



Landschapspark Kloostereind 2024-2030

Inrichtingsvisie

Gemeente Helmond





Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ruimtelijke analyse	8
3	Inrichtingsvisie	20
4	Uitvoeringsprogramma 2024-2030	28
5	Gebiedspaspoorten	28

1 Inleiding



1 Opgave

1.1 Doel

Helmond is een fijne en gewilde plek om te wonen, werken en recreëren en dat moet zo blijven. De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van de stad. Voorwaarde voor deze groei is de aanwezigheid van bereikbare groengebieden. Gebieden waar natuur en landschap floreren en inwoners en bezoekers kunnen ontspannen en recreëren. Gebieden als Kloostereind spelen hierin een cruciale rol als overgang tussen woonwijk Brouwhuis en het buitengebied en als landschappelijke buffer richting Bedrijventerrein Zuid Oost Brabant (BZOB).

Stichting Landschapspark Kloostereind, de gemeente Helmond en ondernemers hebben de gezamenlijke ambitie om Landschapspark Kloostereind te ontwikkelen als toegankelijk landschapspark. Een gebied met verbindingen naar het achterland en waarbij het agrarisch cultuurlandschap en bijhorende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden in stand gehouden en waar mogelijk versterkt worden.

Deze inrichtingsvisie Landschapspark Kloostereind heeft drie doelen:

- Het formuleren van een toekomstbeeld voor het gebied;
- Het scheppen van kaders voor de ontwikkeling van het gebied;
- Het opstellen en realiseren van een uitvoeringsprogramma.



Projectgebied

1.2 Aanleiding

Landschapspark Kloostereind is al geruime tijd in beeld om ontwikkeld te worden als een stevige, groene, landschappelijke waardevolle buffer tussen het BZOB en de woonwijk Brouwhuis. Het college van B&W bekrachtigd dit in het ambitieakkoord 2022-2026 door aan te geven ruim baan te willen geven aan natuurprojecten, waaronder ook de realisatie van Landschapspark Kloostereind.

Met het ontwikkelen van Landschapspark Kloostereind geven we concreet richting aan onze ambitie van een groene en duurzame stad. In 2020 is een beknopte visie opgesteld in nauw overleg met een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de wijk Brouwhuis, Stichting Landschapspark Kloostereind en andere betrokkenen. Deze beknopte visie is in april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Inmiddels zijn er meerdere initiatieven binnen Landschapspark Kloostereind ontstaan op het gebied van landschapsontwikkeling, versterking van recreatieve voorzieningen en woningbouw. Voor de juiste ontwikkeling van het Landschapspark is het nodig dat deze initiatieven in samenhang met elkaar bekeken en gerealiseerd worden. Dit vraagt om een verdiepende uitwerking van de inrichtingsvisie om te komen tot een integrale ontwikkeling van het Landschapspark.

Het opstellen van deze inrichtingsvisie Landschapspark Kloostereind 2024-2030 geeft houvast om integraal aan de gestelde doelen te werken.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied (zie afbeelding pag. 4) van Landschapspark Kloostereind ligt ten zuiden en westen van de woonwijk Brouwhuis, ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart, Roccadeweg en de Wolfsputterbaan (N279). Het gebied is een oud agrarisch cultuurlandschap van ongeveer 120 hectare groot.

Binnen het gebied hebben de laatste jaren stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, waaronder de ontwikkeling van sportpark Esendonk. In het gebied liggen ook enkele grote en kleine agrarische bedrijven met bijhorende agrarische percelen. Direct ten zuiden van het gebied ligt Bedrijventerrein Zuid Oost Brabant. De gehele oostgrens bestaat uit het bosgebied Zwaanse Bergen tussen Helmond en Deurne.

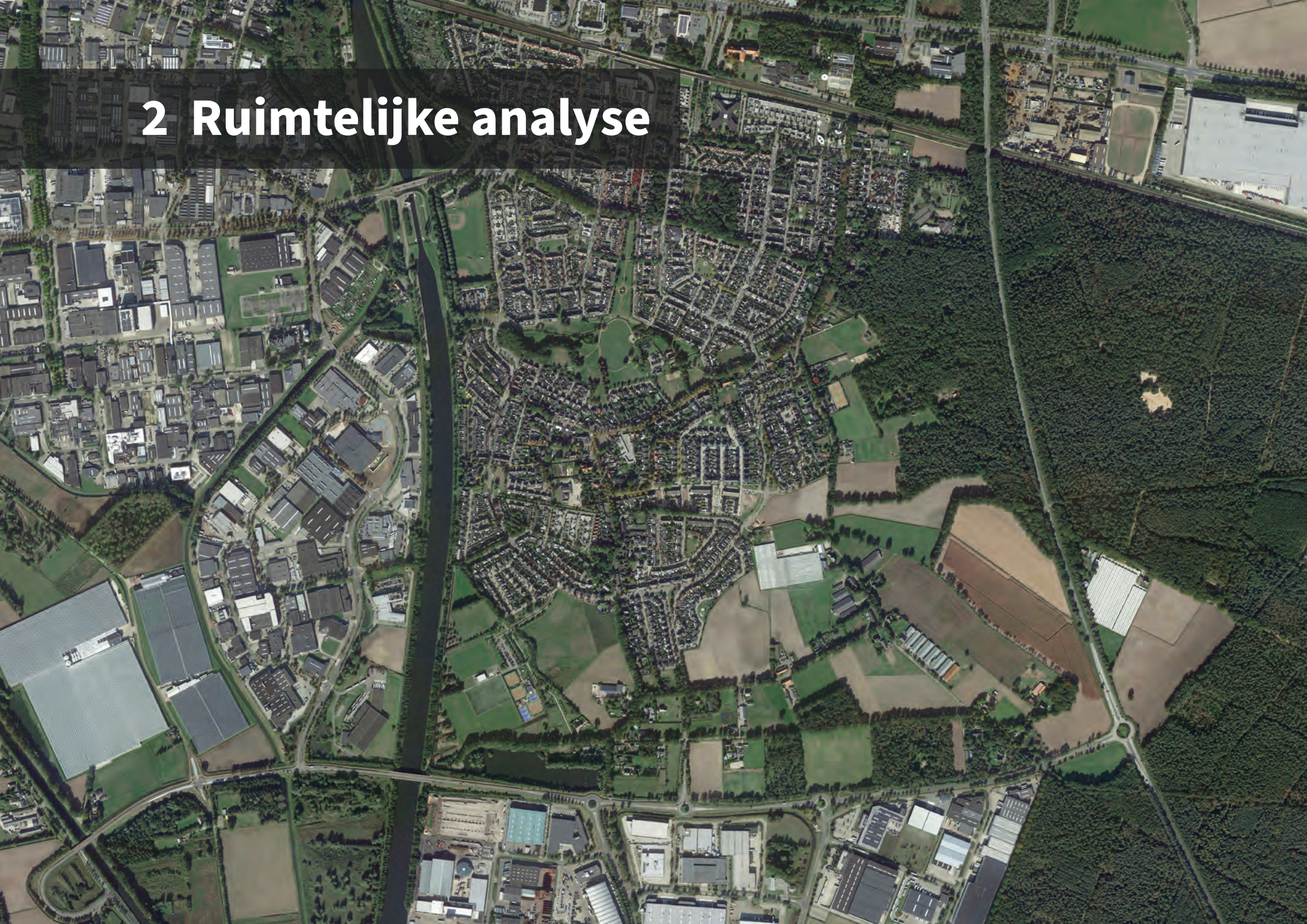
Deze inrichtingsvisie is primair gericht op een toekomstbeeld voor Landschapspark Kloostereind, maar ook de wisselwerking met omliggende gebieden is van belang. Daarnaast is het van essentieel belang dat het landschapspark goed en veilig bereikbaar is voor langzaam verkeer.

