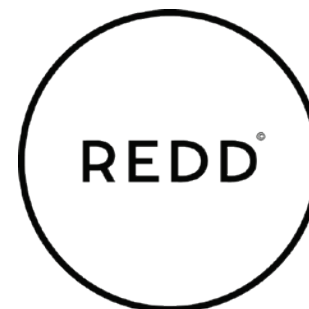




VISIE - KLAVIER

—

IN OPDRACHT VAN MAAS JACOBS

BREDA.NL
JULI 2025

OPGAVE

—

OPGAVE



Landschappelijke Opgave – Brabantpark

Doel:

Een samenhangend, klimaatadaptief en toekomstbestendig parklandschap realiseren dat als ruimtelijke schakel fungeert tussen bestaande stad en nieuwe woonbuurt.

Kern van de opgave

Verbinding stad en park:

Het Brabantpark vormt de natuurlijke drager van de nieuwe stedelijke structuur. De landschappelijke inrichting moet een vloeiende overgang vormen tussen het stedelijke weefsel (bebouwing, infrastructuur) en de groene parkruimte.

Stedelijke inpassing versterken:

Groenstructuren worden ingezet als structurerende elementen binnen de stedenbouwkundige opzet. De parkzone begeleidt routes, markeert overgangen en draagt bij aan de beeldkwaliteit van de nieuwe woonomgeving.

Robuuste parkstructuur:

Inrichting van een doorlopend, herkenbaar groen raamwerk met aandacht voor langlevende bomen, open ruimtes en ecologische versterking.

Openbare ruimte als eenheid:

Het landschap verenigt de bouwvelden en openbare ruimte tot één herkenbare parkidentiteit; er is geen harde grens tussen 'stad' en 'park'.

Ruimte voor groei:

Nieuw groen krijgt de benodigde bodemkwaliteit en ruimte om uit te groeien tot volwassen, beeldbepalende elementen, met aandacht voor afstand tot bebouwing

VISIE OP DE KLAVIER EN DE LV-ROUTE

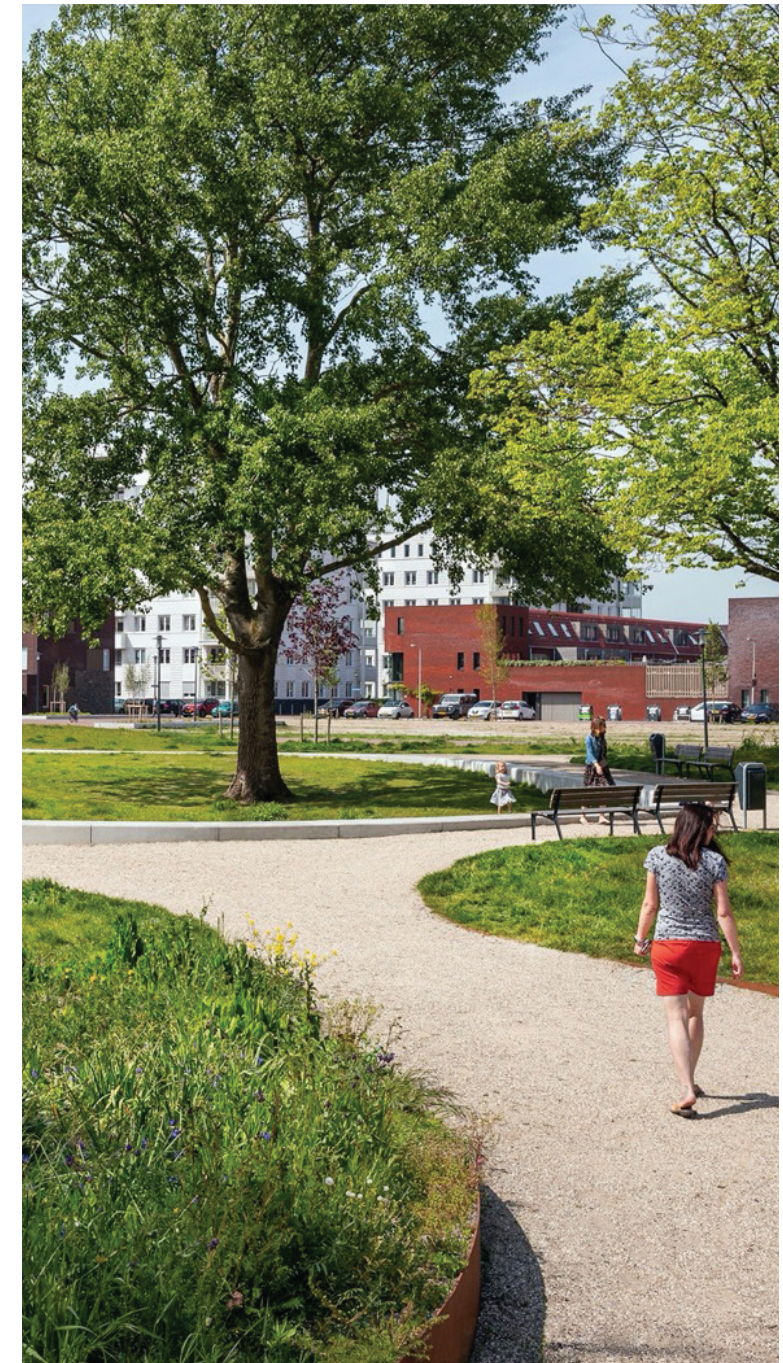
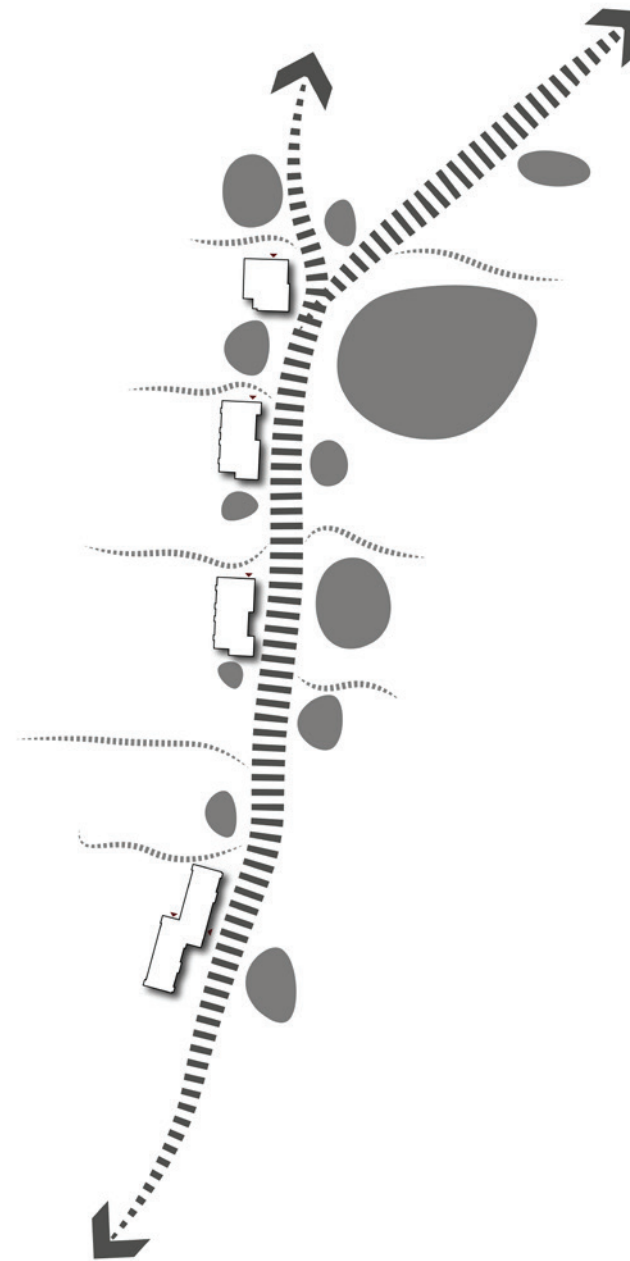
—

