

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST KLAVERHOF

7 april 2025



Maas-Jacobs Vastgoed
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert
E: info@maasjacobs.nl
T: 076-5975200



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	2
2.	Aanleiding	4
3.	Uitgangspunten	5
4.	Omgevingsdialoog	6
5.	Conclusie	14
6.	Bijlagen	15

1. Algemeen

Op 7 april 2025 werd de eerste participatiebijeenkomst gehouden over de beoogde ontwikkeling t.p.v. Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120, waarbij het voornemen is om de bedrijfsperven op termijn te transformeren naar (een mix van grondgebonden en gestapelde) woningbouw.

De bijeenkomst werd georganiseerd door projectontwikkelaar Maas-Jacobs Vastgoed. In **bijlage 1** is de reikwijdte van het invloedsgebied weergegeven, welke is gehanteerd voor de omgevingsdialoog. Op 25 maart 2025 is de uitnodiging (**bijlage 2**) verstuurd naar alle belanghebbenden binnen het betreffende invloedsgebied.

De bijeenkomst vond van 19.00 tot 20.30 uur plaats bij Sociaal Cultureel Centrum De Poelewei en verliep in een goede en open sfeer. Tijdens de bijeenkomst gaven de projectteamleden vanuit Maas-Jacobs Vastgoed een toelichting op de globale plannen m.b.t. de woningbouwontwikkeling. Ook waren vertegenwoordigers namens de gemeente Breda aanwezig om een toelichting te geven op de Omgevingsvisie en haar visie op de opgave. De bijeenkomst bood omwonenden de gelegenheid om kennis te maken met betrokken partijen, kennis te nemen van de globale plannen en vragen te stellen / opmerkingen te maken. Ruim 80 belanghebbenden woonden deze bijeenkomst bij.



Afbeelding 1: sfeerimpressie inloopbijeenkomst



Afbeelding 2: sfeerimpressie inloopbijeenkomst

2. Aanleiding

Maas-Jacobs Vastgoed is eigenaar van de twee bedrijfspercelen gelegen aan de Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120 en heeft het voornemen om deze op termijn te transformeren naar (een mix van grondgebonden en gestapelde) woningbouw. Er is in Breda immers een groot tekort aan woningen en behoefte aan meer variatie in soorten woningen. Om die reden wordt op dit moment in samenspraak met de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd in een ontwikkelvisie.

Zowel Maas-Jacobs Vastgoed als de gemeente Breda zien een kans om met deze ontwikkeling een fijne woonomgeving te realiseren, waarbij er verschillende soorten woningen worden toegevoegd. Daarnaast ziet men mogelijkheden om de leefbaarheid rondom het plangebied te verbeteren en een betere verbinding tot stand te brengen tussen de Tilburgseweg en het park tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout.

De voorgenomen ontwikkeling past bovendien binnen de beleidskaders van de vastgestelde Omgevingsvisie Breda 2040, waarin is omschreven dat het betreffende deel van het bedrijventerrein Aardenhoek naar woningbouw kan worden ontwikkeld (en het resterende deel van het bedrijventerrein in stand blijft). Om die reden voeren we momenteel in samenwerking met de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uit om te bezien of het mogelijk is om deze ontwikkeling te realiseren.

3. Uitgangspunten

Aan de basis van het haalbaarheidsonderzoek liggen een aantal stedenbouwkundige en programmatische kaders ten grondslag, welke door de gemeente Breda zijn geformuleerd.

Stedenbouwkundig

Voor een goede stedenbouwkundige aansluiting van het project op haar omgeving is het noodzakelijk een langzaam verkeer verbinding tot stand te brengen tussen de Tilburgseweg en het park tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout. Daarnaast is het wenselijk dat de nu doodlopende straat Aardenhoek in de vorm van een voet-/fietspad wordt doorgetrokken richting de straat Achtervang. Als gevolg daarvan is het noodzakelijk dat een aantal volkstuinen wordt verplaatst. Deze ingreep vormt dan ook onderdeel van het project en dienen nader onderzocht te worden gedurende het haalbaarheidsonderzoek.



Afbeelding 3: stedenbouwkundige uitgangspunten

Programmatisch

Ten aanzien van het woningbouwprogramma is de ambitie om 30% in de sociale sector, 40% in de midden sector en 30% in de vrije sector te realiseren. Daarbij wordt een koppeling gemaakt met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied Achtervang, Uitvang, Bijvang en Voorvang te Breda, dat gelegen is ten zuidwesten van plangebied. Uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek is dan ook dat voornoemde verdeling betrekking heeft op de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied van het project Klaverhof en het plangebied Achtervang, Bijvang, Uitvang en Voorvang gezamenlijk.

4. Omgevingsdialoog

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. Omdat de gemeente Breda en Maas-Jacobs Vastgoed belang hechten aan een goede participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan, is besloten om in een aantal stadia van het ontwerpproces van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte informatiebijeenkomsten te organiseren, waarbij men wordt geïnformeerd over de voortgang van de ontwerpopgave en het haalbaarheidsonderzoek.

Bij deze eerste bijeenkomst is het model met de ruimtelijke en programmatische opzet voor het plangebied gepresenteerd. Het betreft hier vooral nog een conceptueel model op hoofdlijnen, dat in de vervolgfases nader dient te worden uitgewerkt en verfijnd. Daarmee vormt het de onderlegger voor het participatieproces met de omwonenden en andere betrokkenen. In het kader van verwachtingsmanagement is bovendien duidelijk aangegeven welke zaken o.b.v. de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten reeds vast liggen en waar ruimte voor inspraak ligt.

Informatiepanelen

Tijdens deze eerste inloopbijeenkomst zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om een rondgang te maken langs diverse informatiepanelen met algemene projectinformatie en diverse sfeer-/referentiebeelden (**bijlage 3**).

Daarbij werd een onderscheid gemaakt in de volgende onderwerpen/thema's:

- Bestaande situatie
- Stedenbouwkundige opzet
- Bouwmassa en programma
- Ontsluiting en parkeren
- Inrichting openbare ruimte
- Planning en omgeving

Aanwezigen werd daarbij de mogelijkheid geboden om hun mening kenbaar te maken middels groene en rode stickers en om vragen/opmerkingen op de betreffende panelen te plaatsen. Leden van het projectteam waren aanwezig om een nadere toelichting te geven op de informatiepanelen en eventuele vragen te beantwoorden. Onderstaand een korte samenvatting van de reacties m.b.t. de verschillende informatiepanelen:

Bestaande situatie

Veel aanwezigen begrijpen niet dat slechts een gedeelte van de bedrijvenzone van de Aardenhoek in de Omgevingsvisie is aangeduid als transformatiegebied naar woningbouw. Gelet op de uitstraling en overlast van diverse bedrijven acht men het wenselijk dat de gehele bedrijfszone van de Aardenhoek op termijn wordt getransformeerd naar woningbouw.

Direct aangrenzend aan het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd met een planologisch toegestane milieucategorie 3.2. Het betreft Aardenhoek 34 (keramiekatelier en Art-Deco) en Aardenhoek 28 (Broos Revisie en Metaal draai- en draaierij). De andere bedrijven zijn planologisch een milieucategorie 1 of 2. Bij het toevoegen van milieugevoelige functies zoals woningen dient dan ook rekening te worden gehouden met de milieugebruiksruimte van de bestaande bedrijven. Richtafstanden zijn daarbij richtinggevend om te bepalen of onderzoek nodig is om te beoordelen of een bedrijf beperkt kan worden in de milieugebruiksruimte.

Mocht de voorgenomen woningbouwontwikkeling impact hebben op de milieugebruiksruimte van de betreffende bedrijven, dan zal daarmee in overleg worden getreden met als doel om daarmee passende afspraken te maken.

Stedenbouwkundige opzet

De beoogde mix van grondgebonden en gestapelde woningbouw wordt voorstelbaar geacht voor een dergelijke ontwikkeling. Door de aanwezigen werden met name rode stickers geplakt bij de urban villa van 5 bouwlagen en de hofwoningen van 2 bouwlagen aan de achterzijde van de woningen aan de Tilburgseweg 132 t/m 154. Diverse bewoners spraken door de situering en hoogte van de voorgestelde bebouwing hun zorg uit m.b.t. verlies van privacy, schaduwwerking en een negatief effect op het woon- en leefgenot. Daarnaast vroeg men aandacht voor de situering van de buitenruimtes i.v.m. mogelijke inijk.

Bouwmassa en programma

Hoewel men – gelet op de huidige woningnood – begrip heeft voor het toevoegen van een substantieel aantal woningen binnen bestaand stedelijk gebied, achtten diverse aanwezigen de hoeveelheid aan bebouwing onevenredig ten opzichte van de beschikbare ruimte. Diverse aanwezigen waren daarnaast kritisch ten aanzien van het ruime aandeel sociale woningbouw dat in het plangebied is voorzien, aangezien deze doelgroep in hun optiek al ruim is vertegenwoordigd in de wijk. De eenzijdigheid wordt daarmee vergroot en dat baart een aantal aanwezigen zorgen. Daarnaast was men – getuige de rode stickers – kritisch over de beoogde situering van het sociale woningbouwprogramma in het plangebied.

