

BRABANTPARK - BREDA - PROOF OF CONCEPT

Inleiding

Met meer dan 9.300 inwoners is Brabantpark de grootste buurt van Breda. Brabantpark is grotendeels gebouwd in de jaren veertig en vijftig van de vorige eeuw. Het is een gevarieerde woonbuurt met veel onderwijsvoorzieningen. Net als op vele andere plekken in Nederland ook hier sprake van een toenemende vergrijzing. In de buurt wonen relatief veel allochtonen. De bewoners hebben een hoge waardering voor de aanwezige voorzieningen en het openbaar vervoer.

Ligging

Brabantpark grenst aan de oostzijde van de binnenstad van Breda. De grenzen van de wijk zijn duidelijk uit de stadsplattegrond af te lezen. Aan de noordkant wordt de wijk begrensd door het spoor, aan de westkant door de singel. Aan de zuidkant wordt het gebied omkaderd door de drukke ontsluitingsweg, de Claudius Prinsenlaan, die de stad met de snelweg A27 verbindt. Aan de oostkant is er een zachtere grens, die Brabantpark scheidt van de wijk Heusdenhout door middel van een groenstrook met sportvelden.

Opbouw

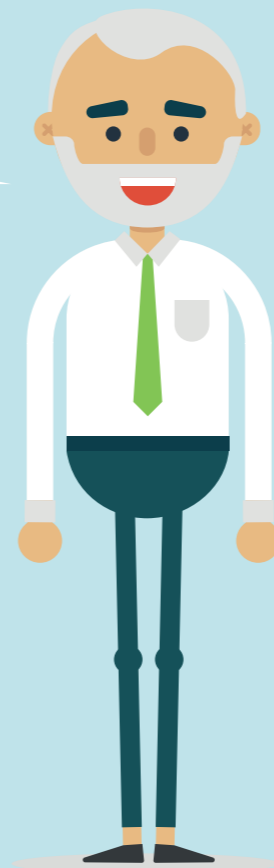
De structuur van de wijk Brabantpark is vergelijkbaar met veel andere vroeg-naoorlogse wijken in Nederland en herkenbaar aan vier belangrijke zichtbare kenmerken, te weten: collectiviteit, open bouwblokken, regelmatige

stedenbouwkundige patronen en de scheiding tussen werken, wonen en recreëren. En daarnaast:

- Ruime maat van de bouwblokken
- Hofjes verkaveling zorgt voor collectiviteit
- Hiërarchische opbouw van het groen: blok-buurt-wijk-stad
- Hiërarchische opbouw van het systeem van infrastructuur, scheiding van verkeerstypen
- Middelhoge appartementen complexen, 3 tot 4 verdiepingen
- Hogere woongebouwen staan los van de directe verkeersinfrastructuur en staan vrij in het groen
- Bergingen en garageboxen aan de straatzijde zorgen voor 'blinde plinten'
- Grotendeels eengezinswoningen

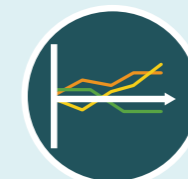
Woningblokken

De wijk kent een typische jaren '50 baksteenarchitectuur met weinig variatie in woningtypologieën. Brabantpark is vooral opgebouwd uit eengezins-rijwoningen en appartementen. De appartementen hebben onderling nog verschillen, die te vinden zijn in de plinten.



Proof of concept

Op de volgende pagina's zijn scenario's te zien die een beeld schetsen van de mogelijkheden die 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken' geeft aan het tot stand brengen van initiatieven, ontwikkelingen, samenwerkingsverbanden, enzovoort. Daarbij worden de verschillende tools, en het gebruik hiervan door de stakeholders, toegelicht.



Buurtprognose

De Buurtprognose stelt alle partijen in staat om informatie in te winnen om zelf hun doelen en dus hun initiatieven te formuleren. Het biedt een overzicht van de opgaven van de stad en wijk.



