



Breda Heuvel

kwaliteit maken we samen

Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015



Ten geleide

Kwaliteiten benutten, kansen creëren. Deze dubbele doelstelling geeft uitdrukking aan het vertrouwen in de toekomst van Heuvel. Bewoners, corporaties, instellingen, bedrijven, winkeliers, gemeente en andere private partijen geloven in de kracht van Heuvel. De ontwikkelingsvisie 2001–2015, met een hoog ambitieniveau maakt duidelijk dat Heuvel een inspirerende stedelijke vernieuwingsopgave tegemoet gaat. Deze ontwikkelingsvisie is de eerste proeve van de bundeling van krachten. De basis voor investeringen met een lange looptijd is gelegd.

Samen investeren in kwaliteiten en kansen: kwaliteit dat maken we samen. Dat is wat partijen in de Heuvel bindt. En zo bindt Heuvel partijen.

Heuvel heeft veel te bieden: het heeft een eigen karakter. Stedenbouwkundigen likken hun vingers af bij de stedenbouwkundige structuur en de groendragers in de buurt. Heuvel ligt op nog geen 10 minuten fietsen van het centrum van Breda; nog sneller ben je buiten de bebouwde kom van Breda in het groen. Een aantal groepen bewoners woont graag in Heuvel: de woonduur van de vaste kern van de buurt is lang. Er is veel potentie in de buurt om op voort te borduren. Juist in de potenties zit het optimisme verscholen dat een vernieuwingsproces kans van slagen heeft. Bewoners hechten waarde aan hun buurt en zijn betrokken bij de aanpak: kom niet aan Heuvel dan kom je aan hen. Corporaties zijn bereid te gaan investeren in de buurt en ook de gemeente staat klaar om gelden in het kader van het grotestedenbeleid en de stedelijke vernieuwing in te zetten. Kortom iedereen staat in de startblokken om te beginnen. Een betere voedingsbodemp is er niet om een gezamenlijke visie op tafel te leggen.

Breda, september 2001

Gemeente Breda
Stichting Wijkbelang Heuvel
Stichting WonenBreda
Woningbouwvereniging St. Laurentius

"Meer dan de andere ensembles uit die periode is de wijk representatief voor stedenbouwkundige en architectonische opvattingen van zowel het traditionalistische gedachtegoed als de gematigd progressieve architectuurrichting in de naoorlogse periode; niet alleen de afzonderlijke delen. Maar ook als neerslag van de discussie op welke wijze deze bouwopgave gestalte diende te krijgen. Daarbij vormt de wijk de eerste manifestatie van Bredase volkshuisvesting na de tweede wereldoorlog.

Dat is te zien aan de structuur van de wijk, de bebouwing en de vormgeving van de openbare ruimte. Deze duurzame elementen moeten in enigerlei vorm behouden en zichtbaar blijven in de wijk.(...)

De configuratie van de stedenbouwkundige ontwerpen van Schaap, Peutz en Granpré Molière is bepalend voor de ruimtelijke structuur van de wijk Heuvel. Deze structuur is niet alleen uniek voor Breda, maar voor heel Nederland, omdat diverse (toenmalige) stedenbouwkundige opvattingen nergens in deze omvang en zo letterlijk hun neerslag hebben gekregen.(...)

*Uit: Bredase architectuur en duurzaamheid, van Gebouw F, centrum voor architectuur Breda
Pagina 10 en 11*

Inhoudsopgave

Ten geleide	1
Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	5
1.1 Voorgeschiedenis	5
1.2 Karakteristiek van de buurt	6
2 De opgave	9
3. Doelstellingen	11
3.1. Versterking van sociale structuur	14
3.2. Versterking van de voorzieningen en de economie	14
3.3. Versterking van de fysieke structuur	15
4. Onderwijs	17
5. Pleinen	19
6. Buurteconomie	21
7. Sociaal en fysiek beheer	23
8. Wonen	25
9. Projectaanpak	29
10. Fasering	31
11. Werkwijze en organisatie	33
Kenmerken Plangebied	35
Bijlagen (in apart Bijlagenboek)	
I Stedenbouwkundig Basisplan	
II Sociaal en fysiek beheerplan	
III Deel Verslag Stuurgroep 15 mei en 3 juli 2001	
IV Uitvoeringsplan Brede School	
V Verslag van de inloopbijeenkomst 21 juni 2001	
Colofon	36

HOOFDSTUK 1

Inleiding De stedelijke vernieuwing binnen de bestaande stad krijgt op buurtniveau gestalte door de aanpak van de Heuvel, dat sinds 1 januari 2000 nieuw leven is ingeblazen.

Er is een proces in gang gezet om te komen tot de vaststelling van een ontwikkelingsvisie voor de middellange en lange termijn (10 tot 15 jaar). Het gaat daarbij om een visie op hoofdlijnen. Alle activiteiten en projecten die ondernomen (gaan) worden moeten passen binnen die visie. Naast de ontwikkeling van die visie worden een aantal korte termijn maatregelen voorbereid en wordt al aan de uitvoering van projecten gewerkt. Voor bewoners is het immers moeilijk te verteren dat een aanpak, waar zij nu over mee praten en denken, pas effect heeft op een termijn van 10 tot 15 jaar. Op die wijze wordt bereikt dat er zowel aandacht is voor de korte als voor de lange termijn, voor de uitvoering van maatregelen als voor de voorbereiding van projecten, voor evaluatie c.q. meten als voor bijstellen van beleid, voor preventie als voor curatief beleid, voor versnellen van maatregelen als voor het tijdelijk uitstellen van maatregelen.

1.1 Voorgeschiedenis

De afgelopen periode is hard gewerkt aan de ontwikkelingsvisie voor Heuvel. Het werk is voornamelijk verricht in werkgroepen en door de Stuurgroep. De werkgroepen: Stedenbouwkundig Basisplan, Sociaal, economisch en woningmarkt, Fysiek en sociaal beheer en Samenwerken en investeren. Het eerste half jaar is afgerond met een werkconferentie op 8 juni 2000 in de showroom van meubelgroothandel Satelliet.

Doelen van het eerste half jaar waren om te komen tot een aantal tussenproducten voor de ontwikkelingsvisie en om een kader te scheppen voor de uitvoering van de opgave. Daarnaast is de eerste periode benut om de samenwerking tussen de belangrijkste actoren nieuw leven in te blazen in Heuvel: Stichting Wijkbelang Heuvel, WonenBreda en woningbouwvereniging Laurentius en de gemeente Breda. In de Stuurgroep en de werkgroepen zijn al deze partijen vertegenwoordigd.

De resultaten van de eerste fase van Heuvel bestaan uit:

Sterkte zwakte analyse Heuvel

- Beschrijving van het woonmilieu Heuvel.
- De vaststelling van de opgave.
- Analyse en voorstellen met betrekking tot de onderwijssituatie.
- De stedenbouwkundige analyse.

Daarnaast is een eerste doorkijk gemaakt van de investeringen die gemoeid zijn met de aanpak van de buurt.

De discussie in Heuvel is gevoerd aan de hand van drie mogelijke scenario's:

- Windstilte: alles blijft min of meer bij het oude.
- Storm door de buurt: Heuvel wordt een gemiddelde buurt van Breda.
- Frisse wind: tussen het oude en een gemiddelde buurt van Breda in.

Uiteindelijk is op basis van deze discussie gekozen wat we willen bereiken.

Het is van belang om de bewoners goed op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Dat is op de werkconferentie op 8 juni 2000 nog eens onderstreept. Voor het presenteren van de bereikte resultaten is gebruik gemaakt van de wijkmanifestatie die op 15 oktober 2000 in de buurt gehouden werd. Voorafgaand hieraan is in de buurt een krant verspreid.

Het tweede gedeelte van de tijd is benut om:

- de projecten die uitgewerkt moeten worden vast te stellen en te starten met de uitwerking van de voorbereiding,
- het stedenbouwkundig basisplan nader handen en voeten te geven en de basisbesluiten voor te bereiden,
- inhoud te geven aan de samenwerking tussen de partijen,
- het sociaal en fysiek beheerplan op te stellen,
- inzicht te krijgen in de financiële gevolgen die samenhangen met de uitvoering van de ontwikkelingsvisie Heuvel.

Dit heeft geleid tot het vaststellen van de ontwikkelingsvisie in de Stuurgroep van 15 mei 2001 (zie Bijlage III, het deel van het verslag dat gaat over de behandeling van de ontwikkelingsvisie). De ontwikkelingsvisie is op 21 juni 2001 gepresenteerd aan de bewoners van Heuvel in de kerk aan het Mgr. Nolensplein. De opmerkingen binnen de Stuurgroep en de suggesties gedaan op de inloopbijeenkomst zijn verwerkt in de ontwikkelingsvisie (Bijlage V bevat het verslag van de inloopbijeenkomst). De gewijzigde ontwikkelingsvisie is in de Stuurgroep van 5 september 2001 vastgesteld. Daarnaast is vastgesteld welke projecten de komende periode uitgewerkt zullen worden (zie onder andere de fasering van de aanpak in hoofdstuk 10).

