

The logo for Kemelstede, featuring the words "KEMEL" and "STEDE." in a bold, yellow, sans-serif font, stacked vertically within a dark maroon square.

**KEMEL
STEDE.**

RESULTATEN ENQUÊTE OMWONENDEN

A large yellow rectangular box containing text in dark blue and white.

**Woon jij in
Heusdenhout?
Denk mee op
kemelstede.nl**

Kemelstede
Breda

Versie 10-1-2024



Inleiding

Met het oog op het vervolg van de ontwikkeling van de locatie aan de Kemelstede inventariseren we de belangen van de verschillende direct en indirect betrokkenen bij dit project.

Deze resultaten worden, net als de resultaten die we ophalen bij andere doelgroepen van belanghebbenden, gebruikt bij de afwegingen die gemaakt moeten worden bij de planvorming.

Door de belangen goed in beeld te brengen zodat we er rekening mee kunnen houden in de planvorming, willen we het plan verrijken en het draagvlak vergroten.

In de gesprekken met het kernteam in 2022 en begin 2023 zijn al diverse belangen besproken. In navolging hierop hebben we de belangen van wijkbewoners geïnventariseerd middels een enquête, waarin de vraagstelling gebaseerd is op de onderwerpen die met het kernteam zijn besproken. Dit met als doel om een beter beeld te krijgen van de diverse belangen en de mate waarin deze spelen.

Hierbij koppelen wij graag terug wat de opgehaalde resultaten zijn van deze enquête.