1.4 Status, betrokken partijen en participatie

Bij de totstandkoming van deze inrichtingsvisie zijn Stichting Landschapspark Kloostereind, bewoners van Brouwhuis, ondernemers van BZOB en Waterschap Aa en Maas betrokken. Zij hebben input geleverd bij de totstandkoming van deze inrichtingsvisie en de bijbehorende uitvoeringsmaatregelen. Op 7 februari 2024 is een brede bijeenkomst georganiseerd waarin bewoners en belanghebbenden kennis hebben kunnen nemen van de concept-inrichtingsvisie en hun ideeën, wensen en knelpunten voor het gebied mee hebben kunnen geven. Deze input is, waar mogelijk, verwerkt in de definitieve inrichtingsvisie en het uitvoeringsprogramma.

De gemeenteraad stelt de inrichtingsvisie en het bijhorende uitvoeringsprogramma vast.

2 Ruimtelijke analyse

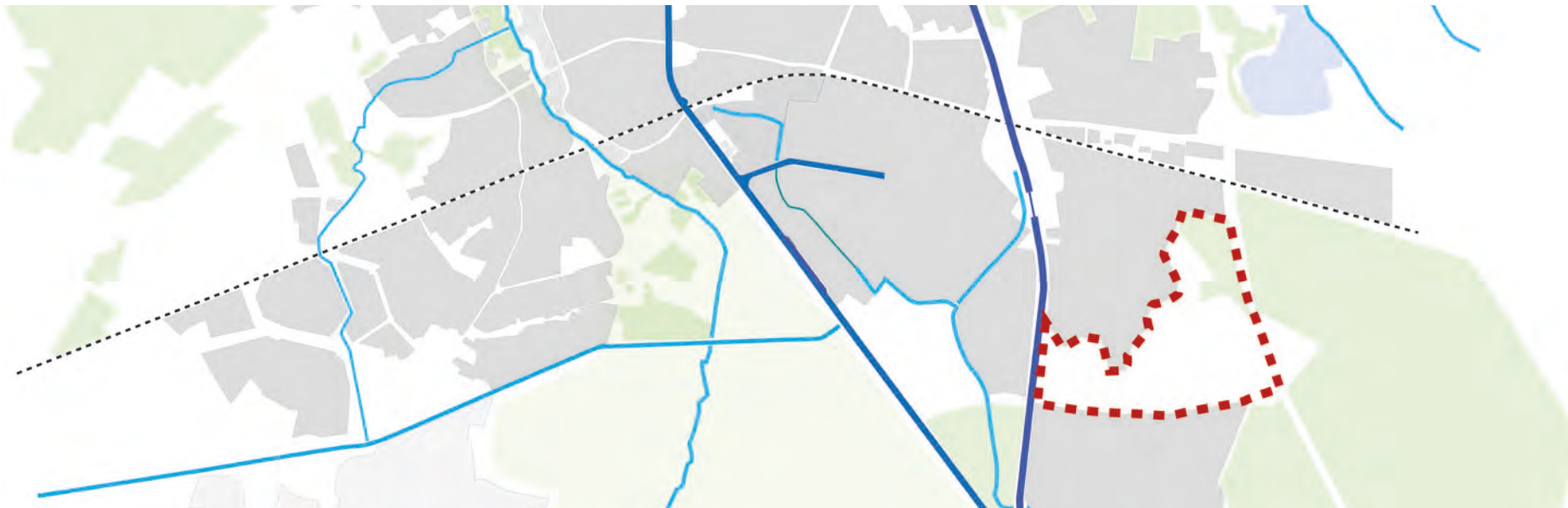


2 Ruimtelijke analyse

2.1 Landschapspark in relatie tot de stad

De ontstaansgeschiedenis van Helmond hangt nauw samen met de structuur van de ondergrond en het watersysteem. Deze bepaalden mede waar de mens zich vestigde en hoe men het landschap gebruikte. Helmond is gelegen op de overgang van hoge, droge dekzandruggen naar de lager gelegen beekdalen van de Aa en de Goorloop. In het oosten van Helmond liggen bosgebieden, die de begrenzing vormen van het watersysteem van de Aa. Dit gebied, ook wel de 'Groene Peelvallei' genoemd, ligt in de gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Helmond. In het westen van Helmond bevinden zich de dekzandruggen die onderdeel zijn van het watersysteem van de Dommel. Hier ligt het 'Rijk van Dommel en Aa' dat zich uitstrekt over de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Nuenen en Helmond. De belangrijkste natuur- en landschapskwaliteiten van Helmond worden gevormd door enerzijds de robuustheid van deze droge boscomplexen en anderzijds de ligging van de beekdalen in en rondom de stad.

Helmond kent een rijke geschiedenis. Uit de late prehistorie en Romeinse tijd dateren sporen en vondsten van nederzettingen en grafvelden. In historische documenten uit de late middeleeuwen wordt 'Helmond' genoemd. Vanaf het begin van de dertiende eeuw maakte Helmond deel uit van het hertogdom Brabant. Vanaf 1232 heeft Helmond stadsrechten. Marktrechten werden in 1376 verleend door hertogin Johanna van Brabant. De diverse ambachtsgilden zorgden voor vakbekwame werklieden. Textielwerkers als wolspinners, wevers, volders en lakenverkopers vormden een belangrijke groep. Helmond slaagde er door de eeuwen heen in haar textielnijverheid te behouden. Aan het begin van de 19e eeuw vestigden zich een aantal (textiel) ondernemers in Helmond en kreeg de textielnijverheid een nieuwe impuls. Aan het eind van de 60-er jaren stortte de textiel en metaalindustrie in.



Afbeelding: Plangebied in relatie tot de stad

Helmond verarmde en de problemen groeiden de stad boven het hoofd. Het Rijk riep een interdepartementale Werkcommissie in het leven om Helmond er weer bovenop te krijgen. Deze werkcommissie stelde voor om Helmond aan te wijzen als groeistad, aldus geschiedde in 1976. De aanwijzing tot groeistad betekende dat Helmond in de periode 1980-1990 met 10.000 woningen groeide. Deze woningen kwamen vooral terecht in Rijpelberg, Brouwhuis en 't Hout.

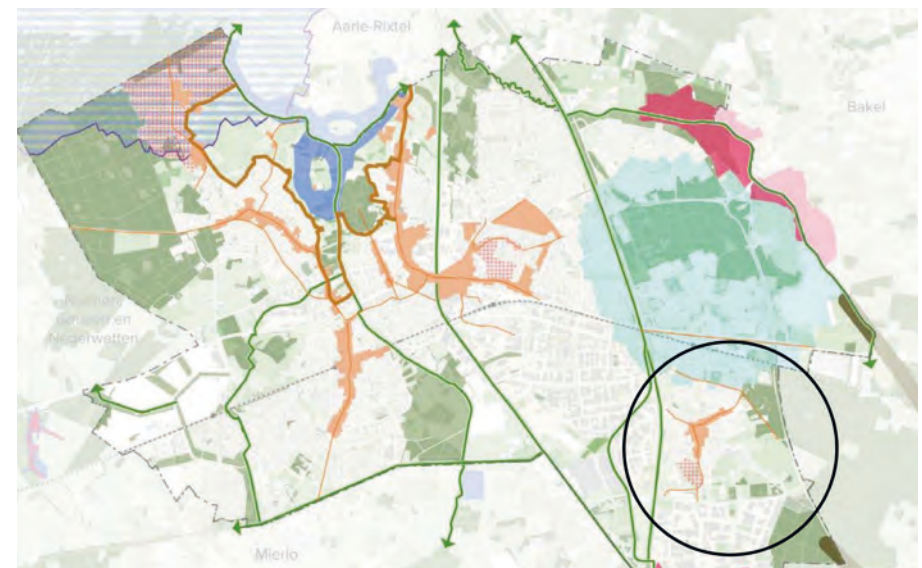
Het gebied waar Landschapspark Kloostereind ontwikkeld wordt, is ontstaan als gevolg van deze stedelijke uitbreiding van Helmond in oostelijke richting. Tot die tijd maakte het gebied deel uit van het landelijk gebied dat Helmond omringde en waar het voormalige dorp Brouwhuis in lag. Door de ontwikkeling van de woonwijk Brouwhuis en BZOB alsmede de omlegging van de Zuid Willemsvaart is een deel van het landelijk gebied overgebleven, dat wordt ingeklemd door bebouwd gebied en infrastructuur. Alleen aan de oostzijde kent het gebied, hoewel gescheiden door de N279, nog een sterke samenhang met het oorspronkelijke grotere geheel: de Brouhuissche Heide. In feite vormt het landschapspark nu een uitloper van het landelijk gebied.

