

LIGGING

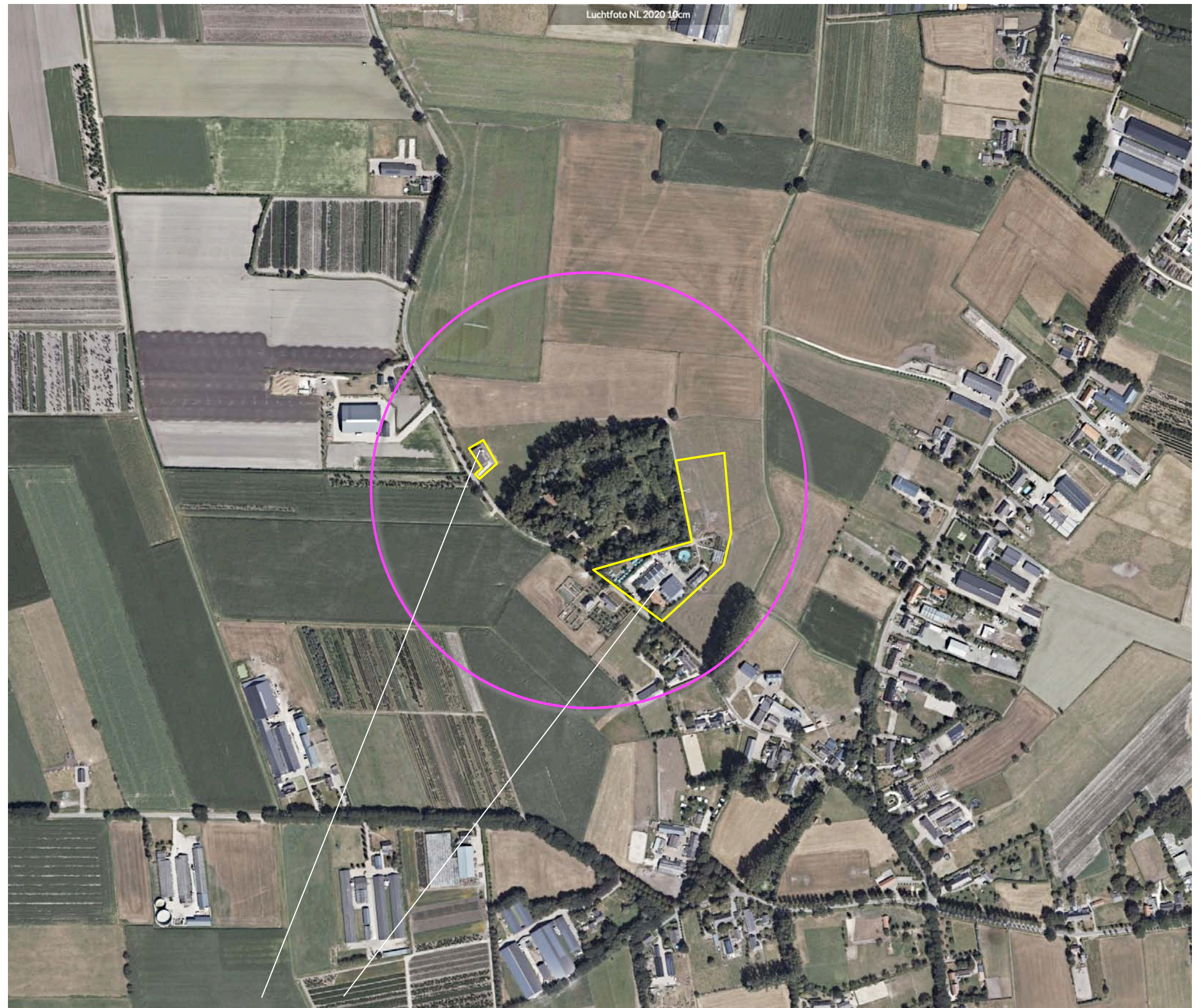
Het voorliggende plangebied bestaat uit twee deelgebieden;

- 1) het erf met huisnummer 14,
- 2) een ten noordwesten van de Boshoeck gelegen erf aan de noordoostkant van de Hagelaarweg.

Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



Plangebied: deelgebied 2 en 1

HISTORIE - 1900

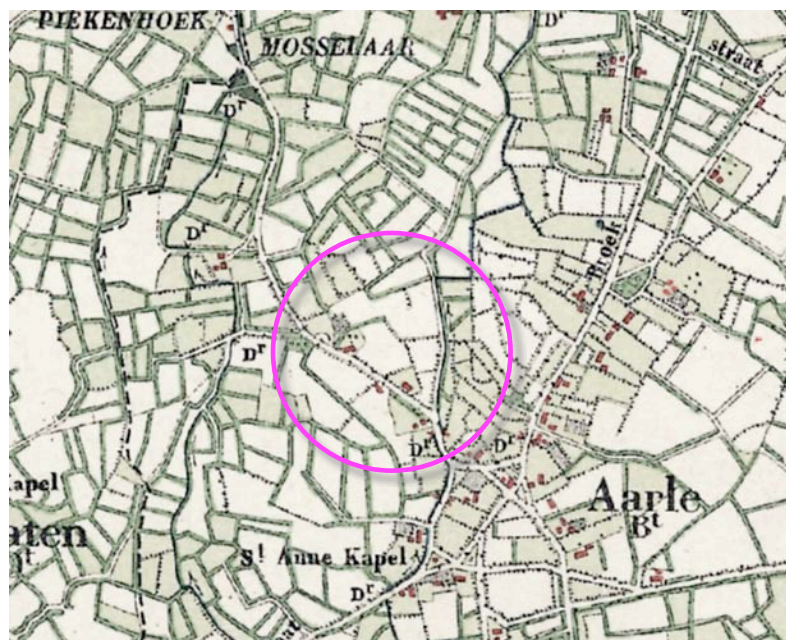
In 1900 maakte deelgebied 1 deel uit van een ouder complex halfopen bouwland; de oorspronkelijke houtwallen rond het bouwland waren al gereduceerd. Nabij de Hagelaarweg werd een parallel aan de weg gelegen bebouwing gekarteerd. Het deelgebied 2, aan de noordwestkant van de boshoeek, was als grasland in gebruik. Het werd deels omzoomd door houtwallen, deels door bomenrijen. Zie de uitsnede van de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Karakteristieken