Ontsluiting en parkeren

De beoogde ontsluitingsstructuur werd door nagenoeg alle aanwezigen voorstelbaar geacht. De Tilburgseweg is een bijzonder drukke weg, waar de veiligheid al onder druk staat. Men kon zich dan ook vinden in de keuze om de ontsluiting voor het autoverkeer volledig via de Aardenhoek te laten verlopen. De toename van de verkeersintensiteit op de Heusdenhoutseweg en de afwikkeling van het verkeer t.p.v. de kruising met de Tilburgseweg vormen daarbij wel een aandachtspunt. Men sprak de hoop uit dat met de beoogde ontsluiting ook de situatie m.b.t. de thans (illegaal) geparkeerde auto's aan de Aardenhoek zal verbeteren.

Een aantal aanwezigen waren bezorgd dat de langspaarkeerplaatsen aan de Tilburgseweg in de toekomst door een aantal bewoners van de nieuwbouwontwikkeling gebruikt zullen gaan worden. Deze parkeerplaatsen zijn immers voor een beperkt aantal woningen dichterbij gelegen dan de parkeerplaatsen in het gepresenteerde plan. Dit zal in hun optiek ten koste gaan van de toch al schaarse parkeermogelijkheden voor de huidige bewoners.

Inrichting openbare ruimte

De beoogde inrichting van de verschillende hoven (waarbij ieder hof van een eigen karakter wordt voorzien) werd door de aanwezigen positief beoordeeld. Men vroeg wel aandacht voor het bevorderen van biodiversiteit met klimaatrobuuste beplanting. Daarnaast spraken een aantal omwonenden haar zorgen uit over wateroverlast i.v.m. het hoogteverschil van het plangebied t.o.v. de omliggende percelen

Planning en omgeving

Door het in beeld brengen van de verschillende initiatieven in de omgeving van het plangebied, kreeg men een goed beeld van (de ruimtelijke samenhang tussen) de beoogde ontwikkelingen. De realisatie van een langzaam verkeer verbinding vanuit de Tilburgseweg richting de groenzone werd positief ervaren. Wel waren er vanuit de eigenaren van

Gastakker 1 en 3 zorgen m.b.t. de mogelijke herverkaveling van het volkstuintencomplex Aardenhoek 2 en heeft men aandacht gevraagd voor het verlies aan uitzicht, een groene erfafscheiding en extra parkeerdruk als aan de zuidzijde een extra ingang naar het volkstuintencomplex zou komen.

In **bijlage 4** zijn foto's van de betreffende panelen weergegeven met daarop de opbrengsten / reacties van de inloopbijeenkomst.

Reactieformulieren

Daarnaast zijn alle genodigden in de gelegenheid gesteld om tot twee weken na de inloopbijeenkomst een reactie in te dienen via het verstrekte reactieformulier of het e-mailadres info@maasjacobs.nl. Naar aanleiding daarvan zijn in totaal 6 reacties ontvangen. In onderstaand overzicht zijn alle reacties zo veel als mogelijk gebundeld en gegroepeerd per onderwerp, met daarbij een reactie vanuit het projectteam.

Met de betreffende bewoners zal op korte termijn een afspraak worden gemaakt om e.e.a. nader te bespreken en te bezien of en op welke wijze de zorgen/aandachtspunten kunnen worden verwerkt in het plan.

Reactie		Antwoord
	Stedenbouwkundige opzet	
1.	De hoeveelheid bebouwing op dit kleine stukje bouwgrond is buiten elke proportie en doet enorm vol en rommelig aan.	Bij het opstellen van het plan is zorgvuldig gekeken naar een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Breda heeft het plan daarop ook positief beoordeeld.
2.	Er wordt met korte afstand tegen ons perceel en tegen het perceel van onze burens gebouwd. Dit tast het huidige rustige karakter van onze woon- en leefomgeving en onze privacy aan.	In de huidige situatie is het o.b.v. het vigerende bestemmingsplan toegestaan om dicht op de erfgrans te bouwen met bedrijfsbebouwing. Met de beoogde planopzet wordt niet dichter op de perceelsgrenzen gebouwd dan nu al mogelijk is. Wat betreft de bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de Tilburgseweg. Een groot deel van de bebouwing aan de noordzijde van het plangebied bestaat uit tweelaagse panden. Een kleiner deel is drielaags. Deze drielaagse bebouwing ligt bovendien overwegend verder van de erfgrans af en zal naar verwachting voor een groot deel voorzien worden van een 'setback' richting de achtertuinen aan de Tilburgseweg, waarmee eventuele bezwaren ten aanzien van schaduwwerking of privacy verder worden weggenomen.
3.	Oorspronkelijk werd gecommuniceerd dat zou worden beoogd een positieve impuls te geven aan de leefomgeving met vooral laagbouw, kleinschalige bebouwing, met vergroting van groenbeleving en woongenot. In de huidige plannen ervaren wij juist een verlies aan woongenot en groenbeleving.	Binnen de gemeente Breda is er nog steeds een flink tekort aan woningen. Om die reden wordt nog meer dan vroeger gekeken of locaties geschikt zijn voor intensivering van het aantal woningen. Ook wil de gemeente voldoende groen in de stad behouden; het Groenkompass geeft hiervoor allerlei handvatten die bij ontwikkelingen gehanteerd worden. Om zoveel mogelijk groen te behouden is ook gekeken naar de mogelijkheden voor

		hoogbouw, omdat dat juist kansen biedt om zoveel mogelijk groene ruimte over te houden en toch een compact stedelijk weefsel te kunnen maken in een hoge bebouwingsdichtheid. Dat heeft er toe geleid dat in het stedenbouwkundig plan appartementencomplexen met 4 en 5 bouwlagen zijn opgenomen.
4.	Het project zou een meer coherente woonwijk nastreven waarin een parkachtige verbinding zou worden gecreëerd tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout. Dit komt in de huidige voorstellen niet tot stand. Een groot aantal wooneenheden wordt op het compacte bouwperceel gepropt, te midden van verouderde bedrijfspanden. Dit leidt tot een rommelige mix van woon- en bedrijfsfunctie met een benauwend, vol gevoel.	In de Omgevingsvisie Breda 2040 is vastgelegd dat het resterend deel van de bedrijfszone Aardenhoek gehandhaafd moet blijven. Dat is uitgangspunt geweest bij het woningbouwplan. Er is in de huidige planopzet dan ook aandacht voor een goede overgang naar de bedrijven aan de Aardenhoek. Door binnen het plan voldoende grote en kwalitatief goed ingerichte groene ruimtes in te richten zal een fijne woonomgeving ontstaan. Daarnaast worden nieuwe verbindingen gecreëerd van de Driesprong en Aardenhoek naar Brabantpark. Door de nieuwe fiets- en wandelroutes stelt het gebied zich open voor de omgeving en ligt daardoor niet meer weggeloopt achter bebouwing.
5.	Uit de tot nu toe bekende informatie blijkt dat het bouwplan op zeer korte afstand van onze tuinen gerealiseerd zou worden, hetgeen grote impact heeft op onze leefomgeving en privacy.	Zie punt 2. Aanvullend kan worden vermeld dat de tweelaagse bebouwing aan de zijde van de Tilburgseweg geen gevelopeningen aan de achterzijde zal krijgen, zodat de privacy van de aangrenzende percelen gewaarborgd blijft.
6.	In een eerder stadium werd gecommuniceerd over een plan dat naar mijn mening een positieve impuls zou geven aan de leefomgeving. Vooral laagbouw, kleinschalige bebouwing met vooral behoud en toevoeging van groene ruimte. Daarnaast was altijd gecommuniceerd dat een verbinding zou worden gecreëerd tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout. Tot mijn grote schrik en teleurstelling wijken de huidige plannen hier echter fors van af. Bij de inloopbijeenkomst is een plan gepresenteerd met een veel grotere bouwmassa, hogere bebouwing en een duidelijke afname van het rustige karakter van het gebied. Daarnaast is er totaal geen sprake van verbinding tussen wijken en werd een incoherent en geïsoleerd plan voorgesteld met een (te) hoge concentratie van bebouwing.	Zie punt 4 en 5.
7.	In de plannen is duidelijk geen aandacht besteed aan de aansluiting en verbinding met omliggende wijken en woningen. Initieel werd gecommuniceerd dat één van de doelen van het project zou zijn om uiteindelijk een verbinding te creëren tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout. In de huidige bouwplannen is er sprake van een geïsoleerde, hoge concentratie bebouwing zonder duidelijke integratie met de bestaande bebouwing.	Er is zorgvuldig gekeken naar de aansluiting op de omgeving. Waar de Aardenhoek in de huidige situatie eindigt als een doodlopende straat, wordt deze in de nieuwe situatie juist verlengd om een verbinding te maken met Brabantpark. Daarnaast voorziet het plan in een nieuwe route voor fietsers en voetgangers van de Tilburgseweg naar Brabantpark. Bovendien sluit het plan aan op het bestaande voetpad tussen de volkstuinten, waardoor een fijnmazig en logisch netwerk van verbindingen ontstaat.