1.2 Karakteristiek van de buurt

Heuvel vormt samen met de voormalige dorpskern Princenhage het zuidwestelijk deel van Breda. Van oudsher voert een aantal routes vanuit de binnenstad van Breda naar Princenhage en Antwerpen. Het gaat dan om de route: Haagweg-Heuvelstraat-Mastbosstraat en de Oranjeboomstraat. Deze wegen zijn in de loop van de tijd van lintbebouwing voorzien.

Heuvel wordt begrensd door de Graaf Engelbertlaan in het zuiden, de Mastbosstraat in het westen, de Heuvelstraat en de Haagweg in het noorden en tenslotte de rivier Aa of Weerijns in het oosten.



Heuvel is globaal opgedeeld in drie buurten:

- Het zuidwestelijk deel van de wijk is ontworpen door de stedenbouwkundige Granpré Molière, terwijl het oostelijk deel volgens de principes van Peutz is uitgewerkt. Het zuidwestelijk deel heeft een dorps karakter met voornamelijk eengezinswoningen en enkele portiekflats. De grens van dit stuk wordt gevormd door: de Dr. Struyckenstraat, de Heuvelbrink, de Talmastraat en de Mastbosstraat.
- De oostelijke buurt wordt gedomineerd door portiekflats. Het plan Peutz is autonoom en trekt zich weinig aan van de omgeving. De buurt bestaat uit bouwblokken van drie tot vier woonlagen. Het deel wordt begrensd door: Maarten de Vriesstraat, Dr. Struyckenstraat en de omgeving van het Dr. Struyckenplein.
- De beide buurten worden van elkaar gescheiden door het plan Schaap. Typend voor dit plan zijn de lange bouwblokken, de sobere en kleinschalige architectuur, de diepe tuinen en de oost-west gerichte straten.

Heuvel telt ongeveer 6.500 inwoners. De wijk kent een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Het merendeel van de woningen dateert uit de jaren vijftig.

De invulling van de wijk is geënt op de behoeften van de naoorlogse periode. De nadruk ligt op goedkope sociale huurwoningen en meergezinwoningen. Het eigen woningbezit is beperkt. De geschiktheid van veel woningen wordt momenteel door sommigen negatief beoordeeld.

Er is een hoge verhuisgeneigdheid waar te nemen, hoewel het aantal vertrekkers niet spectaculair stijgt. Wel neemt de woonduur af.

Als gevolg van de woningsamenstelling is er de laatste jaren een eenzijdige bevolkingssamenstelling ontstaan. Het aandeel alleenstaanden en éénuoudergezinnen in Heuvel is groot, evenals het aandeel allochtonen. De laatstgenoemde groep heeft voornamelijk een Marokkaanse achtergrond. Er zijn veel bewoners met een laag opleidingsniveau en een laag inkomen. Het percentage werklozen is ten opzichte van heel Breda hoog.

Veel basisschoolleerlingen hebben een achterstand en komen via de scholen in aanmerking voor speciale programma's. De deelname aan het speciaal onderwijs is vanuit Heuvel hoger dan gemiddeld. Dit geldt ook voor de deelname aan het voorbereidend beroepsonderwijs (VBO).

In Heuvel is veel groen aanwezig. Hoewel dat een positief element is, zijn er veel klachten over vervuiling en overlast.

Heuvel kent twee wegwijnende winkelcentra: één aan het Dr. Struyckenplein en één aan het Mgr. Nolensplein.

In de wijk zijn 130 bedrijven en bedrijfjes gevestigd, die werk bieden aan 529 personen. Dit aantal neemt de laatste jaren af.

In het algemeen zijn er veel klachten over de woonomgeving. Met name ouderen achten de wijk voor hen niet langer geschikt. Zij voelen zich vaak onveilig.

Gelukkig voelen vele bewoners zich verantwoordelijk voor hun buurt en proberen zij actief mee te werken aan verbetering.

Sterkte/zwakte analyse De sterke/zwakte analyse voor Heuvel ziet er als volgt uit:

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigen karakter van de buurt: sociaal, stedenbouwkundig en architectonisch - Ligging vlakbij het centrum - Lage boek- en bedrijfswaarde van de woningen en voorzieningen - Groene uitstraling - Gering aantal eigenaren 	<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fysiek, sociaal en veiligheidsbeheer onder hevig druk - Geringe woningdifferentiatie, zowel in typen, eigendom als prijsklasse - Laag opleidingsniveau van schoolverlaters en bewoners - Verouderd voorzieningeniveau
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage rentestand, economische opleving en inkomensgroei - Groei naar multiculturele samenleving - Combinatie van functies in één gebouw - Verschuiving van huur naar koopsector en toename woningdifferentiatie - Toename mobiliteit: leefomgeving bewoners wordt groter: fysiek, virtueel, gevoel 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - In stand blijven en versterken van de tweedeling - Afname tolerantie voor afwijkende leefstijlen - Toename overlast en criminaliteit - Afname van vraag naar eenvoudige huurwoningen - Afname van de mantelzorg, burenhulp en welzijns- en vrijwilligerswerk

Naast de sterke/zwakte analyse hebben de direct betrokkenen de kans gekregen om markante, waardevolle of opmerkelijke punten in de buurt aan te geven. Dat is gebeurd door er een waardering met hartjes aan te geven.

HOOFDSTUK 2

De opgave De opgave voor Heuvel kan het beste vergeleken worden met het voldoen aan een VINEX-opgave. Met dien verstande dat er ten opzichte van VINEX in de stedelijke vernieuwingsgebieden reeds woningen staan en bewoners woonachtig zijn. De opgave is vergelijkbaar omdat ook in de stedelijke vernieuwing bepaald moet worden welke functies er in de buurt moeten komen, op welke plek en hoeveel ruimte dat in beslag neemt. En dat wordt dan ingeschat voor een periode van 10 tot 15 jaar. Nadat helderheid is gekomen over het programma dat geaccommodeerd moet worden is het een kwestie van het bij elkaar brengen van tijd, geld en inspanningen wanneer iets gerealiseerd wordt. Alvorens helder te krijgen hoe en wat er ruimtelijk vertaald moet worden voor Heuvel is eerst de inhoudelijke opgave geformuleerd.

De opgave voor Heuvel valt in vier delen uiteen:

- Naar een integrale samenleving.
- Heuvel bereikbaar voor alle bevolkingsgroepen.
- Vooruitgang voor de huidige bewoners.
- Vergroten betrokkenheid bewoners en andere actoren.

Naar een integrale samenleving

Rekening wordt gehouden met de verschillende groepen bewoners in de buurt, zoals de verschillende groepen autochtonen, studenten, sociaal zwakkeren, verschillende groepen allochtonen en asielzoekers. Bij de aanpak van Heuvel wordt aangesloten bij het totstandkomen van de geïntegreerde, multiculturele samenleving. Niet als last, maar als kans. Er wordt daarom gewerkt aan het wegnemen van onveiligheidsgevoelens bij de verschillende groepen. In Heuvel is sprake van een gemêleerde bevolking. Hiermee wordt rekening gehouden bij (taal)onderwijs, zorg, winkelveorzieningen, welzijnswerk, kerken en moskees etc. Daarbij geldt dat het van groot belang is om het allochtoon kader dat nu in de buurt gevestigd is in de buurt te houden.

Heuvel bereikbaar voor alle bevolkingsgroepen

Heuvel kan profiteren van de economische opleving. Er kan in de buurt geïnvesteerd worden. Die investeringen in de gebouwde omgeving moeten enerzijds leiden tot handhaving van het eigen karakter van de buurt, maar anderzijds leiden tot een grotere woningdifferentiatie en toevoegingen in de dure huursector of koopsector. En in combinaties van huur en koop. Bij de vergroting van de woningdifferentiatie moet er rekening mee gehouden worden dat er nieuwe groepen naar Heuvel komen. Groepen die het aantrekkelijk vinden om stedelijk te wonen in een specifiek vormgegeven stedenbouwkundige omgeving onder eigen architectuur. Met de ligging nabij het centrum kan een woonmilieu gekozen worden passend bij deze groep. Met de komst van de nieuwe groep bewoners ontstaat er een behoefte aan andere voorzieningen, zowel in de sfeer van detailhandel, bedrijvigheid, diensten (boodschappenservice aan huis) en sport (fitness, sauna).

Vooruitgang voor de huidige bewoners

De komst van nieuwe bewoners in de buurt kan en mag er niet toe leiden dat de situatie van de huidige bewoners niet verbetert. De huidige bewoners moeten de kans krijgen om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière, variërend van het betrekken van een andere, grotere (sociale) huurwoning tot het kopen van een eigen woning of een vorm tussen huur en koop. Daarbij zal er oog moeten zijn voor het feit dat de bewoners die uit de buurt moeten verhuizen vanwege de sloop van hun woning elders in Breda op een goede adequate manier gehuisvest moeten worden en dient het proces van herhuisvesting op een zorgvuldige manier te gebeuren. In die zin bepalen de herhuisvestingsmogelijkheden het tempo van de sloop- en nieuwbouwplannen.

