

PARTICIPATIEVERSLAG

Inhoud

VERSLAG 1.	VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST 27 NOVEMBER 2023	3
VERSLAG 2.	RESULTATEN PARTICIPATIEBIJEENKOMST EN ENQUÊTE DECEMBER 2022	7
VERSLAG 3.	VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST 11 MEI 2022	22

VERSLAG 1. VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST 27 NOVEMBER 2023

VERSLAG PARTICIPATIEBIJEENKOMST 27 NOVEMBER 2023

Op 27 november 2023 is een participatieavond georganiseerd om omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken van de planontwikkeling op het FAAM-terrein in Breda. De bijeenkomst werd gestart met een presentatie van de ontwikkelaars en aansluitend kon worden gereageerd.

In dit verslag zijn de ontvangen reacties gebundeld en per thema gecategoriseerd.

Algemeen beeld

- Mooi plan, veel complimenten.
- Een verbetering van wat er nu is!!
- Toekomstige bewoner van Eureka! heeft veel zin om in dit mooie gebied te gaan wonen.
- Toekomstige bewoner van Eureka! kijkt uit op het Faam-terrein en is benieuwd hoe het gebied verandert.
- Enkele toekomstige bewoners van Eureka! zouden graag de hogere elementen rond het plein op een andere positie zien.

Hoogbouw - positie

- Toekomstige bewoners Eureka toren: Fijn dat de afstand in ieder geval 40m is en dat wij straks tussen de Faam door nog mooi de stad kunnen zien.
- Twee bewoners van Eureka! met een hoekappartement in de toren kijken nu langs de hoogteaccenten van de Faam naar de Stationslaan; dat wordt een prachtig zicht! Goede keuze voor de posities van de torens.
- Nieuwe bewoner Eureka (toren) wil liever geen toren 'recht tegenover' hem (doelt op toren A).
- Nieuwe bewoner Eureka (toren) wil weten wat de flexibiliteit in het bestemmingsplan is voor toren in B2. Schuifruimte moet niet te ruim zijn.
- Waarom hogere elementen rond het plein?

Hoogbouw - verfijning

- Informatieve vragen over de hoogte van de accenten op het basement.
- Verzocht wordt een verfijning in bouwhoogte in bouwveld A(2) in het bestemmingsplan. Voor de verfijning die de toren daar naar boven krijgt.
- Fijn dat de bebouwing veel meer verfijnd is dan tijdens de eerste bewonersavond, het voelt veel vriendelijker zo.
- Compliment: het plan is een stuk ranker en slanker geworden. Dat is mooi om te zien.
- Omwonende heeft gezien dat we goed hebben geluisterd om bouwdeel A1 te verkleinen, "beter nog om het weg te laten" (met een lach).

Hoogbouw - galerijen (zitten overigens niet in het ontwerp)

- Bewoner Terheijdenseweg vroeg zich af of er galerijen in de nieuwbouw komen vanwege de hoge lichtintensiteit daarvan in de avonden.
- Kan de corridor ontsluiting voor A2 (juridisch) vastgelegd worden, om te voorkomen dat er, om wat voor reden dan ook, een galerijontsluiting komt?

Woningen

- Wat voor soort woningen komen er in het gebied? Komen er ook huurwoningen of rijwoningen?
- Wanneer wordt het soort woning bekend en wat zijn de prijzen?
- Wanneer komen er woningen te koop en vanaf welke prijs?
- Wanneer wordt duidelijk hoe groot de woningen zijn?

Groen en openbare ruimte

- Bewoner De Hendric aan de Stationslaan kijkt uit op de bomen aan de Keplerstraat, die blijven toch wel staan?
- Kan de mooie boom op mijn erfgrans blijven staan?
- Kan de erfgrans worden verlegd, zodat er meer privébuffer is tussen het plan en de woning (op twee posities)?
- Super fijn dat er zo'n brede groenstrook, met de bestaande bomen aan de Keplerstraat is getekend bij blok C.

