

[REDACTED]

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aareleseweg 42/42a, Best

Datum:
08-04-2026

Projectnummer:
E.00000600

Status:
Definitief

Inleiding

Initiatiefnemer [REDACTED] heeft een bedrijf aan de Aarleseweg 42/42a te Best (projectlocatie). Tot voor kort was hier een handel in openhaardhout. In verband met het beëindigen van de handel heeft de initiatiefnemer de wens om het huidige bestemmingsvlak te veranderen.

De projectlocatie ligt in buurtschap Aarle en is gesitueerd aan de rand van het 'Gemengd landelijke gebied' wat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Op de structuurvisiekaart is omgeving aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke

De projectlocatie ligt in buurtschap Aarle in de gemeente Best en is gesitueerd aan de rand van het 'Gemengd landelijke gebied' wat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Op de structuurvisiekaart is de omgeving aangeduid als 'Gebied voor dorpsuitbreiding'. Dit gebied is beoogd voor mogelijke toekomstige stedelijke uitbreiding voor de kern Best. Aan de noord- en oostkant grenst de projectlocatie aan het nog te realiseren woongebied 'Aarlesche erven'.

De huidige percelen hebben de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Agrarisch". De initiatiefnemer heeft de wens om de percelen om te zetten naar een woonbestemming waarbij ook ruimte is voor een groenbestemming. Daarnaast is er de wens om een extra woonkavel te realiseren.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte regels vastgesteld waarbij rekening moet worden gehouden bij het wijzigen van de bestemming. Ruimtelijke ontwikkelingen in of aan de rand van het buitengebied moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het realiseren van een extra woonkavel betekent dat er kwaliteitsverbetering ter waarde van €125.000,- gedaan moet worden. Ten behoeve van deze kwaliteitsverbetering wordt een deel van de percelen veranderd naar bestemmingsvlak "Groen".

In dit rapport Kwaliteitsverbetering is eerst onderzoek gedaan naar het landschap en de omgeving van de projectlocatie. Ook is er onderzoek gedaan naar het beleid en de uitgangspunten en kenmerken. Daarna is er gekeken naar de huidige situatie en de nieuwe, gewenste situatie. Voor de nieuwe situatie is vervolgens een landschappelijk inpassingsplan gemaakt.



Figuur 1: Projectlocatie. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

01

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

[REDACTED]
Aarleseweg 40
5684 LN Best

Project:
Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aarleseweg
42/42a, Best

Projectnummer:
E.00000600

Onderdeel:
Inleiding

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3

Landschap en omgeving

De projectlocatie ligt aan de Aarleseweg 42/42a te Best, in buurtschap Aarle in de gemeente Best. De locatie ligt in het gebied "Kempen" en heeft het landschapstype Oude zandontginning. Kenmerkend voor dit type zijn de lintdorpen met beken die dwars op deze bebouwingslinten liggen. Daarnaast zijn het besloten karakter, de kleinschaligheid en de onregelmatige verkavelingsstructuur kenmerkend voor het gebied.

Tot de kaarten van 1949 is er weinig te zien in het gebied. Vanaf de kaarten van 1950 is buurtschap Aarle al weergegeven, inclusief een uitgebreide wegenstructuur, de beken en de kleinschalige verkavelingsstructuur. De verwachting is dan ook dat er al eerder sprake was van de buurtschap, maar dat dit niet eerder op kaart is vast gelegd. Op de kaart van 1881 lijkt er weinig te zijn veranderd in het gebied. Wel is de bebouwing duidelijker te zien. Ook op de projectlocatie is al bebouwing.



Figuur 2: Projectlocatie op kaart vanaf 1850 (links) en 1881 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Vanaf de kaart van 1900 zijn ook de groenstructuren duidelijk te zien. De kleinschalige verkaveling wordt duidelijk door de groenstructuren, waarmee ook de kleinschaligheid van het gebied wordt getypeerd. Ten zuidwesten van de projectlocatie is nog een bosje te zien. Op de kaart van 1953 verdwijnen de meeste groenstructuren. Het bosje is nog wel bewaard gebleven. Daarnaast is de huidige weg aangeduid als een belangrijke doorgaande weg.



Figuur 3: Projectlocatie op kaart vanaf 1900 (links) en 1953 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Vanaf de kaarten van 1963 en 1972 is op de projectlocatie bebouwing te zien die zich uitbreidt naar de huidige vorm. De groenstructuur, ook het bosje, is bijna verdwenen. De verkavelingsstructuur wordt op sommige plekken vergroot, maar blijft kleinschalig.