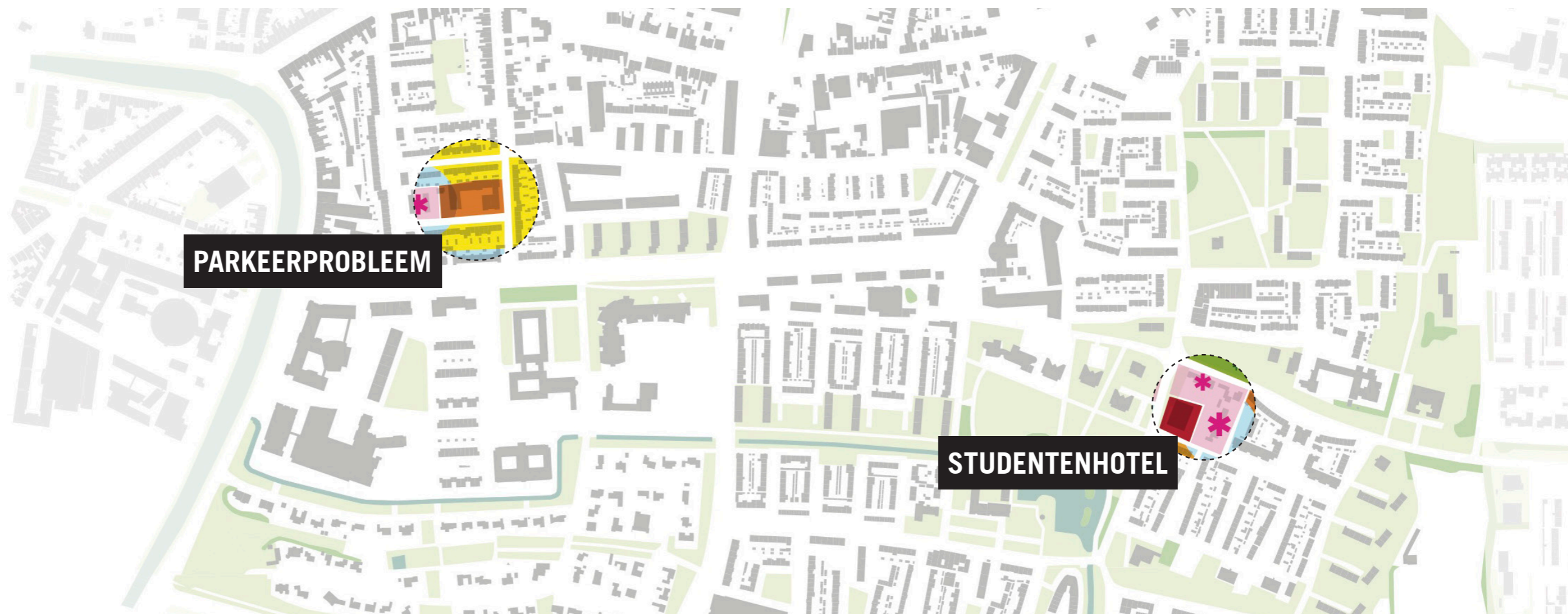
Buurtplatform

Samen leven is de basis voor leefbaarheid in de wijk. De methodiek zet in op koppeling en versterking van informele en formele netwerken.



