

Wijkplan Heusdenhout

Februari 2025



Heusdenhout is een groene wijk waar het fijn is om te wonen en werken. Het is een wijk die volop in ontwikkeling is. De komende jaren zijn er veel ontwikkelingen in de wijk. We willen ervoor zorgen dat Heusdenhout een fijne wijk blijft. Daarom hebben gemeente Breda, wijkraad Heusdenhout, WonenBreburch en Laurentius met inwoners een wijkplan voor Heusdenhout gemaakt. Hierin staan acties voor de toekomst.

Het wijkplan Heusdenhout is gemaakt door:



Wijkraad Heusdenhout



WonenBreburch



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

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 zijn de gemeente Breda, 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 met de inwoners van Heusdenhout.



Jeroen Bruijns

Wethouder
wijk aanpak

Het wijkplan

Niemand kent Heusdenhout beter dan wie er woont, werkt en op bezoek komt. Daarom is er in 2024 aan inwoners gevraagd hoe de wijk nog beter kan worden. Inwoners hebben verteld wat ze **goed vinden aan de wijk**, maar ook waarover ze zich **zorgen maken**. Ze hebben ideeën bedacht voor dingen die beter kunnen. Die ideeën zijn, samen met de plannen en de ideeën van de gemeente en de woningcorporaties, samengebracht in dit wijkplan.

Het wijkplan is verdeeld in vier onderwerpen: **leefomgeving, sociale aanpak, woningen en bewoners**. Per onderwerp zijn er acties en maatregelen voor de komende 10 jaar. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat Heusdenhout een fijne wijk blijft om te wonen, werken en bezoeken. Sommige acties pakken we al in 2025 op. Welke acties dit zijn, staat per onderwerp aangegeven. Andere acties vragen meer tijd en voorbereiding.



De droom voor Heusdenhout 4

Leefomgeving 5

Sociale aanpak 9

Woningen 12

Bewoners 14

De droom voor Heusdenhout

Heusdenhout is in 2035 een 'Wijk in een Park'. Je kunt fijn wandelen bij de geluidswal, de groenveldjes en het park tussen Heusdenhout en Brabantpark. De wijk is gegroeid én is nog steeds gezellig. Ook de nieuwe inwoners voelen zich snel thuis in de wijk. Mensen wonen graag in Heusdenhout. Dat komt omdat Heusdenhout een wijk is waar mensen elkaar kennen en goed met elkaar omgaan. Het is een wijk waar van alles gebeurt en veel te doen is. Buren staan voor elkaar klaar, jong en oud helpt elkaar. Wijkbewoners en organisaties werken samen om te zorgen dat Heusdenhout een fijne plek blijft. En als mensen binnen Heusdenhout willen verhuizen, dan vinden zij een andere woning die bij hen past.



Leefomgeving

Wat we willen bereiken

Er komen **meer mensen** in Heusdenhout wonen. Dat komt bijvoorbeeld door plannen voor nieuwe woningen en de komst van het asielzoekerscentrum (azc).

Het is belangrijk dat Heusdenhout buiten voelt als een **'Wijk in een Park'**. Er zijn veel bomen, planten en bloemen. De omgeving is schoon en goed onderhouden. De wijk ziet er mooi uit en is goed te gebruiken. En buiten op straat is het veilig.

De inwoners van Heusdenhout kunnen elkaar **ontmoeten** wanneer ze dat willen. Zowel de nieuwe inwoners, als de mensen die er nu al wonen, jong en oud.

De wijk blijft **goed bereikbaar** voor mensen met de auto. Maar we willen mensen ook aanmoedigen om vaker te lopen, fietsen of het openbaar vervoer te gebruiken. We zorgen dat het gemakkelijker wordt om dat te doen.

Tenslotte is het belangrijk dat de huizen en gebouwen in de wijk steeds **duurzamer** worden.