- Toekomstige bewoner van Eureka heeft nog (enige) zorg over de kwaliteit van de centrale groene ruimte m.b.t. zon/schaduw.
- Schaduwstudie, hoeveel schaduw valt er straks op het openbaar gebied, vooral op het middenplein?
- Bewoonster Christiaan Huijgenstraat maakte zich zorgen over het getekende pad richting de bestaande woningen; "Dat wordt toch geen straat waar straks auto's rijden die aansluit op de Keplerstraat"?
- Vanuit de Keplerstraat kunnen omwonenden straks via 3 of meer wandelroutes richting het station, fijn!

Overige voorzieningen

- Waarom ligt er een woonbestemming op bouwveld A, komt er geen horeca?
- Omwonende maakt zich zorgen over de horeca. Bewoner heeft geen behoefte aan lallend volk op straat. Wat voor soort horeca komt daar?
- Liever geen entree aan de Terheijdenseweg en zeker geen caféterras. Kan de routing niet via de fabriek? Kan dat juridisch vastgelegd worden?
- Zou er een andere plek kunnen worden gezocht voor de ondergrondse vuilcontainers?

Verkeer en parkeren

- De Stationslaan is nu al erg druk. Mensen rijden te hard. Gaat het straks goed qua verkeersafwikkeling?
- Bewoners blij dat er geen in- en uitrit richting Keplerstraat komt voor autoverkeer. Stemt hun tevreden dat verkeer zoveel mogelijk direct van en naar Stationslaan gaat.
- Waarom is er een verkeersbestemming opgenomen boven bouwvelden A/B? Het is toch een autovrij binnengebied.
- Waar zijn de inritten en waar zijn de parkeerplaatsen?
- Hoeveel parkeerplaatsen bij A? Wat voor soort gebruik
- Waar gaan straks pakket- en postbezorgers parkeren? Nu is het een drama bij de Hendric. Daar rijden de busjes over het fietspad om bij de ingang aan te kunnen kloppen. Er is geen verzamelpunt.

Fasering en procedure

- Wanneer start de bouw?
- Hoe lang duurt de bouw?
- Is het tijdens de bouw van Faam mogelijk om door het gebied van de Faam lopen? Met andere woorden, hoe wordt de fasering?
- Waarom kunnen mensen niets vinden van een concept bestemmingsplan? Waarom mochten we daarover niet meedenken?
- Kan de directe link naar het bestemmingsplan ook straks op de website van de Faam gezet worden? Dan hoeft er niet gezocht te worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.





Fotoverslag presentatie

VERSLAG 2. RESULTATEN PARTICIPATIEBIJEENKOMST EN ENQUÊTE DECEMBER 2022

RESULTATEN PARTICIPATIEBIJEENKOMST EN ENQUÊTE FAAM DECEMBER 2022

Op 7 december 2022 is een participatieavond georganiseerd om omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken van de planontwikkeling op het FAAM-terrein in Breda. Tijdens de participatieavond werden middels het prikken van post-its tevens reacties op de ontwerpen opgehaald. Geïnteresseerden die niet konden aansluiten kregen de mogelijkheid via een online enquête te reageren. Deze enquête kon van 7 december t/m 21 december ingevuld worden. De enquête is door 49 geïnteresseerden bekeken. Daarvan hebben 29 geïnteresseerden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om online te reageren.

De respons met 29 online reacties is vrij laag is. Daarbij heeft een deel van de respondenten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om meerdere reacties te geven bij de vragen. Bij de vraag *'Algemeen - Waar ziet u kansen voor verbetering?'* zijn 60 reacties ontvangen. Daarbij heeft één respondent de volledige input geleverd (13 reacties) op één specifiek onderwerp, namelijk *'kritiek/zorgen om schaduw en uitzicht'*. Voor de overige overkoepelende thema's hebben respondenten steeds één of twee reacties gegeven.

