bestaand erf en omgeving	9
3.4 Structuurvisie	10
4 Ontwerpplan	11
4.1 Inrichtingsvoorstel	11
4.2 Beplantings- en beheerplan	16

BIJLAGE I Stedenbouwkundig plan

BIJLAGE II Landschapsplan

BIJLAGE III Beplantingsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Loo 22 te Nistelrode zijn initiatiefnemers voornemens het agrarisch bedrijf om te zetten naar een woonbestemming met behoud van de mogelijkheden tot woningsplitsing in combinatie met een nieuwe woning. Gemeente Bernheze heeft een principeakkoord gegeven voor deze ontwikkeling onder een aantal voorwaarden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Een onderdeel van deze procedure is het opstellen van een stedenbouwkundig plan, hoe de nieuwe woningen en de bijgebouwen passen binnen het straatbeeld en de omgeving. Daarnaast dient dit plan landschappelijk te worden ingepast. Onderliggend document betreft de uitwerking van deze twee onderdelen. In dit document wordt het plan toegelicht en gemotiveerd.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan de straat Loo 22 ten oosten van Nistelrode. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie L, perceelsnummers 813, 814 en 815 en heeft een oppervlakte van circa 20.250m².

1.3 Leeswijzer

Het initiatief wordt beschreven in hoofdstuk 2. Hierin worden ook de wensen van de initiatiefnemers en de uitgangspunten van de gemeente uit het principeverzoek benoemd. Het plangebied en omgeving worden geanalyseerd in hoofdstuk 3. Aan de hand van een beschrijving en beelden is de huidige situatie geïnventariseerd in hoofdstuk 3.1. In een analyse van de historische situatie worden de karakteristieke landschapselementen beschreven (hoofdstuk 3.2). Aan de hand van deze twee gegevens is het mogelijk de huidige situatie te beoordelen in kwaliteiten en kansen voor de inrichting (hoofdstuk 3.3). Hoofdstuk 3.4 biedt een beschrijving van het gemeentelijke beleid, waarin in hoofdlijn de gemeentelijke visie voor de locatie wordt aangegeven.

De kansen en kwaliteiten uit hoofdstuk 3.3, de gemeentelijke visie en de wensen van de opdrachtgever vormen de input voor de stedenbouwkundige positionering van de gebouwen. De stedenbouwkundige opzet wordt ondersteund door een landschappelijke inpassing in 4.1. De beplanting uit de landschappelijke inpassing is uiteengezet in hoofdstuk 4.2.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. Loo met bedrijfswoning Loo 22 (bron Google.com)

2 Uitgangspunten plan

2.1 Initiatiefnemers

Bedrijvigheid ter plaatse van Loo 22 is door diverse redenen niet langer duurzaam. Men wil de bedrijvigheid beëindigen en het kavel omzetten naar burgerwoning.

De huidige bedrijfswoning met nummer 22 betreft een boerderijwoning met een typische bij het gebied passende uitstraling en heeft daarmee een zekere karakteristieke en cultuurhistorische waarde. Het pand is derhalve op de monumentenlijst van gemeente Bernheze opgenomen als gemeentelijk monument. Hierdoor is splitsing in twee wooneenheden met ieder een eigen bijgebouw mogelijk.

Op het huidige terrein staat een mantelzorgwoning. Het voorstel is deze woning elders op het terrein te herbouwen als volwaardige woning met eigen bijgebouw.

De overige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 2.700m²) overtollige verharding (ca. 2.800m²) worden gesloopt en afgevoerd.

Ten aanzien van het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing voor de nieuwe situatie hebben de initiatiefnemers enkele wensen:

- Men wil weg kunnen kijken vanuit de woning op het achterliggende landschap.
- De nieuwe woning in het achterhuis heeft een breedte van ong. 8,2m, gezien vanaf de noordoost-hoek van de woning.
- Werken met een gesloten grondbalans heeft de voorkeur. Er is immers nooit grond van het perceel gehaald.
- Bestaande elzen, linde en essen achter de woning zoveel mogelijk behouden.
- Houtsingel, poel en enkele heesters nabij hoogspanningsmast behouden.
- De grote es nabij de hoek van de woning biedt veel overlast en vormt een bedreiging voor de boerderij. Mogelijkheden onderzoek om schade aan de boerderij te voorkomen.

- De rode beuken aan Loo behouden, al dan niet uitdunnen.
- Geen 'prikstruiken'.



Beeld 2. Erf met bestaande mantelzorgwoning en schuur



Beeld 3. Loo met bedrijfswoning Loo 22 westzijde



Beeld 4. Inrit west

2.2 Principeakkoord

Zoals eerder vermeld heeft gemeente Bernheze een principeakkoord gegeven onder voorwaarden. Onderstaande voorwaarden zijn relevant voor deze planvorming:

- De nieuwe woning kan worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de saneringsvoorwaarden conform de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Het straatbeeld van de langgevelboerderij dient behouden te blijven;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, binnen het ensemble van het boeren erf;
- Voor de Ruimte-voor-Ruimte woning gelden volgende eisen:
De woning bestaat uit één laag met kap;
De kopgevel van de woning is gericht naar de straat;
De woning staat minimaal 25m en maximaal 30m uit het midden van de nabij gelegen weg Loo;
- De afstand tussen de langgevelboerderij en de3 nieuwe woning bedraagt minimaal 25m en maximaal 30m.
De woning dient minimaal 5m uit de nieuwe oostelijke perceelsgrens te liggen.
- Alle bijgebouwen dienen achter de achtergevel van de bijbehorende woning te worden gesitueerd, met een maximum van 20m;
- De bijgebouwen dienen minstens 5m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd;
- In totaal mogen alle bijgebouwen bij de woningen samen een maximale oppervlakte van 500m² zijn;
- De nieuwe bijgebouwen die bij de langgevelboerderij (hoofdgebouw) horen dienen de contouren van de bestaande bijgebouwen en de huidige mantelzorgwoning zoveel mogelijk over te nemen;
- Er mag geen nieuwe oprit gemaakt worden. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande inrit, om te voorkomen dat er een tweede erf ontstaat rond de te bouwen woning;

- Elke woning dient te beschikken over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Het erf aan de voorzijde wordt niet onnodig opgeknipt met allerlei afscheidingen. Het huidige straatbeeld blijft behouden.