Acties en maatregelen

Om deze doelen te bereiken, nemen we verschillende acties en maatregelen:

1. We **verbeteren rommelige of onveilige plekken** in de wijk. Samen met inwoners bekijken we op welke plekken dit nodig is. De plekken waarvan we nu al weten dat het rommelig of onveilig is, krijgen aandacht.
2. Samen met inwoners onderzoeken we hoe we de geluidswal en het groene gebied tussen Heusdenhout en Brabantpark ('Park Aardenhoek') meer als een **park** kunnen gebruiken.
3. Wanneer er **speeltoestellen** kapot of versleten zijn, onderzoeken we met kinderen waar en hoe zij graag willen spelen.
4. Er komen meer gezellige plekken waar mensen elkaar kunnen **ontmoeten**. Bijvoorbeeld in een café in een van de nieuwe gebouwen. Of door van wijkcentrum 't Houwke een ontmoetingsplek voor iedereen te maken.
5. Er komen meer plekken om elkaar **buiten te ontmoeten**. Bijvoorbeeld bij een speeltuin, bij de volkstuinen of bij plekken om de hond uit te laten.

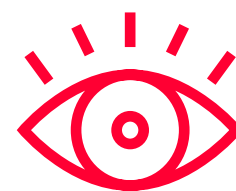
6. Er komen meer mensen in de wijk wonen. Daarom is het belangrijk dat we onderzoeken of er meer **voorzieningen** nodig zijn. Zeker voor ouderen. Voorzieningen zijn bijvoorbeeld winkels, sportplekken, zorg, openbaar vervoer en basisonderwijs. De gemeente gaat in gesprek met deze organisaties over de groei van de wijk. De gemeente gebruikt de informatie uit de gesprekken om een 'integraal huisvestingsplan' te maken voor de hele stad Breda.
7. Het is belangrijk dat de wijk **veilig** is voor mensen die lopen of fietsen. Zeker voor oudere mensen of mensen met een lichamelijke handicap. We onderzoeken op welke plekken de wijk veiliger moet worden. Bijvoorbeeld door meldingen van onveilige situaties te bekijken. En we zoeken actief naar onveilige plekken. Daarnaast onderzoeken we of het bij basisschool Weilust mogelijk is om meer ruimte te maken voor e-bikes en bakfietsen.
8. Bij projecten voor nieuwbouw zorgen we dat het makkelijk is om te **fietsen** en fietsen te parkeren. En we maken op die plekken het gebruik van **deelauto's** in de wijk mogelijk.
9. We willen graag dat de tijden waarop de **bus vertrekt** duidelijk te zien zijn bij de bushaltes. De gemeente overlegt hiervoor met Arriva.
10. Bij projecten voor nieuwbouw moeten ontwikkelaars zich houden aan de gemeentelijke regels voor het aantal nieuwe **parkeerplaatsen**. Zo zorgen we dat het in de buurten daaromheen niet drukker wordt met auto's die parkeren.
11. Het plein en de parkeerplaatsen bij **Winkelcentrum Heusdenhout** worden verbeterd.
12. Wanneer er **werkzaamheden** aan de straat worden uitgevoerd, kijken we welke maatregelen ervoor zorgen dat auto's niet te hard rijden. We nemen de maatregelen die mogelijk en gewenst zijn.
13. We richten **de Heerbaan** tussen de Nieuwe Inslag en het Sterrebos anders in. Om te zorgen dat mensen niet te hard rijden. En om te zorgen dat er geen files ontstaan op de Heerbaan wanneer het drukker wordt in de wijk met meer inwoners.
14. Buiten op straat is het **schoon, heel en veilig**. Het is belangrijk dat inwoners het melden aan de gemeente wanneer er afval ligt op straat of naast de ondergrondse containers. De wijkboa's proberen de mensen op te sporen die afval hebben gedumpt en hen daarvoor te laten betalen. We zorgen dat het afval ook snel wordt opgeruimd. Dat is belangrijk om ervoor te zorgen dat er geen ratten en ander ongedierte komen.