Naast het wonen moeten er meer mogelijkheden komen voor werken en onderwijs. Voor het onderwijs geldt dat prioriteit ligt bij het ontwikkelen van ideeën voor het verlengen van de schooldag voor de kinderen, het verbeteren van het voorschoolse niveau en een bijdrage leveren aan de verbetering van de prestaties van de leerlingen in het voortgezet onderwijs. Om dit mogelijk te maken moet de samenwerking tussen de verschillende instanties die zich daarmee bezighouden aangetrokken worden. De ontwikkeling van het Brede School concept kan er toe leiden dat er een nieuw gebouw komt of gezorgd wordt dat verschillende instanties meer in elkaars nabijheid komen. Maar vooralsnog moet de prioriteit liggen bij de verbetering van de ontwikkeling van de kinderen in Heuvel.

Ook moet serieus werk gemaakt worden van ontwikkeling van woon-werkcombinaties en het opzetten van een bedrijfsverzamelgebouw binnen de buurt, zowel voor ambachtelijke bedrijvigheid als dienstverlening (onder andere ICT-toepassing en een link met het digitaal trapveld).

Vergroten betrokkenheid bewoners en andere actoren

Bij de aanpak van Heuvel is het van groot belang om de huidige en toekomstige bewoners intensief bij de aanpak te betrekken. Hierdoor wordt het draagvlak voor het nemen van (ingrijpende) maatregelen vergroot. Iedereen moet snappen wat er gaat gebeuren, waarom bepaalde maatregelen genomen worden en hoe de verbetering van de buurt gestalte krijgt. Maar het kan niet beperkt blijven tot de bewoners alleen. Ook de andere partijen, zoals gemeente, woningcorporaties, welzijns- en opbouwwerk, winkeliers en bedrijven, dragen hun steentje bij. Alleen door een goede en hechte samenwerking lukt het om een aanpak van de grond te krijgen.

Bewoners kunnen nu al hun steentje bijdragen door hen te betrekken bij het beheer.

HOOFDSTUK 3

Doelstellingen Kwaliteit maken we samen, dat is het credo.

Met als ambitie een wijk:

- Waar mensen weer mee doen en voor zichzelf en elkaar kunnen zorgen.
- Met aantrekkelijke voorzieningen.
- Waar ook mensen met lage inkomens kunnen wonen.
- Waar goede onderwijsvoorzieningen voor jong en oud en intelligent en minder bekwaam aanwezig zijn.
- Waar verschillende culturen in goede harmonie wonen en samenleven.
- Waar zittende bewoners de kans hebben een andere, betere woning te betrekken.
- Met aantrekkingskracht op nieuwe bewoners.
- Waar gewoond én gewerkt wordt.
- Met een prettig leefklimaat voor jong en oud.
- Met een eigen identiteit.

De ontwikkelingsvisie legt de basis om deze ambitie in praktijk te brengen. Een samenhangende visie op de toekomst van de buurt is geformuleerd, waarbij sociale, economische en fysieke structuurversterking hand in hand gaan.

Doelstelling 1

Behoud van karakter van de buurt

De wijzigingen in de buurt hebben tot doel om de woon- en leefsituatie te verbeteren en de kwaliteit omhoog te brengen. Tegelijkertijd wordt ervoor gezorgd dat het huidige karakter van de buurt behouden blijft. Hiertoe legt het ontwikkelde Stedenbouwkundig Basisplan de basis:

- Wat blijft persé behouden in de buurt: wat kenmerkt het monumentale karakter van de buurt?
- Welke groene en ruimtelijke kwaliteit blijft behouden?
- Waar kunnen wijzigingen plaatsvinden die de buurt versterken?



Doelstelling 2

Nieuwe en vernieuwde woonmilieus

Er zal fors ingegrepen worden in de woningvoorraad. Die ingrepen moeten leiden tot vernieuwde woonmilieus waar het gaat om de vervanging van de bestaande woningen en beïnvloedt de verhouding huur-koop ten gunste van koop. In de nieuwbouw ligt er de taak om andere, nieuwe woonmilieus aan de buurt toe te voegen.

De komende periode:

- Sloop en nieuwbouw van de woningen van het Vierkantje.
- Sloop en nieuwbouw van de woningen in de Heinsiusstraat e.o.
- Transformatie van een aantal Peutzblokken: sloop- nieuwbouw.
- Opknappen van de woningen aan de M. de Vriesstraat met handhaving van karakteristieke gevels.
- Uitwerking van de woonmogelijkheden aan de Talmazone.
- Combinatie van wonen en werken op het VOS-terrein, wonen boven winkels op het Dr. Struyckenplein en langs de Dr. Struyckenstraat en andere verspreid liggende locaties.



Doelstelling 3

Sociaal en fysiek beheer

Elke investering in de toekomst van de wijk gaat vooraf en wordt gevolgd door: sociaal en fysiek beheer.

- Voorop staat dat de bewoners (weer) actief en zelfstandig deelnemen aan de buurt en de samenleving.
- Parallel hieraan worden dagelijkse hindernissen en ergernissen direct aangepakt. Daarnaast worden onderhoud en beheer van openbare ruimte en woningvoorraad geoptimaliseerd.
- Keuze van speerpunten beheer en accenten de komende periode.
- Bewoners krijgen de beschikking over een buurtbudget om eigen ideeën uit te voeren.

Doelstelling 4

Verbeteren van de onderwijssituatie

Prioriteit wordt gegeven aan het verbeteren en verbreden van het onderwijs. De huidige en toekomstige bewoners hebben recht op een optimalisatie van hun mogelijkheden voor de toekomst.

- Opzet en uitwerking van de Brede School: investeren in de samenwerking tussen de scholen en onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheden van nieuwbouw nabij het Mgr. Nolensplein.

Doelstelling 5

Op peil brengen van het voorzieningenniveau

Een buurt met goede woningen is een ding, maar goede, adequate voorzieningen vormen een onmisbare schakel in een goed woon- en leefklimaat.

- Versterken van de detailhandel op het Dr. Struyckenplein, in combinatie met woonfunctie en vestiging van bibliotheek.
- Buurtvoorzieningen concentreren op het Mgr. Nolensplein, waaronder de Brede School, met behoud van een steunpunt voor de dagelijkse levensbehoeften en mogelijkheden open laten voor woon-werkcombinaties.



Doelstelling 6

Bevordering van de buurteconomie

Het realiseren van arbeidsplaatsen in de buurt, in de combinatie van wonen en werken.

- Uitwerking van bedrijvigheid in de buurt onder andere op het VOS terrein.
Buurteconomie: winkels in de buurt (met name Dr. Struyckenplein, maar ook Mgr. Nolensplein) en toelaten van combinaties van wonen en werken onder andere Dr. Struyckenstraat, Mgr. Nolensplein, Planciusplein en andere verspreid liggende locaties.

3.1 Versterking van de sociale structuur

De aanpak van de buurt moet enerzijds leiden tot een verbetering van het fysieke leefklimaat, anderzijds is van belang dat de sociale structuur van de buurt verstevigd wordt. Heuvel kent een goede sociale infrastructuur waarvan gebruik gemaakt kan worden. Getuige ook de vele verenigingen in de buurt en het aantal actieve bewoners. In de aanpak wordt geanticipeerd op degenen die actief een bijdrage willen leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat.

Het onderwijs levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de sociale structuur. Voor Heuvel wordt allereerst voorzien in de verbetering van de positie van de kinderen doordat de verschillende instanties beter met elkaar gaan samenwerken en zorgen voor een verlenging van de schooldag: het Brede School concept. Binnen de Brede School wordt een verbinding gelegd tussen het dagelijkse onderwijs en de leefsituatie buiten schooltijd. Daarbij is ook specifieke aandacht voor degenen die buiten de boot dreigen te vallen of al gevallen zijn. Verbetering van het onderwijs heeft op de lange termijn een positief effect.



Voor de kortere termijn wordt bij de uitvoering van het nieuwe sociale en fysieke beheerplan gewerkt aan de verbetering van de veiligheid van de buurt en wordt specifieke aandacht gevraagd voor het opzetten van activiteiten voor jongeren (Bijlage II Het sociaal en fysiek beheerplan).

3.2 Versterking van de voorzieningen en economie

Voor de buurtbewoners moeten er voldoende voorzieningen binnen bereik zijn. Uiteraard wordt rekening gehouden met de huidige tendensen, waaronder de verdere concentratie van de detailhandel. Voorwaarde is dan wel dat er binnen de buurt steunpunten blijven, zodat ook de oudere buurtbewoners in staat blijven hun boodschappen zelf te doen (indachtig het Bredase beleid van levensloopbestendige wijken). Naast het winkelaanbod moet er aandacht zijn voor het op peil houden en brengen van andere voorzieningen zoals op het gebied van welzijn en gezondheidszorg.