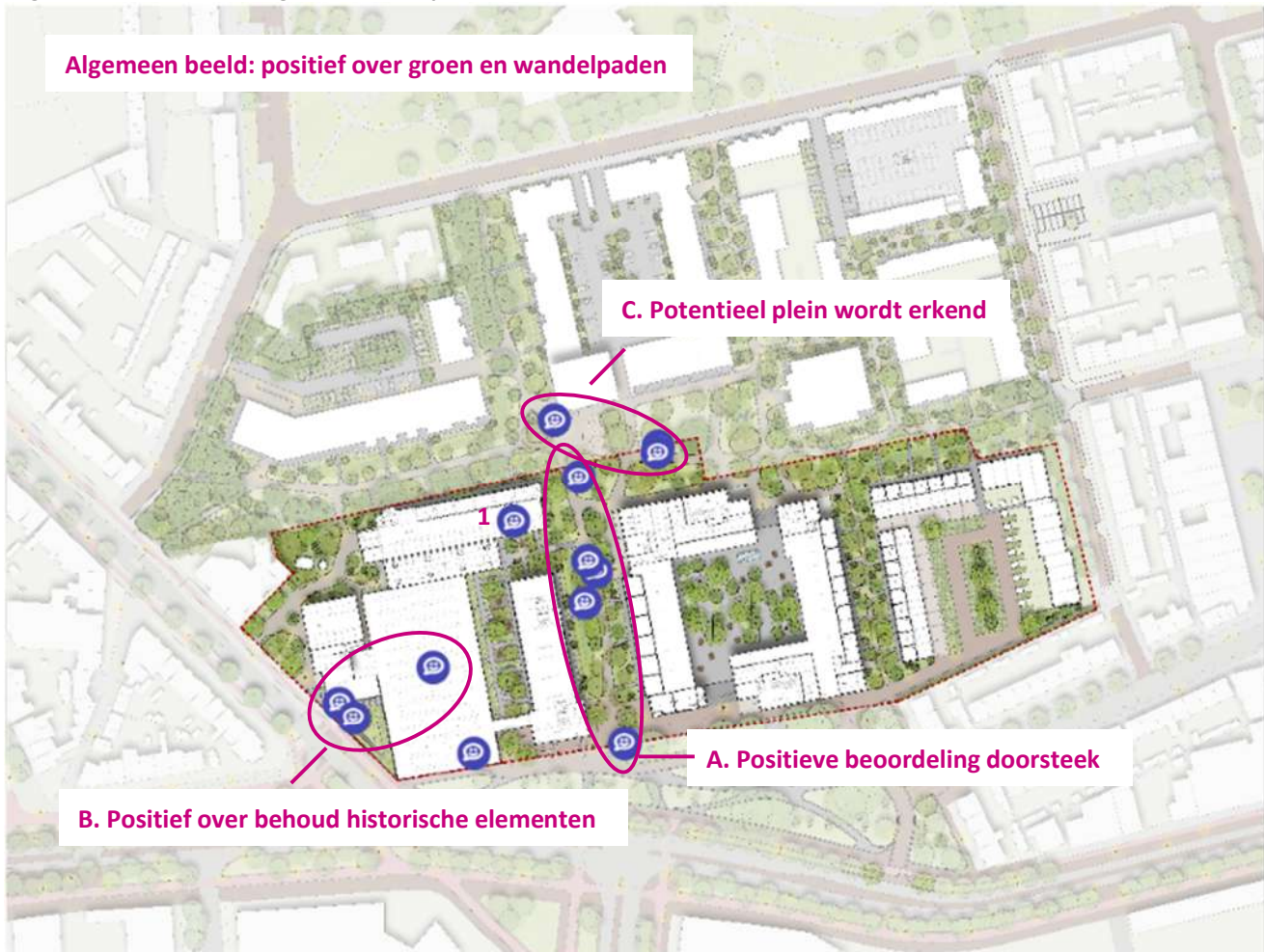
Voor het project FAAM Breda is gekozen om op de volgende thema's te bevragen wat men positief waardeert en waar men kansen voor verbetering en/of aanvullingen ziet:

1. Algemene waardering van de planontwikkeling;
2. Ontsluiting en parkeren;
3. Openbare ruimte;
4. Voorzieningen.

Deze memo geeft inzicht in de resultaten per thema, waarbij per thema verschillende opmerkingen op een locatie zijn weergegeven.

