

Een nieuwe woonwijk in hartje Heusdenhout

1

Van visie naar verbinding

- Een mix van nieuwe woningen toevoegen aan de wijk om doorstroming mogelijk te maken.
- Versterken en uitbreiden van het **groen in de wijk**.
- Aanleggen van **nieuwe verbindingen** en het gebied openstellen voor de buurt.

Hier staat Kemelstede voor

- **Het landschap als drager:** bestaande groen- en ecologische structuren komen samen en worden uitgebreid.
- **Open en toegankelijk:** Kemelstede krijgt een open uitstraling voor een goede verbinding met de wijk.
- **Eigen identiteit:** een bijzondere plek om te wonen in een omgeving met veel karakter.
- **Autoluw:** met aparte parkeerplaatsen blijft Kemelstede veilig voor voetgangers en fietsers.
- **Divers woon- en leefklimaat:** Kemelstede krijgt woningen van verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen, van jong tot oud.
- **Natuurinclusief en klimaatbestendig:** ruimte voor water en de Molenleij, verschillende diersoorten en planten. Recreatie en natuurbeleving komen samen.

Wat is Kemelstede?

Kemelstede wordt een **levendige, toekomstbestendige wijk** die aansluit op de bestaande leefomgeving en tegelijkertijd nieuwe energie brengt. Het project geeft een **nieuwe bestemming** aan de voormalige ABN AMRO-locatie en combineert **modern wonen, groen en recreatie** met oog voor de **historische en landschappelijke waarden** van de locatie. De visie is gericht op een **duurzame ontwikkeling** die bijdraagt aan de leefbaarheid van Heusdenhout en Breda.



Ontwikkelvisie Kemelstede vastgesteld

2

Hoe is deze ontwikkelvisie tot stand gekomen?

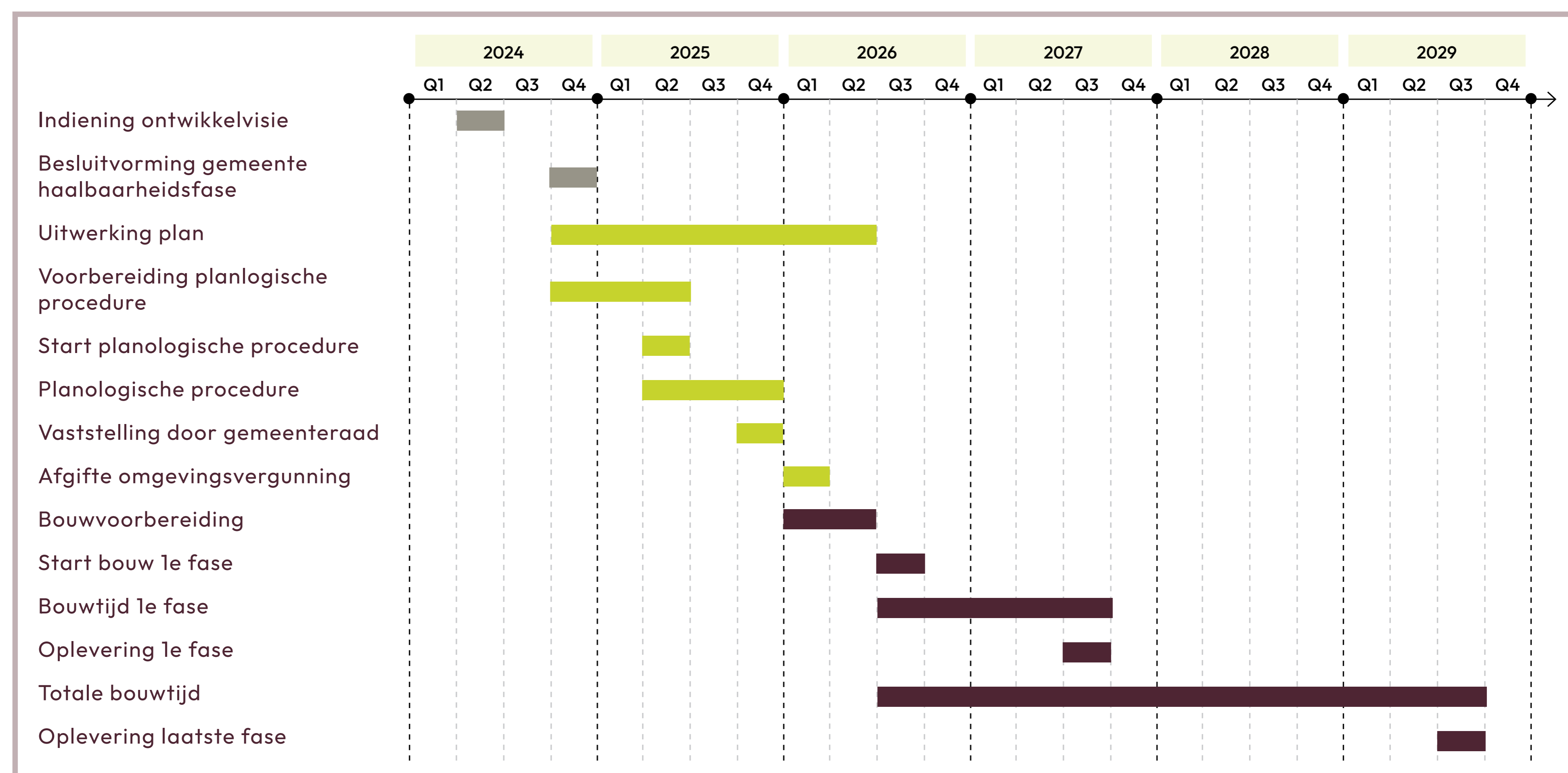
- Een **bevraging** bij een brede groep stakeholders: van omwonenden tot woningzoekenden en van de wijkraad tot omliggende ondernemers en de school. De **ingebrachte ideeën** zijn meegenomen naar de ontwerptafel. Wat er is opgehaald, is te lezen op de volgende vier panelen.
- De ontwikkelvisie is **vastgesteld** door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda.
- Bekijk voor de **globale planning** en de vervolgstappen de afbeelding hieronder.

Wat is een ontwikkelvisie?

Het legt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied. Voor dit project onderzochten we de **haalbaarheid** van onze ambities:

- Een divers **woonaanbod**;
- Meer **groen**;
- Een **toegankelijke** wijk.

De visie bevat **richtlijnen** voor de nieuwbouw en openbare ruimte, en vormt een **duidelijk kader** voor de verdere uitwerking samen met de buurt.