De ontwikkeling van 'de geleedingszone' is in de jaren '80 bewust ingezet om voor Brouwhuis een uitloopgebied te vormen en een buffer tussen de woonwijk en BZOB te creëren. Hierdoor is een ruimtelijke geleiding in het stedelijk gebied ontstaan. Het plan om een landschapspark te 'creëren' maakte onderdeel uit van het onderliggende ruimtelijke concept van de wijk Brouwhuis. In de wijk zijn de tuinen relatief klein gehouden en is het openbaar groen in de straten beperkt, omdat de geleedingszone en het in de wijk aangelegde park in de dagelijkse recreatieve activiteiten van de inwoners moesten voorzien. Om de uitloperfunctie meer vorm te geven is voor het gebied een inrichtingsplan gemaakt, dat begin jaren '90 is neergelegd in een bestemmingsplan. Dit plan is beperkt tot ontwikkeling gekomen. Hierdoor ziet het gebied er voor het grootste deel nog hetzelfde uit als in de jaren '70, terwijl de omgeving eromheen sterk veranderd is. In de visie Geledingszone Brouwhuis (2004) is de ambitie uitgesproken voor de ontwikkeling van een landschapspark als uitwerking van de geleedingszone. In 2021 is hiervoor een eerste uitwerking op hoofdlijnen gemaakt.

Relatie Landschapspark met de stad anno 2023

De stedelijke ontwikkeling van Helmond zet stevig door, waardoor een goede borging en inzet van de bestaande groene en recreatieve waardevolle gebieden, zoals Landschapspark Kloostereind, steeds belangrijker wordt. Daarnaast zijn ook de verbindingen vanuit de stad en de woongebieden richting deze groengebieden van essentieel belang voor een gezond woon- en leefklimaat van de stad.

Door de stedelijke uitbreidingen in de jaren '70 en '80 is het sterke netwerk van groen- en waterstructuren van Helmond vertroebeld. De stad en haar buitengebied zijn in die jaren langzaam van elkaar gescheiden geraakt. Gelukkig komt er, in het kader van klimaatadaptatie en leefbaarheid, steeds meer aandacht voor het terugbrengen van groenblauwe netwerken binnen het stedelijk weefsel van de stad. Vanuit de ontwikkeling van Landschapspark Kloostereind zetten we daarom niet alleen in op de landschappelijke- en recreatieve versterking van Kloostereind zelf, maar ook op de goede verbindingen met de stad en de omgeving.



Afbeelding: Omgevingsvisie

2.2 Landschap

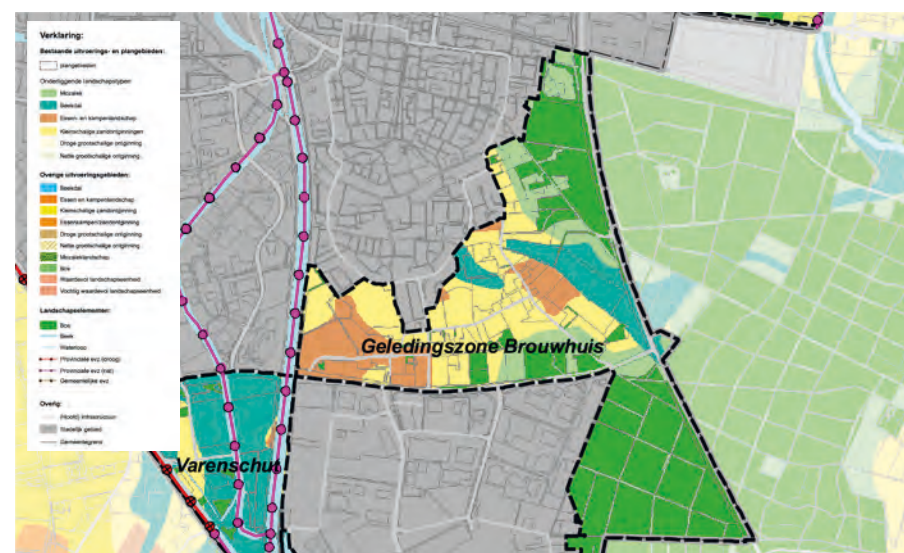
Het gebied waar Landschapspark Kloostereind wordt ontwikkeld, ligt van oorsprong in een overgangsgebied van hoger gelegen heideontginningen naar een lager gelegen beekdal. Het plangebied van Landschapspark Kloostereind bestaat uit een schakering van vier landschapstypen (landschapsonwikkelingsplan De Peel, 2007). De belangrijkste landschapstypen zijn het kampenlandschap en kleinschalige zandontginningen. Het kampenlandschap kenmerkte zich door kleinschaligheid en de vele houtwallen, essen en beekdalen. Aan de oostkant sluit het boslandschap aan op het bosgebied Zwaanse Bergen tussen Brouwhuis en Deurne. Rondom de oude visvijver, tussen Weyerweg en Wolfsputterbaan ligt een oud beekdallandschap. Met name binnen het landschapstype kampenlandschap lagen verspreid, maar vrij dicht bij elkaar, meerdere kleine buurtschappen (clusters van meerdere boerderijen) ieder met een eigen naam (De Weijer en Kloostereind).

Het landschap heeft de basis gevormd van het ontwerp voor de wijk Brouwhuis. De inpassing van enkele essen en buurtschappen, het behoud van de hoofdwegenstructuur tussen de voormalige buurtschappen en het zichtbaar houden van de oost-west gerichte beekdalen. Langs de historische hoofdwegenstructuur is het voormalige buurtschap-karakter nog goed voelbaar, net als langs de randen van de wijk, waar op meerdere plekken uitzicht is over de niet bebouwde akkers en weilanden rondom de wijk.

Binnen het landelijk gebied zijn de landschapsstructuren nog zichtbaar, echter sterk uitgedund. Langs met name de Weyerbeemd en Weyerweg zijn de oude buurtschappen nog goed beleefbaar door de losstaande agrarische bebouwing, wegenstructuur en waardevolle groene elementen. Langs de Weyerweg liggen nog drie grote agrarische bedrijven die ten aanzien van hun omvang niet passen bij het kleinschalige cultuurlandschap.

Het agrarische cultuurlandschap bepaalt samen met de bossen en laanbeplanting de ruimtelijke kwaliteit van het landschapspark. Een belangrijke kwaliteit van het landschapspark

is de relatief grote variatie aan landschappelijke karakteristieken binnen een klein gebied: van bos naar kleinschalig agrarisch gebied tot grootschalig open gebied met de weidsheid van de Zuid-Willemsvaart.



