



Wijkplan Heusdenhout

Februari 2025

XXXX
**GEMEENTE
BRED**

Voorwoord

Heusdenhout is een wijk in beweging. De ligging is goed, er is voldoende ruimte en groen. Niet gek dus dat mensen graag en vaak ook heel lang in Heusdenhout wonen!

De afgelopen maanden is de gemeente Breda, samen met de wijkraad Heusdenhout en de woningcorporaties WonenBreburch en Laurentius, met inwoners in gesprek gegaan over de toekomst van hun wijk. Want er staat veel te gebeuren. Er zijn plannen voor nieuwe woningen, het voorplein van het winkelcentrum Heusdenhout wordt opgeknapt en de Heerbaan wordt veiliger gemaakt.

Dit wijkplan geeft antwoord op de vraag: hoe zorgen we ervoor dat Heusdenhout ook in de toekomst een fijne wijk blijft? We zijn er trots op dat we dit samen met de wijkbewoners en partners in de wijk konden ontwikkelen. We hebben er dan ook vertrouwen in dat het wijkplan niet alleen op papier 'klopt', maar dat het ook (h)erkend wordt. Dat geeft veel vertrouwen in de uitvoering van de mooie plannen én in de ontwikkeling van Heusdenhout. Voor en samen mét de inwoners van Heusdenhout.

Jeroen Bruijns

Wethouder wijkaanpak



Samenvatting

Heusdenhout is een fijne wijk waar mensen graag wonen. De komende jaren zijn er veel ontwikkelingen in de wijk. Zo komt er een azc en zijn er nieuwbouwplannen bij o.a. Kemelstede, Aardenhoek en de Heerbaan. Dit biedt kansen voor woningzoekenden. Tegelijkertijd hebben bewoners hun zorgen geuit over de ontwikkelingen in de wijk. Het wijkplan geeft antwoord op de vraag: hoe zorgen we ervoor dat Heusdenhout een leefbare en veerkrachtige wijk blijft? Het wijkplan is ontwikkeld door de gemeente, de wijkraad Heusdenhout en de corporaties WonenBreburch en Laurentius én tot stand gekomen met input van de bewoners en instanties in de wijk.

Huidige situatie

Heusdenhout is ruim opgezet, groen en goed bereikbaar. De wijk telt ruim 5.000 inwoners, waarvan een relatief groot deel 65-plus is. Het aandeel sociale huurwoningen is met 44% hoger dan het Bredase gemiddelde. De leefbaarheid- en veiligheidsscores liggen op het Bredase gemiddelde of er net boven. Het voorzieningenniveau is op peil, met o.a. een goedlopend winkelcentrum, ontmoetingsruimte 't Houwke en veel sportvoorzieningen.

Onze droom voor Heusdenhout

Heusdenhout is in 2035 een 'Wijk in een Park'. De geluidswal, de groenveldjes en het park tussen Heusdenhout en Brabantpark zijn kwalitatief prettige plekken waar mensen een ommetje kunnen maken en elkaar ontmoeten. Er zijn nieuwe woonplekken gecreëerd waarbij de bewoners op natuurlijke wijze onderdeel zijn geworden van de wijk. De wijk heeft een schaa sprong gemaakt én haar fijne karakter behouden. Mensen wonen graag in Heusdenhout en kunnen er een geschikte woning vinden. Bovenal is Heusdenhout een wijk waar mensen met elkaar wonen. Buren staan voor elkaar klaar, jong en oud helpt elkaar en de wijkbewoners en instanties werken samen aan de leefbaarheid en veiligheid. Kortom, een prettige 'Wijk in een Park' waar mensen graag wonen!

Hoe komen we daar?

Om dit te bereiken maken we gebruik van de 'veerkracht-methodiek'.
We werken aan vier strategieën en zetten daar maatregelen op in.

- We zorgen ervoor dat de **leefomgeving** als het ware meegroeit met de nieuwbouwontwikkelingen. De openbare ruimte van Heusdenhout als 'Wijk in een Park' is groen – schoon – heel – veilig, waarbij de geluidswal en het parkje tussen Heusdenhout en Brabantpark ('Park Aardenhoek') extra aandacht krijgen. We zorgen voor gezellige, aansprekende ontmoetingsplekken én betekenisvolle openbare ruimte.
- De **sociale aanpak** is erop gericht om de bewoners van Heusdenhout te laten 'meedenken, meebeslissen en meedoen' en om ontmoeting optimaal te faciliteren. Er is sprake van 'wederkerigheid'; instanties en bewoners organiseren activiteiten, vormen 'communities' en zorgen samen voor veilige buurten.
- De **woningprogrammering** draagt eraan bij dat mensen een geschikte woning kunnen vinden binnen Heusdenhout, waarbij we met name oog hebben voor woonstarters en ouderen. We geven hiervoor ruimte aan nieuwbouw én transformatie en faciliteren innovatieve en collectieve nieuwe woonvormen.
- Als we kijken naar het **woninggebruik** sturen we op een goede match tussen 'pand en klant' en positioneren we Heusdenhout als vitale stadswijk. Dat doen de corporaties en projectontwikkelaars door goede voorlichting aan nieuwe bewoners te geven, door maatwerk voor senioren en door ondersteuning bij doorstroming.

De komende jaren wordt de uitvoering bewaakt door de afdeling wijkzaken en de wijkraad.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1. Inleiding en leeswijzer	10
2. De huidige situatie	14
2.1. Bewoners	14
2.2. Wonen	15
2.3. Leefbaarheid en (sociale) veiligheid	15
2.4. Ontspanning en ontmoeting	16
2.5. Een schone wijk met ruimte voor groen en natuur	16
2.6. Bereikbaarheid	16
2.7. Zorg en ouder worden in Heusdenhout	17
3. Enkele ontwikkelingen	20
3.1. Woonvisie	20
3.2. Kemelstede	20
3.3. Heerbaan 220-222	21
3.4. Aardenhoek	21
3.5. Regionale opvanglocatie Heerbaan (azc)	22
3.6. Herinrichting groenzone tussen Heusdenhout en Brabantpark	22
3.7. Amrath-hotel	23
3.8. De uitdaging	23
4. Veerkracht in Heusdenhout	26
4.1. Wat verstaan we onder veerkracht?	26
4.2. Strategieën	26
4.3. Een veerkrachtig Heusdenhout	28
5. Heusdenhout in 2035	32
5.1. Onze droom voor Heusdenhout in 2035	32
5.2. De opgave voor Heusdenhout	32
5.2.1. Leefomgeving	33
5.2.2. Sociale aanpak	37
5.2.3. Woningprogramma	39
5.2.4. Woninggebruik	41

6. Uitvoeringsprogramma 2025	46
6.1. Leefomgeving	47
6.2. Sociale Aanpak	48
6.3. Woningprogramma	49
6.4. Woninggebruik	50
7. Financiële paragraaf	54
7.1. Reguliere budgetten	54
7.2. Programmeren	54
7.3. Uitvoering projecten	54
7.4. Fasering	55
Bijlage 1 – participatietraject	58
Bijlage 2: begrippenlijst	60

1

Inleiding en leeswijzer



1. Inleiding en leeswijzer

Heusdenhout is een fijne wijk om te wonen. Dat blijkt niet alleen uit de 'harde data', maar ook uit de verhalen van bewoners. Natuurlijk zijn er ook zorgen over de wijk, maar over het algemeen ervaren de bewoners Heusdenhout als ruim, groen, dorps en divers. Dit wijkplan geeft antwoord op de volgende vraag: "hoe zorgen we ervoor dat Heusdenhout een leefbare en veerkrachtige wijk blijft?"

De komende jaren zijn er veel ontwikkelingen die ongetwijfeld invloed gaan hebben op Heusdenhout, zoals diverse nieuwbouwprojecten en de komst van een azc. Nieuwbouw levert kansen op om de wijk vooruit te helpen en zorgt tegelijkertijd ook voor de nodige veranderingen. Er komen nieuwe gebouwen en in die gebouwen komen nieuwe wijkbewoners. Bewoners die boodschappen doen, die auto's hebben, die hun kinderen een goede start willen geven, die willen ontspannen en zich thuis willen voelen. Maar ook los van de nieuwbouw en het azc verandert Heusdenhout. Bewoners worden ouder, huishoudens worden kleiner, de buitenruimte bij winkelcentrum Heusdenhout wordt aangepast, de Heerbaan wordt versmald, etc.