Opzet

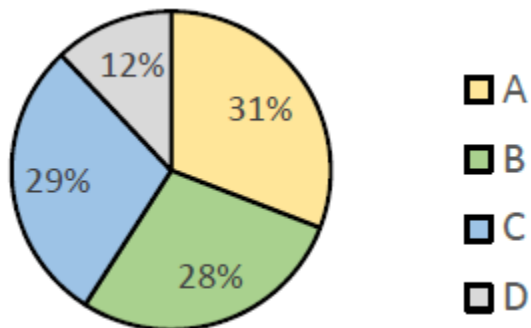
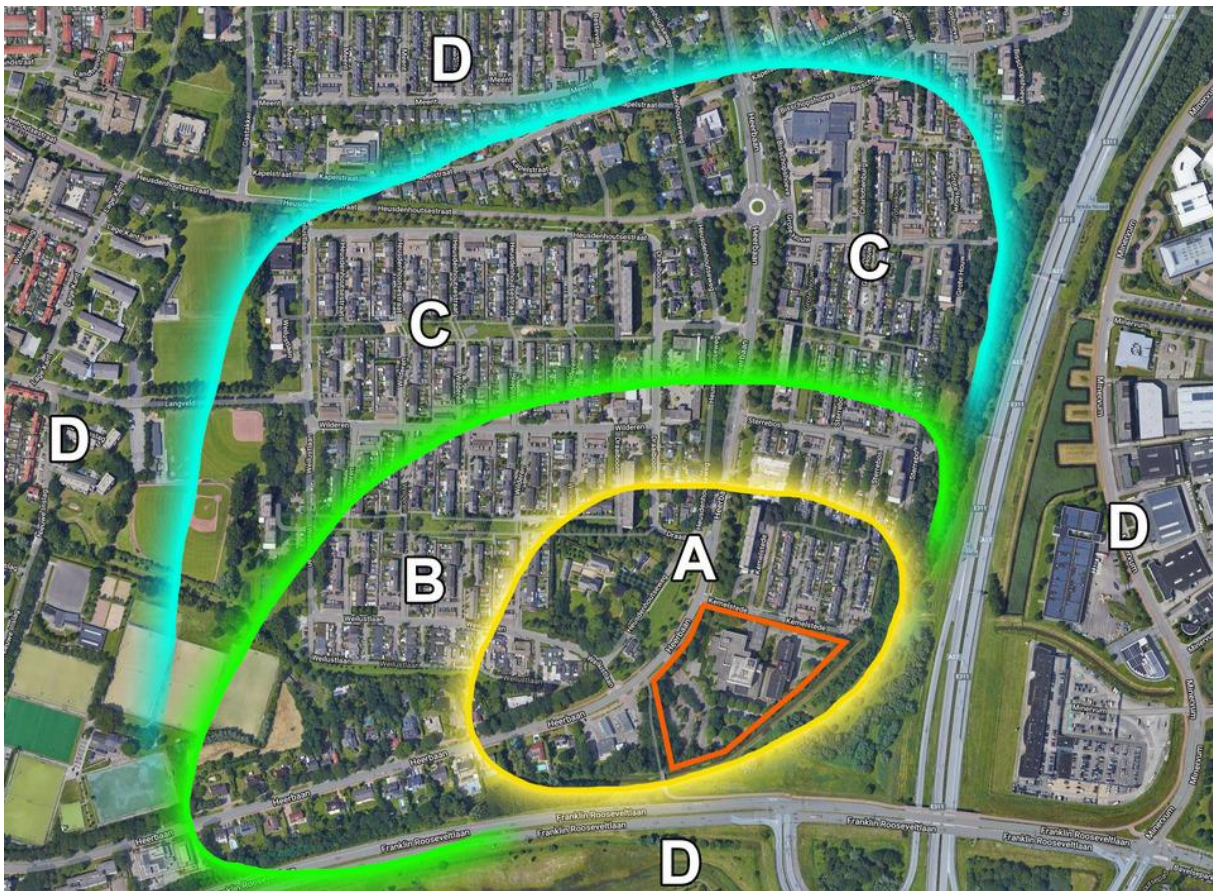
- De enquête was te benaderen via de projectwebsite www.kemelstede.nl
- Om een zo goed mogelijk beeld te krijgen waren zoveel mogelijk respondenten nodig. Om dit onder de aandacht te brengen zijn meer dan 1.600 flyers huis-aan-huis bezorgd en heeft een hierop gerichte social media campagne plaatsgevonden.
- Om iedereen in de buurt de gelegenheid te bieden om zijn of haar belangen kenbaar te maken, was er tevens de mogelijkheid om assistentie te krijgen bij het invullen in het Buurtpunt Brabantpark, of persoonlijk door ons projectteam.
- Met totaal 149 ingevulde enquêtes is de mate waarin het project leeft in de wijk, en de betrokkenheid van de buurt, gebleken.
- Hoewel we op basis van eerdere gesprekken met belanghebbenden (zoals het Kernteam) al veel belangen konden formuleren bestond ook de mogelijkheid om een vrij in te vullen antwoord mee te geven. Ook in het slot van de enquête bestond de mogelijkheid om persoonlijke adviezen of tips mee te geven. Met open antwoorden geven we deelnemers ook de kans om vanuit een adviserende rol ons tips mee te geven.
- Hoewel alle vrij in te vullen antwoorden door ons gelezen zijn, wordt de strekking van deze antwoorden alleen opgenomen als deze door een noemenswaardig aantal respondenten zijn aangehaald, of deze tot nieuwe inzichten heeft geleid voor het projectteam. De open antwoorden zijn geclusterd weergegeven in het kader van de anonimiteit van de antwoorden.

Resultaten

Waar woon je?

De afstand tot de projectlocatie speelt een rol in het soort zorgen en wensen die men kan hebben ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie aan de Kemelstede. Daarom vonden we het relevant dat respondenten konden aangeven waar ze wonen ten opzichte van de ontwikkellocatie.

De respondenten van de enquête wonen redelijk verdeeld in de wijk. In gebied A woont 1/3 van de totaal 149 respondenten.



Wie zijn de respondenten?

- Eén op de tien respondenten is jonger dan 35 jaar.
Bijna 3/4 is ouder dan 45 jaar.
Eén op de vier is boven de 65 jaar.
- De betrokkenheid van eigenaren van een koopwoningen is groot. Dat blijkt uit het feit dat 85% van degenen die de enquête hebben ingevuld in een koopwoning woont en 15% in een huurwoning.
Deze verhouding verschilt aanzienlijk t.o.v. het aandeel van 44% (sociale) huurwoningen in de wijk (bron: CBS). In gebied A is het aantal met een koopwoning nog groter, namelijk ruim 95%.
- De helft van de huishoudens bestaat uit 2 personen. De gemiddelde huishoudensgrootte van de respondenten is 2,5.
- Het autobezit is gemiddeld 1,5 per huishouden. Bijna de helft heeft 1 auto, en circa 40% heeft 2 auto's. De rest van de huishoudens hebben of geen auto of 3 of meer auto's.