VERBINDENDE LANGZAAMVERKEERSROUTE

De Rits

De 'rits' vormt het landschappelijke hoofdprincipe van het Brabantpark: een noord-zuid georiënteerde langzaamverkeerroute die als verbindend element door het plangebied loopt. Deze centrale parkstructuur verweeft de stedelijke bebouwing met het groene parklandschap en vormt de ruimtelijke ruggengraat van de gebiedsontwikkeling.

De rits fungeert niet alleen als functionele route voor wandelen en fietsen, maar biedt ook ruimte voor ontmoeting, verblijf en spelen in een parkachtige omgeving. Door het toevoegen van extra groen, gelaagde beplanting en natuurlijke overgangen wordt de biodiversiteit versterkt en ontstaat een naadloze overgang tussen stad en park.



VERBINDENDE LANGZAAMVERKEERSROUTE

De rits staat symbool voor verweving en samenhang, en versterkt de beeldkwaliteit en leefbaarheid van het Brabantpark als een stadsdeel waar groen, ecologie en stedelijkheid samenkomen. De verkeersroute ('de rits') heeft een meervoudige werking:

Routing

De rits verbindt logische loop- en fietsroutes in noord-zuidrichting en vormt de centrale as van het gebied.

Waterhuishouding

De rits draagt bij aan infiltratie, buffering en de gecontroleerde afvoer van regenwater, onder meer via groene wadi's en infiltratiestroken.

Ecologie

De rits biedt een aaneengesloten leefgebied voor flora en fauna, met aandacht voor biodiversiteit en natuur-inclusieve inrichting. Het is de groene vinger tussen de wijken.

Gebruik

Langs de rits is ruimte voor spelen, ontmoeten en verblijven in een parkachtige sfeer.

Stedelijke inpassing

Bouvvelden sluiten aan op de rits via groene overgangszones, waardoor een soepele overgang ontstaat tussen stedelijke bebouwing en parklandschap.



DOORWAADBAARHEID

De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door een noord-zuid georiënteerde langzaamverkeerroute van 4 meter breed, uitgevoerd in asfalt. Ook de aantakende zijwegen worden in asfalt aangelegd en zijn 3 meter breed, wat zorgt voor een duurzame, goed begaanbare en onderhoudsvriendelijke route.

De verlegde LV-route komt op een minimale afstand van 5 meter t.o.v. van de nieuwe ontwikkelingen.

Zowel de hoofdroute als de zijwegen zijn bestand tegen de belasting van onderhoudsvoertuigen. Dit waarborgt een efficiënte bereikbaarheid voor beheer, onderhoud en calamiteiten.

De losse inpassing van de nieuwbouw in het park biedt de mogelijkheid om de bebouwing als schakel te laten fungeren tussen het park en de omliggende wijken. Hierdoor ontstaat een soepele overgang en wordt een sterke visuele en functionele verbinding gecreëerd binnen het gebied.

De inpassing van de appartementen sluit het park niet af, maar zorgt juist voor meer openheid, sociale veiligheid en een betere relatie tussen het park en de woonomgeving.