Figuur 4: Projectlocatie op kaart vanaf 1963 (links) en 1972 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Vanaf de kaart van 1984 is wegenstructuur behoorlijk verkleind. Veel kleinere wegen zijn verdwenen en de doorgaande weg is ovegebleven. Ook hier is weinig te zien van de groenstructuur. Wel valt op dat de verkaveling groter en rechthoekiger is geworden door ruilverkaveling. Deze wegenstructuur en verkaveling is ook te zien vanaf 1993. Op deze kaart is op de projectlocatie de huidige bebouwing te zien. Daarnaast valt op dat er weer aandacht besteed wordt aan groenstructuur.



Figuur 5: Projectlocatie op kaart vanaf 1984 (links) en 1993 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

In de periode na de kaart vanaf 1993 is er weinig verandering te zien in de wegenstructuur, groenstructuur en de verkavelingsstructuur. De bebouwing verandert wel nog door de jaren. De groenstructuur is op de meest recente kaarten weinig opgenomen.



Figuur 6: Projectlocatie op kaart vanaf 1999 (links) en 2023 (rechts). Bron: topotijdreis.nl

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Projectnummer:
E.00000600

Fase:

Onderdeel:
Landschap en omgeving

Schaal:
n.v.t.

Formaat:
A3

Uitgangspunten en kenmerken

Provincie Noord-Brabant heeft Gebiedspaspoorten gemaakt voor de Uitwerking Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De provincie is hierbij verdeeld in 12 gebieden. Voor elk gebiedspaspoort zijn de landschapkenmerken en de ambities voor ontwikkeling aangegeven.

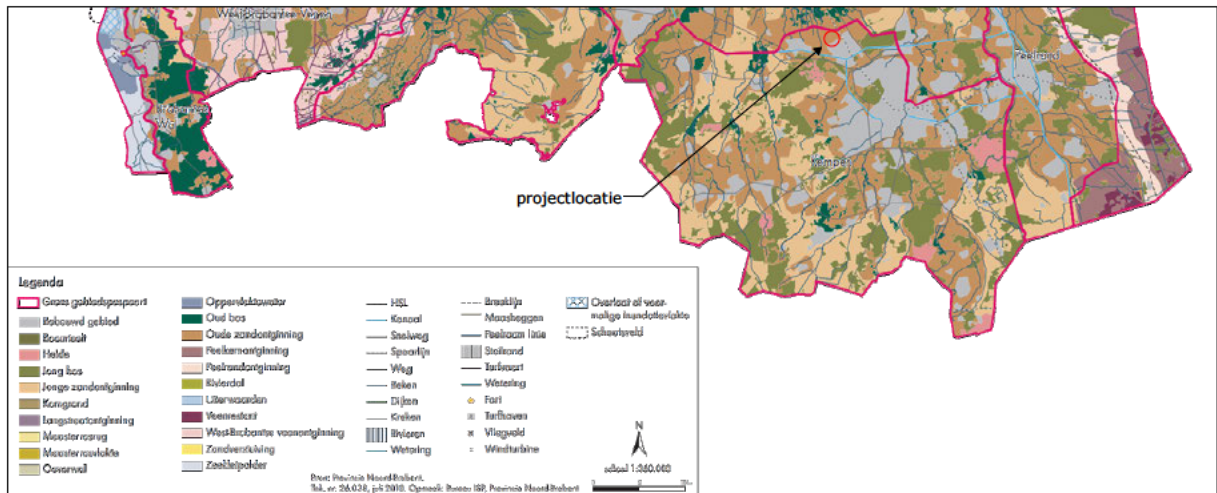
De projectlocatie ligt in het gebiedspaspoort "Kempen", aan de grens van het gebied 'De Meierij' en heeft het landschapstype Oude zandontginning.

Het ontginningslandschap wordt gekenmerkt door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Er is veel sprake van lintdorpen en de beken liggen dwars op deze bebouwingslinten. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Ook kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met omliggende buurtschappen en groenstructuren.

Door ruilverkaveling zijn de karakteristieke kenmerken licht vervaagd. Het afwisselende en kleinschalige landschap is nog steeds zichtbaar en is een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van het gebied als woonomgeving.

