

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST KLAVERHOF

2 juli 2025



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



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	2
2.	Omgevingsdialoog.....	4
3.	Conclusie	8
4.	Bijlagen	9

1. Algemeen

Op 2 juli 2025 werd de tweede participatiebijeenkomst gehouden over de beoogde ontwikkeling t.p.v. Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120, waarbij het voornemen is om de bedrijfspercelen 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 18 juni 2025 is de uitnodiging (**bijlage 2**) verstuurd naar alle belanghebbenden binnen het betreffende invloedsgebied.

De bijeenkomst vond van 19.30 tot 21.00 uur plaats bij Sociaal Cultureel Centrum De Poelawei 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 en WonenBredburg aanwezig om evt. vragen te beantwoorden. De bijeenkomst bood omwonenden de gelegenheid om kennis te nemen van de eerste planuitwerking en vragen te stellen / opmerkingen te maken over de beoogde planopzet. De opkomst was beperkt; uiteindelijk hebben ca. 35 belanghebbenden de bijeenkomst bijgewoond.



Afbeelding 1: sfeerimpressie inloophbijeenkomst



Afbeelding 2: sfeerimpressie inloopbijeenkomst



Afbeelding 3: sfeerimpressie inloopbijeenkomst

2. 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 tweede bijeenkomst is de ontwikkelvisie gepresenteerd, welke het resultaat is van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en ter besluitvorming aan het College van B&W is voorgelegd. De opmerkingen en aandachtspunten n.a.v. de eerste inloopbijeenkomst alsmede de ontvangen inspraakreacties zijn daarbij – daar waar mogelijk – verwerkt.

Informatiepanelen

Tijdens deze tweede 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:

- Stedenbouwkundige opzet
- Bouwmassa en programma
- Doosneden en perspectieven
- Mobiliteit
- Landschap
- Inrichting openbare ruimte
- Planning en omgeving

Leden van het projectteam waren aanwezig om een nadere toelichting te geven op de informatiepanelen en eventuele vragen te beantwoorden. Aanwezigen werd daarbij tevens de mogelijkheid geboden om opmerkingen / suggesties over het betreffende aspect kenbaar te maken. Onderstaand een korte samenvatting van de reacties m.b.t. de verschillende informatiepanelen:

Bestaande situatie

Veel aanwezigen hebben nogmaals hun verbazing en ongenoegen geuit 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.

Daarnaast hebben diverse bewoners van de Tilburgseweg beklag gedaan over de aanwezigheid van bereklauw aan de achterzijde van hun percelen t.p.v. de erfgrens met het plangebied. De sap van deze plant is gevaarlijk, aangezien deze in combinatie met zonlicht ernstige brandwonden en blaren op de huid kan veroorzaken. Initiatiefnemer heeft daarop aangegeven z.s.m. een bedrijf in te schakelen om de bereklauw te verwijderen.

Stedenbouwkundige opzet

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 en de gehanteerde bebouwingshoogtes onevenredig ten opzichte van de beschikbare ruimte. Men acht het dan ook van groot belang dat bij de verdere planvorming nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de rust en privacy in haar directe leefomgeving.

Men heeft initiatiefnemer dan ook verzocht om maatregelen te nemen ter voorkoming van (geluids)overlast en inkijk (vanuit hoge bebouwing) in de betreffende tuinen en woningen en het waarborgen van de rust en privacy in de directe leefomgeving. De reeds doorgevoerde wijzigingen (verplaatsing van de rijwoningen en entreewoning 1,5 meter naar het zuiden en het toepassen van een setback bij de rijwoningen) werden dan ook overwegend positief ontvangen.

Bouwmassa en programma

De beoogde mix van grondgebonden en gestapelde woningbouw wordt voorstelbaar geacht voor een dergelijke ontwikkeling. Bewoners van de Tilburgseweg die grenzen aan het plangebied waren met name kritisch op de beoogde bouwhoogte van 5 bouwlagen bij de urban villa 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 inkijk.

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 kritisch over de beoogde situering van het sociale woningbouwprogramma in het plangebied.

Doorsnedes en perspectieven

De gepresenteerde doorsnedes en perspectieven gaven een goed beeld van de afstand van de beoogde volumes ten opzichte van diverse percelen aan de Tilburgseweg. Naar aanleiding daarvan hebben diverse omwonenden verzocht om aanvullend nog even de maatvoering en mogelijke schaduwwerking als gevolg van de beoogde bouwhoogtes en situering van de gebouwen voor hun specifieke situatie in beeld te brengen.

Mobiliteit

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 belangrijk 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.

Landschap

De reacties op het gepresenteerde inrichtingsplan waren positief, aangezien de leefbaarheid van het gebied er een verbinding ontstaat tussen de Tilburgseweg en de groenstrook tussen de wijken Heusdenhout en Brabantpark en de leefbaarheid sterk wordt bevorderd ten opzichte van de huidige situatie. Een belangrijk aandachtspunt vormt nog wel de situering van een aantal bomen ter plaatse van de erfgrans. Naar aanleiding daarvan is

besloten dat er in opdracht van initiatiefnemer een inmeting zal worden uitgevoerd, zodat de exacte positie van de boom kan worden bepaald. Opvolgend zal initiatiefnemer in overleg treden met de betreffende eigenaar om te bezien of kap van de betreffende boom wenselijk/noodzakelijk is.

Een aantal bewoners sprak wel haar zorg uit over de sociale veiligheid van het parkeerterrein en heeft aandacht gevraagd voor de inrichting hiervan (voldoende verlichting en zicht op het parkeerterrein ter voorkoming van hangjongeren). Daarnaast heeft een aantal bewoners van de Tilburgseweg verzocht om de achterzijde van hun perceel via het plangebied te ontsluiten (al dan niet met een auto/aanhangwagen). Deze opmerkingen en suggesties zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Dan zal ook een besluit worden genomen of het betreffende parkerterrein openbaar toegankelijk zal worden.

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. Vanuit de eigenaren van Gastakker 1 en 3 werden nogmaals zorgen geuit m.b.t. de mogelijke herverkaveling van het volkstuinencomplex Aardenhoek 2. Men heeft dan ook verzocht om bij de nadere uitwerking rekening te houden met het verlies aan uitzicht, een groene erfafscheiding en extra parkeerdruk als aan de zuidzijde een extra ingang naar het volkstuincomplex zou komen.

Daarnaast bleek dat een aantal (direct) omwonenden niet op de hoogte waren van de voorgenomen herontwikkeling t.p.v. de Tilburgseweg 139-141 en in het verleden ook geen uitnodiging hebben ontvangen voor de informatiebijeenkomst.