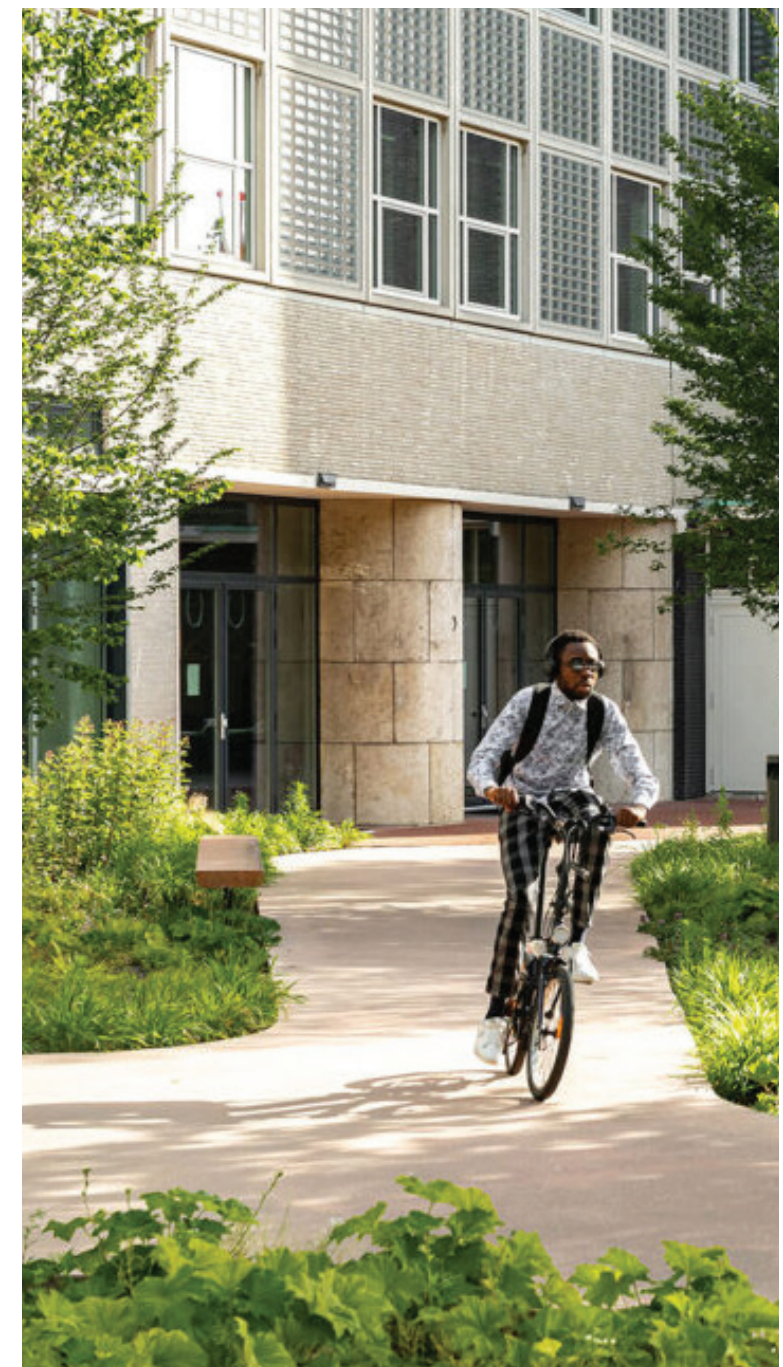
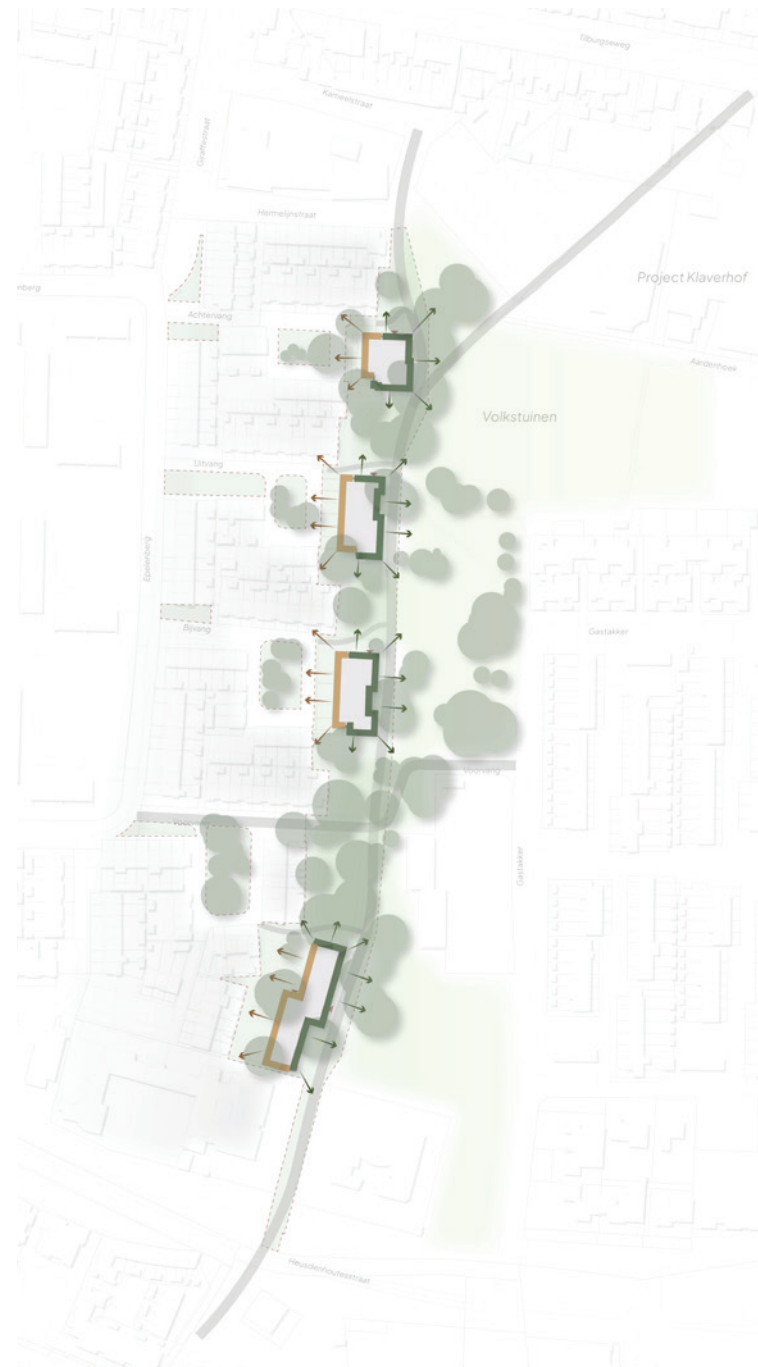


ORIËNTATIE

De westzijde van de nieuwe bebouwing is georiënteerd op de bestaande woonwijk en het bijbehorende hofje. Deze zijde krijgt een meer gesloten en stedelijk karakter, passend bij de bestaande structuur.

De oostzijde richt zich op het park en kenmerkt zich door een open en groen karakter, waardoor de bebouwing als het ware wordt opgenomen in het landschap.

Dit verschil in oriëntatie zorgt voor een optimale aansluiting op de omgeving. Zo ontstaat een natuurlijke verbinding tussen het park en de woonwijk, waarbij de overgang zorgvuldig en met aandacht voor beeldkwaliteit, groen en samenhang is vormgegeven.



OVERGANG GEBOUW NAAR DE BUITENRUIMTE

De groene overgangszones rond de nieuwbouw dragen bij aan de verweving van stedelijk en landschappelijk karakter, versterken de biodiversiteit en stimuleren ontmoeting en verblijf. Het parklandschap wordt hierbij centraal gesteld waardoor de leefbaarheid en beeldkwaliteit wordt vergroten.