Hoe staat men tegenover de ontwikkeling

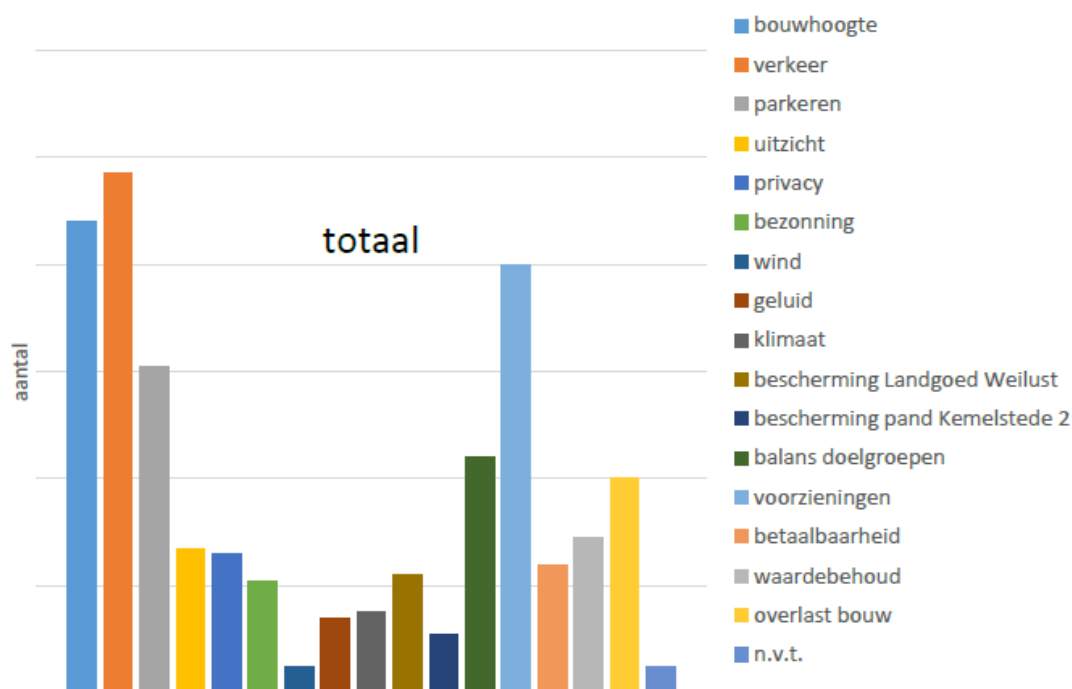
- Een aantal van circa 15% heeft de ontwikkeling liever vandaag dan morgen.
- Ruim 30% staat er positief tegenover maar hoopt geen overlast te ervaren.
- Bijna 40% is terughoudend omdat de positieve en negatieve effecten nog niet goed in beeld zijn.
- Een aandeel van 15% ziet de ontwikkeling niet zitten.
- Bij respondenten in gebied A, degenen die dicht bij de ontwikkeling wonen, staat ruim 20% er positief tegenover, ziet ruim 20% het niet zitten en is ruim 55% behoudend omdat ze de balans in voor- en nadelen nog niet goed overzien.

Zorgen ten aanzien van de ontwikkeling

Omwonenden zijn bevestigd over hun mogelijke zorgen ten aanzien van de locatieontwikkeling. We hebben niet alleen gevraagd om deze zorgen in beeld te brengen, maar ook om het gewicht van deze zorgen ten opzichte van elkaar te duiden. De in deze vraagstelling genoemde zorgen zijn mede bepaald op basis van de aandachtspunten die in de gesprekken met het Kernteam zijn opgesteld.

Uit het geringe aantal aanvullende vrije antwoorden blijkt dat de genoemde mogelijke zorgen een goed beeld geven van de grootste zorgen.

