



Landschappelijk inpassingsplan

RVR-kavels Medevoort Helmond - oktober 2019



Landschappelijk inpassingsplan

Ruimte voor Ruimte kavels
Medevoort gemeente Helmond

Project 110-005
ir. Gijs van der Sman

10 oktober 2019



De opgave

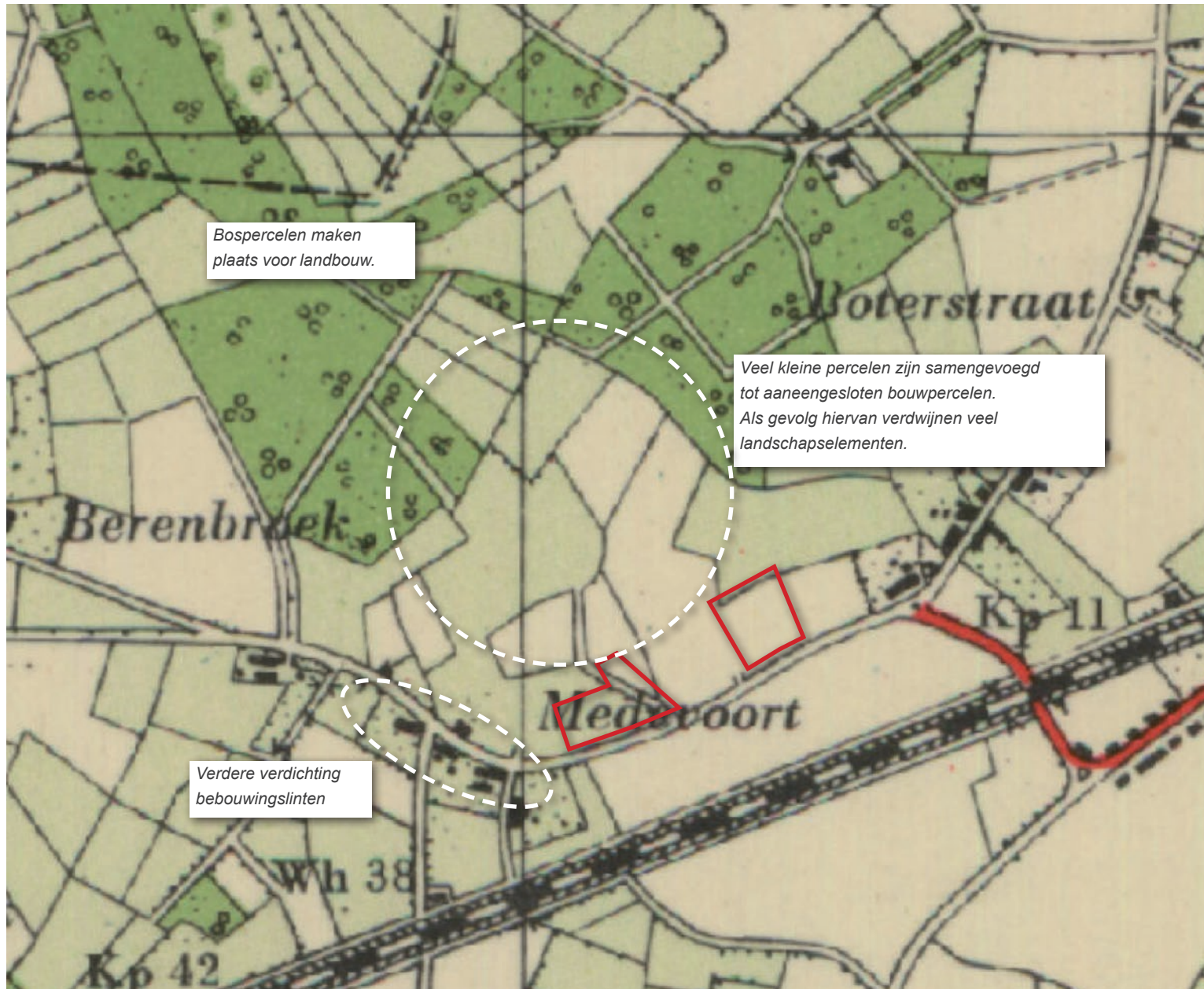
Bij de gemeente Helmond is een verzoek ingediend om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling om drie woningen aan de Medevoort te kunnen oprichten en één woning te herbouwen. Op de locatie staat momenteel een woning die herbouwd zal worden en daarnaast liggen agrarische gronden zonder een bouwmogelijkheid voor woningen. Omdat de woningen niet passen in het vigerende plan, moet hiervoor een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt waarmee de woningen juridisch-planologisch worden geregeld. Een voorwaarde voor de bestemmingsplanwijziging is dat de woonpercelen worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Voorliggend plan voorziet hierin.