De zone rondom de nieuwbouw wordt ingevuld met :

- 1 tot 2 meter prive terras aan alle zijden
- 1 tot 3 meter groen bestaande uit een haag van 1 meter aan de hofzijde
- 2 tot 3 meter breed groen aan de parkzijde bestaande uit sierheesters.



GROENE OVERGANG

Aan de westzijde van de nieuwbouw wordt het karakter versterkt door de toepassing van formele, strakke hagen en een meer gecultiveerde inrichting. Dit sluit aan bij het stedelijke en gestructureerde beeld van de bestaande woonwijk en het hofje.

Aan de oostzijde worden juist losse, parkachtige heesters en natuurlijke beplanting toegepast. Hiermee wordt de overgang naar het park verzacht en krijgt de bebouwing een groene, open uitstraling die meevloeit met het landschap.



WATER

Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd door het af te koppelen van het riool en op te vangen in wadi's, greppels en sloten. Deze waterbergingen dragen bij aan een hittebestendig en klimaatadaptief parklandschap.

Door te variëren in taluds en dieptes ontstaat ruimte voor ecologische versterking en meer biodiversiteit. Daarnaast bieden deze waterstructuren koppelkansen voor educatie en speelplekken.

Door de waterbergingen te koppelen aan de hoofdstructuur van 'de rits' wordt water zichtbaar en beleefbaar in het park. Zo versterken water, gebruik en ecologie elkaar en ontstaat er een samenhangend geheel.

Het is niet wenselijk de wadi's/waterbergingen onder bestaande boomkronen of net buiten de boomkroon aan te leggen. Dit in verband met het wortelpakket.

De hoeveelheid wadi's/waterbergingen dient daarbij beperkt te worden. Een kleiner aantal zorgt voor minder onderhoud en kan het water beter gereguleerd worden.

Een noord zuid verbinding parallel aan de LV route kan bijdragen aan een betere waterhuishouding. Dit kan zowel bovengrond als ondergronds. Hierbij heeft een combinatie de voorkeur om zowel biodiversiteit als bewustwording te vergroten en het toekomstbestendig maken van de omliggende buurten later te kunnen faciliteren.



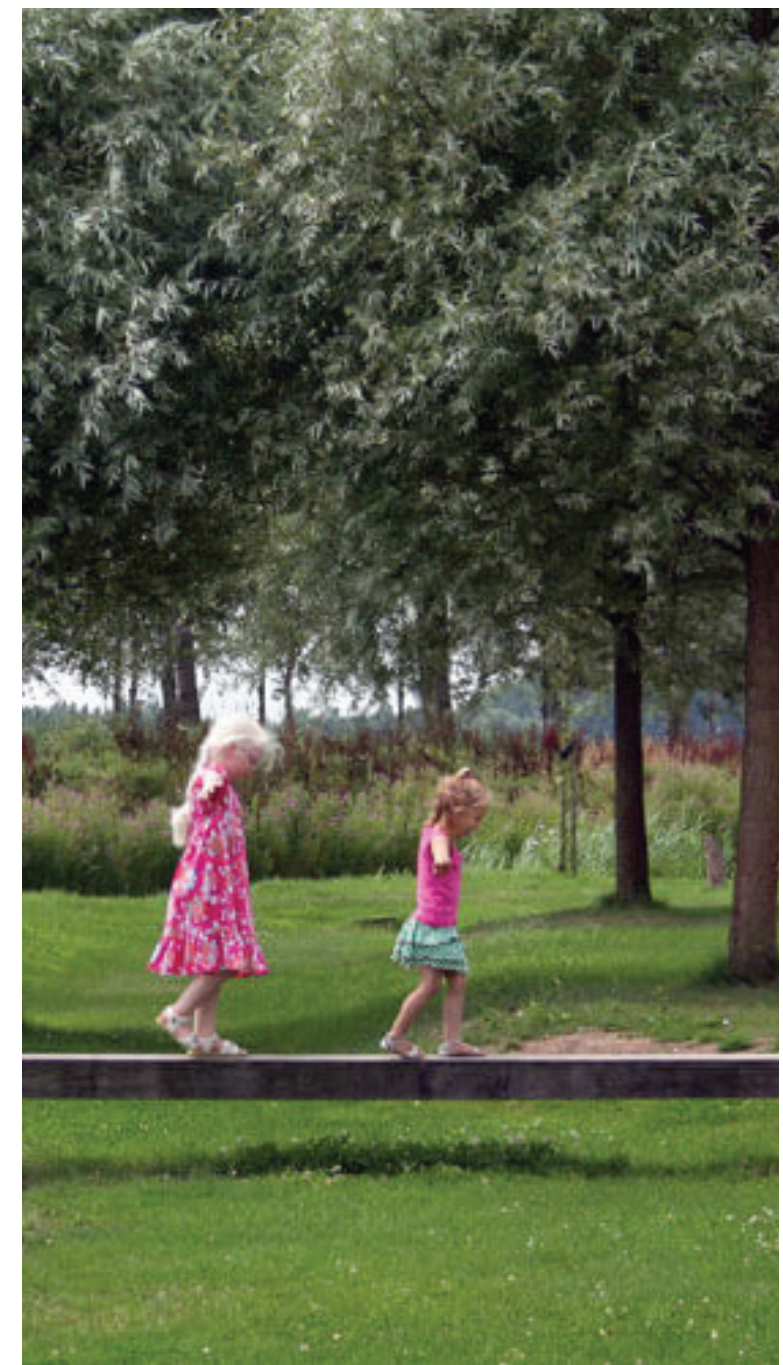
WATER

De waterbergingen worden uitgevoerd met verschillende dieptes en taluds, waarmee de ecologische waarde wordt vergroot.

Taluds: Er wordt gevarieerd met taludhellingen van 1:3 en 1:2, wat zorgt voor een afwisselend profiel en diverse leefomstandigheden voor flora en fauna.

Daarnaast worden greppels en sloten ingezet als aanvullende waterstructuren, waarmee de opvang en afvoer van hemelwater wordt versterkt.

De totale waterberging bedraagt 240,54 m³ (dient nader berekent te worden aan de hand van het voorlopig ontwerp).



GROENSTRUCTUUR

De nieuwe bebouwing ligt los in het park en vormt zo een overgang en verbinding tussen de bestaande woonwijk en het Brabantpark.