15. We onderzoeken of en waar er meer verschillende **bloemen, planten en bomen** in de wijk kunnen komen. Op plekken in de wijk waar het groen niet goed is onderhouden, komen nieuwe bloemen, planten en bomen. Daar waar bewoners extra onderhoud of andere bloemen of planten willen, kunnen bewoners het onderhoud overnemen door een afspraak te maken met de gemeente.
16. Waar mogelijk maken we **wandelroutes** in Heusdenhout. Deze wandelroutes worden verbonden met wandelroutes in andere wijken.
17. Bij het bouwen van **nieuwe gebouwen** worden er meer bloemen, bomen en planten toegevoegd aan de wijk.
18. We moedigen inwoners van Heusdenhout aan om **tegels uit hun tuin** te halen en meer bloemen, planten en bomen te planten.
19. In 2050 wordt er in Nederland geen aardgas meer gebruikt. De gemeente geeft informatie en hulp aan eigenaren van huizen over de plannen en maatregelen die nodig zijn om geen aardgas meer te gebruiken. Dat doet de gemeente via een **wijkenergieplan**. Bewoners kunnen nu al hun huis isoleren, kieren dichtmaken, de woning goed ventileren en overstappen op elektrisch koken. De woningcorporaties gaan huurwoningen ook beter isoleren.
20. Er komen extra **elektriciteitshuisjes** in de wijk. Die worden ook wel transformatorhuisjes of trafo's genoemd. Hiermee zorgen we dat er genoeg stroom is in de wijk en het energienet stabiel is.
21. We starten een campagne om inwoners van Heusdenhout informatie te geven hoe ze hun huis **duurzamer** kunnen maken.



Met sommige acties starten we al in 2025. Hieronder staat welke acties dat zijn en wie de acties uitvoeren. **De belangrijkste acties staan bovenaan.**

Actie	Wie doen er mee	Wie zet de eerste stap
Samen met inwoners onderzoeken of en hoe we bij de geluidswal een fijn en veilig park kunnen maken.	• Gemeente • Inwoners	Gemeente
De Heerbaan beter inrichten zodat mensen minder hard rijden.	• Gemeente	Gemeente
Extra controleren en afvalcoaches inzetten bij de ondergrondse containers bij de Weilustlaan, Heusdenhoutsestraat en Wilderen.	• Gemeente • Inwoners • Wijkraad	Gemeente
Samen met inwoners een plan maken om tussen Heusdenhout en Brabantpark ("Park Aardenhoek") een fijn en veilig park te maken. En kijken welke groenperken en grasvelden hersteld moeten worden.	• Gemeente • Inwoners • Wijkraad	Gemeente
Verbeteren van het plein en de parkeerplaatsen bij Winkelcentrum Heusdenhout.	• Gemeente • Wijkraad • Winkeliers	Gemeente
Onderzoeken of en hoe 't Houwke een ontmoetingsplek voor iedereen kan worden.	• Wijkraad • WonenBreburch • Gemeente • Surplus • Inwoners • Stichting WIJ • Winkeliers	Wijkraad



Sociale aanpak

Wat we willen bereiken

Inwoners dragen eraan bij dat Heusdenhout een **fijne, veilige en leefbare plek** blijft om te wonen. Dat doen ze samen met organisaties. Bijvoorbeeld door activiteiten te organiseren en te melden wanneer er dingen niet goed gaan in de wijk. We zorgen dat het mogelijk is om elkaar te ontmoeten in de wijk.

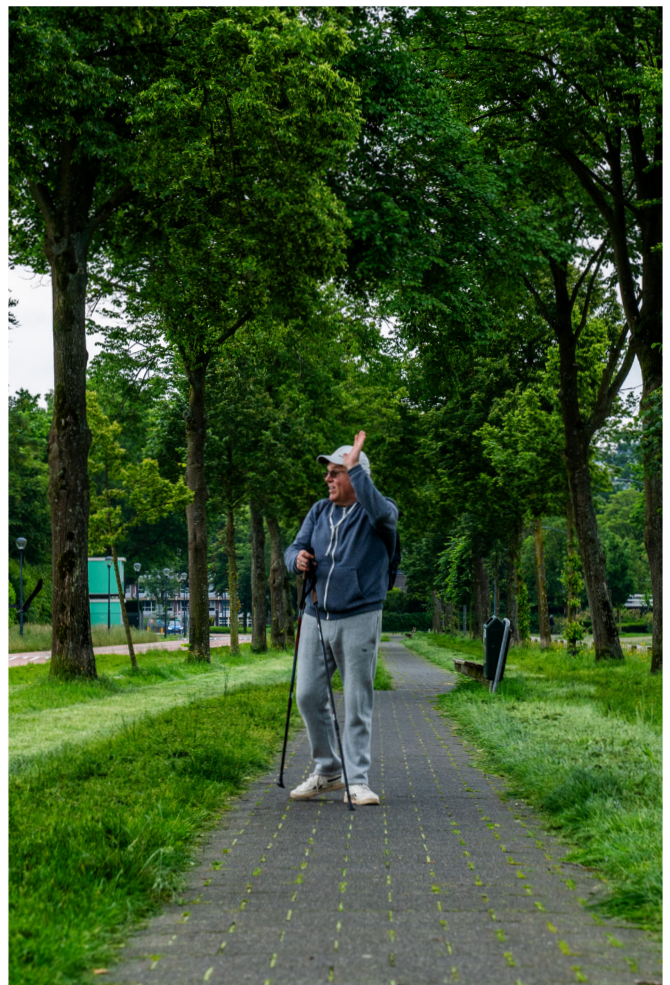
Daarnaast zorgen we dat de ontwikkeling van de wijk **samen met en ook door inwoners** gebeurt. We informeren inwoners goed over nieuwe ontwikkelingen. En we willen ook dat ze kunnen meedenken, meebeslissen en meedoen.