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 is op 18-7-2025 een inspraakreactie ontvangen namens de bewoners van de Tilburgseweg 110 t/m 156, waarbij zij haar visie aan de initiatiefnemer en gemeente nogmaals schriftelijk kenbaar heeft gemaakt aangezien zij van mening is dat er niet of nauwelijks gehoor is gegeven / tegemoet is gekomen aan de door hen eerdere geuite bezwaren.

Concreet verzoekt men initiatiefnemer om de volgende planaanpassingen door te voeren:

- Een minimale afstand van 4 meter van de beoogde bebouwing tot de perceelgrenzen van de woningen aan de Tilburgseweg;
- De bouwhoogte van de beoogde bebouwing t.p.v. de perceelgrenzen te beperken tot maximaal twee woonlagen (circa 6 meter);

- Het situeren van de beoogde appartementencomplexen uitsluitend aan de straatzijde van de Aardenhoek;
- De bouwhoogte van de beoogde appartementencomplexen te beperken tot maximaal drie woonlagen (circa 9 meter);

Daarnaast heeft men aangegeven graag betrokken te willen worden bij de uitwerking van de beoogde architectuur en beeldkwaliteit van de woningen.

Met een afvaardiging van 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.

3. 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 toegeroepen aan de verrommeling van de Aardenhoek. In dat kader spraken diverse belanghebbenden de hoop uit dat op termijn de gehele bedrijvenszone wordt getransformeerd naar woningbouw.

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. Men acht het dan ook van groot belang dat bij de verdere planvorming maatregelen worden getroffen ter voorkoming van (geluids)overlast en inkijk (vanuit hoge bebouwing) in de betreffende tuinen en woningen en het waarborgen van de rust en privacy in de directe leefomgeving. De reeds doorgevoerde wijzigingen (verplaatsing van de rijwoningen en entreewoning 1,5 meter naar het zuiden en het toepassen van een setback bij de rijwoningen) werden in dat kader positief ontvangen.

Een volledige herziening van de stedenbouwkundige opzet zoals voorgesteld in de inspraakreactie namens de bewoners van de Tilburgseweg 110 t/m 156 is in deze fase van het planproces niet meer aan de orde, aangezien de huidige opzet op basis van weloverwogen keuzes en in overleg met de gemeente Breda tot stand is gekomen en er inmiddels een positief collegebesluit is genomen over de ontwikkelvisie. Wel zal in overleg met de betreffende bewoners onderzocht worden of er n.a.v. de door hen geuite zorgen nog (beperkte) planaanpassingen doorgevoerd kunnen worden, waaronder de situering van de ramen/buitenruimtes en de inrichting van het parkeerterrein.

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 belangrijk aandachtspunt.

4. 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. 02-07-2025

datum : 18-06-2025
onze ref :

Beste buurtbewoner,

Zoals bij u bekend is Maas-Jacobs Vastgoed eigenaar van de twee bedrijfsperven gelegeen aan de Aardenhoek 38-40 en Tilburgseweg 120 en heeft zij het voornemen om deze op termijn te transformeren naar woningbouw. Zowel Maas-Jacobs Vastgoed als de gemeente Breda zien een kans om met deze ontwikkeling een woonomgeving te realiseren met verschillende woningtypologieën en de leefbaarheid rondom het plangebied te verbeteren door een betere verbinding tot stand te brengen tussen de Tilburgseweg en het park tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout.

Ontwikkelvisie

De afgelopen periode heeft een haalbaarheidsonderzoek plaats gevonden, welke heeft geresulteerd in een ontwikkelvisie. Deze ontwikkelvisie is gebaseerd op de planopzet, zoals gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst op 7 april jl. De opmerkingen en aandachtspunten n.a.v. de inloopbijeenkomst alsmede de ontvangen inspraakreacties zijn daarbij – daar waar mogelijk – verwerkt. De ontwikkelvisie is inmiddels ingediend bij de gemeente Breda en zal op korte termijn ter besluitvorming aan het College van B&W worden voorgelegd.

Inloopbijeenkomst

Graag nemen wij u mee in de plannen van de voorgenomen ontwikkeling en lichten wij de (gehanteerde overwegingen en uitgangspunten van de) ontwikkelvisie nader toe. Wij nodigen u dan ook graag uit voor een inloopbijeenkomst, welke zal worden gehouden op **woensdag 2 juli tussen 19:30 – 21:00 uur in Sociaal Cultureel Centrum De Poelawei, Monseigneur de Vetstraat 2 te Breda**. U bent van harte welkom.

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 19.30 uur en 21.00 uur. Er is geen aanmelding vereist, dus u hoeft zich niet vooraf aan te melden of af te melden.

We kijken er naar uit om u te mogen verwelkomen op 2 juli!

Met vriendelijke groet,

Maas-Jacobs Vastgoed

Bijlage 3 Informatiepanelen

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.



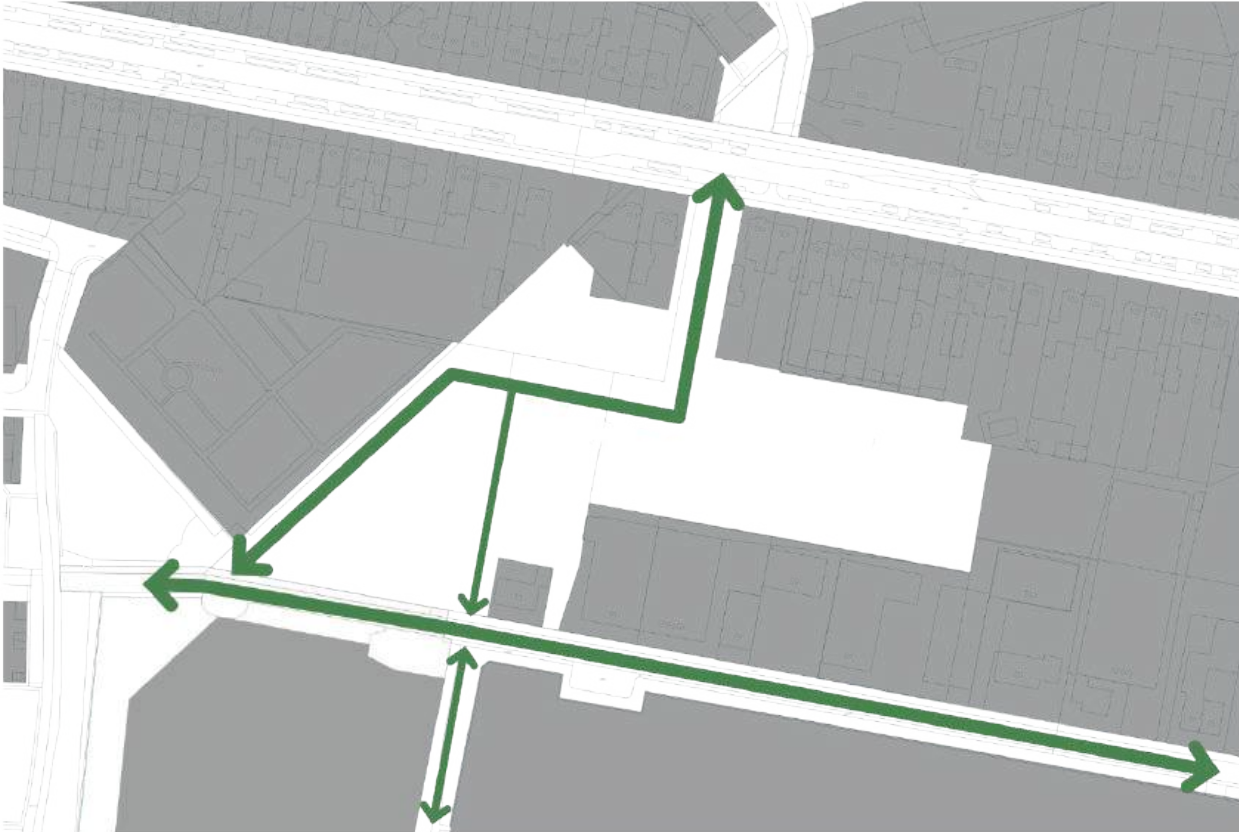
Plankaart ‘Klaverhof’