De gemeente, de wijkraad Heusdenhout en woningcorporaties WonenBreborg en Laurentius vonden het om die reden belangrijk om samen met bewoners vooruit te kijken. Hoe zou Heusdenhout er in 2035 uit moeten zien? Bewoners hebben meegedacht over verschillende thema's, te weten wonen en blijven wonen, bereikbaarheid, een schone wijk met ruimte voor groen en natuur, ontspanning en ontmoeting en tot slot veiligheid. Door goed te luisteren naar de bewoners én door alle ontwikkelingen in samenhang te bezien, verwachten we met dit wijkplan de komende jaren de juiste dingen te kunnen doen. Dingen die ervoor zorgen dat Heusdenhout een leefbare en veerkrachtige wijk blijft. En door samen aan de slag te gaan met de uitvoering van al die plannen, zorgen we ervoor dat huidige en nieuwe bewoners graag in Heusdenhout wonen én blijven wonen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de huidige situatie van Heusdenhout en in hoofdstuk 3 worden een aantal relevante ontwikkelingen beschreven. Hoofdstuk 4 geeft uitleg over de veerkracht-methodiek die in dit wijkplan wordt gehanteerd. De droom, de opgave en de strategieën om daar invulling aan te geven staan beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 staat het uitvoeringsprogramma voor het eerste jaar (2025) en de 'financiële paragraaf' is opgenomen in hoofdstuk 7.

2

De huidige situatie



2. De huidige situatie

Heusdenhout was tot halverwege de 20e eeuw een klein gehucht. Pas in 1961 werd Heusdenhout officieel onderdeel van de gemeente Breda.

Heusdenhout ligt in Breda Oost. Aan de Oostkant van de wijk loopt de A27, afgescheiden door een geluidswal. Ten noorden is de Tilburgseweg de scheidslijn van de wijk en ten zuidwesten de Franklin Rooseveltlaan en de Claudius Prinsenlaan. Aan de westkant grenst Heusdenhout aan de wijk Brabantpark. Heusdenhout is 152 hectare groot en kent een aantal subbuurten: Bisschopshoeve (ten oosten van de Heerbaan), Meent en Gastakker (ten westen van de Heerbaan, ten noorden van de Heusdenhoutsestraat) en Wilderen en Weilust (ten westen van de Heerbaan, ten zuiden van de Heusdenhoutsestraat). Heusdenhout kent twee goede basisscholen, een functioneel winkelcentrum, goede gezondheidsvoorzieningen en volop sportfaciliteiten op loop- en fietsafstand.

Hieronder gaan we wat dieper in op een aantal onderwerpen. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van harde data (zoals CBS-gegevens en de BuurtBarometer) én van de input die in de wijk is opgehaald tijdens het uitgebreide participatietraject.

2.1. Bewoners

In 2023 telde Heusdenhout 5.150 inwoners.¹ Enkele demografische bijzonderheden ten opzichte van Breda zijn:

- In Heusdenhout wonen relatief veel 65-plussers: 25%. In Breda is dat 19%.
- Een relatief klein deel (16%) van de inwoners heeft een

niet-westerse migratieachtergrond. In Breda is dat 27%.

- Relatief gezien hebben wat minder inwoners een baan (66%), in Breda is dat 73%.



2.2. Wonen

Heusdenhout is een wijk die zijn huidige opzet grotendeels te danken heeft aan de grote woningbehoefte van de naoorlogse periode. Er was sprake van veel seriematige woningbouw met een beperkt scala aan woonvormen. Kijken we naar de huidige woningvoorraad² in Heusdenhout, dan zien we het volgende beeld:

- 62% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, 38% bestaat uit appartementen. Dit is in lijn met Breda (verhouding 60%-40%).
- In totaal is 44% van de woningen in Heusdenhout een sociale huurwoning van één van de corporaties. In Breda is dit 29%.
- Het merendeel van de woningen in Heusdenhout is gebouwd in de jaren '70 en '80.
- Op het gebied van 'prettig wonen' scoren alle gebieden rond het gemiddelde van Breda.
- De verhuiscijfer is laag: mensen wonen graag in Heusdenhout.

2.3. Leefbaarheid en (sociale) veiligheid

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid scoort Heusdenhout rond of boven het gemiddelde³. In buurtonderzoeken scoren veiligheid, verkeersveiligheid, sociale cohesie, prettig wonen en prettige woning allemaal rond of boven het gemiddelde. Alleen op het gebied van verloedering wijkt Heusdenhout negatief af van Breda. Bewoners geven in gesprekken aan dat ze zich niet altijd veilig voelen in het gebied rondom de geluidswal (o.a. vanwege drugsoverlast) en kijkend naar verkeersveiligheid voelen bewoners zich het minst veilig op de Heerbaan (hardrijders).

1 Bron: CBS

2 Bron: CBS

3 Bron: BuurtBarometer

2.4. Ontspanning en ontmoeting

Opvallend in Heusdenhout is de nabijheid van de vele sportvoorzieningen (met soms een stedelijke functie): voetbalclub PCP, hockeyclub Push, honkbal- en softbalclub Jeka en de sporthallen van de BRESS en 'De Scharen'. 't Houwke (in Heusdenhout) is een ontmoetingsruimte waar (met name oudere) wijkbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook op plekken in de openbare ruimte is sprake van (informele) ontmoeting. De Bisschopshoeve, 'het schoolplein', de speeltuintjes en het moestuinencomplex zijn plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar treffen. Wat opvalt is dat wijkbewoners niet zo tevreden zijn over ontmoetingsplekken voor jongeren⁴. Ook missen ze een ontmoetingsplek die niet alleen senioren maar álle bewoners aanspreekt.

2.5. Een schone wijk met ruimte voor groen en natuur

Heusdenhout is een groene wijk, met o.a. de natuurlijke geluidswal, de speelveldjes tussen de hofjes in Weilust / Wilderen en de strook met moestuintjes bij Aardenhoek. Het merendeel van de bewoners geeft aan dat Heusdenhout over voldoende groen beschikt. In de praktijk is het groen echter versnipperd en heeft het een sleetse inrichting. Ook geven bewoners aan dat er sprake is van beperkte gebruikswaarde en dat de biodiversiteit beter kan.

In Heusdenhout zijn verschillende vrijwillige zwerfafval-opruimers actief via Opgeruimd Breda. Toch geven bewoners aan dat 'schoon' een aandachtspunt is in de wijk. Driekwart van de respondenten geeft aan dat 'rommel op straat' (vaak) voorkomt in Heusdenhout. Zwerfafval en bijzettingen bij ondergrondse containers zijn bewoners een doorn in het oog.

2.6. Bereikbaarheid

Heusdenhout is een wijk die goed bereikbaar is met de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Autobezitters zitten snel op de snelweg, de noordelijke rondweg of de zuidelijke rondweg. Voor fietsers zijn er goede fietspaden (met als bijzonderheid de snelfietsroute tussen het centrum van Breda richting Dorst/Tilburg) en er zijn meerdere bushaltes in de wijk.

Een bijzondere plek neemt de Heerbaan in. Deze weg is een gemeentelijke wijkontsluitingsweg, die in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als 'Parkway' wordt omschreven. Dat wil zeggen dat relatief veel verkeer dat in, uit en dóór de wijk rijdt, via deze weg dient te worden afgewikkeld. Bewoners zijn bezorgd dat nieuwbouw in de wijk leidt tot onveiligheid, grote parkeerdruk en te grote verkeersdruk, onder andere op de Heerbaan.

2.7. Zorg en ouder worden in Heusdenhout

Eén van de kenmerkende aspecten aan Heusdenhout is het relatief grote aandeel senioren. In Breda is in 2023 19% van de bevolking 65 jaar of ouder, in Heusdenhout is dit 25%. In Bisschopshoeve hebben Laurentius en WonenBreburch een aantal grote flats waar van oudsher veel senioren wonen. In de wijk zijn (o.a. voor de doelgroep senioren) goede gezondheidsvoorzieningen, zoals het gezondheidscentrum Kapelhof (AHOED) en het Paramedisch Centrum Heusdenhout (fysio, fitness).

4 Bron: buurtenquête gemeente Breda

3

Enkele ontwikkelingen



3. Enkele ontwikkelingen

In de woonvisie 2024 – 2040 van de gemeente Breda, 'Thuis in Breda', is een aantal belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van Breda te lezen. Breda heeft de ambitie om een 'groene, gastvrije en grenzeloze stad' te zijn. In Breda is een grote vraag naar (betaalbare) woningen. In de woonvisie wordt ingezet op een hoogstedelijk & dynamisch centrum en op vitale dorpen & wijken.