1. ALGEMENE WAARDERING

Algemeen - Wat vindt u goed aan het plan?



A: Positieve beoordeling doorsteek

- De verbindende wandelpaden met omliggend groen zijn erg mooi
- Veel groen en autoluw creëert een toegankelijk en fijn leefgebied
- Mooie doorgang
- Dit lijkt op veel groen. En het begin van de zuid-noord passage uitkomende op het plein. Mooie entree! Wel aandacht voor fietsers i.c.m. voetgangers
- De doorsteek vanuit Eureka! naar het station verbindt de twee gebieden mooi met elkaar
- Mooi voortbordurend op Eureka! qua aansluitingen groen/paden
- Groene omgeving, mooi ontwerp
- Ziet er schitterend uit!

De gebieden Eureka! en De Faam maken onderdeel uit van één stedenbouwkundige visie: hoogstedelijk met een hoogwaardige openbare ruimte en met een 'assenkruis' door het gebied heen, als een groene doorsteek voor langzaam verkeer van west naar oost en van zuid naar noord. Deze kernwaarden zijn verder uitgebouwd in de doorontwikkeling van het plan.

B: Positief over behoud historische elementen

- Erg blij met behoud van de historische elementen van de Faam
- De historische FAAM is de identiteitsdrager van de omgeving en mooi dat deze als icoon blijft

- Mooi dat er gedacht wordt aan het erfgoed van het terrein
- Mooie ornamenten

De behoudenswaardige onderdelen van de bestaande bebouwing blijven grotendeels behouden en krijgen een nieuwe gebruiksfunctie. Daarnaast sluiten de nieuwe toevoegingen aan op de historische identiteit. Het behoud van historische elementen is een van de kernwaarden van deze ontwikkeling die met de doorontwikkeling verder is uitgewerkt.

C: Potentieel plein wordt erkend

- Het plein dicht bij het station zal in de toekomst een aangename plek zijn om te verblijven, om te lunchen, te wandelen en een drankje te drinken
- Als hier de juiste horeca of broodjeszaak komt dan lijkt mij dit een leuk ontmoetingspunt
- Mooi groot centraal plein. Zal wel veel beter tot zijn recht komen met minder extreme hoogbouw en dus zon.
- Terras 'horeca' ziet er leuk uit, maar groot gevaar voor extra overlast. Geluiden weerkaatsen nu al enorm in onze achtertuin (Terheijdenseweg)