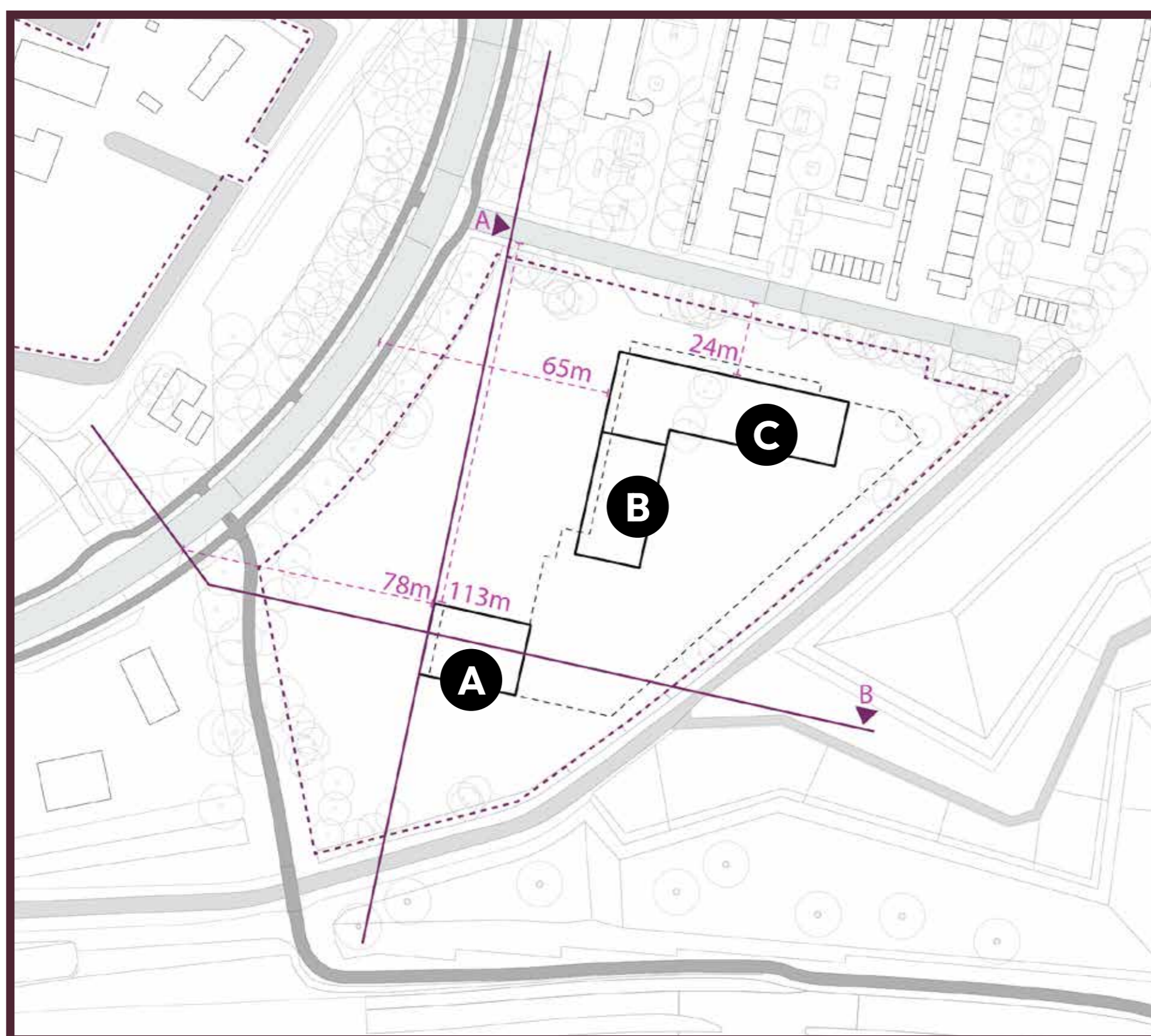
De feedback van stakeholders

3

- Door middel van **enquêtes** aan **buurtbewoners** en **woningzoekenden** (tussen 24 november en 17 december 2023), en door in **gesprek** te gaan met partijen uit de omgeving, zoals o.a. basisschool Weilust, de wijkraad, ondernemersvereniging Bisschopshoeve, erfgoedvereniging Heemschut en Natuurplein (tussen eind 2022 en medio 2024), zijn een aantal **thema's** opgehaald die mee zijn genomen in de ontwikkelvisie van Kemelstede.
- Alle opgehaalde thema's zijn getoetst aan de visie en ambities van de plannen en **waar mogelijk meegenomen in de nieuwe ontwikkelvisie**. Op panelen 3 t/m 6 vatten we de vier meest voorkomende thema's samen.

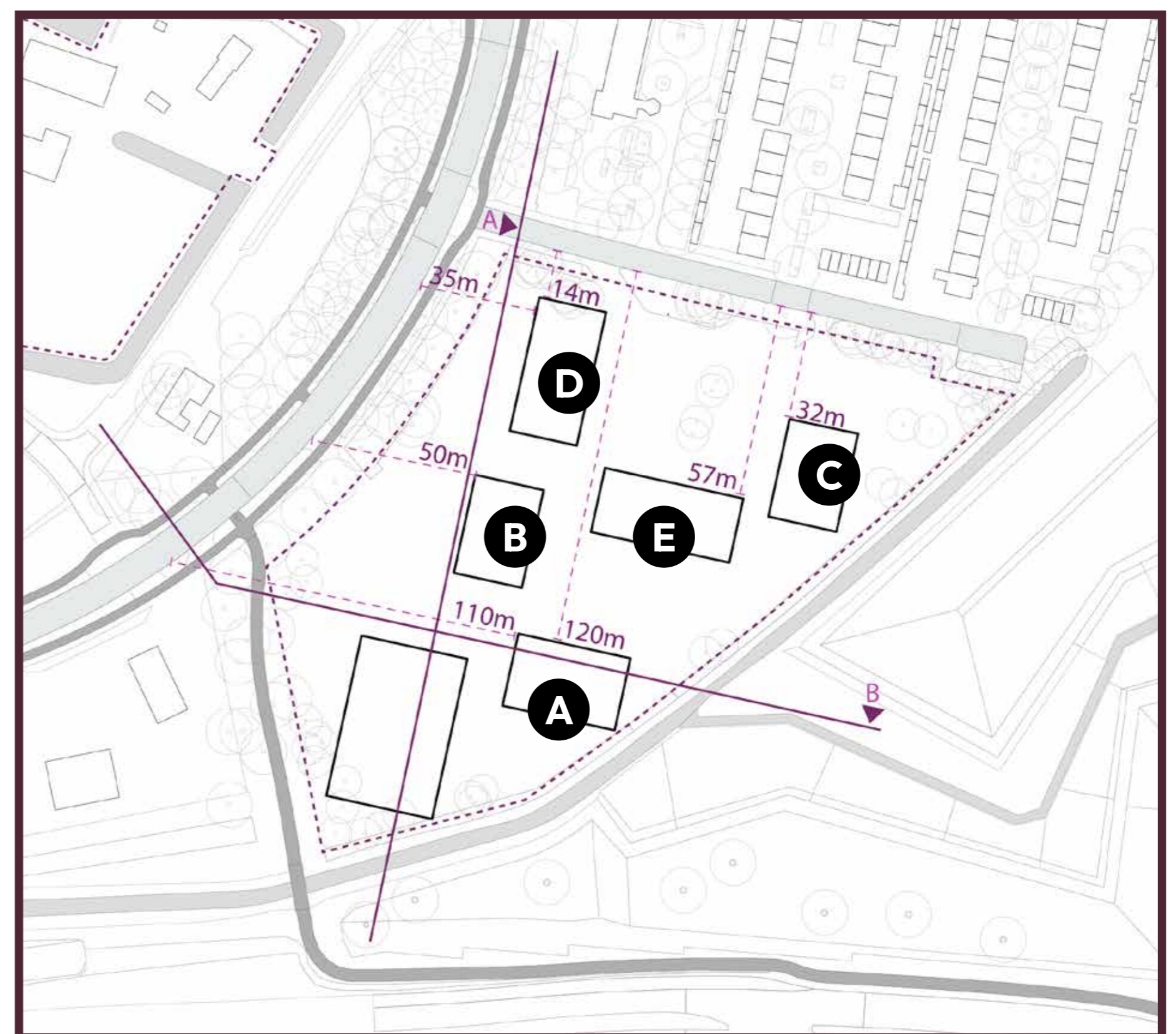
1. Hergebruik van ABN AMRO-gebouw

- Deskundigen hebben onderzocht of het **bestaande gebouw** behouden kon blijven. Een realistisch en betaalbaar plan bleek niet haalbaar zonder meer en hogere gebouwen toe te voegen. Dat zou de leefbaarheid en beleidsregels echter te veel onder druk zetten.
- Met **sloop en nieuwbouw** ontstaat een plan dat wél haalbaar is en waarmee we beter kunnen bijdragen aan de behoeften van de wijk en haar bewoners.



Plan april 2021

Hoogte blok A: 82 meter
Hoogte blok B: 42 meter
Hoogte blok C: 15 meter



Plan oktober 2024

Hoogte blok A: 69 meter
Hoogte blok B: 41 meter
Hoogte blok C: 32 meter

Hoogte blok D: 16 meter
Hoogte blok E: 16 meter

De feedback van stakeholders

4

2. Hoogte van nieuwbouw

- Lage bebouwing neemt **meer ruimte** in, waardoor er minder plek overblijft voor groen, zoals een buurtpark. Daarom kiezen we voor hogere gebouwen met een **kleiner oppervlakte**.
- In de ontwikkelvisie is de hoogte van de gebouwen beperkt (69 meter) en zijn de gebouwen zorgvuldig geplaatst, zodat de **impact op de wijk minimaal** blijft.