1. Verborgен 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 adresseert 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.

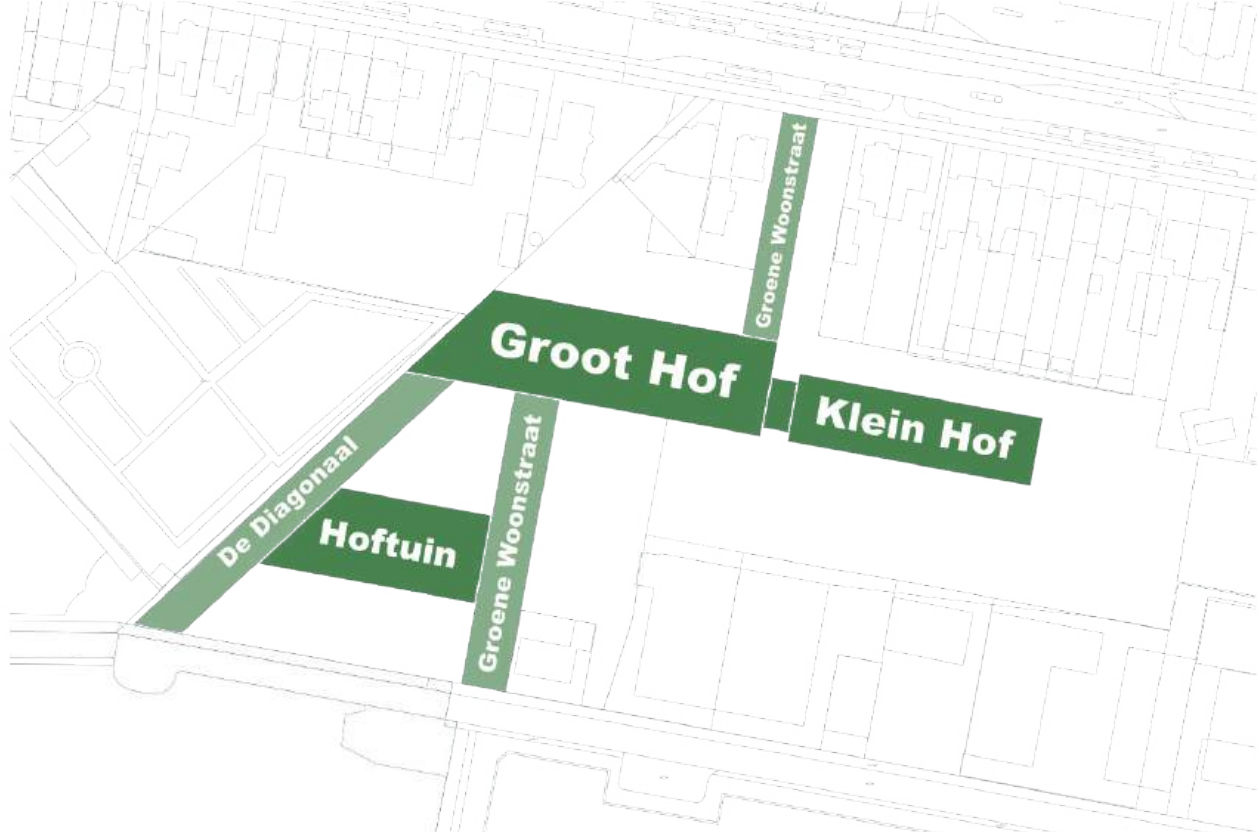
Deze verborgen ligging maakt het enerzijds een uitdaging om het kavel tot een woongebied te kunnen transformeren, anderzijds is dit misschien wel een grote kwaliteit: een verborgen hof.



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 volkstuintjes die verplaatst dienen te worden ten behoeve van het verlengen van de Aardenhoek zullen aan de zuidzijde van de volkstuinen gesitueerd worden.



