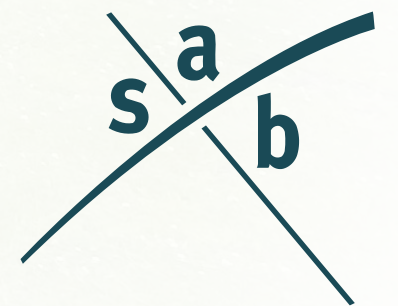




Erfinrichtingsplan

Kaldersedijk 8, Helmond

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 29 juli 2020 | Projectnummer: 170372.03



Aanleiding

Aan de Kaldersedijk 8 in Helmond bevindt zich een woonperceel met tuin. Een groot deel van deze tuin heeft momenteel een agrarische bestemming. In een nieuw bestemmingsplan wordt het huidige gebruik als tuin juridisch-planologisch vastgelegd in de vorm van een woonbestemming zonder verdere bebouwingsmogelijkheden.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant maken de gronden onderdeel uit van het landelijk gebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het landelijk gebied geldt de voorwaarde dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarom is voor de gewenste bestemmingswijziging een erfinrichtingsplan nodig, waarmee de landschappelijke kwaliteiten in de toekomst behouden en versterkt kunnen worden.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Helmond en maakt deel uit van de wijk Brandevoort in Helmond. De omgeving van het plangebied is landelijk, maar ligt 'ingeklemd' tussen de uitbreidingswijken van Helmond en Mierlo.

Het perceel waarvoor het erfinrichtingsplan nodig is, is momenteel ingericht als tuin. Aangezien de tuin al een zeer landschappelijke uitstraling heeft, zijn aanpassingen aan de opzet van het erf niet direct nodig. Daarom zal dit erfinrichtingsplan met name de huidige kwaliteiten beschrijven en vastleggen. Daarnaast worden er uitgangspunten geformuleerd voor wanneer er aanpassingen aan de erf gewenst zijn, zodat de landschappelijke kwaliteit van het erf geborgd blijft.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de ligging in de omgeving en wordt de historische ontwikkeling van het gebied toegelicht. Vervolgens komt het relevante beleid voor de locatie aan bod. Daarna bespreken we wat de kwaliteiten zijn van de huidige inrichting van het erf en volgt het inrichtingsplan. Tot slot doen we enkele voorstellen voor de gewenste uitstraling van het erf, aan de hand van referentiebeelden.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestzijde van Helmond en maakt deel uit van de wijk Brandevoort in Helmond. Het ligt op de overgangszone tussen het dorp Mierlo en Brandevoort. De historische kaarten laten zien dat de ontwikkeling van de wijk Brandevoort de uitbreiding van Mierlo tot de grootste veranderingen rondom het plangebied heeft geleid. Daarnaast is de Geldropseweg een belangrijke infrastructuur die zich gedurende de tijd tot een steeds belangrijkere verbindingsweg heeft ontwikkeld.

Landschapstypen

Het plangebied ligt in het hoeven- en kampenlandschap en bestaat uit zandgrond (zie bodemkaart en geomorfologische kaart). Het landschapstype kenmerkt zich door een gevarieerd landschapsbeeld met een afwisseling in openheid en beslotenheid.

De ontginning van het landschap heeft de basis gevormt voor de huidige structuren. De eerste wegen in het landschap hadden een kronkelig karakter. Een rechtlijner patroon is te zien bij de recentere ontginningen. De Kaldersedijk heeft ook zo'n rechtlijnige structuur. Deze rechtlijnige ontginningsassen kenmerken zich door statige boerderijen. Verkavelingen zijn blokvormig. Beplanting in dit landschapstype bestaat uit erfbeplanting met boomgaarden, laanbeplanting en houtwallen.

