



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Versterken van de Haagse Beemden

een icoon uit de Nederlandse stedenbouw van de jaren 80 en 90

*Advies O-team
November 2020*



o_Team

_ontwerpkracht_voor_opdrachtgevers_

Inhoud

_1 DE OPGAVE..... 3

_2 ONTWERPOPGAVEN..... 4

 _DE SOCIALE OPGAVE4

 _DE GROENE OPGAVE5

 _DE VERDICHTINGS- EN VOORZIENINGENOPGAVE.....5

_3 ONTWERPEND ONDERZOEK..... 6

 _SOCIALE OPGAVE 'HAAGSE BEEMDEN BEWEEGT' DOOR BOVENGRONDS EN DOFF ONDERZOEK, ONDERWIJS EN ADVIES7

 _GROEN OPGAVE 'NAAR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE GROENE WIJK' DOOR FEDDES/OLTHOF..... 10

 _VERDICHTINGS- EN VOORZIENINGENOPGAVE DOOR M3H ARCHITECTEN 13

_4 DE OOGST..... 17

_STAKEHOLDERS..... 21

_CONTACT 22

_1 De opgave

Aan de noordwestkant van Breda ligt de Haagse Beemden, een wijk met zo'n 30.000 inwoners en 10.000 woningen die een stedenbouwkundig icoon uit de jaren 80 en 90 vormt. De wijk staat symbool voor de inverse stedenbouw in Nederland met veel groen om en in de wijk en stedelijke bebouwing die verweven is met het landschap. In het hart bevinden zich twee landgoederen waaromheen de buurten Asterd, Heksenwiel, Kesteren, Kievitsloop, Gageldonk, De Kroeten, Overkroeten, Muizenberg en Paradijs liggen.

Qua hoofdstructuur valt de Haagse Beemden als bloemkoolwijk te typeren, maar bij het inzoomen op de verschillende buurten zijn er duidelijk verschillende architectuurstijlen en stedenbouwkundige opzetten te herkennen: van de Bossche School, Structuralisme, Modern tot Postmodern.



Voor deze wijk is de gemeente op zoek naar oplossingen om tot een sterkere wijk te komen.

Hiermee gaat het O-team graag aan de slag omdat er nu een momentum is om deze oplossingen te verbinden met de opgaven waar de stad aan werkt, zoals de 'V van Breda' en de Omgevingsvisie die in de maak is.

De gemeente Breda investeert in haar bestaande stad en ontwikkelt tegelijkertijd nieuwe gebieden, waaronder Crossmark en het terrein Gasthuisvelden waar grote ontwikkelopgaven liggen.

_2 Ontwerpopgaven

In de wijk spelen diverse vraagstukken, variërend van het verouderde groen dat een cyclus heeft doorgemaakt en aan vervanging toe is, tot het versterken van de sociale structuur in de wijk, jongeren meer aanzetten tot bewegen en het bouwen voor ouderen in de wijk.

Uit al deze vraagstukken zijn we tot drie thematische onderzoeken gekomen die we bij vier (ontwerp)bureaus neerleggen. Bij een van drie thema's pleiten we voor een samenwerking van twee bureaus omdat daarmee een nuttige kruisbestuiving van expertises plaatsvindt.

Het O-team zet ontwerpend onderzoek in om de opgave te analyseren en nieuwe ideeën bespreekbaar maken. Daarmee worden belangen van betrokken partijen inzichtelijk en mogelijke oplossingen geëtaleerd. Dit proces van het O-team waarbij zo'n vijftig stakeholders en vier bureaus betrokken waren, heeft tot waardevolle en kansrijke bevindingen en ideeën geleid die we in dit (onafhankelijk) advies samenbrengen en van aanbevelingen voorzien.



_DE SOCIALE OPGAVE

Bij deze opgave staan jongeren tussen de twaalf en zestien jaar centraal. De uitdaging voor de Haagse Beemden die we zien is het bevorderen van een gezonde leefstijl via de inrichting van de buitenruimte, die uitdaagt tot bewegen en die het geestelijk welzijn van jongeren stimuleert. We zijn op zoek naar interventies binnen de driehoek activiteiten/eigenaarschap/ buitenruimte-inrichting die leiden tot meer interactie en sociale cohesie en een gezonde, veilige en leefbare wijk.

Dit thema is door stadssocioloog Wenda Doff van Doff Onderzoek, Onderwijs en Advies uitgewerkt, samen met landschapsarchitect Mascha Onderwater van Bovengronds.

DE GROENE OPGAVE

De vraagstelling die hier centraal staat is het herontwerp van het openbaar groen op de schaal van de hele wijk in de vorm van een strategisch groenplan. We zijn op zoek naar hoe een kwalitatief versterkte groenstructuur er voor de Haagse Beemden uit ziet, hoe de ontwerper het bestaande groen denkt te reviseren, wat nieuwe kwaliteiten kunnen zijn en hoe deze aansluiten bij huidige opgaven en trends. Verder is het onze ambitie dat er meer samenhang tussen de buurten ontstaat dan nu het geval is; bijvoorbeeld door het transformeren van de groenstructuur (en aanpassingen in de programmering), maar ook door extra of verbeterde verbindingen op fiets- en wandelniveau.

Dit ontwerpthema is door Yoran van Boheemen en Femke Visser van het landschapsarchitectenbureau Feddes/Olthof onderzocht.

DE VERDICHTINGS- EN VOORZIENINGENOPGAVE

Deze opgave is specifiek toegespitst op het ruimtelijk inzichtelijk maken van de vergrijzing en de veranderende behoefte aan wonen, woonomgeving en voorzieningen in de Haagse Beemden. De centrale vraag die we daarbij hebben is hoe de wijk eruitziet als de ouderen die er nu wonen, binnen de wijk (of buurt) doorstromen naar een andere woning op maat. En wat dat dan voor ruimtelijke gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de mobiliteit in de wijk, de inrichting van de openbare ruimte en het aanbod aan voorzieningen.

Tweede vraag is wat er gebeurt als deze ouderen thuis blijven wonen, wat voor een ruimtelijke aanpassingen dit dan vergt en wat vervolgens op het gebied van mobiliteit, ruimte en voorzieningen op buurt of wijkniveau gebeurt.

Dit onderzoek is opgepakt door Machiel Spaan en Marc Reiniers van het architectenbureau M3H.