In dit landschappelijk inpassingsplan wordt de historische en huidige ruimtelijke landschappelijke context in beeld gebracht en worden de maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing voor de vier woonpercelen uiteengezet in woord en beeld.



Situatie ca. 1900

Toelichting staat op de kaart.



Situatie ca. 1950

Toelichting staat op de kaart.

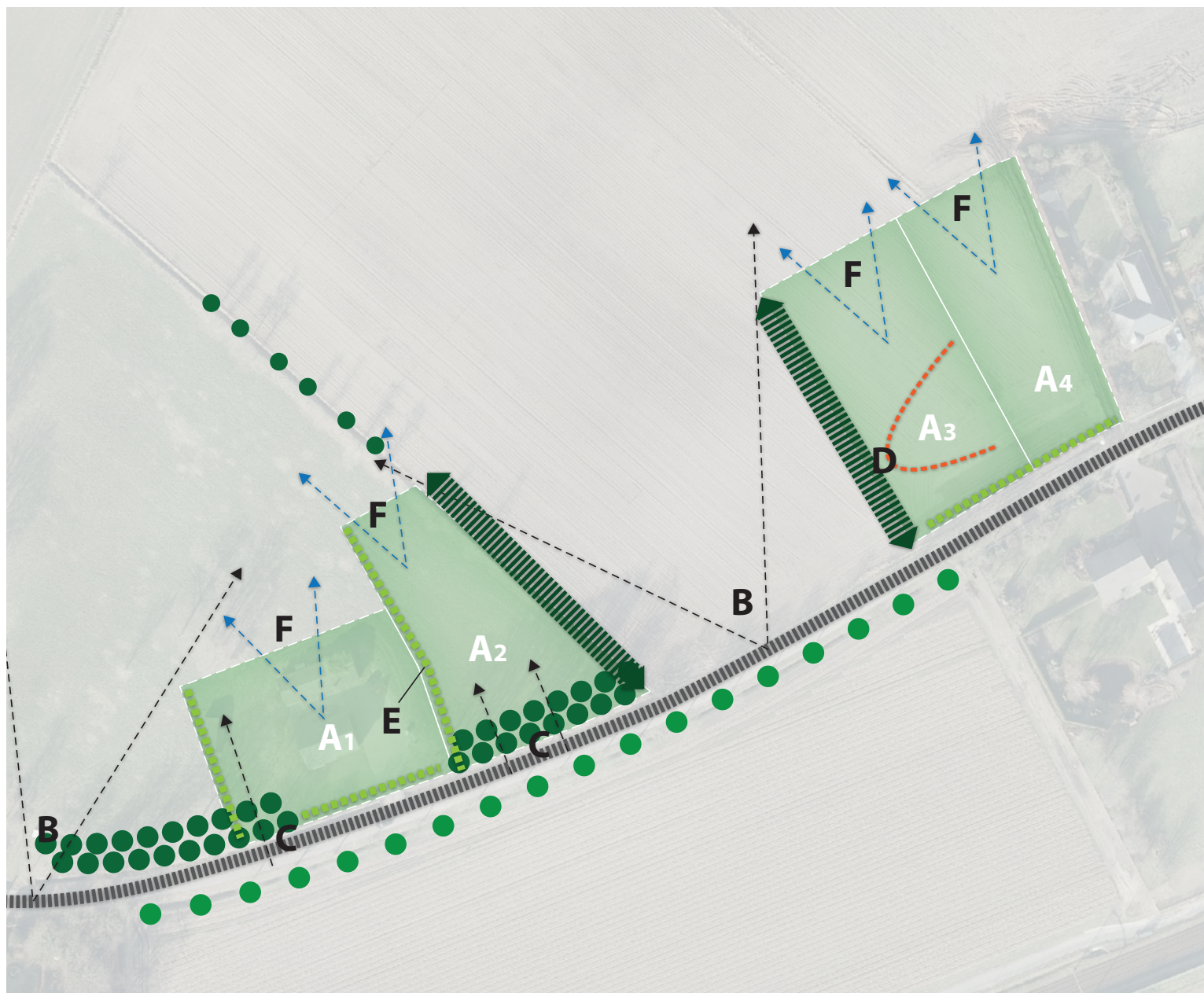


Situatie ca. 1975

Toelichting staat op de kaart.