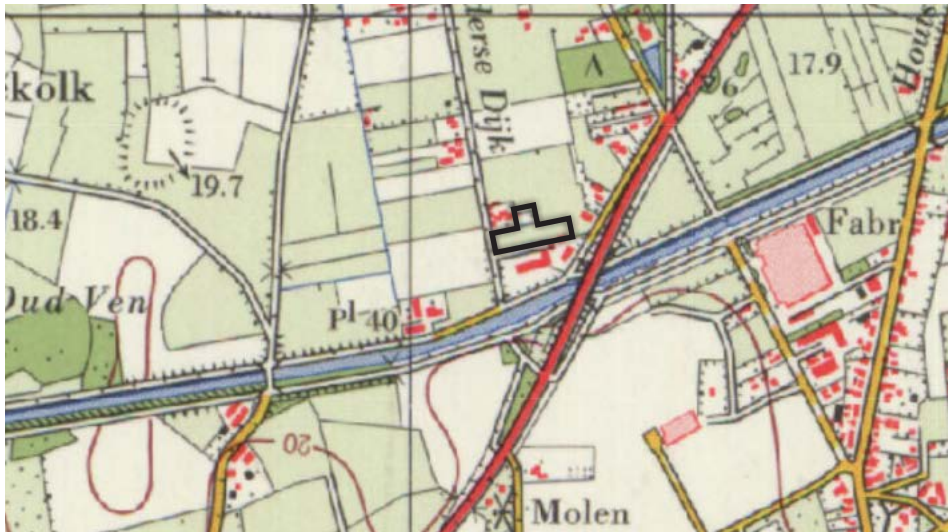
Het gebied is waardevol vanwege de afwisseling in open- en beslotenheid. Ook zijn op deze plek de karakteristieke verkavelingslijnen nog goed zichtbaar. Het behoud van het landschappelijke karakter van dit gebied tussen de uitbreidingswijken, voorkomt dat de omliggende wijken Brandevoort, Het Hout en Mierlo aan elkaar vast zullen groeien.



1900 (Topotijdreis)



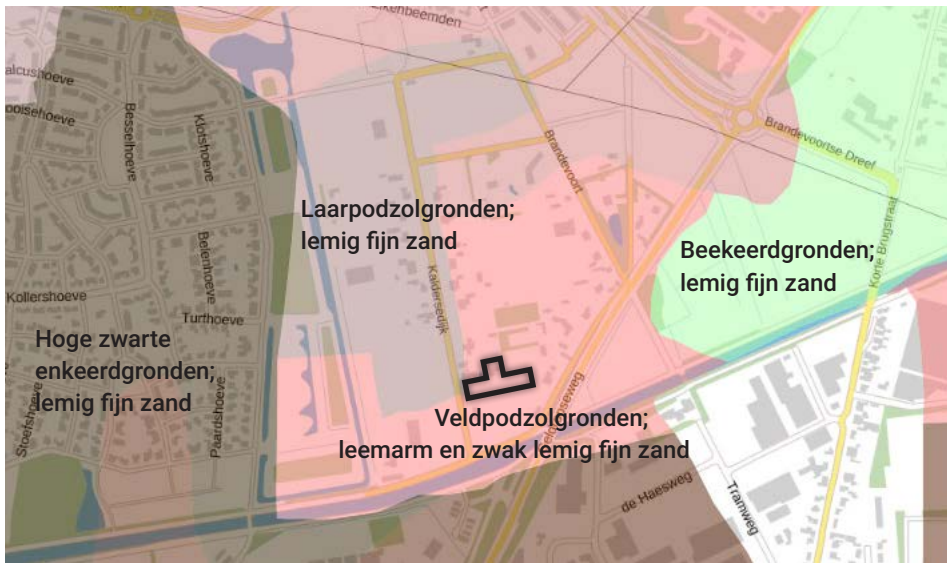
1950 (Topotijdreis)



1980 (Topotijdreis)



Heden (Topotijdreis)



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)

Interrim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op het plangebied is de Interrim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing en ligt in 'landelijk gebied' (zie afbeelding). Volgens artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) geldt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het Landelijk Gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Structuurvisie Helmond 2030

De gemeenteraad van Helmond heeft bij raadsbesluit van 4 februari 2014 voor haar hele grondgebied een structuurvisie vastgesteld met als titel "een stad in balans". De structuurvisie (zie afbeelding) speelt in op de verschuiving van een sterk (eind)doelgerichte en kwantitatieve programmering met een duidelijk omschreven toekomstbeeld (blauwdruk) naar een meer 'adaptieve houding' ten aanzien van de mogelijkheden en kansen die zich in de toekomst voor zullen doen. De gemeente zet dan ook in op meer samenwerking in de omgeving (regio ZO-Brabant en BrabantStad) en op co-creatie met initiatiefnemers, het bedrijfsleven, maatschappelijke instellingen, onderwijsinstellingen en individuele burgers.