_3 Ontwerpend onderzoek

Het O-team zet ontwerpend onderzoek in om de opgave te analyseren en aan te scherpen. Daarmee worden de belangen van de betrokken partijen inzichtelijk en mogelijke oplossingen verkend. Na een aantal verkennende gesprekken met de gemeente Breda is een drietal opgaven gedefinieerd. Aan deze opgaven zijn bureaus gekoppeld die in opdracht van het O-team ontwerpend onderzoek hebben uitgevoerd.

- Bovengronds en Doff voor de SOCIALE OPGAVE
- Feddes/Olthof voor de GROENE OPGAVE
- M3H Architecten voor de VERDICHTINGS- EN VOORZIENINGENOPGAVE



De onderzoeken van de bureaus hebben stuk voor stuk geresulteerd in aansprekende producten met inspirerende ideeën en bruikbare verhaallijnen. De producten van de bureaus worden hierna per opgave samenvattend uiteengezet. De volledige resultaten van de bureaus zullen als bijlage bij dit product worden meegeleverd.

_ SOCIALE OPGAVE 'HAAGSE BEEMDEN BEWEEGT' door BOVENGRONDS EN DOFF ONDERZOEK, ONDERWIJS EN ADVIES

In deze verkenning staat het bevorderen van een gezonde leefstijl via de inrichting van en interventies in de buitenruimte (voor jeugd in leeftijdsgroep 12-16 jaar) centraal.

Basisopmerkingen/ opvallendheden:

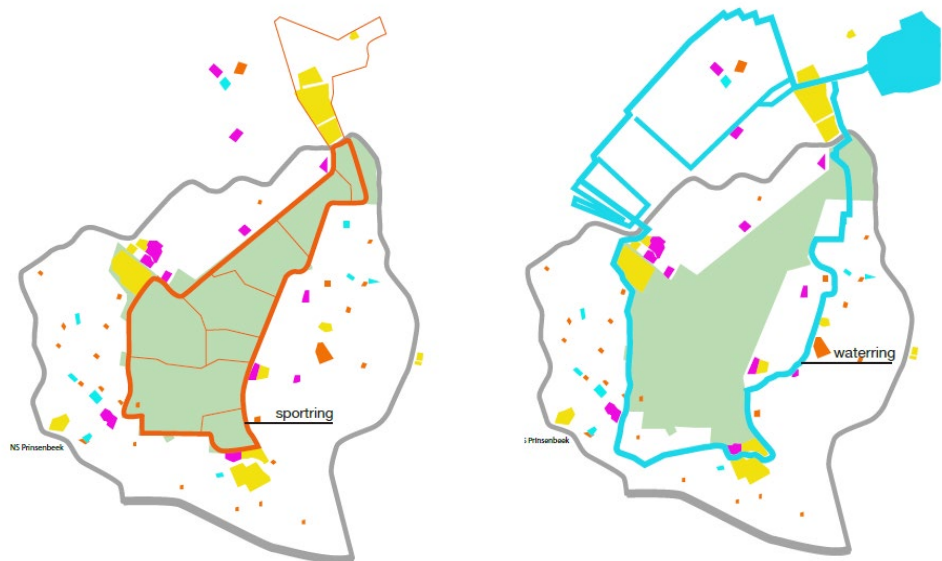
Er wordt een uitvoerig theoretisch kader geboden van de demografische onderzoeken voor deze doelgroep. Hieruit blijkt:

- Dat de leeftijdscategorie (12-16 jaar) nagenoeg het meest sport (veelal in verenigingsverband) maar tegelijk ook de grootste bewegingsarmoede kent; ze hebben vooral overdag te weinig beweging
- Er zijn grote verschillen tussen buurten qua gezondheid. Deze zijn te herleiden naar de verschillen in achtergronden/ opleidingen
- De Haagse Beemden wordt door bewoners als een fijne plek ervaren, toch heeft de wijk geen goed imago. Onderling in de Haagse Beemden zitten ook specifieke verschillen:
 - Op veiligheid scoren de zuidelijke wijken iets minder hoog dan de noordelijke wijken
 - Verkeersoverlast wordt in Gageldonk (zuidelijk in de wijk gelegen) als heftiger ervaren dan in Heksenwiel (de meest noordelijke buurt). Met de tussenliggende buurten als bijna perfecte gradiënt op/aflopend in het ervaren van overlast
 - De openbare ruimte wordt in de noordoostelijke wijken over het algemeen als schoner ervaren dan de zuidwestelijke wijken.
- Ondanks dat de Haagse Beemden waarschijnlijk de hoogste dichtheid kent aan speelplekken in Nederland zijn deze voorzieningen monofunctioneel, hebben ze weinig identiteit en bieden ze weinig binding tussen de buurten
- Veel wandel- en fietspaden in de Haagse Beemden zijn van slechte kwaliteit met 'weinig ogen op straat' door veel schuttingen, rolluiken en bosjes. Deze paden zijn bovendien slecht verlicht, wat zorgt voor een lage sociale veiligheid
- De buurten zijn stenig met veel verharding en relatief weinig groen. Verder is de inrichting van de buitenruimte met name op de auto georiënteerd en minder op de wandelaars en fietsers; voor hen is de wijk minder beweegvriendelijk ingericht



De oplossingen die voor bovenstaande aspecten worden aangedragen zijn:

- Interventies plegen om beweging (fietsen, wandelen en spelen) in de dagelijkse routine te stimuleren
- Het verbeteren van de woonomgeving met betrekking tot beweeg- en sportgedrag via: de ervaring van nabijheid, verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers, sociale veiligheid middels 'ogen op de straat', aantrekkelijk groen, goede voorzieningen (hardware), verbindingen (orgware) en beheer (software)
- Het ontharden van de buurten door de dubbele ontsluiting van auto's (aan de voor- én achterkant van de woningen) te transformeren in parkeren aan de achterkant van de woningen en collectieve binnentuinen/ ontmoetingsruimte aan de voorkant van de woningen
- Het geschikt maken van de buurtontsluitingswegen voor fietsers, zodat zij 's avonds veilig naar huis kunnen en een alternatieve route hebben naast de vrijliggende fietspaden door het groen
- Het groen meer in de stenige wijk brengen en het landschap meer met de wijk verbinden door de volgende interventies te plegen:
 - Bindt de buurten met een sportroute langs de buitenrand van de centraal gelegen landgoederenzone en maak hier meerdere kleine doorsteken doorheen. De sportroute biedt plaats aan hardlopen, skaten, fitness en spelen. De biodiversiteitopgave en de wateropgave kunnen aan deze recreatieve ring worden gekoppeld
 - Benut de bestaande waterstructuur en maak hiervan een waterring voor sport, spel en recreatie waaronder suppen en kanoën