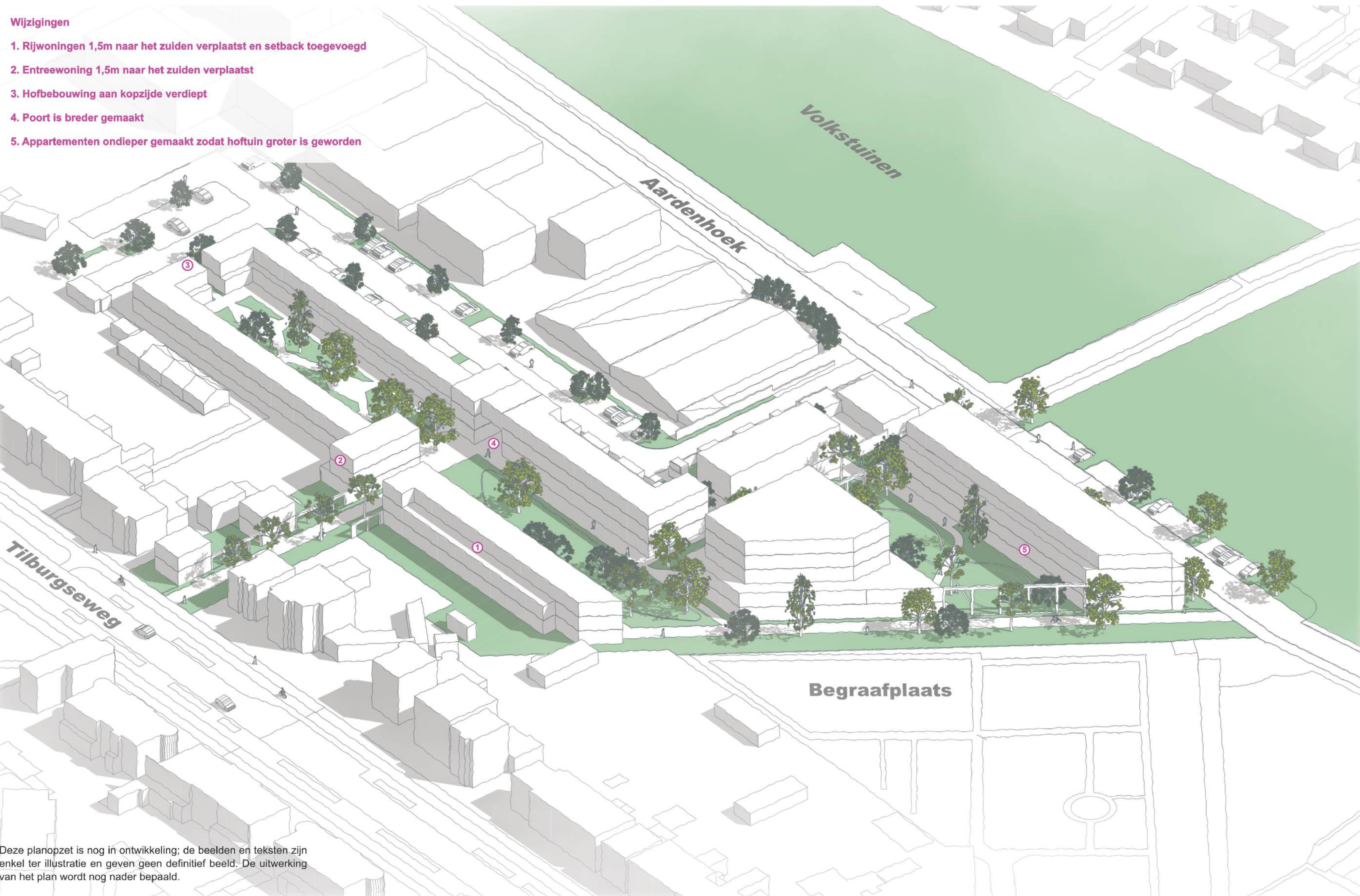
3. Drie hoven

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 hofuin: gesitueerd aan de zuidzijde, met een groene en collectieve invulling. Drie lineaire groene woonstraten verbinden deze hoven, met als doel een groen en autovrij woonmilieu te creëren.

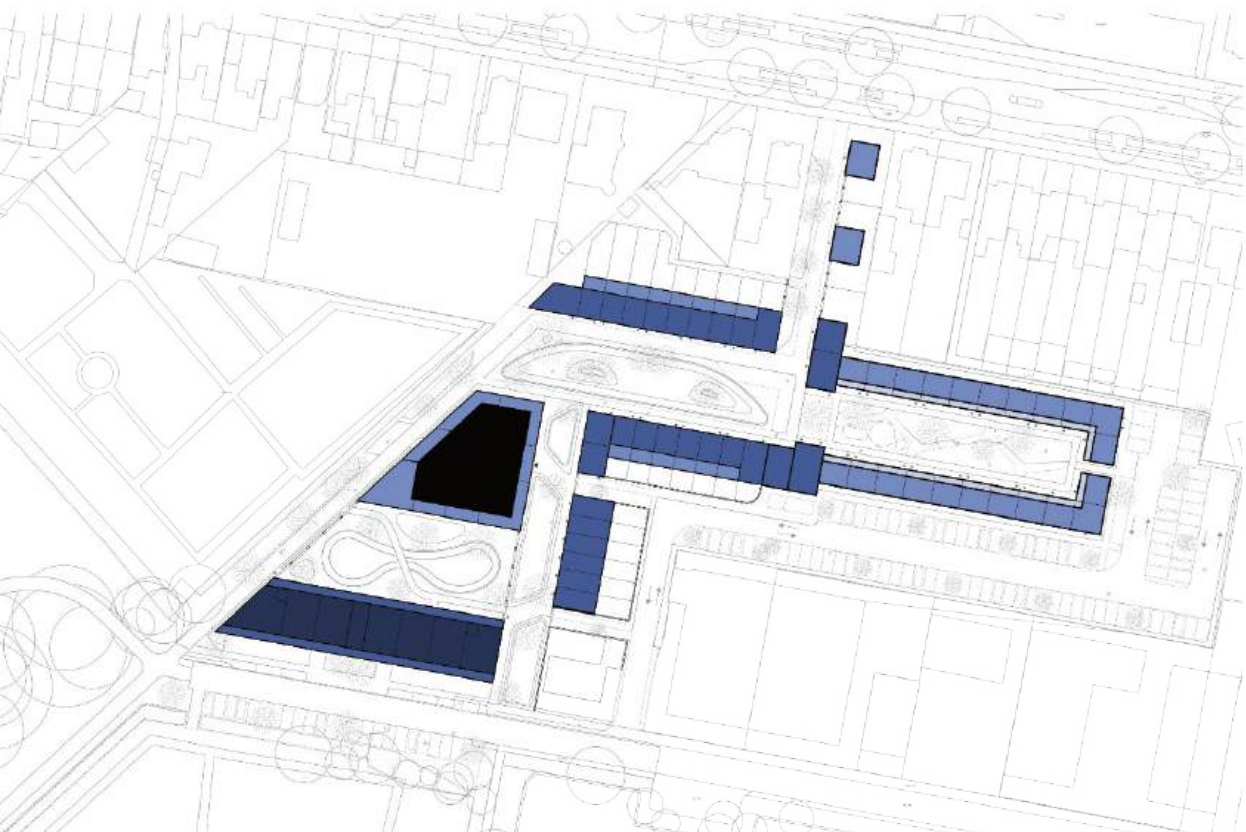
Met de keuze voor een hovenstructuur sluiten we aan op een lange traditie in de Lage Landen. Dit type woonvorm is al eeuwenlang bekend, onder andere van de begijnhoven en andere liefdadigheidshofjes. Het hof als ruimtelijk concept heeft zijn oorsprong in de middeleeuwen en kenmerkt zich door een verzameling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



Bouwmassa & programma



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
- Middenduur
- Vrije sector



