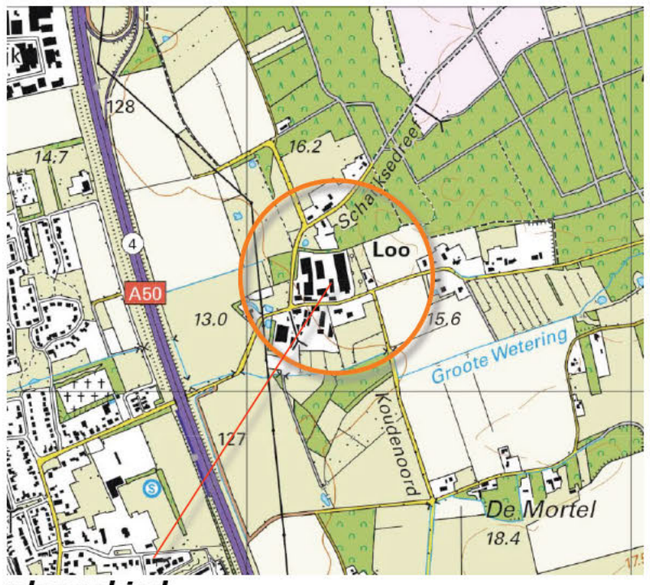
LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de noordoostkant van de bebouwingscluster Loo, ten oosten van de kern Nistelrode. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

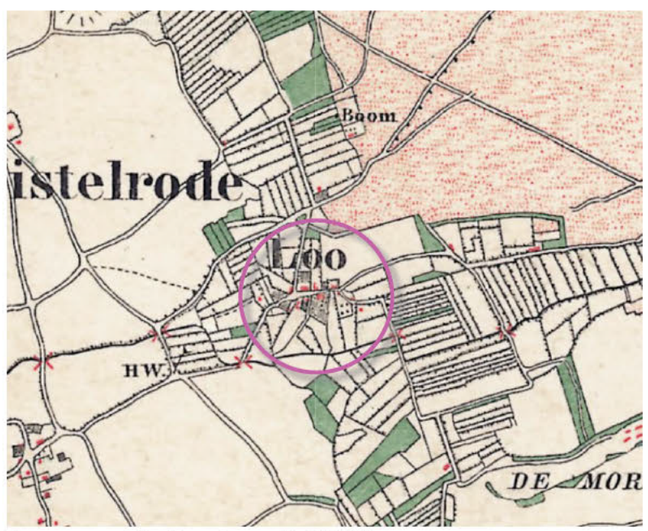


het plangebied

SITUATIE 1869

In 1869 was het plangebied al in gebruik als bouwland; het maakte deel van een groter gebied met open akkerland. Aan de zuidwestkant van het plangebied werd in 1869 al een bebouwd erf (hoeve en moestuin) gekarteerd. De bebouwing maakte deel uit van de nederzetting Loo. Loo werd omgeven door een schil bestaande uit kleinere, door bomenrijen en grove hagen omzoomde percelen gras- en akkerland. Ten zuidwesten hiervan bevonden zich grotere complexen open bouwland. Te noordoosten van de bebouwingscluster bevond zich in 1869 nog een uitgestrekt gebied met heide.

context
De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van de hei en een oude nederzetting. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;
a) geschoren hagen,
b) kleine hoogstamboomgaardjes,
c) bomenrijen, bomengroepen of solitaire bomen als noot en tamme kastanje.
Zie de uitsnede van de topkaart uit 1869 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1869

door hagen en bomenrijen omzoomde percelen ***groter gebied met open bouwland*** ***de heide***



Situatie 1869: een bebouwd erf en akkerland tussen Loo en de heide

HISTORISCHE SCHETS 1

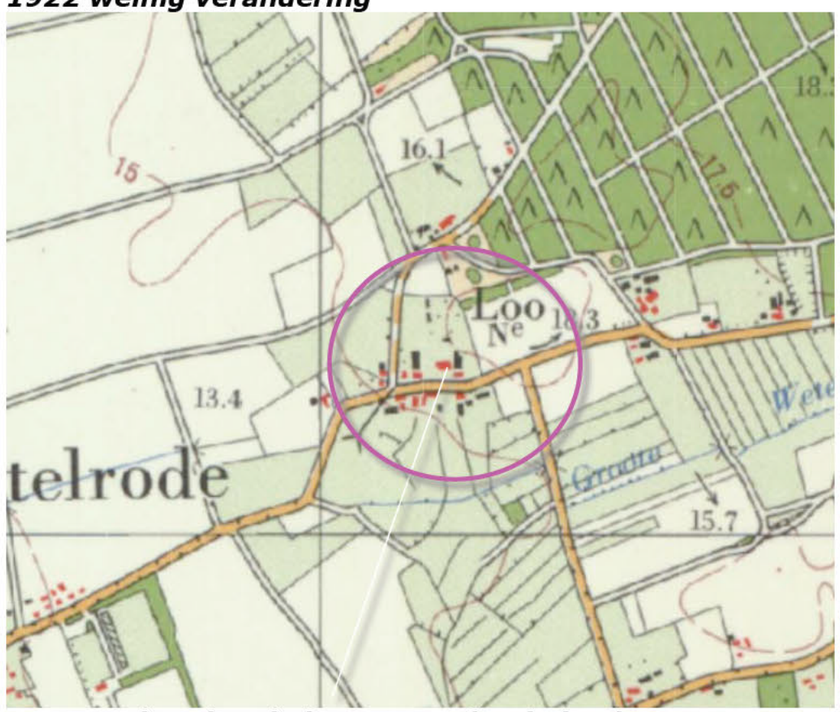
Tot in de twintiger jaren van de 20ste eeuw veranderde relatief weinig. In de periode rond en vlak na de tweede wereldoorlog zijn diverse ontwikkelingen te constateren. De van west naar oost door Loo verlopende weg wordt verhard; ter hoogte van het plangebied wordt de weg wat in zuidelijke richting verlegd. In de context worden veel kleinere en smallere percelen samengevoegd. De kavelbeplantingen worden daarbij gerooid; het door coulissen gekleurde landschap wordt opener van karakter. De heide ten noordoosten van Loo wordt bebost op grond van de vraag naar mijnhout. In het plangebied wordt in 1958 een boomgaard (ten noorden van de hoeve) gekarteerd. De hoeve wordt in de periode rond de tweede wereldoorlog in oostelijke richting uitgebreid. Zie de karteringen uit 1922 en 1958 rechtsboven.
In de jaren zestiger en zeventiger jaren wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid; ten noordwesten, noorden en noordoosten van de hoeve worden stallen gerealiseerd. In de context zet de 'verkaling' van het oorspronkelijk coulissenrijk landschap rond Loo door; de resterende kleinere percelen worden samengevoegd, de kavelbeplantingen worden gerooid. Aan de rand van de heide, aan de noord- en oostkant van het plangebied en ten zuidoosten van Loo worden daarentegen bosjes en groensingels gerealiseerd. Ten westen van het plangebied krijgen de plannen voor de aanleg van de A50 vorm. Zie de karteringen uit 1967 en 1978 rechtsonder.