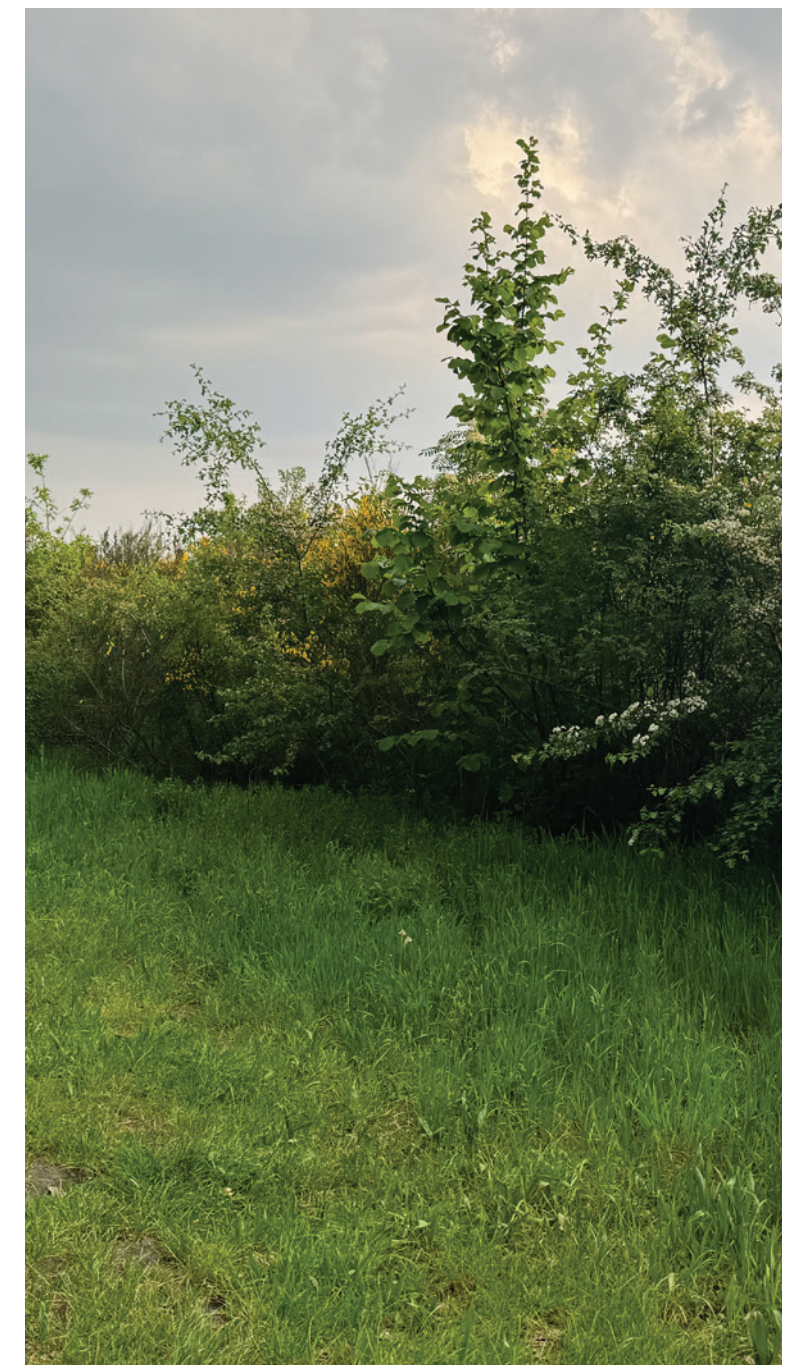
Hofjes met een eigen identiteit

Aan de westkant, richting de woonwijk, krijgen de woonerven en -hofjes met een eigen identiteit. Dit sluit aan bij het intensieve, culturele karakter van de aangrenzende wijk, met rechte vormen in de inrichting. In de hofjes wordt extra gelaagheid toegevoegd voor meer diversiteit.

Het park

Aan de oostkant grenst de bebouwing aan het Brabantpark, dat zich kenmerkt door een open en groene sfeer. Hier wordt de bebouwing omarmd door een natuurlijke, glooiende omgeving. Wanneer men in het park loopt loop je in een groene omgeving waarbinnen de appartementen een plek hebben gekregen. De randen van de bestaande wijken worden op een groene manier afgeschermd.

Door extra groen in de vorm van bomen, stuiken en heesters toe te voegen wordt de landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en het netwerk tussen de bestaande wijken verbeterd.