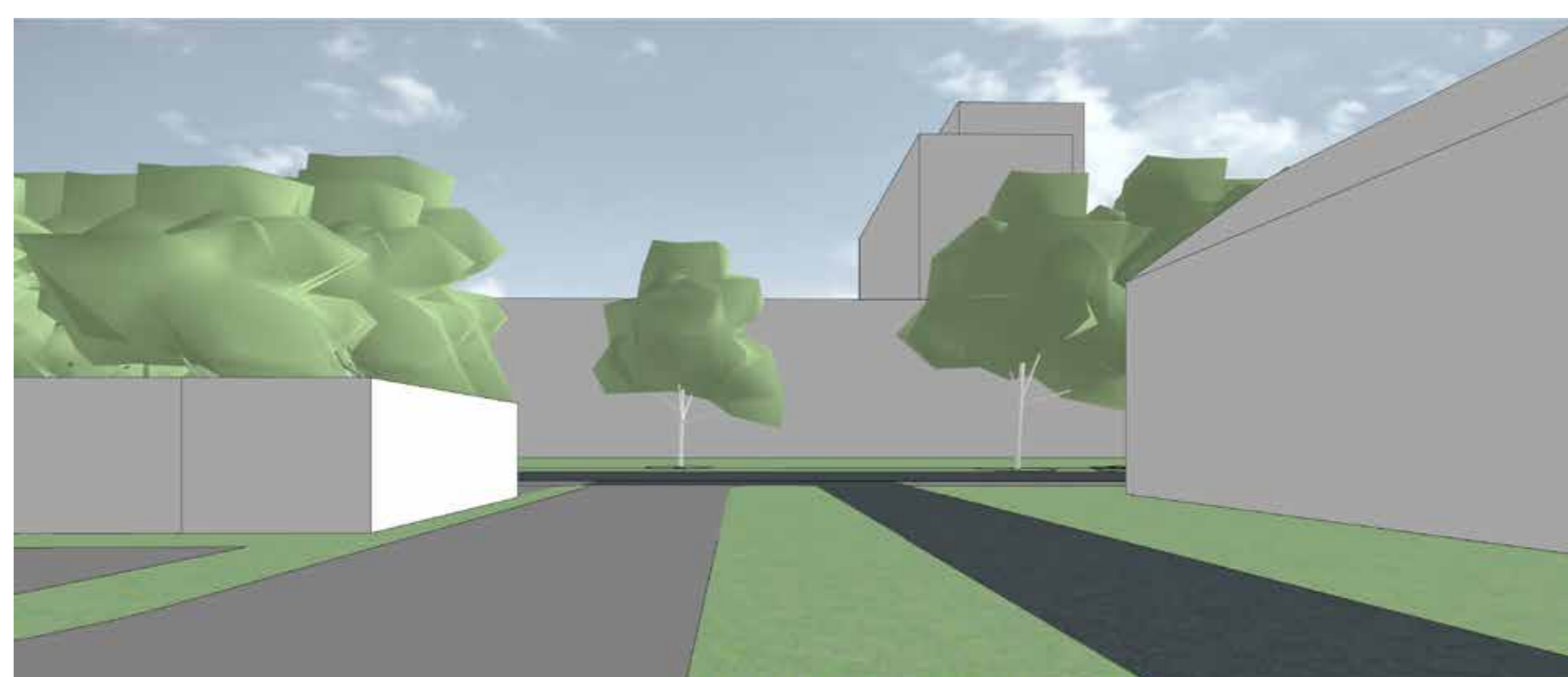
Plan april 2021



Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemeelstede

Plan oktober 2024



Zicht vanaf de Heerbaan (noordzijde)



Zicht vanaf de Heerbaan (zuidzijde)



Zicht vanaf de Kemeelstede

De feedback van stakeholders

5

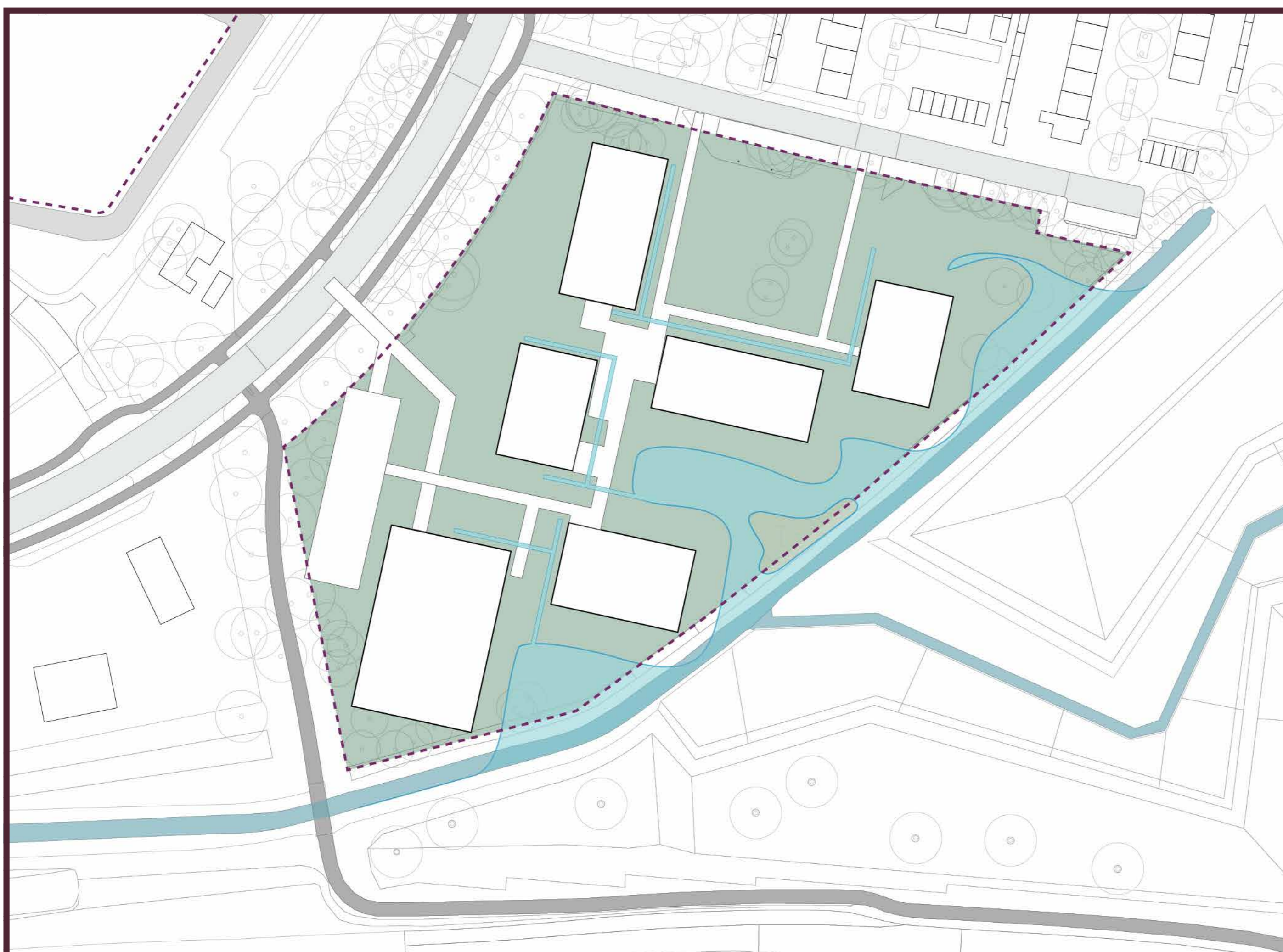
3. Dichtheid van de wijk

De wijk krijgt een mix van nieuwe woningen die de doorstroming van inwoners van Heusdenhout en Breda bevordert. Dat vraagt wel **meer woningen per hectare** dan de huidige dichtheid van de wijk.

Effecten van deze verdichting zijn in de ontwikkelvisie zoveel mogelijk beperkt:

- Door **voldoende ruimte** tussen de gebouwen te voorzien;
- Het terrein rechtstreeks te laten **aansluiten** op de bestaande wijk;
- De **footprint** (het benodigd grondoppervlak) te beperken met hoogbouw;
- En een **groene omgeving** te creëren.

