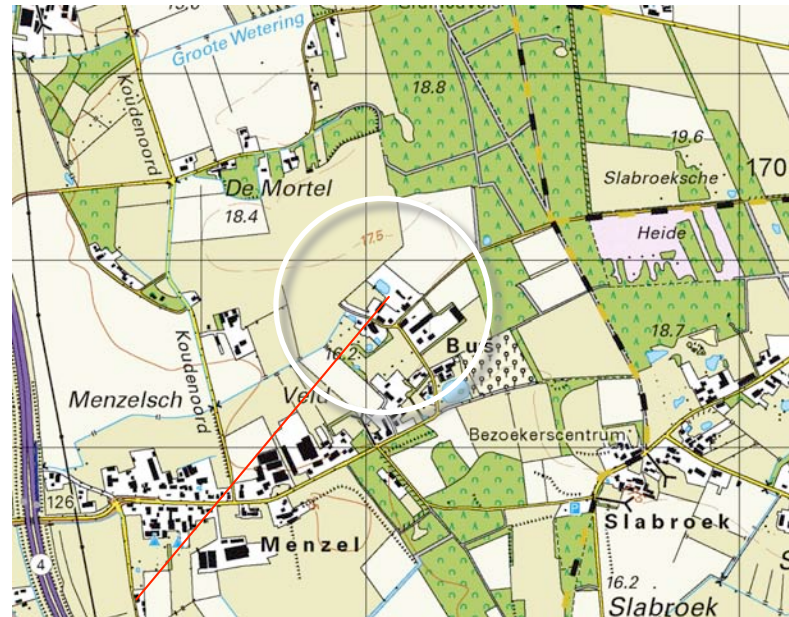
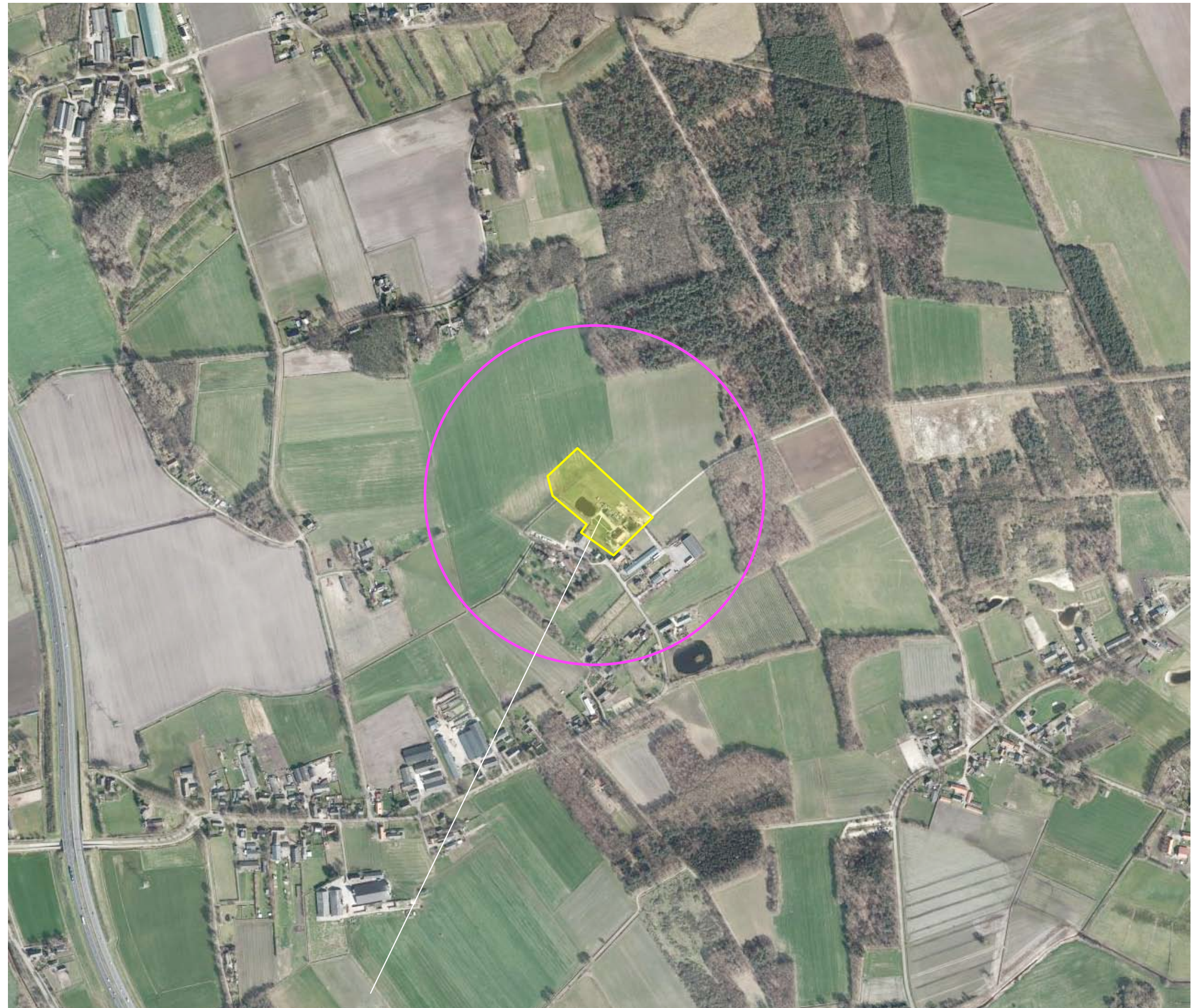


LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de bebouwingscluster Bus, 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 1872

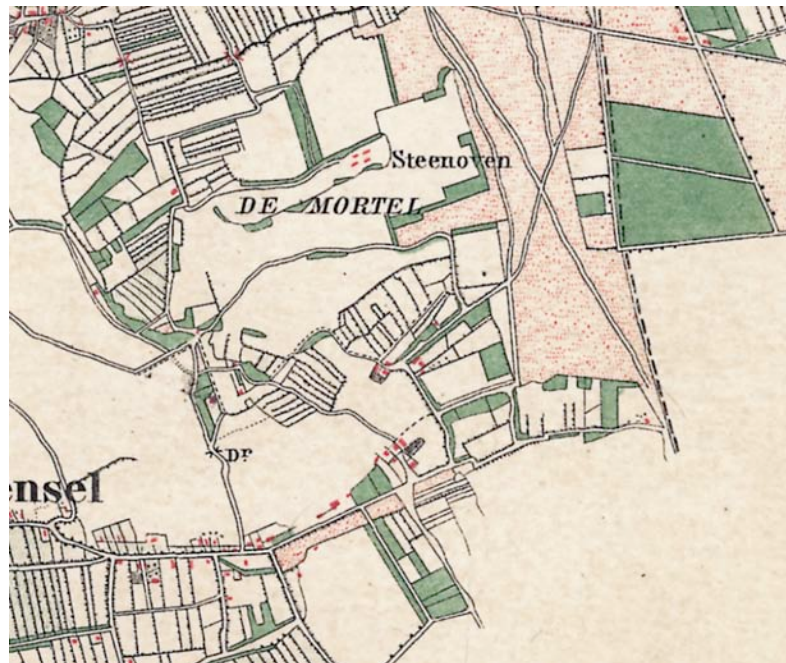
In 1872 werden ter hoogte van het plangebied kleinere percelen bouwland aangetroffen. Op percelen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied werden bebouwingen gekarteerd. Ten noordwesten en westen hiervan bevonden zich grotere open arealen bouwland, in oostelijke richting werden zones met heide en bos aangetroffen.

karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als (kleinschalig) oud bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkend is het voorkomen van;

