

Bijlage: Te slopen bebouwing





RUIJTER
VER DE
HOEVEN

Erfinrichtingsplan

Groenestraat 1-2 te Dorst

Erfinrichtingsplan | Groenestraat te Dorst

Aanleiding

De heer en mevrouw I hebben een melkveehouderij en akkerbouwbedrijf. Zij zijn nu zijn voornemens hun melkveehouderij te beëindigen. Het akkerbouwbedrijf wordt voortgezet. Na het saneren van de bestaande stallen aan de zuidzijde van hun perceel willen zij aan de noordzijde (Groenestraat 1) één ruimte-voor-ruimte-kavel realiseren.

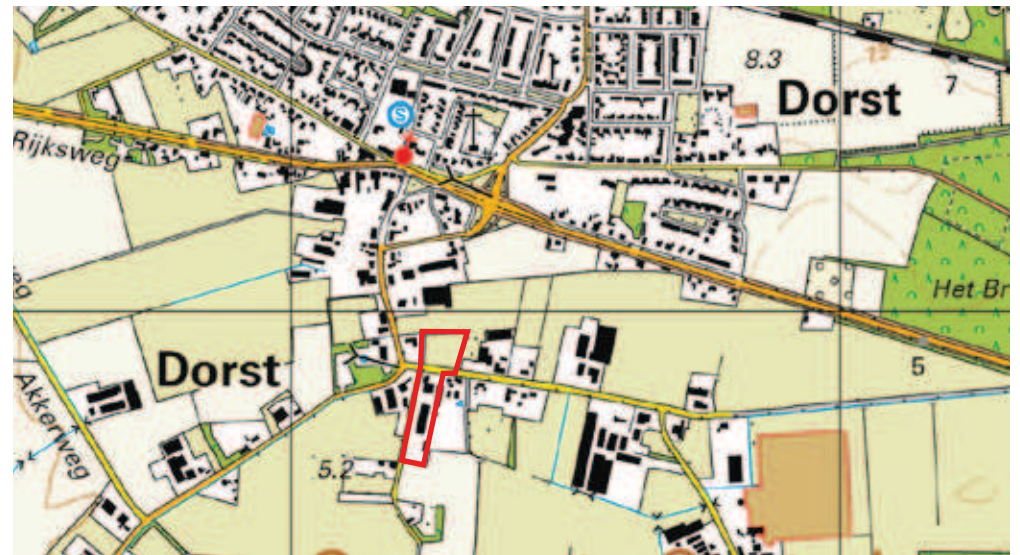
De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling een erfbeplantingsplan, zodat de nieuwe ontwikkeling aansluit op zijn omgeving.



Luchtfoto huidige situatie Groenestraat 1-2



Ligging op historische kaart (1900)



Ligging plangebied (Topografische kaart 2019)

Erfinrichtingsplan | Groenestraat te Dorst

Landschappelijke analyse

Omgeving

Van oudsher is de Groenestraat één van de wegen die het gehucht Dorst vormt. Het lint bestond voorheen enkel uit boerenbedrijven. In de huidige situatie kent het een afwisseling van boerderijen en burgerwoningen.

De percelen met boerderijen en woonhuizen aan dit oude lint zijn landelijk van karakter en bezitten bijna allemaal een vorm van erfbeplanting. Dit zijn hoge hagen, opgaande bomen, sierbeplanting en enkele boomsingels. De Groenestraat wordt begeleidt door een oude bomenlaan van eiken aan de zuidzijde van de straat. Zowel de laan als de erfbeplanting draagt bij aan het groene karakter van de omgeving. Tussen de woningen en boerderijen liggen weilanden die een zicht bieden op het open akkerlandschap (de historische akkers van Dorst).

De stedenbouwkundige structuur

Het lint bestaat uit een afwisseling van (voormalige) agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen. De rooilijn is wisselend. Direct rond het plangebied staan de woningen vrij dicht op de weg, elders is meer voorruimte voor de (bedrijfs)woningen.

De woningen hebben een landelijk karakter en bestaan uit een of twee lagen met een kap.

Planlocatie

De planlocatie betreft Groenestraat 1 en 2. Groenestraat 1 is een groot perceel van zo'n 3.400 m² aan de noordzijde van de Groenestraat, een weiland waar een oude varkensstal gesaneerd is. Ten oosten hiervan is reeds een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd. Aan de noordzijde van het perceel kijk je uit op een weide met daarachter een paardenpension met rijhal, die niet landschappelijk ingepast is.