	Bouwhoogtes	
8.	De geplande bouwsels aan ons perceel zijn te hoog en hebben ramen die uitkijken op onze tuin en ons huis. Dit zorgt voor inkijk en een aanzienlijke inbreuk op onze privacy en woongenot.	De tweelaagse hofbebouwing aan de noordoostzijde van het plan zal geen gevelopeningen krijgen die tot inkijk kunnen leiden. Deze woningen zijn georiënteerd op het nieuwe hofje zelf. De drie-laagse bebouwing aan de noordwestzijde van het plangebied komt op grotere afstand van de perceelsgrens te staan en krijgt bovendien een setback. Ook in de gevel van de drielaagse bebouwing naast Tilburgseweg 132 worden op de verdiepingen geen gevelopeningen gerealiseerd, zodat vanuit deze woningen geen sprake zal zijn van inkijk.
9.	De bouwsels met een hoogte variërend van 3 tot 5 woonlagen zullen leiden tot schaduwwerking en tot een aanzienlijke vermindering van zonlicht en daglicht in onze woning en tuin.	Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.
10.	De hoge bouwsels zullen ons uitzicht ernstig belemmeren, zowel op de begane grond als op de eerste en tweede verdieping van onze woning, als ook vanuit onze tuin.	Zie punt 2 en 8. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.
11.	De positie van de bebouwing, de hoogte van de bouwwerken, en de raampartijen die uitkijken op ons huis en onze tuin hebben een enorm negatief effect op ons woon- en leefgenot.	Zie punt 2 en 8. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.
12.	De bouwsels direct grenzend aan ons perceel hebben een bouwhoogte van 3 woonlagen (10 meter hoog), daarachter een appartementencomplex van 5 woonlagen (16 meter hoog) en nog een appartementencomplex van 4 woonlagen (13 meter hoog). Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan en tasten het woon- en leefgebied van ons en andere omwonenden aan.	Op basis van het vigerende omgevingsplan is een bouwhoogte van max. 6 meter toegestaan op/nabij de erfrens. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.
13.	De geplande bebouwing is van zodanige hoogte en ligging dat onze privacy ernstig wordt aangetast. In onze huidige situatie genieten wij van een rustige en afgeschermd leefomgeving; dit komt volledig te vervallen bij realisatie van het bouwplan. Vanuit de nieuw geplande bebouwing zal er direct zicht zijn op onze woning en tuin. Dit betekent dat er permanent inkijk ontstaat in de tuin en zelfs in privéruimtes zoals de keuken. Daarnaast is er in de huidige plannen geen sprake van redelijke afstand of afscherming om dit verlies van privacy te voorkomen. Volgens de gepresenteerde omgevingsvisie wordt er praktisch tegen de erfrens van onze woning en tuin aangebouwd, aan de westzijde en zuidkant.	Zie punt 2 en 8. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.
14.	De hoogte en positionering van de geplande bebouwing zullen zorgen voor schaduwwerking in onze tuin en woning, met name in de middag- en avonden. Dit leidt tot een aanzienlijk verlies aan zonlicht, wat de leefbaarheid en het comfort in ons huis zeer negatief aantast.	Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.

15.	Waar wij nu nog genieten van een open en ruimtelijk zicht, worden we volgens deze bouwplannen geconfronteerd met een verlies van uitzicht vanwege de drie woningen die tegen ons perceel geplaatst worden aan de oostzijde. Hetzelfde geldt voor de woningen die aan de achterzijde (zuidkant) gepland zijn. De bouwhoogtes van 7 en 10 meter, in combinatie met de korte afstand tot ons perceel, zorgt voor een benauwd en opgesloten gevoel en vormt naar onze mening totaal geen gepaste ruimtelijke verbetering.	Zie punt 2 en 8. Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op dit aspect onderzocht worden.
16.	Is er onderzoek gedaan naar negatieve effecten door verlies van privacy en verlies van zonlicht wegens plaatsing van huizen en raampartijen dicht tegen erfgronden? Is er een bewuste afweging gemaakt om hiervoor te kiezen?	Bij de nadere uitwerking van het plan zal de impact van de beoogde bebouwing op deze aspecten onderzocht worden.
Parkeren		
17.	Wij zijn bezorgd dat toekomstige bewoners van de nieuwe wijk op de toch al drukke Tilburgseweg zullen parkeren. Dat zal immers voor velen van hen dichterbij zijn dan waar de parkeerplaatsen in het gepresenteerde plan zich bevinden. Dit zal ten koste gaan van de toch al schaarse parkeermogelijkheden voor de huidige bewoners.	De bewoners krijgen een eigen parkeerplaats op het gemeenschappelijke parkeerterrein. Daardoor zal de noodzaak om aan de Tilburgseweg te parkeren minder groot zijn. Dit is echter niet uit te sluiten, zeker niet voor bezoekers.
18.	Tijdens de inloopavond werden parkeervoorzieningen getoond, maar deze bevinden zich allemaal aan de Zuidkant van het bouwproject. De dichtstbijzijnde en meest logische parkeergelegenheid voor een groot deel van de woningen en appartementen aan de Noordzijde van het bouwplan zijn de parkeerplaatsen aan de Tilburgseweg.	Zie punt 17.
Verkeersontsluiting		
19.	De Tilburgseweg is een bijzonder drukke weg, waar de veiligheid al onder druk staat. Wij zijn bezorgd dat er nog meer verkeer door de Tilburgseweg zal komen.	De Tilburgseweg is een van de hoofdontsluitingswegen van Breda. Het toevoegen van extra woningen in de bestaande stad zal onherroepelijk leiden tot meer verkeer over dit soort wegen. Bij de nadere uitwerking van het plan zal er een verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd om de verkeersgeneratie te bepalen en te bezien of dit tot verkeersveiligheidsproblemen en knelpunten in de verkeersafwikkeling zal leiden.
20.	Wij maken ons veel zorgen over de verwachte toename van het aantal voertuigen aan de Tilburgseweg. Dit zal leiden tot parkeerproblemen in onze straat en een verhoogde verkeersdruk, wat ten koste gaat van de veiligheid en leefbaarheid.	Zie punt 19.
21.	De enige toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer in de gepresenteerde plannen is vanuit Aardenhoek, het is evident dat er ook een toename van verkeersdruk zal zijn in dat deel van de wijk. Dit betreft onder andere de Heusdenhoutseweg en Waltersveld.	Zie punt 19.
22.	Is er onderzoek gedaan naar eventuele verkeersdruk en parkeerdruk op de Tilburgseweg?	Bij de nadere uitwerking van het plan zal er een verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd om de verkeersgeneratie te bepalen en te bezien of dit

		tot verkeersveiligheidsproblemen en knelpunten in de verkeersafwikkeling zal leiden. Een parkeerdrummeting is niet noodzakelijk omdat de benodigde parkeer capaciteit (o.b.v. de gemeentelijke parkeernormen) van de beoogde ontwikkeling volledig op eigen terrein zal worden opgelost.
23.	Is er onderzoek gedaan naar verhoogde verkeersdruk op de Heusdenhoutseweg en Waltersveld?	Bij de nadere uitwerking van het plan zal er een verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd om de verkeersgeneratie te bepalen en te bezien of dit tot verkeersveiligheidsproblemen en knelpunten in de verkeersafwikkeling zal leiden.
Wateroverlast		
24.	Er is onvoldoende informatie gegeven over hoe de waterafvoer geregeld wordt bij de extra bebouwing. In een gebied waar al sprake is van wateroverlast bij hevige regenval, baart dit ons grote zorgen. Dit betreft de tuinen van perceel 132 tot en met 156. De tuinen lopen schuin af en het (nu) braakliggende terrein ligt hoger. Bij veel regenval was het afgelopen jaar al regelmatig aan de orde dat de tuinen blank stonden vanwege wateroverlast. Het wordt zeer aangeraden hier rekening mee te houden.	Bij de nadere uitwerking van het plan zal een inmeting van het terrein en een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd. Op basis daarvan zal in overleg met de gemeente een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, waarin maatregelen zullen worden opgenomen om evt. wateroverlast op de omliggende percelen te voorkomen.
25.	Is er onderzoek gedaan naar wateroverlast in de tuinen van de percelen 132 tot en met 156? Wordt hier rekening mee gehouden in het bouwproces?	Nee, hier is geen specifiek onderzoek naar gedaan. Bij de nadere uitwerking van het plan zal een inmeting van het terrein en een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd. Op basis daarvan zal in overleg met de gemeente een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, waarin maatregelen zullen worden opgenomen om evt. wateroverlast op de omliggende percelen te voorkomen.
Programma		
26.	Er wordt in dit compacte project gekozen voor een groot aantal sociale huurwoningen, terwijl die in deze wijk al zeer ruim vertegenwoordigd zijn. De eenzijdigheid die in deze wijk al aanwezig is, wordt hiermee nog verder vergroot en dat baart ons zorgen.	De wijk Heusenhouut als geheel kent inderdaad een groot aandeel sociale huur. De directe omgeving van het plangebied kent echter langs o.a. de Tilburgseweg en de buurt ten zuiden van de volkstuinten geen sociale huur. Ook zijn in de Driepsprong veel koopwoningen toegevoegd. Om die reden wordt het passend geacht om op deze locatie sociale huur toe te voegen.
27.	Daarnaast hebben wij vernomen dat het plan voorziet in de bouw van woningen voor sociale huur. Hoewel wij begrijpen dat er woningnood heerst, achten wij de gekozen locatie hiervoor ongeschikt. De directe nabijheid van dergelijke bebouwing roept bij ons ernstige zorgen op over overlast, waardevermindering van onze woningen, en het karakter van onze buurt. De geplande bouw voelt voor ons alsof er een opvangcentrum in onze achtertuin wordt geplaatst, wat wij als uiterst ongewenst ervaren.	In de reactie wordt een beeld geschetst over sociale huurwoningen dat niet gedeeld wordt door de initiatiefnemers. De toekomstige bewoners zijn ook inwoners van Breda die een goede woonplek verdienen. Mocht men van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling, dan kan men mogelijk aanspraak maken op de nadeelcompensatieregeling.
28.	Een aanzienlijk deel van de bouwplannen betreft sociale woningen, direct grenzend aan onze woonomgeving. Hoewel ik het belang van betaalbare woningbouw begrijp, is het in dit geval de schaal, concentratie en positionering van deze	Het Kleine Hof achten we juist zeer geschikt voor de beoogde doelgroep van SOVAK. Deze doelgroep kan in basis zelfstandig wonen, met begeleiding op afstand. Deze begeleiding kan geleverd worden vanuit de nabij gelegen locatie Siereveld 12.