Deze uitgangspunten zijn herkenbaar als we kijken naar Heusdenhout. In en om Heusdenhout zijn volop nieuwbouwplannen die een oplossing kunnen bieden voor al die mensen die op zoek zijn naar een (betaalbare) woning. De huidige plannen in Heusdenhout gaan uit van ongeveer 500 extra woningen én opvang voor ruim 250 asielzoekers. Hieronder geven we in het kort de ontwikkelingen weer die geschetst worden in de Woonvisie en gaan we wat dieper in op een aantal ruimtelijke plannen.

3.1. Woonvisie

Als gevolg van de driedubbele vergrijzing, internationalisering en veranderende bevolkingssamenstelling, gaat Heusdenhout er qua bevolkingssamenstelling anders uitzien. De huishoudsamenstelling verandert, met name naar meer senioren en alleenstaanden. Dit heeft effect op de wijk; zo zien we nu al dat het gemiddeld woonoppervlakte per inwoner flink toeneemt. Voor de vitaliteit van de wijk is het belangrijk dat eengezinswoningen die vrijkomen, beschikbaar komen voor gezinnen. We zien de noodzaak om de woningvoorraad meer divers en toekomstbestendig te maken, zowel via nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

3.2. Kemelstede

Na het vertrek van het effectenkantoor van ABN-AMRO, heeft de bank het kantoorpand aan de Kemelstede 2-4 verkocht. De ontwikkelaar heeft bij de gemeente een ontwikkelvisie ingediend om hier circa 350 woningen te realiseren. Het woonprogramma bestaat uit 30% sociale huur, 40% middeldure woningen en 30% vrije sector woningen. Met deze verdeling en het aandeel sociaal hierin kan de doorstroming in de wijk op gang gebracht worden. Het college heeft positief gereageerd op de ontwikkelvisie en geconstateerd dat het voldoende basis is voor verdere uitwerking. In de volgende

fase wordt het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt, waarna de planologische procedure wordt gestart. Potentieel is Kemelstede een grote ontwikkeling in Heusdenhout. De communicatie en de participatie zijn geborgd in de Omgevingswet. Dit houdt in dat de ontwikkelaar belanghebbenden betreft. Hiertoe heeft zij een participatieplan opgesteld. Communicatie loopt via de projectwebsite www.kemelstede.nl. De ontwikkeling van Kemelstede gaat gepaard met het ontwikkelen van een parkachtige omgeving waar de wijk behoefte aan heeft.

3.3. Heerbaan 220-222

Op deze locatie stond een bedrijfsgebouw dat inmiddels is gesloopt. Een ontwikkelaar wil hier nieuwe woningen realiseren. De ideeën gaan uit naar de ontwikkeling van 30 à 45 appartementen in een collectieve woonvorm voor ouderen. Er is nog geen duidelijkheid over de planning.

3.4. Aardenhoek



Op een voormalige bedrijfslocatie zijn plannen om woningen te ontwikkelen. Een aantal bedrijfspanden is al gesloopt. De ontwikkelaar stelt voor om nog een aantal gebouwen te slopen en het gebied opnieuw in te richten voor woningen. Er zijn circa 100 woningen gepland. Het project Aardenhoek is qua woningbouwprogramma

gekoppeld aan het project Achtervang en omgeving (project in Brabantpark). Beide projecten moeten samen voldoen aan de verdeling 30/40/30, waarbij in Aardenhoek meer dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. (Dit is in afwijking van het algemene uitgangspunt zoals omschreven in de woonvisie en in hoofdstuk 5.) Deze aanpak creëert de kans om in de wijk Brabantpark meer diversiteit aan woningen te realiseren. Er is nog geen duidelijkheid over de planning.

3.5. Regionale opvanglocatie Heerbaan (azc)

In Nederland en dus ook in Breda is grote behoefte aan opvangplekken voor mensen die op de vlucht zijn en in Nederland asiel aanvragen. Aan de Heerbaan 42-72 (in het oude Whirlpool gebouw) wordt opvang gerealiseerd voor maximaal 264 asielzoekers voor een periode van 10 jaar. In 2024 werd het bestaande kantoorgebouw verbouwd en zijn er appartementen gemaakt. Daarnaast komen er les- en activiteitenlokalen, kantoorruimte voor het COA en haar partners zoals Vluchtelingenwerk Nederland (VWN) en Gezondheidszorg Asielzoekers (GZA), een speelveldje, een speeltuin en een fietsenstalling. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2025 de eerste mensen op de locatie aan de Heerbaan opgevangen kunnen worden. Wanneer de bewoners het pand betrekken, geeft COA hen voorlichting over omgangsvormen, dagbesteding en inburgering. In de samenwerking tussen COA en de gemeente is zorgvuldig gekeken naar de veiligheid en het beheer. Denk hierbij aan de inzet van beveiligers, boa's en straatcoaches en een whatsapp-groep om snel af te kunnen stemmen bij overlast. Daarnaast is een 'beheergroep' gevormd, bestaande uit wijkbewoners, de wijkboa, wijkagent, wijkmanager en de beheerder van het azc.

3.6. Herinrichting groenzone tussen Heusdenhout en Brabantpark

Mede door de ontwikkelingen bij Aardenhoek en het in 2023 gestarte haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van de oostrand Brabantpark, gaan we de mogelijkheden verkennen om een aantrekkelijk buurtpark te realiseren voor de bewoners van Brabantpark en Heusdenhout. Het doel is het creëren van een aantrekkelijk buurtpark voor de bewoners van Heusdenhout en Brabantpark. Deze groenzone kan door een upgrade een waardevollere bijdrage leveren aan het woonplezier van bewoners

van Heusdenhout en Brabantpark. Bovendien is de herinrichting een mooie kans om de biodiversiteit in dit gebied te verbeteren. Een eerste aanzet tot een 'kansenkaart' voor het buurtpark is hiernaast opgenomen.

3.7. Amrath-hotel

Tot slot is de verwachting dat het terrein van Amrath-hotel aan de Heerbaan in de toekomst ontwikkeld wordt. In de komende jaren moet blijken of hier een realistisch plan voor is.

3.8. De uitdaging

Naast bovenstaande ontwikkelingen in Heusdenhout, zijn er ook nieuwbouwplannen in de omringende buurten die mogelijk van invloed kunnen zijn op Heusdenhout. De participatie en de besluitvorming voor de verschillende (nieuwbouw)plannen in en rondom Heusdenhout vindt op projectniveau plaats. Bewoners hechten hierbij veel belang aan een zorgvuldige communicatie en participatie. Dit wordt geborgd via de omgevingswet.

Tegelijkertijd weten we nu al dat de wijk een schaa sprong gaat maken en dat we de fijne balans in Heusdenhout willen behouden. We willen de wijk leefbaar en veerkrachtig houden. Om daar samen met de wijkbewoners goed invulling aan te geven, dáár zit de uitdaging. In de volgende hoofdstukken beschrijven we hoe we hier aan gaan werken.

4

Veerkracht in Heusdenhout



4. Veerkracht in Heusdenhout

In dit wijkplan maken we gebruik van de veerkracht-methodiek. In dit hoofdstuk beschrijven we wat we verstaan onder veerkracht, via welke strategieën hieraan gewerkt kan worden en hoe we kijken naar de veerkracht in Heusdenhout.