- Er zijn meerdere zorgen omtrent de ontwikkeling, zoals het diverse aantal zorgen die men heeft aangeduid in de enquête getuigt. Gemiddeld hebben 149 respondenten elk 4 zorgen aangegeven.
- De grootste zorgen betreffen duidelijk het verkeer (door 65% van de respondenten aangevinkt) en daarna de bouwhoogte (60%), voorzieningen (55%) en parkeren (40%).
- Deze worden gevolgd door zorg om de balans van doelgroepen in de wijk (30%) en de overlast tijdens de bouw (ruim 25%).

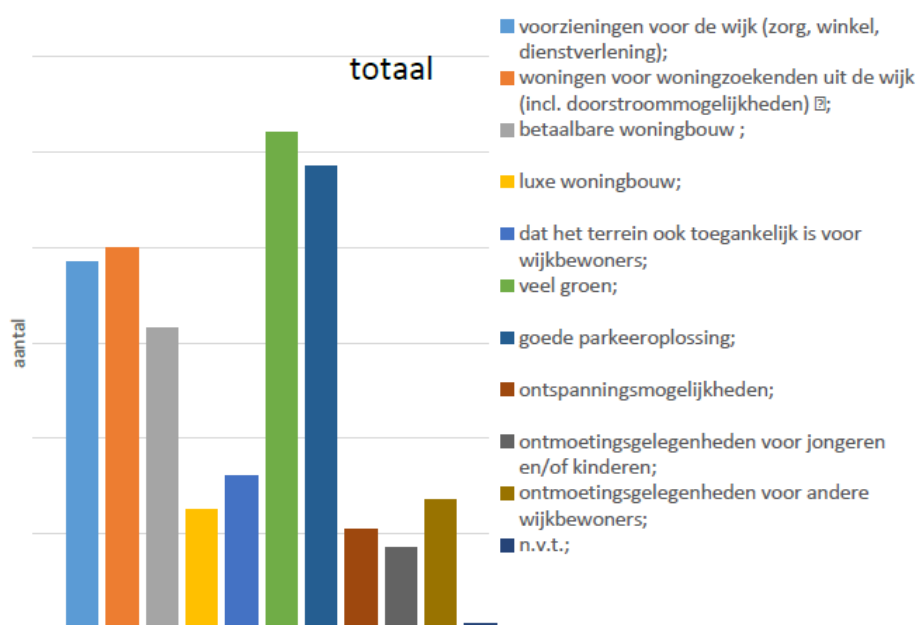


- Ingezoomd op gebied A (47 respondenten) komt een andere prioritering naar voren.
- De bouwhoogte is hier de grootste zorg (ruim 85%). Verkeer is vergelijkbaar (65%).
- In dit gebied is, in vergelijking met het geheel van de wijk, parkeren (50%) een grotere zorg en de druk op voorzieningen (bijna 45%) juist in mindere mate.
- Zorgen om privacy (ruim 35%) en zorgen om uitzicht, bezonning, waarde eigen woning en overlast tijdens de bouw (allen tegen de 30%) spelen vanwege de afstand tot het project op deze punten een grotere rol dan op wijkniveau.
- De zorgen over de bouwhoogte gaan bij veel respondenten meestal samen met zorgen over verkeer, voorzieningen en parkeren.
- Van degenen die zorgen uitten over de bouwhoogte woont 45% in gebied A, 55% in de gebieden B, C en D.

Wat zou men graag terug zien in het te ontwikkelen plan voor Kemelstede?

Naast het raadplegen van de zorgen van omwonenden, wordt ook gevraagd om te adviseren in het keuzeprocess voor het samenstellen van de locatie aan de Kemelstede. Zo zijn omwonenden gevraagd naar de programmatische wensen die zij hebben voor de locatie.