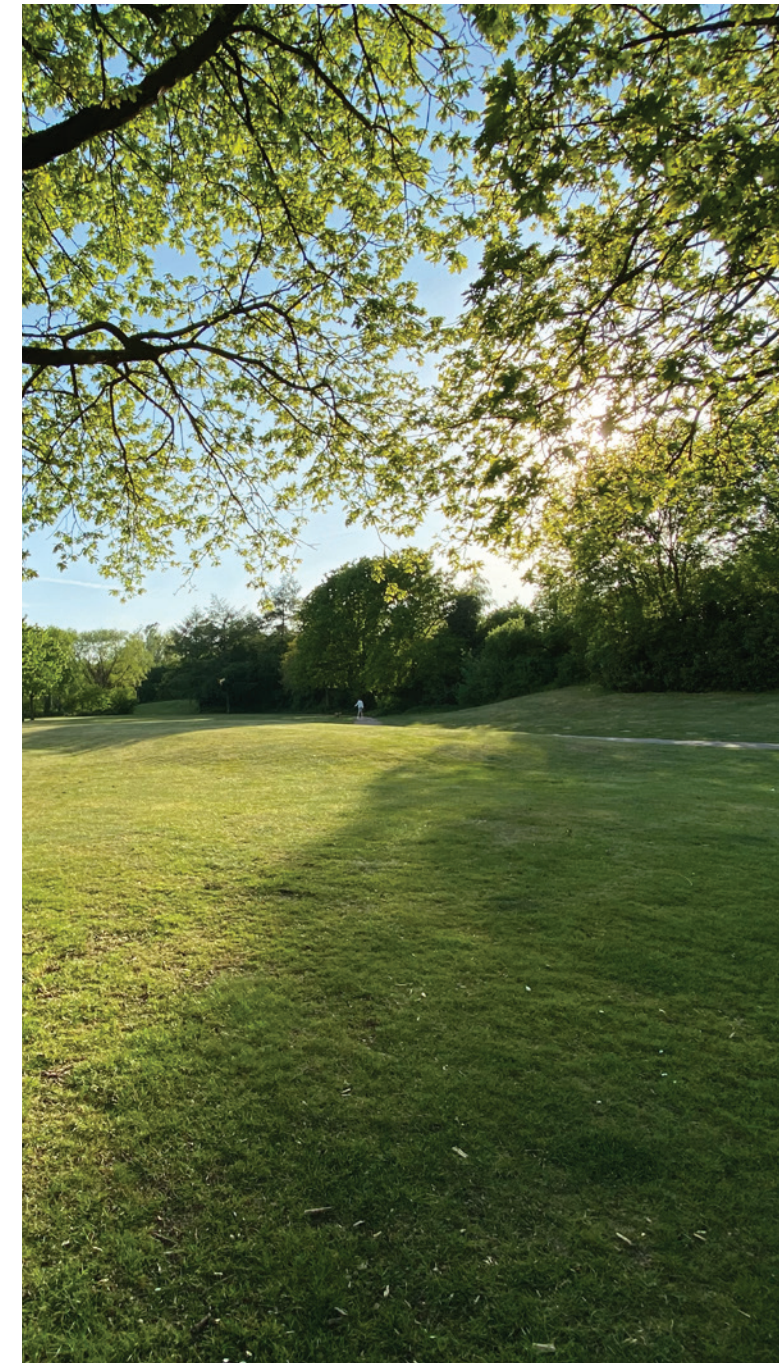
BESTAANDE GRENZEN PARK



GROENSTRUCTUUR

De toevoeging van de appartementen en de verschuiving van de volkstuinten in relatie tot het project Klaverhof zorgen ervoor dat er een andere ruimtelijke massa ontstaat in het park.

Deze ruimtelijke massa blijft echter nog steeds verbonden met de Rits, waardoor de herkenbaarheid en eenheid behouden blijven. Het is daarbij van belang om het gevoel van ruimte en openheid te waarborgen.



BOMEN

Inventarisatie bomenbestand

In totaal zijn 119 bomen geïnventreiseerd:

- 57 bomen in goede conditie
- 29 bomen in redelijke conditie
- 27 bomen in matige conditie
- 4 bomen in slechte conditie
- 2 dode bomen

Kwaliteitsbehoud wordt nagestreefd door het behouden van vitale bomen waar mogelijk.

Kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd door zieke of belemmerende bomen te vervangen door toekomstbestendige soorten.

Het creëren van voldoende groeiruinrte en een goede bodemkwaliteit is essentieel voor een langdurige en toekomstgerichte levensduur van de bomen.

Bomen fungeren als structurerende en sfeerbepalende elementen, en versterken zo het beeldkwaliteitplan.



Inventarisatie bomen



Referentie parkboom toekomstbeeld

BOMEN, TE VERWIJDEREN

Bij de stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig gekeken naar het bestaande bomenbestand, de plaatsing van de gebouwen en de relatie met de omgeving. Het is hierdoor niet mogelijk om alle bomen rondom de nieuwe structuren te behouden.

Rondom de bebouwing wordt een zone van 5 meter vrijgehouden. Deze zone mag niet worden verhard of bebouwd, en is ook niet bestemd voor het aanplanten van nieuwe bomen.

Zo ontstaat er ruimte voor nieuwbouw én een groene overgangszone tussen de bebouwing en het parklandschap.



Te kappen bomen

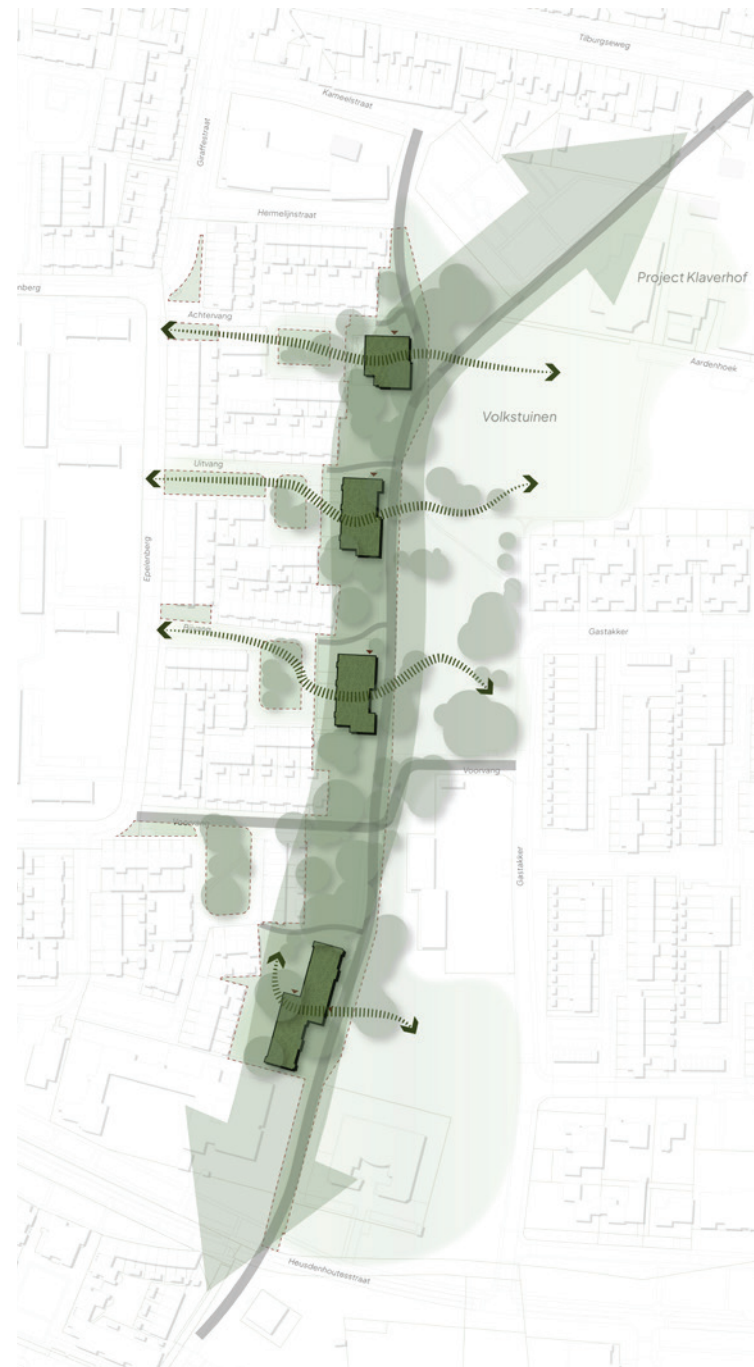


ECOLOGIE – GROENE DAKEN

In dit project streven we naar een hoogwaardige, toekomstbestendige invulling van de groenopgaven. Daarbij maken we helder onderscheid tussen groencompensatie op basis van het Groenkompas en de compensatie die geldt bij bouwen binnen de hoofdgroenstructuur. Voor beide vormen hanteren we heldere, transparante uitgangspunten en nemen we de specifieke eisen en randvoorwaarden integraal op in het ontwerp en de onderbouwing.