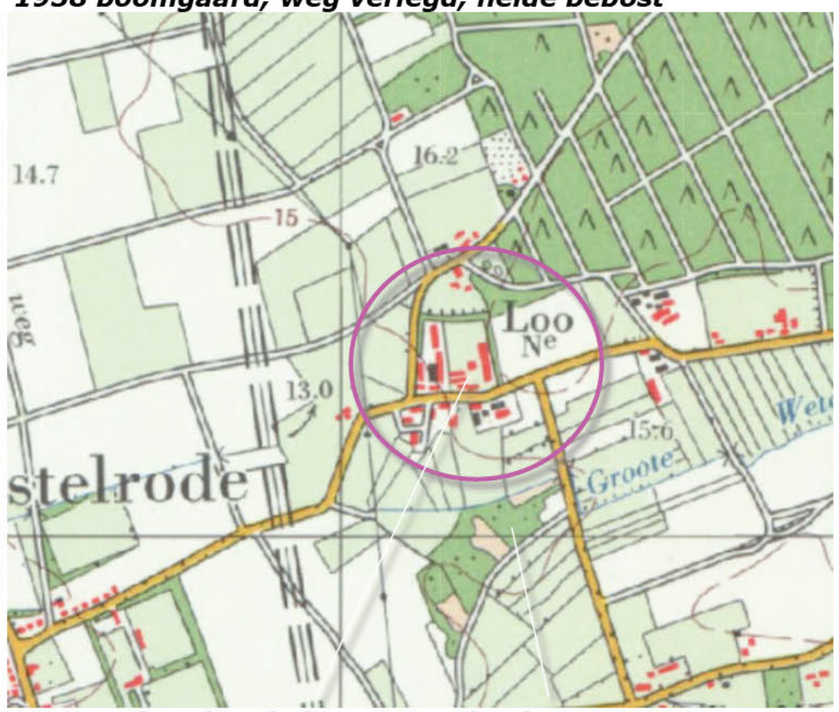
1922 weinig verandering



1958 boomgaard, weg verlegd, heide bebost



1967 uitbreiding bebouwing + 'verkaling' context



1978 uitbreiding bebouwing + beplanting

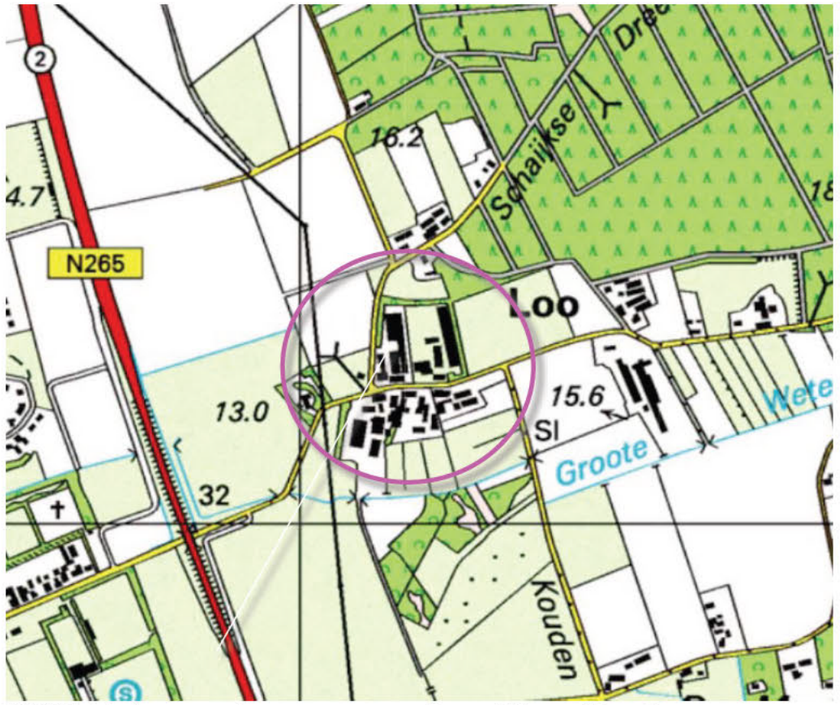
HISTORISCHE SCHETS 2

In de tachtiger en negentiger jaren wordt de bebouwing op de erven van Loo en het plangebied verder uitgebreid. Ten westen van Loo wordt de N265, de voorloper van de A50 gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsboven.
Rond de eeuwwisseling wordt de bebouwing in het plangebied verder uitgebreid; aan de noordwestkant wordt een stal gerealiseerd, de stal aan de oostkant wordt verbreed. Ten oosten van deze stal wordt een boomgaard aangeplant. In de loop van de eerste decennia in de 21ste eeuw stagneert de dierhouderij. De boomgaard ten oosten van het plangebied wordt verkleind. Ten oosten hiervan wordt een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd. Zie de karteringen uit 2007 en 2018 rechtsonder.

conclusie
Het plangebied en zijn context tonen in de eerste decennia van de 20ste eeuw weinig veranderingen. Rond de 2e wereldoorlog wordt het wegenpatroon herzien, worden kleinere percelen samengevoegd en wordt de heide bebost. In de decennia na de oorlog zet de verkaling van het landschap (de samenvoeging van percelen) rond Loo verder door. De bebouwing in het plangebied en op de erven in de context wordt in de tachtiger en negentiger jaren sterk uitgebreid. Na de eeuwwisseling stagneert deze ontwikkeling. Ten oosten van het plangebied wordt een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd.