- Het liefst zien bewoners veel groen terug in het te ontwikkelen plan (70%), samen met een goede parkeeroplossing (65%).
- Tevens wenst men woningen voor woningzoekenden in de wijk (55%), die tevens betaalbaar zijn (40%) en voorzieningen voor de wijk op de locatie (ruim 50% van de respondenten).
- 19 respondenten hebben een vrij antwoord toegevoegd. Het gaat hier om adviezen buiten de gesloten vraagstelling. Een aantal geeft aan graag gebouwen met een lagere hoogte (variërend van 40m hoogte tot patiwoningen) terug te willen zien. Tevens wil men graag een goede, veiligere verkeersoplossing in de toekomstige situatie.



- De resultaten in gebied A laten op hoofdlijnen vergelijkbare verhoudingen zien. De wens voor betaalbare of luxe woningbouw zijn niet zo verschillend als op buurtniveau. Ook hier worden veel groen en een goede parkeeroplossing als meest wenselijk gezien.

Zou je er willen wonen?

Op de vraag aan de bewoners of men geïnteresseerd zijn om op de locatie aan de Kemelstede te gaan wonen, geeft 1/3 aan interesse te hebben. 2/3 geeft aan geen belangstelling te hebben.

Wat wordt het meest gewaardeerd in de wijk

In eerdere vragen lag de nadruk op de negatieve aspecten in de wijk. Er zijn ook veel positieve karakteristieken aan de wijk, die het een aantrekkelijke woonomgeving maken. Juist die kwaliteiten willen we met het nieuwe plan versterken. Om het positieve karakter scherp te krijgen is aan omwonenden gevraagd om te duiden wat voor hen bijdraagt aan het woongenot in Heusdenhout.

- Het meest worden de afstand en hoeveelheid aan winkelveorzieningen (70%) en het groene karakter van de wijk (65%) genoemd.
- Parkeergelegenheid en sociale veiligheid (beide 45%) worden ook gewaardeerd.
- Weliswaar in iets mindere mate maar toch door menigeen gewaardeerd zijn de onderwerpen als verkeersontsluiting van de wijk, beperkte geluidsoverlast, beschikbaarheid van zorg- en maatschappelijke voorzieningen en speelgelegenheden in de wijk.
- Bij de vrije antwoorden wordt de rust en het dorpse karakter een aantal keer toegevoegd aan de genoemde onderwerpen die men waardeert.

Zorgen in de wijk die nu spelen, nog voordat Kemelstede is ontwikkeld

Mogelijk spelen veel van de zorgen van omwonenden al in de huidige situatie, nog voordat het bouwplan wordt verwezenlijkt. Het gaat hierbij om negatieve aspecten die wellicht al langer spelen en los staan van de plannen. Om de impact van het plan op waarde te schatten, en zo negatieve aspecten niet te versterken of liever te beperken, is gevraagd naar de zorgen in de huidige situatie.

- De grootste zorg die nu al speelt is het verkeer (doorstroming/veiligheid) (door 70% van de respondenten aangevinkt) gevolgd door sociale veiligheid (55%)
- Daarna worden als huidige zorgen parkeren (bijna 40%), de balans van doelgroepen in de wijk (ruim 30%), geluidsoverlast (ruim 30%) en het groen in de wijk (30%) genoemd.
- Naast de genoemde zorgen over de wijk die nu al spelen, worden door een aantal bewoners nog enkele aanvullingen gedaan. De zorg om het behoud van het (dorpse) karakter van de wijk komt daarin een paar keer terug.

Voorzieningen

Om een beeld te krijgen welke behoeften er bestaan ten aanzien van voorzieningen is zowel gevraagd of er voldoende voorzieningen in de wijk aanwezig zijn als welke behoeften er verder bestaan.

- Ten aanzien van voorzieningen vindt 50% van de respondenten dat er voldoende voorzieningen zijn in de omgeving.
- Circa 10% vindt dat er op dit moment al onvoldoende voorzieningen zijn. Circa 40% vindt dat er op dit moment voldoende voorzieningen zijn maar heeft in de toekomstige situatie behoefte aan meer of andere voorzieningen.
- Onder de respondenten die nu of in de toekomst behoefte hebben aan andere of meer voorzieningen geeft ruim 70% aan behoefte te hebben aan winkels/detailhandel. Behoeftes aan ontmoetingsgelegenheden wordt door 65% genoemd, verdeeld over jongeren/kinderen en andere wijkbewoners. In duidelijk mindere mate worden zorgvoorzieningen (20%), openbaar vervoer (10%) en dienstverlenende voorzieningen (10%) genoemd.
- Aan de genoemde gewenste voorzieningen zoals zorgvoorzieningen, worden door een paar respondenten voorzieningen om te ontspannen, zoals wandelen of sporten, toegevoegd in het vrije invulveld. Horeca zoals bijvoorbeeld een lunchgelegenheid wordt ook door enkele bewoners geopperd.

