

INRICHTINGSPLAN OUDE ROSSUMERSTRAAT 1, OLDENZAAL

Ter plaatse van de Oude Rossumerstraat 1 te Oldenzaal zullen drie kavels voor woningbouw worden ontwikkeld. In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit in het gebied en de gewenste uitstraling van de woningen aan te geven. In onderhavig inrichtingsplan is een indicatie weergegeven van de situering van de woningen in combinatie met inrichtingsmaatregelen voor water- en groenvoorzieningen.

Water

Het hemelwaterbeleid van de gemeente Oldenzaal geeft aan dat bij nieuwbouw de ontwikkelaar en/of eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied moet verwerken. Dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen. Het beleid schrijft voor dat er 40 mm regen moet worden opgevangen binnen het plangebied. Het beleid gaat daarbij uit van 50 % verhard oppervlak binnen het plangebied. Het plangebied is bij benadering 3000 m², waarvan 50 % een oppervlak van 1500 m² is. Dus 40 mm = 40 liter per m² x 1500 m² bebouwing = 60.000 liter/dm³ = 60 m³ waterberging.

Om de desbetreffende hoeveelheid hemelwater te bergen, zal afgerond per woning 20 m³ water moeten worden geborgen. Dit zal gerealiseerd worden middels ondergrondse waterberging of infiltratiekratten. De zoeklocatie voor deze voorziening is aan de voorzijde van de woning in verband met afstroming van hemelwater naar deze zijde van de kavel. Het zoekgebied is weergegeven in de schets.

Groen

Ten oosten van de woningen ligt de Oliemolenstraat. Tussen de weg en de kavels ligt reeds een gemeentelijke groenstrook. Om in de toekomst het groene karakter van de Oliemolenstraat te waarborgen zal, op de kavels parallel aan de Oliemolenstraat, een groenstrook met afschermende beplanting worden aangelegd van 3 meter breed en 80 meter lang. De groenstrook heeft daarmee een totale oppervlakte van 240 m². Door de afschermende beplanting zoals hagen, bomen en struiken, zal de bebouwing nauwelijks zichtbaar zijn. Bijkomend voordeel is dat inkijk wordt tegengegaan en er een grote mate van privacy wordt gecreëerd.

Soorten bomen en heesters die aansluiten bij het bodemtype en de reeds bestaande groenstrook zijn: Winterlinde (*Tilia cordata*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Hulst (*Ilex aquifolium*), Tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*) of Eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Krentenboompje (*Amelanchier lamarkii*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en Sleetdoorn (*Prunus spinosa*). Deze soorten kunnen aangevuld worden met heesters die vaak in tuinen gebruikt worden als struik of haag zoals: Rhododendron, Chinees klokje (*Forsythia*), Venijnboom (*Taxus Baccata*), Alpenbes (*Ribes alpinum*), Beuk (*Fagus*) en Haagbeuk (*Carpinus Betulus*). De bomen en hoge heesters kunnen aan de oostzijde van de groenstrook geplaatst worden en de laagblijvende heesters aan de westzijde zodat er een gelaagde afschermende groenstrook ontstaat. Na een aantal jaar moet er worden gedund om de langzame groeiers (de blijvers) een kans te geven om zich te ontwikkelen. Hiervoor moeten de snelle groeiers (de wijkers) worden omgezaagd.

Driehoeksverband



FIGUUR 1 PLANTVERBAND GROENSTROOK

De groenstrook kan worden beplant volgens het hieronder voorgestelde beplantingsplan. Het betreft een groenstrook in de bebouwde kom, ter afscheiding van de kavels en de openbare ruimte. Zoals voorgesteld kan het inheemse bosplantsoen (in een later stadium) worden aangevuld met soorten die vaak voorkomen in tuinen. De geadviseerde maatvoering betreft 60-100 cm voor het bosplantsoen met aanplant in driehoeksverband 1x1 meter (zie figuur 2). Uitgaande van bosplantsoen aanplant zal een oppervlakte van 240 m² moeten worden aangeplant met 240 stuks aanplant.

Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
Acer campestre / Tilia cordata	Veldesdoorn / Winterlinde	10-12	10
Corylus avellana	Hazelaar	60-100	30
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	60-100	25
Prunus spinosa	Sleedoorn	60-100	15
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	25
Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	25
Euonymus	Kardinaalsmuts	60-100	35
Ilex aquifolium	Hulst	60-100	30
Crataegus laevigata/monogyna	Meidoorn	60-100	15
Carpinus betulus	Haagbeuk	60-100	20
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60-100	10

FIGUUR 2 BEPLANTINGSLIJST

INRICHTINGSPLAN