Binnen de buurt is verder behoefte om de buurteconomie te versterken. Er zijn op dit moment reeds plannen met het VOS-terrein en de Dr. Struyckenstraat. Daarnaast zijn er mogelijkheden op

het Mgr. Nolensplein, Planciusplein en andere verspreide locaties. Het gaat hierbij vrijwel altijd om combinaties van wonen en werken. Bij het vestigen van bedrijvigheid wordt rekening gehouden met beperking van de overlast voor de nabij gelegen woningen. Qua bedrijven zal het met name gaan om kleinere bedrijven in de dienstverlenende sector.

3.3 Versterking van de fysieke structuur

De structuur van de wijk, de bebouwing en de vormgeving van de openbare ruimte wordt uniek geacht voor Nederland. De traditionalistische en gematigd progressieve vormgeving hebben nergens in West-Brabant zo letterlijk hun neerslag gekregen. Voor Heuvel zijn daarbij kenmerkend de groenstructuur, de stedenbouwkundige verkaveling en de pleinen.

De regie voor Heuvel dient enerzijds conserverend te zijn, maar anderzijds dient rekening te worden gehouden met een ontwikkeling en aanpassing aan de huidige eisen. De kerk aan het Mgr. Nolensplein, het complex van Maria Mediatrix aan de oostzijde van de Heuvelbrink en de Hoge School aan de Verbeetenstraat zijn beeldbepalend en moeten behouden blijven. Voor de bebouwing in het deel van Granpré Molière worden de architectonische uitgangspunten van grote waarde geacht, hetgeen ook geldt voor de blokken die door Peutz ontworpen zijn.

Bij de verbeteringsmaatregelen worden de volgende punten in acht genomen:

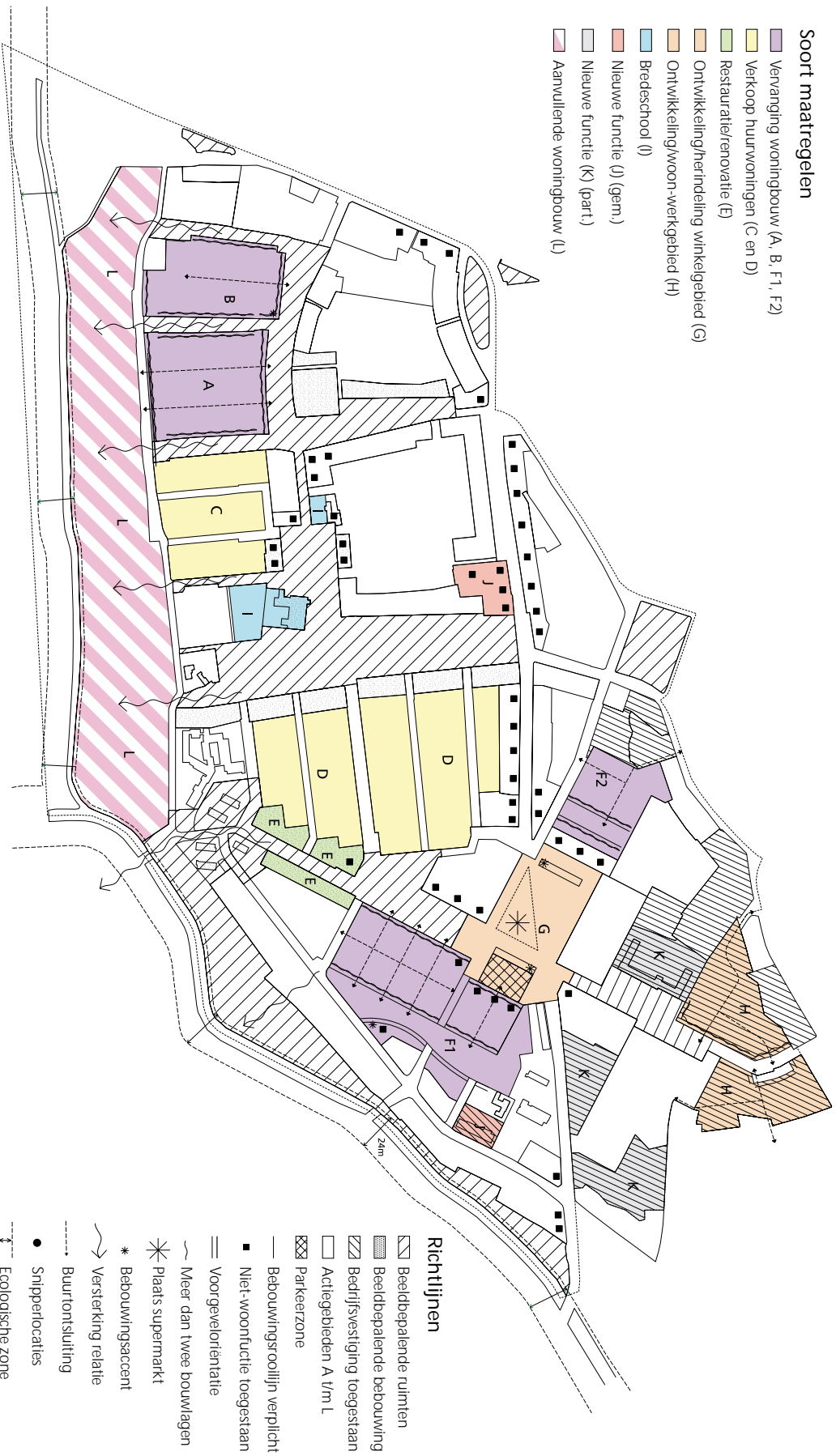
- Handhaving van de stedenbouwkundige structuur ten aanzien van de hele wijk.
- Eventueel vervangende nieuwbouw in het gedeelte van Granpré Molière dient vorm te krijgen in de geest van de Delftse school.
- Behoud van bovengenoemde monumentale objecten.
- Bepalen van het ruimtelijk programma voor de komende 15 jaar en de plaatsen vastleggen waar het programma gerealiseerd gaat worden.

Naast het aspect van cultuurhistorische waarden moeten de maatregelen gericht zijn op:

- Instandhouding van de bijzondere kwaliteit van de groene ruimtes in de wijk.
- Handhaven van het groene karakter en open ruimte van De Brink.
- Meer differentiatie in de buurt door ook duurdere en grotere woningen te realiseren.
- Kwalitatief slechte huisvesting omzetten in goedkope nieuwbouw in de huursector.
- Herverdeling van wijkvoorzieningen. Met name gaat het daarbij om de inpassing van de Brede School en de versterking van de winkelvoorzieningen.
- Aanpassing van de bestaande woningen en woonomgeving aan de hedendaagse eisen met het oog op toekomstwaarde, verhuur en verkoopbaarheid.
- De introductie van woonwerkmilieus voor zover deze inpasbaar zijn binnen de woonomgeving.
- Behoud van het groene karakter van de Talmzone en de Aa of Weerijds.

In de bijgevoegde kaart staat het Stedenbouwkundig Basisplan. Op de kaart staan de functies van de verschillende gebieden.

A Vervangende nieuwbouw van het Vierkantje. complex L008, Fagelstraat, Groen van Prinstererstraat, Dr. Kuiperstraat en Van Slingelandtstraat.	Van Oldebarneveldtstraat, en Johan de Wittstraat.	straaat, Olivier van Noortstraat, Houtmanstraat, Tasmanstraat en Dirk Hartogstraat.	Hudsonstraat. F2Vervanging woningen Montessoristraat en Fröbelstraat.	voorzieningen op het Mgr. Nolensplein.
C Verkoop van een deel van de huurwoningen in het gebied De Savornin Lohmanstraat, Troelstrastraat en Colijnstraat.		E Restauratie en renovatie van de woningen en woonomgeving Maarten de Vriesstraat.	G Ontwikkeling en herindeling van het Dr. Struyckenplein.	J Nieuwe functies voor De Vlieren en De Keyzersmolen.
B Vervangende nieuwbouw van de Heinsiusstraat complex O22, Heinsiusstraat,	D Verkoop van een deel van de huurwoningen Troel-	F1 Vervanging woningen Planciusplein en	H Ontwikkeling van combinatie wonen en werken op het VOS terrein.	K Nieuwe functies voor de Hoge school en de Rotelgarage.
			I Ontwikkeling van	L Woningbouw in de Talmazone.



Het Basisplan geeft de richtlijnen voor de aanpak van de gebieden. In Bijlage I staat de tekst van het stedenbouwkundig basisplan.

HOOFDSTUK 4

Onderwijs Achterstanden op het gebied van onderwijs werken lang door op de leefsituatie van de buurtbewoners. Vanwege die achterstanden kunnen kinderen, zeker indien die achterstanden in de voorschoolse fase opgelopen zijn, moeilijker mee op de huidige basisschool en hebben moeite om hun weg te vervolgen in het voortgezet onderwijs. En de keten kan dan gemakkelijk verder gaan door de moeite die het dan kost om een plek te vinden op de arbeidsmarkt. Een mogelijke spiraal naar beneden kan dan gemakkelijk in gang gezet zijn. In Heuvel is iets dergelijks aan de hand. Het verbeteren van de onderwijssituatie vanaf de voorschoolse fase heeft daarom grote prioriteit. Verbetering van het onderwijs heeft direct effecten voor de kinderen in de buurt en een verbetering zal zijn uitwerking niet missen op de algehele woon- en leefomgeving, zo zijn de verwachtingen.