Groenestraat 2 ligt aan de zuidzijde van de Groenestraat en beslaat zo'n 9.000 m². Hierop zijn nog diverse stallen, schuren en opstanden aanwezig. De zuidelijk gelegen opstallen zullen gesaneerd worden. Het aan de noordzijde gelegen woonhuis en twee schuren zullen behouden blijven. Aan de westzijde van het perceel loopt de doodlopende weg Leverstraat. In de huidige situatie staat er op de erfgrans een laurierhaag en zuidelijk hiervan is het enkel een greppel. Op het agrarische functionele deel van het perceel is erfbeplanting afwezig. Wel ligt er aan de oostzijde een moestuin, die de bewoners graag willen uitbreiden met een fruitboomgaard.



Bestaande woning Groenestraat 2 - hoek Leverstraat



Achterzijde kavel aan de Leverstraat



Groenestraat 1, met bestaande nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning

Erfinrichtingsplan | Groenestraat 1 te Dorst

Inpassingsvoorstel kavel Groenestraat 1

Erfinrichting en beplanting

Op het oostelijke deel voor Groenestraat 1 komt een kavel te liggen voor 1 woning van ca. 22 m breed en 45-50m diep (ca. 1000 m²). De landschappelijke inpassing op de achtererfgrens bestaat uit een houtwal met inlandse bomen.

Uitgangspunten ten behoeve van inpassing

- Rondom het kavel komen geschoren hagen te liggen. Deze bestaan uit een gebiedseigen soort;
- In de voortuin minimaal 1 landschapsboom, locatie naar keuze;
- Op de achtergrens van het kavel wordt een groene inpassing voorzien met een houtwal; een lijnvormige element met struik- en boomvormers;
- Ten zuiden van de houtwal een brede strook van ca. 7,00 m breed voorzien van inheemse kruidenrijk grasland (extensief beheerd).



Het zicht aan de noordzijde tussen Groenestraat en rijhal

Maatregelen:

Voortuin:

- Minimaal 1 landschapsboom, gebiedseigen soort, mag zowel 1^e orde of 2^e orde boom zijn, bijv. hoogstam (sier)fruit, walnoot, linde, kastanje;
- Geen vormbomen, bijv. bol of zuilvarianten;
- Geschoren haag op voorste erfgrens (Beuk, Haagbeuk), deze zijn ca. 0,80 m breed, met een hoogte van ca. 0,80 m.

Zijdelingse erfgrenzen:

- Geschoren haag bestaande uit een gebiedseigen soort (Beuk, Haagbeuk, Liguster of Veldesdoorn), deze zijn ca. 0,80m breed, met een hoogte van 0,80 tot 1,80m;

Achterzijde:

- Een houtwal op de achterste erfgrens; 5m breed, bestaande uit een mix van inheemse boomvormers en struiken;
 - Boomvormers bijv. Ruwe berk, Veldesdoorn, Haagbeuk of Winterlinde;
 - Struikvormers: mix van Hazelaar, Amerikaans Krentenboompje, Wilde Liguster, Gelderse Roos;
- Zone met Kruidenrijk grasland, 7m breed over gehele breedte kavel, aansluitend op houtwal.

Erfinrichtingsplan | Groenestraat 1 te Dorst



Inrichtingsschets kavel Groenestraat 1

Dierenweide

Houtwal; 5.00 m breed, bestaande uit 9 à 10 boomvormers, Ruwe berk, Veldesdoorn, Haagbeuk of Winterlinde, met daaronder struweelsoorten Hazelaar, Amerikaans Krentenboompje, Wilde Liguster, Gelderse Roos

Kruidenrijk grasland over gehele breedte kavel, ca. 7 m diep

Geschoren haag op zijdelingse erfgrenzen; 0,80m breed, 1,80m hoog, bestaande uit gebiedseigen soorten bijv. Beuk of Haagbeuk, Liguster of Veldesdoorn

Nieuwe woning, rooilijn op 8 - 15 m uit kavelgrens,

Één nieuwe landschapsboom in voortuin; bijv. hoogstam (sier) fruit, walnoot, linde, kastanje.