Wanneer wordt gekeken naar de plankaart behorende bij de Structuurvisie Helmond 2030 valt op dat het plangebied in een

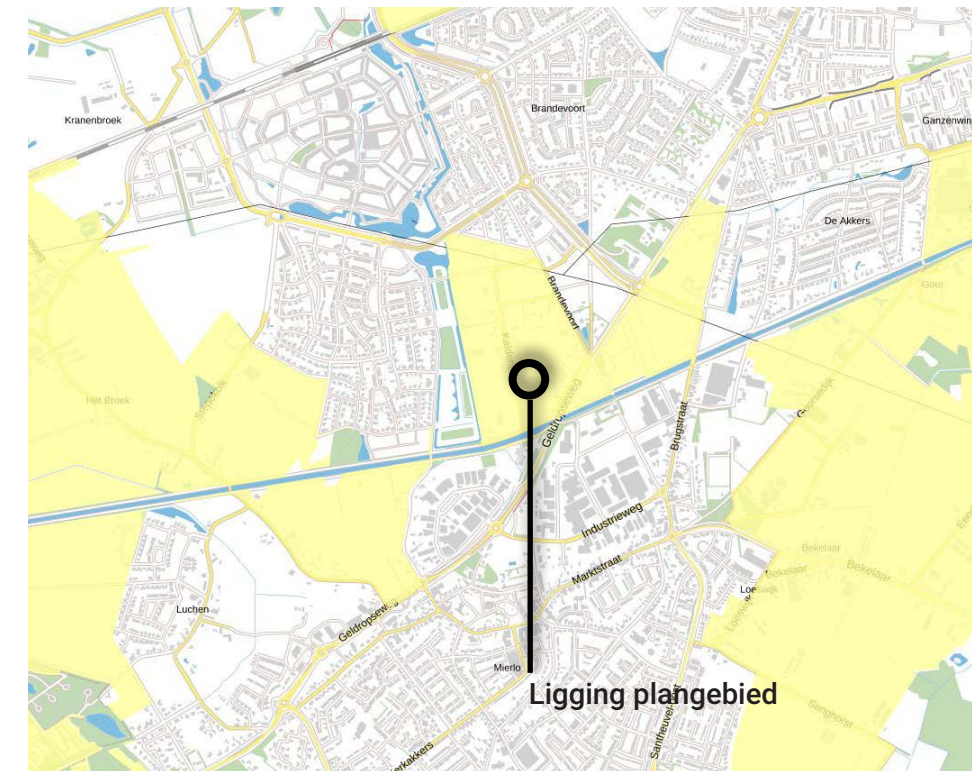
overgangszone valt tussen het stedelijk en open landschap. Voor de locatie zijn er geen specifieke opgaven.