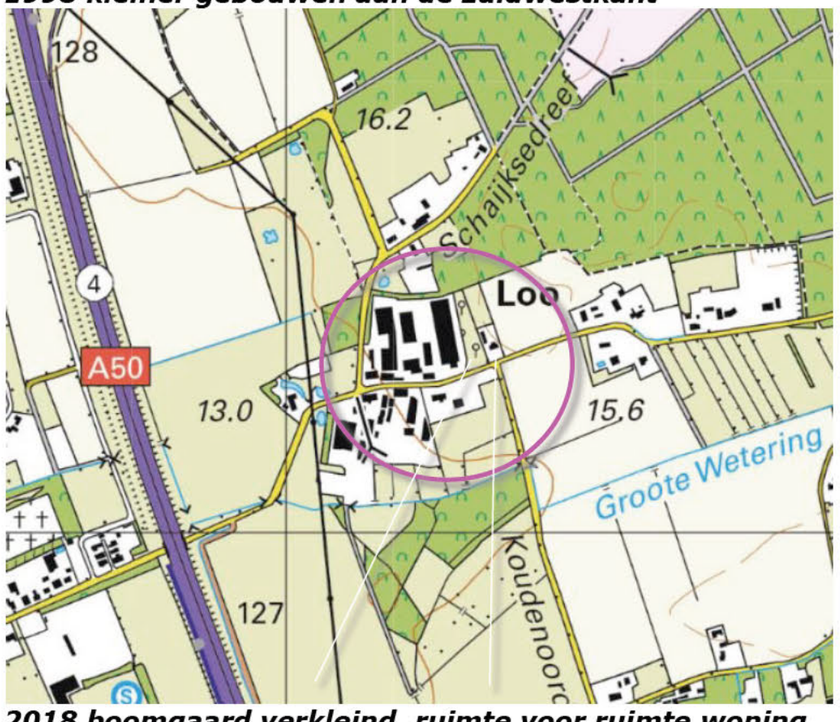
1987 bebouwing



1998 kleiner gebouwen aan de zuidwestkant



2007 stal bijgebouwd en verbreed, boomgaard



2018 boomgaard verkleind, ruimte voor ruimte woning

RELIEF & GEOMORFOLOGIE

Het plangebied is gelegen op een lobvormige uitloper van hogere gronden. Op deze gronden kan wijst worden aangetroffen; stagnerend grondwater aan de hoge kant van een geologische breuk of steilrand. Zie de inzet met informatie over wijst in de luchtfoto rechts (bron provincie Noord-brabant). De steilrand ten noorden van het plangebied betreft geen breuklijn, de rand is ontstaan door kleinschalige zandwinning.

open bouwland
Het plangebied maakt in 1869 al deel uit van een groter complex open bouwland (zie het overzicht op pagina 2). Dit gegeven duidt niet op het voorkomen van wijst in de bovenste bouwvoor. Dit zou de toegankelijkheid, de bewerking en gebruik als akker of boomgaard hebben verstoord. De benutting als akkerland (de bijbehorende aanvoer van mest en plaggen) voerde naar een aanwas van de bovenste lagen van de bodem.

essen haagbeukenbos
Aan de noordkant van het plangebied bevind zich een steilrand naar een lager gelegen gebied. Deze steilrand is bebost, maakt deel uit van het natuurnetwerk Brabant en wordt aangeduid als haagbeuken-essenbos. Zie de inzet met een uitsnede van de overzichtskaart in de luchtfoto. Het voorkomen van essen-haagbeukenbos indiceert een verhoogde beschikbaarheid van vocht. Dit sluit aan bij het voorkomen van wijst ter hoogte van of nabij de steilrand en op de hoger gelegen gronden ten noordoosten van het plangebied.

steilrand



haagbeuken-essenbos nabij de steilrand

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

a) de bebouwing en beplanting op de ten noorden, westen en zuiden gelegen erven van Loo,
b) het ten noordoosten gelegen bos,
c) het ten zuiden van Loo gesitueerde bosje,
d) de bomen langs de weg Koudenoord,
e) de bebouwing en beplanting van de ten oosten gelegen erven.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op buurerven van Loo ***b) het bos***



c) bosje ten zuiden van loo ***d) bomen langs Koudenoord*** ***e) bebouwing en beplanting buurerven***