Landschappelijke randvoorwaarden

- De houtsingel aan de westzijde moet behouden blijven.
- De landschappelijke inpassing moet gericht zijn op het versterken van de lokale kwaliteiten (wistverschijnsel en historisch karakter van het totale ensemble);
- Natuurlijke potenties die de Peelrandbreuk biedt moeten optimaal worden benut.

2.3 Extra uitgangspunten

Naast de uitgangspunten vanuit initiatiefnemers en de gemeente Bernheze vormen de milieucontouren van de hoogspanningsmast binnen het plangebied tevens een beperking voor de woonmogelijkheden. De woningen moeten minimaal 45m uit de hoogspanningsmast gesitueerd worden om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen.



Beeld 5. Achterzijde bedrijfswoning



Beeld 6. Bestaande bomenrij

3 Landschap

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Bernheze, 300m meter ten oosten van de kern Nistelrode. Het vormt onderdeel van bebouwingscluster Loo. Het gebied heeft een landelijk en halfopen karakter met beeldbepalende boerderijen.

Ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg A50. Vanuit Nistelrode rijdt men onder het viaduct door, waarbij het plangebied één van de eerste percelen is waar men op kijkt. Parallel aan deze A50 loopt een hoogspanningsmast, waarbij één van de masten op het perceel van de initiatiefnemer staat.

In de omgeving van het plangebied staan met name woonboerderijen met schuren en erven, enkele burgerwoningen met bijgebouwen en akkerbouwbedrijven met agrarische percelen ten behoeve van maïsteelt en grasland.

Binnen het plangebied staat een beeldbepalende boerderij. Het voorhuis is westelijk georiënteerd (richting de kerk van Nistelrode). Achter de woning zijn in de loop der tijd diverse schuren gebouwd ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering. In één van de schuren direct achter de woning is een mantelzorgwoning gerealiseerd.

Achter de schuren liggen enkele kuilvoerplaten. Het huidige perceel is groen omzoomd door grote landschapselementen. Aan de oostzijde op de perceelsgrens staan diverse grote landschapsbomen en struweel als onderbegroeiing. Tussen de schuren en hoogspanningsmast ligt een houtwal met bomen en struweel. Onder de hoogspanningsmast ligt een poel met struweel en kruidenrijk gras. Dit gebied heeft wat achterstallig onderhoud. Langs de weg Loo staan diverse rode beuken kort op elkaar, waardoor ze in elkaars verdrukking staan.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. De cijfers geven de locatie aan van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op omringende pagina's (bron PDOK)

Kort naast de boerderij staat een grote Es. De takken raken het dak en de wortels doorboren de fundering. Men probeert de boom in te dammen, maar daar is inmiddels geen houden meer aan. Men moet kijken naar de mogelijkheden om de schade aan de boerderij te beperken.

De tuin naast de boerderij wordt omgeven door een beukenhaag en is sober ingericht met gras en enkele struiken.

Achter plangebied ligt de Groote Wetering. Het wijstwater komt hier zichtbaar aan de oppervlakte. Het perceel ligt precies op de Peelrandbreuk. Door de aanleg van diverse schuren en kuilvoerplaten in het verleden, is deze lijn minder zichtbaar door de hoogteverschillen.



Beeld 7. Schade door wortels es aan fundering en verharding



Beeld 8. Rode beuken aan Loo



Beeld 9. Weiland met houtsingel

3.2 Historie landschap

Van oudsher hebben op de schrale zandgronden rondom Nistelrode op diverse plekken agrarische nederzettingen gelegen. Op de kaart van 1900 is af te lezen dat de gronden werden gebruikt voor met name akkerbouw, vermoedelijk voor met name het verbouwen van rogge, haver en boekweit.

Aan de zandwegen staan diverse agrarische nederzettingen (rode blokjes). Deze concentreerde zich in bepaalde gebieden als lint, waardoor er diverse gehuchten ontstonden, zoals 'Loo'. Binnen het plangebied stond rond 1900 reeds de boerderij met enkele schuren.

De verkaveling nabij het gehucht is smal en langgerekt. De kavelgrenzen werden gemarkeerd door waterlopen die grotendeels begroeid waren met singels, bomenrijen en struweelhagen. De zandwegen waren beplant laanbomen. De kavels waren wat natter en door het wijstverschijnsel in de buurt. Het wijstwater kwam hier aan de oppervlakte, waardoor deze gronden geschikt waren als grasland.

Op de kaart van 1968 is te zien dat een deel van de zandwegen zijn veranderd in verharde wegen (oranje lijnen), die de bebouwing in bepaalde gebieden intensiverden. Daarnaast zijn door intrede van machines en kunstmest de kavels groter geworden. Ook is er minder randbeplanting aanwezig.

Met de ruilverkaveling zijn de smalle kavels met randbeplanting grotendeels verloren gegaan. Daarnaast hebben grote schuren hun intrede gedaan achter de boerderij. Rondom het gehucht Loo zijn enkele restanten zichtbaar van de beplanting van weleer, zoals de houtsingel en landschapsbomen.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars
(bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2017, plangebied in paars
(bron PDOK)

3.3 Analyse bestaand erf en omgeving

In hoofdstuk 3.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk worden de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven binnen het plangebied.

De tuin aan de voorzijde van de boerderij is eenvoudig en sober. Deze inrichting en uitstraling is typerend voor de langgevelboerderijen uit deze streek.

Ten westen van de boerderij ligt een sobere tuin met een lage beukenhaag. Dit is een typerend element voor deze streek.

De boom (Es) nabij de hoek van de woning (zie beeld 1.) is een typerende boom. Alhoewel deze een mooie uitstraling heeft vormt deze, zoals eerder vermeld, overlast ten aanzien van de monumentale woning. De takken groeien richting het dak, waardoor deze regelmatig gesnoeid moet worden. Ook de wortels groeien onder de woning, waardoor de verharding en fundering worden opgedrukt. Dit gaat ten koste van de bouwkundige staat van de woning en is daarom niet wenselijk. De boom staat niet op de monumentenlijst van de gemeente. Initiatiefnemers hebben de voorkeur de boom te kappen en iets verder van de woning een nieuwe boom te planten als toekomstboom. Dat wil zeggen dat deze boom op een plek komt te staan waar hij onverhinderd 100 jaar oud kan worden.

