

Toelichting project Elsenstraat/ Zonnehoek, Milheeze

Tekening inrichting openbare ruimte, datum 23-08-2018, WH.

Door de sloop van een leegstaand schoolgebouw komt er ruimte vrij voor de herinrichting van gebied Elsenstraat/ Zonnehoek-west.

Ambities en uitgangspunten van het plan:

- goed voorbeeld geven voor duurzame herontwikkeling van een stedelijk terrein;
- een groene, recreatief aantrekkelijke, sociaal veilige, multifunctionele bespeelbare openbare ruimte;
- een robuuste, klimaatbestendige en beheervriendelijke (groen-) inrichting,
- door plaatselijke verlaging van het terrein ruimte genereren voor open waterberging en infiltratie;
- het voornemen om zo veel als mogelijk (potentieel) waardevolle (volwassen) bomen duurzaam te behouden en in te passen in het plan;
- een groeninrichting die een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de stadsnatuur en de biodiversiteit;
- voor wat betreft de materiaalkeuzes van de verharde terreindelen aansluiting zoeken bij de directe omgeving;
- het plan te laten voldoen aan de gemeentelijke groennorm: realisatie van minstens 75m² openbaar groen per toegevoegde woning t.o.v. de situatie voor de herinrichting.

Plantoelichting en aandachtspunten:

Codes op tekening:

- A1: deze beeldbepalende boom (paardenkastanje) dient worden behouden en duurzaam in stand worden gehouden. De kroonprojectie van deze boom reikt tot over het plangebied. Gezien dit gegeven en de schaduwwerking van de boom zal hier bij de inrichting van het gebied rekening mee moeten worden gehouden;
- A2: deze beeldbepalende boom (valse christusdoorn) dient worden behouden en duurzaam in stand worden gehouden. Binnen de ruime kroonprojectie mag in principe geen wijziging van het maaiveld plaatsvinden. Het is zaak om voor het inrichtingsplan maar ook in de bouwfase hierop anticiperen. De ruime kroonprojectie dient tijdens de bouwfase afgezet te worden met bouwhekken en is in die fase de facto 'verboden terrein'. Het maaiveld onder de ruime kroonprojectie dient (indien in bouwhekken zetten niet haalbaar is) ten minste tijdens de bouwfase afgedekt te worden met drukverdelende rijplaten én de stam van de boom moet fysiek (met planken) beschermd. Zie hiervoor 'Handboek bomen, 2014' van het Norminstituut bomen. Bestaande verharding mag uiteraard wel benut worden;
- A3 t/m A7: bestaande half- volwassen rode esdoorns in een groenstrook in de openbare ruimte Elsenstraat. Deze groenstrook bevindt zich buiten het onderhavige bestemmingsplan, maar de herontwikkeling van het gebied kan wel ingrijpende consequenties hebben voor het groen. Voor een (verkeers-)ontsluiting vanaf de Elsenstraat zullen door de groenstrook heen inritten gerealiseerd worden. Het is nu nog niet duidelijk waar deze inritten precies zullen landen. Het rooien van bomen is alleen met de toestemming van de gemeente mogelijk. Tegen deze achtergrond heeft het realiseren van gecombineerde (geclusterde) inritten sterk de voorkeur om een zware aantasting van het (groene) straatbeeld van de Elsenstraat te voorkomen. De mogelijkheid om de bomen te behouden is sterk afhankelijk van de keuzes in de verkaveling, de wijze van inrichting van het bouwterrein, architectuur van het uitgeefbaar gebied én toezicht tijdens de bouwfase. Het gebruik van de bestaande groenstrook tijdens de bouwfase (o.a. opslag materialen, parkeren van voertuigen) is niet toegestaan. Een bescherming van de groenstrook als geheel met behulp van bouwhekken verdient de voorkeur. Een verdichting (door overrijden enz.) van de groenstrook waar de bomen staan moet worden vermeden. Het risico dat de te behouden bomen een fatale klap krijgen tijdens de bouwfase is ondanks alle inspanning groot. Op het moment dat er

duidelijkheid is over het bouwplan, moet er in overeenstemming met de gemeente een keuze gemaakt worden welke bomen behouden kunnen worden en welke passende maatregelen er uitgezet moeten worden.

P.m.: in deze strook staat ook de verlichting die mogelijk verplaatst moet worden.

P.m.: huisaansluitingen zo veel als mogelijk clusteren en deze onder de gecombineerde inritten leggen;

- B1: haag staat tegen de grens openbaar- particulier. De beukenhaag dient te worden behouden en in stand gehouden te worden;
- B2: er dient een nieuwe dubbele beukenhaag worden aangeplant en in stand worden gehouden in een strook van 1m breed tegen perceelgrens met kniphooftte 2,00m. De haag zal worden onderbroken door tuindeuren naar de particuliere tuinen. Het verdient aanbeveling om de tuindeuren eveneens te clusteren (twee deuren vast naast elkaar) zoals dat ook de suggestie is voor de inritten aan de Elsenstraat. Tegelijk verdient het aanbeveling om standaard één tuindeur per woning met een vaste deurbreedte (van bijvoorbeeld 1m breed) af te spreken en bij voorkeur ook een model (materiaal en kleurstelling) deur. Oneigenlijk gebruik van het achterpad (niet geschikt voor voertuigen, anders dan fiets en scooter) is niet toegestaan;
- C1: realisatie van een parkachtig gebied met aandacht voor: sociale veiligheid en multifunctioneel buurtgroen met bomen t.b.v. ontmoeten, spelen en waterberging en –infiltratie. De exacte inrichting van het gebied dient in overleg met de directe omwonenden/ gebruikers nader worden uitgewerkt. Het gebied dient aan de oost- en de westzijde worden begrensd door beukenhagen (bestaand en nieuw, B1 en B2) in de openbare ruimte tegen de grens openbaar- particulier gebied. T.b.v. de nieuwe woningen dient aan de westzijde een achterpad worden gerealiseerd (van maximaal 1,50m breed). Aan de noordzijde wordt het bestaande voetpad tot aan de Elsenstraat verlengd. Om als berging te kunnen functioneren dient het gebied (plaatselijk) komvormig licht verlaagd te worden. Het is de bedoeling om schoon hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen en haar omgeving te lozen op projectgebied. In de verlaging van het maaiveld kan het water tijdelijk gebufferd worden en geleidelijk worden geïnfiltreerd.

De exacte inrichting van het gebied dient binnen bovenstaande codering in overleg met de directe omwonenden/ gebruikers nader worden uitgewerkt.