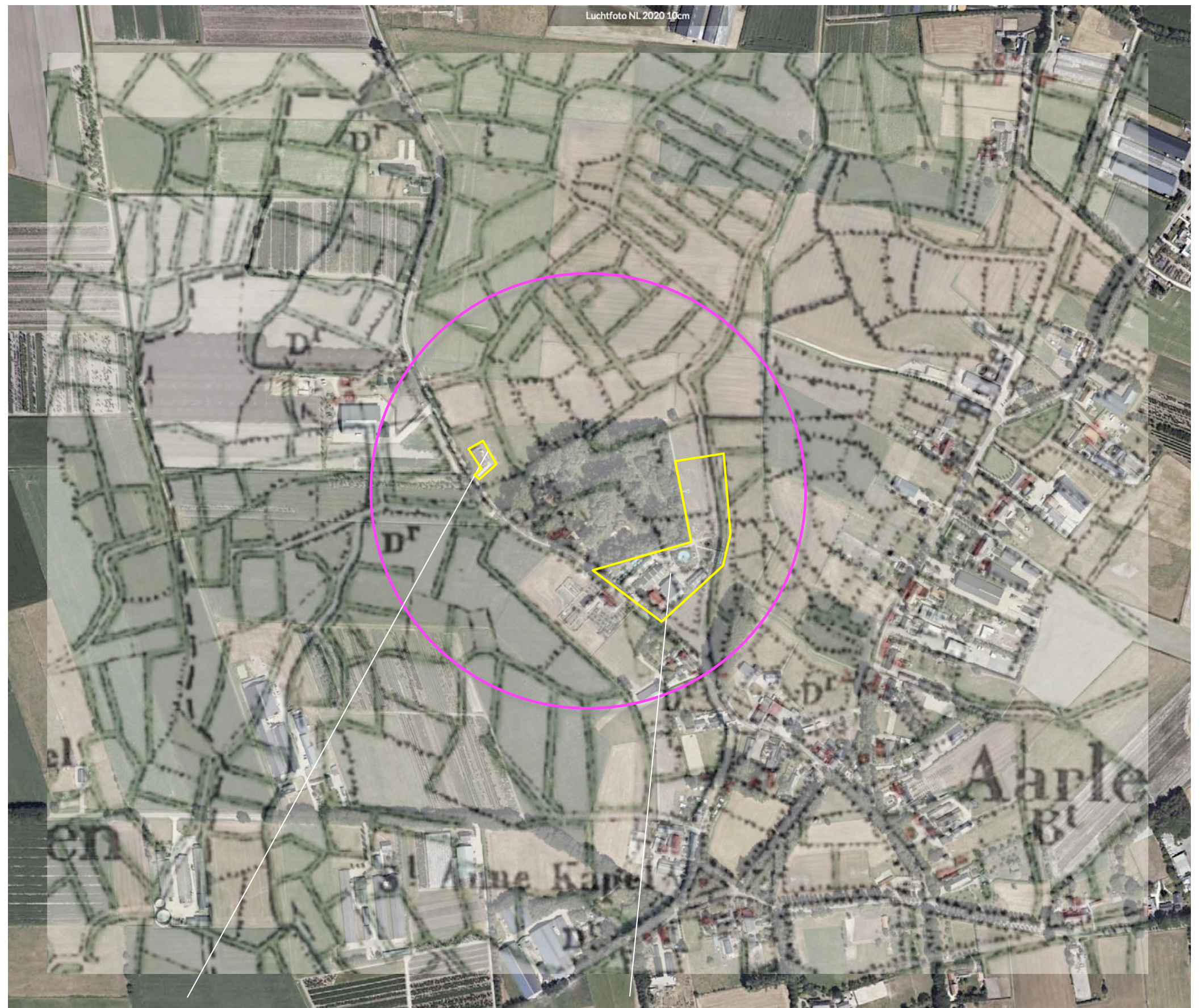
De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland; kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de bebouwing,
- b) smallere groensingels, grove hagen en bomenrijen aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1900



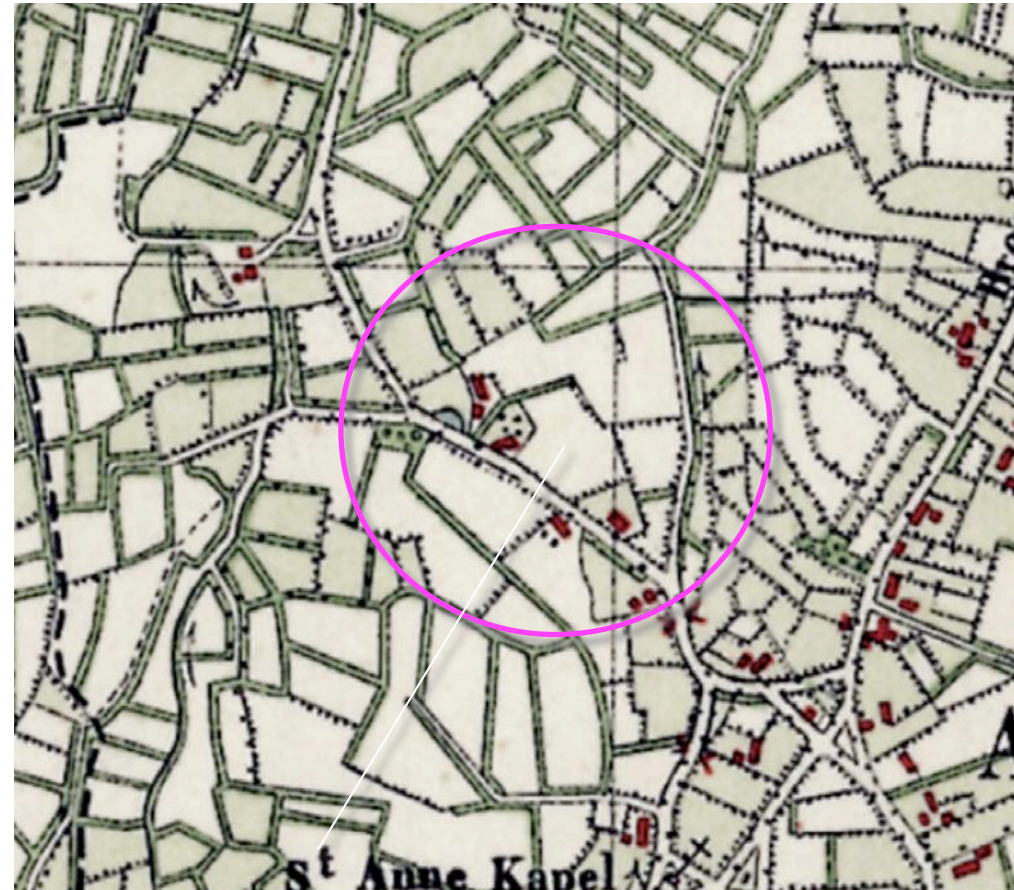
1900 deelgebied 2 in gebruik als grasland, deelgebied 1 als bouwland

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de eerste decennia van de 20ste eeuw zijn weinig veranderingen te constateren; in 1928 werd een nagenoeg identiek situatie als in 1900 gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog onderging het landschap in de context een sterke 'verkaling'; een groot deel van de houtwallen en bomenrijen rond de akkers en de gras- en hooilanden werd gerooid. Op de bebouwde erven werden in deze periode boomgaardjes aangeplant op grond van de grote vraag naar voedsel en fruit. Zie de uitsneden uit 1928 en 1963 rechtsboven. In de zeventiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd; veldwegen werden geruimd, de ontwatering werd versterkt, kleinere percelen werden samengevoegd. In de tachtiger jaren worden in het plangebied rundveestallen gerealiseerd. In de negentiger jaren overweegt een bodemgebruik als gras- en hooiland. Op het ten noordwesten van Hagelaarweg 14 gelegen erf worden beplantingen en vijvers gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topografische kaarten uit 1993 en 2019 rechtsonder.