	sociale woningen die tot grote zorgen leidt. De huidige plannen voorzien in een grote hoeveelheid sociale huur (SOVAK) binnen één compact project, zonder duidelijke spreiding of gemengde woontypes. Dit staat haaks op het principe van een evenwichtige en sociale wijkopbouw. Daarnaast is er in onze wijk al veel sociale woningbouw. Een voorbeeld hiervan is de SOVAK-voorziening gelegen op Siereveld 12, binnen een straal van 500 meter van het project. We willen ervoor waken dat deze balans niet (te) ver doorslaat.	Door de opzet van dit hof, als gemeenschappelijke (openbare) buitenruimte, ontstaat er een woonomgeving waar bewoners naar elkaar omkijken en elkaar kunnen helpen.
	Participatieproces	
29.	Zijn de bewoners aan de Heusdenhoutseweg en Waltersveld meegenomen in de inloop-/ informatieavond van 7 april? Ik kan me voorstellen dat deze bewoners ook te maken zullen krijgen met verhoogde verkeersdrukke.	In overleg met de gemeente Breda zijn alleen de bewoners van de Heusdenhoutseweg 135 t/m 159 uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst.
	Waardevermindering woning	
30.	De hierboven beschreven punten leiden naast een enorme vermindering van ons woongenot ook tot een aanzienlijke waardevermindering van onze woning in financiële zin.	Mocht men van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling, dan kan men mogelijk aanspraak maken op de nadeelcompensatieregeling.
31.	We wonen aan een zeer drukke weg (Tilburgseweg), hierdoor is de achtertuin een erg belangrijk aspect voor alle bewoners. In de huidige situatie is het zeer aangenaam en rustig in de tuinen aan de achterzijde van de woningen, met veel ruimte en een open gevoel. Door komst van de grootschalige en hoge bebouwing zal het rustige karakter drastisch veranderen en het woongenot verslechteren. Eventuele waardevermindering van het huis dient nog nader onderzocht te worden, maar er is een aanzienlijke kans dat de huidige visie een negatief effect heeft op de waarde van ons huis.	Mocht men van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de beoogde gebiedsontwikkeling, dan kan men mogelijk aanspraak maken op de nadeelcompensatieregeling.

5. Conclusie

Diverse belanghebbenden hebben aangegeven blij te zijn met de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk. Men hoopt dan ook dat daarmee de sociale controle wordt bevorderd en er een halt kan worden toegevoerd aan de verrommeling van de Aardenhoek. In dat kader spraken diverse belanghebbenden de verbazing uit dat niet de gehele bedrijvenszone (op termijn) wordt getransformeerd naar woningbouw.

Tijdens en na afloop van de inloopbijeenkomst zijn er door diverse belanghebbenden opmerkingen en zorgen geuit m.b.t. de beoogde ontwikkeling. Men begrijpt dat het gelet op de hoge woningnood noodzakelijk is om binnenstedelijk te verdichten, maar heeft kritische kanttekeningen bij de stedenbouwkundige opzet, gehanteerde bouwhoogtes en (de verdeling en situering van) het woningbouwprogramma van de beoogde ontwikkeling. Naar aanleiding daarvan wordt met name gevreesd voor een negatief effect op het woon- en leefgenot.

Om die reden is besloten om op korte termijn met de betreffende bewoners in overleg te treden om e.e.a. te bespreken. Ter voorbereiding daarop zullen de huidige bebouwingsmogelijkheden o.b.v. het vigerend bestemmingsplan en een aantal doorsnedes/standpunten in kaart worden gebracht. Daarnaast zal er een bezonningsstudie worden uitgevoerd om de mogelijke schaduwwerking van de beoogde bebouwing in beeld te brengen.

De beoogde ontsluitingsstructuur werd door nagenoeg alle aanwezigen voorstelbaar geacht. Wel zijn er zorgen geuit over de toename en afwikkeling van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De Tilburgseweg is een bijzonder drukke weg, waar de veiligheid al onder druk staat. Men sprak de hoop uit dat met de beoogde ontsluiting ook de situatie m.b.t. de thans (illegaal) geparkeerde auto's aan de Aardenhoek zal verbeteren. Daarnaast spraken een aantal aanwezigen hun zorgen uit dat de langspaarkeerplaatsen aan de Tilburgseweg in de toekomst door een aantal bewoners van de nieuwbouwoontwikkeling gebruikt zullen gaan worden. Verkeerskundige onderzoeken zullen moeten uitwijzen of de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling binnen de normen blijft en niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling zal leiden.

Tot slot waren diverse aanwezigen kritisch ten aanzien van het ruime aandeel sociale woningbouw dat in het plangebied is voorzien, aangezien deze doelgroep in hun optiek al ruim is vertegenwoordigd in de wijk. De eenzijdigheid wordt daarmee vergroot en dat baart een aantal aanwezigen zorgen.

6. Bijlagen

Bijlage 1 Reikwijdte invloedsgebied

In overleg met de gemeente Breda is de reikwijdte van het invloedsgebied voor de beoogde ontwikkeling vastgesteld, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen:

- Woningen (rood)
- Bedrijven (paars)
- Verenigingen/stichtingen (groen)



Bijlage 2 Uitnodiging inloopbijeenkomst



betreft: Uitnodiging inloopbijeenkomst herontwikkeling
Aardenhoek d.d. 07-04-2025

datum : 25-03-2025
onze ref :

Beste buurtbewoner,

Zoals wellicht bij u bekend is Maas-Jacobs Vastgoed eigenaar van de twee bedrijfsperven ten gelegen aan de Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120 en heeft zij het voornemen om deze op termijn te transformeren naar woningbouw. Er is in Breda namelijk een groot tekort aan woningen en behoefte aan meer variatie in soorten woningen.

Onderzoek naar woningbouw

Zowel Maas-Jacobs Vastgoed als de gemeente Breda zien een kans om met deze ontwikkeling een fijne woonomgeving te realiseren, waarbij er verschillende soorten woningen worden toegevoegd. Daarnaast zien we mogelijkheden om de leefbaarheid rondom het plangebied te verbeteren en een betere verbinding tot stand te brengen tussen de Tilburgseweg en het park tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout.

De voorgenomen ontwikkeling past bovendien binnen de beleidskaders van de vastgestelde Omgevingsvisie Breda 2040, waarin is omschreven dat het betreffende deel van het bedrijventerrein Aardenhoek naar woningbouw kan worden ontwikkeld (en het resterende deel van het bedrijventerrein in stand blijft). Om die reden voeren we momenteel in samenwerking met de gemeente Breda een haalbaarheidsonderzoek uit om te bezien of het mogelijk is om deze ontwikkeling te realiseren.

Omgevingsdialoog

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) noodzakelijk. In het kader van de omgevingsdialoog nodigen wij u graag uit voor een inloopbijeenkomst, welke zal worden gehouden op **maandag 7 april tussen 19:00 – 20:30 uur in Sociaal Cultureel Centrum De Poelewei, Monseigneur de Vetstraat 2 te Breda**. U bent van harte welkom.

Graag willen wij u op een interactieve manier betrekken bij de plannen. In plaats van een algemene presentatie zullen wij gebruik maken van panelen die de verschillende aspecten van de beoogde ontwikkeling (o.a. programma, bouwmassa's, ontsluiting, parkeren en inrichting openbare ruimte) belichten. U kunt op uw eigen tempo langs de panelen lopen, de informatie tot u nemen en suggesties en/of opmerkingen op de panelen plaatsen. Ons team zal aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden en eventuele zorgen te bespreken.