Zo ontstaat er een plan dat meer toegankelijkheid en openheid biedt dan nu met het ABN AMRO-gebouw.



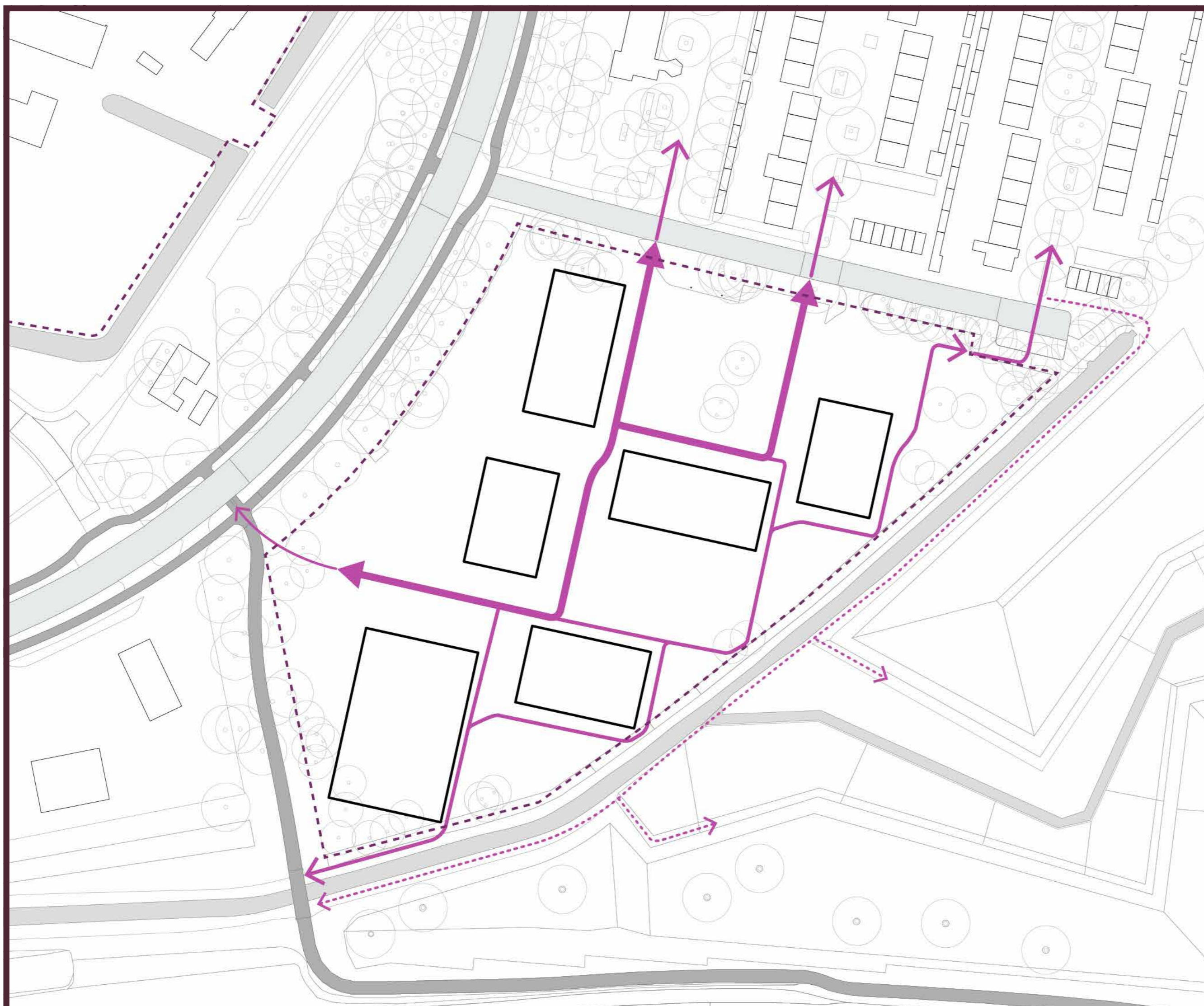
Plan oktober 2024
opp. kavel: 22.111m²
opp. groen volle grond:
14.056m² (63,6%)

De feedback van stakeholders

6

4. Toegankelijkheid van het gebied en goede aansluiting op bestaande leefomgeving

- Het bestaande terrein is vandaag de dag afgesloten van de wijk, maar in de ontwikkelvisie is het gebied **beter toegankelijk** gemaakt ten opzichte van de huidige situatie en de plannen van april 2021.
- Het maaiveld sluit gelijk aan op het niveau van de wijk, zodat alles **open en ruim** aanvoelt.
- De verbinding met de **rest van Heusdenhout** is versterkt, zodat bewoners van de wijk makkelijk gebruik kunnen maken van het park en de natuur.
- De ecologische zone aan de Molenleij wordt betrokken, wat bijdraagt aan **biodiversiteit** en de klimaatdoelen.



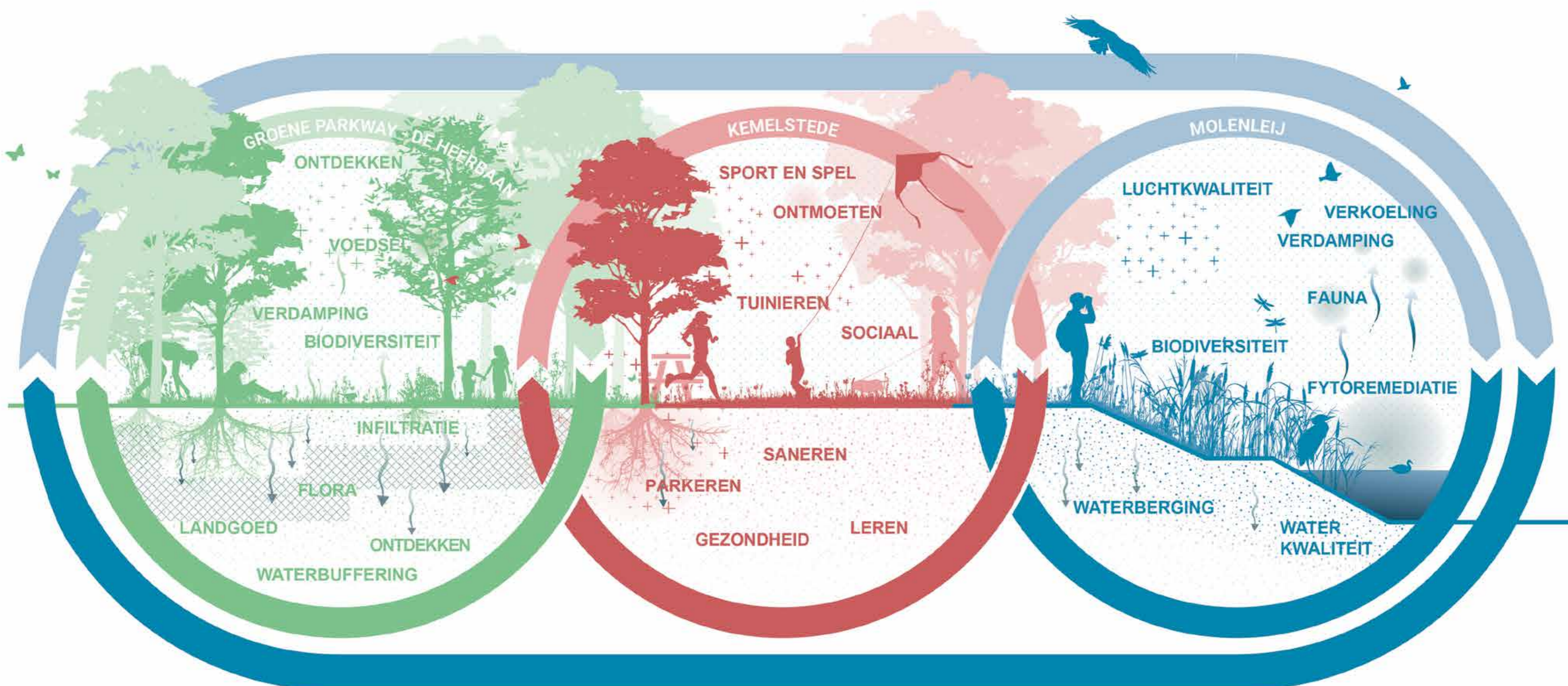
Plan oktober 2024
activiteit vindt diagonaal plaats over het perceel tussen de gebouwen.