4.1. Wat verstaan we onder veerkracht?

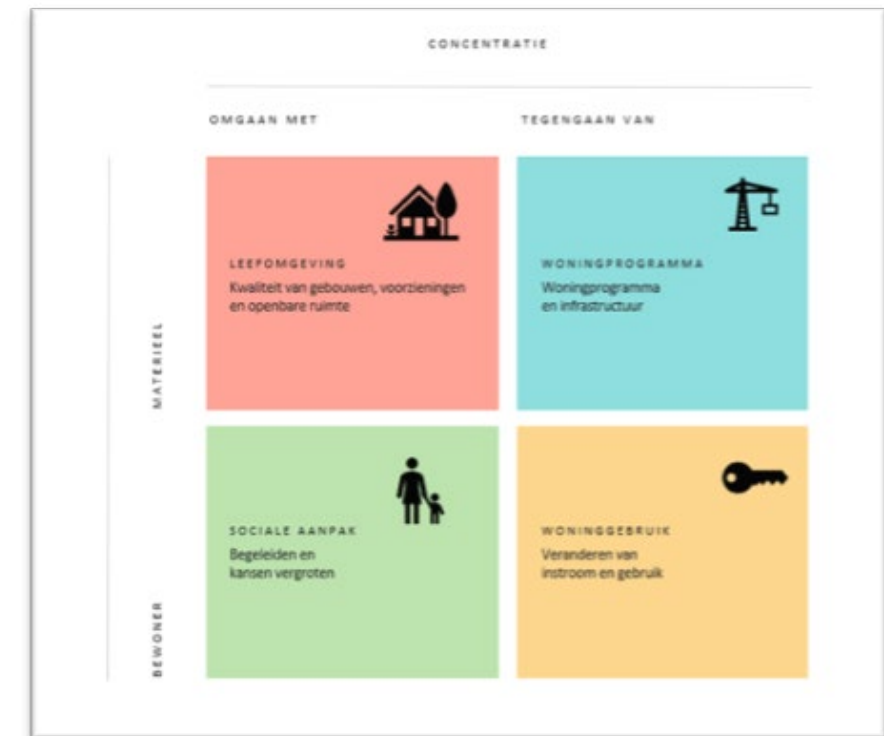
Deze methodiek neemt als vertrekpunt dat wijken en buurten tegen een stootje moeten kunnen. In een buurt waar veel mensen minder zelfredzaam zijn, is ook de samenredzaamheid lager en is er een vergroot risico op leefbaarheidsproblemen. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar. Dan hoeft er maar iets te gebeuren en de wijk raakt in een vervalsspiraal die moeilijk is te keren. Gezien de verschillende ontwikkelingen in Heusdenhout en de zorgen hierover bij de bewoners, is het belangrijk om te werken aan de veerkracht in de wijk. Om deze reden maken we in dit wijkplan gebruik van de veerkracht-methodiek.

4.2. Strategieën

Om de veerkracht te behouden, kan gewerkt worden langs de lijn van 4 strategieën; er kan gestuurd worden op de leefomgeving, een sociale aanpak, het woningprogramma en het woninggebruik.

- Leefomgeving. Vergroten collectieve leefbaarheid door aandacht voor voorzieningen, openbare ruimte, kwaliteit gebouwen, verduurzaming, klimaatadaptatie.
- Sociale aanpak. Mensen hebben een goede ondergrond nodig om de voor hen juiste weg te vinden. Veiligheid, sociale ondersteuning en talentontwikkeling zijn hierin belangrijke pijlers.
- Woningprogramma. Veranderen van de woningvoorraad door woningen te slopen, te vervangen of toe te voegen.
- Woninggebruik. Betere verhouding tussen dragers en vragers door bestaande sociale huurwoningen anders aan te bieden (huurbeleid, woningtoewijzing, arrangementen).

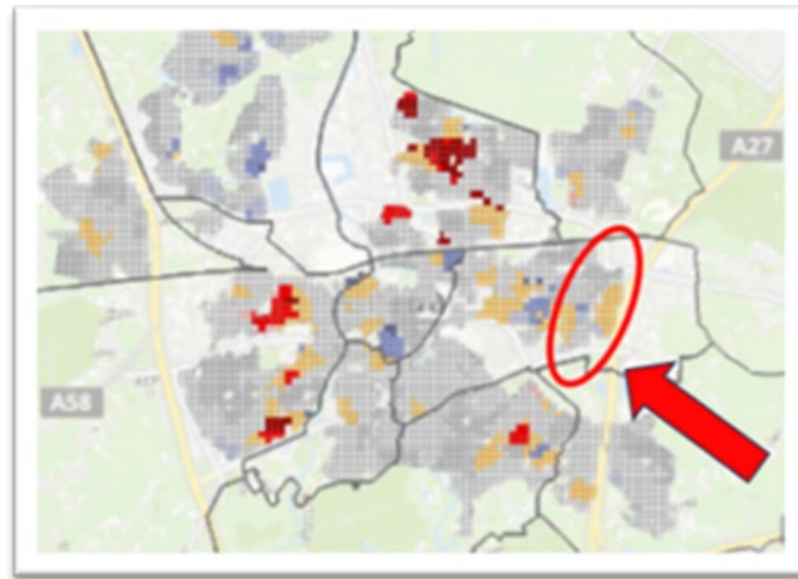
Het werken aan een veerkrachtige wijk richt zich zowel op het materiële (de leefomgeving en de woningbouw) als op de bewoners en is altijd een combinatie van de vier strategieën. De inzet is daarbij gericht op het versterken van de bestaande dynamiek in een buurt (omgaan met concentratie lage zelfredzaamheid) én op het creëren van nieuwe dynamiek (tegengaan van concentratie lage zelfredzaamheid).



4.3. Een veerkrachtig Heusdenhout

Voor dit wijkplan hebben de gemeente, de corporaties en de wijkraad de veerkracht-kaarten van Heusdenhout geanalyseerd. Wat opvalt is dat er weliswaar een licht dalende trend is, maar dat de veerkracht in Heusdenhout vrij gemiddeld scoort. Het aantal problemen is in relatie tot de kwetsbaarheid van bewoners de laatste jaren ongeveer gelijk gebleven. Zeker voor een wijk met relatief veel corporatiebezit, is dit positief te noemen.

Tegelijkertijd zouden de ontwikkelingen zoals in hoofdstuk 3 beschreven, kunnen ingrijpen op de veerkracht in de toekomst. Terwijl we de fijne balans in de wijk graag behouden. Samen met bewoners en professionals zijn we dan ook op zoek gegaan naar een passende mix van de vier veerkracht-strategieën om Heusdenhout leefbaar en veerkrachtig te houden.



De keuzes op hoofdlijn zijn:

- Het is belangrijk dat binnen de strategie 'leefomgeving' de voorzieningen als het ware meegroeien met de nieuwbouwonontwikkelingen in Heusdenhout.
- De sociale aanpak is erop gericht om bewoners van Heusdenhout meer gebruik te laten maken van de mogelijkheden om 'mee te denken, mee te beslissen en mee te doen'. En om ontmoeting te faciliteren en (het gevoel van) veiligheid te vergroten.

- De woningprogrammering draagt eraan bij dat mensen een geschikte woning kunnen vinden binnen Heusdenhout, waarbij we met name oog hebben voor woonstarters en ouderen.
- Als we kijken naar 'woninggebruik' bieden we ruimte aan nieuwe bewoners en sturen we op een goede match tussen 'pand en klant'.

In het volgende hoofdstuk beschrijven we de inzet uitgebreider.

5

Heusdenhout
in 2035



5. Heusdenhout in 2035

In 2024 is een intensief participatietraject doorlopen, waarbij wijkbewoners hebben meegedacht over de wijk. Ze hebben de positieve punten van de wijk benoemd en hun zorgen geuit.

Ze hebben kansen aangewezen en meegedacht over de toekomst van Heusdenhout. Deze input is, samen met de plannen en ideeën die de gemeente en de corporaties hebben, samengebracht in dit wijkplan. In dit hoofdstuk schetsen we de droom en de opgave voor de wijk en de strategieën om daar invulling aan te geven.

5.1. Onze droom voor Heusdenhout in 2035

Heusdenhout is in 2035 een 'Wijk in een Park'. De geluidswal, de groenveldjes en het park tussen Heusdenhout en Brabantpark zijn kwalitatief prettige plekken waar mensen een ommetje kunnen maken en elkaar ontmoeten. Er zijn nieuwe woonplekken gecreëerd waarbij de bewoners op natuurlijke wijze onderdeel zijn geworden van de wijk. De wijk heeft een schaa sprong gemaakt én haar fijne karakter behouden. Mensen wonen graag in Heusdenhout en kunnen er een geschikte volgende woning vinden. Bovenal is Heusdenhout een wijk waar mensen met elkaar wonen. Buren staan voor elkaar klaar, jong en oud helpt elkaar en de wijkbewoners en instanties werken samen aan de leefbaarheid en veiligheid. Kortom, een prettige 'Wijk in een Park' waar mensen graag wonen!

5.2. De opgave voor Heusdenhout

Heusdenhout is op dit moment een fijne, leefbare wijk om te wonen. Mensen wonen er graag. Er is voldoende groen. De wijk is (op een enkel piekmoment na) goed bereikbaar. De woningen zijn van een goede kwaliteit. Heusdenhout heeft kortom een goede uitgangspositie.

Een fijne wijk als Heusdenhout kan een bijdrage leveren aan de grote woonopgave die Breda ambieert. En Heusdenhout gaat daar ook een bijdrage aan leveren. Via nieuwbouwprojecten en via (beperkte) ingrepen in de bestaande bouw komen er meer woningen bij. De opgave is deze schaa sprong te maken en de wijk tegelijkertijd leefbaar en veerkrachtig te houden.