Heuvel behoorde vroeger tot een onderwijsvoorrangsgebied en is tegenwoordig onderdeel van het gemeentelijk onderwijsachterstandenbeleid. Dat wil onder meer zeggen dat de schoolloopbanen van de kinderen en jongeren uit de wijk veel aandacht behoeven.

Enkele feiten:

- Laag gebruik van de peuterspeelzalen, met name door allochtone kinderen.
- Van de basisschoolleerlingen in Heuvel gaat 31% naar de Keyersmolen. Het aantal leerlingen met een achterstand (de zogenaamde W-factor) is daar 95%, terwijl dat voor Heuvel als geheel 60% bedraagt, en dat is al hoog.
- Voor het voortgezet onderwijs geldt dat de deelname aan het voortgezet middelbaar beroeps-onderwijs 55% bedraagt. Dit is een erg hoog percentage.
- Ruim een tiende van de bevolking is werkzoekend.
- Een tiende van de bevolking heeft een bijstandsuitkering.
- Ruim een kwart van de huishoudens moet rondkomen van een laag inkomen.
- Bijna eenderde van de bewoners zegt niet goed te kunnen rondkomen met het huishoudinkomen.
- Heuvel scoort vrij slecht op de indicator voor sociale achterstand.

In het afgelopen half jaar is veel aandacht besteed aan de onderwijssituatie binnen Heuvel en het belang hiervan voor de toekomst van de buurt. Het verbeteren van de onderwijssituatie sluit aan bij de opgave om de positie van de huidige bewoners te verbeteren. Met name de mogelijkheden van de ontwikkeling van de Brede School gedachte voor Heuvel is veel aan de orde geweest.



Als randvoorwaarden voor het werken aan een Brede School kunnen genoemd worden:

- Definieer scherp welke doelen je samen nastreeft.
- Communiceer daarover, zet veelvuldig de 'klokken gelijk'.
- Schep en onderhoud een draagvlak.
- Luister goed naar de behoeften en wensen van de bewoners.
- Waardeer de veldwerkers, geef aan dat je wilt leren uit de praktijk.
- Voor iedereen geldt: waardeer en stel eisen aan professionals, bevorder deskundigheid.
- Spreek ook de kinderen en jongeren aan op hun potentieel (zowel hun cognitieve als sociaal-emotionele potentieel).
- Formuleer een heldere visie en strategie, onderbouw deze en stel ze ter discussie; geef inbreng, zoek een evenwicht tussen delen en sturen.
- Leg verbondenheid vast, spreek heldere stappen af, kijk regelmatig terug.
- Neem realistisch de tijd, maar kom ook snel met kleine wezenlijke stappen vooruit, want dat bindt.
- Maak gebruik van intermediairs die permanent contacten met de bewoners hebben, zoals buurtmoeders.
- Investeer, ook in samenhang en samenwerking.

(Uit: Verbeterde schoolloopbanen in de wijk Heuvel, pagina 7)

Dit indachtig impliceert de volgende doelstelling met het onderwijs in Heuvel:

Een Brede School aanpak in Heuvel is gericht op evenredige deelname van alle groepen leerlingen aan het voortgezet onderwijs, wordt gekenmerkt door een resultaatgerichte en doorlopende werkwijze en door integraliteit van onderwijs, zorg, welzijn en andere disciplines.

Binnen de Brede School Heuvel wordt gedacht aan een samenwerkingsverband van een aantal instanties. Instanties die te maken hebben met:

1. De voor- en voerschoolse periode.
2. De zorgstructuur rondom het kind in de wijk.
3. Het verlengen van de schooltijd.
4. De periode na de basisschool.

Binnen de voor- en voerschoolse periode wordt gewerkt aan:

- Een grotere deelname aan voor- en voerschoolse voorzieningen.
- Een eenduidig pedagogisch concept.
- Een grotere betrokkenheid van de ouders.

Aan de volgende functies wordt gedacht binnen de Brede School:

- kinderdagopvang,
- buitenschoolse opvang,
- peuterspeelzaalwerk,
- basisschool met gym/sportzaal,
- huiswerkfaciliteit,
- bibliotheek,
- mediatheek,
- digitaal trapveld,
- welzijnsvoorziening: buurthuis en gemeenschapshuis.

In Bijlage IV staat het uitvoeringsplan Brede School.

HOOFDSTUK 5

Pleinen Op dit moment zijn er binnen Heuvel een tweetal karakteristieke pleinen: het Dr. Struyckenplein en het Mgr. Nolensplein. Zij zijn karakteristiek voor het stedenbouwkundig concept. In de planvorming is daarom veel aandacht besteed aan de doelstellingen voor de pleinen.

Karakteristiek Dr. Struyckenplein

Het Dr. Struyckenplein is een groot plein met ruimtelijk een onduidelijke invulling. Het bevat een aantal winkels en een supermarkt.

Aan de noordelijke zijde ligt de Primarkt als belangrijkste winkelvoorziening. De overige winkels zijn verspreid over een strip aan de andere zijde van het plein: een bloemen- en plantenwinkel, een winkel voor tijdschriften/rookwaren en een videotheek.

Karakteristiek Mgr. Nolensplein

Het Mgr. Nolensplein wordt het meest gekenmerkt door de monumentale kerk, het plein ervoor en de groenstrook.

Er zijn op dit moment op dit plein nog enkele winkels. Het winkelarsenaal leidt echter al geruime tijd een kwijnend bestaan. Naast winkels zijn er enkele horecabedrijven.

Visie Dr. Struyckenplein

Voor het Dr. Struyckenplein geldt dat dit plein het levendig centrum moet worden voor de winkelvoorzieningen van de buurt met daaraan gekoppeld een bibliotheek en mogelijk twee hoogbouwflats als markante geleidingen van de Dr. Struyckenstraat.



Met betrekking tot het Dr. Struyckenplein wordt gestreefd naar een levendig middelpunt voor de wijk, waarbij uitgegaan wordt van het concentreren van de winkelvoorzieningen en het terugdringen van het doorgaande verkeer; Uitgegaan wordt van de handhaving van de doorgaande straat diagonaal over het plein; de noordzijde van het plein zal moeten worden ingericht tot verblijfsgebied. De zuidzijde van het plein dient voor de inpassing van nieuwe winkelbebouwing.

Visie Mgr. Nolensplein

In het Stedenbouwkundig Basisplan is gezocht naar een goede locatie om het programma van de Brede School weg te zetten. Belangrijke elementen die hierbij een rol spelen:

- centrale ligging in de buurt,
- voldoende plaats voor het programma,
- betekenisvolle plaats.

Gekozen is voor het Mgr. Nolensplein.



Gebruik wordt gemaakt van de kerk, die daarmee een nieuwe functie krijgt. Bijkomend voordeel van deze invulling wordt gevormd door het feit dat hiermee de ontmoetingsfunctie van het Mgr. Nolensplein nieuw leven ingeblazen wordt. Het wordt dan weer een bruisend plein waar met name het open gedeelte van het plein een functie terugkrijgt en niet te vergeten de kerk weer een volwaardige plaats in de buurt kan veroveren. Iets wat helemaal past binnen het stedenbouwkundig concept van Granpré Molière. Wonen rondom het plein alwaar het bruisende leven zich afspeelt bij de voorzieningen voor de buurt. Naast de centrale functie die het Mgr. Nolensplein vervult voor de voorzieningen, blijft er op het plein een steunpunt bestaan om te kunnen voldoen aan de primaire, dagelijkse levensbehoeften. Deze is met name bedoeld voor de ouderen die in de directe nabijheid van het Mgr. Nolensplein wonen en waarvoor de afstand naar het Dr. Struyckenplein te ver is.



HOOFDSTUK 6

Buurteconomie Heuvel is niet alleen een buurt waar gewoond wordt. Naast de winkels en andere voorzieningen is het noodzakelijk dat er aandacht besteed wordt aan de mogelijkheden van het stimuleren van buurteconomie. Nagegaan is op welke wijze meer werkgelegenheid in de buurt gebracht kan worden. Voor de ontwikkeling van de buurt is het van belang dat er meer bedrijvigheid in de buurt komt.

Reeds enkele jaren geleden is een ontwikkeling in gang gezet voor het zogenaamde VOS-terrein (wijkwerkterrein: Verbeetenstraat, Oosterstraat en Scheldestraat). Voor het VOS-terrein wordt gestreefd naar combinaties van wonen en werken.

Daarnaast is er op dit moment al beperkte bedrijvigheid langs de Dr. Struyckenstraat. De bedoeling is de bedrijvigheid op deze locatie te handhaven en uit te breiden. Ook hier wordt gestreefd naar combinaties van wonen en werken. Daarbij zal gelet worden op het beperken van de overlast voor de bewoners.

De gemeente wil in deze voorwaardenscheppend zijn om bedrijvigheid mogelijk te maken.