Wij willen benadrukken dat deze avond een informeel karakter heeft. U bent vrij om binnen te lopen op een tijdstip dat u het beste uitkomt tussen 19.00 uur en 20.30 uur. Er is geen aanmelding vereist, dus u hoeft zich niet vooraf aan te melden of af te melden.

Deze informatieavond is speciaal bedoeld voor de buurtbewoners, omdat wij uw mening en betrokkenheid zeer waarderen. Uw feedback helpt ons om het project te verbeteren en rekening te houden met de wensen en behoeften van de gemeenschap.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag. Met daarbij een motivatie waarom we dat niet hebben gedaan. Het verslag van de bijeenkomst zal te zijner tijd op de projectwebsite geplaatst worden.

Schriftelijke reactie

Kunt of wilt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk 21 april 2025 laten weten via bijgevoegd reactieformulier. Ook indien u wel aanwezig bent geweest bij de bijeenkomst, kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot een schriftelijke reactie tot twee weken na de bijeenkomst.

We kijken er naar uit om u te mogen verwelkomen op 7 april!

Met vriendelijke groet,

Maas-Jacobs Vastgoed

Bijlagen

- Overzichtskaart plangebied
- Reactieformulier

Plangebied herontwikkeling Aardenhoek



Reactieformulier inloopbijeenkomst herontwikkeling Aardenhoek d.d. 7-4-2025

Via dit formulier kunt u, tot uiterlijk 21 april 2025 een reactie aan ons doorgeven.

Dit kan per post (De Ambachten 31, 4881 XZ, Zundert) of per e-mail (info@maasjacobs.nl).

Gelieve daarbij wel het project 'herontwikkeling Aardenhoek' te vermelden in het begeleidend schrijven.

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	
Vraag, wens of suggestie	

** In verband met de privacy van persoonsgegevens zullen wij deze gegevens bij het opmaken van het verslag anonimiseren.*

Bijlage 3 Informatiepanelen Klaverhof

Bestaande situatie



Plankaart huidige situatie schaal 1:500



Ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties, Omgevingsvisie Breda, gemeente Breda



Analyse Plangebied



Huidige situatie: de Aardenhoek loopt dood nabij de entree van het volkstuinencomplex Aardenhoek 2

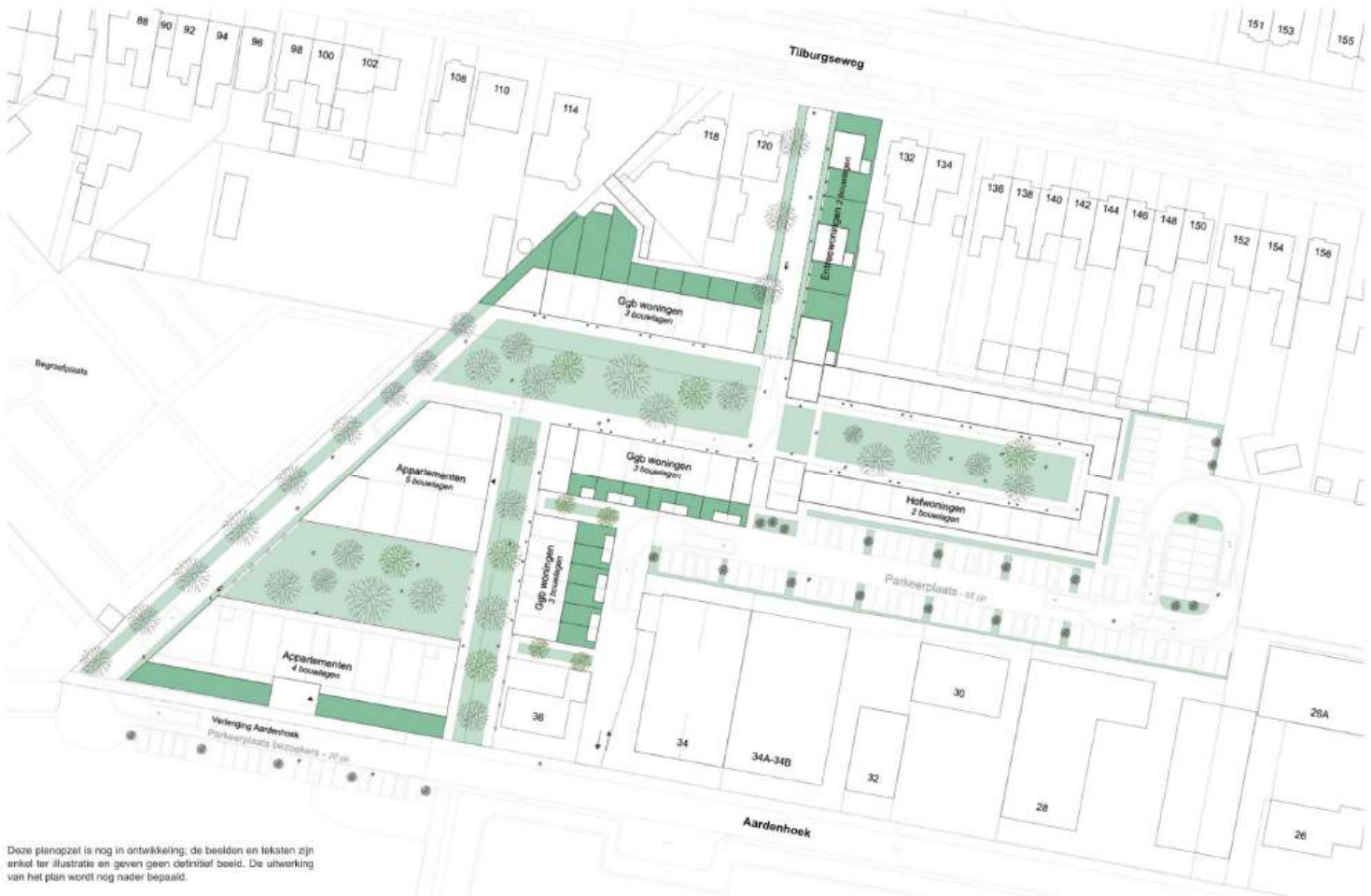


Huidige situatie: zicht op het plangebied vanaf de Aardenhoek gezien



Huidige situatie: zicht op het plangebied vanaf de Tilburgseweg gezien

Stedenbouwkundige opzet



Deze planopzet is nog in ontwikkeling; de beelden en teksten zijn enkel ter illustratie en geven geen definitief beeld. De uitwerking van het plan wordt nog nader bepaald.

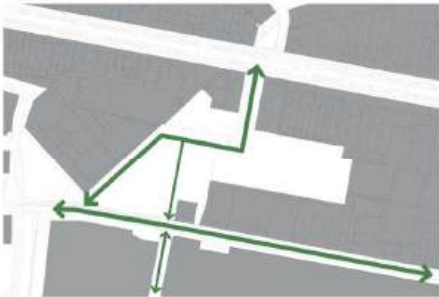
Plankaart 'Klaverhof' schaal 1:500



1. Verborgene hof

Het plangebied is bijzonder vanwege haar verborgen ligging: het grootste gedeelte van het kavel grenst aan private kavels (grijs) en slechts een klein gedeelte adreseert zich aan het openbaar gebied (wit). Aan de noordzijde raakt het kavel met een smalle zone aan de Tilburgseweg en in het zuiden met twee smalle zones aan de Aardenhoek. De Aardenhoek zelf loopt in de huidige situatie dood.

Deze verborgen ligging maakt het enerzijds een uitdaging om het kavel tot een woongebied te kunnen transformeren, anderzijds is dit misschien wel een grote kans: een verborgen hof.



2. Verlengen Aardenhoek & doorwaadbaarheid

De belangrijkste ingreep is om de Aardenhoek voor voetgangers en fietsers te verlengen en te verbinden met Brabantpark. Hierdoor is de Aardenhoek niet langer een doodlopende straat en dit biedt de mogelijkheid aan om een verbinding tussen Brabantpark en de Tilburgseweg voor voetgangers en fietsers te maken, om woningen aan de Aardenhoek te adresseren en daarmee de straat op te waarderen.

Voor het verlengen van de Aardenhoek is een herverkaveling van het volkstuinencomplex Aardenhoek 2 noodzakelijk. De volkstuinjes die verplaatst dienen te worden ten behoeve van het verlengen van de Aardenhoek zullen aan de zuidzijde van de volkstuinen gestueerd worden.



3. Drie hoven

Het nieuwe stedenbouwkundig plan is gebaseerd op een hovenstructuur met drie verschillende publieke hoven. Het grote hof: centraal gelegen en de spil van het plan; het kleine hof: een rustiger, meer beschutte ruimte; en de hof tuin: gesitueerd aan de zuidzijde, met een groene en collectieve inruiling. Drie lineaire groene woonstraten verbinden deze hoven, met als doel een groen en autovrij woonmilieu te creëren.