Bouwstenenindex

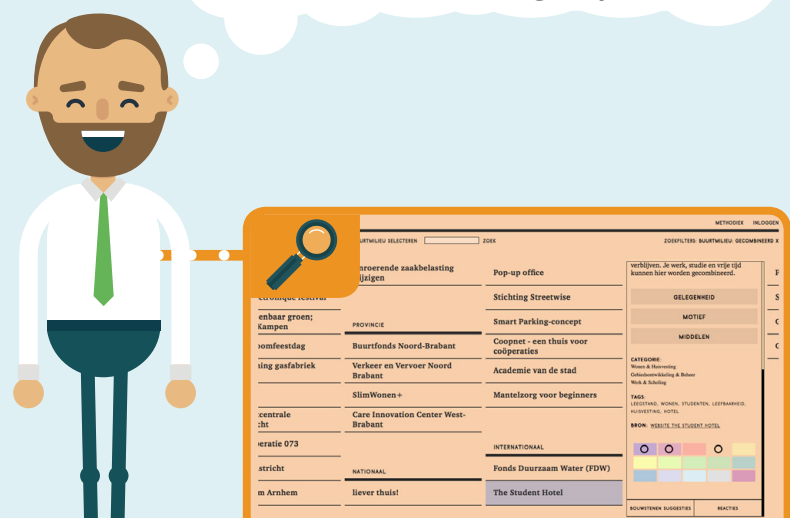
Alle mogelijke initiatieven om je eigen buurt, straat, wijk, dorp en stad te verbeteren zijn ooit eens bedacht en uitgevoerd. De index verzamelt alle voorbeelden en maakt ze inzichtelijk voor de gebruikers.



STUDENTENHOTEL

Als directeur van woonzorgcentrum Thebe locatie Brabantpark heb ik de bezetting van het aantal ouderen in ons woonzorgcomplex al jarenlang zien teruglopen ten gevolge van een afname van de vergrijzing. In 2025 raakten we financieel in de problemen doordat de opbrengst van exploitatie van zorgwoningen niet meer opwoog tegen de kosten die we maakten. Dit heeft mij in samenspraak met de directie van Thebe doen besluiten om locatie Brabantpark te sluiten en het pand in de verkoop te doen. Toen het pand na een jaar nog niet verkocht was werd ik door de voorzitter van de wijkraad gewezen op de website 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken'. Hier stonden initiatieven om leegstand van zorgvastgoed tegen te gaan. Na het vergelijken van diverse Bouwstenen en conclusies die ik getrokken had uit de prognoselijnen voor het gestapeld lagenbouwmilieu kwam ik tot de constatering dat de Bouwsteen 'Studentenhotel' het beste toepasbaar was op het voormalige woonzorgcentrum. Vandaar dat ik besloot via het buurtplatform contact te leggen met de directie van de NHTV Internationale Hogeschool.

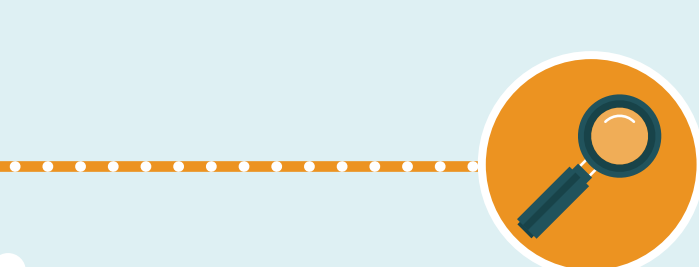
- Aanpak leegstand bij zorgvastgoed
- Vinden van een geschikte marktpartij
- Transformatie woonzorgcomplex



"Op de website van Bouwstenen voor Leefbare Wijken stonden initiatieven om leegstand van zorgvastgoed tegen te gaan."

Directeur
Woonzorgcentrum Thebe

Als NHTV Internationale Hogeschool zijn we enorm trots op de ontwikkeling van een optimale, kwalitatief hoogwaardige en actuele leer- en werkomgeving in de vorm van een campus. Dit had direct na de realisatie als gevolg dat er een grote toename van het aantal internationale studenten merkbaar was. Geschikte woonruimte vinden was voor de internationale studenten echter een grote, zo niet onmogelijke, opgave. Omdat alle internationale studenten onderdak zoeken voor minimaal een half jaar hebben we als directie besloten dat dit op een plek moet zijn waar ze worden gestimuleerd om te integreren in de maatschappij om zo ook iets van de Nederlandse cultuur mee te krijgen. Toen via het Buurtplatform door de directeur van woonzorgcomplex Thebe werden benaderd of we interesse hadden in het opstarten van een 'Studentenhotel' was een en een twee. Het voormalige woonzorgcomplex was een pilotproject om te kijken of leegstaand zorgvastgoed kon dienen als plaats om internationale studenten te huisvesten. Dit bleek een schot in de roos! Door de aanwezigheid van kleine wooneenheden die aangesloten waren op meerdere gemeenschappelijke ruimtes bleek het voormalige woonzorgcomplex uitermate geschikt voor transformatie tot studentenhotel. Inmiddels zijn er door de Wethouder Jeugd, Wonen en Wijken nieuwe potentiële locaties aangewezen binnens de daarvoor geschikte buurtmilieus. Deze zullen in korte tijd ook omgevormd worden tot studentenhotel.