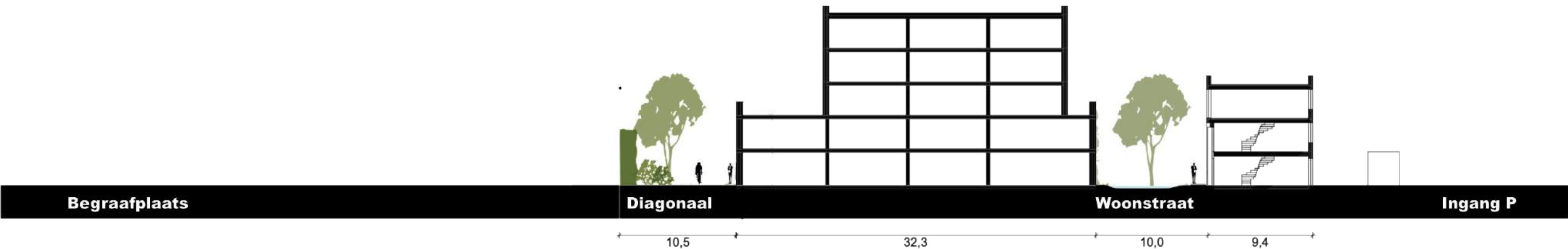
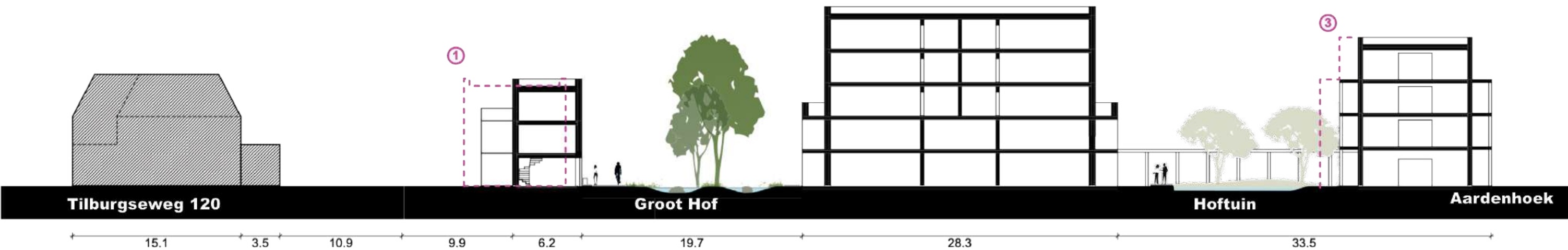
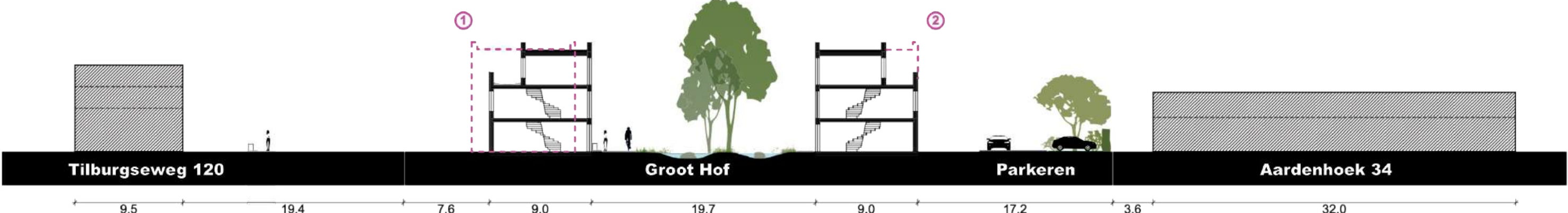
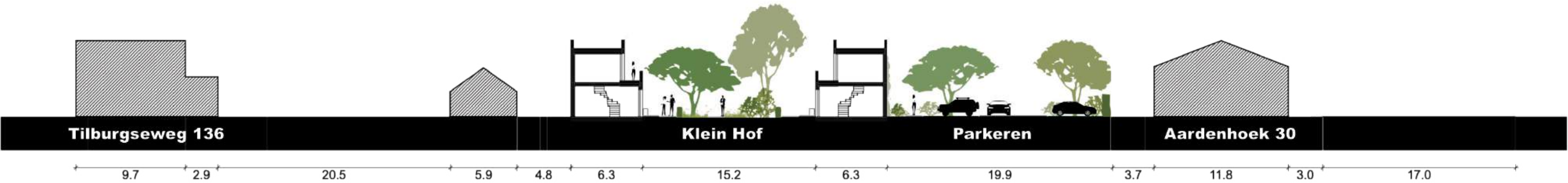
Programma: woningtype

- Appartementen, sociaal
- Appartementen, middenduur
- Rijwoningen 4.0m, middenduur
- Rijwoningen 5.4m, vrije sector
- Kopwoningen, sociaal
- Hofwoningen, sociaal
- Poortwoningen, middenduur
- Entreewoningen, vrije sector
- Gemeenschappelijke ruimte
- Ontsluiting / Fietsenstalling / Bergingen



Doorsnedes & Perspectieven

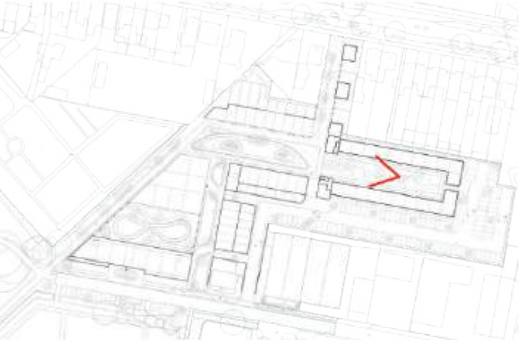
- Wijzigingen
- 1. Rijwoningen 1,5m naar het zuiden verplaatst en setback toegevoegd
 - 2. Setback toegevoegd aan zuidzijde Groot Hof
 - 3. Appartementen ondieper gemaakt zodat hoftuin groter is geworden



Doorsneden 'Klaverhof'