Parkeerbeleid

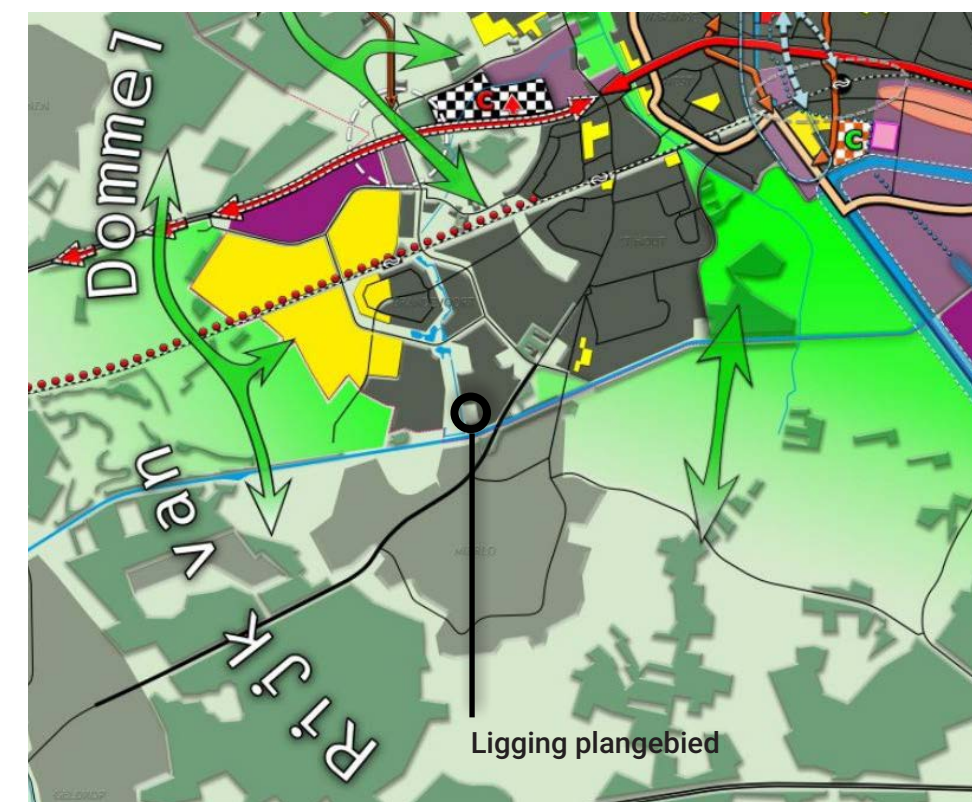
In de gemeente Helmond zijn de parkeernormen uit de Beleidsregel Parkeernormen gemeente Helmond 2020 van toepassing. Voor het plangebied gelden de volgende parkeernormen:

- Dure koopwoning: 2,0 parkeerplaatsen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek.

Aangezien de kavel al voorziet in voldoende parkeerruimte (er zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig bij de entree), zijn hiervoor geen aanpassingen nodig.



Interrim Omgevingsverordening Noord-Brabant, kaartlaag kwaliteitsverbetering landschap (gele aanduiding: landelijk gebied)



Structuurvisie Helmond 2030

Huidige situatie van het erf

Het plangebied ligt aan de Kaldersedijk, een weg die gekarakteriseerd wordt door laanbeplanting. Aan de Kaldersedijk bevindt zich de oprit naar het perceel. Hier zijn twee parkeerplaatsen aanwezig. De tuin is begrensd door een landschappelijke haag en een hekwerk. Vanaf het hek loopt de klinkerverharding door naar de bijgebouwen die achterop het perceel staan. De tuin zelf heeft een bijzonder groen karakter. De eikenbomen op de erfgrans die een dichte wand vormen rondom het kavel, dragen hier aan bij. De tuin zelf bestaat uit gras, met daarin verschillende bomen zoals fruitbomen en wilgen. In de tuin zijn verder een aantal landschappelijke elementen te vinden, zoals een takkenril. Verharding op de kavel is beperkt en bestaat uit gebakken klinkers. Alleen de noodzakelijke verharding voor de toegankelijkheid van de bijgebouwen is aanwezig.

Samengevat bestaan de waardevolle reeds aanwezige landschapselementen op het erf uit de volgende elementen:

- Dichte wand van eikenbomen langs de erfgransen;
- Fruitbomen en wilgen;
- Hagen als erfafscheidingen;
- Takkenril;
- Groene inrichting (gazon, weinig verharding).

De huidige inrichting is recentelijk ontstaan. Daarvoor was het terrein onder andere in gebruik als paardenbak. De luchtfoto's rechts geven een overzicht van de verandering in de afgelopen jaren.



De nummering op de afbeelding correspondeert met de nummering op de foto's.