Het landschap rondom de planlocatie Medevoort wordt gekenmerkt door de navolgende aspecten:

- A** Agrarische bouwpercelen met een rechthoekige verkaveling en sloten t.b.v. de ontwatering.
- B** Restanten van de (loof-)bospercelen: het Coovels Bosch.
- C** De Schootense Loop, met recent gerealiseerde natuurvriendelijke flauwe oevers, meandering van de loop en enkele landschapspoelen.
- D** Bomenlanen langs de weg Medevoort en enkele lijnvormige landschapselementen langs kavelgrenzen. Betreffen veelal restanten van het voormalige essen- en kampenlandschap.
- E** De historische (voormalig) agrarische bebouwing van het buurschap Medevoort. Achter de langgevelboerderijen aan de weg staat veelal agrarische bedrijfsbebouwing van latere perioden.
- F** Lintbebouwing langs de Burgemeester Krollaan en de weg Medevoort bestaande uit grondgebonden vrijstaande woningen.



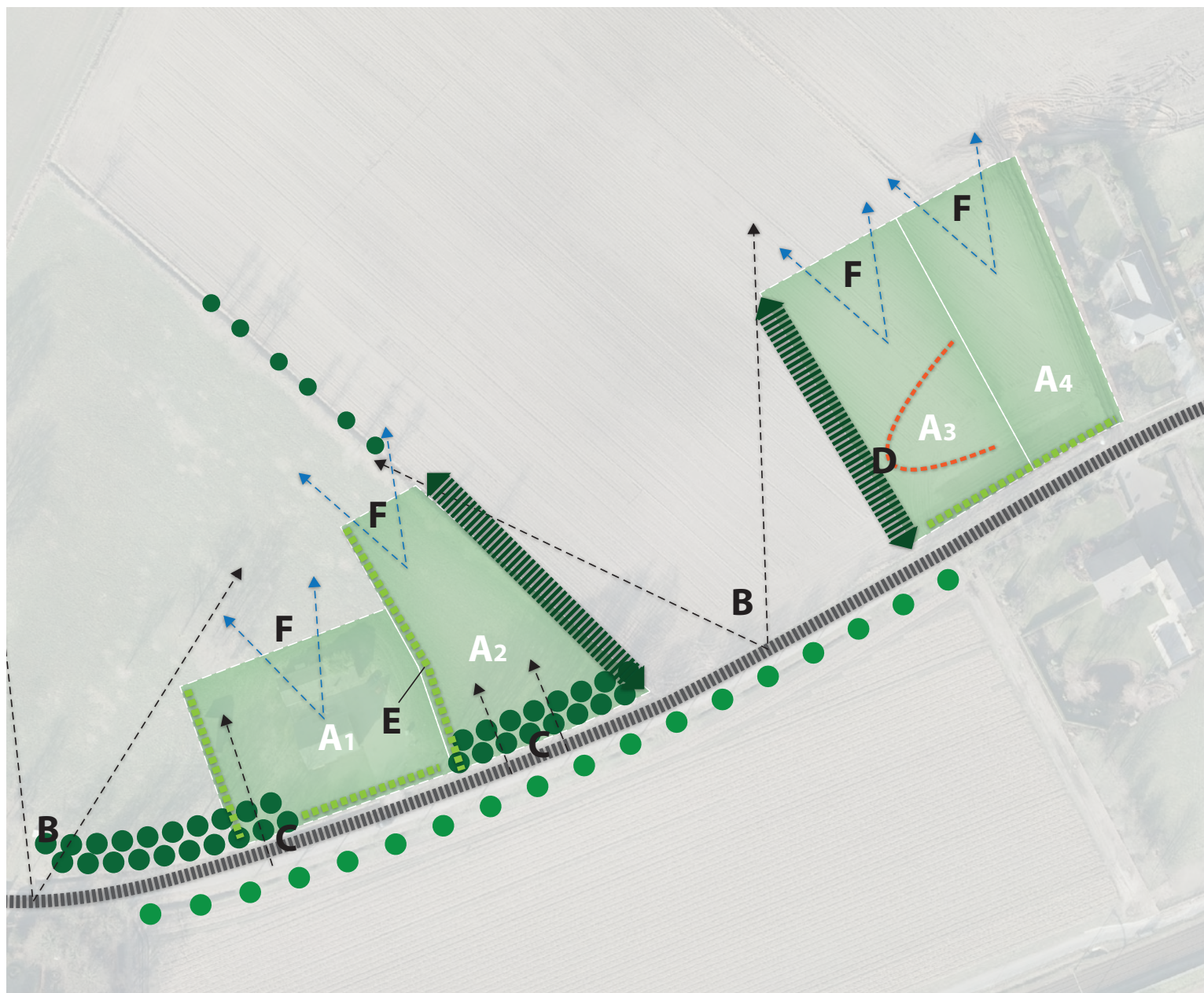
Planconcept

Het voornemen betreft de realisatie van vier woonkavels in twee clusters van twee woningen. De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de kavels zijn als volgt:

A De kavels A1 en A2 liggen 'solitair' in het landschap en sluiten niet aan op bestaande structuren. Het huidige woonperceel ligt open in het landschap; de bomen zijn opgekroond en er is geen beplanting die het zicht op ooghoogte belemmert. Dit open karakter vormt het uitgangspunt voor de inpassing van de twee percelen.