Achter de boerderij staan enkele kleine eenvoudige agrarische schuren van 1 laag met kap. De kleinschaligheid en het materiaalgebruik is typerend voor de streek. Voorkeur is de nieuwe schuurtjes nabij de huidige locaties terug te bouwen als bijgebouwen bij de woning. Daarbij wel rekening houdend met bestaande inritten en het gewenste uitzicht op het landschap achter de woning.

Aan de weg Loo staan 6 grote rode beuken. Deze staan

kort op elkaar en groeien in elkaar. Voorstel is de rij uit te dunnen, waardoor er ruimte ontstaat om enkele grote landschapsbomen uit te kunnen laten groeien tot volwaardige bomen. Hierdoor wordt tevens takbreuk in een later stadium voorkomen.

De houtsingel tussen het erf en de hoogspanningsmast is waardevol. Wel kent deze singel achterstallig onderhoud. De singel mag teruggezet worden conform algemene voorschriften van www.Bij12.nl.

Onder de mast van de hoogspanningskabel liggen een amfibieënpool, enkele struweelplekken en kruidenrijk gras. Ecologisch is dit stukje waardevol en blijft het behouden. Ook hier is achterstallig onderhoud, waarbij de pool moet worden uitgebaggerd om riet en wilgenvorming terug te dringen. Het kruidenrijk grasland moet ook zodanig beheerd worden. Ook hier wordt verwezen naar de voorschriften van www.Bij12.nl.

Aan de oostzijde van het perceel staat een bomenrij van inheemse bomen en onderbegroeiing. Deze rand vormt een mooie afscheiding met de buurman. Uitdunning van enkele bomen is mogelijk om de te handhaven bomen extra ruimte te geven, zodat deze volwaardig kunnen uitgroeien. Voorstel is dit element te beheren als een bossingel.

Achter het perceel ligt de Groote Wetering. In deze watervoerende sloot staat een sluis om het afvoerende water voor de hogere delen tegen te houden. Het betreft Wijnstwater wat aan de oppervlakte komt door de onderliggende breuklijn. Op de hogere delen komt door harde lagen in de ondergrond het grondwater naar boven, terwijl direct na de breuk het water goed infiltreert in de bodem. De breuk is zichtbaar binnen het plangebied, maar door de aanleg van schuren en kuilvoerplaten vervaagd. Met de aanleg van het landschap is het waardevol 'het oude maaiveld' te herstellen en zodoende de breuklijn zichtbaar te maken.

Naast de Groote Wetering ligt een schouwpad (ca. 4m breed) op grondgebied van het Waterschap.



Beeld 10. Groote Wetering

3.4 Structuurvisie

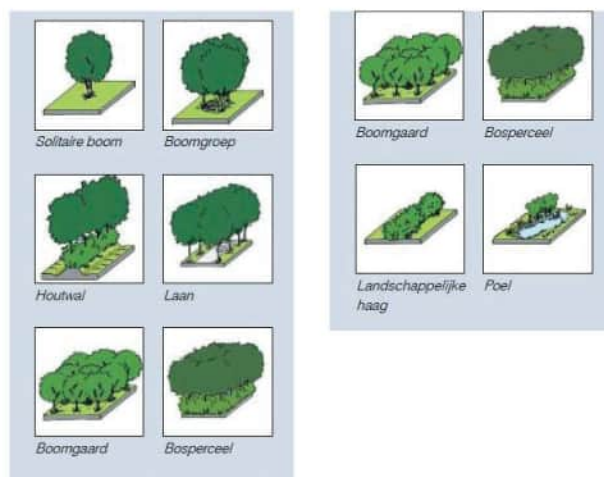
In februari 2012 is Landschapsontwikkelingsplan Bernheze 2012 – 2022 definitief gemaakt. Dit plan is de ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende voorzienbare ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van de onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De hoofd- en deelkeuzes waar de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld.

Het plangebied wordt gerekend tot het Landschap van de Peelhorst. Dit gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open oude bouwlanden en natte gebieden. De overgangen, de landschapsstructuur rondom de linten, het beter zichtbaar maken van breukzones en behoud, herstel en beheer van waardevolle landschapselementen krijgen daarbij bijzondere aandacht.

De Peelhorst, maar ook de dekzandruggen, zijn tamelijk kleinschalige en besloten landschappen. Ondanks de (relatief) hoge ligging zijn hier wel enkele beken aanwezig. Deze mogen meer zichtbaar gemaakt worden met bijvoorbeeld begeleidende rijbepanting van knotwilgen. Op de Peelhorst is ook herstel van het wijstverschijnsel belangrijk.

Belangrijke opgaven bij regie op beeldkwaliteit en inpassing zijn:

- Behoud open ruimten (oude bouwlanden) en beleving de Peelhorst vanaf de A50;
- Aanvullen / realisatie wegbeplanting Loo, Schaijk-sedreef en Menzel;
- Accentueren Beekgraaf door aanplant van knotbomen bij bochten en meanders, zie streefbeeld 'beek op de Peelhorst' (paragraaf 2.3);
- Realisatie afwisseling van houtwallen langs de A50.



Uitsnede 'Bouwstenen' voor Landschap van de Peelhorst (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)



Uitsnede Landschappelijk raamwerk Landschapszone Nistelrode - Peelhorst. Aanduiding plangebied in paars. (Landschapsbeleidsplan Bernheze 2012 - 2022)

4 Ontwerpplan

4.1 Inrichtingsvoorstel

De ligging van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woning met het bijgebouw en de inrit vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

De woonboerderij blijft gehandhaafd en gesplitst in twee burgerwoningen. Gezien de bestaande interne structuur van het voorhuis kan een nieuwe wooneenheid gecreëerd worden in het 'achterhuis', dit is het oostelijke deel van de woonboerderij. De scheiding komt op 8,2m uit de oostelijke hoek van het pand.

Bij elke wooneenheid komt een nieuw bijgebouw. Om geen afbreuk te doen aan de bestaande erfsituatie worden de nieuwe bijgebouwen zoveel mogelijk op de bestaande locaties van de schuurtjes geprojecteerd. Helemaal om dezelfde plek is niet mogelijk/wenselijk.

Het nieuwe bijgebouw ten oosten van de woning wordt parallel aan de perceelsgrens gesitueerd. De voorzijde ligt gelijk met het bestaande schuurtje, maar het gebouw is 5m uit de perceelsgrens gelegd (voorwaarde vanuit bestemmingsplanregels). Het betreft een smal bijgebouw van één laag met kap met een sobere uitstraling. Het gebouw is ong. 120m² groot.