- Het creëren van punctuaties (plekken met een uniek karakter) zoals:
 - Het multifunctioneel maken van bestaande voorzieningen (verlichting, funboxen en laservelden met verschillende sporten)
 - Meer identiteit door variatie in groen (zie ook de groenstudie van Feddes/ Olthof)
 - Meer verblijfskwaliteit door banken en picknicktafels
 - Meer variatie en avontuur in het spelen (bouwspeelplaats, natuurspelen et cetera)
 - Landgoederenzone toegankelijk maken met (struin)|paden
 - De combinatie van de voorgaande twee punten met bomen/planken over de sloot/sloten

Samenvattend zijn de bureaus Bovengronds en Doff hun onderzoek gestart met een wetenschappelijke basis over wat het effect van bewegen voor deze doelgroep kan zijn. De effecten (toename emotioneel welzijn, zelfvertrouwen, positief denken, schoolprestaties door verbeterd concentratievermogen, versterking sociale banden en een afname van stress, angsten en depressies) zijn zeer welkome eigenschappen voor jongeren in de Haagse Beemden. Op basis van een wijkanalyse en gesprekken met bewoners en enkele stakeholders in het sociale domein hebben ze vervolgens een set aan concrete interventies voor jongeren in de leeftijd 12-16 jaar voorgesteld. Hun oproep is nu om op korte termijn diverse kleine ingrepen te gaan doen en daarmee met een beperkte investering snel een aantal veranderingen in de Haagse Beemden zichtbaar te maken. Dat is in hun ogen hard nodig omdat het vertrouwen van de wijkbewoners in de gemeente afneemt; het jaarbudget voor de uitvoering van plannen was na het eerste kwartaal van dit jaar al op en met elkaar praten zonder tot uitvoering te komen, vergroot de scepsis.



_GROEN OPGAVE 'NAAR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE GROENE WIJK' **door FEDDES/OLTHOF**

Yoran van Boheemen lichtte de bureauaanpak van Feddes/Olthof voor de groenopgave in de wijk toe aan de hand van een analyse over de wijkopzet (hoe heeft deze bijzondere wijk zich ontwikkeld), zijn bevindingen op basis van een gebiedsbezoek (wat is erover van de oorspronkelijke opzet van de wijk), kaartonderzoek, gouden regels (kansen om de wijk te verbeteren) en een aantal gebiedsuitwerkingen.

Al struinende in de bibliotheek van de universiteit van Wageningen vinden Femke Visser en hij een boek over architect Tummers, die samen met Maas het plan voor de opbouw van de Haagse Beemden heeft opgesteld. Het kenmerkende aan de Haagse Beemden is de bijzondere wijkopzet op basis van groen, waarbij de cultuurhistorie van het gebied als uitgangspunt voor de stedenbouw is genomen; een voor die tijd vooruitstrevend principe. De oudste buurten (zoals Gageldonk) liggen op de hogere zandgronden van de oeverwallen, de latere buurten in de lagere beekdalen. De wijk is zodanig ontworpen dat er zo veel mogelijk randlengte tussen stad en land aanwezig en heeft een groen hart. De zuid- en westrand van het plangebied worden begrensd door grootschalige infrastructuur en diagonaal door de wijk loopt een hoogspanningstracé dat ondergronds zal gaan.



Een bezoek aan de wijk levert daarnaast een aantal duidelijke conclusies op over wat eraan openbaar groen over is en hoe dit handvatten kan bieden voor een strategie voor herontwerp van groen op de schaal van de hele wijk. Yoran merkt op dat het moeilijk is om je door het groene hart van de wijk te bewegen; er zijn weinig wandelpaden in deze landgoederenzone die een enclave vormt, wel kan er gefietst worden.

In de wijk is het groen over het algemeen saai, er zijn veel hekken (ontoegankelijke grasveldjes, weinig te doen), 's avonds is het relatief sociaal onveilig om door het wijkgroen te fietsen (weinig zicht van en op de omgeving), er is weinig ecologische waarde, veel extensief beheerd groen en veel nietszeggende overhoeken. Verder bevinden zich veel achterkanten van woningen aan de groen- en waterzones, is er ontzettend veel water maar dit is wel vaak vies en onbereikbaar. Onder de hoogspanningskabels ligt een potentieel opnieuw in te richten ruimte die nu eentonig van karakter is.

De rondweg is een ring die veel ruimte pakt, maar de entrees naar de wijken zijn slecht herkenbaar. In de wijk is het tenslotte vaak zoeken waar je nu bent en het valt op dat het hier – in contrast met de omgeving – erg stenig is.

Vervolgens toont Yoran een kaartonderzoek die de potentie van de wijk bloot legt, uiteenlopend van de toegankelijkheid en gebruik van het groen, de biodiversiteit, de wegenstructuur, de sociale veiligheid, de wijkidentiteit, het klimaat en de waterstructuur.

Aanvullend op het veldonderzoek valt in de kaarten bijvoorbeeld op dat de verbindingen naar het buitengebied niet optimaal zijn. Ook is te zien dat veel groene ruimte een meer uitnodigend karakter verdient. Dat de biodiversiteitswaarde van het landgoed hoog is en die van de wijk middelmatig tot laag is. Verder is het karakter van de ringweg niet duidelijk. Heeft bijna de hele wijk hittestress. Is er droogte en wateroverlast. En bestaat de waterstructuur uit verschillende peilvakken; het is wel een aaneengesloten systeem maar er is weinig doorstroming.

