



LANDSCHAPPELIJK WONEN IN DE GRAVEN ES

Landschappelijke inpassing bouwkavels
Grenzend aan perceel Weerselosestraat 89 te Oldenzaal

Project: Landschappelijke inpassing bouwkavels
Weerselosestraat Oldenzaal

Opdrachtgever: De heer H. Kotte
Weerselosestraat 89
7577 PN Oldenzaal

Telefoon: 0541 - 531842
E-mail: h.kotte@lassche-keizer.nl
Contactpersoon: dhr. H. Kotte

Planvorming: H. Zoontjes, Bureau voor Tuin & Landschap
Voltherstraat 11
7573 EM Oldenzaal

Telefoon: 06 – 30397139
E-mail: info@hzoontjes.nl
Contactpersoon: Dhr. H.G.P. Zoontjes

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Ligging plangebied	4
2.2	Omschrijving plangebied	5
2.3	Bestaande situatie	6
3	Inrichtingsplan	7
3.1	Uitgangspunten	7
3.2	De inrichting	7
3.3	Wandelpad	9
3.4	Terreininrichting	9
3.5	Beheer	9
4	Kostenraming	10

Bijlagen:

- Inrichtingsplan

1 Inleiding

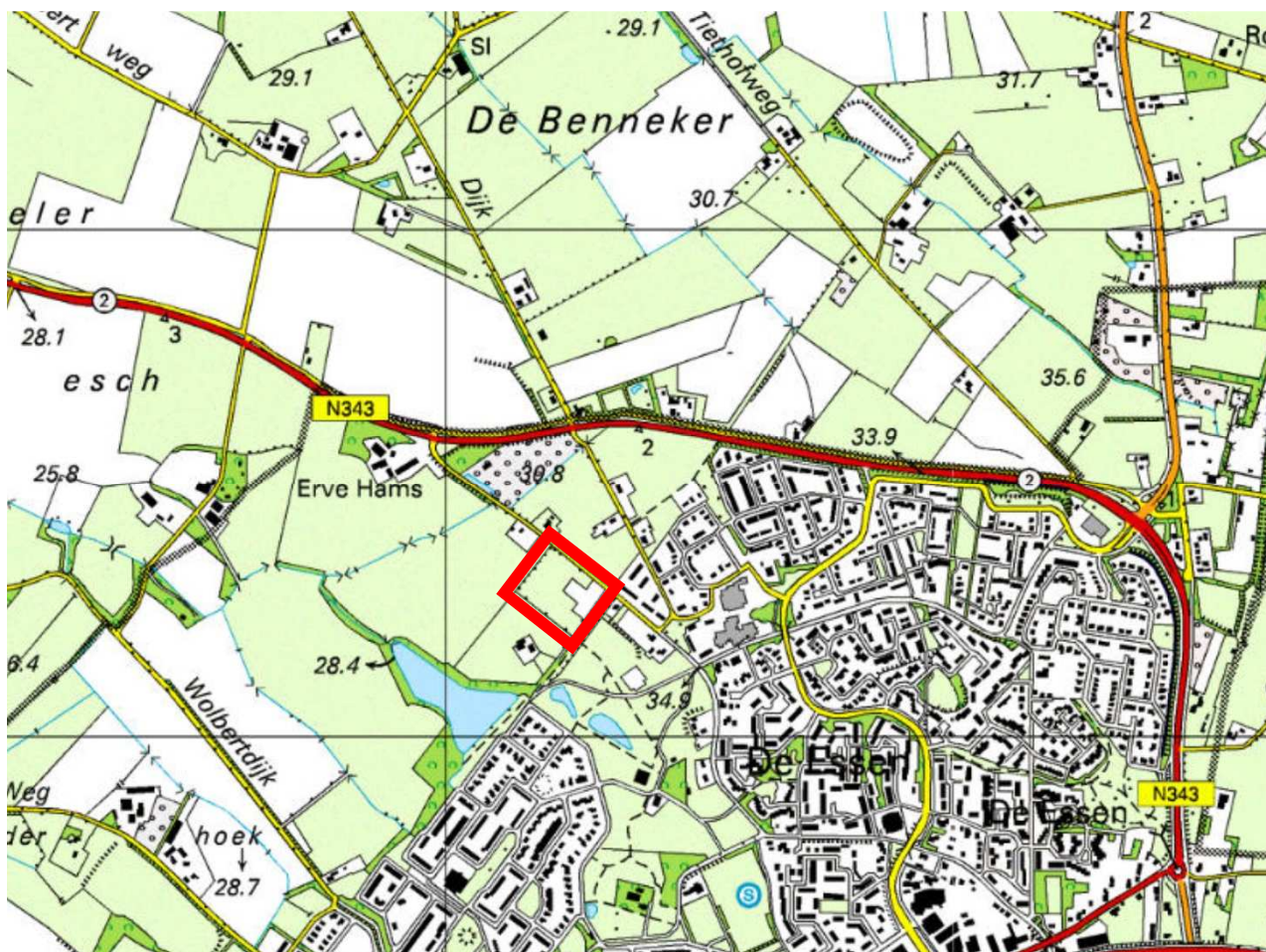
1.1 Aanleiding

De familie Kotte bewoont het perceel Weerselosestraat 89 in Oldenzaal en is voornemens om op het aangrenzende perceel, tevens in hun eigendom, twee extra bouwkavels te creëren. Het perceel bevindt zich aan de rand van woonwijk de Graven Es, een gebied dat door de gemeente Oldenzaal is aangewezen voor de ontwikkeling van landschappelijk wonen in de Essen. Met het oog op de landschappelijke inpassing is het voorliggend plan ontwikkeld.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging

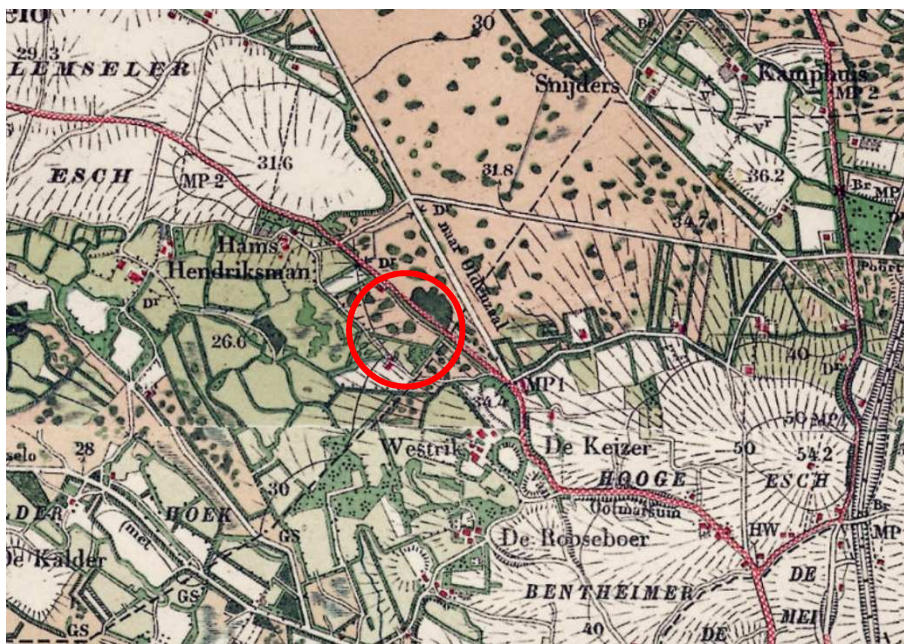
De locatie is gelegen aan de noordwestkant van wijk de Graven es, in de overgangszone tussen de woonwijk en het buitengebied.



Ligging en begrenzing plangebied

2.2 Omschrijving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het jonge heideontginningslandschap en grenst aan het westelijk gelegen essenlandschap. Deze laatste wordt gekenmerkt door een kleinschalige structuur en de aanwezigheid van robuuste groene landschapselementen als houtwallen en houtopstanden. Het jonge heideontginningslandschap is grootschaliger en laat juist meer openheid zien. Zoals aan de hand van oude kaarten is te zien, is de aanwezigheid van robuuste elementen als houtwallen en bosopstanden ten westen van het plangebied in de loop der jaren sterk afgenomen. Hieronder de situatie van omstreeks 1920 en die van 2015



2.3 Bestaande situatie

Het perceel waarop het woonhuis zich bevindt en het aangrenzende perceel hebben samen een oppervlakte van ca. 1,5 hectare. Het perceel met het woonhuis van de familie Kotte is ca. 2.200 m² groot. Het overige gedeelte is een extensief beheerd weiland.

Langs de Weerselose straat staat een rij bomen, met name zomer eiken en een aantal berken.

Op de erfgrans aan de noordwestzijde vinden we een houtwal, welke zich deels op het perceel van de familie Kotte bevindt en deels op gemeentelijke grond. De beplanting bestaat uit inheemse bomen en struweel, met daartussen de exoot Amerikaanse vogelkers. Deze laatste kan zich sterk uitbreiden en een bedreiging vormen voor de ontwikkeling van een gevarieerde inheemse beplanting en daarmee de biodiversiteit. Aan de zuidwestkant staan verspreid enkele bomen, ook hier zomereik en berk.

3 Inrichtingsplan

3.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt is de notitie “Uitwerking landschappelijk wonen De Graven Es en de Essen (februari 2015). Deze is ontwikkeld omdat diverse ontwikkelingen in de Graven Es vragen om een nadere concretisering van het thema land- schappelijk wonen uit de structuurvisie vragen. De gebieden rond de bergingsvijver zijn de uitbreidingsgebieden van Oldenzaal na realisering van De Graven Es, gebied 9. De termijn en schaal waarop dit plaats vindt is gelet op de onzekere woningmarkt en prioriteit bij binnenstedelijke locaties onzeker. Daarnaast is er al behoefte aan betere fietsverbindingen in betreffend gebied. Ook zijn er diverse particuliere initiatieven ten noorden van het gebied de Essen en bij de rotonde die om een zorgvuldige inpassing vragen.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Inspelen op landschappelijke context
- Landelijk en meer dorps dan stedelijk wonen
- Behoud mogelijkheden tot uitbreiding
- Groene fiets- en wandelroutes
- Landschappelijk wonen als nieuw concept