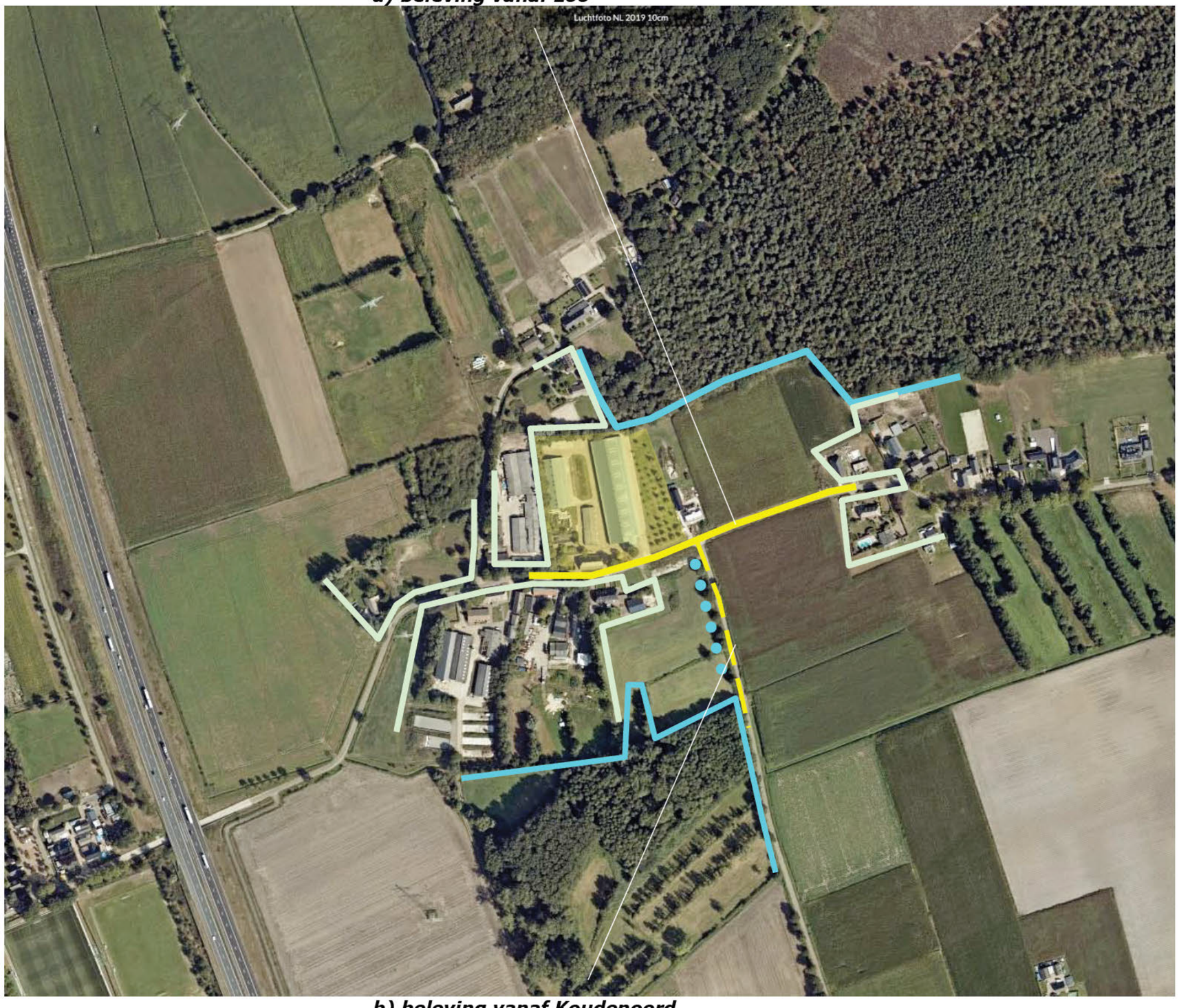
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het wordt aan de noordkant, westkant en zuidkant afgeschermd door de bebouwing en beplanting op de erven van Loo. Het wordt in essentie waargenomen vanaf;

a) de weg Loo ter hoogte van en ten oosten van het plangebied,
b) de ten zuidoosten gelegen weg Koudenoord.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

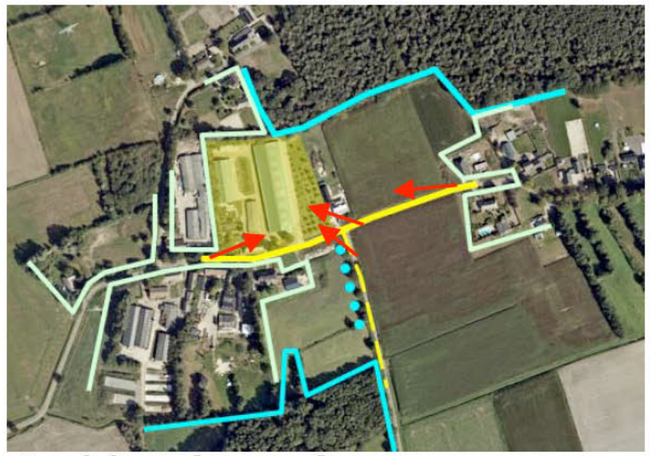
a) beleving vanaf Loo



b) beleving vanaf Koudenoord

3D - BEELDEN

De foto's rechts tonen de beleving vanaf Loo en Koudenoord.
1) Komend over de weg Loo uit het westen toont zich het plangebied pas na de passage van de buurerven. Het wordt vervolgens uit de nabijheid beleefd. De oude hoeve toont zich in een kader van beukenhagen
2+3) Komend over de weg Loo uit het oosten toont zich het plangebied in de benadering gedurende enige tijd over grotere afstand en vervolgens tijdens de passage. Het wordt daarbij deels afgeschermd door de recenter ten oosten van het plangebied gerealiseerde ruimte voor ruimte woning, nabij het plangebied toont zich bebouwing in een kader van hoogstamfruitbomen.
c) Komend over de weg Koudenoord uit het zuidoosten zijn na de passage van het bosje doorkijken tussen de bomen door op delen van de zuidkant van het plangebied mogelijk.



standplaats fotograaf

conclusie
Het plangebied wordt in essentie uit de nabijheid beleefd. Komend uit het oosten over Loo of uit het zuidoosten tonen zich delen van de oostkant en zuidkant. De bebouwing toont zich in relatie tot een groen kader en decor.



1) Loo, komend uit het westen; de hoeve toont zich in een kader van hagen



2) Loo, komend uit het oosten; plangebied in de benadering, deels afgeschermd door de rvr woning...



