

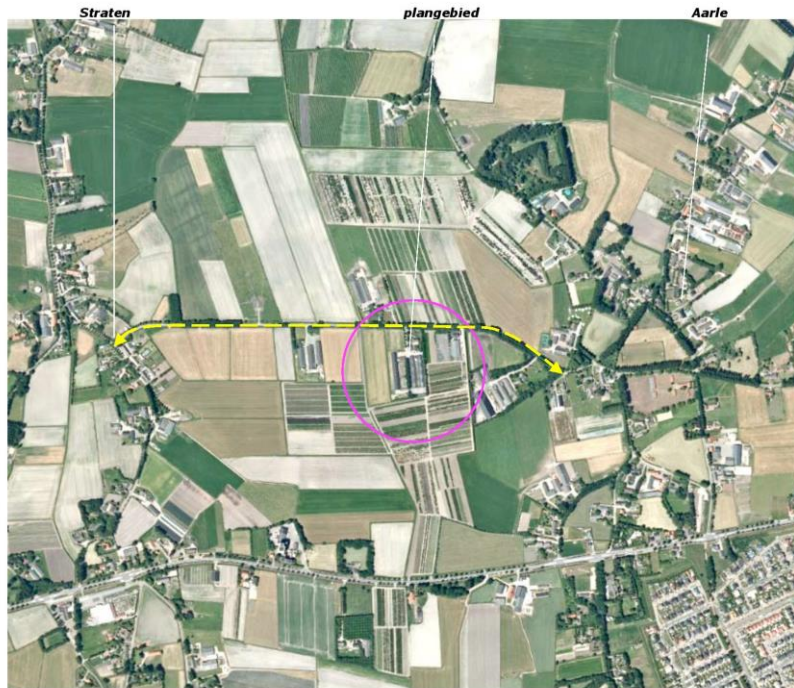
Aanduiding	Bestemmingsplan	Voorwaardelijke verplichting	Peildatum
wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting 4	Kapelweg 27 Best (wijzigingsplan)	<ul style="list-style-type: none"> a. Gebruik van de nieuw te bouwen stal overeenkomstig de bestemmingsomschrijving is toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat zo spoedig mogelijk, doch in elk geval in het eerste plantseizoen - november tot en met februari - na de bouw van de stal, landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitswinst overeenkomstig het navolgend opgenomen landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en deze daarna onderhouden en behouden wordt; b. Het gebruik conform de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. 	<ul style="list-style-type: none"> a. landschappelijke inpassing zo spoedig mogelijk, doch in elk geval in het eerste plantseizoen – november tot en met februari - na de bouw van de stal wordt gerealiseerd en daarna onderhouden en behouden wordt (geen datum); b. gebruik voor agrarische bedrijfsdoeleinden is alleen toegestaan indien voldoende waterberging 'wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden' (geen datum). <p style="margin-top: 10px;">Datum vaststelling: 18-7-2017 Datum onherroepelijk: 7-9-2017</p>

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Best, in het gebied tussen de bebouwingsclusters Straten en Aarle. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