- Voorzien in huisvesting studenten
- Studenten laten inburgeren in de wijk

Directeur
NHTV Internationale Hogeschool



"Via het Buurtplatform werd ik door de directeur van woonzorgcomplex Thebe benaderd."



"Nieuwe potentiële locaties zijn aangewezen binnen de daarvoor geschikte buurtmilieus."

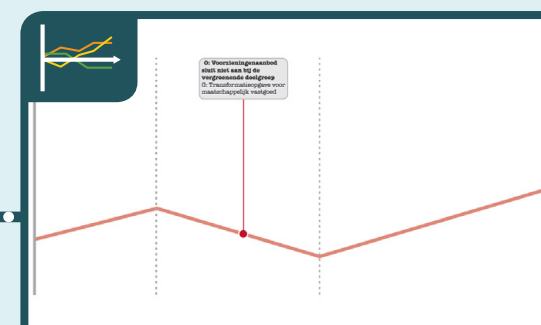
Juni
2025

Wij zijn blij dat de Bouwsteen 'Studentenhotel' een waardevolle pilot is geweest om verloederend en onaantrekkelijk worden van het voormalig woonzorgcomplex tegen te gaan. Onderdeel van het Collegeprogramma 2025-2030 en van de Zorgvastgoednota 2025 was om een actieplan te maken. Dit was een opmaat naar het terugdringen van de leegstand bij zorgvastgoed. In het platform van 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken' hebben we samen met investeerders, ontwikkelaars, instituties en andere betrokkenen bestaand leegstaand zorgvastgoed onder de aandacht gebracht en gezocht naar mogelijkheden voor investeringen. Om herontwikkeling, opplussen of transformatie van leegstaand zorgvastgoed te versnellen gaan wij van de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om samen met marktpartijen een transformatiepool op te zetten van panden die geschikt zijn voor transformatie met behulp van de bouwstenenindex. Dit alles met als doel om samenwerkingsverbanden aan te gaan met vastgoedeigenaren als Thebe om zo versnipperde leegstand aan te pakken. Een mooi gevolg van deze aanpak is dat het ook nog eens voorziet in meer werkgelegenheid voor mensen uit de wijk die om bepaalde redenen niet terecht kunnen bij reguliere bedrijven.

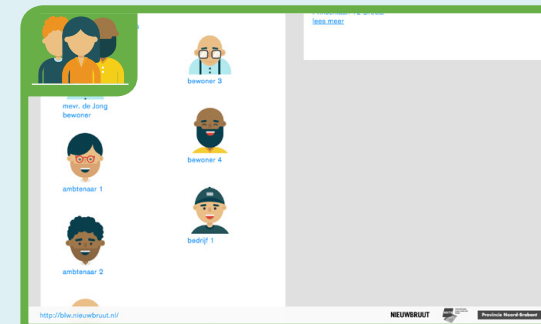
Wethouders
Jeugd, Wonen en Wijken & Economie



- terugdringen leegstand zorgvastgoed
- zoeken naar mogelijkheden voor investeringen
- een transformatiepool opzetten



"Dit alles met als doel om samenwerkingsverbanden aan te gaan met vastgoedeigenaren als Thebe om zo versnipperde leegstand aan te pakken."



"Wij van de gemeente onderzoeken de mogelijkheden om samen met marktpartijen een transformatiepool op te zetten van panden die geschikt zijn voor transformatie met behulp van de het Buurtplatform."