Hieronder beschrijven we de inzet volgens de 'veerkracht-aanpak'. We kiezen inzet langs de 4 strategieën: de leefomgeving, een sociale aanpak, het woningprogramma en het woninggebruik. De maatregelen zijn niet los van elkaar te zien. Juist de combinatie van de verschillende maatregelen maakt impact. Door een juiste en afgewogen inzet, hebben we er veel vertrouwen in dat Heusdenhout een fijne, leefbare en veerkrachtige wijk blijft.

5.2.1. Leefomgeving



1. Inhalen achterstallig onderhoud
2. Verduurzaming en klimaatadaptatie
3. Kwaliteit openbare ruimte
4. Wijk- en buurtvoorzieningen

Wat we willen bereiken

De wijk groeit door nieuwbouw, de komst van het azc en (beperkt) door transformatie van de bestaande woningvoorraad. We zorgen ervoor dat de leefomgeving als het ware 'meegroeit'. De openbare ruimte van Heusdenhout als 'Wijk in een Park' is groen, schoon, heel, veilig, attractief en bruikbaar. Voor de bestaande en de nieuwe wijkbewoners is volop ruimte om elkaar te ontmoeten. De wijk blijft goed bereikbaar voor mensen met de auto, maar we stimuleren lopen, fietsen en openbaar vervoer en we richten hier de omgeving optimaal op in. En de wijk wordt voorbereid op de energietransitie.

Maatregelen

- a. Op een aantal plekken in de wijk is de omgeving verouderd, sleets, onveilig. Samen met actieve bewoners bekijken we welke plekken in de openbare ruimte aandacht nodig hebben. De hotspots waar we nu al van weten, geven we extra aandacht. Samen met bewoners verkennen we hoe we de **geluidswal** en de parkeerplaatsen/speelplekken hier in de buurt de komende jaren kunnen upgraden tot betekenisvol en veilig wijkpark dat bovendien bijdraagt aan de gezondheid. En samen met kinderen kijken we waar een aanvullende

speelbehoefte is, en gaan we projectmatig of tijdens vervangingen speelplekken of sport in de openbare ruimte verbeteren.

- b.** We geven ruimte aan **gezellige, aansprekende plekken** om elkaar te ontmoeten. Dat kan zijn met een fijn Grand Café in één van de nieuwbouwlocaties, maar dat kan ook met een opwaardering van 't Houwke. Door 't Houwke letterlijk en figuurlijk meer open te stellen voor alle wijkbewoners, wordt de Bisschopshoeve en omgeving nog meer het sociale hart van de wijk.
- c.** We zorgen voor betekenisvolle plekken in de openbare ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dat kan zijn bij een speelplek, bij de volkstuinten, bij een hondenuitlaatplaats, etc.
- d.** Winkels, sport, medische zorg, openbaar vervoer en het basisonderwijs zijn voorbeelden van **voorzieningen** die meebewegen met de ontwikkeling van de stad en de wijk. We verkennen wat de groei van Heusdenhout betekent voor de behoefte aan voorzieningen. De gemeente gaat hierover met organisaties in gesprek en werkt dit op stedelijk niveau uit in een 'integraal huisvestingsplan'.
- e.** We richten de omgeving optimaal in op **lopen en fietsen**. Dat doen we door de toegankelijkheid te verbeteren voor minder validen en ouderen. We gebruiken hiervoor meldingen van bewoners, maar we gaan ook pro-actief in kaart brengen op welke locaties de toegankelijkheid voor lopers en fietsers verbeterd kan worden. We onderzoeken of het bij basisschool de Weilust mogelijk is om meer ruimte te realiseren voor 'e-bikes en bakfietsen'. Ook bij nieuwbouwprojecten wordt fietsgebruik en deelmobiliteit gefaciliteerd. En de gemeente overlegt met Arriva om de bustijden duidelijk zichtbaar in de bushaltes kenbaar te maken.
- f.** Tegelijkertijd sluiten we onze ogen niet voor het **autobezit en autogebruik**. De gemeente hanteert parkeernormen als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, met als doel om de parkeerdruk in naastgelegen buurten niet te laten toenemen. Het voorplein en de parkeerplaatsen bij winkelcentrum Heusdenhout krijgen een upgrade. In het kader van verkeersveiligheid, passen we bij geplande straatwerkzaamheden indien mogelijk en wenselijk snelheidsremmende maatregelen toe zodat autogebruikers zich beter gaan houden aan de maximale snelheid.

- g.** Met betrekking tot de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid wordt de **Heerbaan** anders ingericht. De Heerbaan is een 50 km/u weg gelegen tussen de Claudius Prinsenlaan en de Tilburgseweg. Het is een belangrijke wijkontsluitingsweg in Heusdenhout. Tussen de Nieuwe Inslag en het Sterrebos heeft de huidige Heerbaan nu nog een brede rijbaan van 9 meter, dit kan automobilisten uitnodigen



om harder te rijden dan 50 km/u. Om een veilige en overzichtelijke verkeerssituatie te realiseren past de gemeente Breda de inrichting aan. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat extra verkeersbewegingen als gevolg van nieuwbouw goed opgevangen kunnen worden

- h.** De buitenruimte is **schoon – heel – veilig**. Als wijkbewoners meldingen doen van bijvoorbeeld afvaldump en bijstort bij ondergrondse containers, probeert de gemeente via wijkboa's de veroorzakers op te sporen en eventuele kosten door te belasten. 'Troep trekt troep aan', daarom zorgen we voor het spoedig schoonmaken/opruimen. Opgeruimde ondergrondse containers verkleinen bovendien de kans op overlast door ratten en andere vormen van ongedierte.
- i.** We ontwikkelen Heusdenhout tot '**Wijk in een Park**'. Dat doen we door samen met wijkbewoners een parkfunctie in te richten, zowel bij de geluidswal als bij de groenzone tussen Heusdenhout en Brabantpark ('Park Aardenhoek'). Ook zorgen we ervoor dat het groen in de wijk verrijkt wordt, door meer kleur en meer biodiversiteit toe te passen. Daar waar sprake is van achterstallig groenonderhoud, stellen we een vervangingsplan op en voeren dat uit. Tegelijkertijd met deze acties creëren we wandelroutes in

Heusdenhout die we verbinden met wandelroutes in andere wijken. Bij nieuwbouw wordt het Groenkompas⁵ gebruikt om meer groen toe te voegen aan de wijk. Tot slot stimuleren we bewoners om tegels te wippen en hun tuin te vergroenen.

- j.** In 2050 wordt in Nederland geen aardgas meer gebruikt. Voor alle dorpen en wijken onderzoekt de gemeente Breda wat het alternatief is voor aardgas. Voor Heusdenhout is het alternatief nu nog niet bekend. Wat wél bekend is, is dat het alternatief in Heusdenhout waarschijnlijk een lage-temperatuur-oplossing is. Daarom is het voor alle huizen een goed idee om te isoleren, kieren te dicht en te ventileren. Om van het aardgas af te kunnen is het nodig om op elektrisch koken over te schakelen. De gemeente informeert huiseigenaren pro-actief over de ontwikkelingen, de mogelijkheden en de voordelen (een lagere energierekening, meer comfort en een hogere woningwaarde). Via een **wijkenergieplan** voor Heusdenhout worden inwoners geholpen bij het klaarmaken van hun huis om van het aardgas af te kunnen. Voor de stabiliteit van het energienet zorgen we voor extra transformatorhuisjes (trafo's). De corporaties faseren hun EFG-energielabels uit en isoleren hun woningen via hun eigen groot- en meerjarige onderhoudsplanning. Bij de verduurzaming maken we gebruik van koppelkansen.
- k.** In het kader van duurzaamheid starten we verder een **voorlichtingscampagne**. We wijzen bewoners op de diverse soorten energiecoaches en energieadviseurs. Energie(bespaar)coaches komen aan huis en zijn te vinden in de Greenhopper (mobiel informatiecentrum). Via de website www.breda.nl/duurzaam kunnen woningeigenaren zich aanmelden voor hulp of voor de nieuwsbrief over de energietransitie. Op www.verbeterjehuis.nl verkennen bewoners zelf de mogelijkheden om een eigen huis te verbeteren. Soms is er subsidie vanuit de rijksoverheid en/of de gemeente beschikbaar. Of hier sprake van is, is te checken op www.energiesubsidiewijzer.nl.

5.2.2. Sociale aanpak



- 5. Zelfredzaamheid (armoede, basisvaardigheden, etc)
- 6. Veiligheid en tegengaan ondermijning
- 7. Sociale structuren in de buurt
- 8. Talentontwikkeling en dagbesteding

Wat we willen bereiken

Van oudsher is Heusdenhout een gehucht, wat nog altijd voelbaar is in de soms dorpse sfeer en de betrokkenheid van de bewoners. Die betrokkenheid van bewoners omarmen we. We werken aan veiligheid, ontmoeting en gemeenschapsvorming en stimuleren bewoners om zich actief in te zetten. Bewoners kunnen 'meedenken, meebeslissen en meedoen' met onderwerpen die voor hen belangrijk zijn. Zo werken we samen om de leefbaarheid en (het gevoel van) veiligheid te bevorderen; er is sprake van wederkerigheid.