Afbeelding: Landschapstypen, landschaps Ontwikkelplan De Peel, 2007



Afbeelding: Zandpad Donkerstraat



Afbeelding: Steilrand voorm. visvijver

2.3 Cultuurhistorie

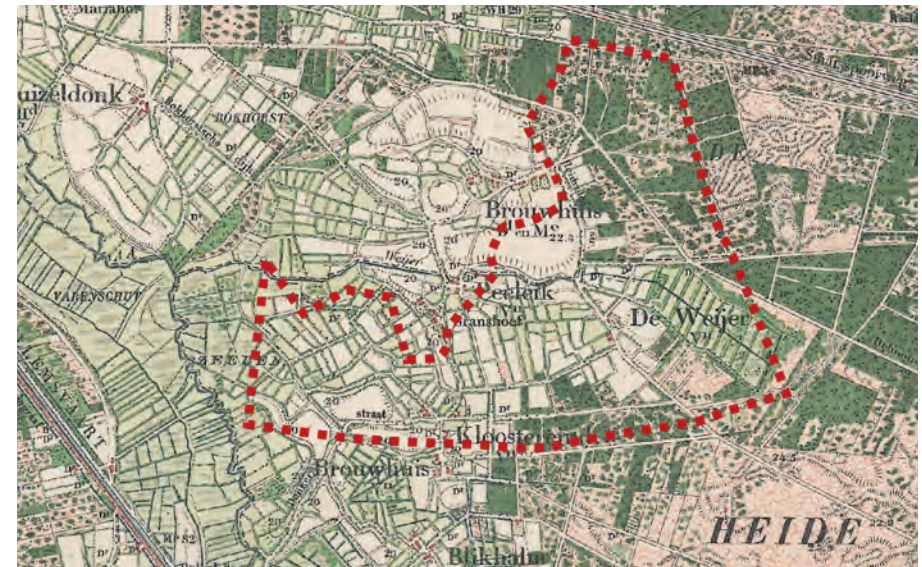
De gemeente heeft in 2019 aan bureau Contrei, een bureau voor cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, opdracht verleend voor het in beeld brengen van erfgoed en het waarderen van de bestaande bovengrondse cultuurhistorische waarden in Helmond in stedelijk gebied. Hiervoor zijn voor een vijftal deel gebieden, waaronder ook de wijk Brouwhuis de bovengrondse cultuurhistorische waarden in kaart gebracht en beschreven. De ondergrondse waarden liggen voor Helmond vast op de archeologische waardenkaart en beleidskaart (geactualiseerd in 2017).

Het doel van deze verkenning voor cultuurhistorische waarden is om:

- Kennis te vergroten en gemotiveerde afwegingen te kunnen maken voor beleid;
- Als onderlegger te dienen voor Omgevingsvisie en Omgevingsplannen;
- Ter inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen en initiatieven.

Om het Landschapspark op een juiste manier te ontwikkelen, is het van belang om de landschappelijke cultuurhistorische waarden in beeld te hebben. Onderstaande cultuurhistorische analyse is een samenvatting van de cultuurhistorische verkenning die voor Brouwhuis is opgesteld (Bron: Cultuurhistorische verkenning Brouwhuis, Contrei, april 2022), waarbij we ons voor de inrichtingsvisie specifiek op landschappelijke waarden richten binnen het projectgebied van Landschapspark Kloostereind.

Historische kaart 1905



Afbeelding: Kaart 1905, met projectie van het projectgebied

Historische kaart uit 1905

Heidevelden dienden eeuwenlang als weideplaats voor schapen en daarnaast dienden de heideplaggen tot strooisel in de potstal om vervolgens de akkers mee te bemesten. Op de historische kaart is te zien dat de weilanden en akkers grotendeels zijn omgeven door houtwallen. Dat was een eeuwenoud fenomeen, maar werd in de negentiende eeuw nog veel toegepast. De uitgestrekte heidevelden in het oosten zijn nu grotendeels bebost.

Historische kaart 1935

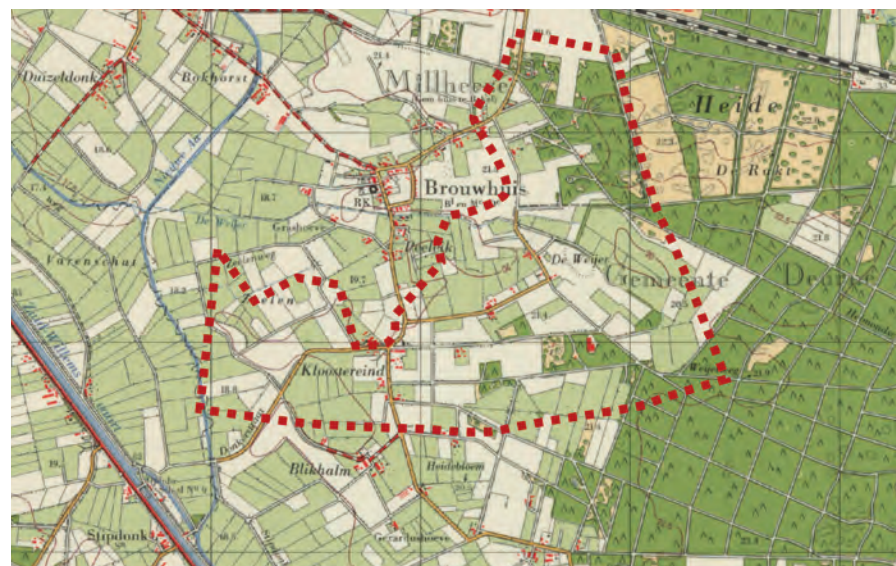


Afbeelding: Kaart 1935, met projectie van het projectgebied

Historische kaart uit 1935

Van cultuurhistorische en landschappelijke waarde in het plangebied waren de boscomplexen ten noorden en oosten van het dorp, de oost-west lopende beken en beekdalen, een gebied ten noordoosten van het dorp in de omgeving van Rietven en de bebouwing van het dorp Brouwhuis met uitlopers langs de Bruhezerweg en de Peeleik. De bebouwing van (dorp) Brouwhuis bleef in de jaren dertig nog tamelijk open. Verdere bebouwing kwam nogal verspreid tot stand, zij het dat wel lintachtige structuren ontstonden langs de Bruhezerweg, Peeleik, Weijerweg en Kloostereind. Daarbij werden woningen en agrarische bebouwing sterk met elkaar vermengd.

Historische kaart 1970



Afbeelding: Kaart 1970, met projectie van het projectgebied

Historische kaart uit 1970

Ook het agrarische landschap rondom Brouwhuis veranderde in de vroeg-naoorlogse periode. Er vond een schaalvergroting plaats in de akkers en weilanden ten gevolge van de ruilverkaveling in de jaren veertig en vijftig. Deze 'ruilverkaveling De Aa' besloeg een deel van Brouwhuis (toen nog grondgebied van Deurne) met onder meer Kloostereind, Blikhalm en de Achterste Beersdonk. Hierdoor verdwenen veel van de karakteristieke houtwallen die de voormalige kleine akkers en weilanden omgaven.

Historische kaart 1996



Afbeelding: Kaart 1996, met projectie van het projectgebied

Historische kaart uit 1996

De woonwijk Brouwhuis is in de jaren '80 ontwikkeld in een gebied dat destijds nog niet was verstedelijkt en dat een zeer landelijk en weinig bebouwd karakter had. Het was oorspronkelijk een kampenlandschap met veel houtwallen, essen en beekdalen. Hierin lagen verspreid, maar vrij dicht bij elkaar meerdere kleine buurtschappen (clusters van meerdere boerderijen), elk met een eigen naam. Het landschap heeft de basis gevormd van het ontwerp van de wijk, door middel van de inpassing van enkele essen en buurtschappen, het behoud van de hoofdwegen tussen de voormalige buurtschappen en het zichtbaar houden van de oost-west lopende beekdalen. De kampen en houtwallen zijn daarentegen verdwenen. Langs de historische hoofdwegen is het voormalige buurtschap karakter nog goed voelbaar, net als langs de randen van de wijk, waar op meerdere plekken uitzicht is over de niet bebouwde akkers en weilanden rondom de wijk.

Topografische kaart uit 2022

In 1993 werd het kanaal Zuid-Willemsvaart geopend direct ten oosten van de Nieuwe Aa ter vervanging van de oude Zuid-Willemsvaart. Hierdoor werd het landelijk gebied van Brouwhuis afgesneden van de historische beemden van de Aa, die voordien één geheel vormden met het agrarisch landschap van Brouwhuis. De aanleg van BZOB, vanaf de jaren '90 waardoor het uitgestrekte landelijke gebied rond de buurtschappen Blikhalm en Beersdonk, dat een eenheid vormde met dat van Brouwhuis, verdween.