Juli
2025

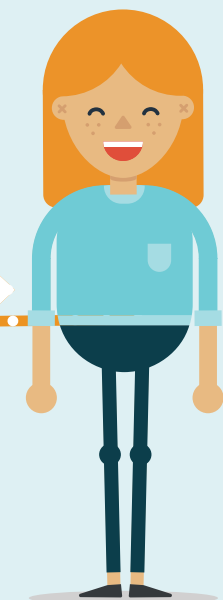
Door mijn handicap heb ik een afstand tot de arbeidsmarkt en zat ik noodgedwongen thuis. Via het UWV kwam ik in contact met het Studentenhotel. Zij zochten diverse medewerkers om hen te ondersteunen met verschillende werkzaamheden. Door mijn afgeronde horecaopleiding en ervaring in meerdere restaurants kwam mijn coach met het voorstel om te informeren bij het Studentenhotel. Alles was snel geregeld. Ik kreeg een leerwerktraject aangeboden en kon aan de slag in de keuken bij het Studentenhotel. Door mijn beperking heb ik soms moeite met communiceren. Niet zozeer voor mezelf als wel voor anderen. Bij het Studentenhotel leerde ik hoe ik er tijdens mijn werk goed mee kon omgaan. Ik kreeg goede begeleiding zodat ik beter met de gasten kon communiceren. Ook de andere leerlingen hebben mij goed geholpen, we hadden een leuke groep! Toen ik eenmaal bezig was bij het Studentenhotel ben ik ook een opleiding gaan volgen. Door het hele leerwerktraject kreeg ik een echte kans in de horeca! Nooit had ik durven dromen dat ik zo'n leuke uitdaging zou vinden in mijn baan en dat ook nog eens in mijn eigen wijk!

- Een baan passend bij mijn handicap
- Werk in de buurt van mijn woonplaats



"Via het UWV kwam ik in contact met het Studentenhotel. Zij zochten diverse medewerkers om hen te ondersteunen met verschillende werkzaamheden."