Deze brede analyse op basis van veldonderzoek en kaartstudie brengt Feddes/Olthof tot het formuleren van de volgende zeven gouden regels voor transformatie van het wijkgroen op verschillende schaalniveaus:

1. **Laat de ondergrond spreken** - meer biodiversiteit, seizoensbeleving + verkleuring van de wijken.
2. **Naar een 'landgoed van de toekomst'** - met een voedselbos, duurzame landbouw met lokale afzet, duurzame energieopwekking en boerderij- en natuureducatie.
3. **Versterk de groenblauwe structuur** - benut de potentie van water, creëer sociaal veilig groen en schoon het groen in de wijk op en verrijk het.
4. **Een nieuw lint van stad tot buitengebied** - verbinding binnenstad-Mark-Haagse Beemden-buitengebied, dwars door de landgoederenzone.
5. **Een parkway met bijzondere entrees** - markeer de entrees met 'gekleurde' bomen en leg een fietspad naast de weg aan.
6. **Aantrekkelijke buurtwegen** - groene berm, parkeervakken met grastegels en introductie fietsstroken.
7. **Groene hoven als parels van de wijk** - vergroenen, ruimte voor waterberging en ontmoeten.

Het ontwerp bureau heeft de geformuleerde spelregels vervolgens in drie voorbeelduitwerkingen toegepast; deze tonen welke kansen er te benutten zijn. Ze zijn voor de buurten Kesteren, Gageldonk en voor de hoogspanningszone gemaakt.

De uitwerking in Kesteren laat zien hoe hier ter plaatse van het winkelcentrum een groene entree te maken is, met een aantrekkelijke waterbeleving en een toegankelijke waterrand gekoppeld aan bestaande en nieuwe voetpaden en fietsroutes. Het water transformeert van losliggende ruimtes naar een verrijkende en groene verbindingsas.



In Gageldonk grijpt Feddes/Olthof de kans aan om de groene ruimte in de buurt te transformeren naar een echte verbinding met het centraal gelegen landgoed. De schets toont hier het landgoed als voedselproducerende wijkrand met een voedselbos, een fruitplukbosje, sociaal veilige fietspaden, struinpaden en bestaande voorzieningen zoals volkstuintjes.

Het voorstel van het hoogspanningslint toont tenslotte een parkstrook die veel gevarieerder en toegankelijker wordt dan nu het geval is en een route vormt van de wijk naar het buitengebied, het groene hart en de rivier de Mark. Deze groene ruimte krijgt een impuls met een nieuwe inrichting en programmering (te overleggen met de bewoners) en beplanting die de ondergrond weerspiegelt; de lagere en hogere delen worden zo zichtbaar gemaakt. Hier valt te denken aan de aanleg van een struinpada, een uitkijkpunt, een speelpad, wadi's, verblijfsplekken et cetera.



Concluderend bieden de zeven gouden regels die Feddes/Olthof heeft bedacht een handvat om de identiteit van de Haagse Beemden te versterken en het eenvormige bosplantsoen en de grasvlakken om te vormen naar nieuw groen met een hogere gebruikswaarde en ecologische waarde. Er ontstaat een rijker palet aan beplanting in de wijk, die de verschillende aanwezige landschappen toont en met een grotere biodiversiteit.

Een van de stakeholders merkt op dat aan het verhaal nog wel een zonering van groen kan worden toegevoegd, die de huidige natuurwaarden beschermt.

VERDICHTINGS- EN VOORZIENINGENOPGAVE door M3H ARCHITECTEN

M3H is gevraagd een scenariostudie te doen naar het ruimtelijk inzichtelijk maken van de vergrijzing en de bijbehorende veranderde behoefte aan wonen, woonomgeving en voorzieningen in de Haagse Beemden. We vroegen hen de scenario's te baseren op de volgende twee uitgangspunten: de senioren zo lang mogelijk in de wijk vasthouden door hen nieuwe woonruimte aan te bieden zodat ze kunnen doorstromen. Of de senioren de kans tot verbouw van hun huis te geven, zodat ze er kunnen blijven wonen. Deze onderzoeksvraag is door M3H als volgt vrijelijk opgevat:

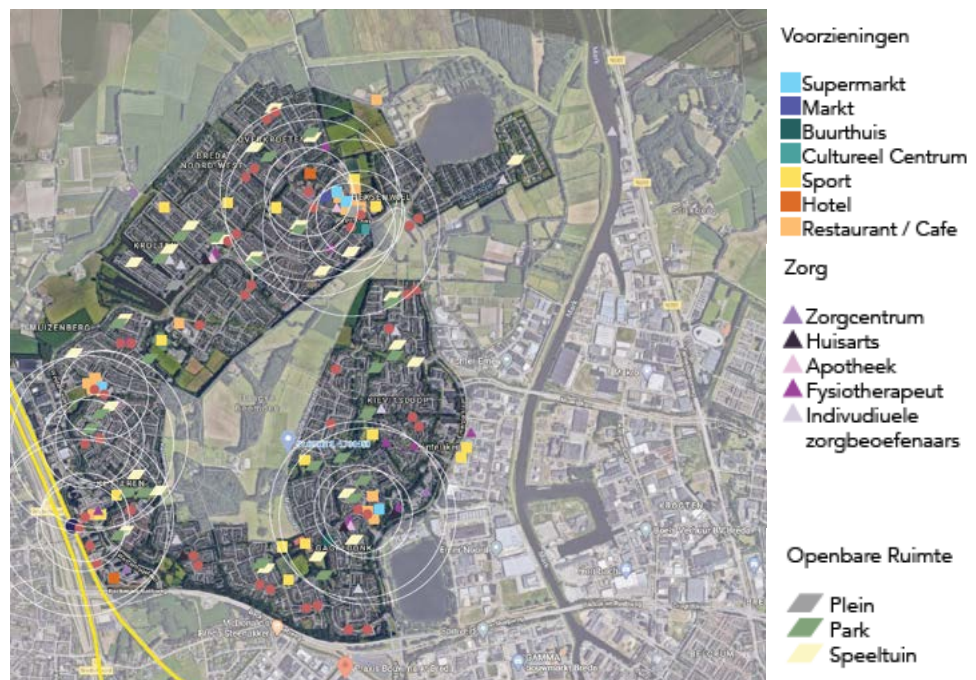
In de Haagse Beemden woont een grote groep senioren die graag verhuist naar een meer geschikte woning in de nabijheid van voorzieningen. Deze bewoners zijn gehecht aan hun buurt en blijven het liefst in de wijk wonen. Hun huidige woning is vaak groot, niet goed toegankelijk en voorzien van een tuin; er is veel vraag naar deze woningen door jonge gezinnen die nu geen huis kunnen vinden in Breda. Waar en op welke manier kunnen wij als architectenbureau in de Haagse Beemden (nieuwe) woningen toevoegen voor de seniorendoelgroep? En zijn er aanvullingen en/ of aanpassingen nodig in het voorzieningenprogramma (winkels, groen, zorg, sport, recreatie en mobiliteit)?