Met de keuze voor een hovenstructuur sluiten we aan op een lange traditie in de Lage Landen. Dit type woonvorm is al eeuwenlang bekend, onder andere van de bagijnhoven en andere liefdadigheidshoven. Het hof als ruimtelijk concept heeft zijn oorsprong in de middeleeuwen en kenmerkt zich door een verzameling woningen die zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke tuin. Deze opzet zorgt niet alleen voor een interne en beschutte woonomgeving, maar bevordert ook ontmoeting en gemeenschapsgevoel.



Wat ziet u als belangrijkste aantrekkingskracht van het nieuwe gebied?



Wat vindt u van de nieuwe verbindingen die ontstaan?



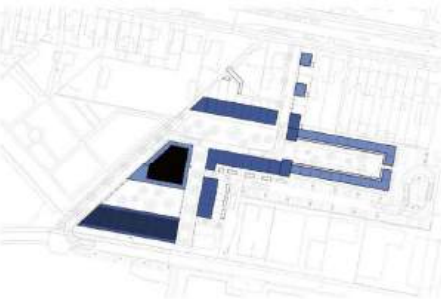
Wat vindt u van het planconcept met drie hoven?

Bouwmassa & programma



Deze plinopzet is nog in ontwikkeling; de beelden en teksten zijn enkel ter illustratie en geven geen definitief beeld. De uitwerking van het plan wordt nog nader bepaald.

Vogelvlucht 'Klaverhof'



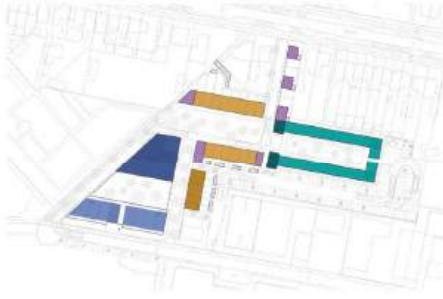
Bouwhoogte

- 1 bouwlaag (ca. 4m hoog)
- 2 bouwlagen (ca. 7m hoog)
- 3 bouwlagen (ca. 10m hoog)
- 4 bouwlagen (ca. 13m hoog)
- 5 bouwlagen (ca. 16m hoog)



Programma: categorie

- Sociaal
- Middelklasse
- Vrije sector



Programma: woningtype

- Appartementen, sociaal
- Appartementen, middenklasse
- Rijwoningen 4.0m, middenklasse
- Rijwoningen 5.4m, vrije sector
- Helwoningen, sociaal (SOVAK)
- Poortwoningen, middenklasse
- Ggb bijzondere, vrije sector
- Overkapping / fietsaanwaaier / Bergruimte



Wat vindt u van de bouwmassa?



Wat vindt u van de verdeling van de woningcategorieën?



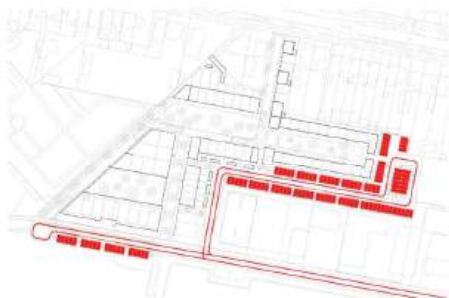
Wat vindt u van de mix aan woningtypen?

Ontsluiting & parkeren



Deze planopzet is nog in ontwikkeling; de beelden en teksten zijn enkel ter illustratie en geven geen definitief beeld. De uitwerking van het plan wordt nog nader bepaald.

Mobiliteit 'Klaverhof' schaal 1:500

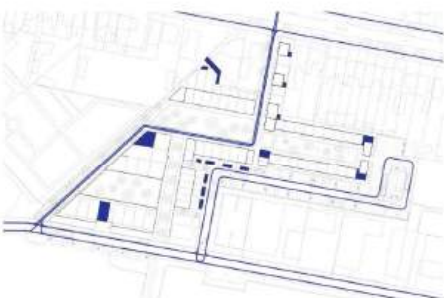


Autoverkeer en parkeren

Het plangebied wordt volledig autovrij ingericht. Om dit mogelijk te maken, is een parkeerterrein aangelegd aan de noordzijde van de bedrijven aan de Aardenhoek. Dit terrein is alleen bereikbaar via de Aardenhoek; vanaf de Tilburgseweg kunnen auto's het gebied niet inrijden.

Bewoners van Klaverhof kunnen op dit parkeerterrein hun auto parkeren voordat ze het autovrije gebied betreden. Bezoekers die met de auto komen, kunnen gebruikmaken van de parkeerplaatsen langs de Aardenhoek.

Dankzij deze opzet blijft het binnengebied vrij van autoverkeer. Dit zorgt voor een rustige en vooral groene leefomgeving.



Fietsverkeer en parkeren

De Aardenhoek loopt niet langer dood, maar wordt verlengd richting Brabantpark. Hierdoor ontstaat een directe fietsverbinding tussen de Tilburgseweg en Brabantpark en wordt een oost-west verbinding over de Aardenhoek zelf ook mogelijk. Er wordt onderzocht in hoeverre een directe overstek voor fietsers over de Tilburgseweg mogelijk is die de Driesprong via het plangebied met Brabantpark kan verbinden.

De appartementengebouwen en het kleine hof maken gebruik van collectieve fietsenstallingen die op logische plekken langs de fietsroutes worden geplaatst. De grondgebonden woningen beschikken, zoals gebruikelijk, over een eigen berging voor het stallen van fietsen.



Voetgangers

Het gebied krijgt een uitgebreid netwerk van voetgangersverbindingen. De belangrijkste veranderingen zijn de verlenging van de Aardenhoek en de nieuwe verbinding tussen de Tilburgseweg en Brabantpark.

De zuidelijke woonstraat sluit naadloos aan op het bestaande wandelpad tussen de volkstuincomplexen, waardoor het nieuwe plan goed aansluit op de huidige situatie.

Het parkeerterrein wordt op vier plekken verbonden met het woorgebied: twee keer via de zuidelijke woonstraat, één keer via een goortgebouw bij het grote hof en één keer via het kleine hof aan de oostzijde van het plangebied.

Uiteraard zullen alle drie de groene hoven ook betreedbaar zijn.



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van de routing voor het autoverkeer en de gekozen parkeeroplossing?



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van de beoogde fietsverbindingen?



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van de beoogde voetgangersverbindingen?

Inrichting openbare ruimte

Visie

Het doel is om een buitenuimte te creëren die functioneel, duurzaam en esthetisch aantrekkelijk is. Een plek dicht bij huis waar je kunt genieten van de natuur. Uitgangspunten voor de inrichting van het landschap zijn:

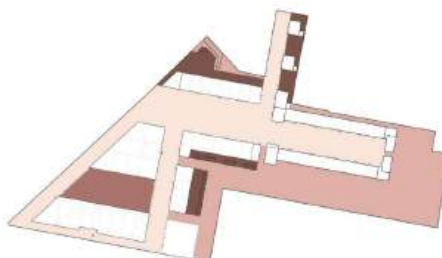
- Een mens- en natuurvriendelijke omgeving die uitnodigt tot gebruik
- Versterken van de eigen identiteit en het ruimtelijk karakter van de plek
- Toegankelijkheid voor iedereen, met aandacht voor inclusiviteit zoals rolstoelvriendelijke paden
- Het bevorderen van lokale biodiversiteit met klimaatrobuste beplanting
- Duurzaam waterbeheer, waarbij regenwater wordt gebufferd en vertraagd afgevoerd
- Beplanting die de beleving van de seizoenen versterkt en de natuurlijke dynamiek zichtbaar maakt.

Het plan zet in op het creëren van een robuuste hoofdstructuur van groene verbindingen. Op drie locaties vindt een verbijzondering plaats, waarbij de hoven elk een eigen ruimtelijk karakter krijgen. Hierdoor worden verschillende kwaliteiten in het ontwerp verweven, met als doel een gevarieerd en veelzijdig resultaat.



1. De Boskamer
2. Het Bloeiend Hof
3. Het Verscholen Hof
Groene verbindingen

Groene Ruimten



Openbaar
Semi-openbaar - collectief eigendom
Semi-openbaar
Privé

Openbaar, Semi-Openbaar en Privé



Padestructuur voetpad

Voorbeelduitwerking Hoven



De Boskamer (Hoftuin)

Een uitnodigende plek waar rust en natuur in harmonie samenkomen. Dit hof heeft een intiem en beschut karakter, met gefilterd licht dat door een dak van bomen valt. Subtiel bloeiaccenten en wintergroene bladplanten versterken de natuurlijke sfeer. Hier overheerst de eenvoud van de natuur, een plek voor rust, bezinning en tijd voor jezelf. Schoonheid in haar puurste vorm.



Het Bloeiend Hof (grote Hof)

Een levendige en open ruimte waar dynamiek en ontmoeting centraal staan. Fietsers en wandelaars doorkruisen het gebied, zien en gezien worden. Een park van solitaire bomen verspreid over het gazon, waar kinderen vrij spelen. Kleurrijke bloeiaccenten, voorjaarsbloei, uitbundig bloeiende sierheesters en biologische bloembollen, brengen het landschap tot leven. Een plek om een praatje te maken en van de zon te genieten.