De ambitie voor het gebied Kempen is het creëren van een groen mozaïklandschap dat goed verbonden is met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Voor de projectlocatie is vooral gekeken naar ambitiepunten in het landelijk gebied. Er wordt ingezet op de volgende punten:

- Versterken van de ecologische waarden door het behouden of ontwikkelen van landschapkenmerken;
- De cultuurhistorische waarden verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
- Het versterken van het groene mozaïklandschap, door middel van:
 - Het ontwikkelen van een groene overgang van de dorpsrand naar het omliggende landschap;
 - Het behouden en versterken van de kleinschaligheid van oude zandontginningen.



Figuur 7: Gebiedspaspoort met landschapstypen Bron: Gebeiedspaspoorten. Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening, Provincie Noord-Brabant, 1 januari 2011

Projectlocatie

De projectlocatie ligt in een buurtschap, omringd met akkercomplexen. Op verschillende plekken zijn groenstructuren te vinden, in de vorm van een bosje, een laan bomen en houtsingels. Ook op de projectlocatie is een houtsingel. Hagen, veelal beukenhagen, zijn zowel op de projectlocatie als in de omliggende landschap veel terug te vinden als afbakening van het erf.

De ligging aan de rand van het dorp biedt kansen voor het ontwikkelen van de voergang naar het omliggende landschap. Wel wordt er in dit geval rekening gehouden met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Aarlesche erven aan de noord- en oostzijde. Vanuit de bewoners van de bestaande is er de wens om door middel van groene stroken het zicht op dit nieuwe woongebied te verminderen.



Figuur 8: Projectlocatie. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

03

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Projectnummer:
E.00000600

Fase:

Onderdeel:
Uitgangspunten en kenmerken

Schaal:
n.v.t.

Formaat:
A3

Huidige situatie

De projectlocatie bestaat uit drie percelen; 1385, 5003 en 5004. In de huidige situatie hebben de percelen 1385 en 5003 de bestemming "Bedrijf-1". Perceel 5004 heeft grotendeels de bestemming "Agrarisch". Een klein deel van het perceel valt nog onder "Bedrijf-1".

Perceel 1385 en 5003

Op perceel 1385 staat de huidige bedrijfswoning. Rondom de woning en binnen het perceel is de tuin die grotendeels omringd is door beukenhagen. Een klein deel van de loodsen valt binnen dit perceel. De rest van de loodsen valt binnen perceel 5003. Naast de loodsen is er een gastenverblijf. In het verleden is deze gebruikt als aparte woning. Het grootste deel van het oppervlak van het perceel is verhard of bebouwd. Langs de grens met perceel 5004 is een houtsingel. Deze houtsingel bestaat uit voornamelijk zomereiken met onderbegroeiing.

Perceel 5004

Perceel 5004 wordt op dit moment volledig als agrarisch perceel gebruikt. Hier is geen bebouwing en geen beplanting die bijdraagt aan de groenstructuur van het gebied.



Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

04

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Project:
Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aarleseweg
42/42a, Best

Projectnummer:
E.00000600

Onderdeel:
Huidige situatie

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3



Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de bestemmingen van de percelen veranderd. Beide percelen krijgen een bestemming "Wonen" met een oppervlak van 1500m². De ruimte die hierbij vrijkomt krijgt de bestemming "Groen". Hiervoor blijft een oppervlak van 2724m² over.

Perceel 1385 en 5003

De bedrijfswoning op perceel 1385 wordt omgezet naar een burgerwoning. Aan de bebouwing, verharding en het groen van dit perceel verandert niks.

De loods die deels in perceel 1385 en deels op 5003 blijft behouden. Ook het gastenverblijf blijft staan in de huidige vorm. De overige loodsen met een oppervlak van 752m² worden gesloopt. Met het slopen van de loodsen kan ook een deel van de erfverharding worden verwijderd.

De woning, loods en het gastenverblijf vallen onder de bestemming "Wonen", met een oppervlak van 1500m².

De houtsingel blijft behouden en krijgt de bestemming 'Groen'. Dit vlak wordt vergroot door het vrijgekomen oppervlakte op perceel 5003 door de gesloopte loodsen. Naast de houtsingel wordt een open groenstrook gerealiseerd, hiermee wordt een verbinding gemaakt met het toekomstige Aarlesche. Met de inrichting van dit deel wordt dan ook rekening gehouden met deze openheid en de verbinding.

Perceel 5004

Perceel 5004 krijgt ook bestemming "Wonen" met een oppervlak van 1500m². Binnen dit bestemmingsvlak is er ruimte om een woning te realiseren. De invulling hiervan is nader te bepalen.