Analyse Haagse Beemden - De wijk Haagse Beemden is als geheel een typische jaren '80 wijk. Buurten zijn verbonden door een parklaan en gebouwd in verschillende tijdsperioden. Muizenberg, Gageldonk, Kievietsloop en Kesteren zijn daarbij voorbeelden van bloemkoolbuurten: door de buurt meanderende straten verbinden woonerven en woningen zijn rug aan rug geplaatst tussen groene hoven en woonerven.

Kroeten, Overkroeten en Heksenwiel vertonen minder van deze kenmerken en hebben het omringende landschap direct in de buurt, waarbij het groen diep de wijk indringt.

Het merendeel van de woningen is particulier eigendom. Het bezit van corporaties is versnipperd en bestaat uit zeer veel laagbouw eengezinswoningen. Woningen zijn veelal in zichzelf gekeerd en afgekeerd van de openbare ruimte. Bij veel van deze woningen is het mogelijk om ze op te toppen of een aanbouw te maken. Scholen liggen langs de landgoederenzone zonder daar gebruik van te maken.

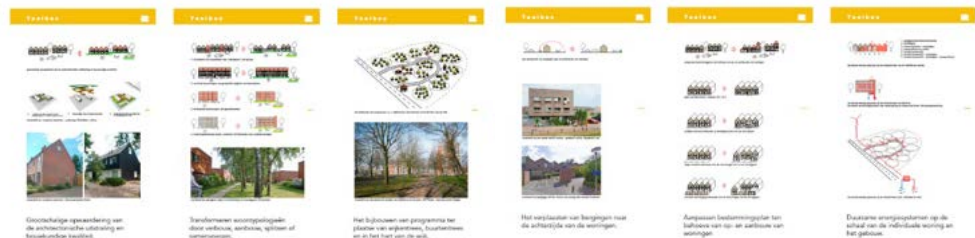
Het voorzieningenaanbod is redelijk eenzijdig en geconcentreerd in drie kernen.



Er is weinig gespecialiseerde zorg en op ouderen gerichte activiteit. Het netwerk van voorzieningen is niet heel fijnmazig en het aantal 'wandeldoelen' is niet zeer groot. Het openbaar vervoer beperkt zich tot twee buslijnen. Aan de meeste randen naar het centrale landgoed liggen allemaal tuinen en de landgoederenzone zelf is niet goed toegankelijk. De overdadige groene ruimte in de wijk wordt niet altijd benut en individuele voor- en achtertuinten zijn meestal bestraat. De entree van de buurten bestaan uit een kruispunt waarbij een markering ontbreekt. Veel woonerven worden overheerst door auto's en bestrating, waarbij schuttingen en dichte muren het beeld vormen. Wandelroutes worden doorkruist door auto's en begrensd door schuttingen. Rondom het winkelcentrum is de verblijfskwaliteit laag en overheerst de auto. Het bovenstaande is vastgelegd in een aantal kaarten.

Ruimtelijke recepten - M3H grijpt terug naar een - samen met Hosper en Gidz - in 2012 uitgevoerd ontwerpend onderzoek naar de Nederlandse bloemkoolwijk. Het betreft hier een onderzoek naar de vitaliteit en transformatiemogelijkheden ervan. De destijds ontwikkelde toolbox is op onderdelen goed bruikbaar in de Haagse Beemden, om tot een meer gedifferentieerd woningaanbod en seniorenwoningen te komen. In een aantal kaarten biedt dit onderzoek voorbeelden van het vergroten van de interactie, zichtbaarheid en verrijking van de openbare ruimte op wijkniveau. Daarnaast biedt het op het niveau van de woning en het erf suggesties voor verkoop of zelfbeheer van de openbare ruimte, het verbeteren van de relatie laagbouw/ gestapelde bouw en voor grootschalige opwaardering van de architectonische uitstraling en bouwkundige kwaliteit van woningen. Daarnaast worden mogelijkheden aangegeven voor transformatie van woontypologieën door verbouw, aanbouw, het verplaatsen van bergingen en het splitsen of samenvoegen en bijbouwen van woningen.

Woning en erf



Onderzoek senioren wonen - M3H neemt ons mee in een literatuurstudie van het senioren wonen in onderzoek en publicaties.

Veel bruikbare kennis en materiaal is te vinden in:

- Onderzoek 'Stadsveteranen' van Heren 5 Architecten: in dit onderzoek worden aanbevelingen gedaan voor een seniorenvriendelijk woonmilieu op het niveau van de wijk, de woonomgeving, het woongebouw en de woning
- Onderzoek ANA Architecten: dit onderzoek zet in op het bereiken van samenhang tussen omgeving, gebouw en woning en legt de nadruk op ontmoeting, verbinding, gebruik, zorg en aandacht
- Ontwerpprijsvraag 'Who Cares' van de Rijksbouwmeester: het seniorenvraagstuk wordt in deze prijsvraag verbonden met andere ontwikkelingen. Nieuwe financieringsmodellen worden opgespoord door het combineren van vraagstukken in zorg, onderwijs, stedelijke transformatie en verdichting
- Onderzoek 'Langer thuis in eigen huis' van BNA Onderzoek en de Architectenwinkel: deze toont een staalkaart aan mogelijkheden om een bestaand huis te transformeren naar een levensloopbestendige woning; van het verbeteren van de toegankelijkheid (lift, entree, badkamer) tot het verbouwen en uitbreiden van het huis. Ook de kangoerewoning, de inwonende mantelzorger en het splitsen van de woning in twee eenlaagse woningen passeren de revue.

- Onderzoek 'seniorenwoningen' van het Planbureau voor de Leefomgeving: hierin wordt de grote verscheidenheid aan mogelijkheden voor seniorenwoningen weergegeven langs twee assen; van individueel tot gemeenschappelijk en van zorg op afstand tot zorg dichtbij. Zo ontstaat een catalogus aan mogelijkheden, van een levensloopbestendige woning tot een verpleeghuis, zorgwoningen, een serviceflat, zorghofje, aanleunwoning of een woongroep. Ieder woonconcept heeft zijn eigen ruimtelijke wensen en eisen en leidt zodoende tot een eigen woontypologie
- Onderzoek natuurinclusief bouwen voor senioren: hierin wordt verwezen naar rapporten als Gezonder door groen, Groen Licht voor de ouderenzorg, Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën, en het Handboek Generatietuin.