Acties en maatregelen

Om deze doelen te bereiken, nemen we verschillende acties en maatregelen:

1. Samen met inwoners en de buurtpreventie maken we de wijk **veiliger**. Zeker bij de geluidswal.
2. De **wijkboa's** staan af en toe bij Winkelcentrum Heusdenhout om vragen te beantwoorden.
3. We geven inwoners meer informatie en uitleg over hoe zij een **melding** kunnen doen. Over een onveilige situatie, overlast of bij zorgen over een buurtbewoner. En we laten zien wat er met de melding gebeurt.
4. De wijkraad onderzoekt hoe inwoners zich **actief kunnen inzetten** voor hun buurt en informeert de wijk hierover. Ook over hoe ze geld of ondersteuning van de gemeente, woningcorporaties en andere organisaties hierbij kunnen krijgen. Voorbeelden zijn: zelf een stukje groenperk bijhouden, zwerfvuil opruimen via 'Opgeruimd Breda', samen met de straat een buurtapp vormen of meedoen met de buurtpreventie.

5. Het wijkplatform, de woningcorporaties en de gemeente helpen inwoners die **activiteiten** in de wijk willen organiseren. Voorbeelden zijn de tienerclub, kinderactiviteiten, de Avond4daagse, carnaval, samen voetbal kijken, etc.
6. Samen met zorgorganisaties onderzoeken we in welke flats mensen van verschillende leeftijden en achtergronden **samen kunnen wonen**, die elkaar kunnen helpen. In die gebouwen kijken we of het mogelijk is om ruimtes te maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren.
7. We zorgen dat buurtbewoners graag buiten in de wijk komen en er een praatje met elkaar maken. Zo hopen we dat mensen elkaar **beter leren kennen** en zich veiliger voelen buiten op straat.
8. We willen dat inwoners **mee kunnen denken** met nieuwe ontwikkelingen in de wijk. We geven goede informatie over de ontwikkelingen in Heusdenhout. We maken afspraken met de ontwikkelaars en projectleiders over communicatie en het betrekken van inwoners bij de ontwikkelingen.



Met sommige acties starten we al in 2025. Hieronder staat welke acties dat zijn en wie de acties uitvoeren. **De belangrijkste acties staan bovenaan.**

Actie	Wie doen er mee	Wie zet de eerste stap
Betere informatie aan inwoners geven waar en hoe ze onveilige situaties of zorgen kunnen melden.	• Gemeente • WonenBreburch • Laurentius • Wijkraad	Gemeente
Inwoners helpen met het organiseren van activiteiten, bijvoorbeeld met een subsidie. En informatie geven over de mogelijkheden van het wijkplatform.	• Gemeente • WonenBreburch • Laurentius • Wijkraad • Surplus • Stichting WIJ	Wijkraad
Inwoners laten weten hoe ze zelf kunnen zorgen voor meer verbinding tussen inwoners en een fijnere wijk. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van wijkdeals.	• Wijkraad • Inwoners • Gemeente	Wijkraad
Onderzoeken in welke appartementen-gebouwen en nieuwbouwprojecten mensen van verschillende leeftijden samen kunnen wonen, die elkaar kunnen helpen.	• Gemeente • WonenBreburch • Laurentius • Surplus • Project-ontwikkelaars	Gemeente

Woningen



Wat we willen bereiken

Het is belangrijk dat mensen die graag in Heusdenhout **blijven wonen**, dat kunnen. Daarvoor bouwen we nieuwe woningen en woongebouwen en passen we bestaande woningen aan. Dit biedt vooral kansen voor mensen die voor het eerst een huis zoeken en voor ouderen.