De aanleg van sportpark Esendonk in 2010 in het akkergebied aan de Zuid-Willemsvaart ten noorden van de Stipdonkseweg, bestaande uit een voetbalclub (VV Bruheze) en een tennis-en padelclub (TPC Esendonk). Dit heeft het landelijk gebied van Brouwhuis aanzienlijk verkleind en bijgedragen aan de versnippering ervan. Langs de Zuid-Willemsvaart is een ecologische zone aangelegd.

In 2017 werd het landschapspark Kloostereind (1e fase) geopend en verdwenen historische landschapselementen teruggebracht.



Afbeelding: Topografische kaart uit 2022

2.4 Thematische analyse

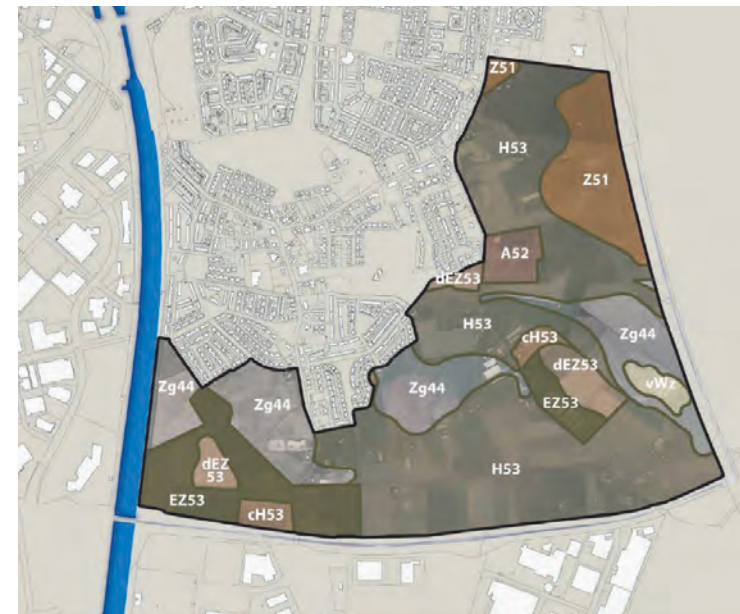
In deze paragraaf worden een aantal belangrijke thema's geanalyseerd die belangrijk zijn voor het ontstaan en ontwikkeling van landschapspark Kloostereind. Dit doen we door uitwerken van de zogenaamde lagenbenadering, waarin alle genoemde thema's (uitgezonderd milieu) in een bepaalde laag zijn geclusterd. De genoemde thema's zijn van belang bij het maken van afwegingen met betrekking tot initiatieven en ontwikkelingen in het landschapspark.

2.4.1 Bodem en water

Bodem en water zijn bepalend voor het karakter van het landschapspark. Grondgebruik en aanwezige flora en fauna zijn daarop geënt. Een aantal kenmerken zijn in paragraaf 2.2 al aan bod gekomen, in de beschrijving van de deelgebieden. In deze paragraaf wordt uitvoeriger ingegaan op die kenmerken.

In het landschapspark komt eenverscheidenheid aan dekzanden voor. Duidelijk herkenbaar zijn de natte, lager gelegen oorspronkelijke beekdalen (beekerdgronden) en de droge, hoger gelegen gronden (podzolen vaaggronden). Als gevolg van de hoge ligging van de Zuid-Willemsvaart komt langs het kanaal plaatselijk kwel voor.

Bodemkaart



Afbeelding: Bodemkaart, gebiedsvisie 2004 gemeente Helmond

Legenda Bodemkaart

- **H53** Podzolgronden zijn de meest voorkomende bodemsoort in het landschapspark. Het zijn veelal relatief hoog gelegen schrale gronden. Dit type bodem bestaat uit lemig fijn zand met een dunne of matig dikke humushoudende bovenlaag.
- **Zg44** Beekerdgronden komen voor in de lager gelegen delen van het gebied. Op de kaart geven ze het patroon van de beekdalen duidelijk weer. Dit bodemtype bestaat uit sterk en zeer sterk lemig fijn zand met een humushoudende bovenlaag.
- **EZ53** Enkeerdgronden zijn ontstaan als gevolg van eeuwenlange potstalbemesting op hoger gelegen gronden. Ze bestaan uit zwak lemig fijn zand met een dikke humeuze bovenlaag.
- **Z51** Vaaggronden zijn over het algemeen zeer droog en schraal. Door verstuing zijn hoogteverschillen ontstaan. Dit bodemtype bestaat uit leemarm, matig fijn zand.
- **A52** Uitgelaagde gronden komen op één plek voor waar van oorsprong enkele-, podzol- of vaaggronden voor zandwinning zijn afgegraven, waarna de humeuze bovenlaag is teruggestort. De bodem bestaat uit zwak lemig fijn zand.
- **VwZ** Venige eerdgronden komen voor in nabijheid van de Weyerloop, van oorsprong een lager gelegen gebied in een beekdal, waardoor het water ter plaatse niet werd afgevoerd. In dit natte gebied werd een dunne laag veen gevormd. De bodem bestaat uit sterk lemig fijn zand, waaronder zich een laag venig materiaal bevindt.

Water

Het landschapspark ligt in het overgangsgedebied van hogere gronden naar het beekdal van de Aa. In de waterhuishouding van het landschapspark is het oorspronkelijke beekdalsysteem nog herkenbaar. Vrijwel de helft van het grondgebied tussen het kanaal, de Deurnseweg, de Wolfputterbaan en de Rochadeweg bestaat uit landelijk gebied of bossen. Van het historisch water dat zich hier eens bevond (visvijver, beek) is alleen de gegraven waterloop (nu droog) van de Weijer bewaard gebleven. Op de kruising van Vossenbeemd en Rivierensingel is bij de aanleg van de woonwijk een nieuwe vijver gegraven, net als in het zuiden van het landelijk gebied, bij de Stipdonkseweg. Deze laatste is een niet-toegankelijke waterberging voor BZOB. In de woonwijk vormt de vijver van het Brouwhuispark het enige water. Dit water is nieuw aangelegd bij de bouw van de wijk.

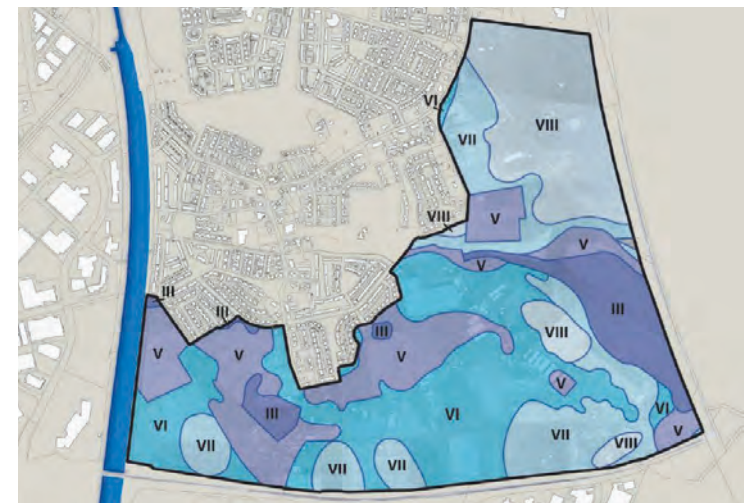
De Weyerloop en de Zeelenloop zorgen voor de ont- en afwatering van het landschapspark. Tegenwoordig eindigen de waterlopen in een sloot aan de voet van het dijklichaam langs het kanaal, die het water in noordelijke richting afvoert. De Weyerloop en de Zeelenloop staan 's zomers meestal droog. Op enkele plaatsen zijn dammetjes of drempels aangebracht om het water langer vast te kunnen houden. In de zuidwestelijke hoek van het gebied ligt een waterbergingsvijver van BZOB. Hier wordt regenwater van het bedrijventerrein opgevangen. Het bassin heeft geen functie voor de waterhuishouding van het landschapspark. Het water uit het bassin wordt afgevoerd via de sloot langs het kanaal.