Ten westen van de woonboerderij komt een nieuw bijgebouw. Deze staat haaks op het pand, zodat de diepte van de percelen wordt benadrukt. Daarnaast willen de initiatiefnemers zicht behouden vanuit de woning op het achterland. Het gebouw betreft 1 laag met kap met een sobere uitstraling. Het is ondergeschikt, maar wel familie van de hoofd woning. De voorzijde ligt op de oude schuurgrens en het gebouw is ong. 200m² groot.



Stedenbouwkundige opzet

Achter de woning liggen twee diepe tuinen met een erfafscheiding daartussen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten om het perceel te bereiken.

Ten westen van de woonboerderij komt de nieuwe woning. Deze vormt onderdeel van het boerderijensemble. In architectuur en landschappelijke inpassing vormen ze één geheel.

Om een acceptabel woon en leef-klimaat te bieden moet een afstand aangehouden worden tot de hoogspanningsmast. Dit vormt een harde randvoorwaarde en gelijk ook een beperking in de situering van de nieuwe woning.

Deze nieuwe woning komt haaks op de weg en woonboerderij om de diepte van het perceel te benadrukken. De woning staat verder van de weg (30m) en het bijgebouw vormt een onderdeel van de woning (compact bouwen) van ong. 120m² groot.

De architectuur van de nieuwe woning en bijgebouw is een eigentijdse landelijke schuurwoning. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofd woning. De materialen zijn sober en natuurlijk, door gebruik te maken van bijvoorbeeld rood-bruine baksteen in combinatie met houten details en elementen. Het dak bestaat uit gesmoorde pannen al dan niet in combinatie met riet. Mogelijk dat er eigentijdse details aan de bouw worden toegevoegd.

De tuin ligt achter de woning en is tot aan de bestaande houtsingel georiënteerd. De nieuwe bewoners maken van dezelfde inrit gebruik als de bewoners in het voorhuis.

Op de inritten en binnen de bijgebouwen is ruimte genoeg voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woonelement.



Referentiebeelden architectuur schuurwoning

Landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan is landschappelijk ingepast. Het boeren erf wordt gevormd door kleinschalige landschapselementen, zoals hagen, boomgaard en enkele solitaire bomen. Het achterliggende landschap wordt hersteld, de bestaande landschapselementen blijven behouden en de beek wordt benadrukt. Onderstaand een uitgewerkte toelichting.

Boeren erf

Het terrein rondom de bestaande woonboerderij (voortuin) blijft behouden. Sober, door gazon en enkele accenten met verharding vormt een kwaliteit. De entrees (zowel ten oosten als ten westen van de boerderij) worden begeleid door een lage beukenhaag, deels bestaand en deels nieuw.

De grote es nabij de woonboerderij is monumentaal en blijft behouden. Zoals eerder vermeld vormt deze nu en zeker in de toekomst voor teveel overlast. Er wordt advies ingewonnen via een gespecialiseerd bedrijf om de worteldruk richting de woning te verminderen. Hierbij wordt gedacht aan kunststof groeischermen tussen de woning en de boom.

Het voorterrein voor de nieuwe schuurwoning is landelijk door een kleine omhaagde boomgaard. Binnen deze gaard loopt de entree naar de twee aangrenzende woningen. Om de bomen een duurzame plek te bieden wordt geadviseerd streekeigen fruitbomen te kiezen die een beperkte grootte hebben, zoals appel en peer. Hierdoor vormen ze geen concurrentie tegenover de bestaande beuken.

Aan de weg staan 6 rode beuken dicht op elkaar. De bomen zijn reeds aanzienlijk en groeien in elkaar. Het risico op takbreuk wordt in de toekomst groter. Het advies is de middelste vier te kappen om de twee uiterste uit te kunnen laten groeien tot volwaardige bomen.



Landschappelijke inpassing



De achtertuinen worden afgeschermd door een hoge gemengde haag. Om de privacy achter de woonboerderij tussen de twee burens te waarborgen is het voorstelbaar om het eerste deel met een hard element (stenen of houten) af te scheiden. Deze is maximaal 15m lang.

Achter in de tuin staan een drietal solitaire landschapsbomen als markering en extra kwaliteit voor de lokale biodiversiteit. De soorten bieden daarom ook extra waarde in bloei of vruchtval.

Landschap

De bestaande singels en landschapsbomen blijven gehandhaafd. Zo ook de poel en het bloemrijk grasland met enkele heesters. Advies is de poel uit te baggeren conform voorschriften www.Bij12.nl. Overige elementen het jaarlijkse onderhoud toepassen.

Haaks op de Groote Wetering wordt een nieuwe watergang aangelegd in combinatie met een rij knotwilgen. Het overige deel wordt agrarische grond met mogelijk het gebruik voor het houden van enkele kleindieren. In het plan is een eerste suggestie opgenomen voor percelering van de gronden. De omheining bestaat uit onbehandelde paal en draad (of schapengaas).

Met de sloop van de schuren wordt het oude maaiveld hersteld conform het plan op pagina 15. Op een kleine afstand is door wijstverschijnsel de hoogte binnen het plangebied verschillend. Door de open inrichting van het plan zullen de hoogteverschillen goed waarneembaar zijn; een extra kwaliteit binnen het Peelbreuklandschap.