Het Verscholen Hof (kleine Hof)

Het verscholen hof is een rustige verblijfsruimte voor de SOVAK-bewoners, waar ze kunnen ontmoeten en samen zijn in een veilige, groene omgeving. De postcode groeit de bewoners bij het bezorgen van de post. De bewoners zijn actief betrokken bij het beheer van het groen. Diverse struiken met opvallende bloeiaccenten bevorderen de biodiversiteit en de zitluigen worden geïrriteerd door geur, kleur, textuur en smaak.



Wat vindt u van de boskamer?



Wat vindt u van het bloeiend hof?



Wat vindt u van het verscholen hof?

Planning & omgeving

Deze plannopzet is nog in ontwikkeling; de beelden en teksten zijn enkel ter illustratie en geven geen definitief beeld. De uitwerking van het plan wordt nog nader bepaald.



Visiekaart ontwikkelingen omgeving plangebied 'Klaverhof'

schaal 1:2000



Indicatieve planning

Ruimte voor opmerkingen

Heeft u nog suggesties voor de herinrichting van het park?

Ruimte voor opmerkingen

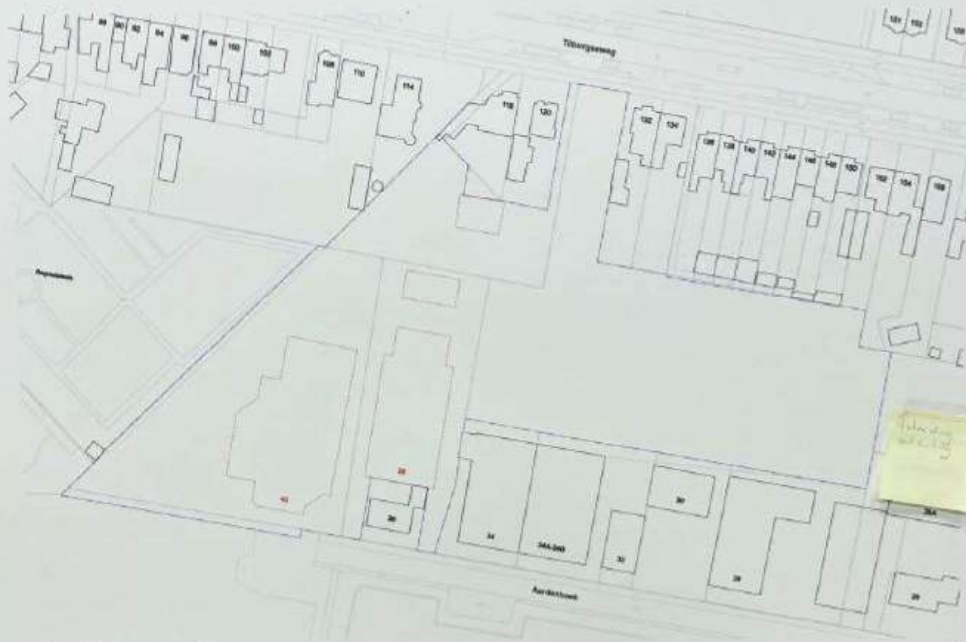
Met welke aandachtspunten dient rekening te worden gehouden bij de hervestelling van het volkstuinen complex Aardenhoek 2?

Ruimte voor opmerkingen

Wat wilt u ons nog graag als advies meegeven?

Bijlage 4 Foto's / reacties informatiepanelen Klaverhof

Bestaande situatie



Plankaart huidige situatie schaal 1:500



Ontwikkelingsrichting bestaande werklocaties, Omgestrichte Brade, gemeente Brade



Analyse Plangebied



Huidige situatie: de Aardenbosch loopt door naast de entree van het volkshuizencomplex Aardenbosch 2



Huidige situatie: zicht op het plangebied vanaf de Aardenbosch gate



Huidige situatie: zicht op het plangebied vanaf de Tiburgseweg gate

Plankeart 'Klaverhof'

scale: 1:500



Het algeheel is bijzonder aan wege naar vertoegen liggend het grootste gedeelte van het kavel geheel aan private kavels (grijp) en slechts een klein gedeelte aan een niet aan het gemeentelijk gebied (zijk). Aan de noordzijde staat het kavel met een kleine zone aan de Tilburgseweg en in het zuiden met een kleine zone aan de Rijnseweg. De Aardvickhof zelf heeft in de laatste afsluiting stroom.

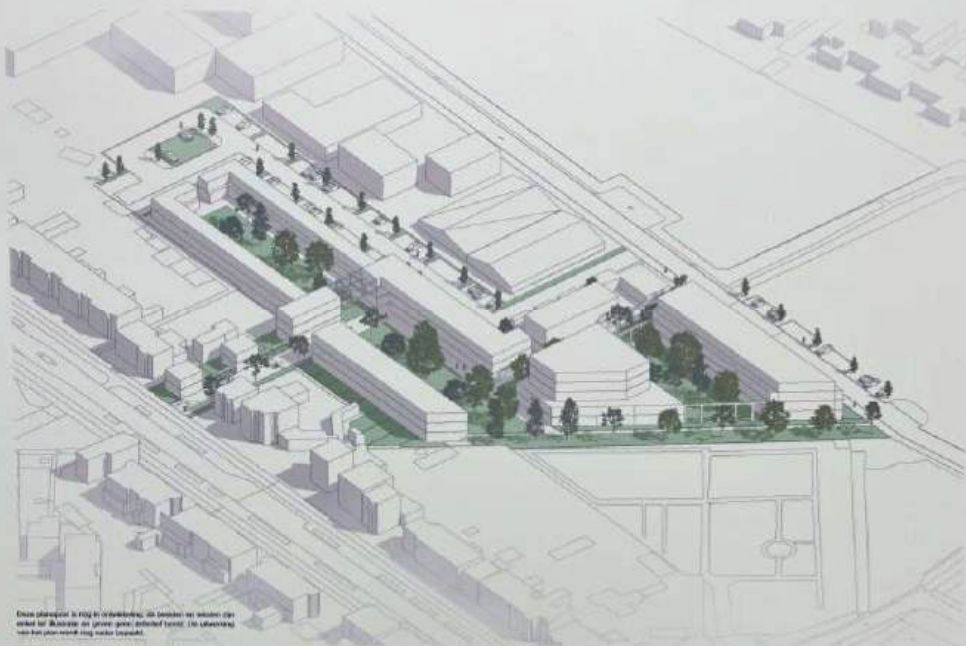
De Levensgidsregio is om de Aardbeek voor voetgangers en fietsers te verbeteren en te verbinden met Drabbepark. Hierdoor is de Aardbeek niet langer een doordringende sloot en dit maakt de mogelijkheid aan om een verbinding tussen Drabbepark en de Tilburgseweg voor voetgangers en fietsers te maken, om eeuwenlang van de Aardbeek te profiteren en daarmee de straat na te wonen.

Het idee van een leefbaarheidsplan is gebaseerd op een raamstructuur met drie verschillende schakelende momenten. Het gaat niet om een vast plan en de tijd van het plan, het heeft niet een tijdlijn, maar structurele momenten, en in het plan gebaseerd op de schakelende momenten en de verschillende invulling. Dit laatste moment is een raamstructuur met drie schakelende momenten, met als doel een plan en de invulling van het plan.

Two handwritten notes on lined paper. The left note has a red dot and the right note has a red circle. The text is handwritten and appears to be a list or a set of instructions.

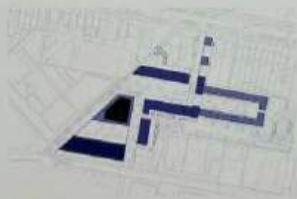
Waar vindt u van het plancconcept met drie niveaus?

Bouwmassa & programma



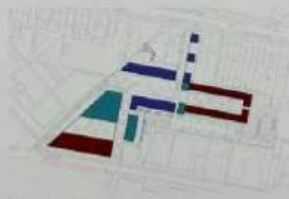
Deze plannings is niet in overeenstemming met de bestemming van het gebied voor 'Bouwen op groene zone' (bestemd land). De bebouwing van het plan wordt nog verder beperkt.

Vogelmucht 'Klaverhof'



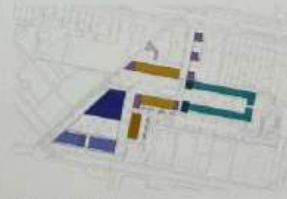
Bouwenhoogte

- 1. Bouwenhoogte (ca. 4m hoog)
- 2. Bouwenhoogte (ca. 5m hoog)
- 3. Bouwenhoogte (ca. 6m hoog)
- 4. Bouwenhoogte (ca. 7m hoog)
- 5. Bouwenhoogte (ca. 8m hoog)



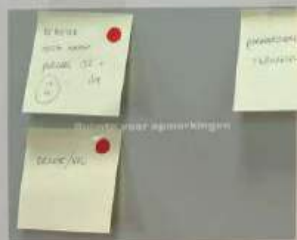
Programma categorie

- 1. Woning
- 2. Woning
- 3. Woning

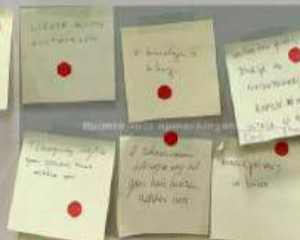


Programma: woningtype

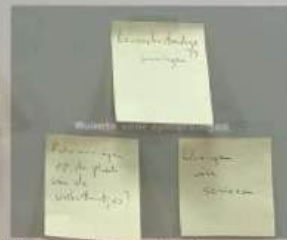
- 1. Woningtype 1 (ca. 4m hoog)
- 2. Woningtype 2 (ca. 5m hoog)
- 3. Woningtype 3 (ca. 6m hoog)
- 4. Woningtype 4 (ca. 7m hoog)
- 5. Woningtype 5 (ca. 8m hoog)
- 6. Woningtype 6 (ca. 9m hoog)
- 7. Woningtype 7 (ca. 10m hoog)
- 8. Woningtype 8 (ca. 11m hoog)
- 9. Woningtype 9 (ca. 12m hoog)
- 10. Woningtype 10 (ca. 13m hoog)



Wat vindt u van de bouwmassa?