1 De oprit naar het erf, met aan de linkzijde de woning. Aan de voorzijde is een landschappelijke haag aanwezig als erfafscheiding



2 Op de oprit na is het plangebied grotendeels onverhard. In het gras staan fruitbomen en wilgen



3 De randen van de tuin worden omkaderd door een bomenrij, voornamelijk eiken



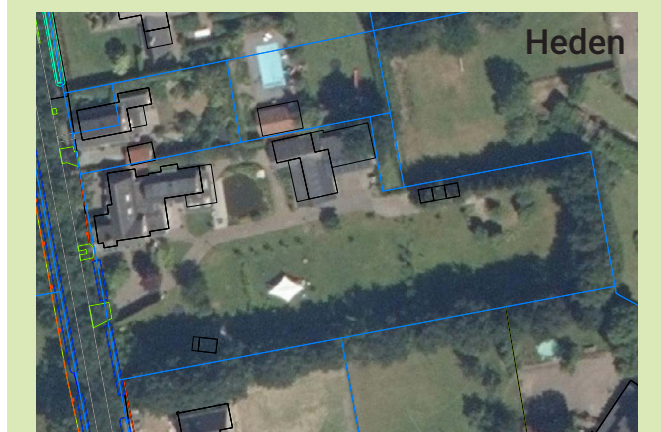
4 (Knot)wilgen en een takkenril in de tuin



5 Een van de kleinere bijgebouwen achterin de tuin



6 Rechts het grotere bijgebouw op de kavel, helemaal achterin het woonhuis



Luchtfoto's van 2017, 2019 en heden: De huidige eigenaren hebben veel veranderingen aan de tuin aangebracht, zo is onder andere de paardenbak verdwenen om plaats te maken voor een landschappelijk ingerichte tuin met nieuwe planten en bomen

De huidige inrichting van de tuin, zoals hiervoor beschreven, heeft een zeer landschappelijke uitstraling en draagt al bij aan een versterking van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. De eerder benoemde landschapselementen zoals bomenranden langs de kavel, fruitbomen, hagen, de takkenril en de groene uitstraling van de kavel zijn daarbij met name waardevol. Aanpassingen aan de opzet van het erf ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn daarom niet direct nodig. Het behoud van de landschappelijke waarden, zoals hiernaast in de inrichtingsschets afgebeeld, is daarom uitgangspunt.

Wel kan door middel van specifiek onderhoud ingezet worden op het versterken van biodiversiteit op het erf. Het aanwezige gazon wordt nu kort gemaaid, maar wanneer dit wordt onderhouden door middel van ecologisch maaibeheer, krijgt het gazon meer natuurwaarde. Dit kan door minder te maaien, bijvoorbeeld maximaal 3 keer per jaar. Daarnaast wordt biodiversiteit bevorderd wanneer ecologische bloemenmengsels ingezaaid worden in het gras, die een nectarbron voor bijen en insecten vormen.

Wanneer in de toekomst aanpassingen aan het erf gewenst zijn, bijvoorbeeld de realisatie van een terras, het plaatsen van nieuwe erfafscheidingen, etc., dan is het belangrijk de uitgangspunten op de volgende bladzijde te hanteren, zodat de erfinrichting een bijdrage blijft leveren aan het landschap.



Erfinrichtingsplan voor de Kaldersedijk 8. De schets laat de huidige tuininrichting zien, waarbij verder ingezet kan worden op het versterken van biodiversiteit

Verharding

- Minimaliseer altijd de verharding ten behoeve van regenwaterinfiltratie: verhard alleen voor de bereikbaarheid van de kavel en de bebouwing;
- Zorg dat er minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn, conform de parkeernormen van de gemeente;
- Zet in op halfverharding of open verharding wanneer nieuwe verharding gewenst is. Hierbij kan het regenwater beter infiltreren dan bij dichte verharding.

Groen

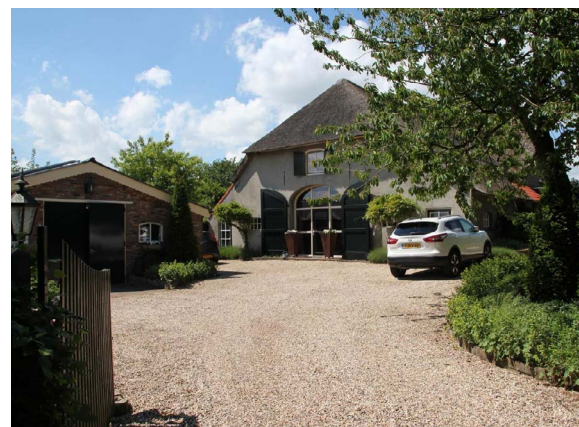
- Behoud bestaande bomen met een goede levensverwachting ten behoeve van klimaatadaptatie (oa. schaduwwerking);
- Kies voor landschappelijke erfafscheidingen: hagen (bijv. beukenhaag), struweelbeplanting of boomsingels zijn passend;
- Onderhoud het gras door middel van ecologisch maaibeheer. Alleen de delen met intensiever gebruik kunnen regelmatig gemaaid worden, zoals bijvoorbeeld paden door het gras;
- Wanneer nieuwe beplanting gewenst is, kies dan voor inheemse soorten die passen op een erf binnen dit landschapstype. Gedacht kan worden aan fruit- en notenbomen, struweelbeplanting en hagen, zoals een beukenhaag of veldesdoorn.