Referentiebeeld gemengde haag



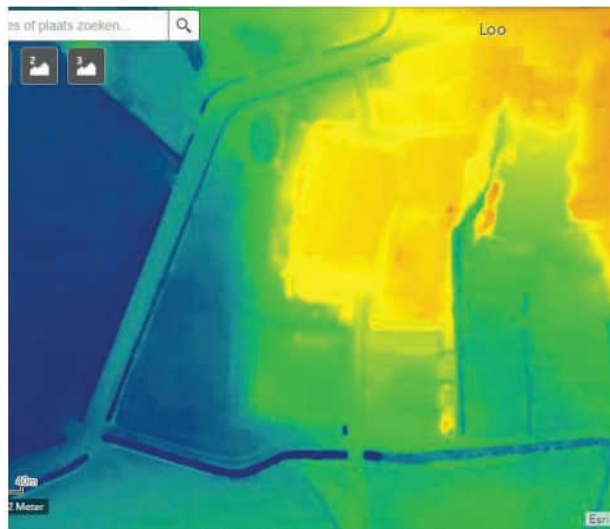
Referentiebeeld knotwilgen



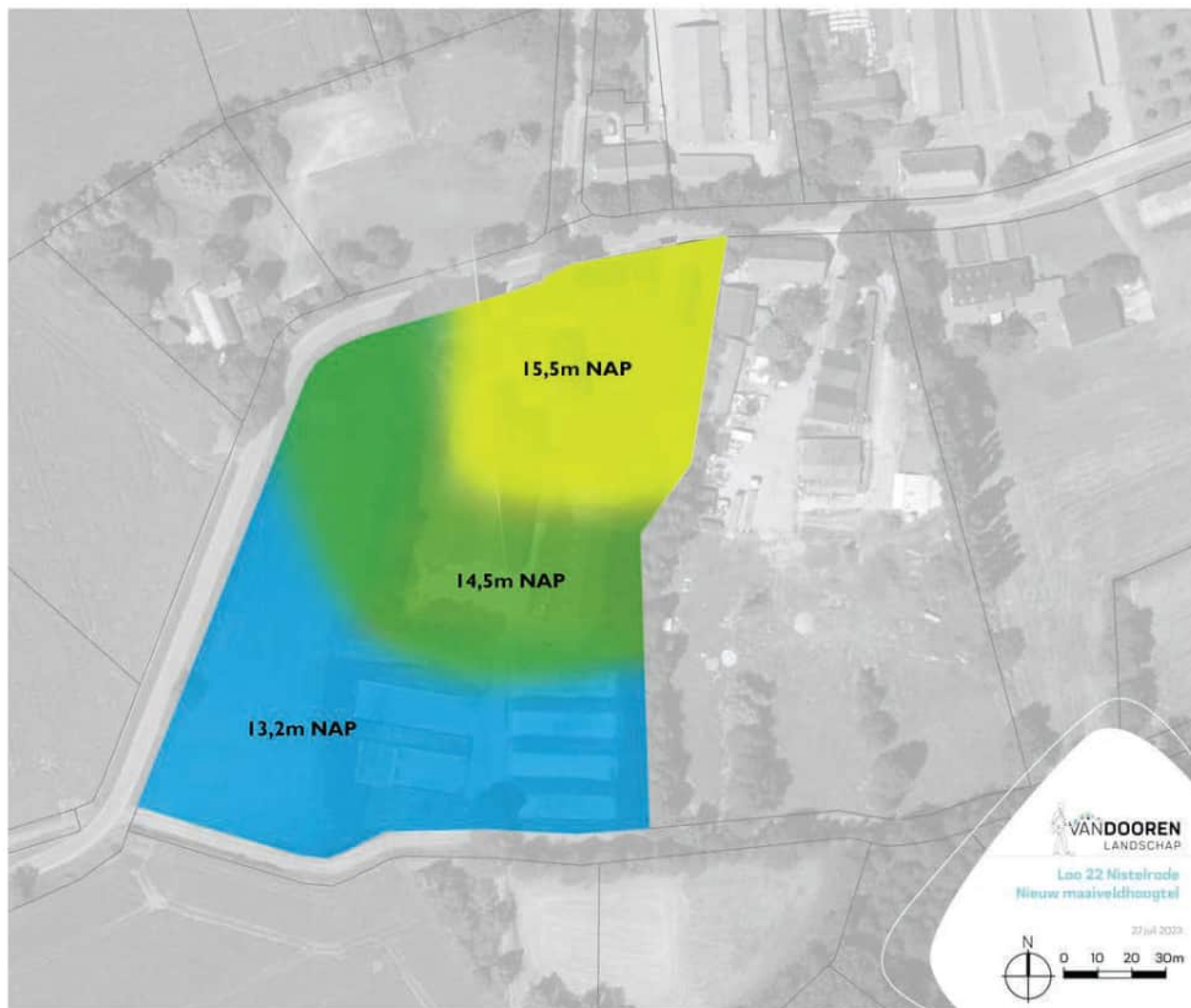
Referentiebeeld fruitbomen



Referentiebeeld houtsingel



Bestaande hoogteverschillen AHN (Actuele Hoogtekaart Nederland)
(bron: AHN.nl)



Voorstel nieuwe maaienveld

4.2 Beplantings- en beheerplan

Ten aanzien van de landschappelijke beplanting (niet zijnde erfbeplanting) is een beplantingsplan en beheerplan opgesteld. Op de hiernaast afgebeelde kaart staan de landschapselementen aangeduid. Onderstaande beschrijving geeft inzicht in de aanleg, maatvoering, beplantingssoorten en het onderhoud. Er is rekening gehouden met keuzevrijheid van beplanting direct grenzend aan de tuinen.