Conclusie

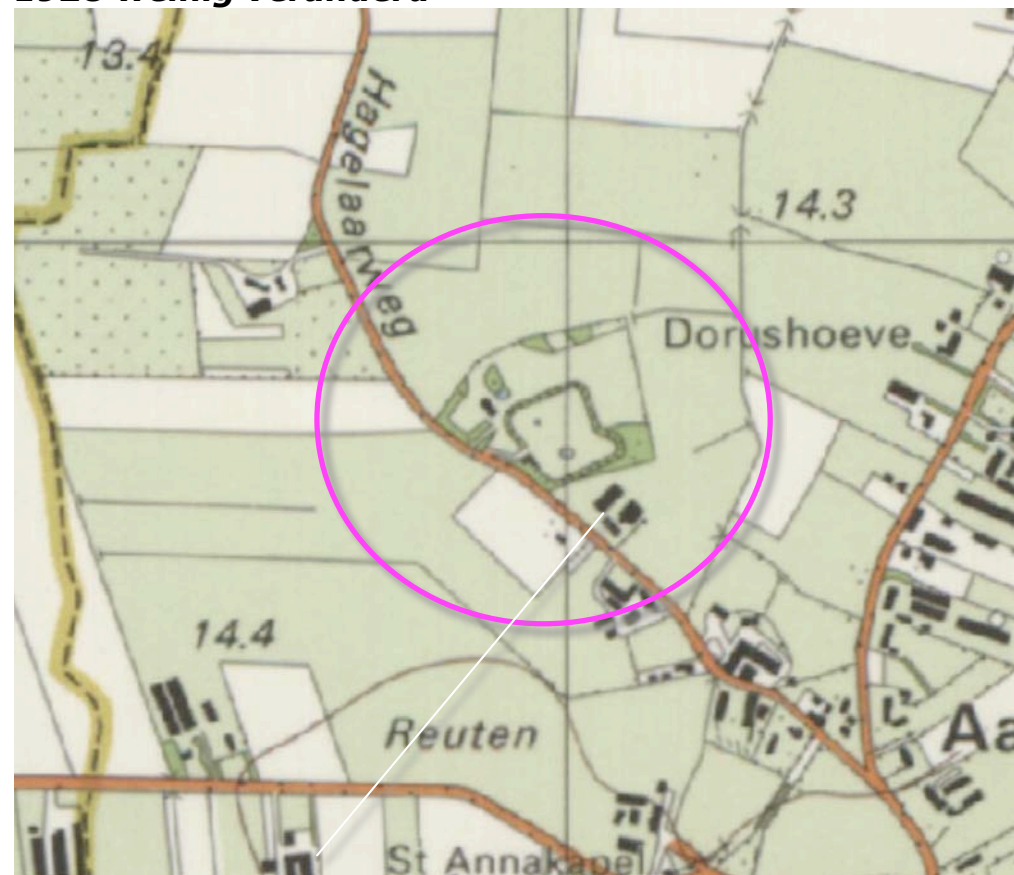
Het plangebied en zijn context toonden in de eerste decennia van de 20ste eeuw weinig dynamiek. Ronde Tweede Wereldoorlog is een verkaling door het rooien van houtwallen en bomenrijen te constateren. Op de erven worden in deze periode boomgaardjes gerealiseerd. In de zeventiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd; veldwegen worden geruimd, percelen worden samengevoegd. Het bodemgebruik ondergaat een verschuiving richting gras- en hooiland. Op het ten noordwesten van Hagelaarweg 14 gelegen erf werden bosjes en vijvers gerealiseerd.



1928 weinig veranderd



1963 houtwallen gerooid / boomgaardjes aangeplant



1993 rundveestallen, overwegend grasland

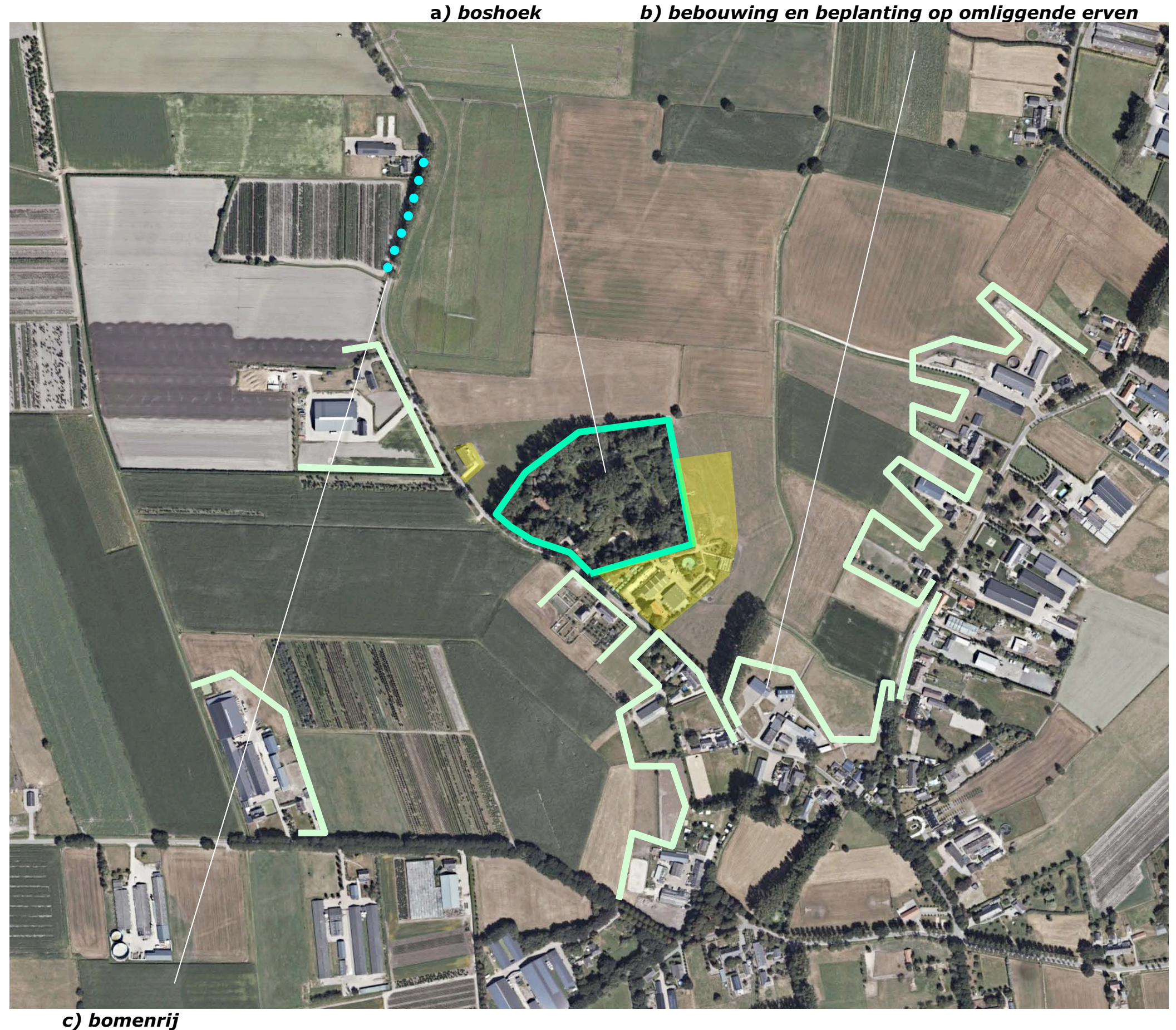


2019 bosjes en vijvers op buurperceel

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door;