Maatregelen

- a.** Samen met bewoners, buurtpreventie en de politie werken we aan **verbetering van de veiligheid**, in ieder geval rondom de geluidswal. En de BOA's van de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente staan periodiek bij de Bisschopshoeve om vragen over de leefbaarheid en veiligheid te beantwoorden. Om te werken aan (het gevoel van) veiligheid, proberen we ook de meldingsbereidheid van bewoners te verhogen. Dat doen we door te laten weten welke signalen waar gemeld kunnen worden, en door over positieve voorbeelden te communiceren. Ook voor zorgsignalen moeten bewoners weten waar ze terecht kunnen.

⁵ Het Groenkompas is de uitwerking van de Bredase groene ambities, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Het Groenkompas vormt o.a. de leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

- b. Bewoners** kennen de wijk als geen ander. De betrokkenheid van de bewoners proberen we om te zetten in motivatie om de wijk samen leefbaar te houden. De wijkraad brengt in kaart op welke manieren bewoners actief kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie. Te denken valt aan zelf een stukje groen in de straat te beheren via een 'wijkdeal'⁶, vrijwilliger te worden bij 'Opgeruimd Breda'⁷, - een app-groep per hofje, deelname aan één van de acht buurtpreventieteams (die o.a. werken aan de digitale weerbaarheid voor jong en oud), of door periodiek een ronde door de wijk te lopen om het voorzieningenniveau in de wijk te beoordelen. Waar is inzet nodig als het gaat om bijvoorbeeld afvalvoorzieningen, spelen en honden-uitlaatplaatsen? Gemeente, corporaties en andere instanties faciliteren actieve wijkbewoners, door mee te denken en door waar nodig materialen of middelen beschikbaar te stellen.
- c.** Bij de leefomgeving is als maatregel benoemd dat we ruimte geven aan plekken om elkaar te ontmoeten. Deze plekken kunnen ervoor zorgen dat er stevige sociale verbanden ontstaan. Partijen als Stichting WIJ ('t Houwke), Surplus (Molenstaete), de sportclubs en de scholen organiseren al diverse activiteiten. Het wijkplatform, de gemeente en de corporaties stimuleren bewoners om ook te helpen met het **organiseren van activiteiten**. Enkele ideeën die door bewoners worden georganiseerd of zijn aangedragen zijn een vaste tienerclub in 't Houwke, de Avond4daagse, themagerichte feesten voor iedereen (Halloween, carnaval, voetbal kijken) en meer activiteiten voor kinderen die in of vanuit 't Houwke kunnen plaatsvinden.
- d.** We verkennen samen met zorgpartijen en opbouwwerkers de mogelijkheden om gemeenschapsvorming (**'community building / opbouwwerk nieuwe stijl'**) te bevorderen. Dat kan door in bestaande buurten en seniorencomplexen of bij nieuwbouwontwikkelingen gemengd wonen projecten te ontwikkelen. Diverse doelgroepen vormen dan samen een 'community' waarbij de bewoners elkaar helpen en voor elkaar klaar staan. Instanties faciliteren dit waar mogelijk door ontmoetingsruimtes te creëren in flats en door met een beetje ondersteuning sociale activiteiten mogelijk te maken.

- e.** Andere bewoners kennen en groeten draagt bij aan een gevoel van veiligheid. Door een prettige inrichting van de openbare ruimte (denk aan de Bisschopshoeve, de geluidswal en de speeltuintjes) stimuleren we **'kleine ontmoetingen'**.
- f.** Er zijn veel ontwikkelingen in Heusdenhout. We willen dat bewoners mee kunnen denken. Alle partijen committeren zich aan zorgvuldige **communicatie en participatie**. Iedere ontwikkelaar en projectleider is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en uitvoeren van een participatieplan conform de participatieladder. Ook over andere initiatieven (zoals groenonderhoud, gezondheid, veiligheid) communiceren we zorgvuldig naar de wijkbewoners.

5.2.3. Woningprogramma



- 9.** Vervangen bestaande woningen
- 10.** Transformatie bestaand bezit
- 11.** Toevoegen sociale huurwoningen
- 12.** Toevoegen (middel)dure woningen

Wat we willen bereiken

Via nieuwbouw en transformatie zorgen we ervoor dat meer mensen die graag in Heusdenhout willen (blijven) wonen een kans krijgen een geschikte woning te vinden. In het bijzonder woonstarters en senioren kunnen baat hebben bij nieuwe woningen én nieuwe woonvormen. Flexibiliteit is hierbij een belangrijk uitgangspunt, zowel in het woongebouw als in het 'inpassen in de omgeving'. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw bijdraagt aan de balans in de wijk.

Maatregelen

- a.** De gemeente zorgt er met projectontwikkelaars en woningcorporaties voor dat de **nieuwbouwontwikkelingen** zoals Kemelstede en Aardenhoek op een positieve manier ingepast worden in de omgeving. Waar mogelijk en gewenst krijgen

6 Een wijkdeal is een afspraak tussen bewoner(s) en de gemeente om de buurt groener, schoner en gezelliger te maken.

7 Een project waarbij bewoners vrijwillig zwerfvuil opruimen in hun buurt.

maatschappelijke functies, ontmoetingsmogelijkheden en een impuls aan de openbare ruimte een plek in de planvorming. Daarnaast moeten projecten in basis voldoen aan de eisen met betrekking tot parkeernormen, met de intentie dat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

- b.** In Heusdenhout zijn kansen om via bijvoorbeeld **transformatie** extra woningen te realiseren voor doelgroepen die nu moeilijk aan een woning komen, zoals woonstarters en senioren. Dat geldt voor het azc in het oude Whirlpool gebouw, maar dat kan ook via woningsplitsing / woningdelen / aanplanken / optoppen. De corporaties en de gemeente gaan actief zoeken naar de mogelijkheden en hanteren hierbij het principe van '**ja, mits**' (in plaats van 'nee, tenzij').
- c.** Bij zowel nieuwbouw als verdichting is lef en innovatie nodig. Heusdenhout kent een beperkt scala aan woonvormen. Het advies is om 'out of the box' te denken en collectieve en innovatieve **nieuwe woonvormen** (zoals gemengde woonvormen voor senioren) te faciliteren.
- d.** Voor nieuwbouw geldt het advies om woningen te ontwikkelen die later op relatief eenvoudige wijze een **andere invulling** kunnen krijgen. Denk hierbij aan seniorenwoningen die later ingezet kunnen worden als starterswoning.
- e.** In Heusdenhout bestaat een relatief groot deel van de woningen (44%) op dit moment uit sociale woningbouw. Conform de woonvisie zetten we in op een evenwichtigere spreiding van de betaalbare woningen over dorpen en wijken. Dit baseren we op de gebiedsprofielen wonen, waarbij we rekening houden met onder andere de veerkracht van een dorp of wijk en het woonmilieu. Ook kijken we naar het aandeel sociale huur in de betreffende wijk/buurt. In Heusdenhout komt nieuwbouw en willen we **een beter gebruik van de bestaande woningvoorraad stimuleren**, denk aan woningsplitsing. Daarbij focussen we ons voortaan op middeldure huur en/ of sociale koop, en in verhouding minder op sociale huur. Ook zetten we in op meer collectieve woonvormen en zorggeschikte woningen, zodat o.a. senioren meer mogelijkheden krijgen om door te stromen. Zo zorgen we voor een samenstelling van de woningvoorraad in de buurt, die meer in evenwicht is. De gemeente maakt per project een definitieve afweging over het woonprogramma.

- f.** Bewoners zijn nauw betrokken bij - en soms ook bezorgd over - de vele vastgoedontwikkelingen in de wijk. Daarom moet de gemeente bewoners van Heusdenhout en de Wijkraad proactief **blijven informeren en betrekken**. De gemeente zet zich samen met ontwikkelaars en de corporaties in om relevante ontwikkelingen (zoals nieuwbouw en woningprogrammering) tijdig en zorgvuldig met de wijkbewoners en de wijkraad te delen. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij vastgestelde gemeentelijke visies. In overleg en samenspraak met de bewoners van Heusdenhout, wijkpartners en de Wijkraad stelt de gemeente jaarlijks een wijkagenda op. Met de wijkagenda geven we uitvoering aan het wijkplan. Gezien de ontwikkelingen in Heusdenhout, wordt in aanvulling op de leefbaarheid en veerkracht in de wijk in deze wijkagenda expliciet aandacht besteed aan nieuwbouw.