Voor de toegang tot dit perceel wordt een deel van de sloot gedempt en wordt de huidige duiker ten noorden van het perceel verlengd.

De overige oppervlakte van het perceel wordt toegevoegd aan de bestemming "Groen". Hiermee ontstaat een bestemmingsvlak van totaal 2724m². Dit vlak wordt gebruikt voor de kwaliteitsverbetering en het versterken van de landschapkenmerken van het gebied.



Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

05

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Project:
Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aareseweg
42/42a, Best

Projectnummer:
E.00000600

Onderdeel:
Nieuwe situatie

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3



Landschappelijk inpassingsplan

In de nieuwe situatie is een bestemmingsvlak "Groen" met een oppervlak van 2724m². Dit vlak wordt gebruikt voor het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast worden er toevoegingen gedaan op beide woonpercelen.

Woonbestemming 42

Aan de beplanting van woonbestemming 42 verandert weinig. De huidige tuin aan de wegzijde blijft behouden. Aan de kant van de groenstrook wordt een nieuwe beukenhaag met een hoogte van 2,5 meter geplant. Deze geeft de scheiding weer tussen het woonerf en de groenstrook. Vanaf het wandelpad kan men niet zomaar op het erf kijken.

Achter de loods en het gastenverlief is er ruimte voor de aanleg van een nieuwe siertuin.

Woonbestemming x

Woonbestemming x krijgt een woning waarvan de zuidoostelijke punt in lijn ligt met de nok van nummer 42. Hierdoor ligt de woning verder naar achter vanaf de weg. Ten opzichte van nummer 42 is de woning iets gedraaid. Op deze manier ligt de woning parallel langs de weg en is deze ligging gelijk aan de woning aan de overkant van de weg. De verdere invulling van de woning en een eventueel bijgebouw is nader te bepalen.

Aan de kant van de perceelgrens met woonbestemming 42 wordt het perceel afgeschermd door de bestaande houtsingel. De houtsingel wordt op lege plekken aangevuld met bosplantsoen.

Langs de nieuwe erfverharding wordt een beukenhaag geplant. Hiermee wordt de grens aangegeven met het naastgelegen perceel. De rest van het perceel heeft ruimte voor erfverharding en een siertuin.

Groen

Het bestemmingsvlak "Groen" wordt ingeplant met verschillende elementen. De bestaande houtsingel blijft behouden. Naast de houtsingel wordt een strook ingezaaid met kruidenrijk grasland. Hierdoor blijft de strook open en blijft het doorzicht behouden.

Aan de achterzijde worden brede houtsingels geplant. Deze zijn gelijk aan de bestaande houtsingel: Zomereiken met onderbegroeiing. In de strook langs woonbestemming x komt een smallere houtsingel met alleen struikvormers.

Legenda

- reguliere inpassing
- inpassing t.b.v. kwaliteitsverbetering



Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

06

Status:

Datum:
06-03-2026

Opdrachtgever:

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Projectnummer:
E.00000600

Fase:
Landschappelijk inpassingsplan

Onderdeel:

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3



Plantenlijst

In het landschappelijk inpassingsplan worden verschillende typen beplanting genoemd. Hieronder de plantenlijst per soort.

Hagen
Gewone beuk (fagus sylvatica)
Plantafstand: Blokverband 0,4x0,4m
Afmetingen (lxbxh): 49,0 x 1,0 x 1,8m en 37,0 x 1,0 x 2,5m
Totaal: 1032 stuks

Bloemrijk grasland
Oppervlakte: 330m²
Cruydt-Hoeck G1 Bloemrijk grasland - lichte grond, of gelijkwaardig

Houtsingel 8 rijen Plantafstand: Driehoeksverband 1,5x1,5m	Stuks
25% Zomereiken (Quercus robur)	339
15% Wilde kardinaalsmuts (Euonymys europaeus)	51
15% Gelderse roos (Viburnum opulus)	51
15% Gewone vogelkers (Prunus padus)	51
15% Gewone lijsterbes (Sorbus aucuparia)	51
15% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)	50

Houtsingel_ 3 rijen Plantafstand: Driehoeksverband 1,5x1,5m	Stuks
20% Wilde kardinaalsmuts (Euonymys europaeus)	7
20% Gelderse roos (Viburnum opulus)	7
20% Gewone vogelkers (Prunus padus)	8
20% Gewone lijsterbes (Sorbus aucuparia)	7
20% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)	7

Bestaande houtsingel_ Plantafstand: Driehoeksverband 1,5x1,5m	Stuks
20% Wilde kardinaalsmuts (Euonymys europaeus)	18
20% Gelderse roos (Viburnum opulus)	18
20% Gewone vogelkers (Prunus padus)	19
20% Gewone lijsterbes (Sorbus aucuparia)	19
20% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)	19

Onderhoud

Om het landschappelijk inpassingsplan tot een succes te laten groeien, is het van belang met enige regelmaat onderhoud te plegen.