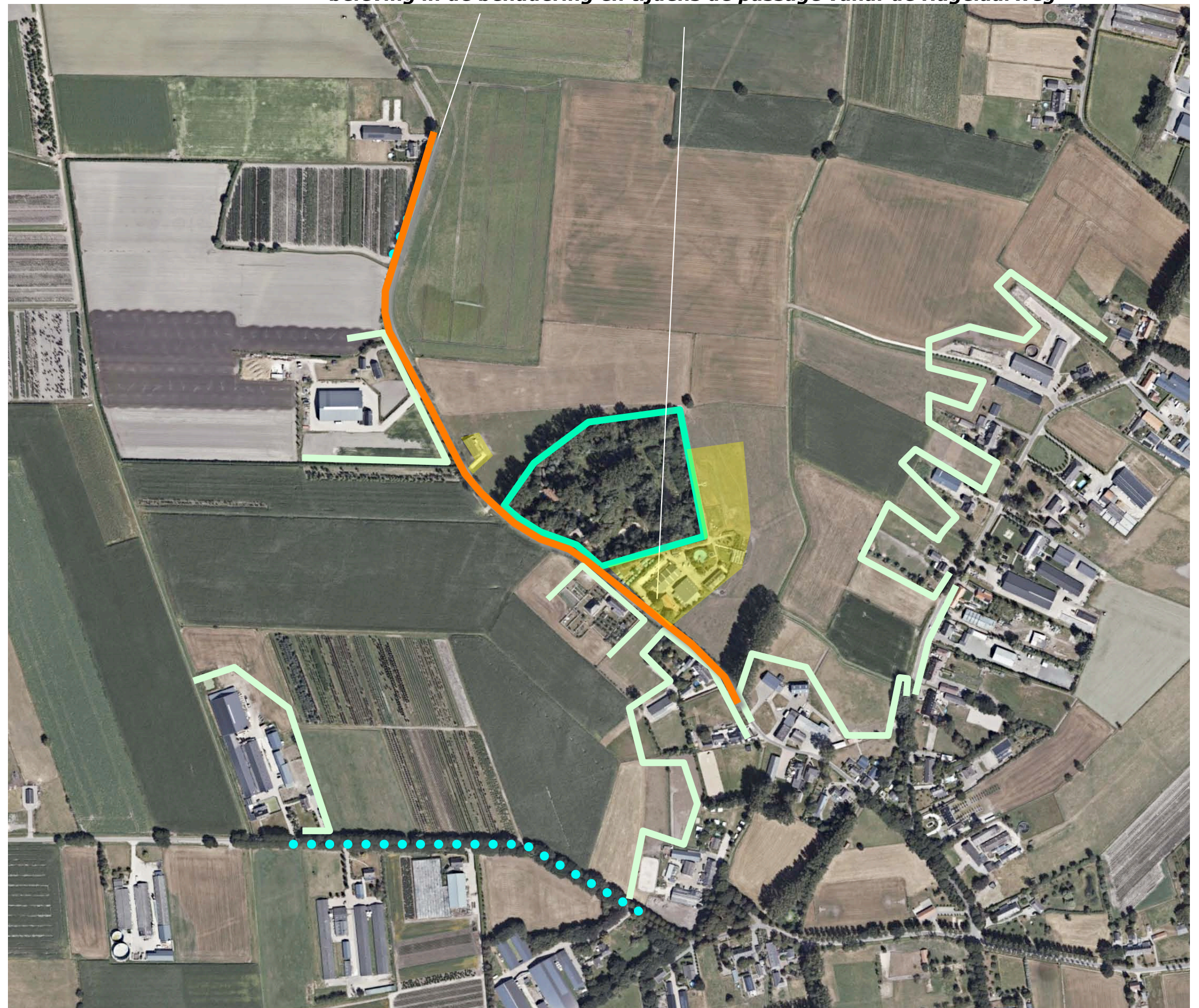
- a) de beplanting en bebouwing op het ten noordwesten van Hagelaarweg 14 gelegen buurerf met de aanduiding 'Boshoek',
 - b) de bebouwing en beplanting op de omliggende erven,
 - c) een bomenrij langs de ten noordwesten gelegen delen van de Hagelaarweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BELEVING

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd in de benadering en tijdens de passage over de Hagelaarweg zelf, komend uit het zuidoosten en het noordwesten.
Zie de markeringen in de luchtfoto en de foto's op de navolgende pagina.

beleving in de benadering en tijdens de passage vanaf de Hagelaarweg



3D BEELDEN

1) Komend over de Hagelaarweg uit het zuidoosten is na de passage van de buurerven een zicht op de zuidoostkant van deelgebied 1 mogelijk; de bebouwing in het plangebied toont zich in een kader van beplanting. Nabij de hoeve is dit kader krachtig, ter hoogte van de bedrijfsgebouwen is versterking gewenst.
2) Nabij het plangebied toont zich de zuidwestkant van deelgebied 1; hagen en bomen kleuren het beeld en vormen een passend kader.
3) Komend uit het noordwesten toont zich deelgebied 2 open aan de passant.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

Deelgebied 1 wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Hagelaarweg. Het toont zich in relatie tot een groen decor en wordt grotendeels omzoomd door een uit hagen en bomen bestaand, in de context passend groen kader. Aan de oostkant kan de inpassing van de bedrijfsgebouwen wat worden versterkt. Deelgebied 2 toont zich open aan de passant.



1) Zicht op de zuidoostkant; hagen en bomen een krachtig kader, plaatselijk is versterking van dit kader gewenst



2) Nabij en ter hoogte van Hagelaarweg 14 toont zich de zuidwestkant; hagen en bomen kleuren het beeld.



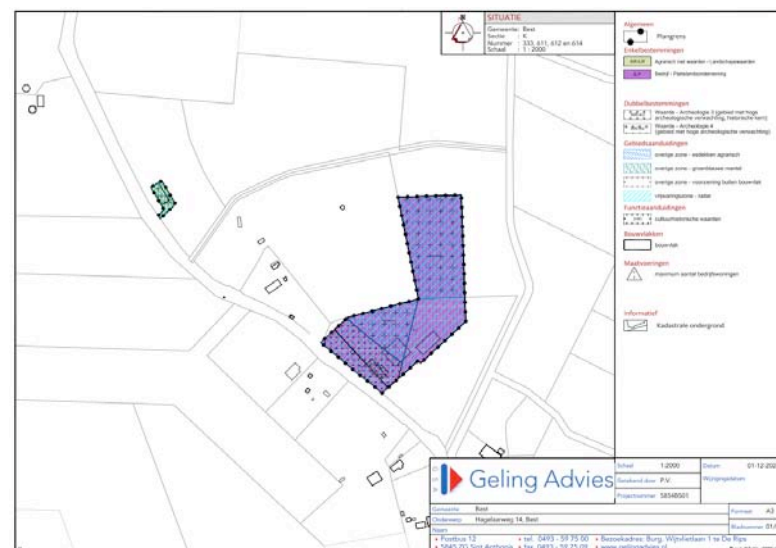
3) Komend uit noordwesten toont zich deelgebied 2 open aan de passant

PLANGEBIED 1:2000

Het formele plangebied bestaat uit twee bestemmingsvlakken:

- 1) Deelgebied 1 betreft het erf met huisnummer 14 aan de noordoostkant van de Hagelaarweg,
- 2) Deelgebied 2 betreft het ten noordwesten van de Boshoeck gelegen erf.