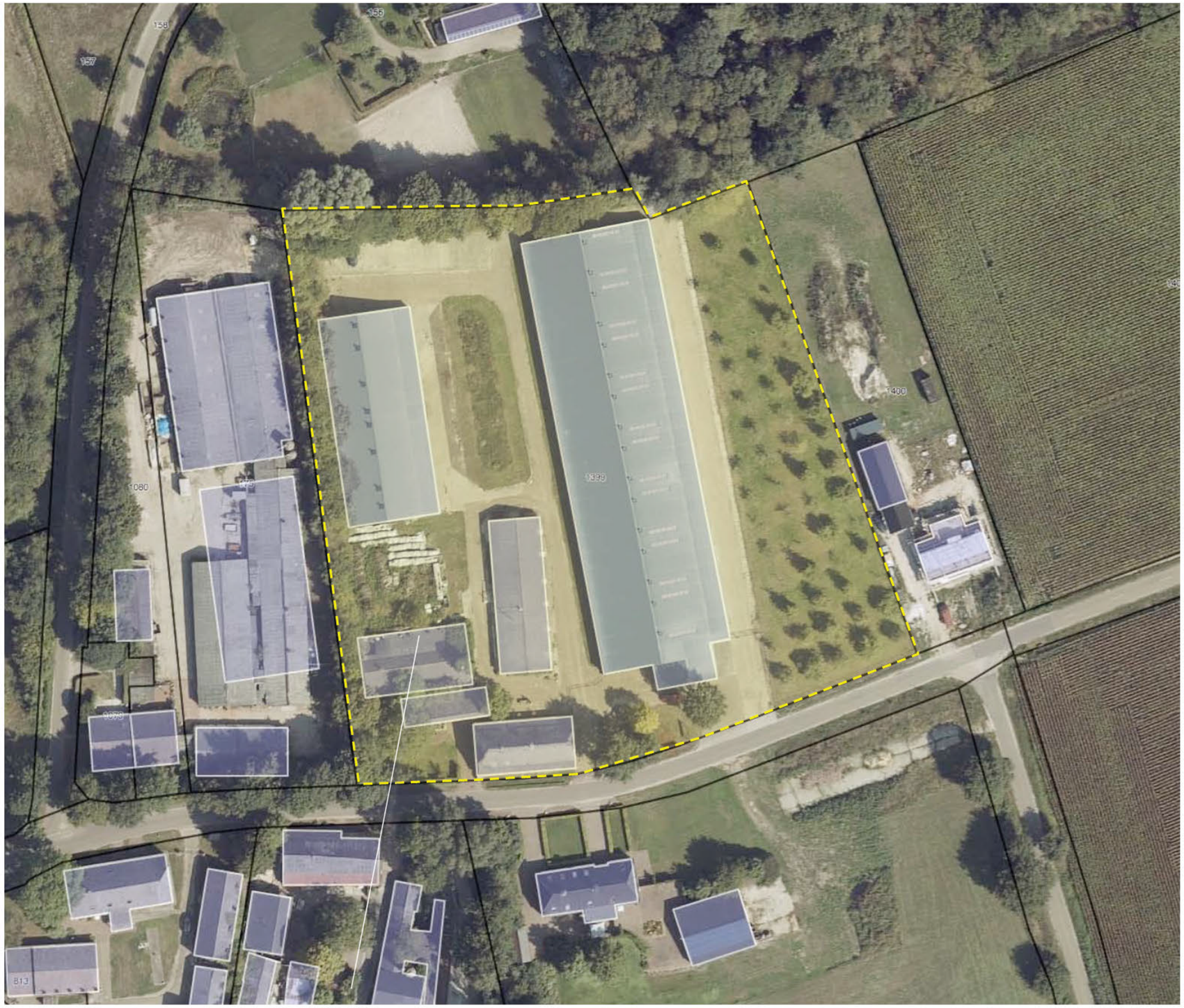
3) Loo, komend uit het oosten, het plangebied toont zich in een kader van hoogstamfruitbomen



4) Vanaf Koudenoord; doorkijken op delen van het plangebied, in relatie tot een groen kader en decor

KADASTRALE CONTOUREN – 1:1000

Het plangebied omvat de perceel 1399 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Nistelrode. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

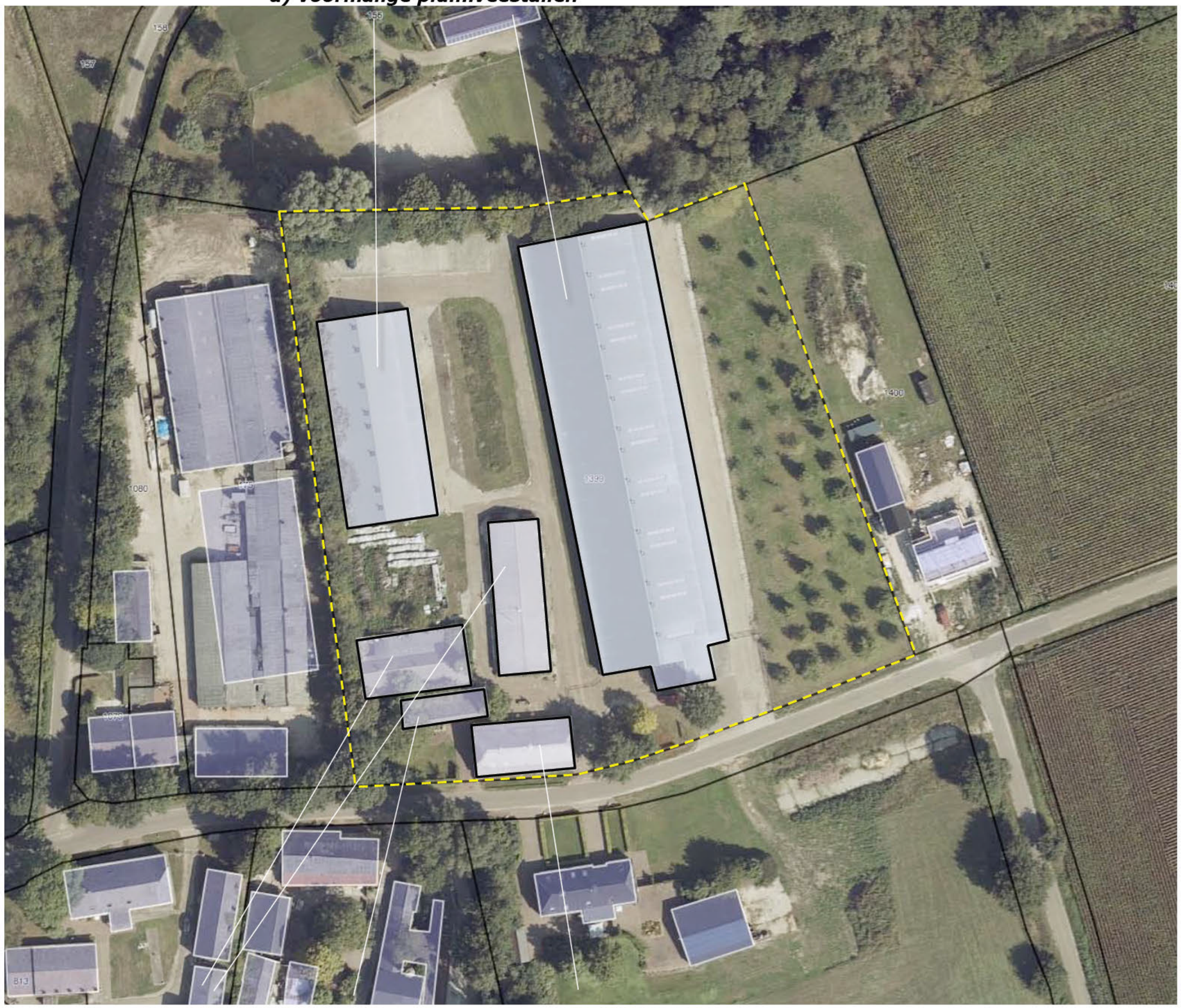
AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied omvat de navolgende elementen;
a) twee voormalige pluimveestallen,
b) twee bergingen en een garage / carport,
c) de bedrijfswoning.
Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



vogelvlucht

a) voormalige pluimveestallen



b) bergingen en garage ***c) bedrijfswoning***

ZONERING EN ONTSLUITING

De bedrijfsgebouwen worden ontsloten via de inritten ten oosten van de woning en rond of langs de bebouwing gelgen stroken met verhardingen. De garageberging wordt ontsloten via de ten westen van de woning gelegen inrit. Het gebied ten westen hiervan is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Het grasland aan de oostkant van het plangebied is te kenschetsen als een huisweitje.