In Heuvel wordt het ontwikkelen van mogelijkheden voor starters in bedrijfs- en kantoorverzamelgebouwen beoogd: in de praktijk is gebleken dat (door)startende ondernemers die gehuisvest zijn in dergelijke gebouwen een veel betere overlevingskans hebben dan starters die op een solitaire plek zitten. Een locatie vlakbij de ontsluitingweg biedt daarbij de beste mogelijkheden.

Gedacht wordt aan het realiseren van twee bedrijfsverzamelgebouwen. Een gebouw voor ambachtelijke bedrijven en een voor meer kantoorachtige functies (ICT-mogelijkheden).

Hiermee kan aangesloten worden op de realisatie van het digitale trapveld in Heuvel.



HOOFDSTUK 7

Sociaal en fysiek beheer Voor Heuvel is een beheerplan opgesteld met aandacht voor sociale en fysieke aspecten waarbij wordt gewerkt aan combinaties van curatief ingrijpen en preventief bezig zijn (Bijlage II).

De volgende doelstellingen worden met het beheer nagestreefd:

- Komen tot een gezamenlijke beheerverantwoordelijkheid en onderlinge afstemming.
- Behouden eigen karakter van de buurt: sociaal, stedenbouwkundig, groen en architectonisch
- Grotere betrokkenheid bij het beheer.
- Versterken fysiek, sociaal en veiligheidsbeheer.
- Voorzien in het gat dat ontstaat door de afname van de mantelzorg, burenhulp, welzijnswerk en inzet vrijwilligers.
- Komen tot een schonere buurt.

Voor het beheer gelden de volgende uitgangspunten:

- Partijen moeten op een goede wijze met elkaar samenwerken, goed communiceren en op de hoogte zijn van elkaars werkzaamheden.
- Maken van prestatieafspraken: daarmee stelt elke partij zich controleerbaar op.
- Leidraad: niet wijzen naar de tekortkomingen van de andere partij(en), maar aangeven wat je zelf aan beheer doet.
- Beheren is een kwestie van keuzes maken: indien bepaalde taken niet uitgevoerd worden dan moet er sprake zijn geweest van een keuze. Het is mogelijk om beheertaken over te dragen naar een andere partij: daar hoort dan ook een budgetoverdracht bij, tenzij partijen onderling besluiten dat op een andere manier met elkaar te regelen.
- De beheertaken worden vastgesteld en gecontroleerd.

Beheerthema's

De vernieuwing binnen Heuvel krijgt de komende jaren gestalte doordat verschillende projecten onder handen genomen worden. Het betreft zowel de woningbouw alsook het voorzieningen-niveau, de wegenstructuur, het onderwijs en de werkgelegenheid. Het gaat in de meeste gevallen



om vernieuwingen binnen de buurt: nieuwe elementen worden in de buurt gebracht, hetgeen leidt tot het aantrekken van andere bewoners, nieuwe functies, andere werkgelegenheid etc. Al deze wijzigingen laten onverlet dat voor de huidige bewoners en gebruikers van de buurt een aantal thema's binnen de buurt een belangrijke rol spelen die hun functioneren bepalen.

De accenten voor de komende periode:

- Veiligheid, omdat de veiligheidsbeleving een belangrijk item vormt voor bewoners in hun oordeel over de woon- en leefsituatie.
- Jongeren/jeugdigen, omdat er aan de ene kant klachten worden geuit over de overlast die jongeren in Heuvel veroorzaken. Aan de andere kant kan geconstateerd worden dat er voor de jeugd in Heuvel weinig activiteiten ontplooid worden.
- Vervuiling, omdat dit het woon- en leefklimaat in negatieve zin beïnvloedt. Vervuiling vindt op verschillende fronten plaats. Maak onderscheid tussen maatregelen met als oogmerk vervuiling te voorkomen en maatregelen die leiden tot het verwijderen van vervuiling.
- Herstructurering, omdat dit het komende jaar gestalte krijgt door de sloop van de woningen van St. Laurentius in het Vierkantje.

De uitwerking van de speerpunten vindt reeds de komende periode plaats. Er wordt enerzijds een programma opgesteld voor het komende jaar, anderzijds wordt 2001 gebruikt om uitwerking te geven aan de plannen voor 2002 en verder.

De uitvoering van het beheerplan zal de voorzitter van de Trojka+ ter hand nemen. Hiervoor is capaciteit ingeruimd. Daarnaast is voorgesteld om elk kwartaal een beheeroverleg te houden waar alle participanten, inclusief Stichting Wijkbelang om de tafel schuiven om de voortgang te bespreken en eventueel nieuwe initiatieven en aandachtspunten in te brengen.

Convenant

Met de opsomming van de taken die de partijen op zich gaan nemen is het mogelijk gebleken met elkaar de afspraken voor 2001 schriftelijk vast te leggen in de vorm van een convenant. De afspraken die gemaakt worden over de monitoring van de uitvoering van het beheer zijn onderdeel van het convenant. Elk jaar wordt vervolgens vastgelegd wat de doelen zijn voor het komende jaar en welke activiteiten hiervoor ontplooid worden. De voorzitter van de Trojka vervult hierin een sleutelfunctie.

Buurtbudget

Naar de buurt toe moet helder worden dat het beheer (nog) beter geregeld gaat worden en dat er aandacht is voor de specifieke problemen die er binnen Heuvel zijn. Daarbij wordt geanticipeerd op het zelf organiserend vermogen van de buurt, door in Heuvel, net zoals in Noordoost, een buurtbudget vrij te maken voor ideeën van bewoners. Groot voordeel van een budget voor ideeën van bewoners is dat zij daarmee de mogelijkheid krijgen om zelf vorm te geven aan het beheer (en voor een gedeelte de vernieuwing) van de buurt. Dat heeft alleen maar een positief effect op de verdere vernieuwing van de buurt. Daarbij geldt dat bewoners de gelegenheid krijgen projecten te bedenken en medeverantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. De bewoners (waaronder de jongeren) maken zelf de keuze of zij dat willen doen. Binnen de ontwikkelingsvisie Heuvel wordt iedereen in de gelegenheid gesteld.

De voorbereidingen om het project Lusten en Lasten in Heuvel te starten zijn in gang gezet.

De vervangende nieuwbouw dient in de geest van de Delftse School architectonisch vorm te krijgen. Dit houdt in dat een traditionalistische baksteenarchitectuur met een zorgvuldige detaillering en een bescheiden ornamentiek wordt nagestreefd om zo een klassieke harmonie tussen architectuur en het stedenbouwkundig concept te kunnen bewerkstelligen, maar ook tussen de bestaande en de nieuwe bouwwerken.

Heinsiusstraat en omstreken

WonenBreda is bezig met de planvorming van het complex Heinsiusstraat en omstreken.

Zij is voornemens om de woningen te slopen en nieuwbouw te plegen van huur- en koopwoningen.

In totaal gaat het om sloop van 85 woningen en is het doel om 101 woningen terug te bouwen.

Het gaat daarbij om 67 eengezinswoningen en 34 meergezinswoningen. Zoals nu verwacht wordt zal dit in de periode 2004-2006 zijn beslag krijgen.

De redenen om de woningen te vervangen zijn gelegen in het feit dat de woontechnische kwaliteit van de woningen gering is, de woningen zijn klein en de hoogte van de investeringen om de woon- en bouwtechnische staat omhoog te brengen staan niet in verhouding met de te bereiken resultaten.

Planidee:

- middeldure koopwoningen,
- middeldure koopwoningen met garage,
- gestapeld blok langs Talmastraat,
- 70 a 80% koopsector en 20 a 30% huur vanaf f 850,- per woning,
- beukbreedte eengezinswoningen circa 6 meter.

Talmazone

Aan de zuidkant van de buurt ligt de Talmazone, een groenstrook. Op dit moment zijn hier sportvelden, een volkstuintencomplex, de Boksring en enkele bedrijfspanden en woningen gevestigd.

De netto dichtheid mag in de toekomst maximaal 30 woningen per ha. bedragen. In totaal is het voornemen om in de Talmazone 295 woningen te bouwen.



De vervangende nieuwbouw dient in de geest van de Delftse School architectonisch vorm te krijgen. Dit houdt in dat een traditionalistische baksteenarchitectuur met een zorgvuldige detaillering en een bescheiden ornamentiek wordt nagestreefd om zo een klassieke harmonie tussen architectuur en het stedenbouwkundig concept te kunnen bewerkstelligen, maar ook tussen de bestaande en de nieuwe bouwwerken.

Heinsiusstraat en omstreken

WonenBreda is bezig met de planvorming van het complex Heinsiusstraat en omstreken.

Zij is voornemens om de woningen te slopen en nieuwbouw te plegen van huur- en koopwoningen.

In totaal gaat het om sloop van 85 woningen en is het doel om 101 woningen terug te bouwen.

Het gaat daarbij om 67 eengezinswoningen en 34 meergezinswoningen. Zoals nu verwacht wordt zal dit in de periode 2004-2006 zijn beslag krijgen.

De redenen om de woningen te vervangen zijn gelegen in het feit dat de woontechnische kwaliteit van de woningen gering is, de woningen zijn klein en de hoogte van de investeringen om de woon- en bouwtechnische staat omhoog te brengen staan niet in verhouding met de te bereiken resultaten.