Landschap als basis

- We combineren het natuurlijke karakter van het gebied met **parkachtige delen** die uitnodigen tot recreatie.
- Deze groene zones worden verbonden door een **centrale plek**, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De gebouwen rondom deze ruimte moedigen sociale contacten, sporten en spelen aan.
- Zo komt er een **nieuw buurtpark aan de Kemelstede**, waar iedereen welkom is. Nieuwe en gevestigde bewoners kunnen elkaar hier ontmoeten.

Groene, rode en blauwe domeinen ontmoeten elkaar op de nieuwe locatie

- Een groen domein staat voor het **landschap** en bevat elementen zoals zandpaden, bomen, water, flora en fauna.
- Een rood domein staat voor **stedelijkheid** en omvat aspecten zoals (aansluiting op) de wegen, wonen, sociale interactie, uitzicht vanaf bepaalde hoogtes, gezondheid en leven.
- Een blauw domein staat voor **water en lucht** en bevat elementen zoals oevers, onderwaterleven, biodiversiteit, vismigratie, waterveiligheid en grondwater.



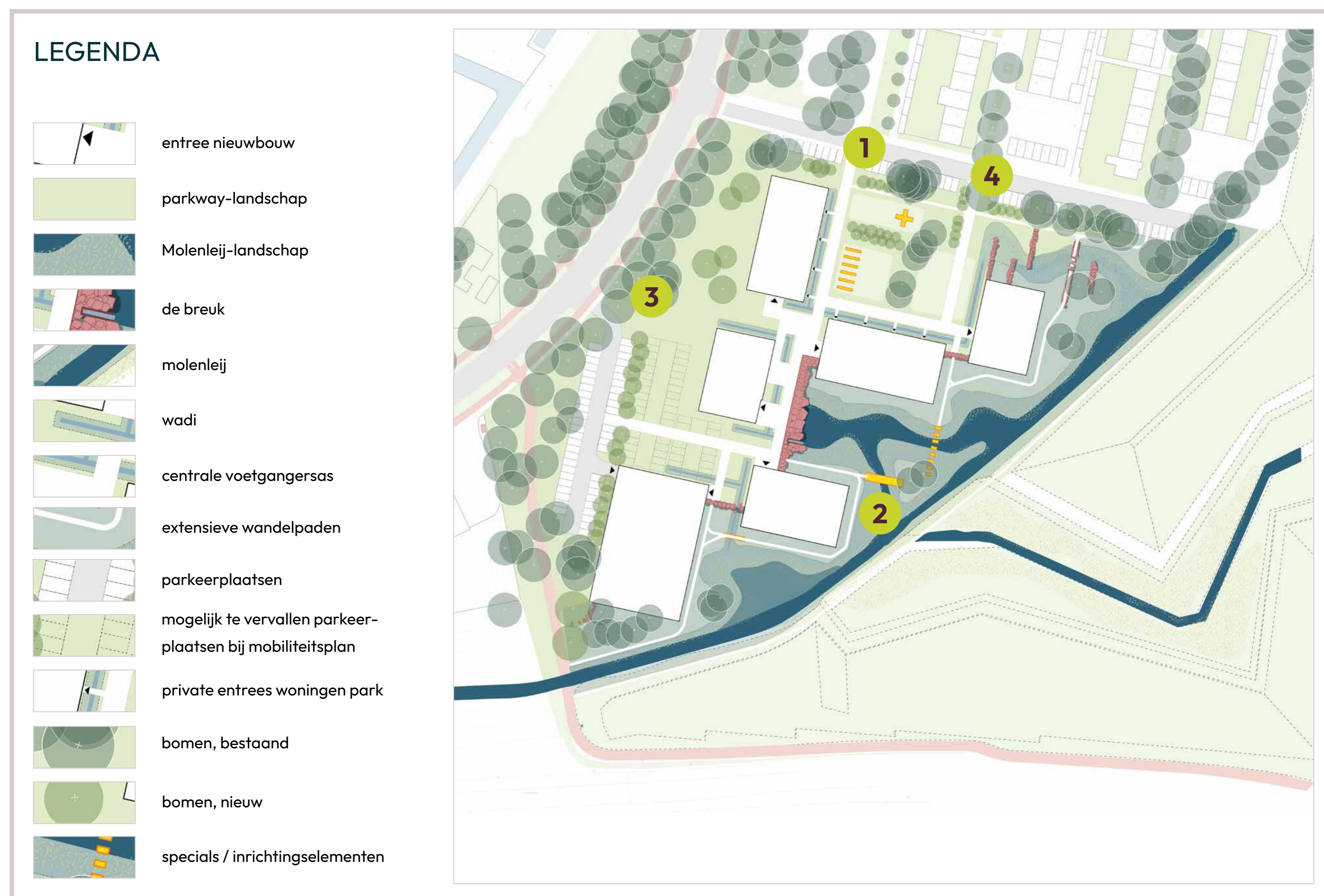
Een duurzame en leefbare wijk

8

Zachte overgang

Kemelstede is zo opgebouwd dat er een zachte overgang is tussen de bestaande wijk en het plangebied:

- 1 De paden in het plangebied sluiten aan op de **straten van de wijk**.
- 2 Nieuwe **waterpartijen** sluiten aan op het water dat er nu al is.
- 3 Aanplanting van nieuwe en behoud van bestaande **bomen**.
- 4 **Geen hek** meer tussen de wijk en het plangebied.



Een mix van woningen voor iedereen

9

Verschillende woonvormen

- Wonen **aan het maaiveld** (op de onderste 5 verdiepingen): aansluiting op Kemelstede-park, Molenleij-landschap en de Heerbaan.
- Wonen op **hoogte**: appartementen met vrij uitzicht vanaf de 5e bouwlaag.