grasland en huisweitje



tuin, inrit garageberging ***verhardingen en inritten tbv bedrijfsgebouwen***

AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit navolgende elementen:
1) een bomenrij bestaande uit doorgeschoten beuken van een beukenhaag en een rijtje fruitbomen aan de westkant,
2) een groensingel bestaande uit inheemse struiken (hazelaar, kornoelje, vlier, gelderse roos, krent) en forse bomen (wilg, acacia, eik, esdoorn, populier) aan de noordkant,
3) een boomgaard bestaande uit hoogstamfruitbomen aan de oostkant (de niet gemarkeerde bomen zijn gerooid).
4) een geschoren beukenhaag en enkele solitaire bomen; eik, esdoorn en notenbomen,
5) een bomengroep bestaande uit eiken en een paardenkastanje.

conditie en waardering
De beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting wordt redelijk tot goed beheerd. De fruitbomen ten noordwesten van de stal tonen achterstallige snoei, de boomgaard ten oosten, van de grote stal toont sporen van wat te zware snoei.

1) bomenrij bestaande uit doorgeschoten beuken, hoogstamfruitbomen 2) groensingel 3) hoogstamfruit



4) geschoren haag en solitaire bomen; eik, esdoorn en noot 5) bomengroep; eiken en paardekastanje

SLOPEN EN VERWIJDEREN

De stal aan de westkant van het plangebied, de bergingen ten zuiden hiervan en een deel van de berging annex garage zullen worden gesloopt, de verharding aan de westkant van het plangebied zal worden verwijderd.

te slopen gebouwen en te verwijderen verhardingen



ONTWIKKELING

De stal in het centrum van het plangebied en de bedrijfswoning zullen worden worden behouden. Ten oosten van de resterende stal en de recent gebouwde ruimte voor ruimte woning zal een bouwkavel voor de realisatie van een ruimte voor ruimte woning worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

rooien
De hoogstamfruitbomen aan de noordwestkant van de te slopen stal zijn te dicht bij de gevel gepositioneerd en zullen moeten worden gerooid. De hoogstamfruitbomen ter hoogte van de te bouwen ruimte voor ruimte woning zullen voor een groot deel worden gerooid. De bomen vertegenwoordigen geen bijzondere waarde of betekenis. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