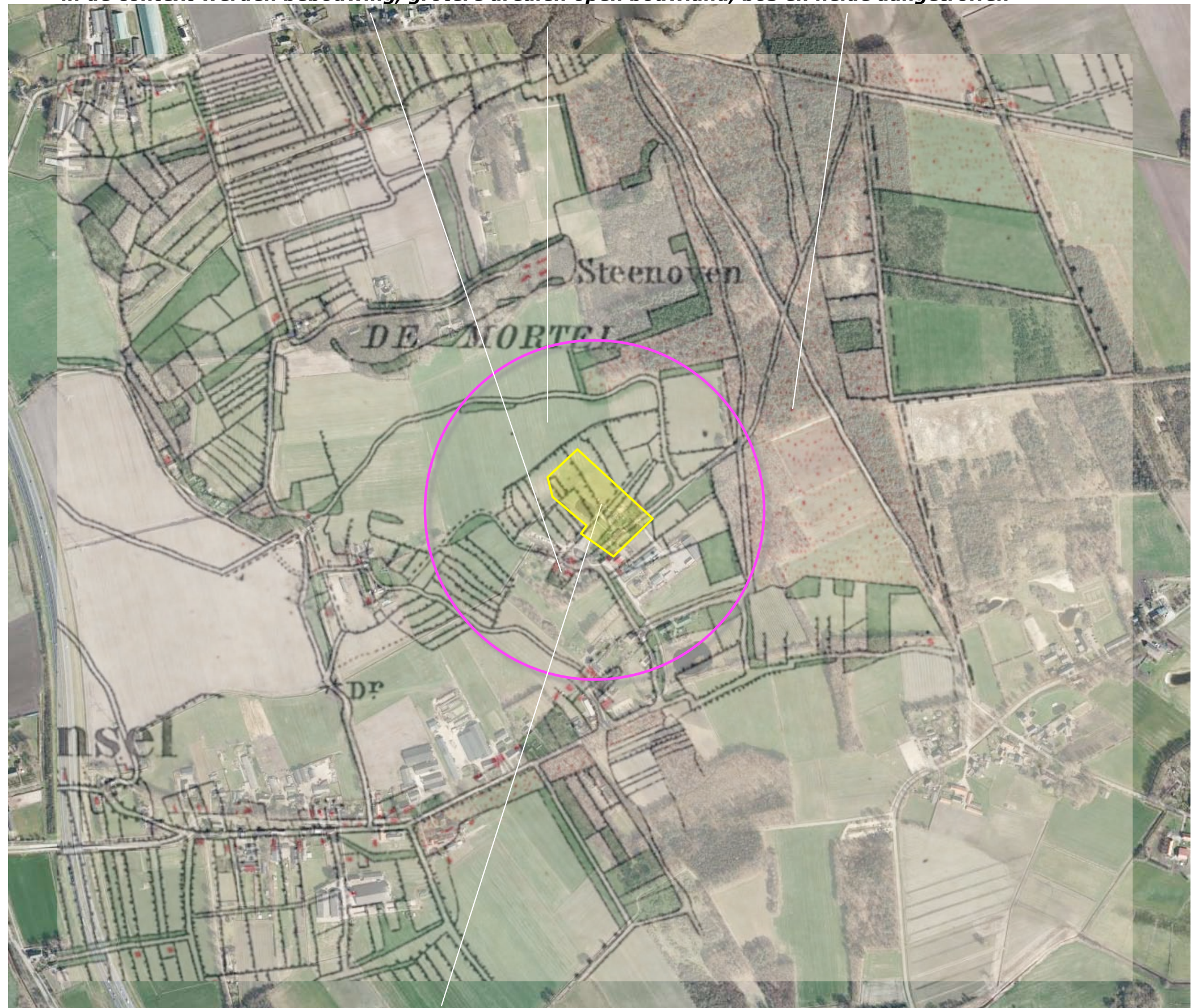
- a) smalle lijnvormige elementen als (gemengde) hagen en bomenrijen aan perceelsgrenzen (de hagen waren van oorsprong van betekenis als veekering).
- b) geschoren hagen en hoogstamfruitbomen nabij de moestuin en de huisweide,
- c) solitaire bomen, bomenrijen of leibomen nabij de bebouwing (schaduw, windbreking en zonnescerm)

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1872 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1872

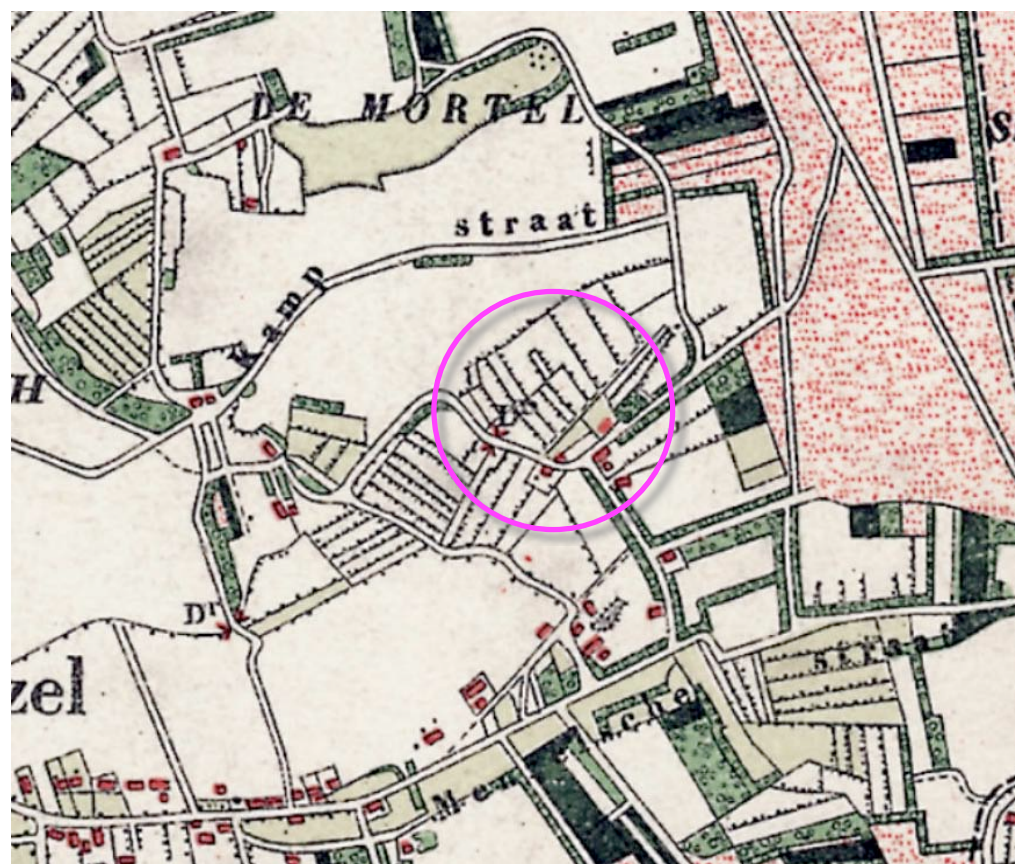
in de context werden bebouwing, grotere arealen open bouwland, bos en heide aangetroffen



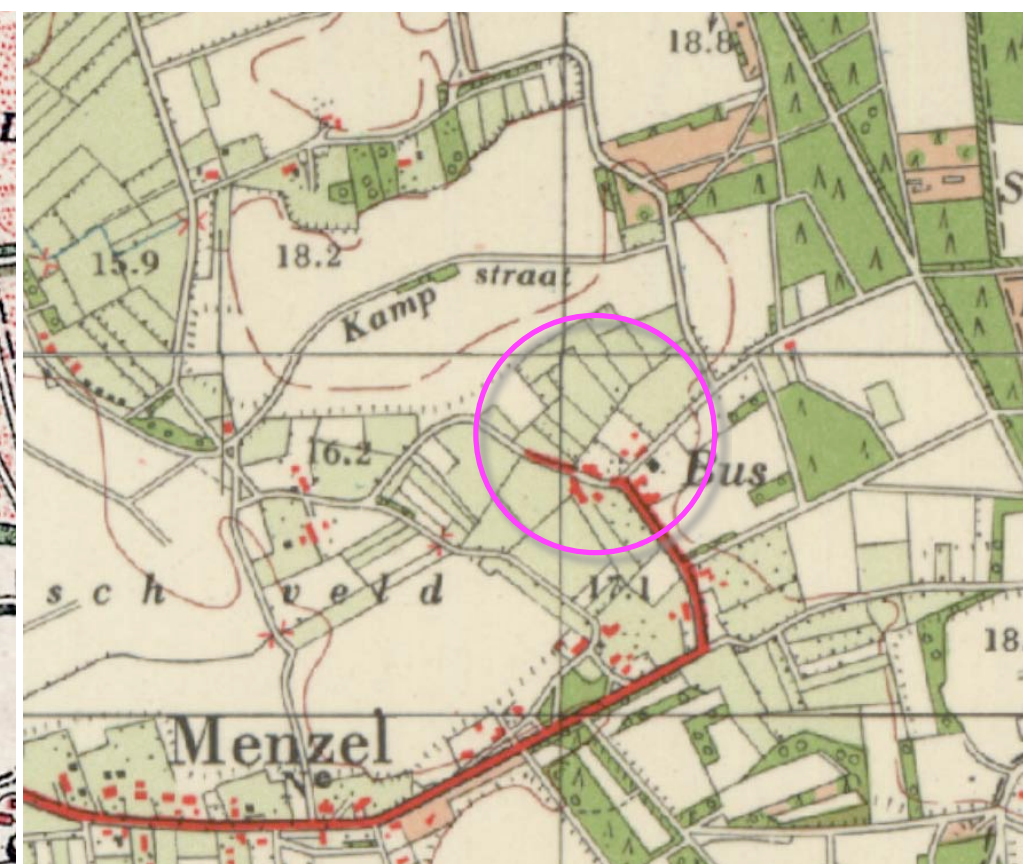
1872 werden kleinschalige percelen bouwland ter hoogte van het plangebied gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS

In 1899 werd voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd. De bebouwing werd vervolgens in beperkte mate uitgebreid; in 1957 werden slechts enkele kleinere gebouwen ten noordwesten van de hoeve gekarteerd. De percelen ter hoogte van het plangebied waren in 1957 in gebruik als grasland (huisweitjes). Zie de karteringen uit 1899 en 1957 rechtsboven. In de navolgende decennia werden stallen in het plangebied en op de ten zuidwesten en zuidoosten gelegen buurerven in het kader van de ingezette intensivering in de veehouderij gerealiseerd. Rond de eeuwwisseling stagneerde deze ontwikkeling. In het eerste decennium van de 21ste eeuw werden diverse poelen op buurerven in de landschappelijke context gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1988 en 2012 rechtsonder.



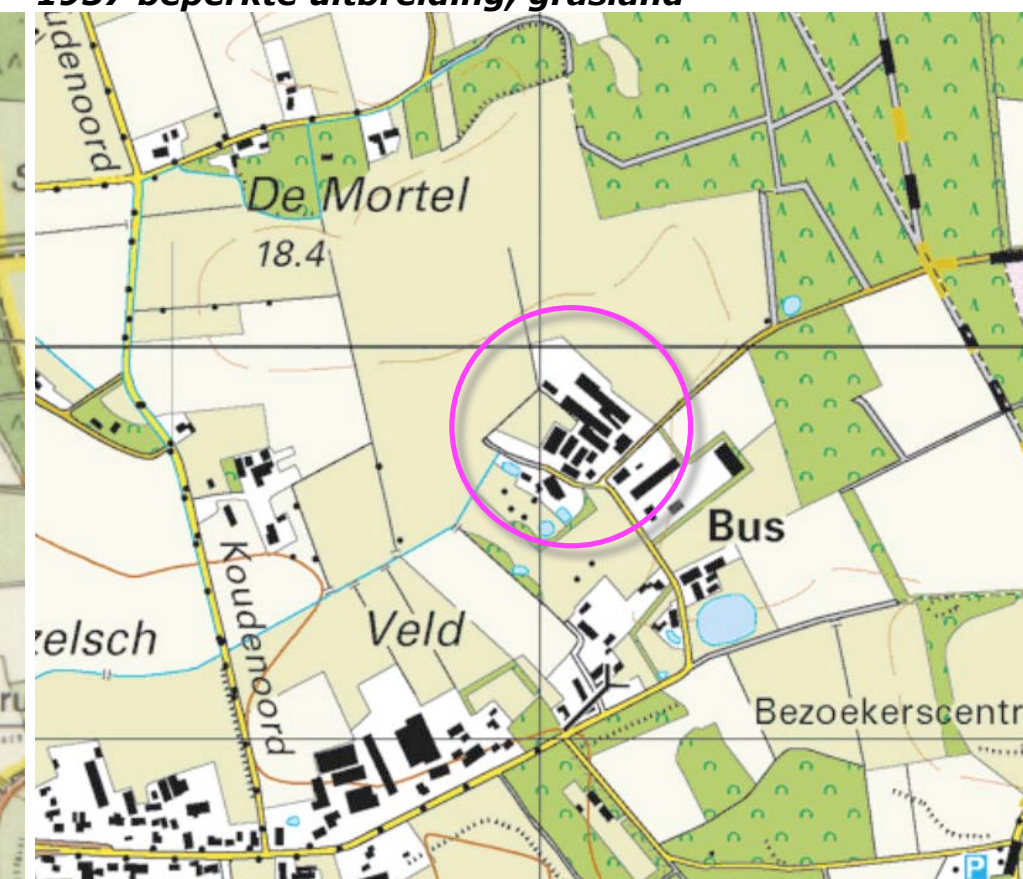
1899 eerste bebouwing



1957 beperkte uitbreiding, grasland



1988 grasland en stallen



2012 stallen stagneren, poelen gerealiseerd

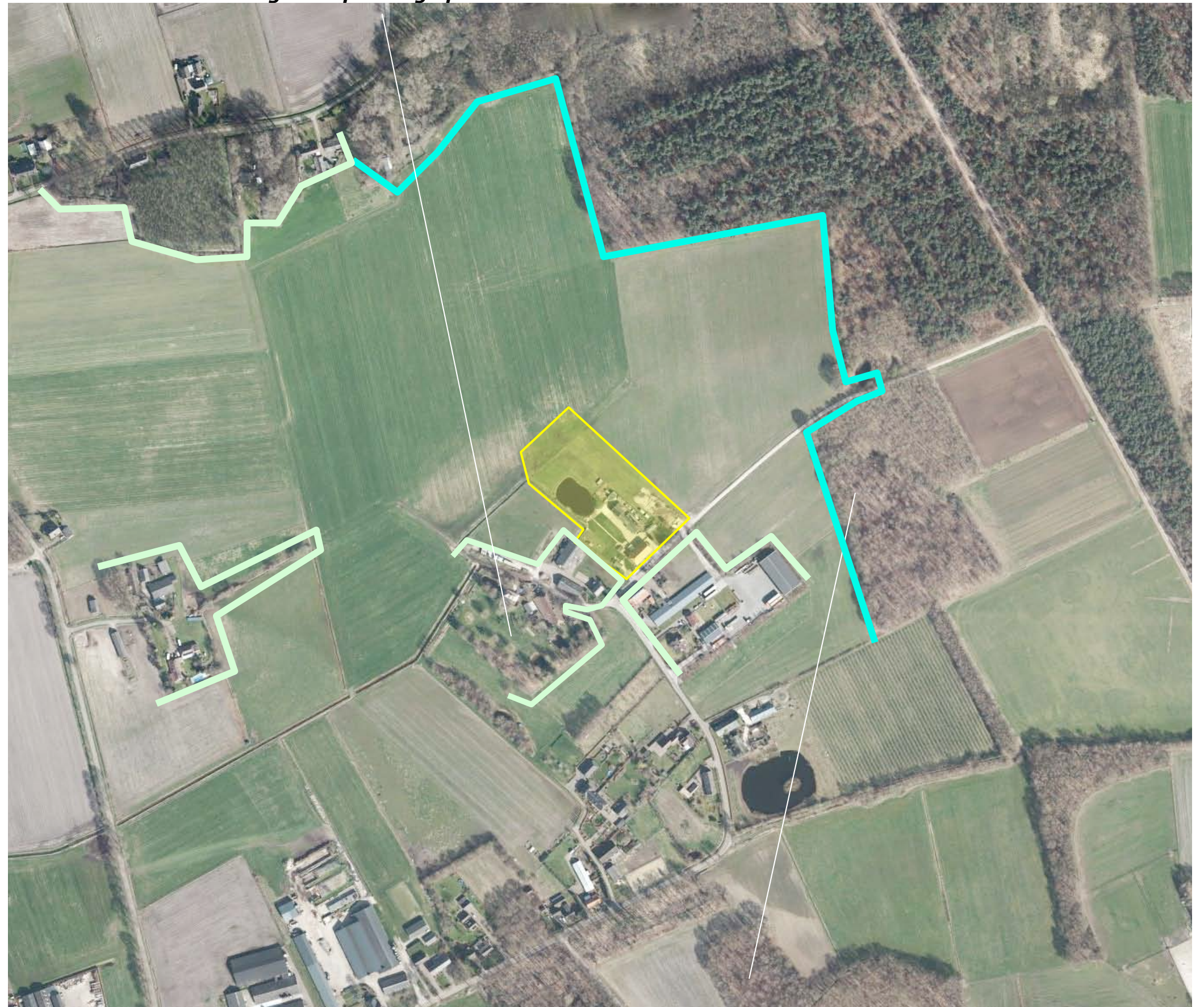
RUIMTELIJK KADER

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, westen en zuidoosten gelegen buurerven,
- het bos en de opgaande beplanting ten noorden en oosten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bebouwing en beplanting op buurerven