We ambiëren volledige compensatie van alle onttrokken groenoppervlakten, conform de 1:1-regel voor de hoofdgroenstructuur. Daarbij benutten we de kansen die kruidenrijke graslanddaken bieden. Deze groene daken worden volledig (100%) meegenomen in de groencompensatie, dankzij hun positieve effect op waterberging, verkoeling en biodiversiteit.

Groene daken leveren een belangrijke bijdrage aan klimaatadaptatie, beperken hittestress en vergroten de visuele kwaliteit van de woonomgeving.



ECOLOGIE - DOELSOORTEN

Voor de ecologische invulling wordt aangesloten op de doelsoorten die in Klaverhof centraal staan, waaronder :

- de zwarte roodstaart,
- gierzwaluw,
- diverse vleermuis- en vlindersoorten egel.

Zo ontstaat er een robuust netwerk van leefgebieden voor deze soorten, verspreid over daken, gevels en groene zones in het plangebied.



Zwarte roodstaart



Gierzwaluw



Gewone dwergvleermuis en de laatvlieger



Algemene dagvlinder en struweelvlinders



Egel

ECOLOGIE - MAATREGELEN

In dit project streven we naar een hoogwaardige, toekomstbestendige invulling van de groenopgaven. Daarbij maken we helder onderscheid tussen groencompensatie op basis van het Groenkompas en de compensatie die geldt bij bouwen binnen de hoofdgroenstructuur. Voor beide vormen hanteren we heldere, transparante uitgangspunten en nemen we de specifieke eisen en randvoorwaarden integraal op in het ontwerp en de onderbouwing.

We ambiëren volledige compensatie van alle onttrokken groenoppervlakten, conform de 1:1-regel voor de hoofdgroenstructuur. Daarbij benutten we de kansen die kruidenrijke graslanddaken bieden. Deze groene daken worden volledig (100%) meegenomen in de groencompensatie, dankzij hun positieve effect op waterberging, verkoeling en biodiversiteit.

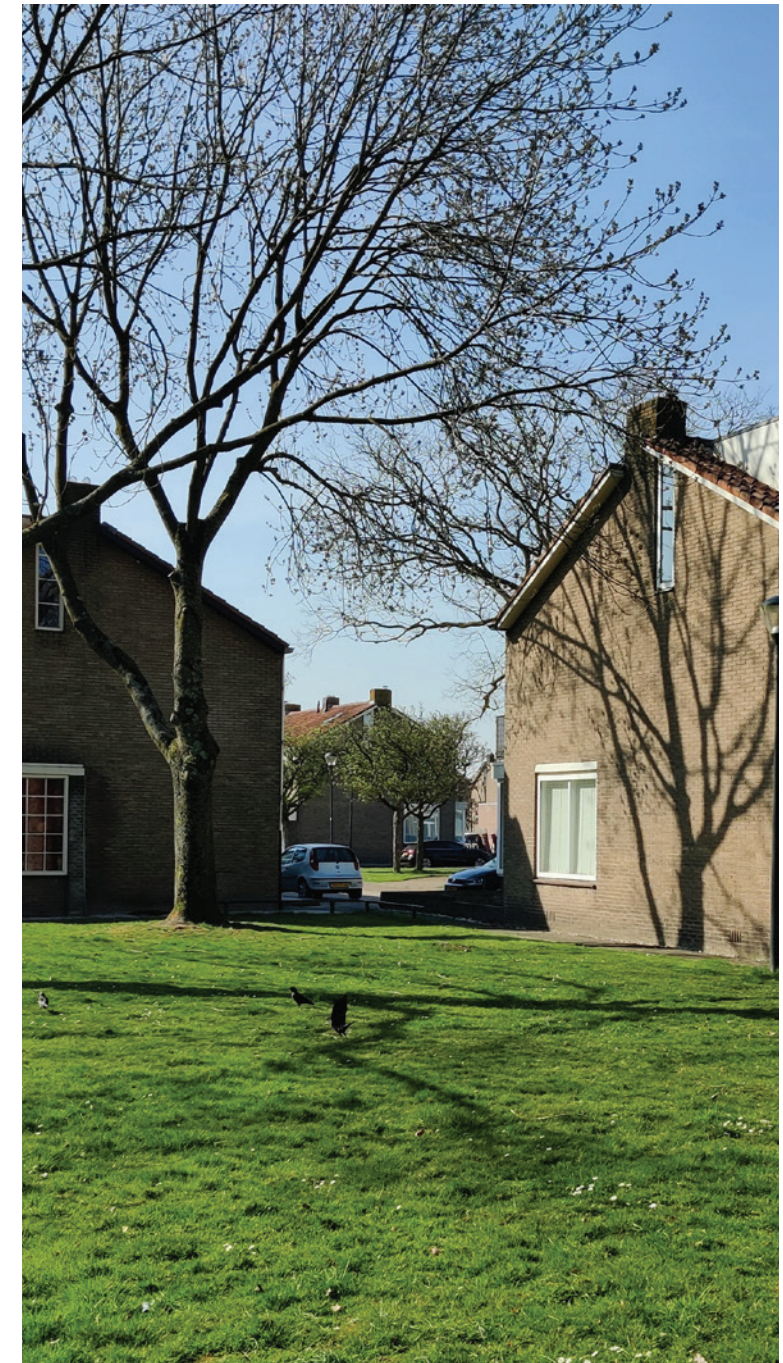
Groene daken leveren een belangrijke bijdrage aan klimaatadaptatie, beperken hittestress en vergroten de visuele kwaliteit van de woonomgeving.