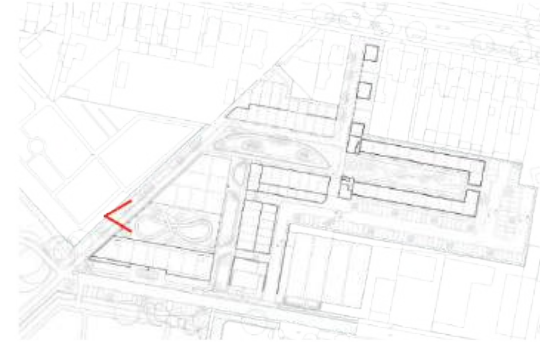
Klein Hof



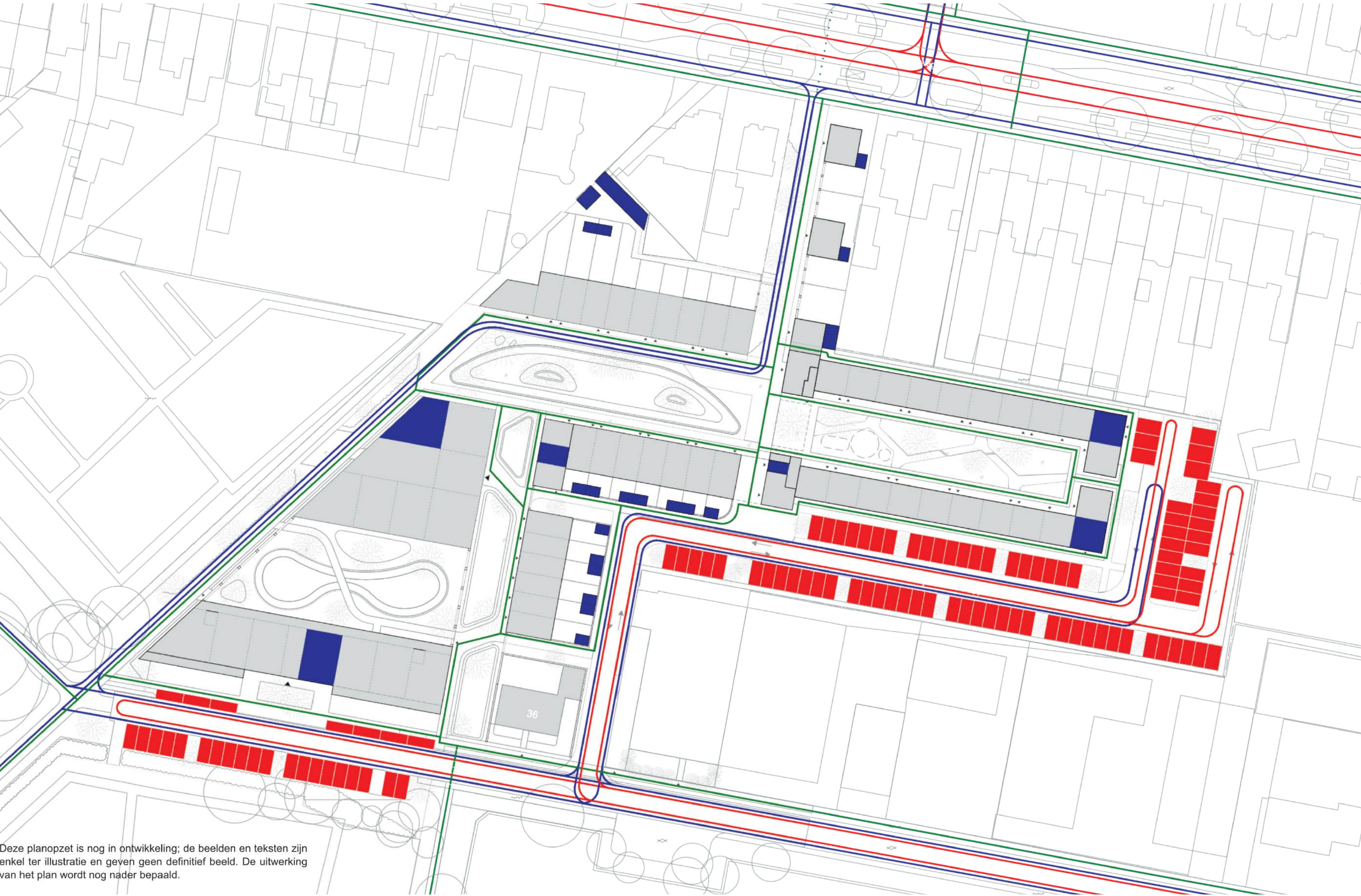
Groot Hof



Hoftuin



Mobiliteit



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’

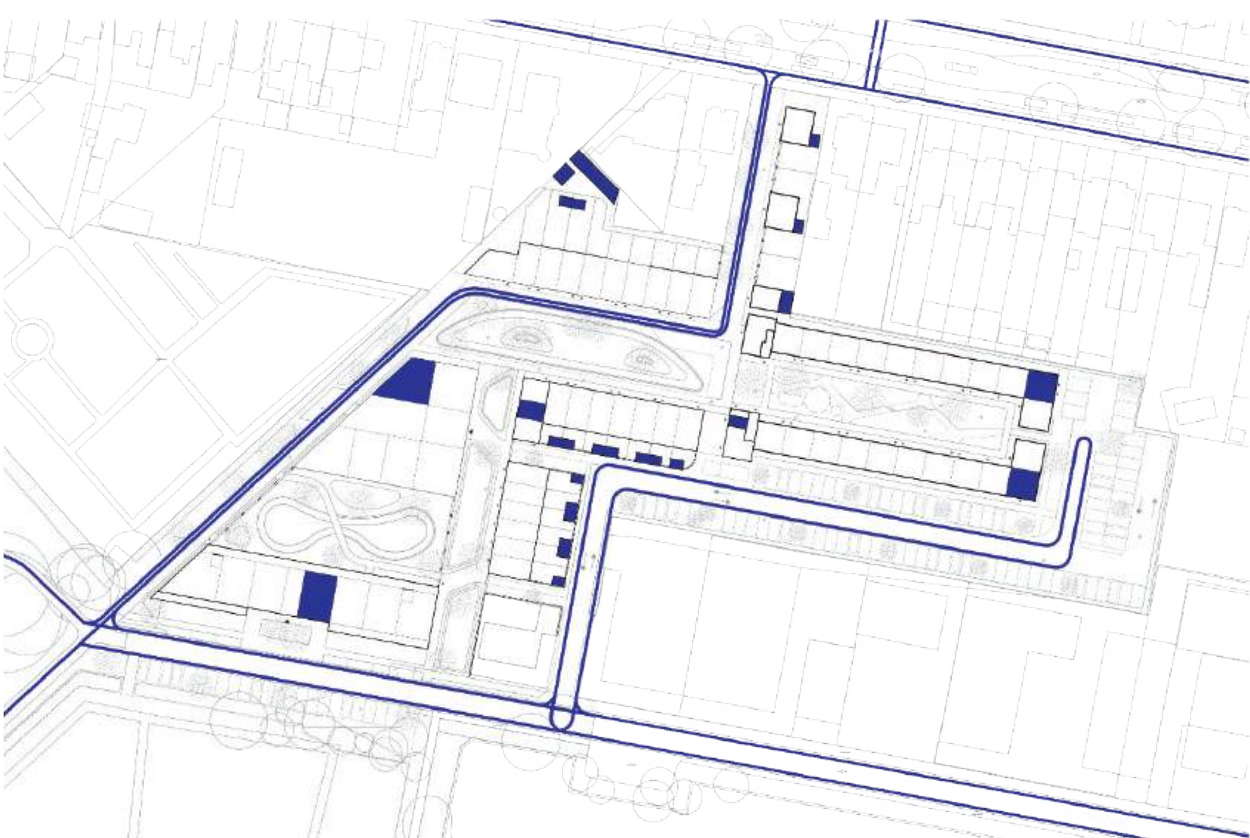


Autoverkeer en parkeren

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.