Woningen toevoegen voor de senioren doelgroep - Het ontwerpend onderzoek richt zich op twee buurten Gageldonk en Muizenberg, in een straal van ca 500 meter (+/- maximale loopafstand senioren) rond de beide winkelcentra. Volgens M3H is transformeren in de Haagse Beemden als acupunctuur: op de ene plek verdichten, op een andere transformeren en op de derde een combinatie van beide. De voorgestelde ingrepen zijn vaak kleinschalig per plek. Het zijn prototypes die in een aangepaste vorm ook op andere vergelijkbare locaties in de Haagse Beemden een plek kunnen krijgen. Zo acht M3H met vele kleine ingrepen toch een substantieel aantal seniorenwoningen toe te voegen.

Er zijn zeven locaties uitgewerkt:

1. Hof Jeanette Houwingstraat; levensloopbestendig maken van woningen en nieuwe woningen

Het voorstel toont levensloopbestendige woningen rondom het groene hof door aanbouw, uitbreiding en/of splitsing van bestaande woningen. Ook zijn nieuwe woningen aan de rand van het groene hof toegevoegd. De inrichting van het hof wordt verbeterd door onder meer het toevoegen van een nutstuin. Machiel Spaan van M3H stelt verder voor om de bewoners bij de inrichting en het gebruik/onderhoud te betrekken.



2. Winkelcentrum De Berg; senioren- en serviceflat op en naast het winkelcentrum

Het betreft hier een verdichting van de winkelcentrumlocatie met woningbouw (met ogen op de straat) en een intensivering van het ruimtegebruik. Dit leidt tot een aantrekkelijkere en groenere openbare ruimte met meer levendigheid, deuren aan de straat en auto's uit het beeld. Al met al ontstaat een aantrekkelijke verblijfsplek.

3. Muizenberglaan; kleine woongroep aan buurtgroen

Het voorstel laat zien hoe door het toevoegen van een woongebouw met ogen op het buurtgroen, voorkanten aan de openbare ruimte worden gecreëerd. De groeninrichting krijgt een hogere ecologische waarde en verblijfswaarde.

4. Viktorsberg; zorgresidentie als entree van de wijk

Het betreft hier het markeren van een wijkentree met een woongebouw. Tegelijkertijd pakt Machiel Spaan de openbare ruimte aan en vergroent deze.



Muizenberg woonhof huidige situatie



Muizenberg woonhof nieuwe situatie



5. Louwersdonk; kleinschalig appartementsgebouw aan een groen woonerf

In dit voorstel wordt de bestaande bebouwing opgewaardeerd door de bergingen naar het binnenterrein te verplaatsen, de doorgang daar naartoe te verbeteren en parkeerplaatsen te verplaatsen. De nieuwbouw van seniorenwoningen krijgen een lift. De verharding wordt vervangen door een groene inrichting. Alles gebeurt in overleg met de bewoners, zowel de inrichting als het gebruik/onderhoud.

6. Louwersdonk/Wilgenpad; seniorenwoongroep aan buurtparkje.

Het gaat hier om het verdichten van de kinderdagverblijfslocatie met een wooncomplex aan het buurtpark, om vergroten van herkenbaarheid, wonen aan het buurtpark en ogen op het groen.

7. Raaimoeren; zorgklooster naast de school langs de landgoederenzone.

In dit laatste voorstel draagt Machiel Spaan het idee aan om de schoollocaties te verdichten met een wooncomplex en eventueel met een kindcentrum. Dit idee koppelt hij aan het toegankelijk maken van de volkstuinen en de landgoederenzone.

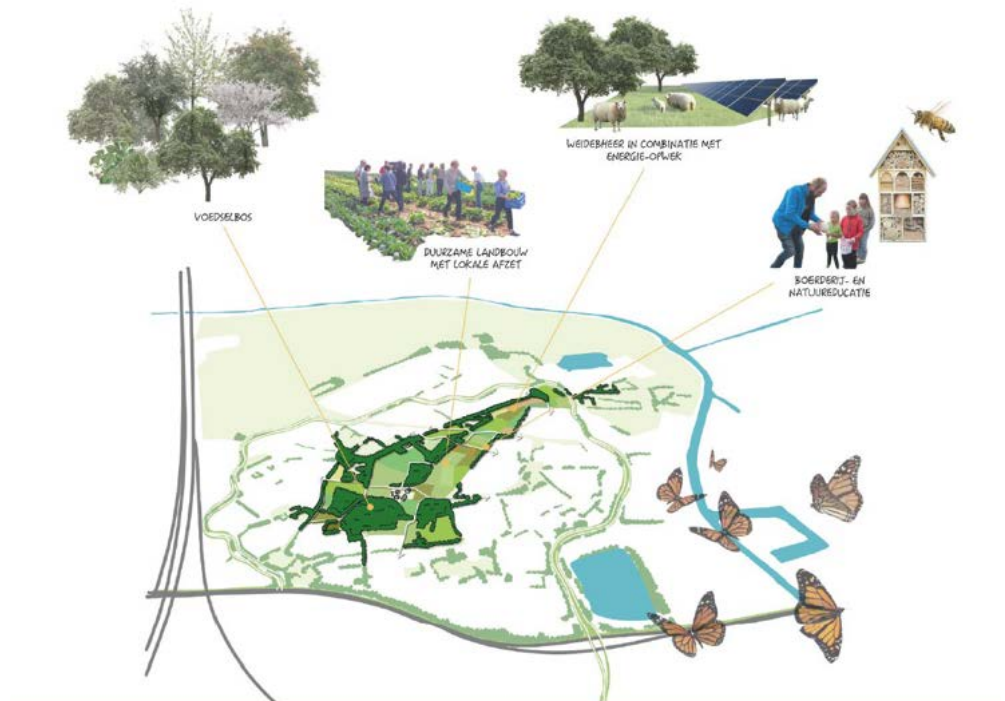
_4 De Oogst

Met onderstaande aanbevelingen willen wij de Haagse Beemden - een wijk waar de bewoners trots op zijn en prettig wonen maar waar in Breda een negatief imago aan kleeft - van een impuls voorzien.