Planidee:

- middeldure koopwoningen,
- middeldure koopwoningen met garage,
- gestapeld blok langs Talmastraat,
- 70 a 80% koopsector en 20 a 30% huur vanaf f 850,- per woning,
- beukbreedte eengezinswoningen circa 6 meter.

Talmazone

Aan de zuidkant van de buurt ligt de Talmazone, een groenstrook. Op dit moment zijn hier sportvelden, een volkstuintencomplex, de Boksring en enkele bedrijfspanden en woningen gevestigd.

De netto dichtheid mag in de toekomst maximaal 30 woningen per ha. bedragen. In totaal is het voornemen om in de Talmazone 295 woningen te bouwen.



Randvoorwaarden

- Als groengebied handhaven en behoud ecologische verbindingzone (breedte 24 meter).
- Een open stadsrand, toegankelijk voor publiek.
- Mogelijke nieuwbouw spiegelbeeldig bouwen, dus luxe woningen.
- Combinatie van eengezinswoningen en een meergezinswoningen (max. 50%).
- Eengezinswoningen: maximaal 2 lagen met kap, eventueel in combinatie met werkfuncties, parkeren op eigen terrein.
- Meergezinswoningen: maximaal 4 lagen, 20% bebouwd terreinoppervlak maximaal 6 lagen.
- Uitvoeren met gebouwde parkeervoorziening.

Hudsonstraat en M. de Vriesstraat

Voor het gebied ten zuid oosten van het Dr. Struyckenplein is voor de daar aanwezige Peutzblokken een schetsontwerp gemaakt voor sloop- en nieuwbouw van woningen. Totaal worden er 206 Peutzwoningen gesloopt. Deze maken plaats voor 32 meergezinswoningen en 64 maisonette woningen.

De woningen aan de M. de Vriesstraat zullen worden opgeknapt met handhaving van de karakteristieke gevels.



De bebouwingsopzet van de vervangende nieuwbouw is volgens een streng regime met heldere doorgetrokken gevelwanden langs het Planciusplein en de centrale groene ruimte. Uitgegaan wordt van stevige woonblokken in maximaal 4 lagen. Gepleit wordt voor korte blokken. Qua architectuur wordt uitgegaan van een strakke eigentijdse vormgeving.

Montessoristraat

Voor dit deel worden de aanwezige Peutzblokken gesloopt, totaal 108 woningen en komen er 86 nieuwbouwwoningen.

Uitgegaan wordt van de handhaving van de Montessoristraat als hoofdonthuizing. Aan weerszijden van de Montessoristraat wordt uitgegaan van woonblokken tot 4 lagen hoog. Het overige gebied kan worden ingevuld met grondgebonden woningen van 4 à 5 op een rij. In dat verband wordt uitgegaan van een gewijzigde stedenbouwkundige opzet waarbij de Fröbelstraat wordt vervangen door een nieuw stratenstelsel: een verbinding vanaf de Heuvelstraat naar de Montessoristraat en een aftakking naar de Laan van Mertersem. Met betrekking tot de bebouwing langs deze straten wordt uitgegaan van 2 en 3 lagen; Aan de zijde van de Laan van Mertersem kunnen eventueel ook kantoren en/of dienstverlenende bedrijven worden geprojecteerd.



Troelstrastraat en Willem Barentzstraat

Voor dit gebied wordt voorgesteld om een aantal woningen te verkopen. Voor zowel de Troelstrastraat als de Barentzstraat is het voornemen om circa 50% van de woningen te verkopen.

HOOFDSTUK 9

Projectaanpak Voor het bepalen van de aanpak van Heuvel is gekozen voor het principe: 'tekenen = rekenen'. Daarmee is enerzijds gekozen voor het in beeld brengen van het stedenbouwkundig basisplan en anderzijds maakt dit het mogelijk met de cijfers in de hand keuzes te maken. Vrij snel is inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van wijzigingen in het plan, van het bouwen van meer of minder woningen op bepaalde locaties, van het wijzigen van bestemmingen (van wonen naar werken bijvoorbeeld) of het realiseren van bepaalde voorzieningen. De financiële vertaling is per project/deelgebied opgesteld, zodat het mogelijk wordt om per project/deelgebied sluitende afspraken te maken over de financiële bijdrage van de verschillende partijen.

De principes van samenwerken houden in dat de corporaties verantwoordelijk zijn voor de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van hun uitgeefbaar terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor alle kosten en opbrengsten buiten het uitgeefbaar terrein van de corporaties. Leidend principe is dat kosten en opbrengsten vooraf vastgesteld worden en dat hierover tussen partijen vooraf afspraken worden gemaakt.

Voor de deelgebieden wordt de volgende fasering aangehouden.

Deelgebied	Exploitatie	
	Start	Eind
A. Vierkantje	2001	2004
B. Heinsiusstraat	2002	2003
C. Troelstrastraat	2001	2009
D. Barentszstraat	2001	2009
E. M. de Vriesstraat	2004	2007
F1. Hudsonstraat	2004	2007
F2. Montessoristraat	2004	2007
G. Dr. Struyckenplein	2004	2007
H. VOS-terrein	2001	2005
I. Mgr. Nolensplein	2002	2003
J. De Vlieren en De Keysersmolen	2002	2003
K. Hoge school en garage	Pm	Pm
L. Talmazone	2001	2005

Bij de berekeningen is rekening gehouden met maatregelen per deelgebied. In de afzonderlijke deelprogramma's hierna wordt uitgebreider ingegaan op de doelstellingen die nagestreefd worden en vindt een verdieping plaats van de aard van de voorgenomen maatregelen.

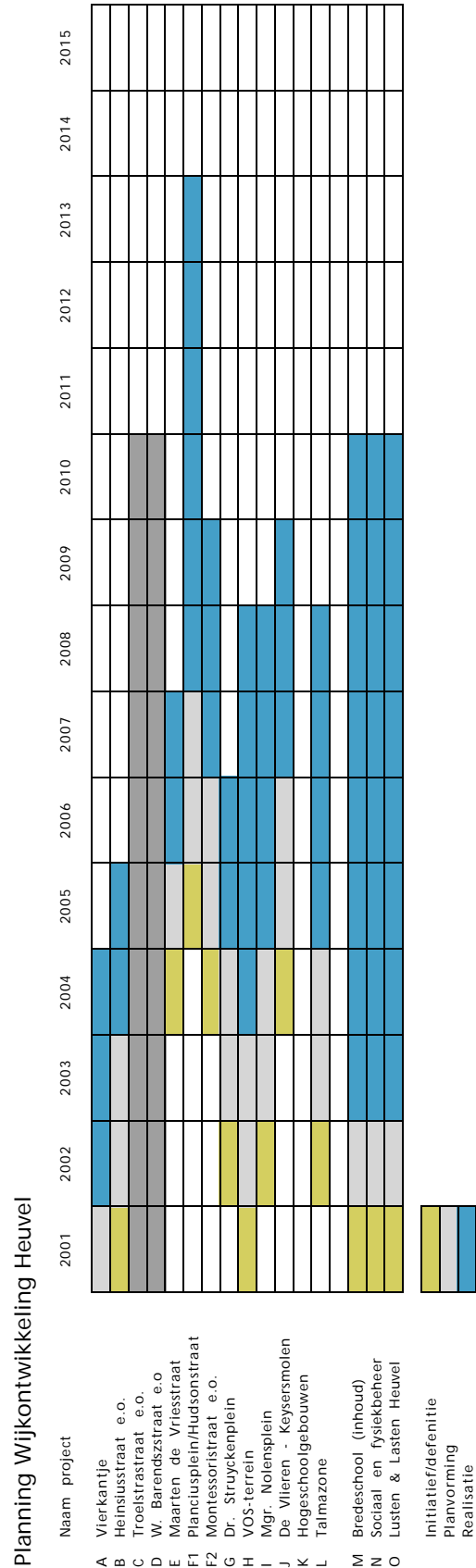
Deelgebied	Maatregelen
A. Vierkantje	- Sloop van 252 woningen - Nieuwbouw van 151 sociale huurwoningen
B. Heinsiusstraat	- Sloop van 85 woningen - Nieuwbouw van 101 koopwoningen
C. Troelstrastraat	- Verkoop van een deel van de huurwoningen
D. Barentszstraat	- Verkoop van een deel van de huurwoningen
E. M. de Vriesstraat	- Renovatie van de woningen
F1. Hudsonstraat	- Sloop van 206 woningen - Nieuwbouw van 96 woningen
F2. Montessoristraat	- Sloop van 108 woningen - Nieuwbouw van 86 woningen
G. Dr. Struyckenplein	- Realisatie van 2.500 m ² winkeloppervlak - Realisatie van de bibliotheek - Nieuwbouw van 67 woningen
H. VOS-terrein	- Realisatie van nieuw 6.600 BVO bedrijfsoppervlakte - Nieuwbouw van 120 woningen
I. Mgr. Nolensplein	- Verbouw van de kerk tot multifunctionele ruimte - Nieuwbouw van basisschool en kinderopvang - Verbouw voor buurtvoorziening
J. De Vlieren en De Keyersmolen	- sloop van De Vlieren - nieuwbouw van 34 woningen - verplaatsing van de bibliotheek - Keyersmolen. Pm
K. Hoge school en Rotelgarage	Pm
L. Talmazone	- Nieuwbouw van 295 koopwoningen

De diverse betrokken partijen hebben aangegeven te willen samenwerken aan de herstructurering binnen Heuvel. De samenwerking is vorm gegeven door de vorming van een Stuurgroep. De Stuurgroep bestaat uit deelnemers van de gemeente Breda, vertegenwoordigers van de twee woningcorporaties en de Stichting Wijkbelang Heuvel. Binnen de Stuurgroep vindt de integrale afweging plaats van wat bereikt moet worden. Tevens wordt de voortgang van het proces nauwlettend in de gaten gehouden.