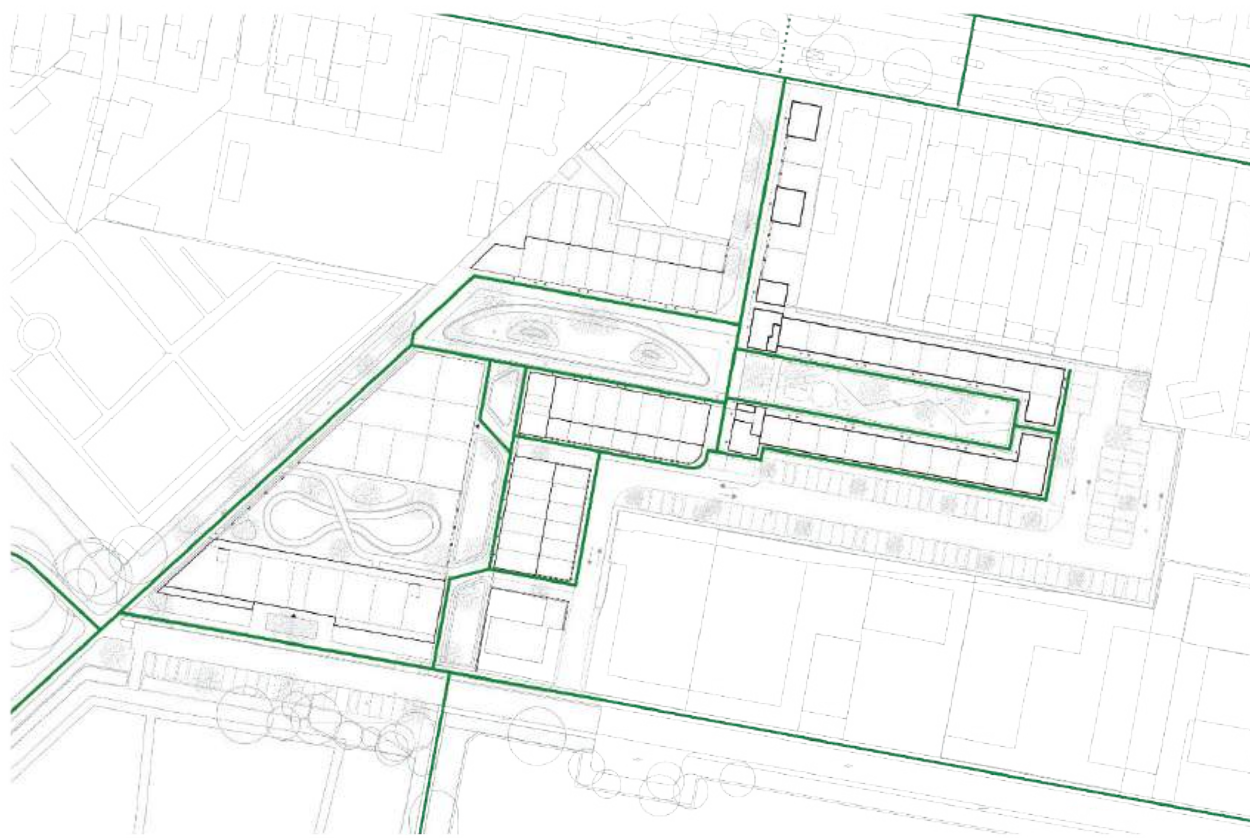
Dankzij deze opzet blijft het binnengebied vrij van autoverkeer. Dit zorgt voor een rustige en vooral groene leefomgeving.



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 oversteek 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 woongebied: twee keer via de zuidelijke woonstraat, één keer via een poortgebouw 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.