Geschoren haag, voorste en deels zijdelingse erfgrenzen 0,80 m breed, 0,80 hoog, bestaande uit één gebiedseigen soort bijv. Beuk of Haagbeuk

Slootje/ greppel op openbaar gebied, dient behouden te blijven

Nieuwe inritten voorzien van duiker (locatie nader te bepalen)

Inrichtingsschets (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto)

Erfinrichtingsplan | Groenestraat 2 te Dorst

Inpassingsvoorstel Groenestraat 2

Erfinrichting en beplanting Groenestraat 2

De bewoners hebben hun voorkeur aangegeven voor het inrichten van hun achtererf, als straks de agrarische bebouwing is gesaneerd. Op het achterste deel van hun nieuwe erf willen zij een fruitboomgaard met laagstamfruit realiseren en hun moestuin uitbreiden. Op hun nieuwe zuidelijke erfgrens willen zij een struweelhaag realiseren die aan de Leverstraatzijde doorloopt. Daarbij geven zij aan liever geen soorten met doornen op te nemen in verband met het beheer.

Uitgangspunten t.b.v. inpassing

- enkele gebiedseigen bomen Leverstraat;
- struweelhaag van 5 m breed met gebiedseigen soorten op de nieuwe achtererfgrens;
- toevoegen van een fruitboomgaard met laagstamfruit;

Maatregelen:

Zijdelingse erfgrens zijde Leverstraat:

- een struweelhaag 5 m breed (met soorten als Veldesdoorn, Hazelaar, Amerikaans Krentenboompje, Wilde Kardinaalsmuts, Gelderse Roos, Lijsterbes);
- toepassing landschapsbomen (bijv. hoogstam (sier)fruit, walnoot, linde, kastanje). Geen vormbomen, bijv. bol of zuilvarianten.

Achtererf:

- een struweelhaag 5 m breed (met soorten als Veldesdoorn, Hazelaar, Amerikaans Krentenboompje, Wilde Kardinaalsmuts, Gelderse Roos, Lijsterbes);
- fruitboomgaard met laagstamfruit (o.a. appels).



Voorbeeld struweelhaag



Voorbeeld laagstamfruit



Voorbeeld haag met (fruit)bomen

Erfinrichtingsplan | Groenestraat 2 te Dorst



Inrichtingsschets kavel Groenestraat 2

- bestaande woning
- bestaande schuren t.b.v. opslag
- bestaande haag (laurier)
- bestaande inrit vanaf Leverstraat naar erf (max. 8-10m breed)
- 2 à 3 nieuwe landschapsbomen in de haag aan de Leverstraat; bijv. hoogstam (sier)fruit, walnoot, linde, kastanje
- nieuwe/ te verplanten haag (laurier), (wens van initiatiefnemer, deze maakt geen onderdeel uit van het inpassingsplan)
- fruitboomgaard, 20 laagstamfruitbomen (maakt geen onderdeel uit van het inpassingsplan)
- haag naar keuze, 1-2 m breed, bijv. besdragende struiken
- bestaande hagen
- locatie moestuin
- struweelhaag, 5 m breed, bestaande uit mix van Veldesdoorn, Hazelaar, Amerikaans Krentenboompje, Wilde Kardinaalsmuts, Gelderse Roos, Lijsterbes

Inrichtingsschets (de getekende inrichting is indicatief op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto)

Erfinrichtingsplan | Groenestraat 1 en 2 te Dorst

Beplantingslijst en beheersvoorschriften

Bomen nr 1 en 2

Aan te planten nieuwe landschapsbomen

- Aanplant van nieuwe bomen, bijv. hoogstam (sier)fruitbomen (appel, peer, pruim, kers), walnoot, meidoorn, linde, kastanje, plantmaat 18-20.

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Houtwal nr. 1

- Aanplant van gemengd bosplantsoen met onderlinge afstand van 1,25 m, in verschoven verband aanplanten.
- Plantmaat struikvormers: 80/100,
- Plantmaat boomvormers: beverde spillen min. 250/300
- Boomvormers, 8-10 stuks, mix of 1 soort, keuze uit soorten: Ruwe berk (*Betula pendula*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*);
- Struikvormers soorten:
 - Hazelaar - *Corylus avellana* (25%)
 - Amerikaans krentenboompje - *Amelanchier lamarckii* (25%)
 - Wilde liguster - *Ligustrum vulgare* (25%)
 - Gelderse roos - *Viburnum opulus* (25%)

Beheer: 1x per 3 jaar begeleidingssnoei

Geschoren haag nr. 1

- Aanplant van een haag in 1 soort; Beuk (*Fagus Sylvatica*) of een Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Liguster (*Ligustrum ovalifolium*) of Veldesdoorn (*Acer campestre*).
- Aanplant van 5 stuks per m¹ (hoge haag 4 st/m¹), in enkele rij aanplanten.
- Maat beplantingsmateriaal: 80/100 voor lage haag, 150/175 voor hoge haag.