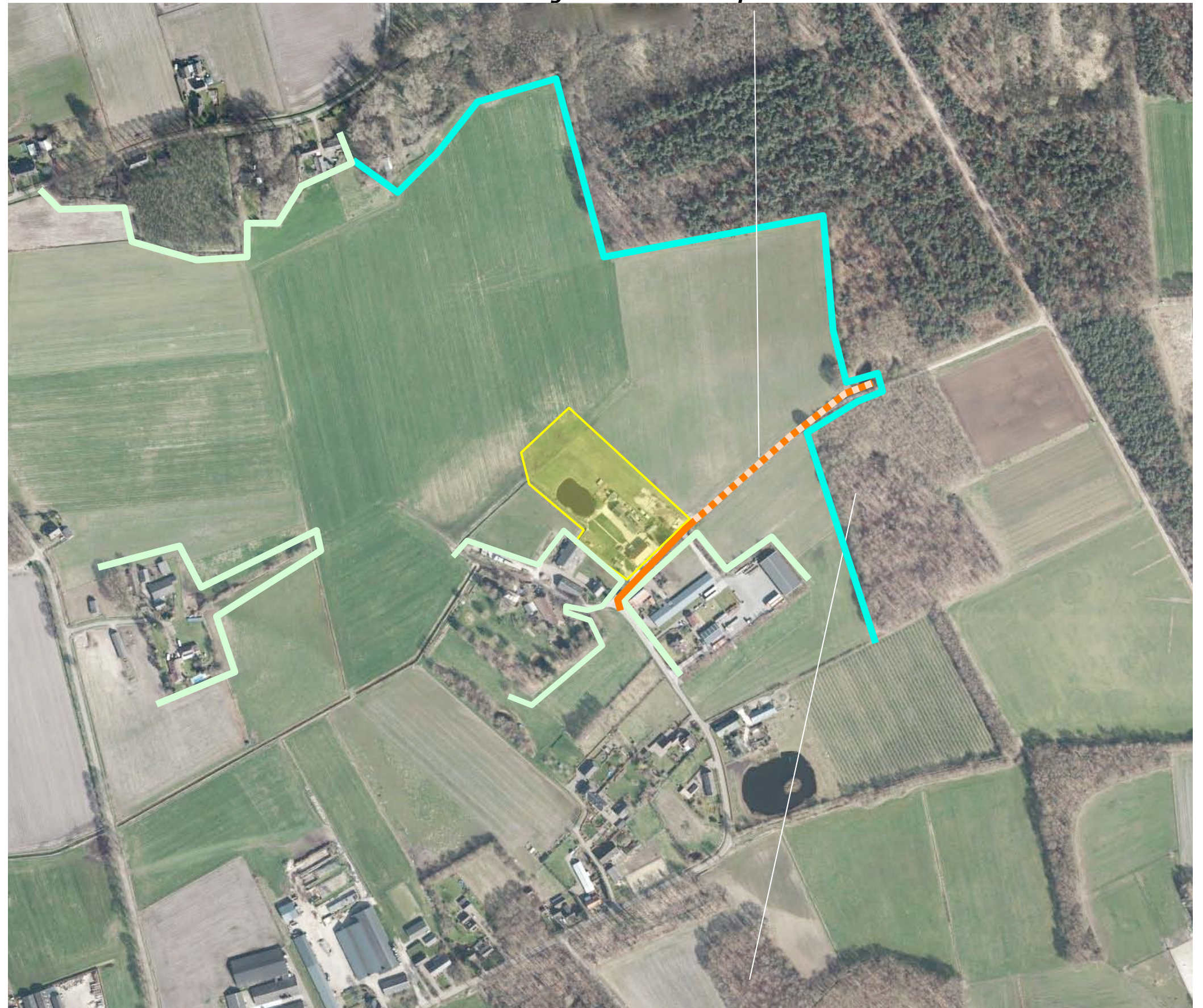


bos en opgaande beplanting ten oosten van het plangebied

BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het kan slechts worden waargenomen vanaf de Keltenweg nabij, ter hoogte en ten oosten van het plangebied. De Keltenweg wordt in essentie door bestemmingsverkeer en recreanten benut. Ten oosten van het plangebied is de Keltenweg te kenschetsen als een mul zandpad. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

bestemmingsverkeer en zandpad



beleving nabij, ter hoogte en ten oosten van het plangebied

3D-BELEVING

- 1) Komend uit het zuidwesten toont zich in eerste instantie de hoeve met de begeleidende beplanting (siergroen en leibomen).
- 2) Na de bocht toont zich de zuidwestkant korte tijd via het huisweitje van het ten zuidwesten gelegen erf.
- 3) Komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant van het plangebied enige tijd aan het verkeer. Het plangebied toont zich in relatie tot een groen decor en een groene context. De hoeve gaat schuil achter de aanwezige beplanting, de berging toont zich 'kaal' aan passanten.



1) direct na de bocht; de hoeve en de leibomen bepalen het beeld



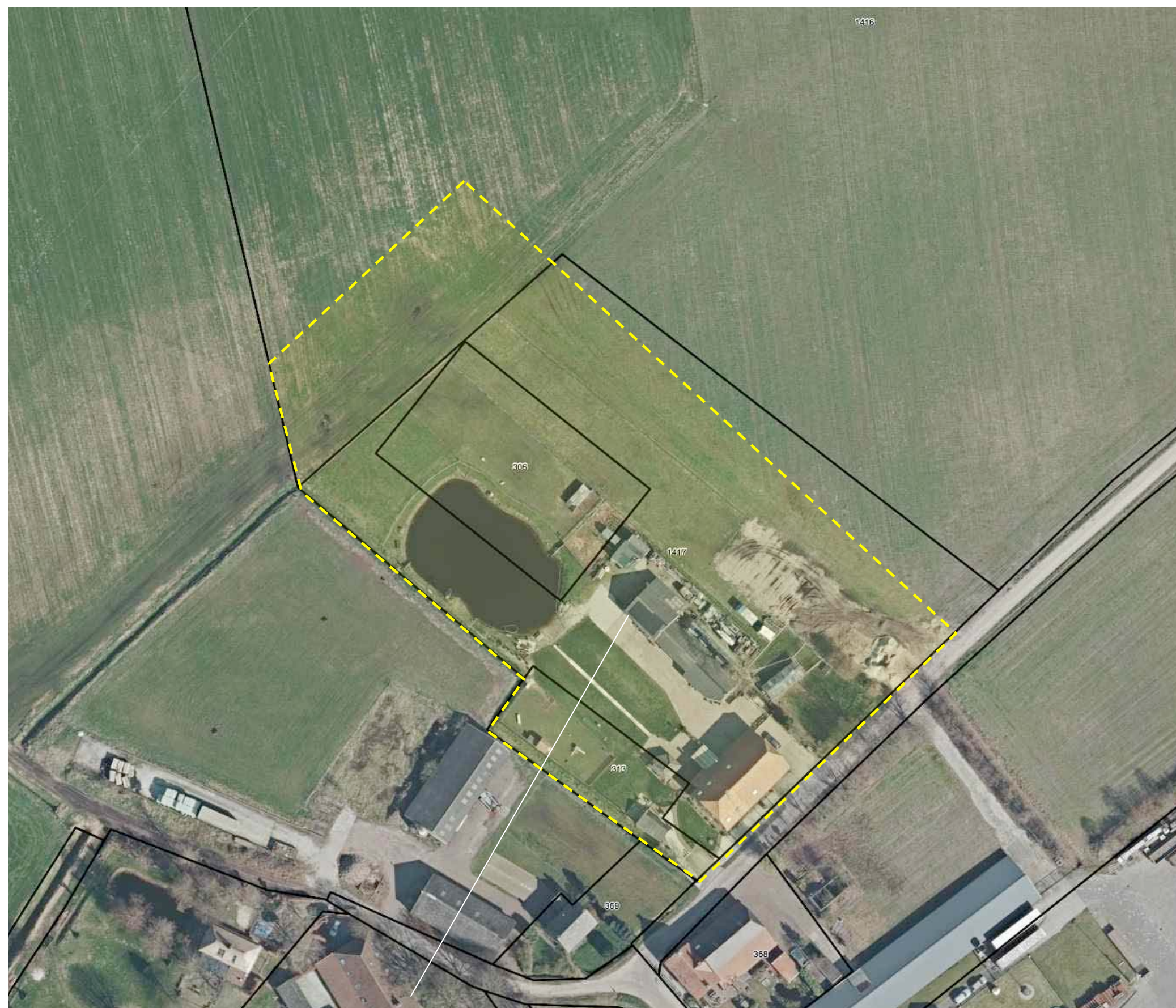
2) kort daarna toont zich de zuidwestkant via het huisweitje van het buurerf,