5.2.4. Woninggebruik



- 13.** Huurprijsbeleid
- 14.** Woningtoewijzing
- 15.** Bijzondere woonconcepten
- 16.** Verkoop

Wat we willen bereiken

In Heusdenhout sturen we op een goede match tussen 'pand en klant'. In de wijk wonen relatief veel oudere bewoners die ook graag in de wijk blijven wonen. We helpen deze doelgroep om te verhuizen zodra ze daaraan toe zijn en we bieden ruimte aan nieuwe bewoners. En door ruimte te geven aan verschillende vormen van woningdelen, helpen we woonstarters eerder aan een woning.

Maatregelen

- a.** De woningcorporaties Laurentius en WonenBreburch en projectontwikkelaars zorgen voor goede voorlichting aan nieuwe bewoners over de wijk en het woongebouw. Ze positioneren Heusdenhout als '**vitale stadswijk**'. Dat betekent dat Heusdenhout

nog steeds een wijk is die ruimte en groen biedt, maar waar tegelijkertijd steeds meer reuring is.

- b.** De corporaties kunnen advertentieteksten en intakegesprekken gebruiken om een **goede match** te maken tussen nieuwe bewoners en het woongebouw. Bij complexen waar sprake is van 'gemeenschapsvorming' wordt in de woningtoewijzing maatwerk geleverd om te sturen op een juiste combinatie van bewoners. Bij de huisvesting van statushouders zorgen de corporaties in overleg met gemeente, COA en Vluchtelingenwerk voor spreiding en een 'goede landing'.
- c.** Laurentius voert een woon-behoefte-onderzoek onder senioren uit. Mede op basis van de uitkomsten levert Laurentius **maatwerk voor senioren** bij hun woonvraag. Dat kan bijvoorbeeld door de extra inzet op sociaal beheer of door het leveren van specifiek woonadvies aan ouderen.
- d.** We ondersteunen waar mogelijk oudere bewoners die willen **doorstromen** van een grote (relatief goedkope) woning naar een kleinere (duurdere) woning. Dat kan bijvoorbeeld door praktische hulp bij een verhuizing of door huurprijsgewenning mogelijk te maken. Een bijkomend voordeel is dat doorstroming van senioren woonruimte kan opleveren voor gezinnen.
- e.** We geven binnen de (wettelijke) kaders ruimte aan **woningdelen** in Heusdenhout. Hierbij kan gedacht worden aan friends-contracten voor woonstarters en het stimuleren van hospita-verhuur.
- f.** Het hoge aandeel sociale huurwoningen in Heusdenhout, biedt mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad te **differentiëren** in huurprijs. Daar waar nodig kan door corporaties op straat-, buurt- of flatniveau gestuurd worden op verschillende huurprijzen, zodat een bredere mix van bewoners ontstaat.
- g.** **Schoon – heel – veilig** is de basis in de openbare ruimte, maar ook in het bezit van de woningcorporaties. Laurentius en WonenBreborg zien er via het dagelijks beheer op toe dat huurders netjes omgaan met hun woning en woongebouw.

6

Uitvoerings programma 2025

6. Uitvoeringsprogramma 2025

De inzet zoals die in het vorige hoofdstuk beschreven is, moet er aan bijdragen dat Heusdenhout een leefbare en veerkrachtige wijk blijft. Dat Heusdenhout zich ontwikkelt tot een prettige ‘Wijk in een Park’ waar mensen graag wonen. Zoals een reis van 1.000 kilometer begint met een paar eerste stappen, zo begint ook de ontwikkeling van Heusdenhout met een paar eerste stappen. Hieronder beschrijven we de acties waar we mee beginnen in 2025. Sommige maatregelen zoals in hoofdstuk 5 beschreven zijn ‘going concern’ of intentioneel van aard. In dit hoofdstuk focussen we op ‘aanvullende activiteiten en programma’s’. De acties staan op volgorde van prioriteit; de letter die bij de actie tussen haakjes staat verwijst naar de maatregel uit hoofdstuk 5.

De komende jaren wordt de uitvoering van het wijkplan bewaakt door de afdeling wijkzaken. Vier maal per jaar vindt voortgangsoverleg plaats met alle kartrekkers. Verder informeert de wijkraad bewoners over de voortgang en organiseert zij jaarlijks minimaal 2 bijeenkomsten voor alle wijkbewoners over thema’s uit het wijkplan.

6.1. Leefomgeving



Prio	Actie (maatregel)	Wie	Kartrekker
1.	Ontwikkelen plan voor het upgraden van de geluidswal tot betekenisvol en veilig wijkpark, samen met betrokken bewoners (a).	Gemeente, bewoners	Gemeente (afdeling wijk-zaken)
2.	Herinrichten van de Heerbaan (g).	Gemeente	Gemeente (afdeling mobiliteit en milieu)
3.	Handhaven en afvalcoaches inzetten bij de ondergrondse containers Weilustlaan/ Heusdenhoutsestraat/ Wilderen (h).	Gemeente, bewoners, wijkraad	Gemeente (afdeling afvalservice)
4.	Ontwikkelen plan Park Aardenhoek tussen Heusdenhout en Brabantpark & inventarisatie en renovatie groen-plekken (i).	Gemeente, bewoners, wijkraad	Gemeente (afdeling ruimte)
5.	Upgraden voorplein en parkeerplaatsen winkelcentrum Heusdenhut (f).	Gemeente, wijkraad, winkeliers	Gemeente (afdeling wijk-zaken)
6.	Onderzoeken of en zo ja op welke manier 't Houwke opgewaardeerd kan worden als ontmoetingsplek voor de wijk (b).	Wijkraad, WonenBreborg, gemeente, Surplus, bewoners, Stichting WIJ, winkeliers	Wijkraad

6.2. Sociale Aanpak



Prio	Actie (maatregel)	Wie	Kartrekker
1.	Bewoners informeren over waar en op welke manier zij signalen en/of klachten kunnen melden (e).	Gemeente, WonenBrechtburg, Laurentius, wijkraad	Gemeente (afdeling wijkzaken)
2.	Bewoners die activiteiten organiseren faciliteren en bekend maken via welke wegen zij ondersteuning kunnen krijgen vanuit wijkplatform / wijkbudget (c).	Gemeente, wijkraad, WonenBrechtburg, Laurentius, Surplus, Stichting WIJ	Wijkraad
3.	Kenbaar maken op welke manieren bewoners zelf actief kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie via bijvoorbeeld wijkdeals (b).	Wijkraad, bewoners, gemeente	Wijkraad
4.	In kaart brengen bij welke (senioren) complexen en nieuwbouwprojecten gemengd wonen & gemeenschapsvorming (d).	Gemeente, WonenBrechtburg, Laurentius, Surplus, projectontwikkelaars	Gemeente (afdeling wonen)

6.3. Woningprogramma



Prio	Actie (maatregel)	Wie	Kartrekker
1.	Vanwege de ontwikkeling van de wijk extra aandacht besteden aan de reguliere onderdelen bij nieuwbouwontwikkeling. Zoals de eisen die gesteld worden aan communicatie, participatie, parkeernormen, ontmoeting en vergroening. Hierover gaat wijkzaken in gesprek met projectleiders en ontwikkelaars van azc, nieuwbouw Kemelstede, nieuwbouw Aardenhoek en nieuwbouw Heerbaan 220 (a).	Gemeente, projectontwikkelaars	Gemeente (afdeling wijkzaken)
2.	Afspraken over nieuwbouw opnemen in de wijkagenda. De wijkagenda bevat de inzet op leefbaarheid en veerkracht en wordt opgesteld in overleg met de bewoners van Heusdenhout, wijkpartners en de Wijkraad (f).	Gemeente, wijkraad, bewoners, wijkpartners	Gemeente (afdeling wijkzaken)
3.	Voor Heusdenhout uitwerken van de mogelijkheden om via transformatie meer woningen in de bestaande bouw toe te voegen (b).	Gemeente, WonenBrechtburg, Laurentius	Gemeente (afdeling wonen)