De bestemming van deze deelgebieden zal worden herzien en op aanwezige en voorgenomen activiteiten worden afgestemd. Zie het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de aanduidingen in de luchtfoto rechts.



overzicht Geling Advies



deelgebied 2 en 1

DEELGEBIED 1 - 1:1250

In formele zin betreft het plangebied delen van de kadastrale percelen 611, 612 en 614 gelegen in sectie G van de kadastrale gemeente Best. In informele zin betreft het plangebied de met geel gedefinieerde ruimtelijke eenheid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



bestemmingsvlak



plangebied n

BEBOUWING

De bebouwing omvat de navolgende elementen: Trekkershutten, een oude hoeve, een voormalige ligboxenstal en een voormalige jongveestal met afhangen, een mestsilos, een voormalige open berging en een tuinkas. De open berging is omgevormd als groepsruimte en wordt als zodanig benut door het ter plaatse gevestigde zorgbedrijf. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

trekkershutten, oude hoeve, ligboxenstal, jongveestal, mestsilos, voormalige open berging, tuinkas

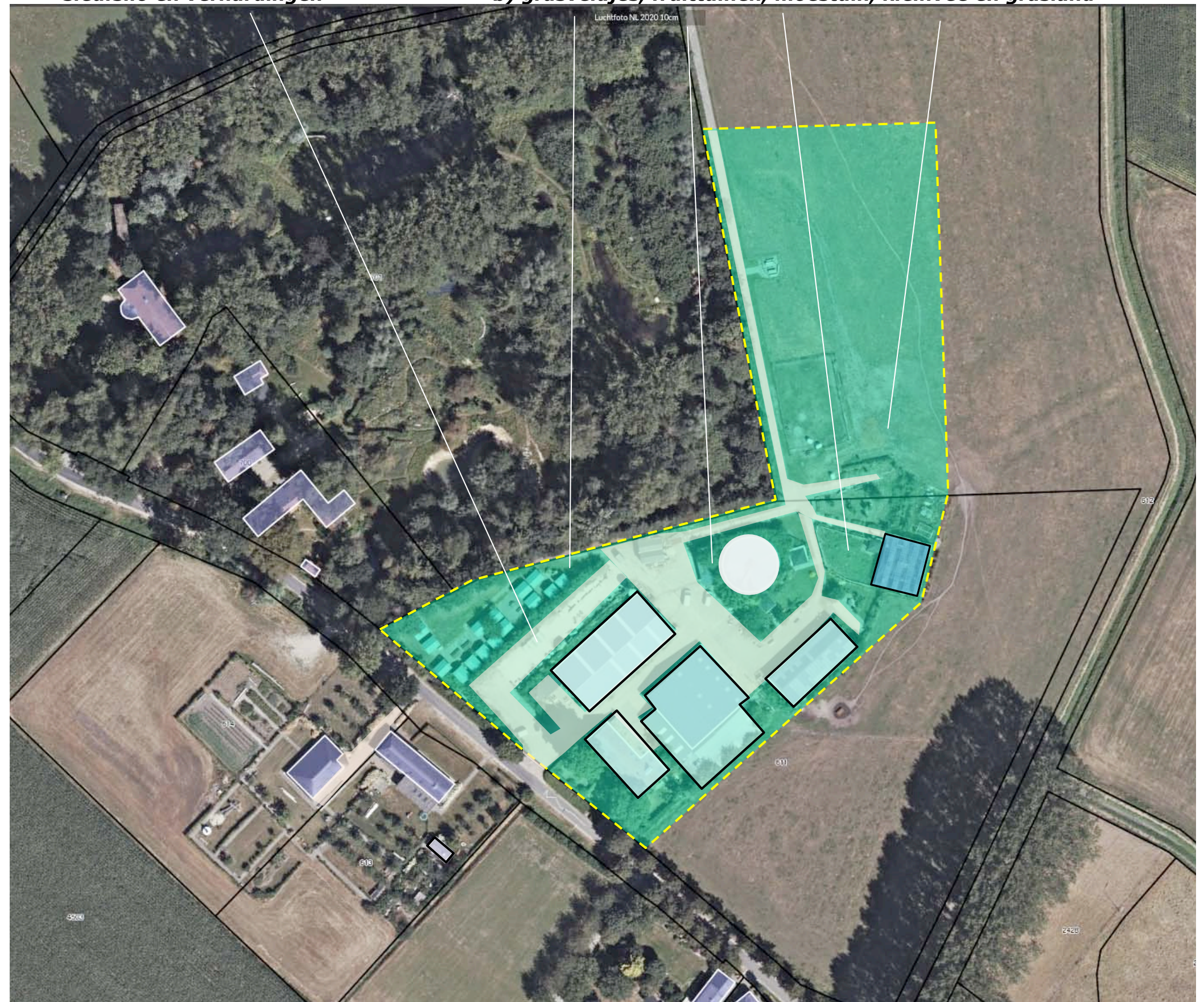


ZONERING EN ONTSLUITING

Deelgebied 1 wordt ontsloten via een centraal gelegen inrit en rond de gebouwen gelegen verhardingen. Ten noordwesten van de voormalige stallen is een sleufsilo gesitueerd. De niet verharde of bebouwde gebieden zijn als grasveldje, fruittuin, moestuin, of kleinveeweitje in gebruik. De tuinen worden gebruikt en beheerd door het zorgbedrijf. Op diverse plekken zijn afdaken of prieelen geplaatst om activiteiten bij slecht weer te kunnen faciliteren. Ten noorden van de sleufsilo worden de deelgebieden verbonden door voetpaden. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