De kavels A3 en A4 sluiten aan op de lintbebouwing aan de oostzijde. Vormen het einde van de uitloper met lintbebouwing. Van belang is een goede afronding middels landschappelijke beplanting op de westgrens.

B De onbebouwde ruimten tussen de woonkavels dienen vrij te blijven van opgaande beplanting om het doorzicht naar het achterliggende landschap en daarmee het Coovels Bosch te behouden. De lijnvormige beplanting aan weerszijden vormen een passende afronding van de woonclusters.



Planconcept (vervolg)

- C** De karakteristieke boomgroepen aan de wegzijde blijven behouden. Doordat de bomen zijn opgekroond blijft het zicht op ooghoogte grotendeels behouden.
- D** De westgrens van kavel A3 vormt het einde van de lintbebouwing. Dit biedt kansen om deze rand te voorzien van robuust lijnvormig landschapselement zodat het een logisch en definitief eind vormt van de oprukkende lintbebouwing vanuit de stad.
- E** De percelen van A1 en A2 krijgen een meer open karakter. De perceelsgrenzen, en daarmee de privétuinen worden gemarkeerd door lage hagen. Door de hagen op maximaal 1.20m te scheren blijft het zicht op ooghoogte behouden.
- F** De landschappelijke zijden kunnen openblijven om zo een geleidelijke overgang te creëren tussen de tuinen en het agrarisch landschap. Door het ontbreken van openbaar toegankelijke paden aan deze zijde is een inpassing hier niet doelmatig.



Inpassingsmaatregelen

Voor een goed elandschappelijke inpassing van de woonpercelen worden de navolgende maatregelen genomen.

A1 Aanplant van geschoren inheemse (bladverliezende) hagen op de perceelsgrenzen. De hagen dienen laag (max. 1.2m hoog) te blijven zodat de woningen zichtbaar blijven en daardoor deel uit blijven maken van het buurtschap. Daarnaast blijft bij het westelijke cluster zodoende het zicht naar het achtergelegen landschap grotendeels behouden. Tussen de achtertuinen kunnen de hagen hoger zijn i.v.m. privacy in de achtertuinen. De achterzijden van de percelen blijven vrij van beplanting zodat een zachte overgang naar het agrarisch landschap ontstaat. Daarnaast behouden bewoners uitzicht over het landschap.

A2 Aanplant van een houtkant aan weersijden van het open zicht. De houtkant bestaat uit struikvormers en een rij overstaanders. De houtkant voorziet de grenzen van een robuuste inpassing, en vormt zodoende een afronding van het woningcluster. De houtkant wordt niet tot aan de weg aangeplant omdat anders geen zicht meer is op de woningen. Voor de herkenbaarheid is enig zicht op de woningen immers gewenst.



Inpassingsmaatregelen

- B1** Aanplant van solitaire (baken-)bomen van de 1e grootte op de hoeken van de perceelsgrenzen. Deze bomen markeren de woonpercelen en de overgang naar het agrarisch landschap.
- B2** Aanplant van enkele bomenrijen en boomgroepen langs de perceelsgrenzen. De boomkronen zorgen voor een groen aanzicht en verzachten het zicht op de bebouwing. De ruime opzet (min. 8m h.o.h) zorgt echter voor behoud van voldoende doorzicht.

Bepantingslijst

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoohte
A1-A2 Hage/ houtkanten				
A1 Geschoren hagen	zie tek.	5st/m	80-100cm	max 1.2m
A2 Houtkant (struikvormers)	zie tek. (5m breed)	1st/1.25m ² 3 rijen	80-100cm	max. 4.0m
A2 Houtkant (Overstaanders)	zie tek.	min. 8m h.o.h.	14-16cm	nvt

Plantvak	Omvang	Plantafstand	Plantmaat	Eindhoohte
B1-B2 Solitaire bomen/boomrijen				
B1 Solitaire bomen 1e grootte	7st.	min. 8m h.o.h.	14-16cm	nvt
B2 Overige bomen	34st.	min. 8m h.o.h.	14-16cm	nvt

Plantvak	Sortiment
A1	Beuk, haagbeuk, veldesdoorn, liguster (of gemengd)
A2	Inheems bosplantsoen (in groepen aanplanten 3-7st)
B1-B2	Inheemse loofboom van de 1e grootte
B2	Inheemse loofboom

