



Landschappelijk inpassingsplan

Kaldersedijk 16, Helmond

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 31 maart 2021 | Projectnummer: 170372.04



Aanleiding

Aan de Kaldersedijk 16 in Helmond bevindt zich een kavel waarop de realisatie van één woning gewenst is. Voor de bestemmingsplanwijziging is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Het landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden, zodat deze de landschappelijke waarden van het gebied niet schaadt.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Helmond en maakt deel uit van Brandevoort. De omgeving van het plangebied is landelijk, maar ligt ingeklemd tussen de uitbreidingswijken van Helmond en Mierlo. Het plangebied is momenteel deels in gebruik als weide en bestaat deels uit bos (jonge bomen). Het perceel ligt tussen een aantal kavels met riante vrijstaande woningen.

Dit inpassingsplan laat de gewenste landschappelijke inpassing bij realisatie van de woning op de kavel zien.

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 het inpassingsplan en doen we voorstellen voor de uitstraling van de kavel aan de hand van referentiebeelden.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied

Ligging in de omgeving

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 en 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.



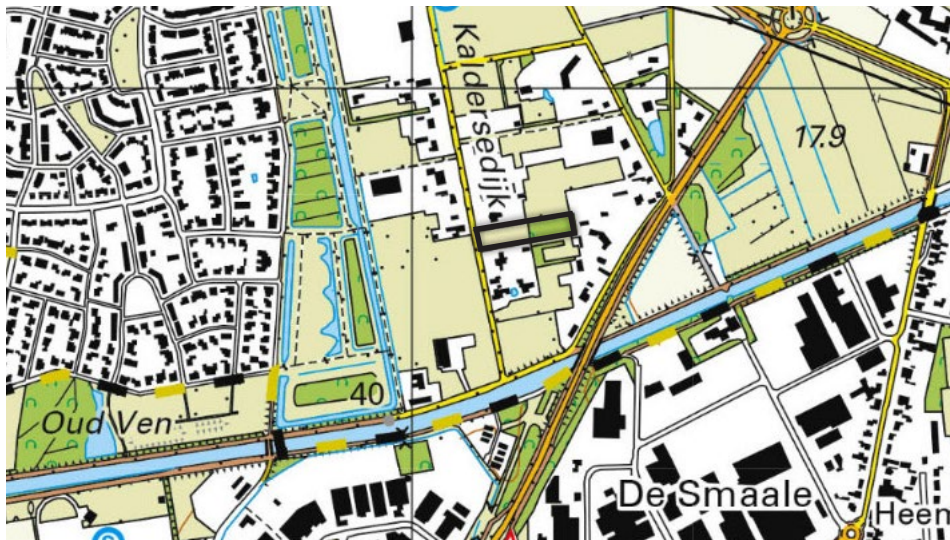
1900 (Topotijdreis)



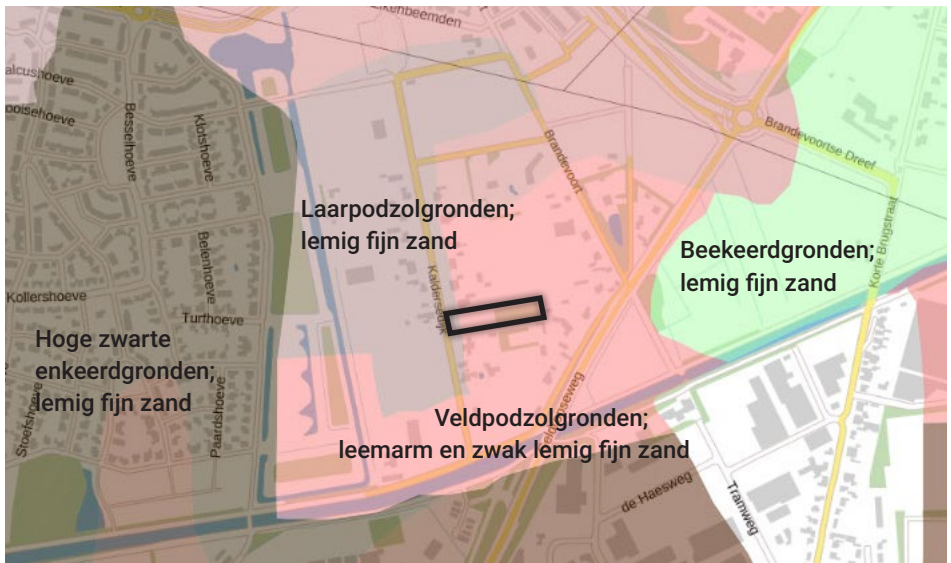
1950 (Topotijdreis)