Hagen
Na het planten zorgen voor voldoende water en indien nodig water geven. De hagen tweemaal per jaar snoeien.

Bloemrijk grasland
Voor het bloemrijk grasland wordt een mengsel van bloemen en grassen gezaaid. Vervolgens tweemaal per jaar maaien als het gewas is uitgegroeid, maar nog niet is ingestort. Het maaisel afvoeren is noodzaaklijk om de bloemrjkdom te behouden.

Houtsingels
Na het planten zorgen voor voldoende water en indien nodig wate rgeven. Na 3 jaar controleren op uitval en indien nodig bijplanten. Na 6 of 7 jaar uitdunen en terugsnoeien.

Status:

Datum:
06-03-2026

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Project:
Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aareleseweg
42/42a, Best

Projectnummer:
E.00000600

Onderdeel:
Plantenlijst en onderhoud

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3

Meerjarenbegroting

De kwaliteitverbetering heeft een budget van minimaal €125.000,-. Het landschappelijke inpassingsplan is opgesplitst in 2 delen, reguliere inpassing en inpassing ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Enkel de inpassing ten behoeve van kwaliteitsverbetering, aangeduid als 'groen' op de verbeelding, is opgenomen in de hieronder getoonde begroting. De reguliere inpassing maakt wel deel uit van dit plan maar kan niet worden meegenomen in de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant.

De begroting is gemaakt aan de hand van de STILA normen.

Kwaliteitsverbetering landschap (Kosten aanleg en onderhoud 6 jaar)						
		Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Jaar	Totaalprijs
Aan te planten houtsingel Noord 3 rijen						
Aanplant struweel in houtwal circa		36	stuk	€ 2,30		€ 82,80
Beheerskosten struweelhaag (cyclus 5-7 jr.)		54	m1	€ 7,87		€ 424,98
Totaal houtsingel						€ 507,78
Aan te planten houtsingel Oost een Zuid-oost 8 rijen						
Aanplant bomen in houtwal 16-18 (circa)		85	stuk	€ 90,22		€ 7.668,70
Aanplant struweel in houtwal (circa)		254	stuk	€ 2,30		€ 584,20
Beheerskosten bomen 20-60 cm (1x in 6 jr.)		85	stuk	€ 37,05		€ 3.149,25
Beheerskosten struweelhaag (cyclus 5-7 jr.)		508	m1	€ 7,87		€ 3.997,96
Totaal houtsingel						€ 15.400,11
Aanvullen bestaande houtsingel 6 rijen						
Aanplant bomen in houtwal 16-18 (circa)		20	stuk	€ 90,22		€ 1.804,40
Aanplant struweel in houtwal		93	stuk	€ 2,30		€ 213,90
Beheerskosten bomen 20-60 cm (1x in 6 jr.)		45	stuk	€ 37,05		€ 1.667,25
Beheerskosten struweelhaag (cyclus 5-7 jr.)		420	m1	€ 7,87		€ 3.305,40
Totaal aanvullen houtsingel						€ 6.990,95
Grasland						
Aanplant kruiden- en faunarijk grasland		0,033	ha	€ 1.533,07		€ 50,59
Beheerskosten grasland jaarlijks		0,033	ha	€ 1.318,86	6	€ 261,13
Totaal grasland						€ 311,73
Totale investering landschap						
Benodigde investering						€ 23.210,57
Nog te investeren						€ 125.000,00
						€ 101.789,43

Agrifirm (Exlan Advies)
T: 088 488 29 29
@: exlanadvies@agrifirm.com

08

Status:

Datum:
06-03-2026

Aarleseweg 40
5684 LN Best

Project:
Kwaliteitsverbetering
Locatie: Aareleseweg
42/42a, Best

Projectnummer:
E.00000600

Onderdeel:
Meerjarenbegroting

Schaal:
1:1000

Formaat:
A3