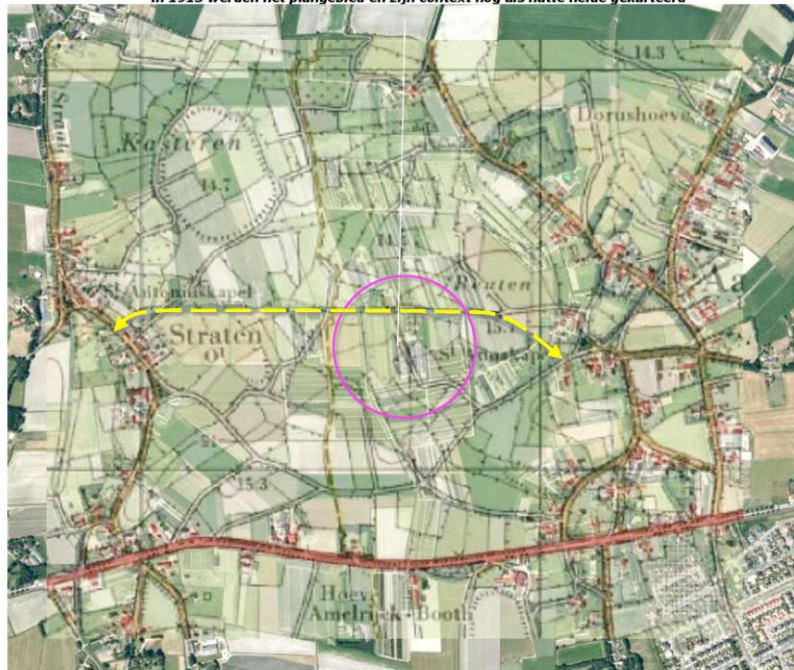
HISTORIE

Het plangebied en zijn context maakte van oudsher deel uit van een gebied met graslanden en hooilandjes tussen de nederzettingen Straten en Aarle. Deze situatie duurde voort tot de periode na de 2^e wereldoorlog. Het kleinschalig en versnipperd karakter vormde de aanleiding om een ruilverkaveling door te voeren in de jaren '70. In het kader van deze ruilverkaveling werd de Kapelweg aangelegd en bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1957 hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1913

in 1913 werden het plangebied en zijn context nog als natte heide gekarteerd



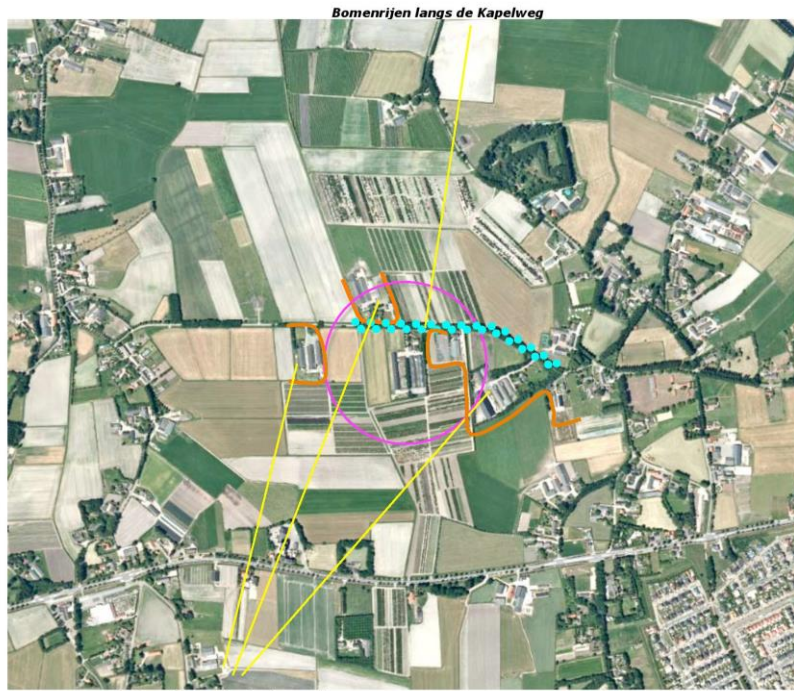
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt anno 2014 gevormd door:

- de bomennrijen langs de Kapelweg,
- de bebouwing en beplanting op de ten westen noorden en oosten gelegen buurerven.