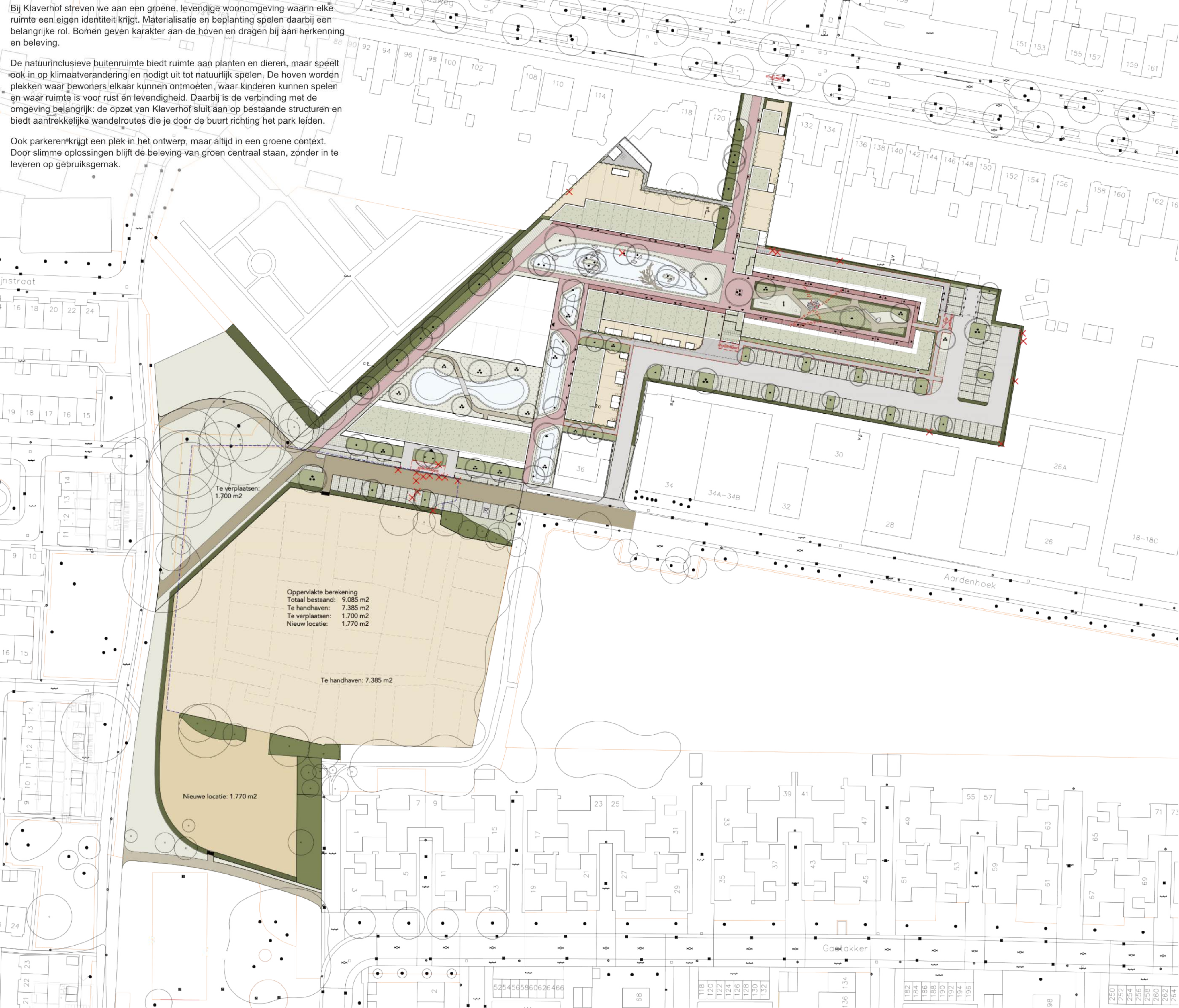
Landschap

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.

Bij Klaverhof streven we aan een groene, levendige woonomgeving waarin elke ruimte een eigen identiteit krijgt. Materialisatie en beplanting spelen daarbij een belangrijke rol. Bomen geven karakter aan de hoven en dragen bij aan herkenning en beleving.

De natuurinclusieve buitenruimte biedt ruimte aan planten en dieren, maar speelt ook in op klimaatverandering en nodigt uit tot natuurlijk spelen. De hoven worden plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar kinderen kunnen spelen en waar ruimte is voor rust én levendigheid. Daarbij is de verbinding met de omgeving belangrijk: de opzet van Klaverhof sluit aan op bestaande structuren en biedt aantrekkelijke wandelroutes die je door de buurt richting het park leiden.

Ook parkeren krijgt een plek in het ontwerp, maar altijd in een groene context. Door slimme oplossingen blijft de beleving van groen centraal staan, zonder in te leveren op gebruiksgemak.



Plankaart 'Klaverhof'

- Voetpad en Delftse stoep, gebakken klinkers, donkerbruin
- Voetpad en rijbaan, gebakken klinkers, lichtbruin
- Rijbaan, straatbaksteen, hergebruik
- Voetpad, betontegel met Lavarotoeslag type 406
- Rijbaan en LV route, grijs asfalt
- Parkeerplaats en verharde berm, grasbetonsteen
- Biggenrug, beton grijs
- Halfverharding, split
- Verharde berm, gefundeerd gras
- Groendak, bloem- en kruidenrijk grasland
- Watgoot door tuin, staal
- Beplantingen**
- De boomkroon van bestaande bomen afzetten met hekwerk voor aanvang werkzaamheden. Stambescherming aanbrengen bij werkzaamheden onder de kroon. Rijplaten aanbrengen waar machines en materieel door groenstroken rijden. Bestaande ondergrond ploegen en egaliseren*
- Boom bestaand, enkelstam
- Boom bestaand, 22 stuks te verwijderen
- Boom, enkelstam
- Boom, meerstam
- Haag
- Gemengde struiken
- Sierheesters
- Vaste planten en siergrassen
- Prive tuin
- Bloem- en kruidenrijk grasland
- Gras, intensief gemaaid
- Wadi, kan tijdelijk droog komen te staan
- Gemengde klimplanten
- Meubilair**
- Ondergrondse afvalcontainer
- Picknicktafel
- Zwerfkeien
- Speeltoestel
- Liggende boom
- Verlichting**
- Verlichtingsnoor, nader uit te werken



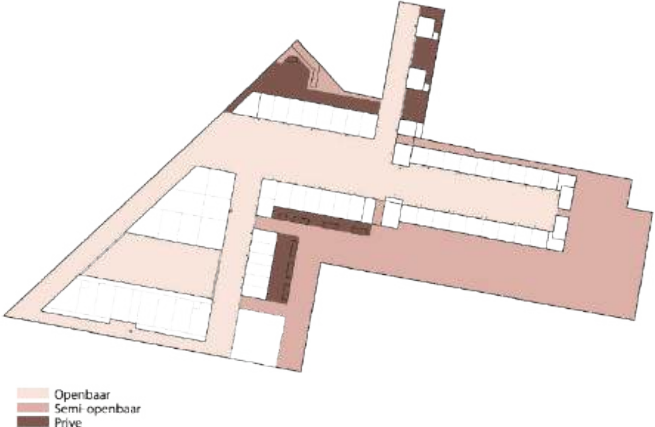
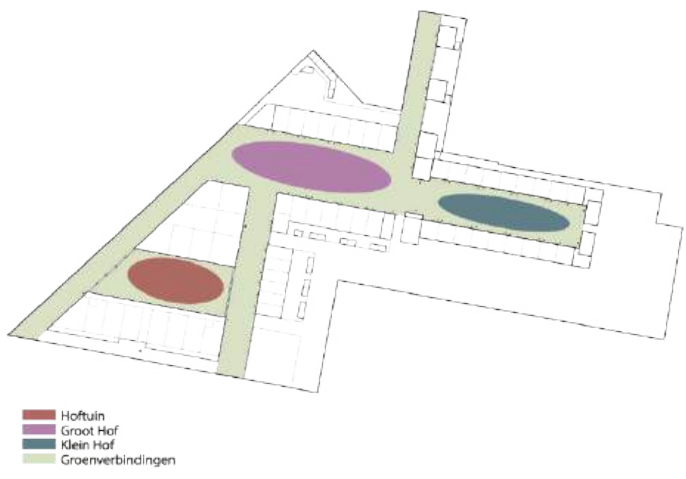
Inrichting openbare ruimte

Visie

Het doel is om een buitenruimte 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 klimaatrobuuste 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.



Groene Ruimten



Openbaar, Semi-Openbaar en Privé



Bomen



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. Subtiële 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. Fietzers en wandelaars doorkruisen het gebied, zien en gezien worden. Een park van solitaire bomen verspreid over het gazon, waar kinderen vrij spelen. Kleurrijke bloeiaccenten, voorjaarsbloeiërs, 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 bewoners, waar ze kunnen ontmoeten en samen zijn in een veilige, groene omgeving. De postbode groet 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 zintuigen worden geprikkeld door geur, kleur, textuur en smaak.



Planning & omgeving

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.



Visiekaart ontwikkelingen omgeving plangebied 'Klaverhof'



Indicatieve planning