1980 (Topotijdreis)



Heden (Topotijdreis)



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op het plangebied is de Interim 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.

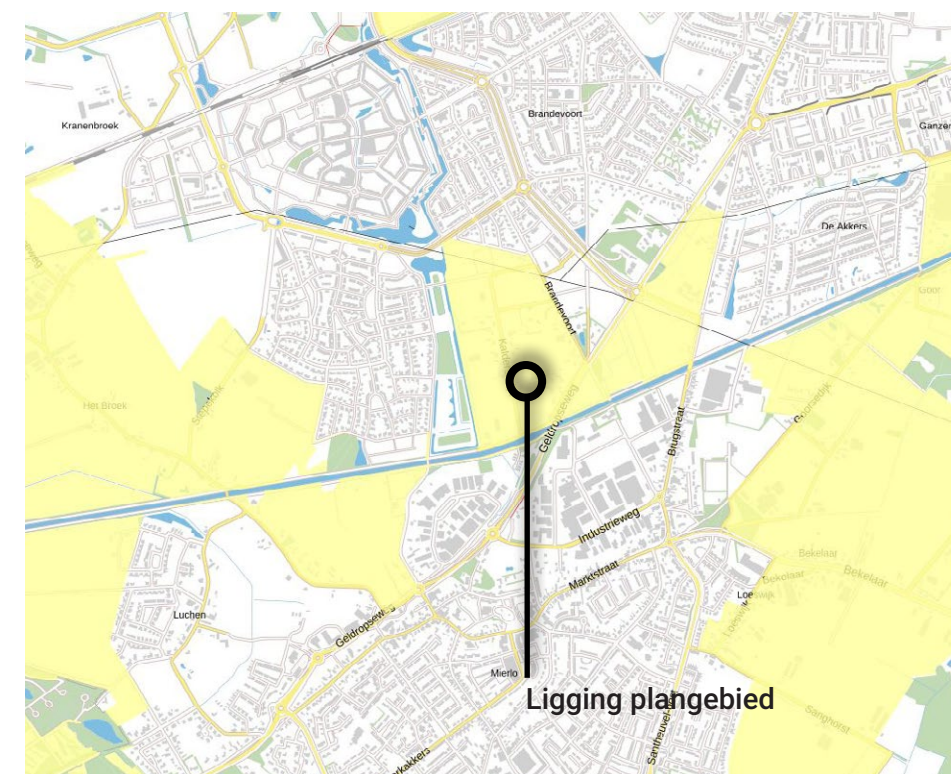
Wanneer wordt gekeken naar de plankaart behorende bij de Structuurvisie Helmond 2030 valt op dat het plangebied in een