Duurzaamheid

- Zet in op een duurzame erfinrichting: zaai bijvoorbeeld bloemrijke zadenmengsels in die vlinders en bijen aantrekken;
- Plaats nest- en verblijfskasten voor verschillende dieren. Ook de reeds aanwezige takkenril draagt bij aan biodiversiteit (insecten e.d.);
- Laat regenwater zoveel mogelijk op een natuurlijke manier infiltreren in de bodem. Een wadi kan ervoor zorgen dat het water beter, op een centrale plek, kan infiltreren in de bodem.



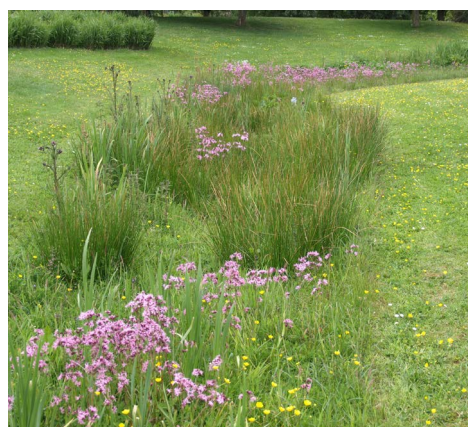
Fruitbomen zijn passend op een erf



Minimaliseer verharding en kies wanneer mogelijk voor halfverharding of open verharding



Zaai bloemenmengsels in voor biodiversiteit



Wadi's kunnen natuurlijke regenwaterinfiltratie bevorderen en zorgen voor diversiteit



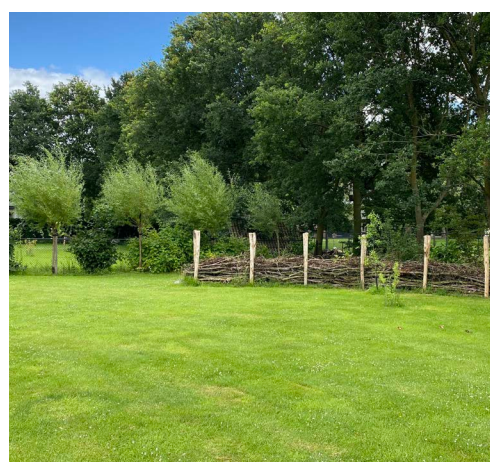
Hagen zijn niet alleen passend in het landschap, maar dragen ook bij aan biodiversiteit (oa. voor de mus)



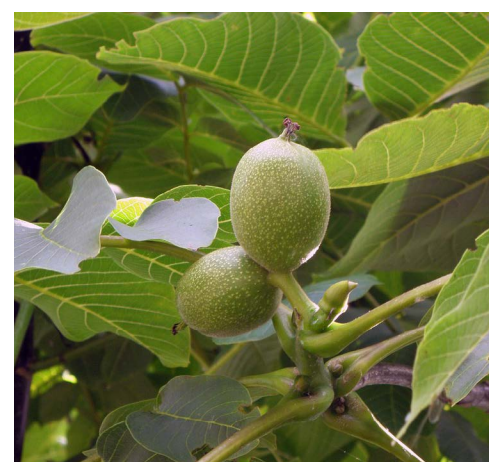
Onderhoud gras door middel van ecologisch maaibeheer



Kies voor groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld hagen



Zet in op versterking van biodiversiteit: de bestaande takkenril is een goed voorbeeld hiervan



Een enkele solitaire notenboom is ook goed passend op een erf



Een houtsingel is ook goed denkbaar op deze plek