3) het plangebied in relatie tot een groen decor, de berging toont zich wat kaal

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat perceel 306, 313 en delen van perceel 1416 en 1417 gelegen in de sectie L van de kadastrale gemeente Bernheze. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING 2018

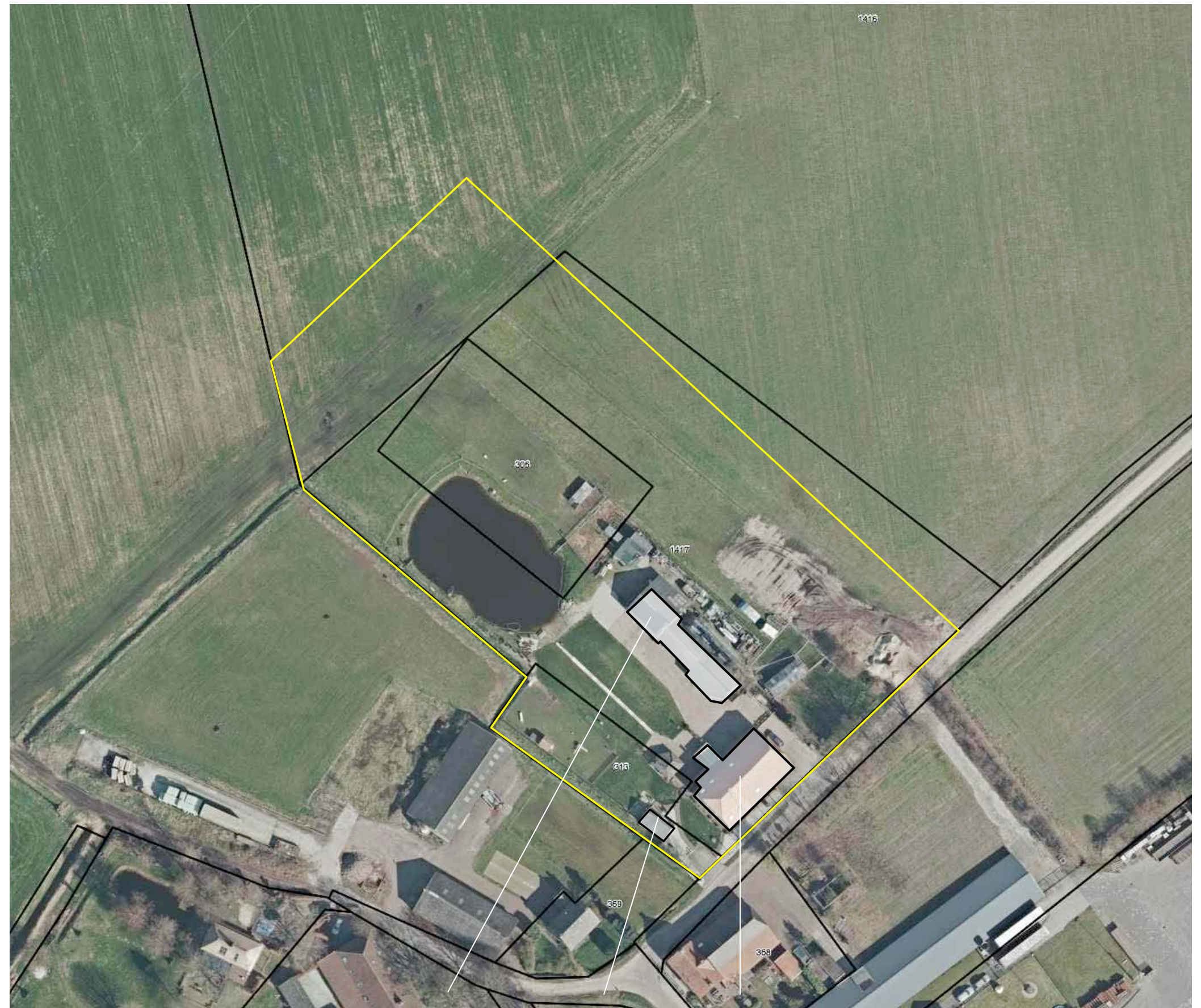
De bebouwing in het plangebied bestaat anno 2018 uit de navolgende elementen;

- de oude hoeve,
- een ten noordwesten hiervan gelegen (deels open) berging en een ten zuidwesten van de hoeve gelegen berging.

De overige 'daken' betreffen (tijdelijke) elementen, als een overdekte buitenzit, speelplek en houtopslag. Zie de luchtfoto hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



bebouwing 2018 pdokviewer



deels open schuur en berging

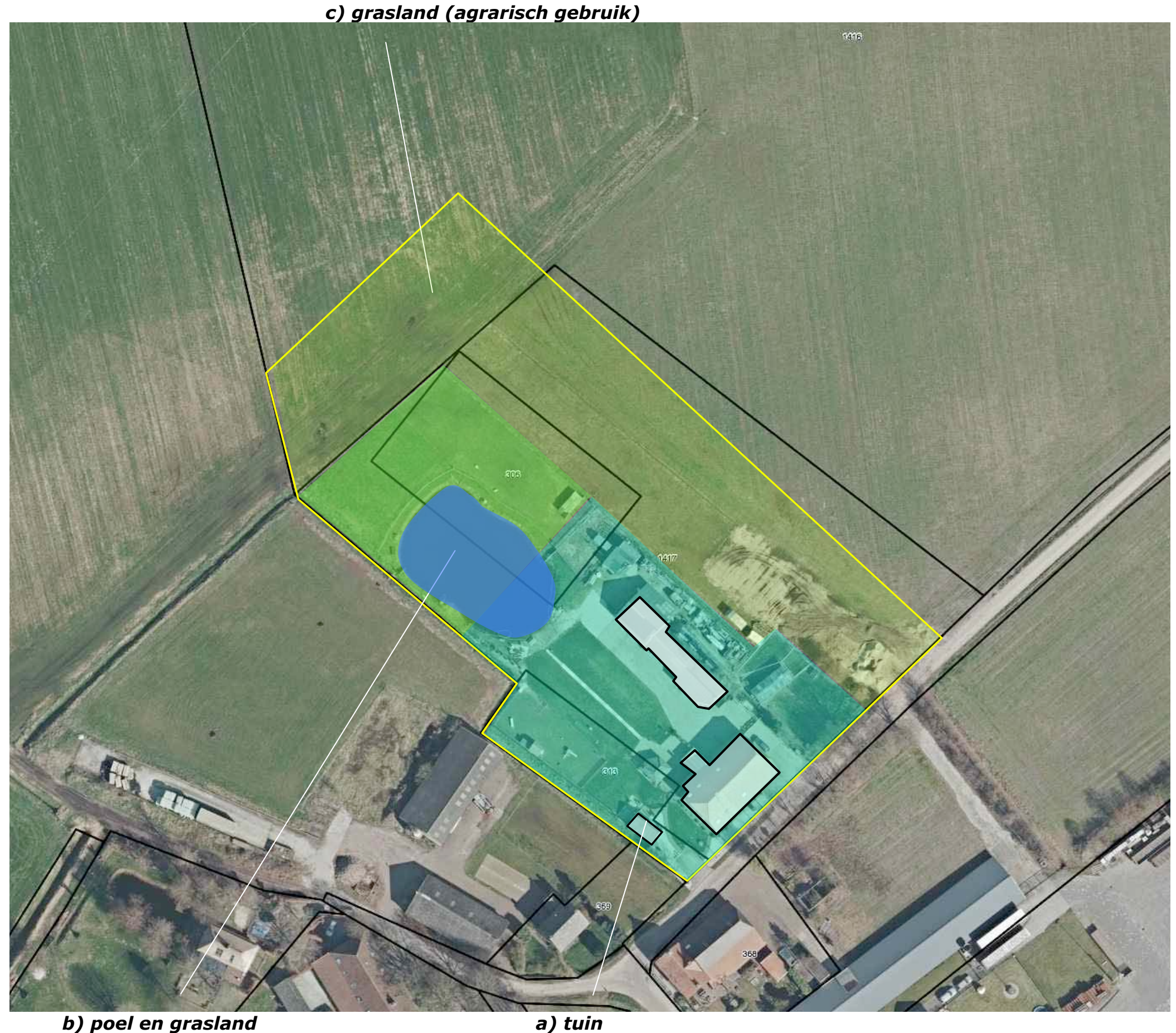
oude hoeve

ZONERING

Het plangebied is onder te verdelen in drie zones:

- a) Het gebied nabij de bebouwing is te kenschetsen als tuin.
- b) Ten noordwesten van de tuin is een poel met aangrenzend gelegen grasland gelegen; het grasland wordt benut als kleinveeweide.
- c) De noordoostkant en noordwestkant van het plangebied maakt inmiddels deel uit van het aangrenzend gelegen akker- en grasland.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De juli 2018 aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen;

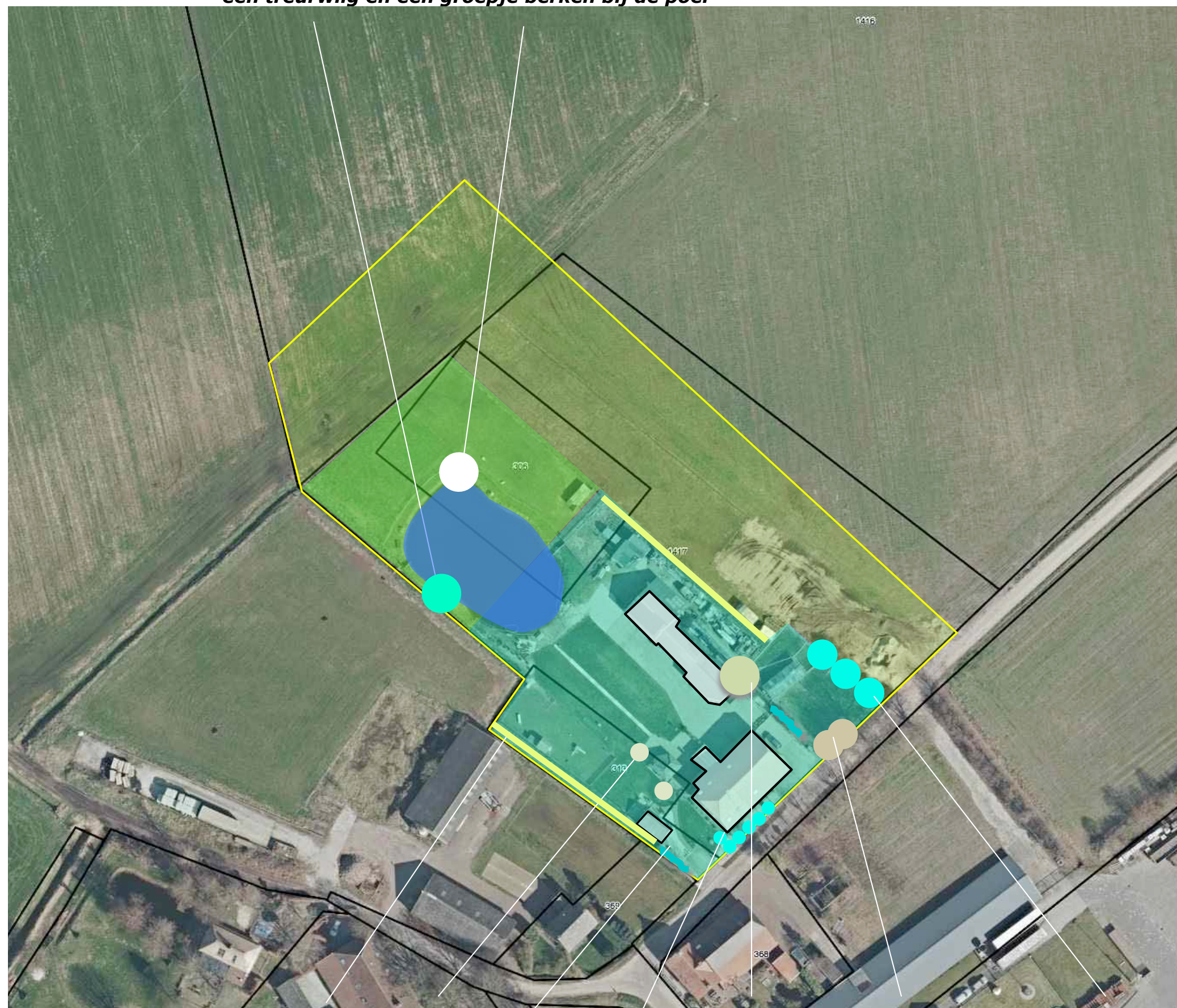
- 1) twee beukenhagen, twee platanen, zes leilindes, twee boomvormige hazelaars, drie in vorm gensnoeide beuken en diverse plukken met siergroen (seringen, sieriep) in de tuin,
- 2) een treurwilg en een groepje berken nabij de poel.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De genoemde elementen sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en zijn (met uitzondering van het siergroen) te rangschikken als beplanting die van betekenis is voor de landschappelijke inpassing. De beplanting verkeert met uitzondering van de solitaire eik in goede conditie. De eik toont een minder fraai postuur en heeft te kampen met rot; zijn positie dicht bij de berging levert risico op. Het is aan te bevelen dat de boom te rooien.

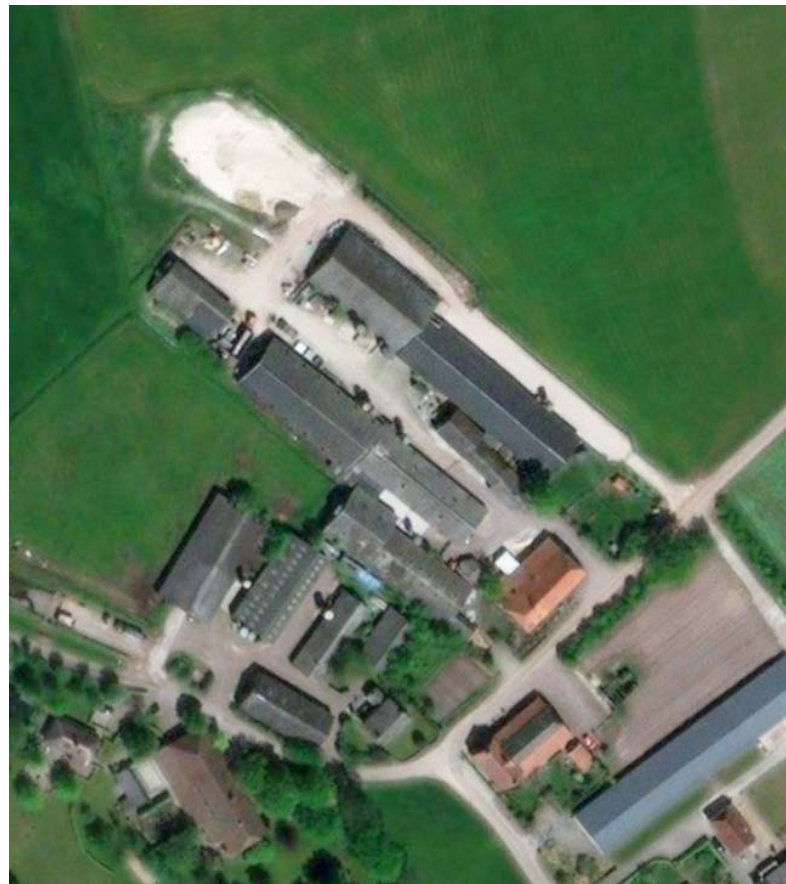
een treurwilg en een groepje berken bij de poel



beukenhagen, platanen, siergroen, leilindes, solitaire eik, boomvorige hazelaar en beuken

ONTWIKKELING

In het plangebied bevonden zich tot voor kort stallen ten behoeve van de hier gevestigde varkenshouderij. Deze stallen zijn recenter gesloopt. Zie de luchtfoto hieronder met een overzicht van de oorspronkelijke situatie en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