te rooien hoogstamfruitbomen



statische opslag ***bouwkavel ruimte voor ruimte woning***

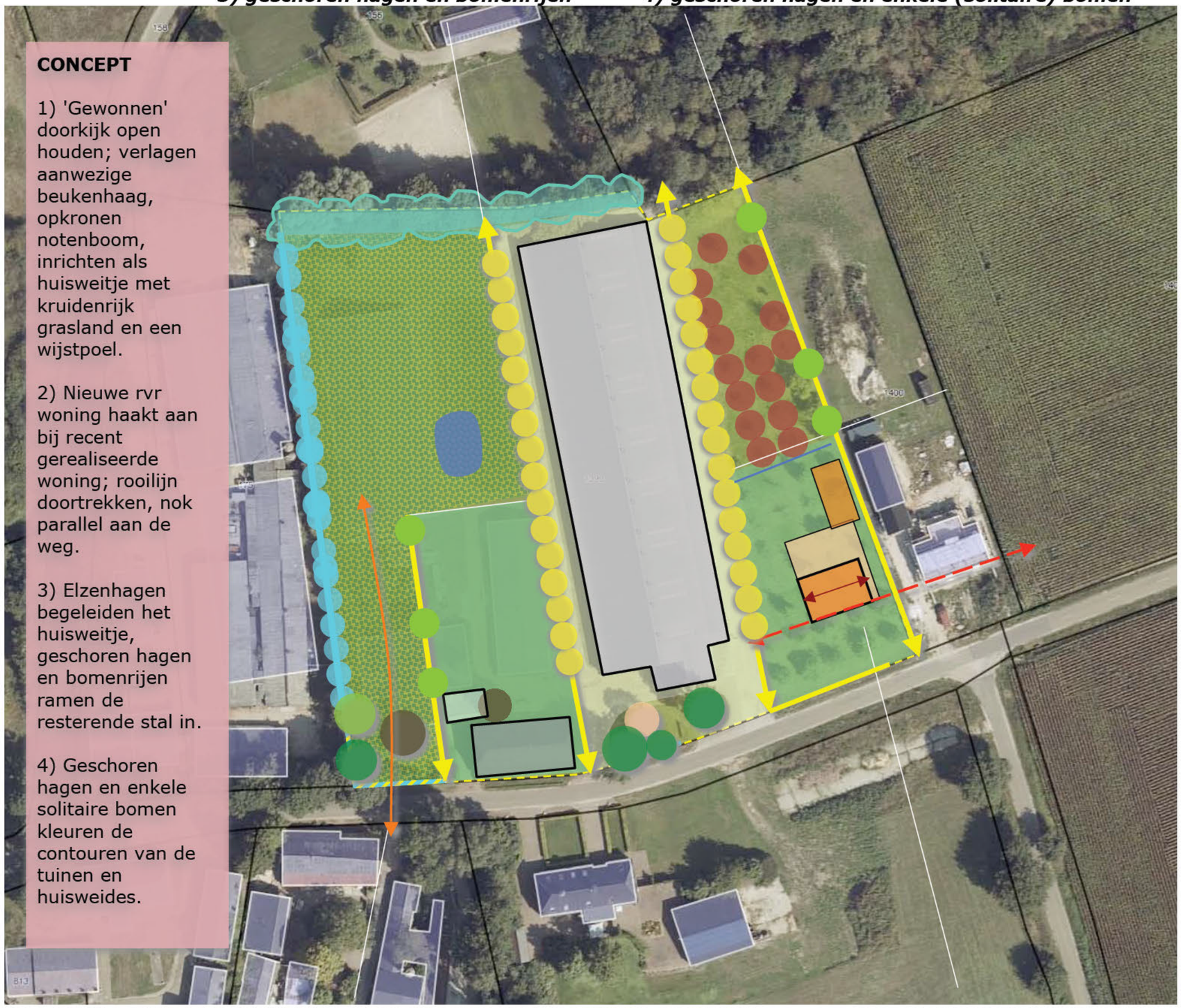
CONCLUSIES > INTEGRAAL PLAN

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland aan de rand van de hei en een oude nederzetting. Kenmerkend is het voorkomen van;
a) geschoren hagen,
b) kleine hoogstamboomgaardjes,
c) bomenrijen, bomengroepen of solitaire bomen als noot en tamme kastanje.
Het plangebied en zijn context tonen in de eerste decennia van de 20ste eeuw weinig veranderingen. Rond de 2e wereldoorlog wordt het wegenpatroon herzien, worden kleinere percelen samengevoegd en wordt de heide bebost. In de decennia na de oorlog zet de verkaling van het landschap door samenvoegingen van percelen rond Loo verder door. De bebouwing in het plangebied en op de erven in de context wordt in de tachtiger en negentiger jaren sterk uitgebreid. Na de eeuwwisseling stagneert deze ontwikkeling. Ten oosten van het plangebied wordt een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd.
Aan de noordkant van het plangebied bevind zich steilrand begroeit met essen-haagbeukenbos; dit indiceert vochtige condities, het voorkomen van kwel of wijst in de ondergrond.
Het plangebied wordt in essentie uit de nabijheid beleefd. Komend uit het oosten over Loo of uit het zuidoosten over Koudenoord tonen zich delen van de oostkant en zuidkant. De bebouwing toont zich in relatie tot een groen kader en decor.
De beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting wordt redelijk tot goed beheerd; de fruitbomen ten noordwesten van de stal tonen achterstallige snoei, de boomgaard, toont sporen van te zware snoei.
De stal aan de westkant van het plangebied, de bergingen ten zuiden hiervan en een deel van de berging annex garage zullen worden gesloopt, de verharding zal worden verwijderd.
De stal in het centrum van het plangebied zal worden behouden en worden benut voor statische opslag. De bedrijfswoning zal worden behouden. Ten oosten van de resterende stal en de recent gebouwde ruimte voor ruimte woning zal een bouwkavel voor de realisatie van een ruimte voor ruimte woning worden gerealiseerd.

Bovenstaande conclusies voerden naar het rechts verbeelde integrale concept.

3) geschoren hagen en bomenrijen ***4) geschoren hagen en enkele (solitaire) bomen***



1) doorkijk 'openen'; huisweitje, haag verlagen, noot opkronen, wijstpoel ***2) aanhaken bij buurwoning***

BEPLANTINGSPLAN

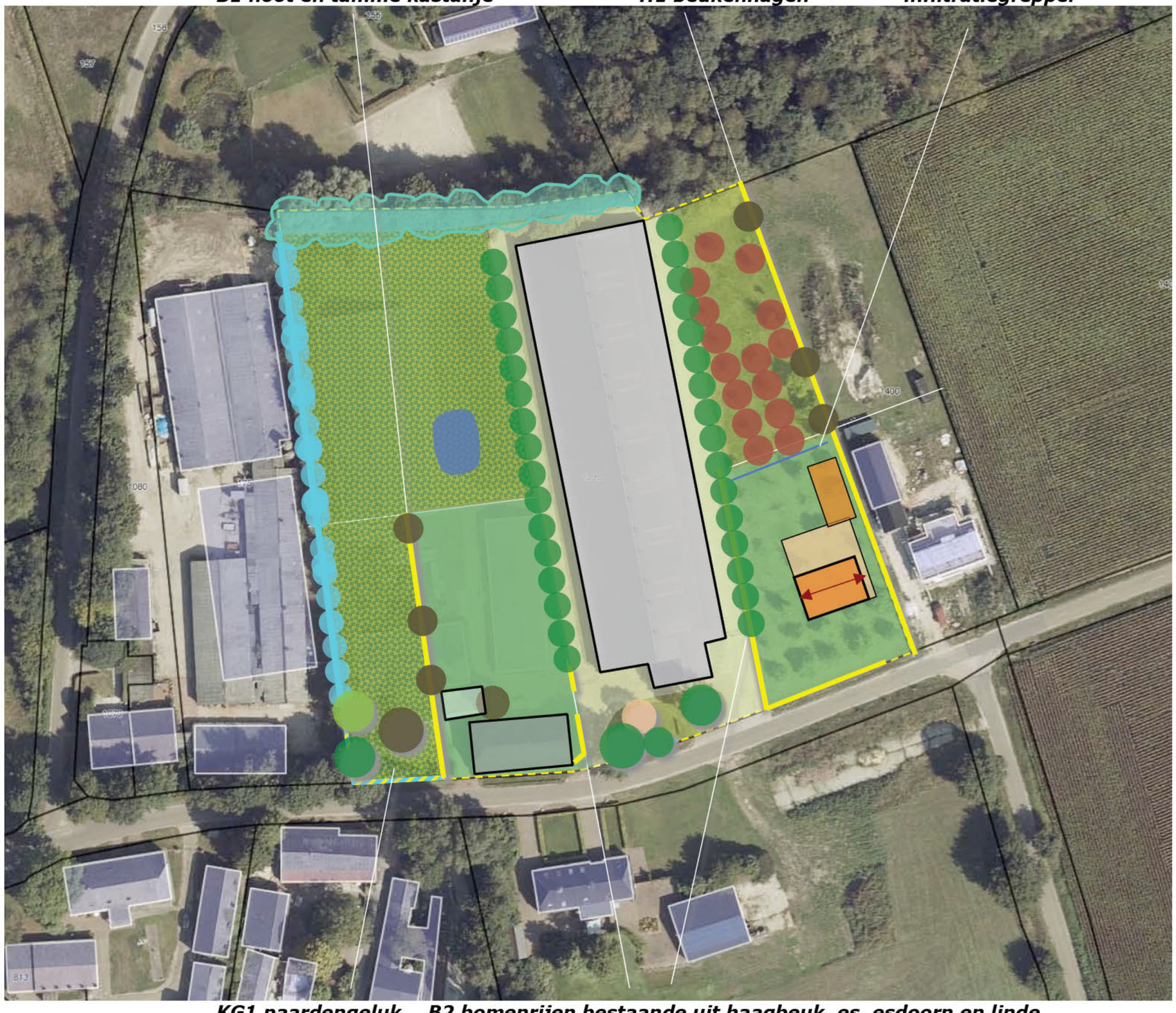
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
B1 noot en tamme kastanje,
H1 beukenhagen,
B2 bomenrijen bestaande uit es, haagbeuk, esdoorn en linde.