6.4. Woninggebruik



Prio	Actie (maatregel)	Wie	Kartrekker
1.	Oudere bewoners die willen doorstromen van een grote naar een kleinere woning waar mogelijk ondersteunen via bijvoorbeeld praktische hulp of een huurprijsgewenning (d).	WonenBreborg, Laurentius, Stichting WIJ, gemeente	Laurentius
2.	orgen voor een goede match tussen nieuwe bewoners en woongebouw (b).	WonenBreborg, Laurentius	WonenBreborg
3.	Heusdenhout positioneren als 'vitale stadswijk' (a).	WonenBreborg, Laurentius, projectontwikkelaars	WonenBreborg
4.	Doorzetten maatwerk senioren via extra sociaal beheer en woonadvies (c).	Laurentius	Laurentius

7

Financiële paragraaf



7. Financiële paragraaf

Het wijkplan heeft een scope voor de komende tien jaar. Om alles wat opgehaald is vanuit de wijk beleidsmatig en bestuurlijk in uitvoering te brengen worden jaarschijven opgesteld in de vorm van een wijkagenda. Hierbij maken we keuzes. Onderstaand beschrijven we enkele uitgangspunten bij de financiering van de maatregelen in het wijkplan

7.1. Reguliere budgetten

Kleinschalige zaken worden waar mogelijk gerealiseerd binnen de reguliere budgetten van de gemeente. Denk hierbij aan het vervangen van een speeltoestel of het plaatsen van een bank of afvalbak en aan het ondersteunen van sociale activiteiten. Bij het opstellen van de wijkagenda wordt dit besproken met de verantwoordelijk budgethouders, teamleiders of inhoudelijk deskundigen.

7.2. Programmeren

Zaken die we op korte termijn niet kunnen realiseren vanuit het reguliere budget, worden voor de programmering ingebracht op de programmeertafel. De uitvoering zal dan op een later moment plaatsvinden. We denken hierbij aan het vervangen van groenvakken, vervangen van speelvoorzieningen, de inzet van een wijkwerker, jongerenactiviteiten, etc. Indien er investeringen van grotere omvang nodig zijn, zoals bijvoorbeeld de aanpak van de geluidswal en Park Aardenhoek nemen we deze investering op in het Strategisch Investeringsplan (SIP) en worden er keuzes door college en raad gemaakt. Daar waar mogelijk bekijken we samen met derden of we projecten gezamenlijk (financieel) kunnen realiseren.

7.3. Uitvoering projecten

Indien een maatregel een meerjarige aanpak behoeft, kiezen we voor een projectmatige aanpak met een projectleider. We stellen dan een aparte raming op die past binnen het beschikbare budget in het SIP, en die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het afdelingsmanagement of directie. Uitvoering kan eenmalig of gefaseerd plaatsvinden. Een voorbeeld hiervan is de aanpak van de geluidswal.

7.4. Fasering

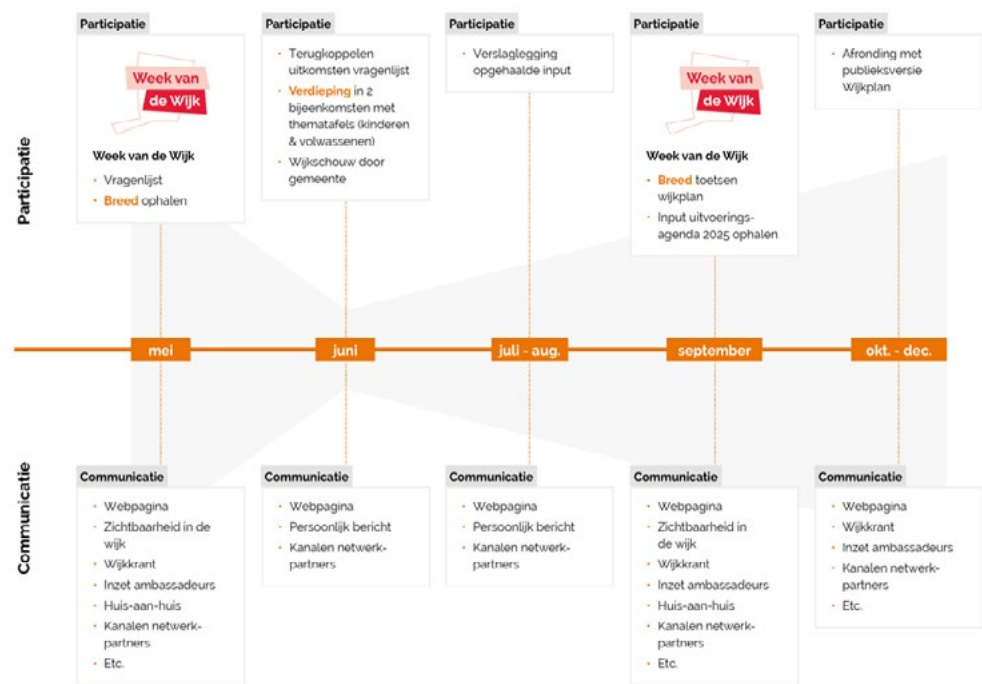
Als activiteiten of projecten budgettair te groot zijn om in één keer uit te voeren, kunnen ze in fases opgeknipt worden en op de programmeertafel geagendeerd worden. We spreken dan van een meerjarige aanpak van een activiteit of project. Bij het opstellen van de wijkagenda maken we helder wat in welk jaar plaatsvindt. De fasering wordt besproken met de verantwoordelijk budgethouders, teamleiders of inhoudelijk deskundigen. Na deze stappen vindt bestuurlijke besluitvorming plaats. Dit om scherpe keuzes te maken die helder en betrouwbaar naar buiten gecommuniceerd worden.

8

Bijlages



Bijlage 1 – participatietraject



Omschrijving:

Een tijdlijn van het communicatie- en participatieproces dat voor het wijkplan Heusdenhout is doorlopen van mei tot en met december 2024. Participatie in mei was de Week van de Wijk, waarin breed informatie is opgehaald d.m.v. een vragenlijst. Communicatie in mei vond plaats via de webpagina, zichtbaarheid in de wijk, de wijkkrant, inzet van ambassadeurs, huis-aan-huis, kanalen van netwerkpartners, etc. Participatie in juni was terugkoppelen van de uitkomsten van de vragenlijst, verdieping in 2 bijeenkomsten met thematafels (kinderen & volwassenen) en een wijkschouw door de gemeente. Communicatie in juni vond plaats via de webpagina, een persoonlijk bericht en de kanalen van netwerkpartners. Met betrekking tot participatie was er in juli en augustus verslaglegging van opgehaalde input. Communicatie in juli en augustus vond plaats via de webpagina, een persoonlijk bericht en de kanalen van netwerkpartners. Participatie in september was de Week van de Wijk, waar het wijkplan breed is getoetst en input voor de agenda van 2025 is opgehaald. Communicatie in september vond plaats via de webpagina, zicht-

baarheid in de wijk, de wijkkrant, inzet van ambassadeurs, huis-aan-huis, kanalen van netwerkpartners, etc. Participatie werd in oktober tot en met december afgerond met de publieksversie van het wijkplan. Communicatie vond van oktober tot en met december plaats via de webpagina, wijkkrant, inzet van ambassadeurs, de kanalen van netwerkpartners, etc.

Naast bewoners zijn o.a. de volgende wijkpartners betrokken: WonenBreburch, Laurentius, Wijkraad Heusdenhout, Ondernemersvereniging Bisschophoeve, BS De Weilust, Surplus welzijn, Surplus jeugd, ontwikkelaars, COA, eigenaar winkelcentrum, stichting WIJ en Verbeter Breda.

Bijlage 2: begrippenlijst

azc / Asielzoekerscentrum

Locatie waar asielzoekers tijdelijk verblijven in afwachting van het al dan niet toekennen van een verblijfsvergunning.

Biodiversiteit

Verscheidenheid aan levensvormen binnen een ecosysteem.

Doorstroming

Situatie waarbij bewoners doorstromen naar een geschiktere woning en hun oude woning achterlaten.

Koppelkansen

Het combineren van verduurzamingsmaatregelen met andere acties of doelen. Bijvoorbeeld met activiteiten die toch al gaan plaatsvinden, zoals beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66, prijspeil 2024).

Transformatie

Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande (woon)gebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, woningdelen of ombouw van kantoorpanden.

Veerkracht / veerkracht-methodiek

In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar. Het werken aan veerkrachtige wijken richt zich zowel op het fysieke als op de bewoners.

Verhuisgeneigdheid

Geeft aan in hoeverre mensen binnen 2 jaar willen verhuizen.

Wijkenergieplan

De Gemeente Breda maakt samen met bewoners, ondernemers en woningcorporaties een plan per wijk voor de energietransitie en helpt bij de uitvoering van het plan.

Woningdelen

Een woning die gedeeld wordt door meerdere huishoudens.