Grondwater

Op de afbeelding hiernaast zijn de grondwatertrappen afgebeeld. De indeling is gebaseerd op de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG). Er is een duidelijke samenhang tussen grondwater en bodem.



Afbeelding: Waterlopen kaart, gebiedsvisie 2004 gemeente Helmond



Afbeelding: Grondwatertrappen kaart, gebiedsvisie 2004 gemeente Helmond

2.4.2 (Historische) Groenstructuren

Het plangebied kenmerkt zich door de vele landschappelijke structuren in de vorm van bospercelen en restanten van houtwallen en -singels. De bossen aan de oostkant van het landschapspark en langs de Donkerstraat zijn van een historische betekenis. Alhoewel de landschapsstructuren nog deels zichtbaar zijn, is van een kleinschalig cultuurlandschap, dat het gebied ooit was, geen sprake meer. De nog aanwezige landschapselementen zijn wel voor een groot deel bepalend voor de kwaliteit en beleefbaarheid van dit landelijke gebied.

In het landelijk gebied zijn de bossen ten oosten en de bospercelen ten westen van de Vlierdense Bosdijk historisch, in die zin dat zij ook al vermeld staan op de militaire kaart van 1850. Dat geldt ook voor enkele bospercelen ten zuiden van de Donkerstraat. Veel van de houtwallen die dit gebied sterk beheersten zijn nu verdwenen, maar er zijn er nog wel enkele bewaard gebleven. Deze zijn in hoge mate bepalend voor de landschappelijke kwaliteiten van het landelijk gebied.

Door schaalvergroting in de landbouw zijn veel landschapsstructuren en kleinschalige landschapselementen langs oude perceelsgrenzen verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn er grotere weide percelen gekomen. Ook de bestaande bospercelen, met name langs de Donkerstraat, zijn kwalitatief niet in goede staat door met name het ontbreken van een struiklaag.

In 2017 werd, in het kader van de start van het landschapspark Kloostereind, ten westen van de Verbindingsweg, een deel van de verdwenen historische landschapselementen teruggebracht.

2.4.3 Natuur

Landschapspark Kloostereind maakt deel uit van de Brouhuissche Heide, een groot bos- en heide gebied aan de oostkant van Kloostereind. Dit gebied maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Brabant (NNB). De Brouhuissche Heide is verbonden met andere gebieden binnen het NNB. Ecologische verbindingzones zijn daarin heel belangrijk. De Brouhuissche heide is een groot bosgebied van circa 400 hectare dat een (droge) ecologische verbindingzone vormt tussen het Bakelse bos in het noorden en Dennendijkse bossen (gemeente Asten) in het zuiden. De verbindingzone is er voor met name zoogdieren (o.a. das) en bosvogels.



Afbeelding: Ecologische verbindingen, macro schaal

Het landschapspark zelf biedt diverse leefmilieus voor flora en fauna. Die diversiteit aan leefmilieus draagt bij aan de soortenrijkdom van het gebied:

- Het landschapspark is met de reeds aanwezige bosranden, houtwallen, bermen, wegbeplanting, slootkanten, akkers, graslanden en erven aantrekkelijk voor dieren die in een kleinschalig agrarisch landschap thuishoren, zoals vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. De bebouwing heeft daarbij een functie als nestel- en schuilgelegenheid. In het gebied van de Weyer komt bij zondere boszoombeplanting voor;
- Langs de randen hebben de schrale bermen van N279 en Rochadeweg een kenmerkende bermflora met bijbehorende fauna (onder andere krekels en vlinders). Het bosgebied dat aansluit op de Brouwhuise Heide vormt één geheel voor met name vogels, maar bijvoorbeeld ook voor reeën. Er zijn zowel in de schrale bermen als in het bos relicten te vinden van de vroegere heidevegetatie;
- De oever van de Zuid-Willemsvaart en de bermen en taluds van de kanaaldijk hebben een ander karakter. De rabattenstrook langs het sportcomplex en het kanaal is onderdeel van de ecologische zone. Het kanaal heeft de status van ecologische verbindingzone op provinciaal niveau;
- De bergingsvijver aan de Stipdonkseweg is behalve voor vissen en amfibieën ook belangrijk als fourageergebied voor diverse vogels, vleermuizen en insecten, waaronder rode-lijstsoorten.

2.4.4 Bebouwing

In Brouwhuis is, ondanks de diepe historische oorsprong, weinig historische bebouwing aanwezig, mede omdat de historische buurtschappen vóór de aanleg van de moderne woonwijk zo klein waren en er buiten de buurtschappen nauwelijks boerderijen in het landschap stonden. De bebouwing was in deze streek hoofdzakelijk geconcentreerd in de

buurtschappen zelf. Hier en daar zijn nog historische langgevelboerderijen bewaard gebleven, zoals Zeelenweg 30, Peeleik 17 en Peeleik 21, maar ook deze zijn niet ouder dan het begin van de twintigste eeuw. Bij Zeelenweg 30 staat nog een oud bakhuisje (De Willig). De overige aanwezige bebouwing betreft voornamelijk particuliere woningen.



Foto: Langevelboerderij Kloostereind

2.4.5 Routing

In het gebied liggen meerdere verharde en onverharde wegen en paden, waarvan de meesten als belangrijkste functie de ontsluiting van agrarische percelen en woningen hebben. Slechts één weg heeft een functie voor doorgaand autoverkeer in het gebied: de Verbindingsweg. Deze weg ligt in het verlengde van de Edelhertlaan, die nog in de bebouwde kom ligt, en verbindt de wijk Brouwhuis met de Rochadeweg, die een regionale functie kent. Enkele wegen hebben ook een ontsluitingsfunctie voor fietsers naar gebieden ten zuiden en oosten van de geleidingszone. Op een drietal plekken kunnen de twee omliggende regionale wegen (Rochadeweg en N279) worden overgestoken. De Weyerbeemd, Weyerweg en Donkerstraat zijn historische wegenstructuren waarbij de Donkerstraat nog grotendeels bestaat uit een zandweg.

Binnen het landschapspark komen ook diverse recreatieve paden voor, maar een daadwerkelijke wandelpadenstructuur ontbreekt.

2.4.6 Landbouw en recreatie

Het gebied kan gezien worden als stadsrandgebied, daar waar de stad het landschap in groeit. Echter gezien de ligging en omgeving van het landschapspark, vervult het gebied met name de functie van stedelijk uitloopegebied voor de wijk Brouwhuis. Wel kent het gebied een aantal burgerwoningen, maar de agrarische en natuurfunctie overheersen nog steeds. De overgang van stedelijk naar buitengebied is vrij scherp en helder; ondanks de kleine omvang en de stedelijke omgeving heeft het gebied nog steeds het karakter van buitengebied en niet van stadsrandgebied.

Landbouw

De gronden in het Landschapspark zijn grotendeels in gebruik en eigendom van de aanwezige agrarische bedrijven. Alhoewel het aantal agrarische bedrijven de laatste jaren is afgenomen kent het gebied nog steeds een aantal agrarische bedrijven; het betreffen intensieve veehouderijen (kalkoenen en varkens), een bedrijf met zoekkoeien, kalveren en vleesstieren en een loonwerkersbedrijf.

Voor de bedrijven die afgelopen jaren zijn gestopt zijn in bijna alle gevallen op de oorspronkelijke agrarische bedrijfslocaties woonfuncties ontstaan, waarbij de meeste bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve vormen van landbouw zijn in dit gebied beperkt, vanwege de nabijheid van Brouwhuis. Het gebied heeft nu met name nog betekenis voor grondgebonden agrarische activiteiten; dit is bovendien één van de belangrijkste landschappelijke dragers van het gebied. Het verkavelingspatroon in het gebied is kleinschalig.