Wijkbewoner en Medewerker Keuken
Studentenhotel



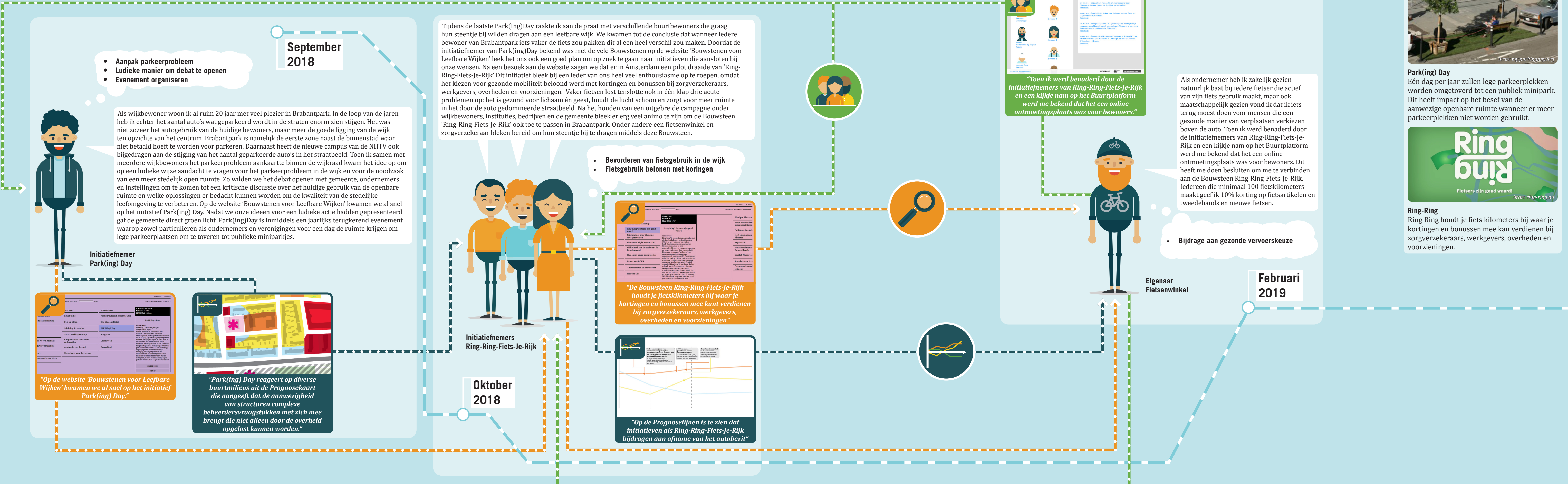
December
2026



Studentenhotel

Het studentenhotel is een schoolvoorbeeld van slim transformeren. Leegstaande kantoren of zorgvastgoed worden veranderd in een hotel voor studenten, onderzoekers, professoren en familie van studenten. Zo worden lege plekken in de stad nieuw leven ingeblazen.

PARK(ING) DAY - RING-RING FIETS JE RIJK



September 2018

- Aanpak parkeerprobleem
- Ludieke manier om debat te openen
- Evenement organiseren



Als wijkbewoner woon ik al ruim 20 jaar met veel plezier in Brabantpark. In de loop van de jaren heb ik echter het aantal auto's wat geparkeerd wordt in de straten enorm zien stijgen. Het was niet zozeer het autogebruik van de huidige bewoners, maar meer de goede ligging van de wijk ten opzichte van het centrum. Brabantpark is namelijk de eerste zone naast de binnenstad waar niet betaald hoeft te worden voor parkeren. Daarnaast heeft de nieuwe campus van de NHTV ook bijgedragen aan de stijging van het aantal geparkeerde auto's in het straatbeeld. Toen ik samen met meerdere wijkbewoners het parkeerprobleem aankaartte binnen de wijkraad kwam het idee om op een ludieke wijze aandacht te vragen voor het parkeerprobleem in de wijk en voor de noodzaak van een meer stedelijk open ruimte. Zo wilden we het debat openen met gemeente, ondernemers en instellingen om te komen tot een kritische discussie over het huidige gebruik van de openbare ruimte en welke oplossingen er bedacht kunnen worden om de kwaliteit van de stedelijke leefomgeving te verbeteren. Op de website 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken' kwamen we al snel op het initiatief Park(ing) Day. Nadat we onze ideeën voor een ludieke actie hadden gepresenteerd gaf de gemeente direct groen licht. Park(ing)Day is inmiddels een jaarlijks terugkerend evenement waarop zowel particulieren als ondernemers en verenigingen voor een dag de ruimte krijgen om lege parkeerplaatsen om te toveren tot publieke miniparkjes.

Initiatiefnemer Park(ing) Day



"Op de website 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken' kwamen we al snel op het initiatief Park(ing) Day."



"Park(ing) Day reageert op diverse buurtmilieus uit de Prognosekaart die aangeeft dat de aanwezigheid van structuren complexe beheerdersvraagstukken met zich mee brengt die niet alleen door de overheid opgelost kunnen worden."

Tijdens de laatste Park(ing)Day raakte ik aan de praat met verschillende buurtbewoners die graag hun steentje bij wilden dragen aan een leefbare wijk. We kwamen tot de conclusie dat wanneer iedere bewoner van Brabantpark iets vaker de fiets zou pakken dit al een heel verschil zou maken. Doordat de initiatiefnemer van Park(ing)Day bekend was met de vele Bouwstenen op de website 'Bouwstenen voor Leefbare Wijken' leek het ons ook een goed plan om op zoek te gaan naar initiatieven die aansloten bij onze wensen. Na een bezoek aan de website zagen we dat er in Amsterdam een pilot draaide van 'Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk' Dit initiatief bleek bij een ieder van ons heel veel enthousiasme op te roepen, omdat het kiezen voor gezonde mobiliteit beloond werd met kortingen en bonussen bij zorgverzekeraars, werkgevers, overheden en voorzieningen. Vaker fietsen lost tenslotte ook in één klap drie acute problemen op: het is gezond voor lichaam én geest, houdt de lucht schoon en zorgt voor meer ruimte in het door de auto gedomineerde straatbeeld. Na het houden van een uitgebreide campagne onder wijkbewoners, instituties, bedrijven en de gemeente bleek er erg veel animo te zijn om de Bouwsteen 'Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk' ook toe te passen in Brabantpark. Onder andere een fietsenwinkel en zorgverzekeraar bleken bereid om hun steentje bij te dragen middels deze Bouwsteen.