Gegeven het ruimtelijk model wordt de herstructurering primair vorm gegeven binnen de bestaande eigendomsgrenzen. Per deelgebied worden de afspraken vastgelegd: programma, inbrengwaarden, ambities, kwaliteitsniveaus en fasering. Daarmee wordt vooraf duidelijk wat de verschillende partijen in de deelgebieden uit gaan voeren en welke financiële inspanning daarmee getroost is. Op basis hiervan worden afspraken gemaakt.

HOOFDSTUK 10

Fasering Voor de verschillende projecten/deelgebieden geldt de volgende fasering:



HOOFDSTUK 11

Werkwijze en organisatie De werkwijze binnen het project kent telkens de trits denken, doen, meten en evalueren. Daarbij doen we dat niet één keer maar voortdurend. Zo wordt, terwijl verder invulling wordt gegeven aan de ontwikkelingsvisie, ook al gewerkt aan projecten.

Denken:

- doelstellingen
- doelen
- opgave/activiteiten

Doen:

- uitvoeren van maatregelen
- uitwerking projecten

Meten:

- evalueren

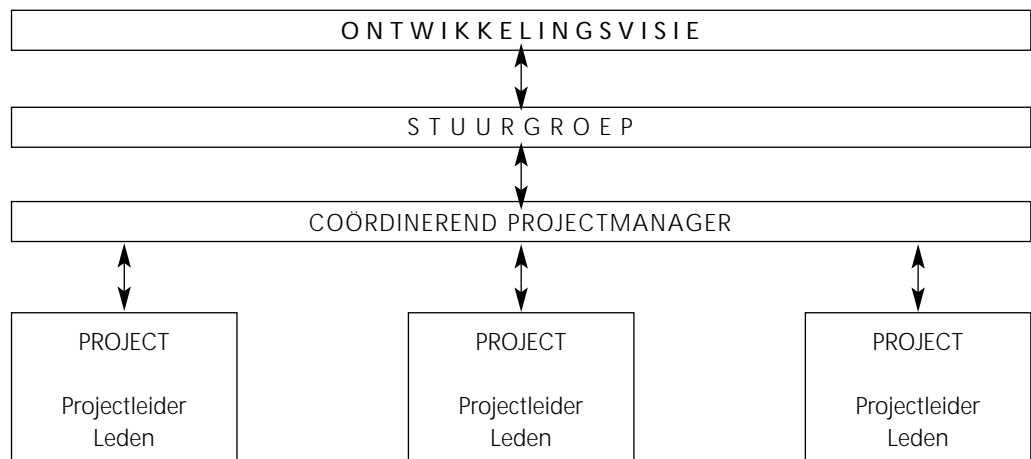
Deze trits wordt niet voor alle werkzaamheden binnen het project binnen precies dezelfde tijds-spanne doorlopen, daarvoor moeten er teveel zaken ondernomen worden. Het principe geldt wel voor alle activiteiten: denken, doen en meten. Aan de hand van de resultaten van het meten, de evaluatie, wordt een denkproces op gang gezet voor de volgende werkzaamheden et cetera. En dat moet allemaal leiden tot een verbeterde wijk vanaf nu tot over 10 tot 15 jaar.

Deze werkwijze is noodzakelijk aangezien de totale investeringen over de periode vanaf nu tot over 10 tot 15 jaar fors zijn. Partijen zullen ook de vrijheid moeten hebben om te kunnen schuiven in de aanpak, de aanpak te kunnen wijzigen of zelfs de samenstelling van de betrokken partijen te kunnen wijzigen. Deze wijze van aanpak vergt een bepaald soort inzet van de gemeente. Was het in de zeventiger en tachtiger jaren gewoon dat de gemeente de uitvoering van stadsvernieuwingsprojecten zelf ter hand nam, dan zal de rol nu wezenlijk anders moeten zijn. De gemeente zal bij uitstek de overall regisseursfunctie moeten vervullen en binnen deze regie deel functies overlaten aan andere partijen op deelterreinen.

Om deze functie te kunnen vervullen zal het kader van de aanpak helder moeten zijn.

De ontwikkeling van de stedelijke vernieuwing in Heuvel leidt er toe dat er op enig moment veel verschillende projecten naast elkaar lopen, variërend in stadia: van pril idee tot uitvoeringsgereed.

Naast de corporaties zullen ook andere marktpartijen een rol gaan vervullen binnen de stedelijke vernieuwing. Ook in dat geval geldt dat de hoofdlijnen van de aanpak en de randvoorwaarden voor een project vooraf helder moeten zijn. Dan pas is het mogelijk om marktpartijen aan te trekken.



Organisatorisch is het noodzakelijk om de stedelijke vernieuwingsopgave te laten besturen door een Stuurgroep. Alle activiteiten vallen onder verantwoordelijkheid van de Stuurgroep. De coördinerend projectmanager legt verantwoording af aan de Stuurgroep en kan, aangezien alle taken binnen stuurgroepverband plaatsvinden, het totaal overzicht bewaren. Dat geeft de garantie dat de afspraken die tussen alle partijen gemaakt zijn ook nagekomen worden en kan op tijd gesignaleerd worden indien daar de hand mee gelicht dreigt te worden.

Voor de gemeentelijke organisatie geldt bovendien dat er voor gezorgd moet worden dat tussen de verschillende afdelingen en diensten op een goede wijze afstemming plaatsvindt over de uitwerking van de ontwikkelingsvisie. Daartoe wordt een directieteam samengesteld bestaande uit vakdirecteuren van betrokken diensten. Het team communiceert rechtstreeks met de coördinerend projectmanager en staat onder leiding van de coördinerend wethouder.

Ieder project staat onder leiding van een projectleider. Een aantal projecten wordt door de gemeente getrokken, anderen door de woningcorporaties. Afhankelijk van de aard van de projecten en het verloop worden (externe) partijen bij de aanpak betrokken. De projectleiders houden de coördinerend projectmanager op de hoogte van de voortgang en komen op verzoek bij de Stuurgroep om aan te geven hoever het staat met het project of welke kant het inhoudelijk opgaat.

Kenmerken Plangebied

Gebied

De Ontwikkelingsvisie heeft betrekking op de buurt Heuvel.

De bewoners

In Heuvel wonen circa 6.500 personen, verdeeld over circa 3.200 huishoudens. Ten opzichte van heel Breda is het percentage gezinnen met kinderen beperkt, neemt het percentage allochtonen toe en is er ook een toename van het aantal éénooudergezinnen.

In sociaal economisch opzicht valt op dat het aantal werkzoekenden beperkt daalt. Mede hierdoor is de inkomensstijging gering. Een aantal bewoners heeft daarom moeite om rond te komen met het beschikbare inkomen.

Onderwerp	Heuvel			Breda
	Oost	West	Totaal	
<i>Bevolking</i>				
Aantal inwoners	3.688	2.850	6.538	159.063
Aantal huishoudens	1.884	1.308	3.192	66.787
Eenoudergezinnen	9%	14%	11%	9%
Alleenwonend	43%	35%	39%	30%
<i>Leeftijdsopbouw</i>				
Tot 12 jaar	10%	15%	12%	14%
Van 12 tot 18 jaar	5%	5%	5%	6%
Van 18 tot 54 jaar	59%	52%	57%	54%
55 jaar en ouder	26%	28%	26%	26%
Allochtonen	21%	22%	21%	11%
Economische situatie ABW/IOAW/WW	9%	8%	10%	4%
% werkzoekend			13%	6%
<i>Woningvoorraad</i>				
Aantal woningen	1.951	1.348	3.299	68.581
Woningcorporatie	64%	80%	71%	34%
Part. Huur	12%	0%	7%	8%
Eigen woning	24%	20%	22%	58%
Meergezins			52%	32%

Bron: Onderzoek en Informatie, gemeente Breda, gegevens per 1 januari 1999

Colofon

Samenstelling

- H.W.M. van Rooijen
SOAB, onderzoek- en adviesbureau, Breda

Bijdragen

- Gemeente Breda
- De Jong Adviesbureau Lokaal Sociaal Beleid
- KuiperCompagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Projectmanager:

- L.H.A. van Gerven (076) 529 36 83

Vormgeving

- Bureau Vormgeving, gemeente Breda