Belangrijk is om de economische vitaliteit en de leefbaarheid van het gebied op peil te houden, door het mogelijk maken van passende economische functies binnen het Landschapspark. Om agrarische bedrijven in de toekomst als economische drager te behouden, dient de inkomensbasis van agrariërs te worden verbreed. Hierbij kan gedacht worden aan zorgvoorzieningen zoals (woonzorg combinaties), agrotourisme, Herenboerderij, productie en verkoop van streekproducten en agrarische natuurbeheer.



Afbeelding: Totaalkaart routing



Foto: Landbouwperceel met op de achtergrond kasbouw

3 Inrichtingsvisie



3 Inrichtingsvisie

3.1 Visie Landschapspark Kloostereind

De ambitie van de gemeente Helmond is om van het plangebied een volwaardig landschapspark te maken waar natuur- en landschappelijke versterking hand in hand gaan met een recreatieve ontwikkeling en sociaal maatschappelijke initiatieven.

Behoud en ontwikkeling van het agrarische cultuurlandschap

Het oorspronkelijke kampenlandschap vormt de basis, het groene raamwerk, voor de doorontwikkeling van Landschapspark Kloostereind. Dit kleinschalige cultuurlandschap kenmerkt zich door de vele houtwallen, kleine essen en deels gelegen in een beekdal. Door het versterken van de bestaande landschapselementen en de aanplant van nieuwe landschapselementen wordt de oorspronkelijke kleinschaligheid van het gebied herstelt. De landschappelijke inpassing van de dorpsrand van de wijk Brouwhuis, de Rochadeweg en BZOB zijn daarbij van essentieel belang om de beleefbaarheid van het cultuurlandschap te versterken.

De landschappelijke inpassing van de wijk Brouwhuis wordt voorzien in een zachte landschappelijke overgang met het landschapspark, terwijl de inpassing van de Rochadeweg en BZOB bestaat uit een meer robuuste structuur van bospercelen en open zichtlijnen vanaf de Rochadeweg naar het landschapspark. Het zicht vanuit het landschapspark op het bedrijventerrein moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Door de randen van het landschapspark op een goede manier landschappelijk vorm te geven en in te passen wordt de bufferzone, dat het gebied vormt tussen de woonwijk en het bedrijventerrein, versterkt.

Het beleefbaar maken van cultuurhistorische landschapsstructuren, -elementen, erfstructuren en gebouwen draagt ook bij aan het versterken van het agrarische cultuurlandschap.

Vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid Landschapspark

Kloostereind wordt een toegankelijk en beleefbaar gebied op de overgang van stad naar land, een groen uitloopgebied voor de stad en voor de wijk Brouwhuis. Het is daarmee essentieel dat de bereikbaarheid en beleefbaarheid van het landschapspark wordt vergroot.

De bereikbaarheid wordt vergroot op stadsniveau door de aanleg van nieuwe langzame verkeersroutes en -verbindingen door het landschapspark. Ook ligt de focus op goede en veilige verbindingen voor langzaam verkeer richting de oostelijk gelegen bosgebieden. Door de verbinding te leggen met grote infrastructurele projecten zoals de verbreding van de N279, en snelfietspad Asten – Helmond blijft het Landschapspark ook in de toekomst goed bereikbaar.

Binnen landschapspark Kloostereind zijn kansen voor de toevoeging van kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals een recreatieve poort, Herenboeren-concept of landcoöperatie, in de nabijheid van de Weyerweg, Weyerbeemd en oude visvijver. Een recreatieve trekpleister van waaruit het gebied verkend kan worden én het landschapspark betekenis kan geven vanuit cultuurhistorische- of landschappelijke zin.

Sociaal-maatschappelijke initiatieven

Binnen Landschapspark Kloostereind is Stichting Landschapspark Kloostereind betrokken bij het ontwikkelen van het groene gebied tussen het Sportpark, Rivierensingel en Peeleik. Op deze locatie heeft de stichting kleinschalige landschapselementen gerealiseerd. De stichting heeft als doel om de leefbaarheid van de wijk en de sociale betrokkenheid bij het omliggende landschap te versterken.

In samenwerking met Stichting Landschapspark Kloostereind wil de gemeente Helmond een voedselbos realiseren en samen met de stichting en andere betrokken bewoners onderdelen van het landschap beheren.

Natuurontwikkeling en klimaatadaptieve maatregelen

Landschapspark Kloostereind kent diverse natuurwaarden en heeft potentie voor natuurontwikkeling en meer biodiversiteit. De bospercelen binnen het landschapspark liggen allemaal binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB).). Een deel van deze bospercelen vraagt een kwaliteitsimpuls. Binnen Landschapspark Kloostereind wordt ook gezocht naar de ontwikkeling van nieuwe natuur in de vorm van bestaande en nieuwe bospercelen waar met name de heester- en kruidlaag ontwikkeld kan worden. Ook liggen er, door de koppeling met klimaatopgaven, kansen voor nieuwe natte natuur.

Een opgave binnen het landschapspark het vasthouden van water in plaats van het direct afvoeren richting de Zuid-Willemsvaart. Binnen de visiekaart zijn een viertal locaties aangegeven waar mogelijkheden liggen voor het vasthouden van oppervlaktewater.

De ontwikkeling van nieuwe natuur biedt kansen voor de recreatieve ontwikkeling van het landschapspark. Door de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe (vlonder)paden kan de veelzijdigheid van het landschapspark beleefbaar gemaakt worden.

In het kader van de realisatie van nieuwe projecten is het vergroten van de biodiversiteit een belangrijke randvoorwaarde.

Beeldkwaliteit

Het agrarisch cultuurlandschap is de belangrijke identiteitsdrager voor Landschapspark Kloostereind. Een herkenbare en karakteristieke beeldkwaliteit van alle onderdelen binnen het gebied is daarbij van essentieel belang. De afgelopen decennia is de herkenbaarheid van het oude cultuurlandschap verwaterd door allerhande eigentijdse en ‘praktische’ ingrepen waardoor de karakteristieke identiteit van Kloostereind langzaamaan verdwijnt en waardoor de ruimtelijke samenhang verminderd. Als uitwerking voor de visie krijgt het plangebied een eigen gebiedspaspoort / beeldkwaliteitplan. In dit document wordt een beeldkwaliteitskader geïntroduceerd dat de relatie tussen nieuwbouw, sloop-nieuwbouw van woonbebouwing en haar directe omgeving met de historisch landschappelijke karakteristiek borgt. Daarbij wordt ingezet op de toepassing van verschijningsvorm en materiaalgebruik van bebouwing, erfopbouw en gebiedseigen beplantingen.

Ontwikkelkaders voor mogelijke bebouwde ontwikkelingen

Mogelijkheden voor gebouwde ontwikkelingen binnen het landschapspark zijn er nagenoeg niet. Binnen het gebied zijn enkele grote agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven die, indien ze beëindigd worden, ingezet kunnen worden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het betreffen hier drie locaties gelegen aan de Weyerweg. Voor dergelijke initiatieven zijn ontwikkelkaders (zie inzet rechts) opgesteld waaraan een initiatief, naast bestaande regelgeving en beleidskaders, moet voldoen. Overige initiatieven worden bekeken in het kader van provinciale regelingen zoals bijvoorbeeld de Rood-voor-rood regeling of ruimte-voor-ruimte regeling.



















Branding van het landschapspark

Om van Landschapspark Kloostereind een succesvol, herkenbaar en recreatief interessant gebied te maken is het nodig om het gebied te positioneren als meerwaarde voor de stad. Na de vaststelling van deze inrichtingsvisie voor Landschapspark Kloostereind wordt de gebiedsbranding uitgewerkt.