Verkeersoverlast

Verkeers- of parkeeroverlast kan uit verschillende vormen bestaan en voor iedereen verschillend zijn. Om een beter beeld te krijgen van wat men verstaat onder deze overlast, is hier een separate vraag over gesteld. Respondenten krijgen de kans hun antwoord verder te definiëren. Tevens om te weten of dit nu al speelt, of dat het nu niet speelt maar men dit verwacht als de ontwikkeling is gerealiseerd.

- In de huidige situatie ervaart 35% overlast. 50% ervaart nu geen overlast maar verwacht dit wel in de toekomstige situatie. 15% ervaart nu geen overlast en verwacht dat in de toekomst ook niet.
- Degenen die overlast ervaren of verwachten bedoelen met parkeer- of verkeersoverlast met name de oversteekbaarheid van de Heerbaan (bijna 70%), de snelheid van verkeer (ruim 60%) en de hoeveelheid parkeergelegenheid (ruim 60%). In mindere mate worden ook de ontsluiting naar de hoofdontsluitingswegen (bijna 45%) en vanuit de woonstraat (35%) genoemd, net als het verkeersgeluid (35%).
- Degenen die in de huidige situatie al overlast ervaren van het verkeer, nog voor de ontwikkeling, geven aan dat deze overlast voornamelijk bestaat uit rijsnelheid, de oversteekbaarheid van de Heerbaan en de hoeveelheid parkeergelegenheid.
- Onder respondenten in gebied A ervaren minder mensen op dit moment verkeersoverlast. Tegelijk zijn er meer bewoners die in de toekomstige situatie overlast verwachten te ervaren. De ontsluiting vanuit de woonstraat naar de heerbaan wordt relatief gezien vaker genoemd op de vraag wat men verstaat onder parkeer- en verkeersoverlast. Verder kent de grafiek een vergelijkbaar patroon.
- Als parkeer- of verkeersoverlast zijn nog een enkele aanvullingen door bewoners gedaan in het vrije invulveld, waaronder de overlast van lesauto's en vervuiling of luchtkwaliteit.

Adviezen, tips of andere zaken die men mee wil geven

De respondenten is gevraagd om tips en adviezen mee te geven ten aanzien van de ontwikkeling. Hiervan is veelvuldig gebruik gemaakt. Deze reacties bestaan voor een deel uit adviezen of andere zaken die men mee wil geven voor de ontwikkeling. Een ander deel van de reacties bestaan uit een aanvulling of toelichting op in de enquête genoemde zorgen ten aanzien van de ontwikkeling. Een samenvatting van de genoemde reacties, beginnend met de meest genoemde onderwerpen:

Let op de hoogte

- De hoogte is een onderwerp wat in verschillende vormen terug komt. De gewenste hoogte is verschillend. Van niet te hoog, niet hoger dan 70 meter en aansluiting zoeken bij de bestaande hoogte van de flats in Heusdenhout, een mix van laagbouw en hoogbouw tot niet hoger dan het huidige, of helemaal geen hoogbouw.
- De zorg om hoogte wordt genoemd i.c.m. een zorg over schaduw, uitzicht en privacy.
- Sommigen zijn juist weer voorstander van hogere bebouwing, of maakt hoogte en aantal woningen niet uit, als er maar niet te veel overlast ontstaat.