Bij nieuwbouw en het aanpassen van bestaande woningen kijken we naar verschillende oplossingen. Oplossingen die horen bij het ontwerp van het woongebouw en ook bij de manier waarop het gebouw in de omgeving past. Het is altijd belangrijk dat nieuwbouw helpt bij de **balans in de wijk**.



Acties en maatregelen

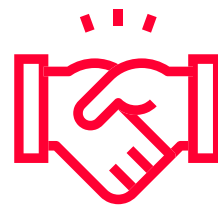
Om deze doelen te bereiken, nemen we verschillende acties en maatregelen:

1. De gemeente zorgt samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties dat nieuwe woningen en woongebouwen goed in en bij de omgeving passen. Tijdens het maken van de plannen wordt gekeken of het gewenst en mogelijk is om plekken te maken waar mensen elkaar kunnen **ontmoeten**.
2. Wanneer er nieuwe woningen en woongebouwen komen, moeten er genoeg **parkeerplekken** zijn. De parkeernorm van de gemeente geeft aan hoeveel nieuwe parkeerplekken er moeten komen. Zo willen we zorgen dat het in de buurten rondom het nieuwe gebouw niet drukker wordt met auto's die parkeren.
3. We onderzoeken of bestaande gebouwen aangepast kunnen worden zodat er meer woningen komen. Vooral voor mensen die nu moeilijk een woning vinden. Denk aan mensen die voor het eerst een huis zoeken en ouderen. We onderzoeken bijvoorbeeld of we woningen kunnen **splitsen** of woningen kunnen delen. De corporaties en gemeente werken zoveel mogelijk hieraan mee.

4. Bij nieuwbouw adviseren we om het gebouw zo te bouwen dat deze later makkelijk op een **andere manier** gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld door een woning voor ouderen zo te bouwen dat deze later ook aangepast kan worden naar een woning voor mensen die voor het eerst een huis zoeken.
5. In Heusdenhout zijn veel sociale huurwoningen. Bij nieuwbouw komen er allerlei verschillende woningen bij, zoals middeldure huur en sociale koop. Maar ook woningen voor mensen die zorg nodig hebben. Zo blijft er **balans** in de verschillende soorten woningen.
6. De gemeente blijft inwoners van Heusdenhout en de wijkraad **actief informeren en betrekken** bij nieuwe ontwikkelingen in de wijk. De gemeente zorgt op tijd voor zorgvuldige communicatie naar de inwoners van Heusdenhout en de wijkraad. Dat doet de gemeente samen met ontwikkelaars en de corporaties.
7. Jaarlijks maakt de gemeente samen met inwoners van Heusdenhout, wijkpartners en de wijkraad een **wijkagenda**. Hierin staat welke acties en maatregelen uit het wijkplan dat jaar uitgevoerd worden en hoe dat wordt gedaan.

Met sommige acties starten we al in 2025. Hieronder staat welke acties dat zijn en wie de acties uitvoeren. **De belangrijkste acties staan bovenaan.**

Actie	Wie doen er mee	Wie zet de eerste stap
Met projectleiders van (nieuwbouw)projecten (zoals het azc, Kemelstede, Aardenhoek en Heerbaan 220) maken we afspraken over communicatie, participatie, parkeren, groen en ontmoetingsplekken voor inwoners.	• Gemeente • Project-ontwikkelaars	Gemeente
Een jaarlijkse wijkagenda maken met inwoners, wijkpartners en de wijkraad. Hierin staan afspraken over acties en maatregelen uit het wijkplan en afspraken over nieuwe gebouwen.	• Gemeente • Wijkraad • Inwoners • Wijkpartners	Gemeente
Onderzoeken of bestaande woningen verbouwd, gesplitst of gedeeld kunnen worden zodat er meer woningen komen voor mensen die nu moeilijk een woning vinden. Denk aan mensen die voor het eerst een huis zoeken en ouderen.	• Gemeente • WonenBreborg • Laurentius	Gemeente



Bewoners

Wat we willen bereiken

In Heusdenhout vinden inwoners een huis dat **bij ze past**.