Ontwikkelkaders

De inrichtingsvisie voor Landschapspark Kloostereind biedt mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen die passend zijn binnen het plangebied. Te denken valt aan (voormalige) agrarische bedrijven of een recreatieve hotspot. Het is belangrijk dat deze initiatieven, mits passend in het gebied en het beleid, goed aansluiten bij de ambities van Landschapspark Kloostereind. Om deze reden zijn een aantal ontwikkelkaders opgesteld:

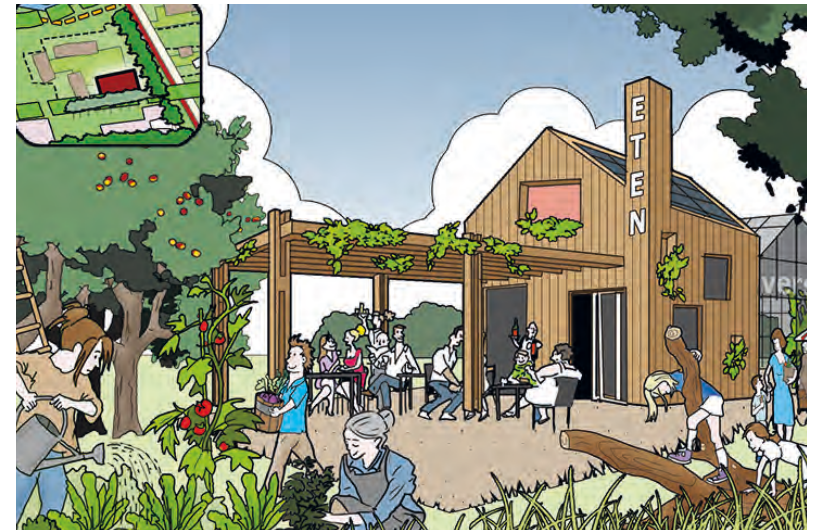
- Geen grootschalige woningbouwontwikkeling en stedelijke functies (bijv. sporthal, bedrijfsgebouw of groot appartementencomplex). Dit is niet passend binnen het bestaande cultuur landschap en de doelstellingen van het landschapspark;
- Kleinschalige woningbouwontwikkeling langs de Weyerweg, waarbij de nadruk ligt op het de Weyerweg als bebouwingslint, met een significante meerwaarde voor het landschapspark in ontwikkeling lijken goed mogelijk;
- Voor het gehele plangebied (agrarische bedrijven langs de Weyerweg) wordt één integraal plan gemaakt;
- Onderdeel van het integrale plan is landschappelijke inpassing enerzijds en landschappelijke versterking anderzijds. Landschappelijke versterking kan worden gezien als toevoeging van landschapselementen of de versterking van bestaande structuren;
- Het nieuwe plan is ontworpen met oog voor de cultuurhistorie en genereert een concrete meer waarde in de ontwikkeling van het Landschapspark Kloostereind en het van origine bestaande cultuurlandschap;
- Bescherm de oorspronkelijke Weijer en de waterloop Weijer. Voorkom verdere bebouwing of plaatsing van objecten in de voormalige visvijver de Weijer en bescherm de loop van de beek Weijer;
- Bescherm houtwallen en bospercelen. Bescherm de bestaande houtwallen en verspreide bospercelen;

- **Bestaande bomenrijen** 
- **Nieuw aan te planten bomenrijen**
Historische laanbomen met de traditionele soorten 
- **Nieuw aan te planten bomenrijen**
Met streek eigen materiaal 
- **Realisatie voedselbos i.s.m. de wijk + nieuw bos** 
- **Aanplant nieuw bos** 
- **Mogelijk nieuw tracé (A=watergang)** 
- **Landschappelijke inpassing d.m.v. bufferstrook**
Bufferen van de woonwijk, Roosdeweg, N279 en BZOB 
- **Bestaande recreatieve voorzieningen** 
- **Snel-fiets verbinding** 
- **Recreatieve fietsroute** 
- **Recreatieve wandelroute**
Struïnpaden 
- **Landschapskamers**
Openheid behouden 
- **Bestaand bos versterken door ontwikkelen heester en kruidlaag** 
- **Kleinschalige recreatieve ontwikkeling** 
- **Zoekgebied klimaatadaptieve maatregelen**
(Bufferen en vasthouden van water) + Dit koppelen aan historisch waardevolle piek/landschap. 
- **Realiseren verkeersveilige oversteek voor langzaamverkeer.** 
- **Aanbrengen faunapassages** 
- **Vloosven** 
- **Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing** 
- **Bebouwing** 



Ontwikkelkaders (vervolg)

- Een erfopzet is denkbaar, los van Brouwhuis, met een bepaalde 'luchtigheid' (landschap) op een aantal plekken die logisch dienen te volgen vanuit het huidige bebouwingscluster en geen inbreuk mogen maken op het landschap;
- Het landelijk gebied rondom Brouwhuis bevindt zich nu al op een kantelpunt voor wat betreft ruimtelijke versnippering. Verdere versnippering van het landelijk gebied, en verlies van de identiteit door een stop op vestiging van perifere functies en het afremmen van verdere bebouwing in en buiten de buurtschappen is een belangrijk uitgangspunt. Houdt hierbij nadrukkelijk rekening met historische erfstructuren en hanteer deze erfstructuren als leidraad bij veranderingen van boerenerven (inventarisatie van deze structuren in het kader van ontwikkeling Landschapspark is hierbij van cruciaal belang voor behoud van identiteit van Kloostereind en de andere buurtschappen);
- Voorgesteld woningbouwprogramma in aansluiting op de streefprogrammering uit de woonvisie: 30% sociale woningbouw, 15% middenhuur, 25% betaalbare koop en 30% vrije sector;
- Binnen de ontwikkeling is aandacht voor woontypologieën die binnen Helmond nog niet voorkomen, een ander woonmilieu. Zoals bijvoorbeeld wonen in hofjes / erven voor jongeren en/of ouderen, woon/zorgconcepten, seniorenwoningen en kleine betaalbare woningen;
- In het kader van deze ontwikkeling liggen er kansen voor de energietransitie, duurzame energie opwekking en circulaire economie;
- In de nieuwe maatwerkregeling van de Provincie Noord-Brabant mogen onder voorwaarden nieuwe woonfuncties geïntroduceerd worden op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Nadrukkelijk zijn daarbij ook andere woningtypen (rijtjeswoningen, appartement en, tiny-houses etc) mogelijk in plaats van traditionele ruimte-voor-ruimtekevels. De gemeente zal vooroverleg voeren met de provincie hoe nieuwe maatwerkregeling ingezet kan worden voor deze specifieke ontwikkeling.



Afbeelding: Mogelijkheden voor een kleinschalige recreatieve voorziening



Afbeelding: Mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw met meerwaarde voor landschap en recreatie



Afbeelding: Mogelijkheden voor recreatieve routes door het landschap



Afbeelding: Landschappelijke inpassing en waterbuffering van de woonwijk



Afbeelding: Nieuwe landschapselementen met gebiedseigen beplanting



Afbeelding: Versterken van bestaande lanen en andere landschapsstructuren



LANDSCHAPSPARK KLOOSTEREIND



4 Uitvoeringsprogramma 2024-2030

4.1 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma wordt op hoofdlijnen uitgewerkt na het participatietraject en daarna ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en Raad.

5 Gebiedspaspoorten

5.1 Gebiedspaspoorten

De Gebiedspaspoorten worden uitgewerkt na het participatietraject en daarna ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W en Raad. De vier gebieden zijn weergegeven op onderstaande kaart. De vier gebieden zijn:

- Het bosgebied;
- De laagte van de Weyerloop;
- Het kleinschalig (halfopen) agrarisch gebied;
- Halfopen cultuurlandschap



Afbeelding: Indeling gebiedspaspoorten

Gemeente Helmond