Deze aanbevelingen vormen een agenda voor de wijk en wij adviseren u deze te verbinden aan de opgaven waaraan u werkt, zoals de 'V van Breda' en de Omgevingsvisie.

1. Overweeg een nieuw evenwicht tussen natuur en toegankelijkheid van de landgoederenzone

Het wellicht meest opvallende onderwerp dat tijdens de spiegelbijeenkomst door de ontwerpers bespreekbaar werd gemaakt is de zeer beperkte toegankelijkheid van de landgoederenzone in het hart van de Haagse Beemden. Een groen hart met hoge natuurwaarden en daaromheen de buurten gelegen; daar zit iets tegenstrijdigs in want men wil dit moois toch ook kunnen ervaren. Om die reden zagen we voorstellen gepresenteerd die inzetten op het recreatief aantrekkelijk maken van de rand van het landgoed en het toevoegen van enkele doorsteken voor wandelaars en fietsers, bijvoorbeeld boven op het hoogspanningstracé dat ondergronds gaat.



Het vergroten van de doordringbaarheid van de landgoederenzone is een kans voor de inwoners van de Haagse Beemden; de vraag is echter of het verhogen van de toegankelijkheid van het gebied en het recreatief opwaarderen van de rand van het landgoed niet ten koste gaat van de biodiversiteit. Wij bevelen u daarom aan nader te overwegen (via een haalbaarheidsonderzoek?) waartoe een nieuw evenwicht tussen recreatie/ toegankelijkheid versus de bestaande natuurwaarden leidt.

Is deze zone op de een of andere manier voorzichtig te openen en bent u bereid om een verschuiving van doelsoorten in de landgoederenzone te overwegen, ten dienste van recreatie en toegankelijkheid? Wij adviseren u om de buurtbewoners en de stakeholders in dit proces te betrekken.

2. Verken het gelanceerde concept van de sportroute verdergaand

Bij punt 1 verwezen we al kort naar de sportroute die in het ontwerpde onderzoek van Bovengronds & Wenda Doff langs het landgoed is voorgesteld. We vinden het de moeite waard als u dit concept verder gaat onderzoeken. Het biedt namelijk niet alleen kansen voor bewegen, maar ook voor andere vormen van recreatie, waterberging, biodiversiteit en het kan een culturele ring zijn. Kortom, er zijn diverse opgaven aan dit voorstel te koppelen.

Daarnaast vinden we het voorstel niet alleen voor jongeren in de leeftijd 12-16 jaar (de doelgroep waarop de focus van dit deelonderzoek lag) interessant. Ook voor ouderen is bewegen belangrijk en kan de ring aantrekkelijk zijn, bijvoorbeeld door deze te voorzien van voldoende rustplekken.



3. Verken ook het idee om het water te koppelen tot een systeem met recreatieve kansen

Het feit dat de waterstructuur in de Haagse Beemden opgeknipt is in verschillende delen (de verschillende peilvakken zijn echter wel technisch met elkaar verbonden) maakt dat de recreatieve potentie onbenut blijft. Dit is een gemiste kans, want hoe leuk zou het zijn als je hier bijvoorbeeld kan kanoën en suppen en als de waterranden meer toegankelijk zijn met kleine steigers en wandelpaden?

We bevelen u daarom aan om de kwaliteit van de aanwezigheid van water meer te benutten en de belevings- en gebruikswaarde ervan op cruciale plekken te verhogen. Onderzoek daarbij de mogelijkheden om het wateroppervlak meer met elkaar te verbinden zodat grotere aaneengesloten eenheden ontstaan.

4. Richt de omgeving beter in voor wandelen en fietsen en zet in op goede verbindingen in de wijk, naar het aangrenzende landschap, het centrum en Crossmark

Uit de onderzoeken is duidelijk naar voren gekomen dat de vrijliggende fietspaden door het groen in de wijk vanwege het gebrek aan 'ogen op de omgeving' sociaal onveilig zijn en de verkeersveiligheid voor fietsers in de buurtstraten te wensen over laat. Anticiperend hierop zijn diverse voorstellen voor fietspaden langs de bestaande wegenstructuur, zowel op wijk- als buurniveau gedaan.

Naast deze voorstellen zien wij nog de volgende kansen. Ten eerste het realiseren van een aantrekkelijk fietspad richting de stad/ het centrum. Dit is nog wel een ontwerpuitdaging, aangezien er een onaantrekkelijk gebied (strook aan bedrijven) tussen ligt.

Ten tweede het realiseren van goede verbindingen tussen de buurten onderling, met name tussen de recreatieve/ speelvoorzieningen. Hier is voorsnog weinig uitwisseling, terwijl dit ook goed zou zijn voor de lokale voorzieningen en de werkgelegenheid in de Haagse Beemden.

Ten derde zien wij kansen om de verbinding met het aangrenzende landschap, de rivier de Mark en de ontwikkeling van Crossmark met de Haagse Beemden te vergroten/ maken. Daarmee wordt de wijk meer onderdeel van de stad en nog sterker verbonden met het landschap.

Voor de toekomst - en met het zicht op meer ouderen die in de wijk kunnen blijven – adviseren we bovendien om meer in te gaan zetten op openbaar vervoer en deelauto's; in de Haagse Beemden domineert vooralsnog de auto in de openbare ruimte.

5. Maak de voorzieningen in de openbare ruimte interessanter en gevarieerder

De huidige (speel/ recreatieve) voorzieningen lijken veel op elkaar. Nu zijn er bijvoorbeeld veel voetbalveldjes in de wijk, daar waar je een grotere diversiteit in te gebruiken ruimtes en met een grotere flexibiliteit (afgestemd op trends) ambitieert.

Maak deze plekken en voorzieningen daarom multifunctioneler en meer aantrekkelijk, zodat het gebruik ervan verbetert. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een laserveldje of een plek waar je 's avonds kan bewegen (met goede verlichting).



6. Prioriteer en begin met het uitvoeren van kleine projecten met een groot effect voor zichtbaar resultaat

Uit de sociale studie is de *wake up call* dat er inmiddels veel planstudies op dit thema zijn gedaan en veel informatie, kennis en ideeën uit de wijk is opgehaald, maar dat er nog steeds weinig veranderingen te zien zijn. De oproep is daarom om nu door te pakken en een serie kleine, minder dure interventies die veel effect geven aan te leggen, zoals picknickplaatsen, bloemen en het plaatsen van funboxen. Meer variatie en avontuur in spelen lijkt daarbij een aantrekkelijke sleutel.