richtlijnen aanleg en beheer
B1 De noot en de tamme kastanje zijn aan te planten in de omvang; 14/16 cm. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte van 350 / 400 cm is toegestaan.
H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op veekeringhoogte; 90/110 cm.
B2 De bomenrijen bestaande uit es, haagbeuk, esdoorn en linde zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm en mogen worden opgekroond tot goothoogte.

KG1 paardengeluk
Het huisweitje ten westen van de hoeve is in te zaaien met een passend soortenrijk graslandmengsel bv paardengeluk van de Cruydthoeck. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

infiltratie
Het hemelwater afkomstig van de daken van de ruimte voor ruimte woning zal worden opgevangen en infitreren in een greppel ten noordwesten van deze woning.

B1 noot en tamme kastanje ***H1 beukenhagen*** ***infiltratiegreppel***



KG1 paardengeluk ***B2 bomenrijen bestaande uit haagbeuk, es, esdoorn en linde***

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Inhoud van mengsel BW1 Paardengeluk Beweidings kruiden - :

Achillea millefolium - Duizendblad
Anthriscus sylvestris - Fluitenkruid
Barbarea vulgaris - Gewoon barbarakruid
Bellis perennis - Madeliefje
Cardamine pratensis - Pinksterbloem
Carum carvi - Karwij
Centaurea jacea - Knoopkruid
Cichorium intybus - Wilde cichorei
Daucus carota - Peen
Galium mollugo - Glad walstro
Galium verum - Geel walstro
Geranium pratense - Beemdooievaarsbek
Hypochaeris radicata - Gewoon biggenkruid
Knautia arvensis - Beemdkroon
Leontodon autumnalis - Vertakte leeuwentand
Leucanthemum vulgare - Gewone margriet
Linaria vulgaris - Vlasbekje
Lotus corniculatus - Gewone rolklaver
Malva moschata - Muskuskaasjeskruid
Medicago lupulina - Hopklaver
Pastinaca sativa subsp. sativa - Pastinaak
Plantago lanceolata - Smalle weegbree
Prunella vulgaris - Gewone brunel
Sanguisorba minor subsp. minor - Kleine pimpernel
Taraxacum officinale - Paardenbloem
Trifolium pratense - Rode klaver
Veronica chamaedrys - Gewone ereprijs

Bw1 van de Cruijdthoeck

Code		B1	H1	B2
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	14/16
Plantverband			4 p/m	
Omvang element		32 st	290 m	6 st
Acer campestre	veldesdoorn			
Acer pseudoplatanus	esdoorn	6		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			
Alnus glutinosa	zwarte els			
Alnus incana	witte els			
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			
Betula pendula	ruwe berk			
Betula pubescens	zachte berk			
Carpinus betulus	haagbeuk	8		
Castanea sativa	tamme kastanje			3
Cornus mas	kornoelje, gele			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			
Corylus avellana	hazelaar			
Crateagus monogyna	meidoorn			
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			
Fagus sylvatica	gewone beuk *		1160	
Fraxinus excelsior	es	6		
Juglans regia	okkernoot			3
Ligustrum vulgare	liguster *			
Ilex aquifolium	hulst *			
Platanus acerifolia	plataan			
Populus nigra	zwarte populier			
Populus tremula	ratepopulier			
Populus trichocarpa	balsempopulier			
Prunus avium	zoete kers			
Prunus spinosa	sleedoorn			
Quercus petraea	wintereik			
Quercus robur	zomereik			
Rhamnus catharticus	wegedoorn			
Rhamnus frangula	vuilboom			
Robinia pseudoacacia	acacia			
Rosa canina	hondsroos			
Rosa rubiginosa	egelantier roos			
Salix alba	schietwilg			
Salix aurita	geoorde wilg			
Salix caprea	boswilg			
Salix cinerea	grauwe wilg			
Salix fragilis	kraakwilg			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			
Tilia cordata	winterlinde			
Tilia platyphyllos	zomerlinde	12		
Viburnum opulus	gelderse roos			
Totaal		32	1160	6

BEGROTING AANLEG- EN BEHEER

Betreffende voorliggend plan dient een berekende kwaliteitsverbetering van 7708 euro geinvesteerd te worden in de aanleg en onderhoud van groen. De kosten van aanleg- en beheer betreffende de nieuwe beplantingselementen zijn aan de hand van Stila normen (stand van zaken 071022) begroot op 7199 euro; zie de raming aan de rechterzijde. Het resterende bedrag van 509 euro zal in het groenfonds van de gemeente worden gestort.

	Eenheid	*Prijs/eenheid*	*Hoeveelheid*	*Subtotaal*	*Totaal*
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1	st	72,74	32	€2.328	
Aanplanten van de bomen B2	st	72,74	6	€436	
Aanplanten van bosplantoen betreffende H1 *	st	1,87	840	€1.571	
Aanleg kruidenrijk grasland	are	15,17	28,8	€437	
				€4.772	€4.772
BEHEER t/m jaar 6					
Snoeien van de bomen B1; 1x per 6 jaar	st	15,1	32	€483	
Snoeien van de bomen B2; 1x per 6 jaar	st	15,1	6	€91	
Snoeien van de hagen H1; jaarlijks 6x0,96=5,76 *	m	5,76	210	€1.210	
Maaien kruidenrijk grasland	are	14,71	43,8	€644	
				€2.427	€2.427
SUBTOTAAL					€7.199
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					€7.199

**uitgezonderd hagen tuin rvr woning*