Haag laag

135*0,7m - 540st

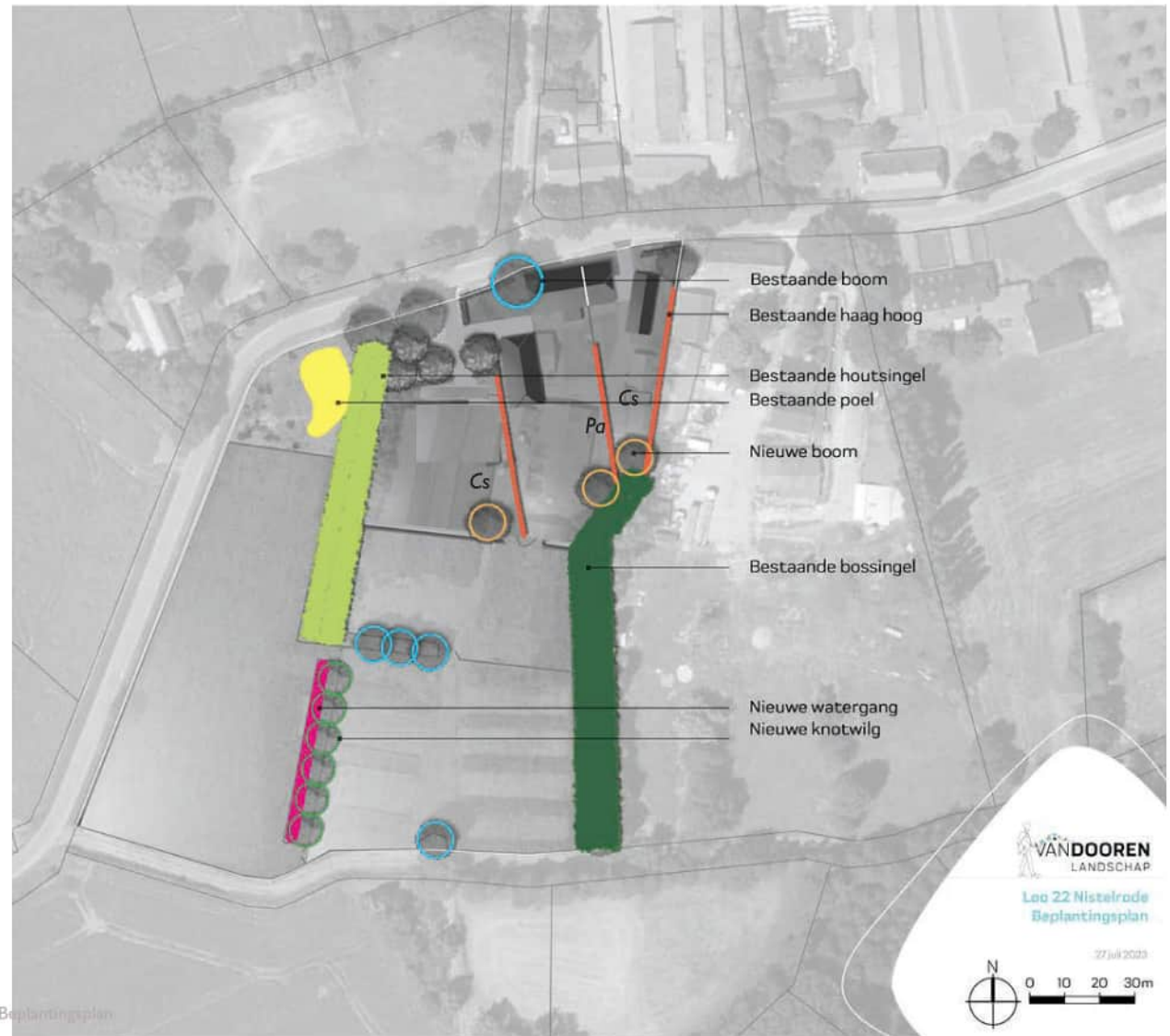
Aanplant

Aanplant enkele of dubbele rij van minimaal 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter (indien grotere beplanting (>1,3m) volstaat 3 planten per meter). Keuze uit één soort of groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort in het volgende assortiment:

- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,2m breed en minimum 1,0m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt;
- Maaisel afvoeren.



Landschapsboom

Nieuw 3 stuks

Bestaand 5 stuks



Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

Onderstaand assortiment toepassen op voorgestelde locatie. Code refereert naar code op beplantingsplan:

- Pa - 1 st Kersenboom (*Prunus avium* Dubbele meikers) 16-18 of inheemse variant
- Cs - 2 st Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bomen beschermen tegen vraat van vee.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Knotwilg

Nieuw 6 stuks



Aanplant

- 3-jarige onbewortelde wilgenstek (*Salix alba*) met een lengte van ca. 2,5 meter.

Beheer

- Knotwilgen worden in een cyclus van éénmaal per 3-8 jaar geknot;
- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Knotzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt;
- De bomen mogen niet beschadigd worden door vee.

Houtsingel

Bestaand 85x8m



Beheer

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt 1 x in de 7 jaar als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Overhangende takken aan de zijkanen mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Bossingel

Bestaand 107x8m



Beheer

- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- Het element wordt voor maximaal 80% beheerd als bos met opgaande bomen. De kenmerkende essenrij in het element blijft behouden.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Poel

Bestaand 26x14m



Beheer

- Minimaal de helft van het natte oppervlakte van de poel bestaat in de periode 15 maart tot 15 juni uit open water. De waterdiepte van de diepste delen van de poel is minimaal 0,5 m in de periode tussen 1 oktober en 1 april.
- Een incidentele droogval is toegestaan in de periode 15 juni tot 15 november.
- Maximaal 20% van de oeverlengte bestaat uit opslag van bomen of struiken. Het teveel aan opslag wordt verwijderd.
- Vertrapping van de oevers bij het gebruik van het element als veedrinkpoel wordt voorkomen. Bij het gebruik als veedrinkpoel is minimaal de helft van de oeverlengte uitgerasterd. Indien beweiding door schapen plaats vindt hoeft de poel niet uit gerasterd te worden.