Wat vindt u van de mix van woningtypen?



Wat vindt u van de mix van woningtypen?

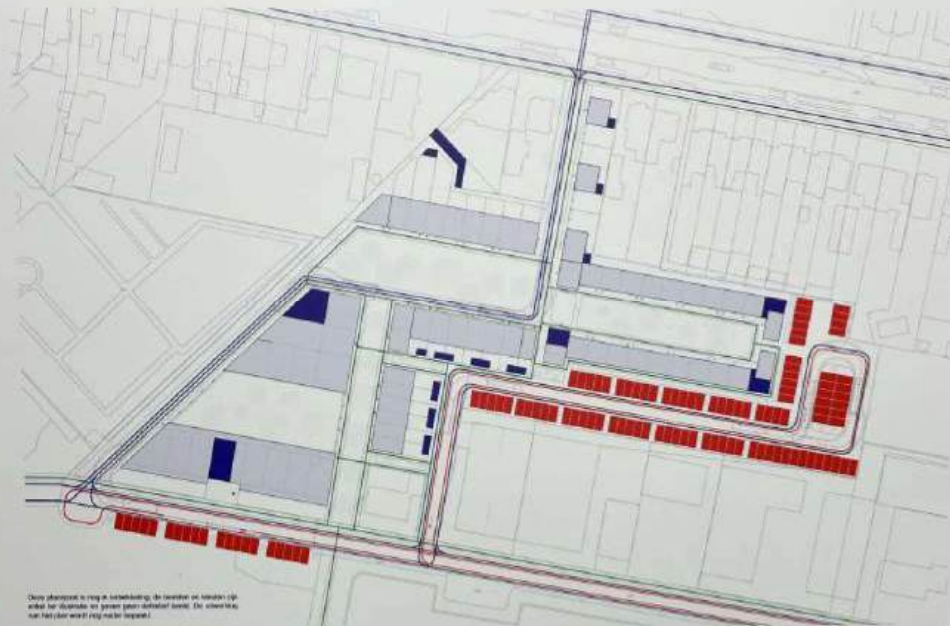
Inhoudsopgave 'Klaverhof'
07.04.2025

maas
jacobs

maas

maas

Ontsluiting & parkeren



Mobilität 'Klaverhof' schaal 1:500



Aufgabenstellung

Het streefgedrag wordt volledig beheerd, ingesloten. Om dit mogelijk te maken, is een perkenstroken aangelegd aan de noordoostzijde van de tuinbouw van de Aardierhoek. Dit strookje is alleen toegankelijk via de Aardierhoek, vanaf de Thierwegweg kunnen auto's niet geparkeerd worden.

[illegible]

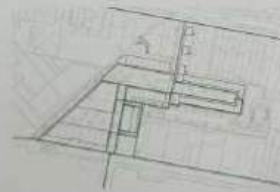
Opmerking: deze tekst valt niet onder de werkdag van de auteursrechten. Het is niet de bedoeling om de inhoud van deze tekst te kopiëren of te verspreiden. Het is de bedoeling om de inhoud van deze tekst te gebruiken voor de vormgeving van de afbeelding.



Flatsverkoop en parkeren

De Kasteelheide loopt niet te ver van de stad. Vanaf de wijk ondergruipend richting Blauwkapel, Harenburg verlaat men de rivier de Oude Rijn en bereikt de Kasteelheide op een afstand van ongeveer 100 meter. Het is een prachtig gebied met veel verschillende soorten planten en dieren. Het is een gebied dat niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens van belang is. Het is een gebied dat niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens van belang is.

De aquaschietbongelbouwers en hun klere heb maar gebrek aan collectieve beschutningen bij oprijpende problemen: de federaties werden gediakt. De grondwetbezoekers wisten te overtuigen, maar gebrekkig, over een eigen belang, was het stellen van feiten.

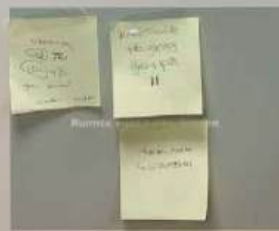
**Voetgangers**

Das Journal trägt zur Allgemeinbildung von Wissenschaftlerkollegen bei. Die Editoriale beschäftigen sich mit der Förderung von Nachwuchswissenschaftlern und der Förderung von Wissenschaften, die für die Allgemeinheit von Bedeutung sind.

De voorstelling wordt niet met reacties aanpak, het beschrijft de werkelijkheid. Het is een voorstelling die niet op de voorstelling is gericht, maar op de werkelijkheid.

Internet users will also be given incentives to participate in the study.

...ing voor het autoverkeer en de
gebruiksparkoersplanning?



Wat vindt u van de beoogde samenwerkingsverbanden?

Wat vindt u van de beoogde maatregelenverbodingen?

Inrichting openbare ruimte

Viale

Het doel is om een leefomgeving te creëren die functioneel, duurzaam en esthetisch aantrekkelijk is. Een plek die bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en de gezondheid van de bewoners.

- Een ruimte die aansluit op de behoeften van de gebruikers.
- Versterken van de eigen identiteit en het ruimtelijk karakter van de plek.
- Toegankelijkheid voor iedereen, met aandacht voor inclusieve sociale interacties.
- Het behouden van lokale identiteit en karakteristieke elementen.
- Duurzame materialen, waarbij regionale producten voorrang krijgen.
- Betreft de de bebouwing van de plaatsen, versterkt en de natuurlijke dynamiek zichtbaar maakt.

Het plan is in op het creëren van een duurzame leefomgeving van groene verbindingen. Op die manier vindt een verblijfsomgeving plaats, waarbij de focus ligt op een open, flexibel karakter krijgen. Hierdoor worden verschillende functies in het ontwerp verweven, met als doel een gezamenlijk en veelzijdig resultaat.



Legend:
- Groene Ruimten
- Gebouwen
- Openbare Ruimte
- Water

Groene Ruimten



Legend:
- Openbaar
- Semi-Openbaar
- Privé

Openbaar, Semi-Openbaar en Privé



Legend:
- Voorbeeldontwikkeling Hoven

Voorbeeldontwikkeling Hoven



De Boskruis (Hofstede)

Een afgesloten plek waar rust en natuur te ervaren zijn. De plek heeft een karakteristiek karakter, met gebouwen die de sfeer van een klein dorpje creëren. Het is een plek waar mensen kunnen ontspannen en genieten van de natuur.



Het Bloeiend Hof (grote Hof)

Een levendige en open ruimte waar mensen kunnen ontspannen en genieten van de natuur. Het is een plek waar mensen kunnen ontmoeten en samenwerken. Het is een plek waar mensen kunnen genieten van de natuur.



Het Verscholen Hof (kleine Hof)

Het verscholen hof is een rustige plek waar mensen kunnen ontspannen en genieten van de natuur. Het is een plek waar mensen kunnen ontmoeten en samenwerken. Het is een plek waar mensen kunnen genieten van de natuur.



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van de boskruis?



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van het bloeiend hof?



Ruimte voor opmerkingen

Wat vindt u van het verscholen hof?

Planning & omgeving

Deze planningskaart is een voorbeeld van de manier waarop de planningsaanpak wordt toegepast. De planningsaanpak is een proces dat wordt gebruikt om de planningsaanpak te verbeteren. De planningsaanpak is een proces dat wordt gebruikt om de planningsaanpak te verbeteren.



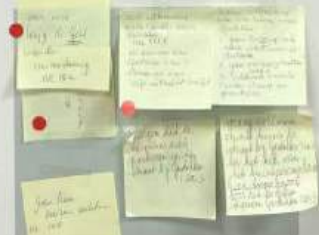
Vleekkaart ontwikkelingen omgeving plangebied 'Klaverhof' schaal 1:2000

01 2025	02 2025	03 2025	04 2025	05 2025	06 2025	07 2025	08 2025	09 2025
Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning	Indicatieve planning

Indicatieve planning



Heeft u nog suggesties voor de herinrichting van het park?



Wat wilt u ons nog graag als advies meegeven?



Wat wilt u ons nog graag als advies meegeven?

Interactieplanning 'Klaverhof'
07.04.2025

maas
jacobs

maas
jacobs

BA
AS