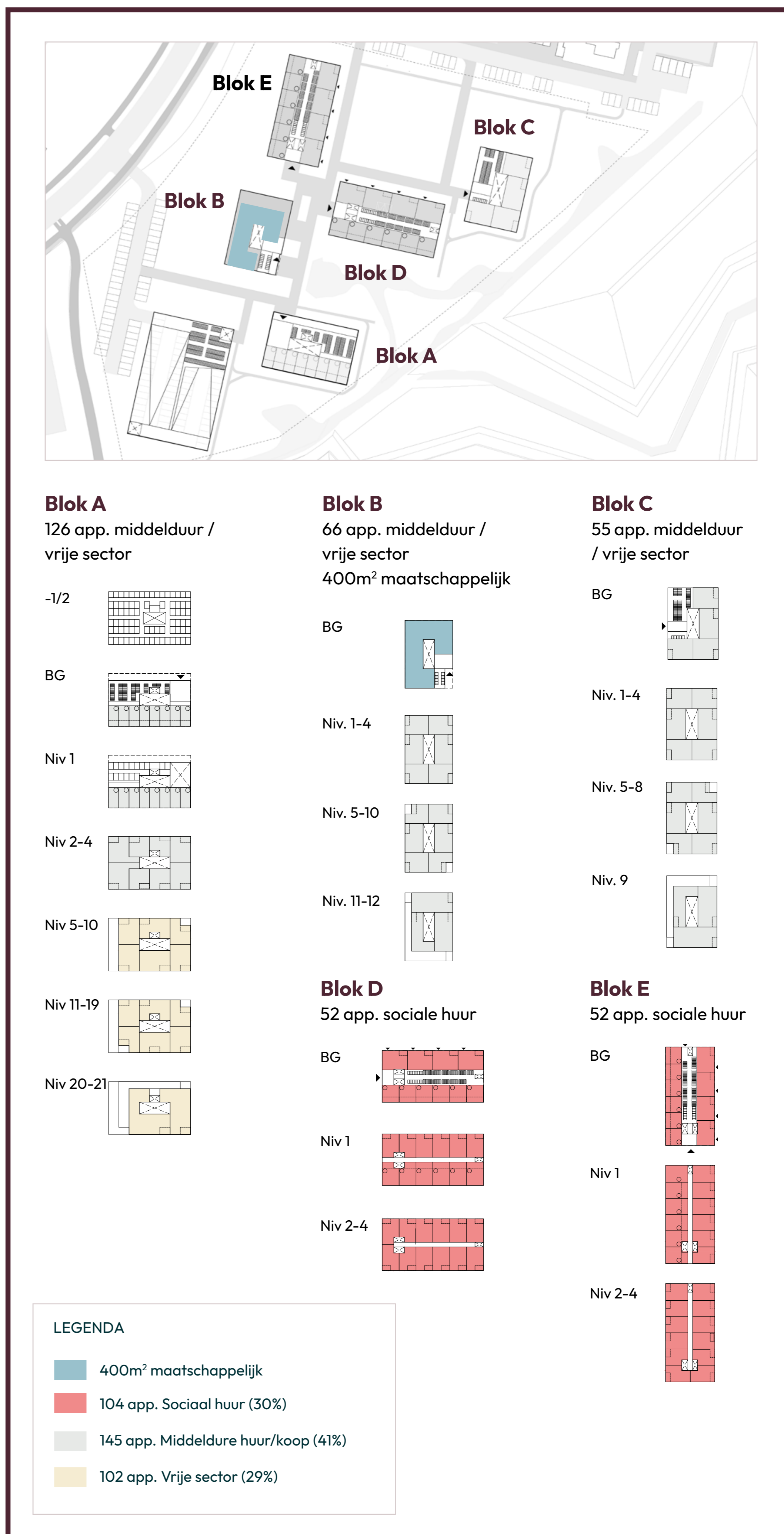
Gemengd en betaalbaar woonprogramma

- In samenspraak met de gemeente is vastgelegd dat **70% van de woningen** bestemd zijn voor sociale huur en middeldure huur en koop.
- Hierbij is sterk rekening gehouden met woningen die **betaalbaar** zijn voor een **brede doelgroep**, ook voor bijvoorbeeld doorstromers en starters.

30%
sociale huur

40%
middelduur
(huur en koop)

30%
vrije sector
(koop)



Autoluwe wijk met parkeerplaatsen voor bewoners

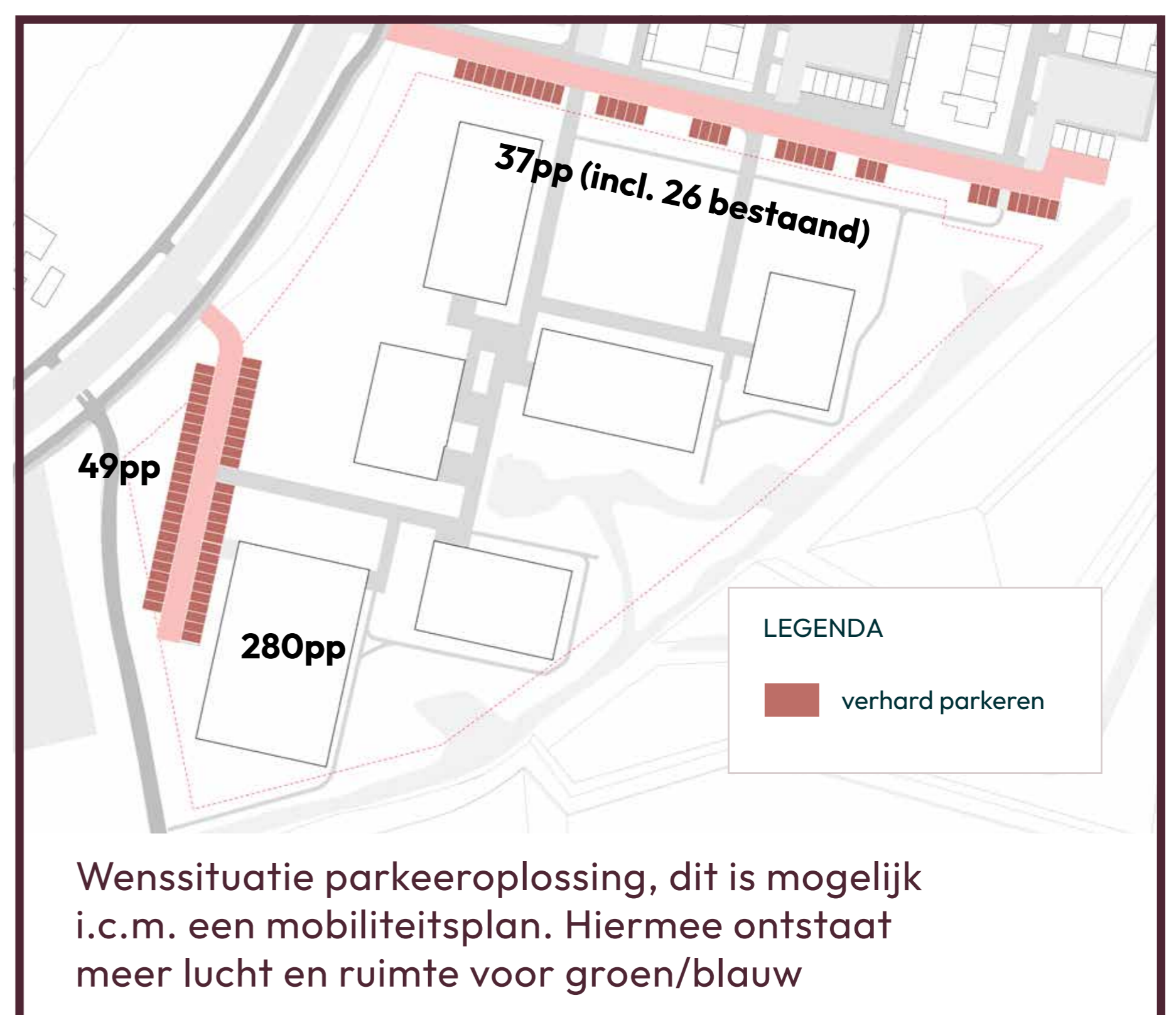
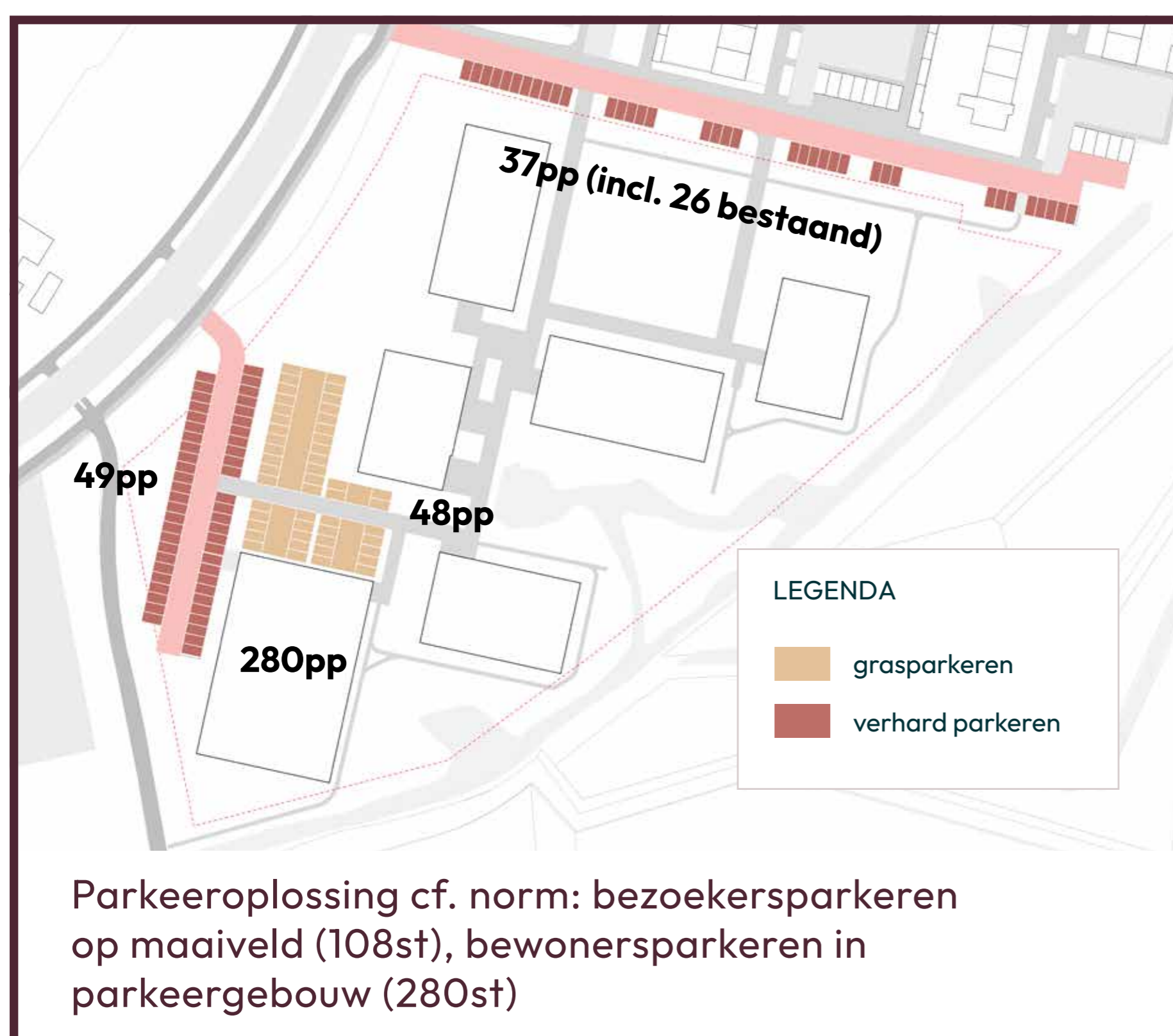
10