Beheer: de haag tweemaal per jaar snoeien voor gewenst resultaat.

Struweelhaag nr. 2

- Aanplant van gemengd bosplantsoen met onderlinge afstand van 1,25 m, in verschoven verband aanplanten.
- Maat beplantingsmateriaal: 80/100

Soorten:

- Veldesdoorn - *Acer campestre* (25%)
- Hazelaar - *Corylus avellana* (25%)
- Amerikaans krentenboompje - *Amelanchier lamarckii* (15%)
- Lijsterbes - *Sorbus aucuparia* (15%)
- Gelderse roos - *Viburnum opulus* (10%)
- Wilde Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus* (10%)

Beheer: struweelhaag eenmaal per 2 jaar zijanten scheren en om de 3-5 jaar (deels) terugzetten.

Kruidenrijk grasland nr. 1

Verschralen grond en aanbrengen bloemrijk/ kruidenrijk grasmengsel, bijvoorbeeld G1 mengsel Cruydt Hoeck

Beheer: 1-2 x per jaar maaien, maaisel afvoeren, zodat de grond verder verschaald.

Erfinrichtingsplan | Groenestraat te Dorst

Investeringskosten landschappelijke kwaliteitsverbetering Groenestraat 1 en 2

AANLEG Groenestraat 1						
Beplanting	maat	eenheid	per eenheid (incl)	aantal	totaal	norm
Betreft het leveren en zetten van:						
Hagen laag Groenstr 1 ca. 38 m1 a 5 st/m1	80/100	stuks	€ 1,20	190	€ 228,00	ingeschatte werkelijke kosten
Hagen hoog Groenstr 1 ca. 88m1 a 4 st/m1	150/175	stuks	€ 5,95	352	€ 2.094,40	ingeschatte werkelijke kosten
Houtwal bosplantsoen 138 m2 (6400st /ha)	80/100	stuks	€ 1,66	88	€ 146,08	STIKA
Veren (bomen houtwal) 10 stuks	250/300	stuks	€ 65,00	10	€ 650,00	ingeschatte werkelijke kosten
Aanleg kruidenrijke zoom (R2)	2gr/m2	are	€ 19,50	1,8	€ 35,10	STIKA
Landschapsbomen (zie beplantingslijst) Groenstr 1	18-20	stuks	€ 258,00	1	€ 258,00	ingeschatte werkelijke kosten
Totaal aanleg					€ 3.411,58	

AANLEG Groenestraat 2						
Beplanting	maat	eenheid	per eenheid (incl)	aantal	totaal	norm
Betreft het leveren en zetten van:						
Struweelhaag Groenstr 2 (bosplantsoen)	80/100	stuks	€ 1,66	262	€ 434,92	STIKA
Landschapsbomen (zie beplantingslijst) Groenstr 2	18-20	stuks	€ 258,00	3	€ 774,00	ingeschatte werkelijke kosten
Totaal aanleg					€ 1.208,92	

BEHEER Groenestraat 1						
Beplanting	eenheid	*norm incl. btw	aantal	x jaar	x 10 jaar	norm
Hagen (knip- en scheerheg L7) Groenstr 1	meter per jaar	€ 1,40	125	€ 175,00	€ 1.750,00	STIKA
Houtwal (L1A)	are per jaar	€ 13,91	1,38	€ 19,20	€ 191,96	STIKA
Kruidenrijke zoom (R2)	are per jaar	€ 17,65	1,8	€ 31,77	€ 317,70	STIKA
Solitaire landschapsbomen	boom per jaar	€ 11,64	1	€ 11,64	€ 116,40	STIKA
Totaal beheer				€ 237,61	€ 2.376,06	

BEHEER Groenestraat 2						
Beplanting	eenheid	*norm incl. btw	aantal	x jaar	x 10 jaar	norm
Struweelhaag Groenstr 2 (L6A)	meter per jaar	€ 0,88	262	€ 230,56	€ 2.305,60	STIKA
Solitaire landschapsbomen	boom per jaar	€ 11,64	3	€ 34,92	€ 349,20	STIKA
Totaal beheer				€ 265,48	€ 2.654,80	

TOTAAL	
Aanleg	€ 4.620,50
Beheer	€ 5.030,86
Plankosten (max 20%)	€ 800,00
Eindbedrag	€ 10.451,36

* gehanteerde norm beheer: STILA Noord-Brabant prijspeil 2020

**voor afwijkingen van de STIKA, bijvoorbeeld door grotere aanplantmaten, is er gekeken naar actuele kwekerprijzen