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

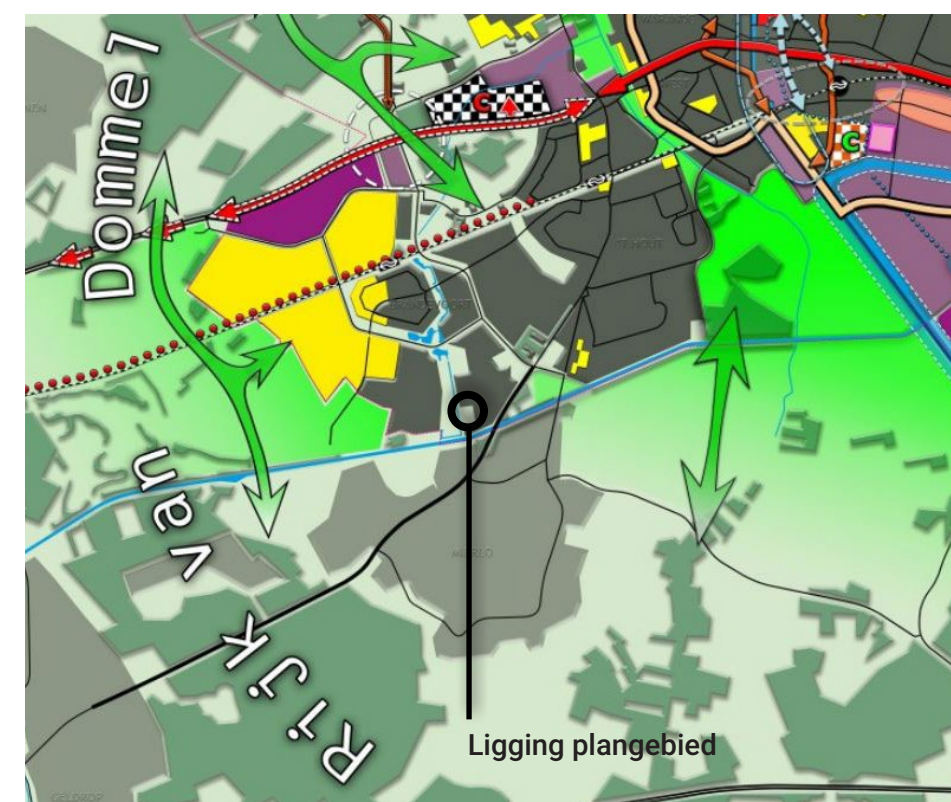
Parkeerbeleid

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.



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



Structuurvisie Helmond 2030

Huidige situatie

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het plangebied. De kavel is langgerekt. Het voorste deel vanaf de weg bestaat uit weide en het achterste deel uit bos. Dit zijn met name jonge bomen. De bestaande perceelsgrenzen bestaan uit hagen. De zuidelijke erfafscheiding is een landschappelijke beukenhaag, de noordelijke erfafscheiding is een taxushaag die vanuit landschappelijk oogpunt wat minder waardevol is. De afbeelding hieronder geeft weer waar de foto's genomen zijn.



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



De kavel gezien vanaf de Kaldersedijk. Het voorste deel vanaf de weg is in gebruik als weide



De zuidelijke perceelsgrens, gezien vanaf de Kaldersedijk



De noordelijke perceelsgrens, gezien vanaf de Kaldersedijk



Het achterste deel van het perceel is begroeid met bomen (jonge bomen)



De zuidelijke erfgrs bij het beboste gedeelte



De Kaldersedijk zelf is een landelijk lint met laanbeplanting

Landschappelijke inpassing

Het inpassingsplan laat de gewenste landschappelijke inpassing zien bij de realisatie van de woning. De nieuwe woning is met de voorgevel naar de Kaldersedijk georiënteerd en bevindt zich op minimaal 11 meter van de voorste erfgrans, zodat deze een vergelijkbare rooilijn heeft als de naastgelegen woningen.

De oprit naar het bijgebouw bevindt zich links van de woning en biedt parkeerruimte voor 2 auto's op eigen terrein. Het bijgebouw staat op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens en zou ook grenzend aan de woning gepositioneerd kunnen worden. Direct achter de woning is ruimte voor de realisatie van een terras. Rechts van de nieuwe woning is een tweede oprit aanwezig voor de bereikbaarheid van het achterste deel van de kavel. Verharding bestaat uit verharding met een meer landschappelijke uitstraling. Grind en/of gebakken klinkers passen goed.