Programma

- Zorgen worden geuit over het aantal woningen die geprognostiseerd zijn op de locatie, en de impact hiervan op de wijk. De beschikbare ruimte, ontsluiting op de Heerbaan en druk op voorzieningen worden als knelpunten genoemd voor de leefbaarheid van de wijk.
- Liefst een ruim opgezet plan en plaatsing van de bebouwing zoveel mogelijk richting snelweg en zuidelijke rondweg. Liefst afwisselende bebouwing met groenvoorziening of een park.
- Er is vraag naar een ontmoetingsruimte voor wijkbewoners. Ook is er geopperd om horeca en ontspanningsmogelijkheden op de locatie toe te voegen.
- Er zijn zorgen over de druk op voorzieningen en er wordt opgeroepen om het voorzieningenniveau uit te breiden. Waar (en of) dit op de locatie moet komen verschilt per reactie.

Start met bouwen

- Uit veel reacties blijkt ook de wenselijkheid van het plan. Dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden en dat men niet kan wachten op nieuwbouw op deze locatie. Het is wenselijk leegstand of braakligging van de locatie te voorkomen.
- Een “bruisende omgeving is een welkome vernieuwing”, en kan een boost zijn voor Heusdenhout. Nieuwbouw waarbij de hoogte niet uitmaakt als het maar een mooi plan wordt.
- Oproep om (geluids- en verkeers-)overlast te beperken tijdens de bouwfase.

Doorstroming

- Doorstroming in de wijk, voor alle doelgroepen. Voor jongeren uit de wijk maar ook voor senioren. 55+-ers willen doorstromen
- Verscheidene doelgroepen van de respondenten uit de wijk zouden hier graag wonen en hopen op voorrang bij toewijzing voor huidige wijkbewoners.
- Let op betaalbaarheid en bouw ook sociale huurwoningen, maar neem ook de balans in doelgroepen in de wijk in ogenschouw.
- Er wordt benadrukt dat er een grote behoefte is naar woningen, ook in deze wijk. Dit zou meer prioriteit moeten krijgen.

Verkeer:

- De Heerbaan is nu al gevaarlijk, zeker voor kwetsbare verkeersdeelnemers.
- Verbeter voetgangersverkeer en verkies langzaam verkeer boven autoverkeer. Voeg wandelpaden toe in de wijk.
- Er worden ideeën geopperd voor aanpassingen/herinrichtingen van straten, fietspaden, trottoirs en voorrangssituaties in de wijk.
- Ook zijn er zorgen geuit over de verkeersdruk, veiligheid en de locatie van de ontsluiting van het terrein. Realiseer de ontsluiting van de locatie rechtstreeks via de Heerbaan.

Parkeren

- Een goede parkeeroplossing zodat omwonenden geen last hebben van parkeerdruk van het project. Er zijn opmerkingen geplaatst over de eventuele invoering en invulling van gereguleerd parkeren.
- Er wordt in de huidige situatie in de (oorspronkelijk autovrije) hofjes tussen de woningen geparkeerd. Parkeren aan de Heerbaan is al gevaarlijk.
- Ook wordt aandacht gevraagd voor de toekomstbestendigheid van de parkeervoorziening en veranderende mobiliteitsvraag.

Totaalvisie/samenhang andere projecten

- Er is behoefte aan een totaalvisie vanuit de gemeente voor Heusdenhout. Ook de impact van verschillende deelprojecten (zoals ook het AZC) onderling wil men graag in beeld hebben.

Karakter van de wijk

- Menigeen haalt de herkenbaarheid van Heusdenhout aan als aspect om op te anticiperen in het plan; Het dorpse karakter, de leefbaarheid en de kleinschaligheid. Weilust wordt hierbij ook genoemd. Enkele respondenten geven de voorkeur aan transformatie van het pand en/of aansluiting op de omliggende woontypologieën.
- Ook hopen respondenten dat de locatie bij kan dragen aan het groene karakter van de wijk en de inpassing van de natuur. Zo wordt er gevraagd om bij nieuwbouw net zoveel groen te realiseren als in de huidige situatie.

Communicatie

- Er wordt opgemerkt en betreurt dat er wantrouwen is ontstaan. Enkele respondenten doen een oproep om transparant te zijn over het proces en de stappen die (wel) gezet worden. Zo komt Heusdenhout en de projectlocatie weer in positief daglicht. Ook wordt er gevraagd om verbreding van de belangen die gehoord worden. Omwonenden worden graag betrokken.