sleufsilo en verhardingen

b) grasveldjes, fruittuinen, moestuin, kleinvee en grasland



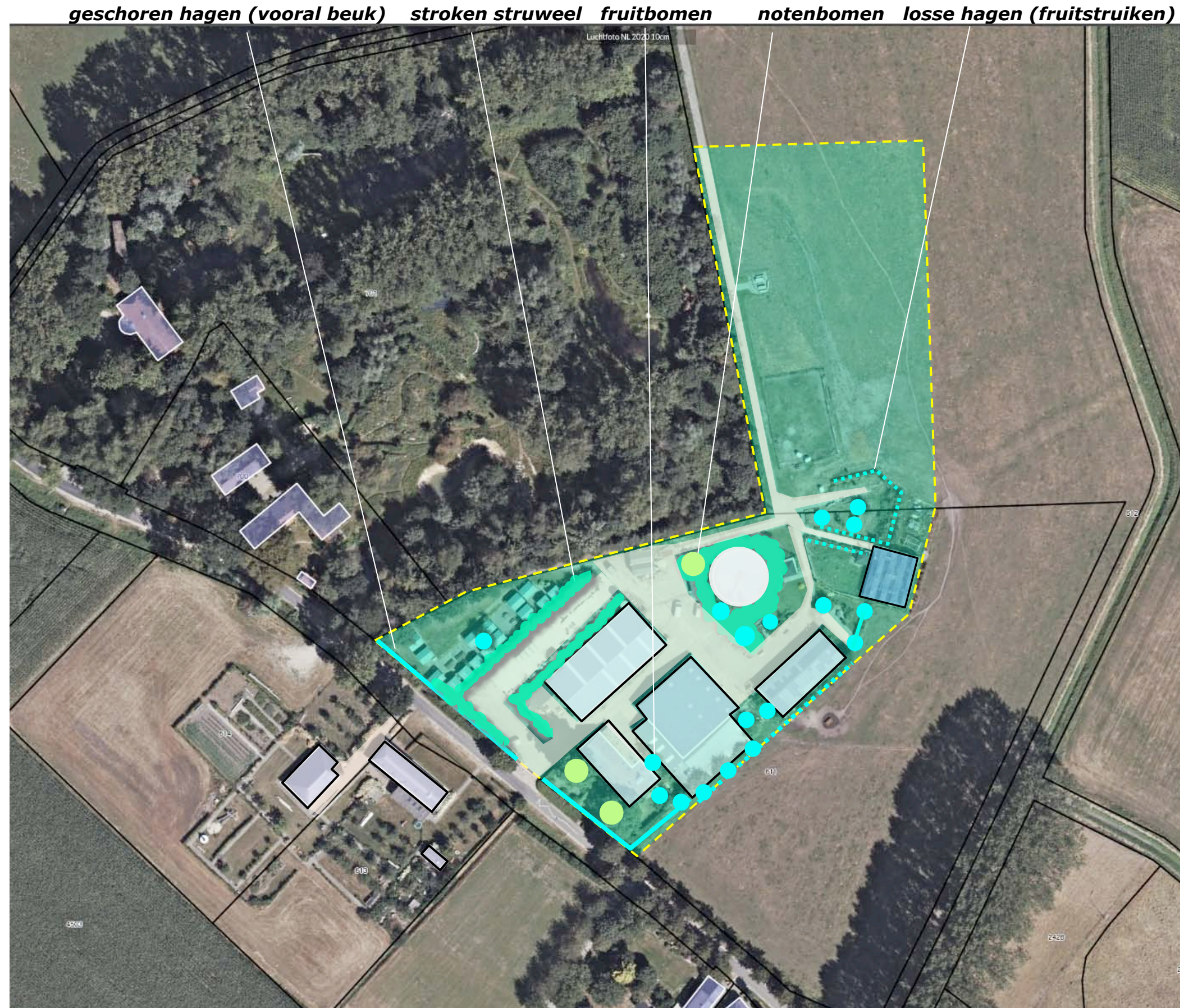
AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in deelgebied 1 omvat de navolgende elementen:

Geschoren hagen bestaande uit beuk aan de wegkant, stroken met struweel langs de sleufsilos en de mestsilos, fruitbomen, enkele notenbomen en losse hagen met een hoog aandeel fruitstruiken (rode bes, kruisbes enz).

conditie & waardering

De beplanting is omvangrijk en sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie. De notenbomen ten zuiden van de hoeve met huisnummer 14 zullen waarschijnlijk moeten worden gerooid omdat deze bomen schade aan de gevel toebrengen (worteldruk). Betreffende de hagen wordt nagestreefd om het aandeel 'bes- en notendragende' soorten de komende jaren nog te verhogen.



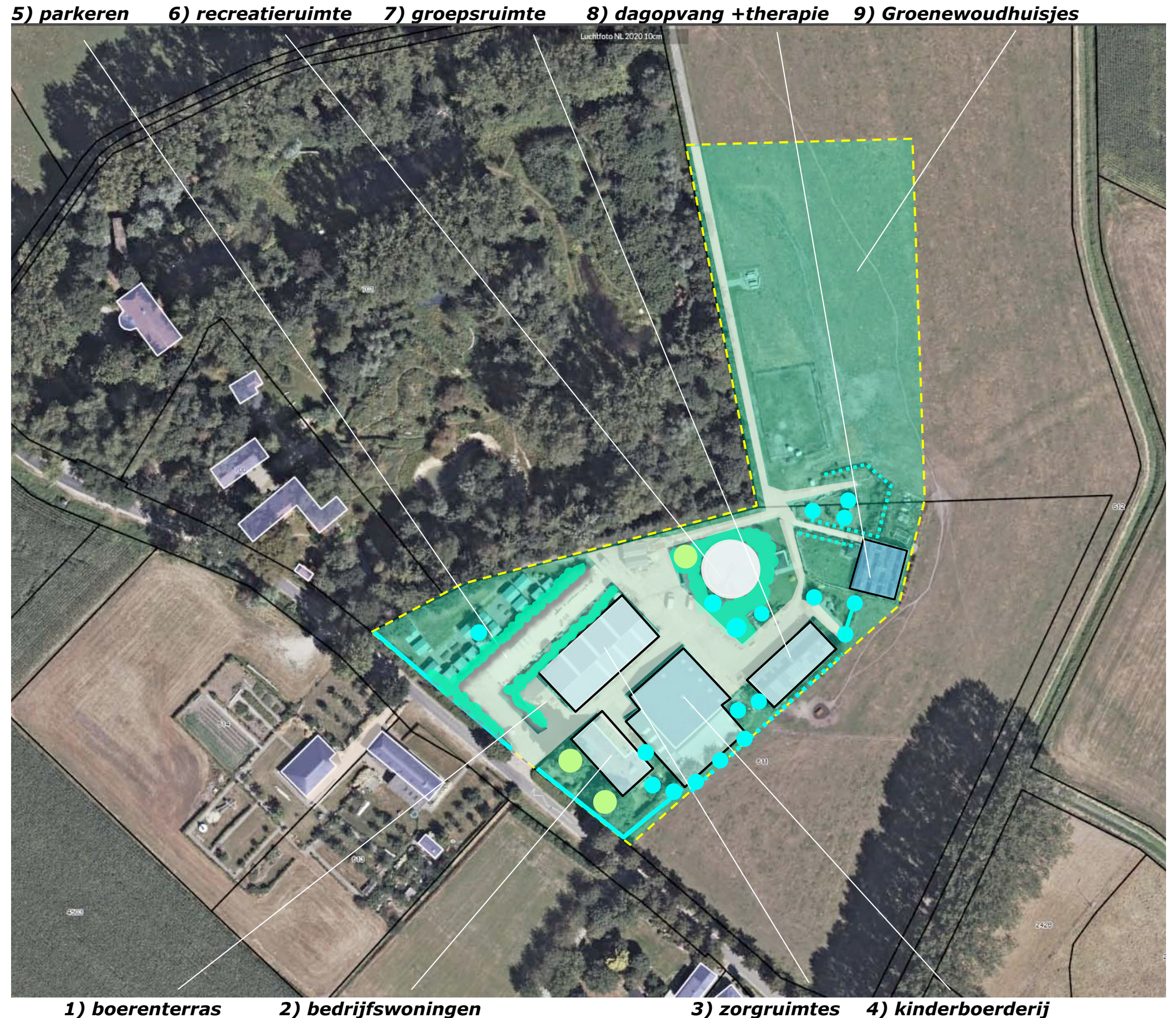
ONTWIKKELING

De nagestreefde ontwikkeling betreft een uitbreiding van het ter plaatse gevestigde zorgbedrijf met de navolgende deelaspecten:

- 1) Ontwikkeling van een theetuin cq boerenterras op de kop van de ligboxenstal.
- 2) Splitsing van de hoeve met huisnummer 14 in 2 bedrijfswoningen.
- 3) Ontwikkeling van ruimtes waar zorg kan worden geleverd in de voormalige ligboxenstal.
- 4) Omvormen van de jongveeststal en loods tot een kinderboerderij en ruimte voor 'overdekte' dagbesteding.
- 5) Omvormen van het gebied ter hoogte van de sleufsilo en ten noorden hiervan als parkeerzone.
- 6) Omvormen van de meststalo tot een recreatieruimte / ontspanningsruimte.
- 7) Vergroten van de capaciteit van de groepsruimte voor dagopvang (50 personen).
- 8) De kas herinrichten ten behoeve van de benutting voor dagopvang en als specifiek ruimte voor aroma- en ergotherapie.
- 9) Plaatsen van trekkershutten/groene woud huisjes aan de noordkant, ter hoogte van een huidig kleinveeweitje.