Watergang

Nieuw 50x3m



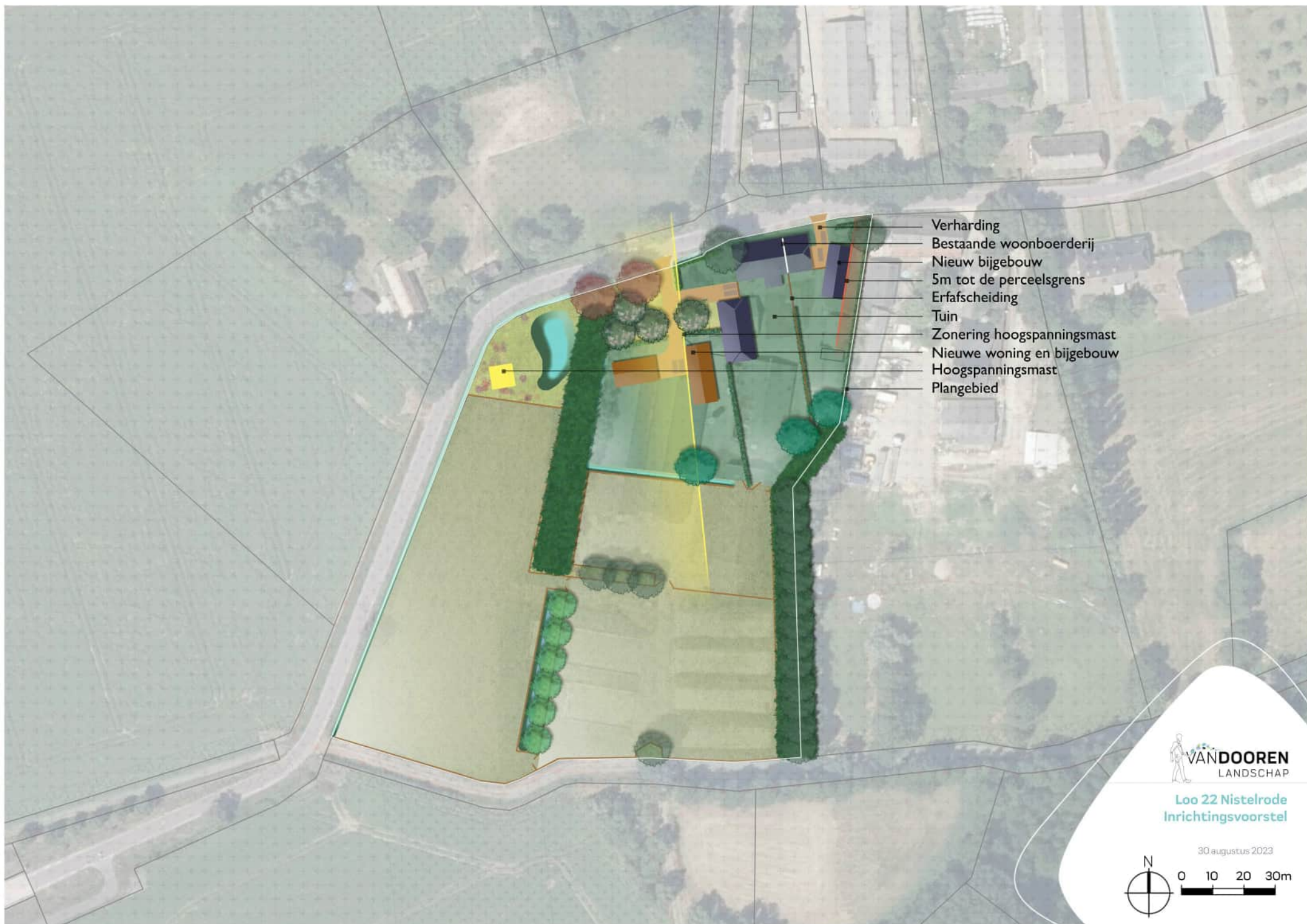
Aanleg

- De watergang wordt aangelegd in de vorm van sloot met een bovenbreedte van minimaal drie meter en een gemiddelde diepte van 0,8-1,0 meter.

Aanleg

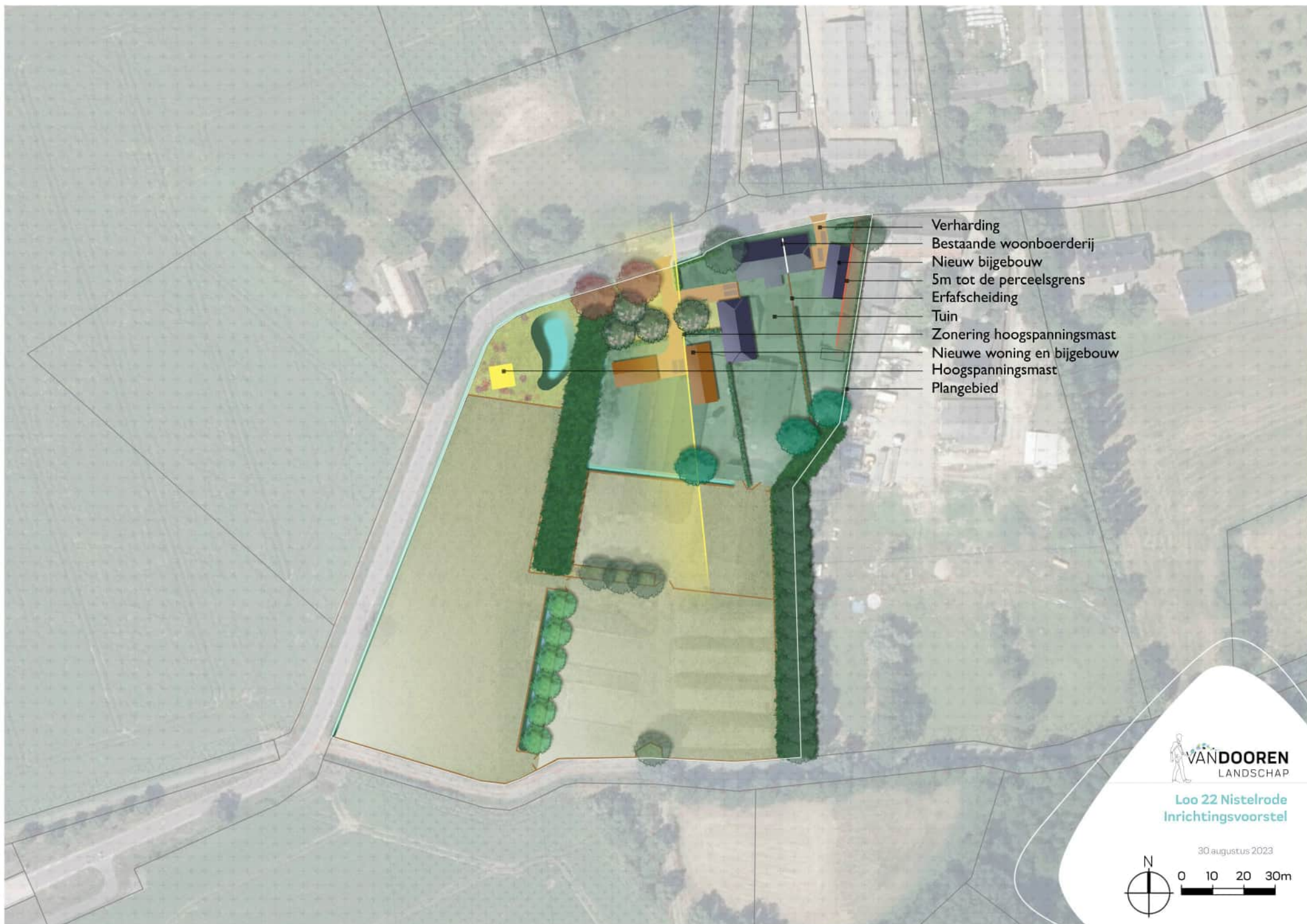
- De watergang wordt minimaal eenmaal per 2 jaar uitgemaaid zodat de greppel een bovenbreedte van minimaal 2,5 meter en een diepte van 80 cm behoud (ten opzichte van het nieuwe maaiveld! zie paginag 15).
- Het maaisel mag niet verwerkt worden in het element.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