BEREIKBAARHEID

De ontsluiting van de nieuwbouw is aangesloten op de woonstraten aan de zuidzijde, waardoor een directe verbinding met de bestaande woonwijken ontstaat.

De langzaamverkeerroute (LV-route) is uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers en wordt niet gebruikt voor bestemmingsverkeer. Zo blijft deze route duidelijk onderscheiden binnen het gebied.



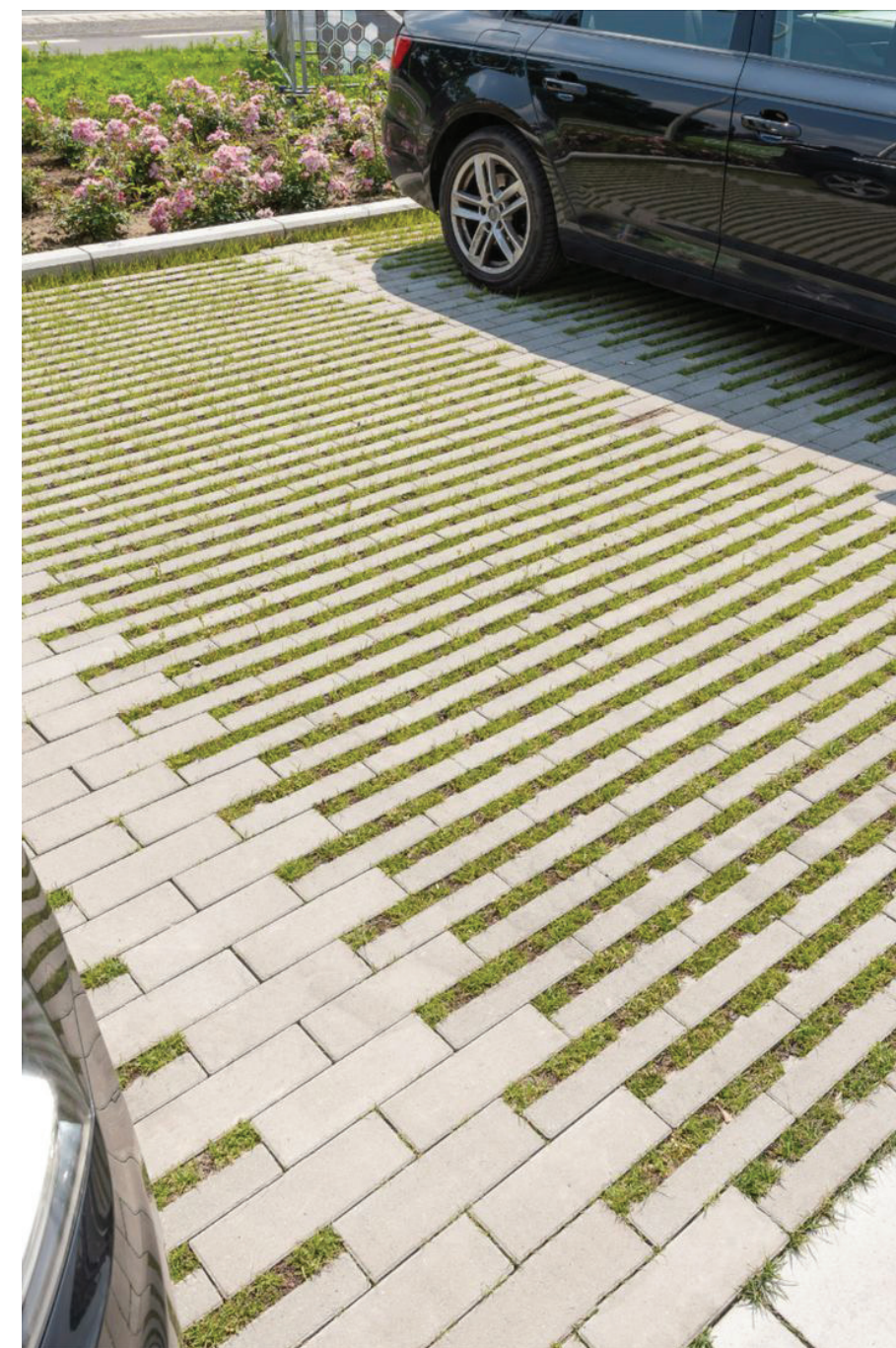
PARKEREN

De parkeeroplossing is strategisch gepositioneerd aan de westzijde van de nieuwbouw, met een directe aansluiting op de aangrenzende woonhofjes. Aan de parkzijde blijft de auto uit het zicht, zodat het groene karakter behouden blijft.

Parkeren vindt plaats op open verharding, wat bijdraagt aan het beperken van hittestress, bevordert waterinfiltratie en versterkt de groene uitstraling van het gebied.

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt:

Achtervang:	17 parkeerplaatsen
Uitvang:	22 parkeerplaatsen
Bijvang:	21 parkeerplaatsen
Voorvang:	35 parkeerplaatsen



CALAMITEITEN

De appartementen zijn vanuit meerdere kanten bereikbaar voor calamiteitendiensten. Aan de westzijde is ontsluiting mogelijk via de bestaande hofjes. Daarnaast biedt de nieuwe langzaamverkeerroute (4 meter breed) extra bereikbaarheid, waarbij deze route uitsluitend bestemd is voor nood- en hulpdiensten. Hierdoor is het gebouw alzijdig bereikbaar voor hulpdiensten.

Nabij de entrees van de gebouwen worden opstelplaatsen voor hulddiensten gesitueerd. De opstelplaatsen worden landschappelijk ingepast door de toepassing van grasbeton.



AFVAL

De bereikbaarheid voor afvaldiensten is gericht op de westkant van de nieuwe bebouwing. Hierdoor blijft de langzaamverkeerroute vrij van inzamelverkeer.

Er is voldoende ruimte gereserveerd voor het keren van afvalwagens indien nodig. Afvalverzamelplekken worden dicht bij de nieuwe bebouwing gepositioneerd, zodat afvalinzameling efficiënt en zorgvuldig kan plaatsvinden.

Daarnaast worden containertuintjes toegepast. Deze groene omrandingen zorgen voor een nette en geïntegreerde opstelling van containers in het straatbeeld en dragen bij aan de groene uitstraling van het gebied.



VISIE LV ROUTE BRABANTPARK