Parkeren

- **Bewoners** parkeren in een bovengronds parkeergebouw met de aansluiting op de Heerbaan (280 plaatsen)

De lift in het parkeergebouw heeft geen directe toegang tot de woongebouwen. Dat bevordert de sociale veiligheid.

- **Bezoekers** parkeren op het maaiveld, deels grasparkeren (108 plaatsen)
- Het straatparkeren op de straat Kemelstede wordt aangepast: langsparkeren (in het verlengde van de weg parkeren) wordt hier **haaksparkeren** (met een hoek van 90 graden ten opzichte van de weg parkeren). Zo is er meer ruimte voor efficiënt parkeren.



Fietsparkeren

- **Gemeenschappelijke fietsbergingen** op het maaiveld.
- **Individuele fietsbergingen** voor woningen groter dan 100m². Kleinere appartementen krijgen bergruimte in de woning.
- **Stimuleren van fietsgebruik** en ontmoedigen van autogebruik.



Duurzaam en natuurinclusief wonen

11

Klimaatadaptatie

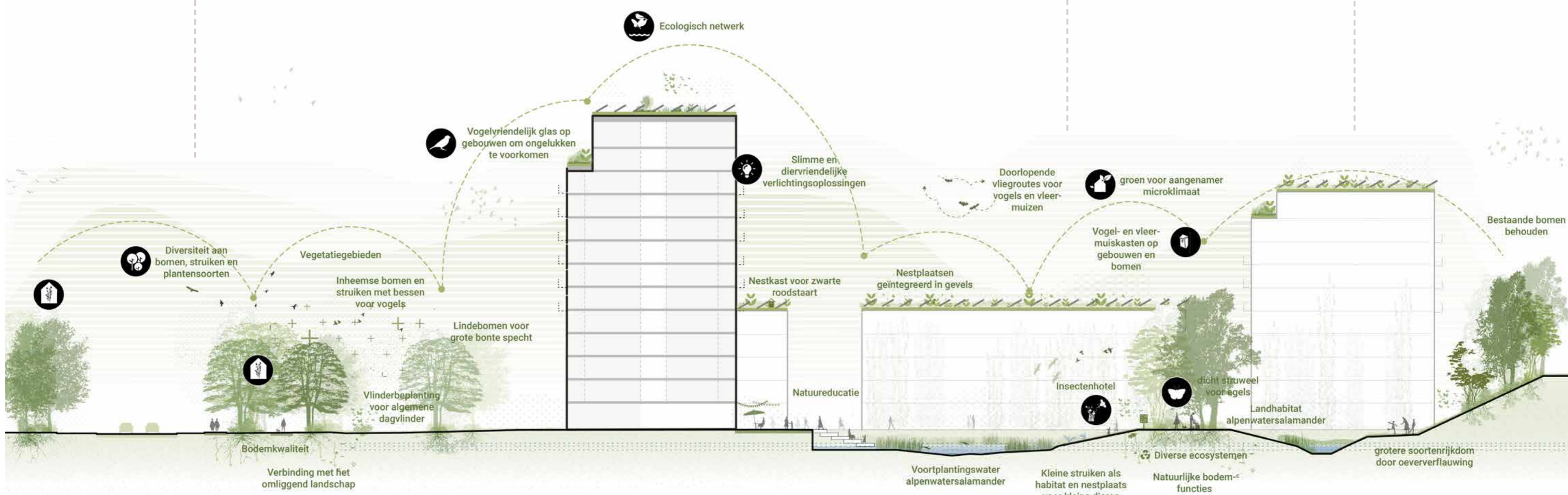
- Aanhaken op de bestaande **omgevingsvisie Breda2040**.
- **Vergroening en ontharding** (meer groen en minder steen) voor verkoeling en waterinfiltratie (opname van regenwater in de grond).
- Opvangen van **hemelwater** op daken en afvoer naar wadi's.