BIJLAGE I Stedenbouwkundig plan



- Verharding
- Bestaande woonboerderij
- Nieuw bijgebouw
- 5m tot de perceelsgrens
- Erfafscheiding
- Tuin
- Zonering hoogspanningsmast
- Nieuwe woning en bijgebouw
- Hoogspanningsmast
- Plangebied

BIJLAGE II Landschapsplan

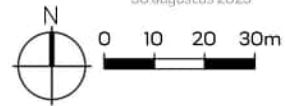


- Verharding
- Bestaande woonboerderij
- Nieuw bijgebouw
- 5m tot de perceelsgrens
- Erfafscheiding
- Tuin
- Zonering hoogspanningsmast
- Nieuwe woning en bijgebouw
- Hoogspanningsmast
- Plangebied

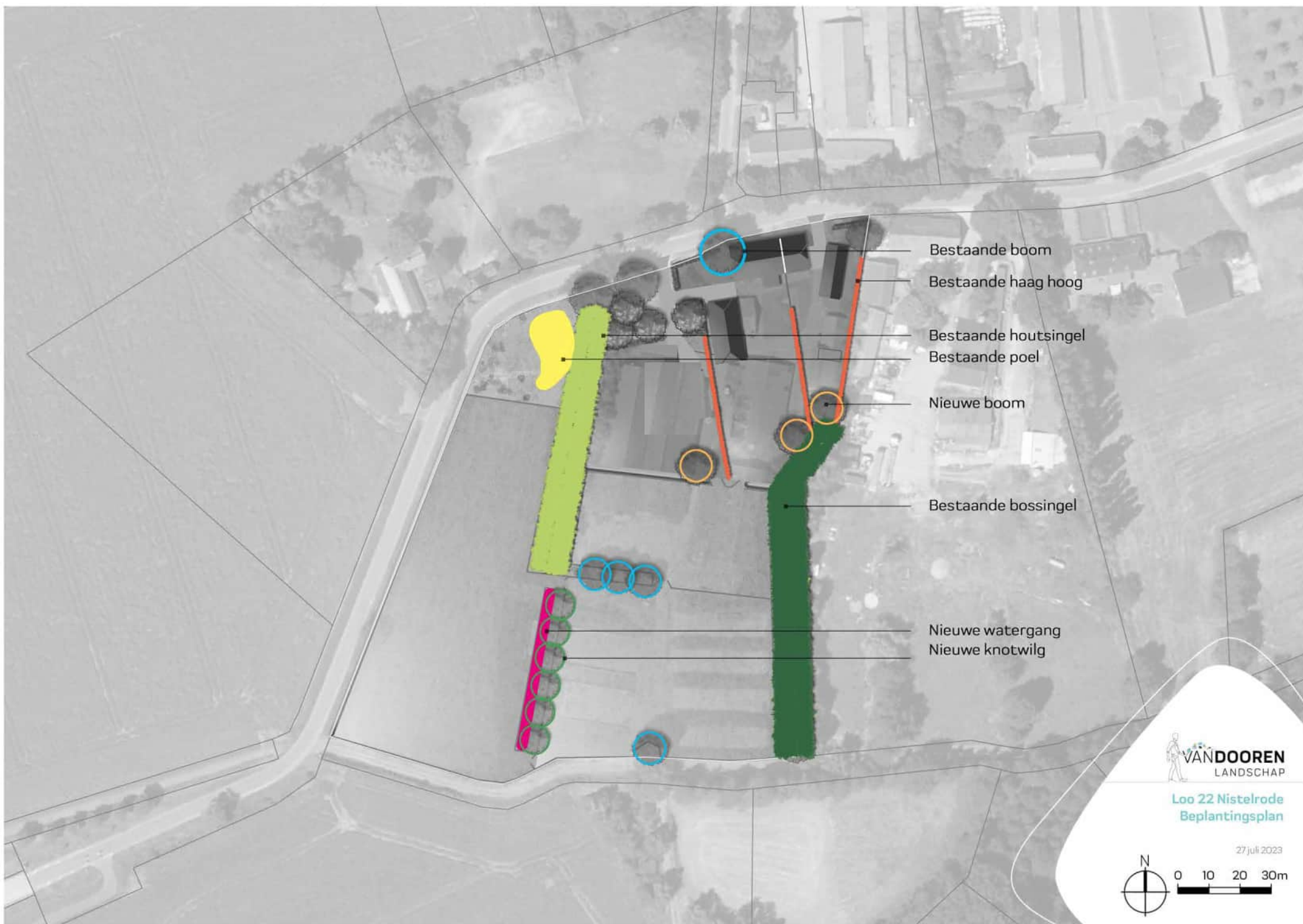


Loo 22 Nistelrode
Inrichtingsvoorstel

30 augustus 2023



BIJLAGE III Beplantingsplan



Bestaande boom

Bestaande haag hoog

Bestaande houtsingel

Bestaande poel

Nieuwe boom

Bestaande bossingel

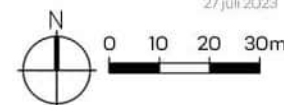
Nieuwe watergang

Nieuwe knotwilg

VANDOOREN
LANDSCHAP

Loo 22 Nistelrode
Beplantingsplan

27 juli 2023



Groeninvestering Loo 22 Nistelrode, gemeente Bernheze

d.d. 27-07-2023

Kosten tegenprestatie

Als handvat voor de waardebeoordeling van de landschapselementen is de regeling Stiumeleringsregeling landschap (STILA) van maart 2023 gehanteerd.

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen bomen <i>inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering</i>	3 st	€ 90,22		€ 270,66
Aanbrengen knip- en scheerhaag <i>aanplant van het haagplantsoen inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	540 st	€ 2,30		€ 1.242,00
Aanbrengen knotwilgen <i>inclusief grondwerk en grondverbetering</i>	6 st	€ 25,73		€ 154,38
Graven watergang	100 m³	€ 6,66		€ 666,00
Instandhouding groenvoorzieningen				
Snoeien van bomen	3 st	€ 5,31	6	€ 95,58
Scheren van hagen <i>inclusief afvoeren</i>	135 m ^l	€ 4,39	6	€ 3.555,90
Beheer knotwilgen <i>inclusief afvoeren</i>	6,00 st	€ 5,01	€ 6	€ 180,18
Beheer watergang	50,00 m	€ 1,08	€ 6	€ 324,00
Totaal tegenprestatie incl. BTW				€ 6.488,70