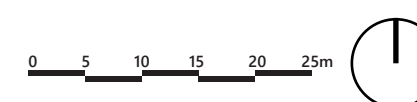
Voor de landschappelijke inpassing zijn groene erfafscheidingen erg belangrijk. Aan de voorzijde is een lage haag aanwezig. Er zijn onderbrekingen van de haag ten behoeve van de oprit. Aan de zijanten worden hoge hagen geplant. Geschikte haagsoorten zijn inheemse landschappelijke soorten, zoals beukenhaag, haagbeuk of veldesdoorn. Op de achterste helft van het perceel bestaan erfafscheidingen uit landschappelijke houtsingels of landschappelijke hagen.

Op de kavel zelf zijn verschillende landschapselementen denkbaar die bijdragen aan de gewenste uitstraling van het erf. Een kleine fruitboomgaard is bijvoorbeeld goed passend. Daarnaast is er ruimte om een mooie solitaire boom aan te planten, zoals een noot. Voor de woning kunnen leibomen, bijvoorbeeld lindes, aangeplant worden. Deze passen goed bij het gewenste landschappelijke karakter, zorgen voor privacy en dragen bij aan klimaatadaptatie.

Regenwater wordt afgevoerd naar de bestaande sloten langs de Kaldersedijk.



Landschappelijk inpassingsplan voor de Kaldersedijk 16



Verharding en oprit

- Minimaliseer zoveel mogelijk de verharding, verhard alleen voor de bereikbaarheid van de kavel en de bebouwing;
- Zorg dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, conform de parkeernormen van de gemeente;
- Pas verharding toe die past bij de gewenste landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers.

Groen

- Pas hagen als erfafscheidingen toe: aan de voorzijde een lage haag, aan de zijkanten een hoge haag. Geschikte soorten zijn beukenhaag (Fagus sylvatica, haagbeuk (Carpinus betulus) of veldesdoorn (Acer campestre).
- De erfgrenzen aan de achteraan de kavel bestaan uit houtsingels of landschappelijke hagen. Een houtsingel bestaat uit een aantal boomsoorten in combinatie met heesters. Geschikte soorten zijn onder andere: eik, ruwe berk, lijsterbes en/of struiken zoals meidoorn en hazelaar.
- Pas landschappelijke elementen toe zoals een fruitboomgaard, een mooie inheemse solitaire boom of leibomen.

Duurzaamheid

- Zet in op een duurzame erfinrichting: onderhoud het gras door middel van ecologisch maaibeheer door 1 á 2 x per jaar te maaien. Het inzaaien van bloemenmengsels draagt ook bij aan biodiversiteit.
- Plaats nest- en verblijfskasten voor verschillende dieren. Ook de opslag van snoeihout in een takkenril draagt bij aan biodiversiteit. Een takkenril vormt een verblijfplaats voor verschillende soorten, zoals de egel.
- Regenwater wordt afgevoerd naar de bestaande sloten langs de Kaldersedijk.



Fruitbomen zijn passend op een erf



Verharding passend bij een erf



Inzaaien van bloemenmengsels



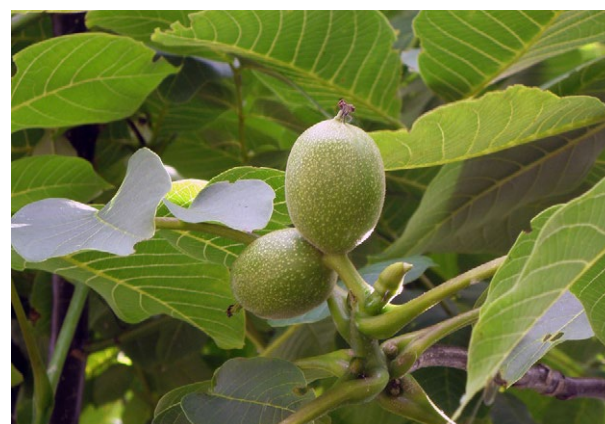
Hagen als erfafscheidingen



Onderhoud gras door middel van ecologisch maaibeheer



Hoge hagen langs zijdelingse perceelsgrenzen



Een solitaire notenboom is goed passend op een erf, zoals deze notenboom



Houtsingels langs perceelgrenzen aan achterzijde van de kavel