Alle projecten dienen een bijdrage te leveren aan een of meer van de door de ontwerpers genoemde hoofdpunten:

- Er zijn veel plekken, echter niet veel heel aantrekkelijke plekken en de verbinding tussen die plekken is niet heel groot
- De veiligheid voor fietsers en wandelaars laat te wensen over (weinig ogen op straat)
- De buurten zijn stendig en daarmee niet al te uitnodigend. Ook verdient de verkeersveiligheid en het meer aantrekkelijk maken van de buurtstraten aandacht

Bovendien bevelen wij aan om te bezien of het wijkbudget omhoog moet/ kan.

7. Transformeer het bestaande groen in de wijk en maak daarbij gebruik van de 7 gouden spelregels

De door Feddes/Olthof opgestelde zeven gouden spelregels bieden ruimte om met vrijheid met het groen in de wijk aan de slag te gaan. Kies daarbij voor een stapsgewijze aanpak zodat de Haagse Beemden groen is en blijft en let naast de gebruikswaarde van het nieuwe groen ook op de ecologische waarde. Mogelijk helpt het om hiertoe eerst een zonering van drukte en rust te schetsen, als basis voor de groentransformatie.

Koppel het wijkbeheer bovendien aan de initiatieven van de bewoners, zodat zij elkaar versterken. En koppel opgaven mee, zoals de wateropgave, het verhogen van de biodiversiteit et cetera.

Wij zijn nieuwsgierig naar de groenmetamorfose die de Haagse Beemden zal ondergaan! Groene kwaliteit is een belangrijke kwaliteit van de Haagse Beemden die je wil bewaren en versterken.

8. Maak ruimte voor senioren volgens een palet aan oplossingen in de eigen wijk

De verkenning van M3H laat zien dat het aantrekkelijk is om in de Haagse Beemden een diversiteit aan woonvormen voor ouderen te ontwikkelen, rekening houdend met de context waarin zij geplaatst worden (levensloopbestendige woningen, senioren/ serviceflat, mix wonen en voorzieningen, woongroep, zorgresidentie, kleinschalig appartementengebouw of zorgklooster). En dat er verschillende verdichtingsplekken mogelijk zijn.

Afhankelijk van de plek betekent dit verdichting of transformatie van ruimte of mogelijk zelfs beiden. Zo kan het bijbouwen of aanpassen van seniorenwoningen een belangrijke motor vormen voor veranderingen of sloop in de wijk en een toekomstbestendig Haagse Beemden opleveren.

Denk daarbij vooral ook aan het versterken van het groen en aan nieuwe mobiliteitsoplossingen (deelauto's, inzetten op beter OV en de fiets).



Levensloopbestendige woningen Jeanette Houwingstraat

Om nog meer grip op de opgave te krijgen verdient het aanbeveling om meer zicht te krijgen op de bestaande woningvoorraad en hoeveel bezit er gedurende de aankomende jaren vrij komt.

Wij constateren in ieder geval dat veel particulier bezit moeilijk transformeerbaar is. En dat voor doorstroming andere woonvormen en typen (groot/ klein en al dan niet gekoppeld aan voorzieningen) nodig zijn, kortom variëteit.

Wij wensen u tenslotte veel succes met de uitkomsten uit dit traject, gekoppeld aan ons (onafhankelijk) advies!

_Stakeholders

_O_Team

Klaas de Boer (voorzitter), Ingeborg Thorald, Marcus Fernhout, Lex de Jong

_Externe professionals namens het O_Team

Wenda Doff	Doff Onderzoek, Onderwijs en Advies
Mascha Onderwater	Bovengronds
Yoran van Boohemen en Femke Visser	Feddes/Olthof
Marc Reniers en Machiel Spaan	M3H Architecten

_Stakeholders

Paul de Beer	Gemeente Breda
Hanneke Hoek	Gemeente Breda
Peter van Schie	Gemeente Breda
Christel Eversdijk	Gemeente Breda
Anton Lips	Gemeente Breda
Wouter Schuitema	Gemeente Breda
Eric Jongen	Gemeente Breda
Marjon Rijnart	Gemeente Breda
Henk Boelens	Gemeente Breda
Inge Wolters	Gemeente Breda
Juul Peters	Gemeente Breda
Lex Geervliet	Gemeente Breda
Allette Barel	Gemeente Breda
Marris Luytgaarden	Gemeente Breda
Ingrid van der Muren	Gemeente Breda
Dennis Beekman	Gemeente Breda
Jordi Doomen	Gemeente Breda
Samantha Verhoeven	Gemeente Breda
Jacqueline van Glabbeek	Gemeente Breda
Hans Thoolen	Gemeente Breda
Eefje Remijn	Gemeente Breda
Arthur Pieterman	Gemeente Breda
Berna Kousemaker	Gemeente Breda
Petra van der Elst	Gemeente Breda
Bertwin van Rooijen	Gemeente Breda
Jos Hendrickx	Alwel
Bart de Laat	Wonen Breburg
Anja Nuijten	Winkelcentrum De Donk
Kitty Timmermans	Zorg voor elkaar Breda
Onno Voncken	Thebe
Stan Verhoeven	Surplus Zorg & Welzijn
Youri Oerlemans	Surplus Zorg & Welzijn
Rachid Willemsens	Surplus Zorg & Welzijn
Ad Brekoo	Seniorenraad Breda
Jan Janse	Staatsbosbeheer
Karin Moll	Waterschap Brabantse Delta
Joost Barendrecht	IVN Natuureducatie
Rory Hetzel	Stadslab Breda
Christel Smeets	Stadslab Breda
Stefanie Vermeulen	Pakhuis B / Connectors
Ray Mathijssen	Stichting Kick (grote broer/ grote zus)
Katja de Gast	Centrum voor jeugd en gezin
Jackeline Voskuil	Centrum voor jeugd en gezin
Michel Verhagen	MOOIWERK
Obie Peersman	MOOIWERK
Bert van de Haar	St. Bewonerscomitee Haagse Beemden
Arthur Haerkens	Bewoner
Harry Reininga	Belangstellende
Henk Schol	Belangstellende



Contact

Heeft u vragen over het werk of de werkwijze van het O-team? Neem contact met ons op via oteam@minbzk.nl

www.oteam.nl

