



ERFINRICHTINGSPLAN Molenstraat 6 Groessen

5
18.02.2016 | definitief | 1:500/A3



BURO HOOGSTRAAT

Het erfinrichtingsplan is opgesteld op basis van de gemeentelijke handleiding voor erfinrichting Oeverwallen en sluit zo veel mogelijk aan op de principes uit de handleiding.

A Het plangebied is onder te verdelen in een agrarisch deel een woonperceel. De noord en westzijde van het plangebied bestaat uit weiland ten behoeve van kleinvee en overige agrarische activiteiten. Deze gronden, aangeduid met A, hebben de bestemming agrarisch. De zuidoost hoek van het plangebied, lichter groen gekleurd, heeft de woonbestemming en biedt ruimte aan drie woningen. Het plangebied is onderverdeeld in drie percelen die allen deels agrarisch bestemd zijn. Perceel 1 heeft de mogelijkheid voor een vrijstaande woning met een ruim weiland aan de westzijde van de woning en een deel aan de noordzijde, achter de woning. Op perceel 2 en 3 geldt voor het achterste deel van het perceel eveneens de agrarische bestemming.

Het deel van de drie percelen waar de woonbestemming geldt is lichter gekleurd en wordt het 'woonerf' genoemd. De woningen worden geclusterd gerealiseerd temidden van opgaand groen. Het opgaand groen geeft vorm aan het perceel in het landschap, waardoor de nieuwe bebouwing een ingetogen karakter krijgt in het agrarische landschap.

B De westgrens van het gezamenlijke woonerf wordt begrensd door een nieuw te realiseren

houtwal, bestaande uit gebiedseigen heesters. Ten behoeve van de ontsluiting van perceel 1 wordt de bestaande houtwal enkel meters naar het westen verschoven.

C Het achterste deel van de percelen bestaat uit de agrarische bestemming, waar geen bebouwing is toegestaan en de nadruk ligt op agrarische activiteiten. De grens tussen het 'woonerf' en het weiland wordt met groen gemarkeerd waardoor de woonactiviteiten landschappelijk worden ingepast. Om het weiland wel onderdeel te kunnen laten zijn van de tuin, kan deze grens voor maximaal 50% open / niet beplant zijn. Het overige deel wordt met opgaand groen beplant, dit kan een haag of houtwal zijn, maar bomen met onderbegroeiing is eveneens mogelijk.

D Vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning tot aan de grens tussen wonen en agrarisch (zie C) zijn bijgebouwen, ook op deze laatstgenoemde grens, toegestaan.

E Vanaf de voorgevel van de woning tot de grens C wordt de erfaf-

F scheiding gevormd door een haag van 1.80m hoog.
De erfgronden aan de voorzijde van het perceel worden met 80cm hoge hagen gemarkeerd, de haag aan de wegzijde stopt evenwijdig aan de zijgevel van de woning ter plaatste van het inrit.
G De erfgronden achterzijde van het perceel worden eveneens met hagen van minimaal 80cm gemarkeerd.
H De bestaande treurwilg wordt gehandhaafd en krijgt een meer prominente rol op het perceel.
I Door het toevoegen van een nieuwe boom ontstaat in combinatie met de treurwilg een cluster van opgaand groen als centraal groenelement aan de voorzijde van het perceel. Door de overige randen aan de voorzijde van het perceel laag te houden (zie F) krijgt het groencluster een prominente rol aan de Molenstraat.
J Elk perceel krijgt een eigen inrit op de Molenstraat.
K De bestaande houtwal aan de westzijde van het perceel wordt gehandhaafd.