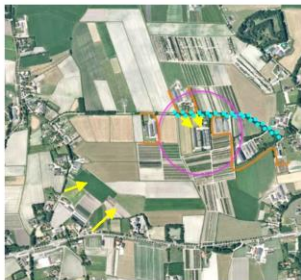
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D-BELEVING

Het plangebied is verscholen gesitueerd; het zicht op het plangebied wordt sterk beperkt door de beplanting en bebouwing van buurerven. Komend uit het oosten wordt het zicht op het plangebied lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten oosten gelegen erf. Komend over de Kapelweg uit het westen wordt het zicht lange tijd beperkt door het ten westen gelegen buurterf. Nadat dit erf is gepasseerd ontvouwt zich een relatief kort durend uitzicht op het plangebied. Verder zijn vanaf de ten westen en ten zuiden gelegen wegen (De Bollen en de Oirschotseweg) incidenteel doorkijken op het plangebied mogelijk. De afstand tot het plangebied is dan echter vrij groot. Zie de foto's rechts.



komend uit het westen ontvouwt zich gedurende korte tijd een zicht op het plangebied



zicht ter hoogte van het plangebied



zicht vanaf de Oirschotseweg, komend uit het westen



zicht vanaf de ten westen gelegen weg "De Bollen"

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

KADASTRALE SITUATIE - 1:1250

Het plangebied omvat de percelen 415 en 416 in de sectie K van de kadastrale gemeente Best. Zie de markering in de luchtfoto rechts.



kadastrale contouren

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is helder gezoneerd en als volgt te rangschikken;

- het voorerf met de bedrijfswoning en een aangrenzend gelegen ruimte met kantine, hygiensluis en kantoor;
- het achtererf met drie stallen voor het houden van vleeskuikenouderdieren, een werkplaats, een quarantainestal, een paardenstalen en berging.

Voorerf:

kantine, hygiensluis, kantoor en bedrijfswoning



Achtererf: stallen werkplaats quarantainestal paardenstal berging

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE – BEPLANTING 2015

- De aanwezige beplanting in en nabij het plangebied is als volgt te rangschikken;
- een rij Paardenkastanjes,
 - een lage haag van Prunus Lusitana langs de oprit,
 - een rij Lindes,
 - de tuin met siergroen en enkele goed in het landschap passende bomen,
 - een groensingel bestaande uit inheemse struiken (Veldesdoorn, Hazelaar, Liguster) en bomen (Eik, Berk en Lijsterbes) aan de oostkant van het plangebied,
 - een rij jonge Notenbomen (zaailingen),
 - twee bomengroepen (Eik en Berk).

Conditie

De beplanting wordt goed beheerd en verkeert in goede conditie. Om de goede conditie te waarborgen is het wenselijk het boombestand van de singel, de boomgroepen en de rij Noten te gaan dunnen. Daarbij is betreffende de singel en de boomgroepen te streven naar een onderlinge afstand van 6-8 meter tussen de bomen. Wat de rij Notenbomen betreft is het wenselijk te streven naar een afstand van 8-10 meter tussen de bomen.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE – BEPLANTING 2017

In de winter van 2015/2016 werden beheerswerkzaamheden uitgevoerd en zijn een aantal grotere Eiken en Berken uit de bomengroepen in het centrum van het plangebied verwijderd. De Berken waren grotendeels spichtig ontwikkeld en kaprijp; in totaal werden een stuk of 10 Berken gerooid. De gerooidde Eiken waren onevenwichtig ontwikkeld, eenzijdig topzwaar; om schade aan mens of dier en de daken van de stallen door takbreuk te voorkomen werden ongeveer 10 forsere Eiken gerooid. De resterende bomen wordt hierdoor meer lucht en ruimte voor ontwikkeling geboden; ze zullen zich de komende decennia verder kunnen ontwikkelen.

verduurzaming

Om de duurzaamheid van de bomengroepen op langere termijn te kunnen garanderen is gekozen voor de herplant van een aantal op langer termijn desgewenst (tot een kandelaar) terug te snoeien bomen. Daarbij is gekozen voor een mix van snoei-verdragende bomen, nl. Essen en Haagbeuken.