Er wonen veel ouderen die ook graag in de wijk blijven wonen. We **helpen ouderen** waar het kan om te verhuizen wanneer ze dat willen. Zo maken we ook plek voor nieuwe bewoners.

Door het mogelijk te maken om een **woning te delen**, helpen we mensen die voor het eerst een huis zoeken om een woning te vinden.



Acties en maatregelen

Om deze doelen te bereiken, nemen we verschillende acties en maatregelen:

1. Nieuwe inwoners van Heusdenhout krijgen van de woningcorporaties (Laurentius en WonenBreborg) of de projectontwikkelaar **informatie over de wijk en het gebouw** waarin ze gaan wonen. Zo weten ze dat Heusdenhout een ruime en groene wijk is, die dichtbij het centrum ligt, waar van alles gebeurt en veel te doen is.
2. De woningcorporaties gebruiken de teksten in advertenties en de kennismakingsgesprekken om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners **goed passen** bij het gebouw waarin ze willen gaan wonen. In gebouwen met veel contact en verbinding tussen de bewoners is het extra belangrijk dat de nieuwe bewoners passen bij de mensen die er al wonen.
3. De woningcorporaties, gemeente, COA en Vluchtelingenwerk **begeleiden statushouders** wanneer ze in de wijk komen wonen.
4. Laurentius onderzoekt in wat voor soort woningen **ouderen** in Heusdenhout willen wonen. Met de uitkomsten van het onderzoek helpt Laurentius ouderen met hun vragen.
5. We **helpen oudere bewoners** die willen

verhuizen van een grote woning naar een kleinere woning. Bijvoorbeeld door ze te helpen bij de verhuizing, of door ze langzaam aan de nieuwe huurprijs te laten wennen.

6. We maken **nieuwe manieren van wonen** mogelijk in Heusdenhout. Bijvoorbeeld een kamer huren bij iemand thuis.

7. Woningcorporaties kunnen sociale huurwoningen aanbieden voor **verschillende prijzen** als dat nodig is. Zo zorgen we voor verschillende mensen met verschillende leeftijden en achtergronden in de wijk.

8. De woningcorporaties zorgen ervoor dat hun huurders **netjes** omgaan met hun woning en het gebouw. Zo zorgen we ervoor dat Heusdenhout schoon, heel en veilig blijft.

Met sommige acties starten we al in 2025. Hieronder staat welke acties dat zijn en wie de acties uitvoeren. **De belangrijkste acties staan bovenaan.**

Actie	Wie doet er mee	Wie zet de eerste stap
Ouderen helpen die van een grote woning willen verhuizen naar een kleinere woning.	• WonenBreborg • Laurentius • Stichting WIJ • Gemeente	Laurentius
Ervoor zorgen dat nieuwe bewoners passen bij het gebouw en de wijk waarin ze gaan wonen.	• WonenBreborg • Laurentius	WonenBreborg
Zorgen dat mensen Heusdenhout zien als een wijk waar van alles gebeurt en veel te doen is.	• WonenBreborg • Laurentius • Project-ontwikkelaars	WonenBreborg
Ouderen blijven helpen en adviseren bij hun vragen over wonen.	• Laurentius	Laurentius



Inwoners van Heusdenhout, bedankt!



**Wilt u graag betrokken blijven en u inzetten voor de toekomst van de wijk?
Of blijft u graag op de hoogte van de ontwikkelingen in Heusdenhout?**

Scan de QR-code of ga naar de website **breda.nl/wijkplanheusdenhout**.

Het wijkplan Heusdenhout is gemaakt door:

Gemeente Breda, wijkraad Heusdenhout, WonenBreburch, Laurentius en inwoners van Heusdenhout.

Met speciale dank aan de Wijkmakers.

Dit is de publieksversie van het wijkplan.

De versie die is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Breda met extra informatie kunt u bekijken via **breda.nl/wijkplanheusdenhout**.

Foto's zijn gemaakt door Judith Adriaansen.

Februari 2025