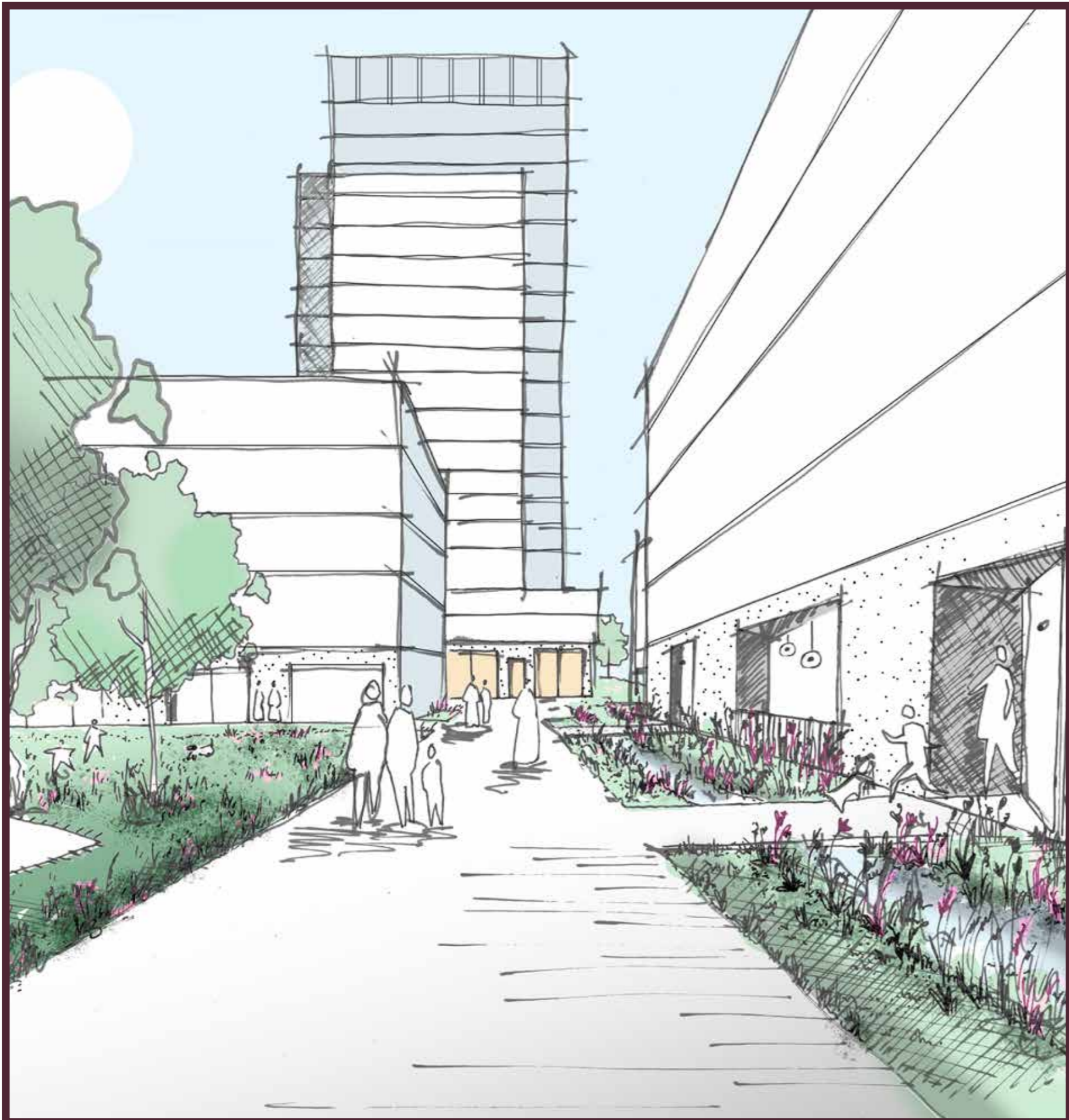
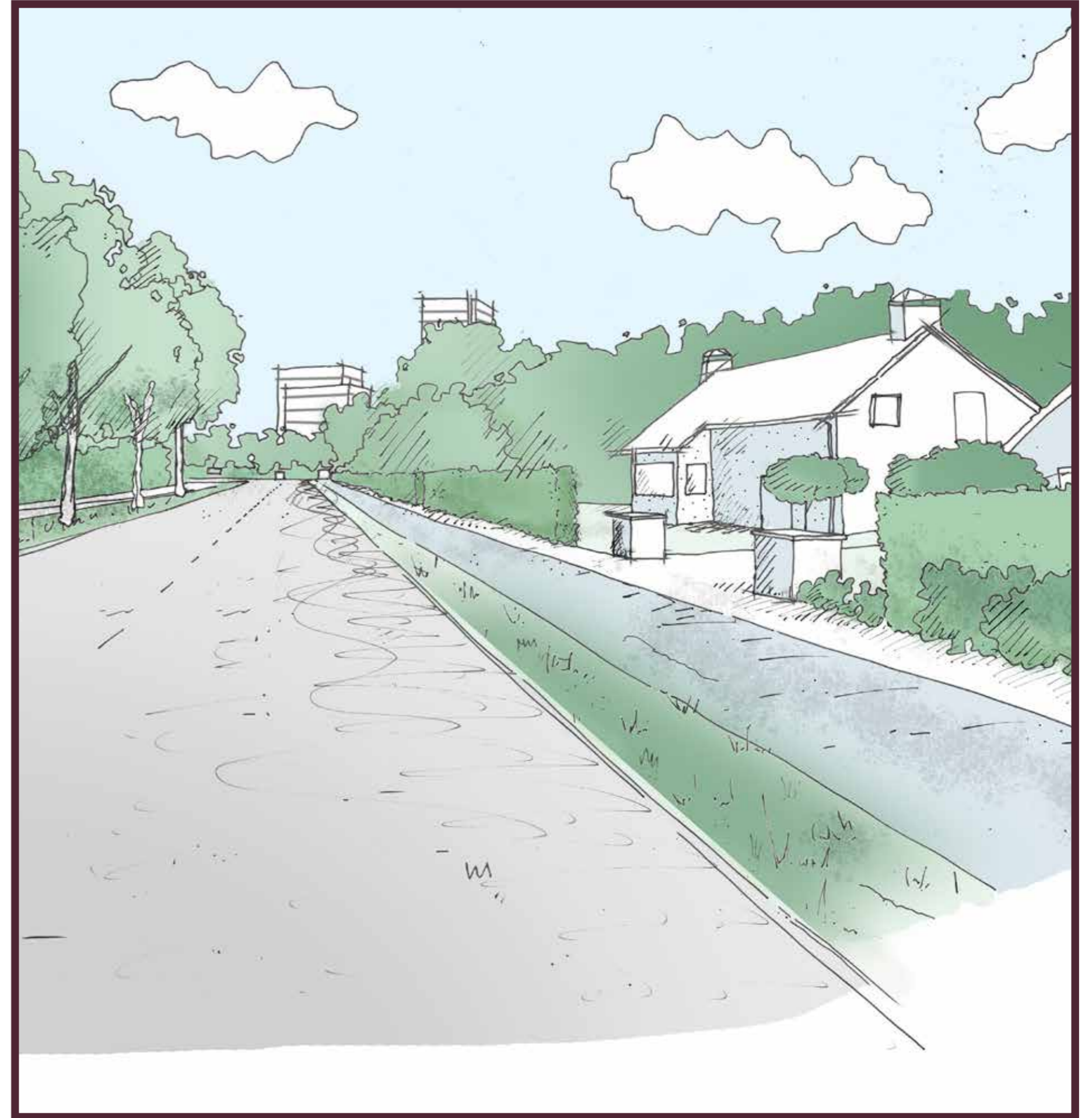
Energie

- Inzetten op duurzame **energieopwekking en -besparing**.
- Duurzaam **verwarmen en koelen**
- (Bijna) **energieneutraal**

Natuurinclusief bouwen

- Integratie van **nestkasten, verblijfplaatsen en inheemse beplanting**.
- Creëren van een **robuuste groenstructuur** met natuurlijke vegetaties.
- Aandacht voor **biodiversiteit** en het aantrekken van verschillende dier- en plantensoorten.







Hoe kun je nog meedenken?

- In de eerste fase hebben we al een hoop **ideeën** opgehaald. Die zijn waar mogelijk meegenomen in de ontwikkelvisie (zie hiervoor infopanelen 3 t/m 6).
- In de volgende fase werken we met een **adviesgroep** op een aantal thema's. Door middel van een selectie of eventuele loting stellen we de adviesgroep samen, waarbij deze een afspiegeling is van de **verschillende belangen**.
- De adviesgroep zal enkele keren bij elkaar komen om advies te geven op een aantal thema's. De ontwikkelaar verwerkt deze adviezen waar mogelijk in de **verdere uitwerking** van de plannen.

Wil jij deel uitmaken van de adviesgroep?

Scan de **QR-code** en laat je gegevens achter, of vul het invulformulier bij de ingang in. Wij brengen je op de hoogte als je deel uitmaakt van de loting.



Participatiethema's



Openbare ruimte

- Bv. Welke **functies** en inrichting zijn gewenst in de parkachtige ruimte?
- Bv. Welke wensen en ideeën zijn er voor **bepanting** of groene invulling van het terrein?
- Bv. Welke faciliteiten zijn nodig voor sociale interactie? Hoe zien jullie de inrichting van **ontmoetingsplekken**?



Wijkondersteunende voorzieningen

- Bv. Onderaan een van de gebouwen (de plint) is 400m² ruimte voor een nog te bepalen invulling. Welke wensen en behoeften zijn er voor **invulling van de plint**?

Let op: Het gaat hier om een advies: we zitten nog vroeg in het proces. Voordat er mogelijk een koper, huurder of uitbater intrekt, kan het een aantal jaren verder zijn. We nemen in het omgevingsplan mee wat voor type functie(s) de plint kan krijgen.

Heb je na deze infobijeenkomst toch nog vragen?



0165-631111

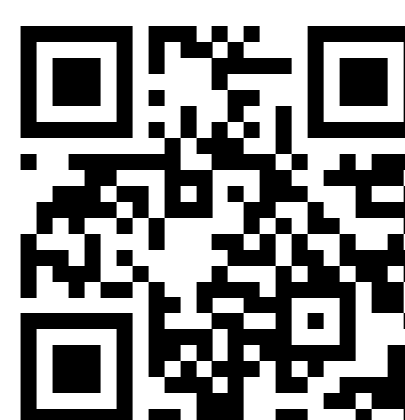


kemelstede-breda@bvrgroep.nl



kemelstede.nl

Schrijf je in voor de digitale nieuwsbrief



Scan de QR-code om je in te schrijven.