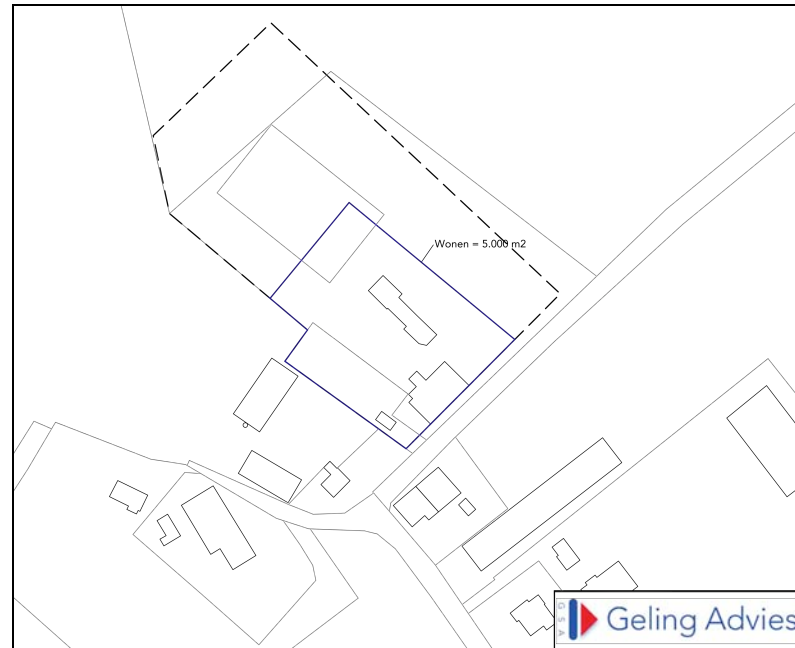
overzicht voormalige situatie



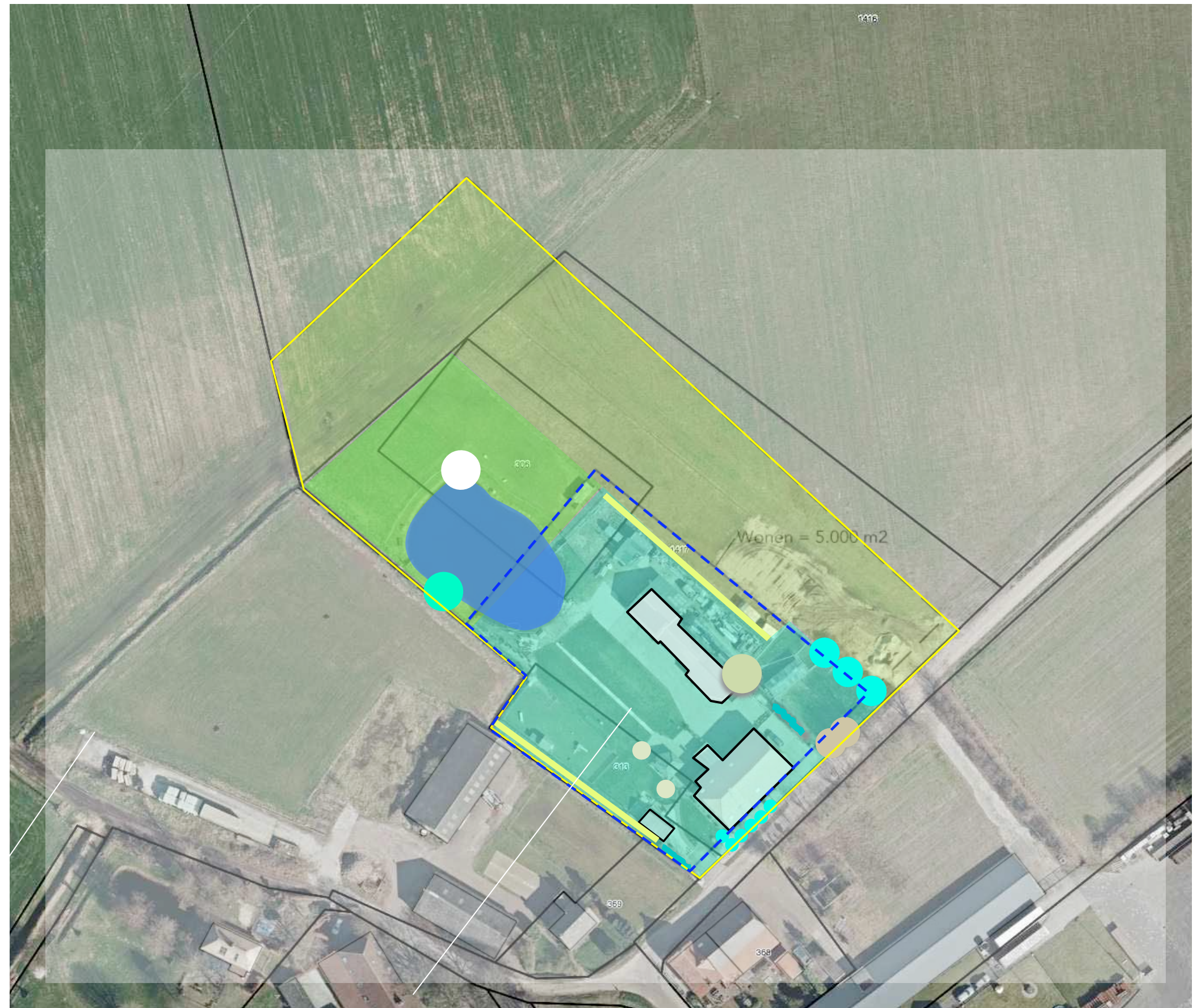
voormalige bebouwing in relatie tot de huidige situatie

BESTEMMINGSWIJZIGING

De bestemming van het plangebied zal in het kader van de beschreven ontwikkeling worden herzien; de agrarische bestemming zal worden omgezet in een woonbestemming. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgesteld overzicht hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto aan de rechterzijde.



overzicht Geling Advies



woonbestemming

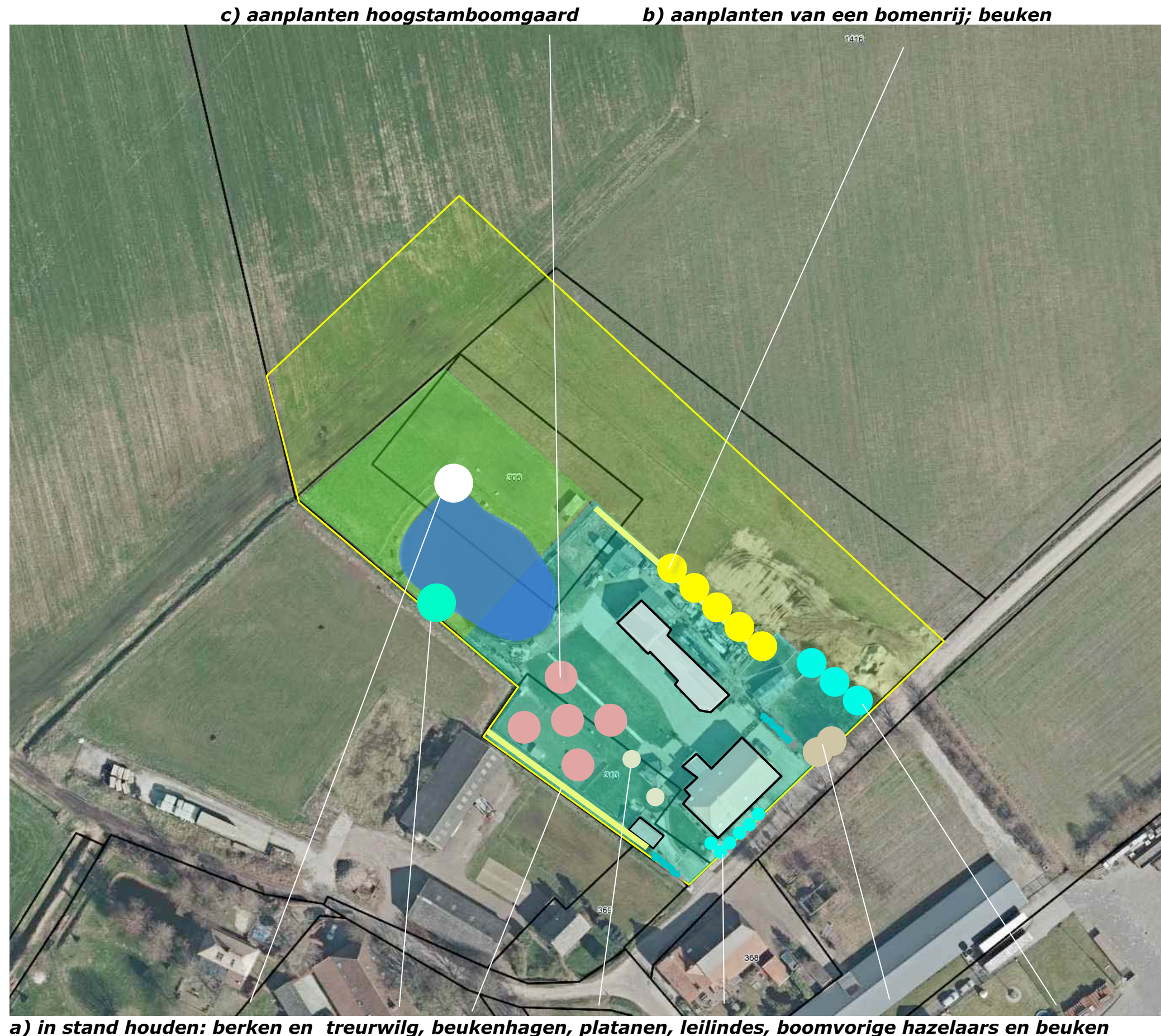
CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