Speelweijtje

Het gebied waar de trekkershutten nu staan zal worden vrijgemaakt en worden heringericht als sport en spelweijtje.



CONCLUSIES CONCEPT

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als ouder bouwland; kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, solitaire bomen en boomgaardjes nabij de bebouwing,
- b) smallere groensingels, grove hagen en bomenrijen aan de veldkanten.

Het plangebied en zijn context toonden in de eerste decennia van de 20ste eeuw weinig dynamiek. Rond de Tweede Wereldoorlog is een verkaling door het rooien van houtwallen en bomenrijen te constateren. Op de erven worden in deze periode boomgaardjes gerealiseerd. In de zeventiger jaren wordt een ruilverkaveling doorgevoerd; veldwegen worden geruimd, percelen worden samengevoegd, het bodemgebruik ten noordoosten van de Hagelaarweg ondergaat een verschuiving richting gras- en hooiland, ten zuidwesten van de Hagelaarweg is een ontwikkeling van de boomteelt te constataren. Op het ten noordwesten gelegen erf worden bosjes en vijvers gerealiseerd.

Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Hagelaarweg. Het toont zich in relatie tot een groen decor en wordt grotendeels omzoomd door een uit hagen en bomen bestaand, goed in de context passend groen kader. Aan de zuidoostkant kan de inpassing van de bedrijfsgebouwen wat worden versterkt.

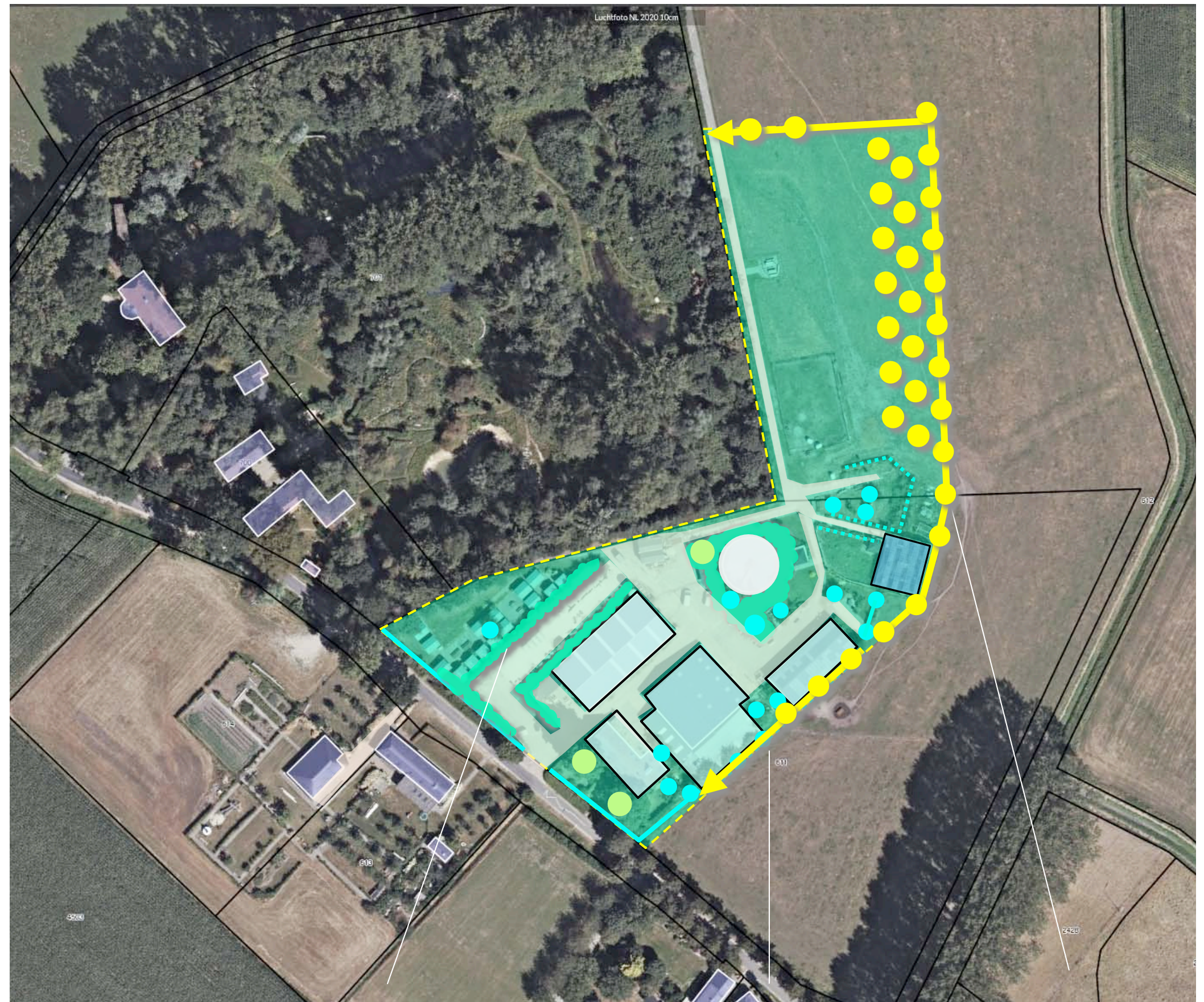
De beplanting is omvangrijk en sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

Betreffende de hagen wordt nagestreefd om het aandeel 'bes- en notendragende' soorten de komende jaren nog te verhogen.

De nagestreefde ontwikkeling betreft een uitbreiding van het ter plaatse gevestigde zorgbedrijf.