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een nieuwe stal voor vleeskuikenouderdieren aan de zuidwestkant van het plangebied. In het kader van het bouwplan zal een nieuwe oprit en verharding ten noordwesten en ten zuidoosten van de stal moeten worden gerealiseerd; zie de door Agramatic opgestelde situatietekening hieronder en de projectie hiervan in de luchtfoto rechts.



overzicht Agramatic



te bouwen stal

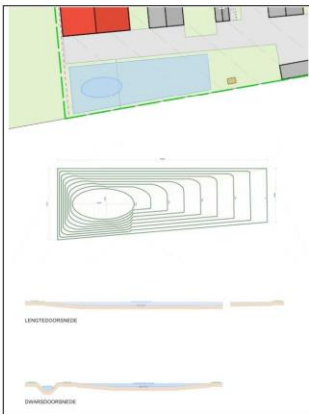
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ROOIEN EN INFILTRATIE

In het kader van het bouwplan zullen een deel van de Prunushaag langs de oprit en de rij Paardekastanjes moeten worden gerooid.

infiltratieruimte

Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen in de zone ten zuidoosten van de stallen. Zie de door Agramatic opgestelde doorsnede hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



overzichten van Agramatic



infiltratie hemelwater

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJKE INPASSING

De landschappelijke context werd in de jaren 70 ingrijpend gewijzigd in het kader van een ruilverkaveling. Het oorspronkelijk door houtwallen en bomenrijen bepaalde landschap maakte destijds plaats voor een open, door diepe doorzichten gekenmerkt landschap. Het bodemgebruik is in toenemende mate richting tuinbouw en boomteelt verschoven. Anno 2014 is het plangebied verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen vanaf een bocht in de Oirschotseweg, komend uit het westen en vanaf de Kapelweg zelf, komend uit het westen. Vanaf de Oirschotseweg worden de westkant en de zuidkant waargenomen. De afstand tot het plangebied is in dit geval groot. Vanaf de Kapelweg is een kort durend zicht op het plangebied mogelijk nadat het ten westen gelegen buurfis is gepasseerd. Door de terugwijkende positie van de stallen wordt daarbij met name het voorerf, de ruimte tussen de stallen en de openbare weg waargenomen.

Concept

Op grond van het voorafgaande en aanknagend bij de uitgangssituatie wordt het navolgende voorgesteld;

- 1) versterken van de zonering van het erf door de oprit te begeleiden met een haag en een bomenrij; aansluitend bij de uitgangssituatie is gekozen voor de toepassing van Prunus Lusitana en Lindes, geleiden van het zicht op de westkant van de te bouwen stal met struweel, geleiden van het zicht op de koppelvlak aan de zuidkant met een bomenrij; de aanwezige rij Noten vormt daarbij het uitgangspunt, de aanwezige rij is te dunnen en verder door te trekken.

1) Prunushaag en Lindes doortrekken rond de oprit



2) het dakvlak geleiden met struweel 3) Noten doortrekken

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ECOLOGISCHE INPASSING

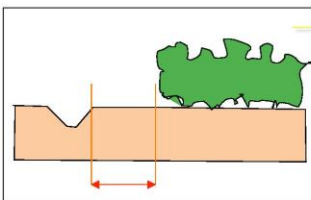
De westkant van het plangebied is van betekenis als onderdeel van een te ontwikkelen natuurvriendelijke oever. Op grond hiervan zal de strook struweel worden ingeplant met 4 rijen vochtminnend bosplantsoen in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De strook is ongeveer 6,00 meter breed.

Vlaktwortelend

Recenter is een waterleiding verplaatst naar de westkant van het plangebied; zie de markeringen in de luchtfoto rechts. Op grond hiervan zullen - conform de richtlijnen van Brabant Water - slechts vlaktwortelende soorten worden toegepast. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Onderhoud

Tussen het talud van de sloot en het struweel zal een strook van minstens 2,5 meter worden vrij gehouden; zie de doorsnede hieronder.