- 1) De landschappelijke context is te kenschetsen als (kleinschalig) oud bouwland aan de rand van een oude bebouwingscluster. Kenmerkend is het voorkomen van;
 - a) smalle lijnvormige elementen als (gemengde) hagen en bomenrijen aan perceelsgrenzen,
 - b) geschoren hagen en hoogstamfruitbomen nabij de moestuin en de huisweide,
 - c) solitaire bomen, bomenrijen of leibomen nabij de bebouwing.
- 2) Het plangebied is verscholen gesitueerd; het kan slechts worden waargenomen vanaf de Keltenweg. De doodlopende Keltenweg wordt door bestemmingsverkeer en recreanten benut; ten oosten van het plangebied is het een mul zandpad.
Komend uit het zuidwesten toont zich in eerste instantie de hoeve en de zuidwestkant (via het huisweijtje van het buurerf in relatie tot begeleidende beplanting (siergroen, hagen en leibomen). Komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant; de hoeve gaat schuil achter de aanwezige beplanting, de deels open berging toont zich 'kaal' aan passanten.
- 3) De aanwezige beplanting sluit qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de solitaire eik in goede conditie. Het is aan te bevelen de boom te rooien.

concept

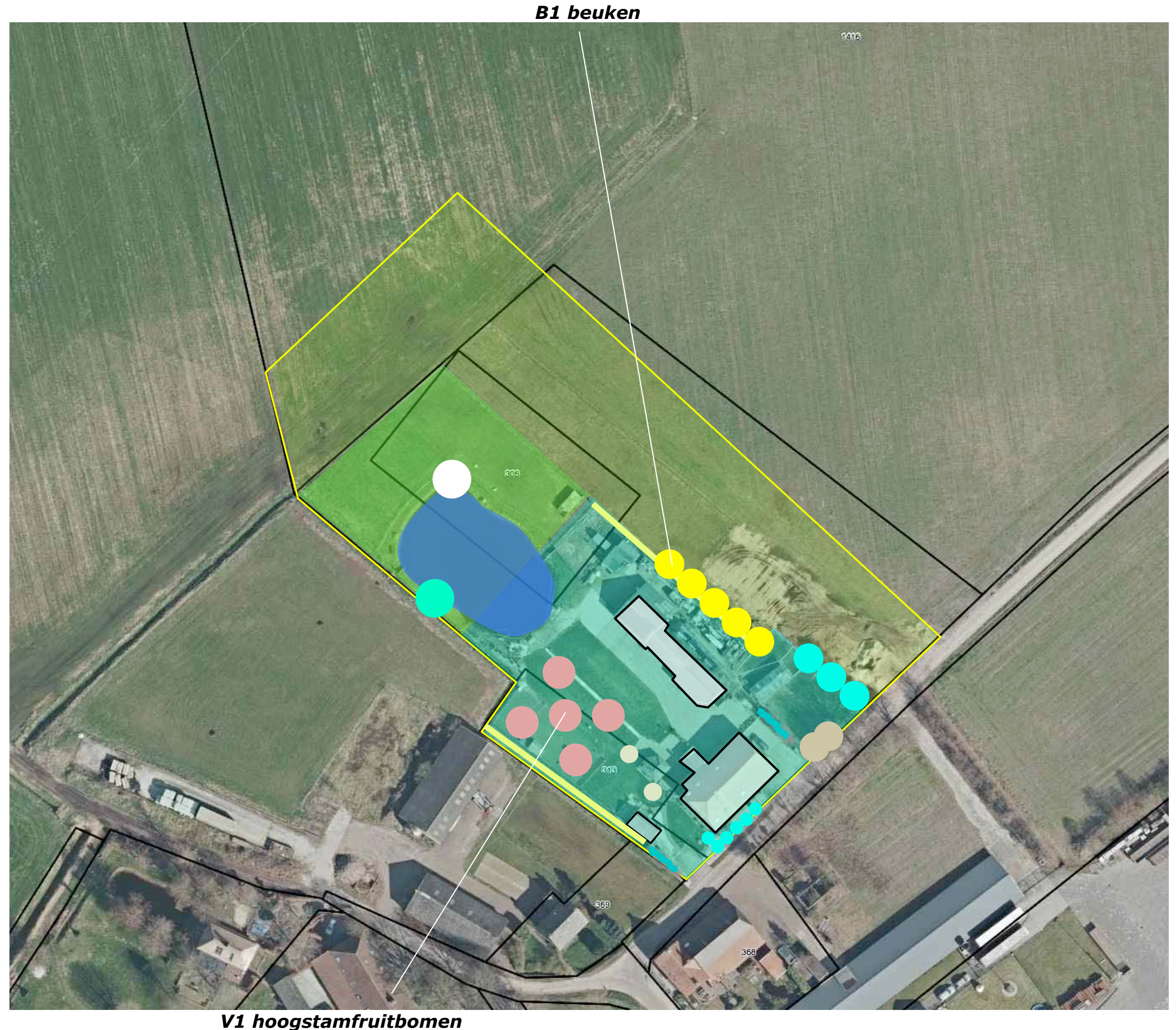
Het concept omvat op grond van het bovenstaande het navolgende:

- a) De aanwezige beplanting zal als beschreven (=met uitzondering van de eik) in stand worden gehouden.
- b) De inpassing van de berging aan de noordoostkant zal worden versterkt door de aanplant van een rij bomen (beuken).
- c) Ten westen van de hoeve zal een hoogstamboomgaard worden aangeplant.



BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;
B1 een bomenrij bestaande uit beuken.
V1 een hoogstamboomgaard.
Zie de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

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

Code		B1	V1		
Omvang bij aanplant		16/18	10/12		
Plantverband		nvt	10x10 meter		
Omvang van het element		5 st	5 stuks		
Acer campestre	veldesdoorn		HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	1
Acer pseudoplatanus	esdoorn			Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje			Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els			Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els			Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			Schone v. boskoop	1
Betula pendula	ruwe berk			Sterappel	1
Betula pubescens	zachte berk		HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk			Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje			Clapp's favourite	1
Cornus mas	kornoelje, gele			Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			Gieser wildeman	1
Corylus avellana	hazelaar			Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn		HOOGSTAMKERSEN	Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts			Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica	gewone beuk	5		Early rivers	
Fraxinus excelsior	es			Koningskers	
Juglans regia	okkernoot			Sch. spätke knorpelkirsch	
Ligustrum vulgare	liguster		HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	
Ilex aquifolium	hulst			Hauszwetsche	
Hedera helix 'hibernica'	klimop			Mirabelle de nancy	
Populus nigra	zwarte populier			Monsieur hatif	
Populus tremula	ratepopulier			Opal	
Populus trichocarpa	balsempopulier			Reine claud verte	
Prunus avium	zoete kers			Victoria	
Prunus padus	vogelkers				5
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik				
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Sambucus nigra	gewone vlier				
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				
Viburnum opulus	gelderse roos				
Totaal			5		