3.2 De inrichting



Inrichtingsplan

Het weideperceel zal worden opgedeeld in 2 bouwkavels van 2,2 are en een weideperceel van ca. 8,1 are. De bestaande houtwal aan de noordwestzijde zal worden verdicht met inheems struweel. Bij het te plaatsen landhek aan de Grensweg en nabij de bestaande bomengroep in de zuidelijke punt is voorzien in de aanplant van enkele zomereiken. De strook tussen de bouwkavels en de straat zal worden gehandhaafd, inclusief de aanwezige bomen. Langs de grens van het weideperceel aan de zuidwestzijde zullen twee zomereiken worden geplant en zullen de overige bomen gehandhaafd worden. Op de toekomstige grens tussen de te ontwikkelen bouwpercelen en de weide zal een aantal zomereiken en winterlinden worden geplant. Hierbij blijft het doorzicht in zuidwestelijke richting in tact. De beleving van het aangrenzende coulissenlandschap zal door deze maatregelen worden versterkt.

Soorten die in de houtwallen worden gebruikt zijn:

<i>Hoofdsortiment (boomvormers):</i>	<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els
	<i>Betula pendula</i>	ruwe berk
	<i>Betula pubescens</i>	zachte berk
	<i>Quercus robur</i>	zomereik
	<i>Sorbus aucuparia</i>	lijsterbes
	<i>Tilia cordata</i>	winterlinde
<i>Nevensortiment (struikvormers):</i>	<i>Coryllus avellana</i>	hazelaar
	<i>Crataegus laevigata</i>	tweestijlige meidoorn
	<i>Ilex aquifolium</i>	hulst
	<i>Mespilus germanica</i>	wilde mispel
	<i>Prunus avium</i>	zoete kers
	<i>Rhamnus cartarica</i>	wegedoorn
	<i>Rosa canina</i>	hondsroos
	<i>Sambucus racemosa</i>	bergvlier
	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

Soorten die in de boomgroepen worden geplant zijn:

<i>Quercus robur</i>	zomereik
<i>Tilia cordata</i>	winterlinde

De plantwijze is “natuurlijk” van aard. Het hoofdsortiment wordt onregelmatig verspreid geplant. Het nevenassortiment wordt gemengd geplant met een plantafstand van 1,25 x 1,25 meter.

3.3 Wandelpad

In de strook aan de noordwestkant, eigendom van de gemeente, is een fietspad gepland. Deze maakt deel uit van het fiets- en wandelnetwerk tussen de verschillende wijken, stedelijk gebied en buitengebied.

3.4 Terreininrichting

De vormgeving en materiaalkeuze ten behoeve van de terreininrichting is streekeigen.

Rasters worden uitgevoerd in gekloofd eiken palen met draad (paalafstand HOH: 5 m1). Voor hekken wordt gekozen voor de typische Twentse landhekken, eveneens gemaakt van inlands eikenhout.

3.5 Beheer

In de eerste drie jaar zal ontwikkelingsbeheer noodzakelijk zijn. Hierbij wordt de ongewenste vegetatie weggemaaid om te voorkomen dat deze hinderlijk is voor een goede ontwikkeling van de jonge aanplant. Ook exoten als de Amerikaanse vogelkers moeten worden bestreden.

Het structurele beheer omvat periodiek (gefaseerd) hakhoutbeheer. Dit houdt in dat niet alles in één keer wordt afgezet, maar ieder jaar iets. Verschillende stadia van regeneratie kunnen dan vlak naast elkaar voorkomen. Hierbij wordt een deel van de struikvormers (struweel laag) om de 5 tot 7 jaar op 40 - 50 cm afgezet in de winterperiode. In het volgende voorjaar loopt dit gelijk weer uit. Op deze wijze blijft de beplanting vitaal en ook dicht van structuur. In ecologisch opzicht profiteert met name de avifauna van deze beheerwijze.

4 Kostenraming inrichting

Verwijderen oude rasters en hekwerken	€ 1.850,-
Bestaande houtwal opschonen/dunnen en exoten bestrijden	€ 2.700,-
Leveren en planten inheems struweel ter verdichting houtwal	€ 520,-
Leveren en planten bomen (10 st)	€ 1.200,-
Leveren en plaatsen raster gekloofd eiken palen met draad	€ 1.700,-
Leveren en plaatsen Twents landhek inlands eiken	€ 650,-
Ontwikkelingsbeheer/nazorg	
Beheer houtwal gedurende 3 jaar	€ 1.400,-
(maaïen ongewenste vegetatie en bestrijding exoten)	
Watergiftten bomen (2 groeiseizoenen; 15 watergiftten)	<u>€ 1.200,-</u>
Subtotaal (exclusief BTW):	€ 11.220,-
Uivoeringskosten 6%	<u>€ 670,-</u>
Totaal deze raming:	<u>€ 11.890,-</u>