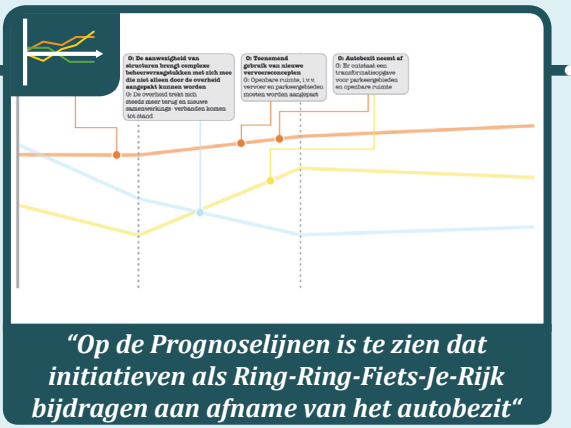


Initiatiefnemers Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk

- Bevorderen van fietsgebruik in de wijk
- Fietsgebruik belonen met kortingen



"De Bouwsteen Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk houdt je fietskilometers bij waar je kortingen en bonussen mee kunt verdienen bij zorgverzekeraars, werkgevers, overheden en voorzieningen"



"Op de Prognoselijnen is te zien dat initiatieven als Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk bijdragen aan afname van het autobezit"

Oktober 2018



"Toen ik werd benaderd door de initiatiefnemers van Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk en een kijkje nam op het Buurtplatform werd me bekend dat het een online ontmoetingsplaats was voor bewoners."

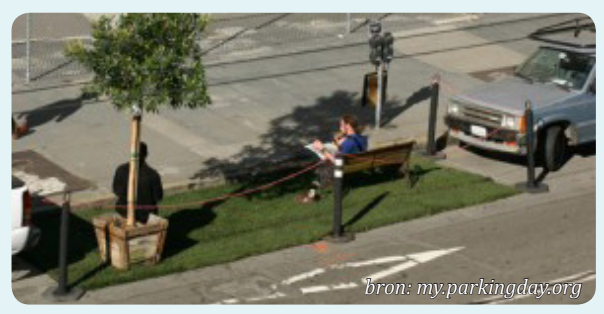


Eigenaar Fietswinkel

Als ondernemer heb ik zakelijk gezien natuurlijk baat bij iedere fietser die actief van zijn fiets gebruik maakt, maar ook maatschappelijk gezien vond ik dat ik iets terug moest doen voor mensen die een gezonde manier van verplaatsen verkiezen boven de auto. Toen ik werd benaderd door de initiatiefnemers van Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk en een kijkje nam op het Buurtplatform werd me bekend dat het een online ontmoetingsplaats was voor bewoners. Dit heeft me doen besluiten om me te verbinden aan de Bouwsteen Ring-Ring-Fiets-Je-Rijk. Iedereen die minimaal 100 fietskilometers maakt geeft ik 10% korting op fietsartikelen en tweedehands en nieuwe fietsen.

- Bijdrage aan gezonde vervoerskeuze

Februari 2019



Park(ing) Day
Eén dag per jaar zullen lege parkeerplekken worden omgetoverd tot een publiek minipark. Dit heeft impact op het besef van de aanwezige openbare ruimte wanneer er meer parkeerplekken niet worden gebruikt.



Ring-Ring
Ring Ring houdt je fiets kilometers bij waar je kortingen en bonussen mee kan verdienen bij zorgverzekeraars, werkgevers, overheden en voorzieningen.