Tussen talud en struweel 2,5 meter

strook met vlaktwortelend struweel



Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- S1 een strook struweel,
- H1 een haag bestaande uit Prunus Lusitana,
- B1 een bomenrij bestaande uit Lindes,
- B2 een bomenrij bestaande uit Noten.
- B3 bomen, Essen en Haagbeuken, om de bomengroepen te verduurzamen

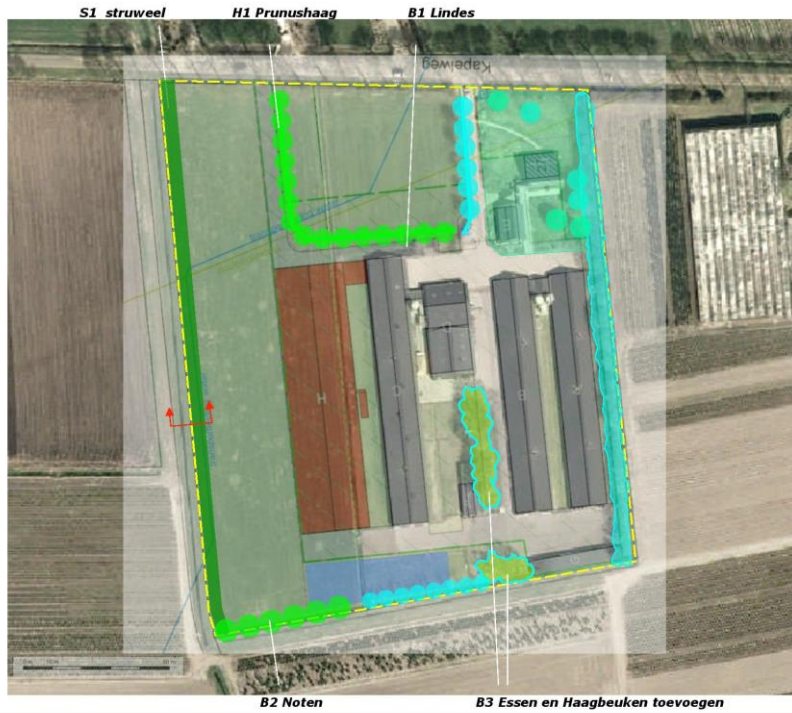
Soortkeuze

De soortkeuze sluit aan bij de lokale groeiplaatsfactoren, uitgangspunten betreffende het wortelgedrag en de aangetroffen soorten in het gebied. Zie de plantlijst op de volgende pagina.

Beheer

Betreffende het beheer is het volgende vast te leggen:

- De strook struweel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.
- De haag is in stand te houden op een hoogte van 60-90 cm.
- De bomenrijen B1 en B2 mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm. De hoogte van de kroon mag worden beperkt door de bomen na verloop van 15-20 jaar te kandelabreren. Richtlijn is dat de hoogte van de kroon minstens gelijk is aan de nok van het dak van de hoogste stal.
- De bomen in de bomengroepen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 450 cm.



B2 Noten

B3 Essen en Haagbeuken toevoegen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
 Haarenstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
 T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

PLANTLIJST

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

Code	S1	H1	B1	B2	B3	
Omvang bij aanplant	80/100	40/60	16/18	16/18	12/14	
Plantverband	300x300	3 p/m	nvt	nvt	nvt	
Omvang van het element	1400 m2	100 m	15 st	6 st	10 st	
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier laevis	drents krentenboomje	50				
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk				5	
Carpinus betulus	haagbeuk					
Castanea sativa	lamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25				
Corylus avellana	hazelaar	50				
Crataegus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk					
Fraxinus excelsior	es				5	
Juglans regia	okkernoot			6		
Ligustrum vulgare	liguster					
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus lusitana	haagkers		300			
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom	50				
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondroos					
Rosa rubiginosa	egeltierroos					
Salix alba	schatwilt					
Salix aurita	geoorde wilt					
Salix caprea	boswilt					
Salix cinerea	grauwe wilt					
Salix fragilis	kraakwilt					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Ulmus 'Lobel'	resistente iep					
Tilia cordata	winterlinde			15		
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos	50				
Totaal		225	300	15	6	10

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt,
 Haarenstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
 T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