Concept

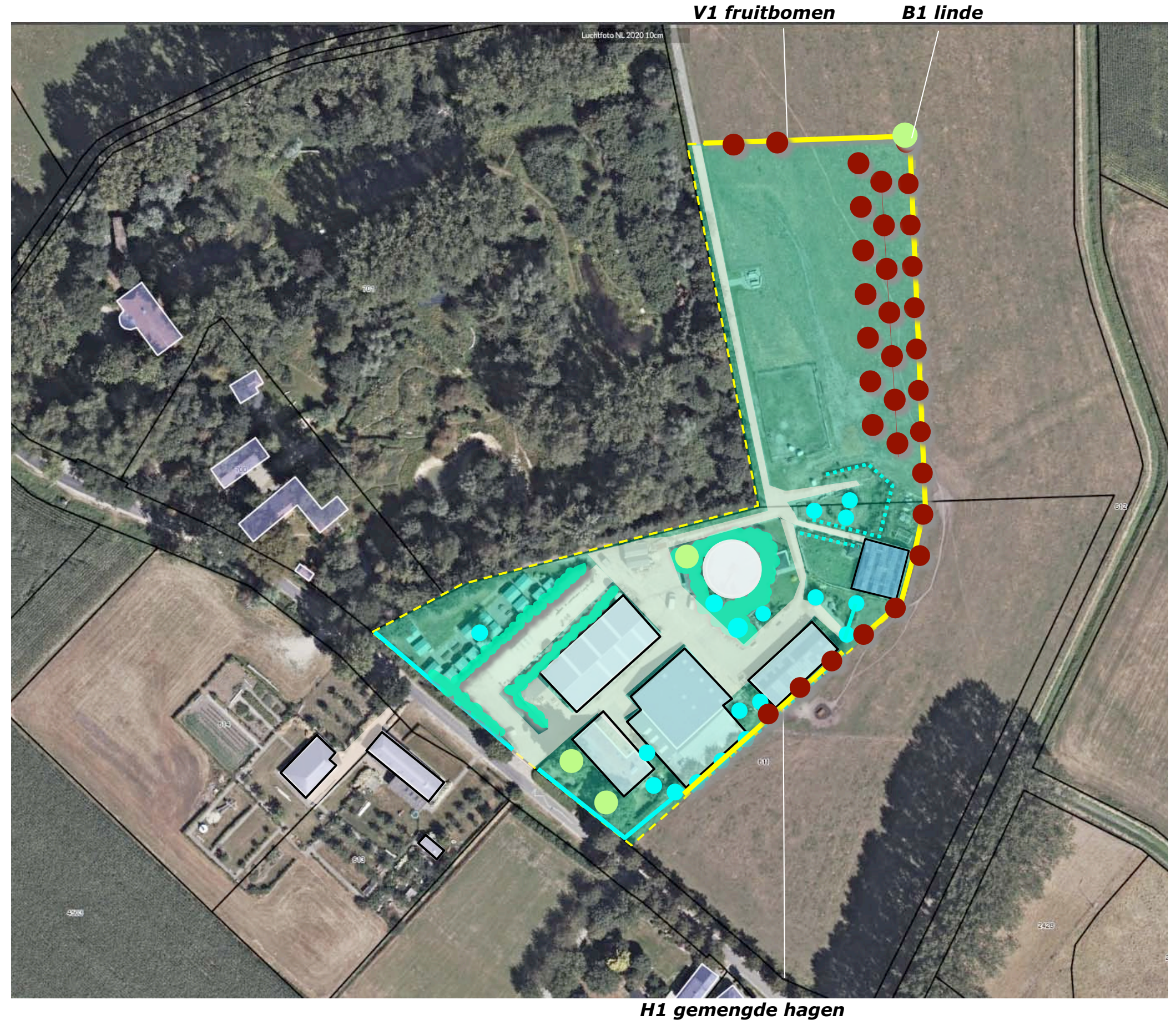
Bovenstaande voert naar het rechts verbeeldde concept; instand houden, versterken en uitbreiden van de aanwezige, uit hagen en fruitbomen bestaande omzoming.



omzoming van gemengde hagen en fruitbomen in stand houden, versterken en uitbreiden, boerenboomgaard

BEPLANTINGSPLAN DEELGEBIED 1

Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;
V1 hoogstamfruitbomen,
H1 gemengde hagen,
B1 een linde.
Zie de plantlijst op pagina 20.



DEELGEBIED 2 - SITUATIE 1:1000

Deelgebied 2 omvat delen van de perceel 333 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Best.

huidig gebruik voortzetten

Het plangebied is in gebruik als grasland, wordt benut als dierenweide. In het plangebied bevindt zich een schuur. De schuur wordt ontsloten via een ten zuidoosten hiervan gelegen oprit en een inrit. De schuur is van betekenis voor de opslag van voer en als schuilgelegenheid. Het huidige gebruik zal in principe worden voortgezet. De aanwezige bebouwing en verharding zal in stand worden gehouden; uitbreidingen hiervan zijn niet voorzien.



uitsnede overzicht Geling Advies



plangebied

een schuur, oprit en inrit, grasland

BEPLANTINGSPLAN DEELGEBIED 2

De schuur aan de zuidwestkant en zuidoostkant worden afgeschermd door bloesem-, noten en bessendragende struikvormers. De omgeving van de schuur en de oprit zullen worden omzoomd met gemengde hagen. Aan de noordoostkant zal een solitaire boom (haagbeuk) worden aangeplant. In de hagen zullen bessenstruiken (aalbes, kruisbes) worden bijgemengd.

B2 haagbeuk



S1 struweel (bes- en notendragend)

H2 gemengde hagen

PLANTLIJST - DEELGEBIED 1 & 2

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

richtlijnen aanleg en beheer

H1 De gemengde haag H1 is te realiseren middels de aanplant van 7 stuks bosplantsoen per meter (twee rijen, kruiselings verspringend plantverband) in de omvang 80/100 cm. De gemengde hagen worden 1 x 2/3 jaar geschoren en zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.

H2 De gemengde haag H2 is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De gemengde hagen worden 1 x 2/3 jaar geschoren en zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 125x125 cm. In totaal zijn 3 rijen aan te planten. Het struweel mag 1x per 5-6 jaar voor de helft worden afgezet.

V1 de hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 10/12 en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

B1/2 De solitaire linde en de haagbeuk worden aangeplant in een minimale stamomvang van 16/18 cm. De bomen mogen zich parkachtig ontwikkelen.

bijmengen

In de aanwezige en te planten hagen zullen in besvormende soorten als rode, witte en zwarte aalbes, kruisbes worden bijgemengd.

Code		H1	S1	H2	B1	B2	Omvang bij aanplant		V1
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	16/18	Code		dec-14
Plantverband		7 p/m	125x125	4 p/m	nvt	nvt			
Omvang van het element		280 m	250 m2	90 m	1 st	1 st			33 st
Acer campestre	veldesdoorn	400	25	75			HOOGSTAMAPPELS	Brabantse bellefleur	2
Acer pseudoplatanus	esdoorn							Dubbele bellefleur	2
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els	50		10				Keuleman	
Alnus incana	witte els							Schone v. boskoop	2
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		25	10				Sterappel	2
Betula pendula	ruwe berk						HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	2
Betula pubescens	zachte berk							Clapp's favourite	
Carpinus betulus	haagbeuk	425		75		1		Conference	2
Castanea sativa	tamme kastanje							Gieser wildeman	2
Cornus mas	kornoelje, gele							Nrd holl suikerpeer	2
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	50						Zoete brederode	2
Corylus avellana	hazelaar	50	25	20			HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	1
Crateagus monogyna	meidoorn							Early rivers	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts							Koningskers	1
Fagus sylvatica	gewone beuk	500		75				Merton premier	1
Fraxinus excelsior	es							Puther dikke	1
Juglans regia	okkernoot							Sch. spätke knorpelkirsch	2
Ligustrum vulgare	liguster	400	25	75			HOOGSTAMPRUIMEN	Belle de Louvain	1
Ilex aquifolium	hulst	35	25	10				Hauszwetsche	2
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy	1
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	1
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	1
Prunus avium	zoete kers							Reine claudette	1
Prunus padus	vogelkers							Victoria	1
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		33
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					1			
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos	50	25	10					
Totaal		1960	150	360	1	1			