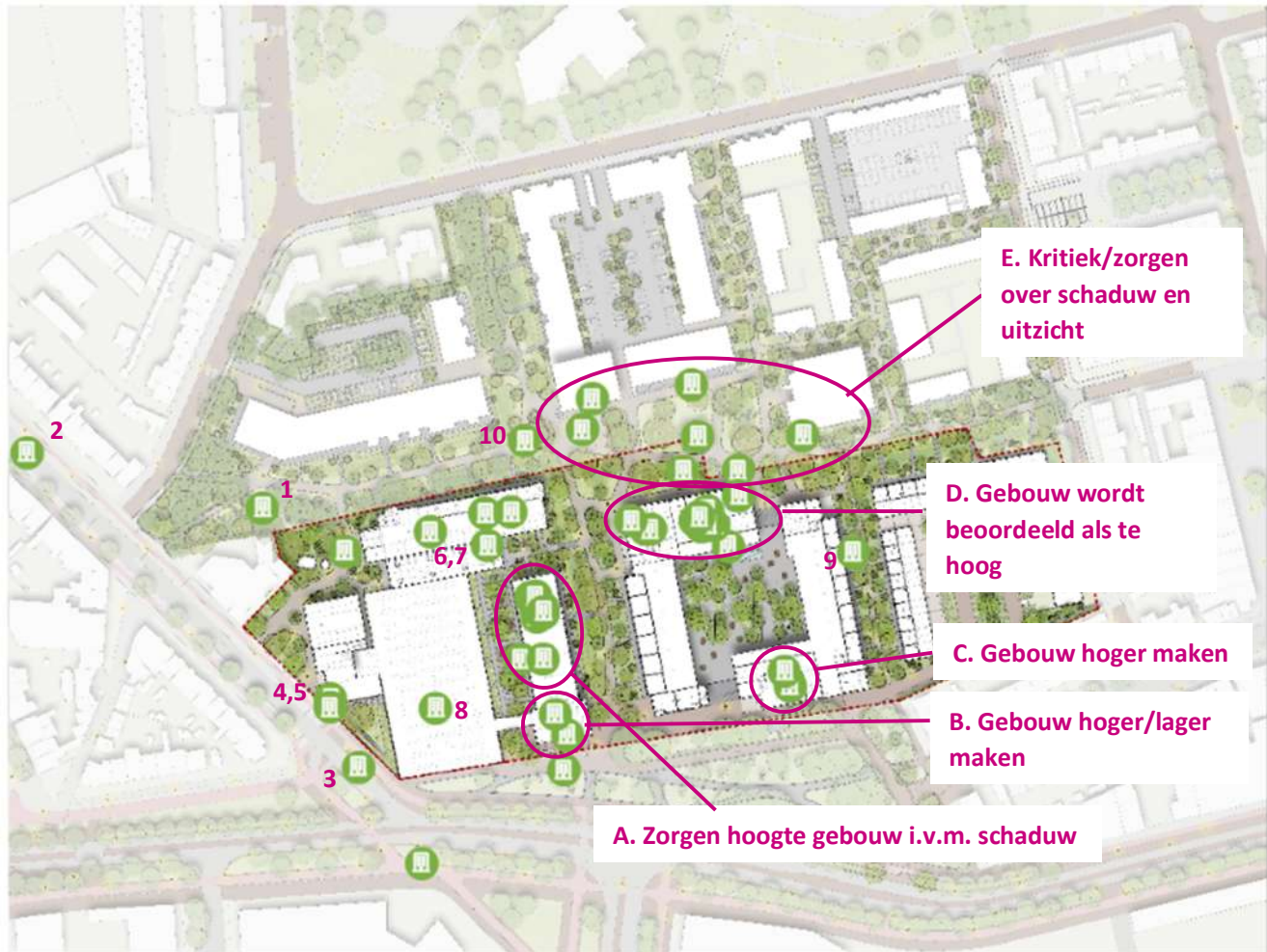
*De hoogbouw is afgestemd op de hoogte van Eureka! In de uitwerking van de plannen van de Faam is het hoogste volume naar de top toe geleed. Dit betekent dat de opbouw naar boven toe slanker wordt, waardoor er ten opzichte van de eerder vertoonde beelden, meer zon wordt doorgelaten tot het plein.
Het geluid is verder onderzocht, en de soort horeca is hierop aangepast. Geluid van wegverkeer, railverkeer en bestaande bedrijven in de omgeving is in deze vervolgstap zeer uitgebreid onderzocht en opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.*

Overig

- 1: Dat de hoogte van dit gebouw maar 4 woonlagen betreft en derhalve weinig schaduw geeft voor Eureka!

Het lagere deel van gebouw A2 trapt af in de richting van het middenblok van Eureka! naar 5,5 bouwlaag. Een halve bouwlaag parkeren, en dan 5 bouwlagen (begane grond en 4 verdiepingen) wonen. Daarbij zijn er ontwerpaanpassingen doorgevoerd aan dit gebouw, waardoor het hogere deel slanker dan in eerdere versies van het ontwerp is uitgevoerd. Daarnaast is een bezonningstudie uitgevoerd waarin de effecten van slagschaduw op de omgeving zijn onderzocht, zie latere reactie.

Algemeen - Waar ziet u kansen voor verbetering?



Overig

- 1: Dit ontwerp lijkt speels en open. Wel aandacht graag voor voetgangers in combinatie met fietsers
- 2: Kruispunt van de Nieuwe Kadijk / Crogt dijk is nu al dramatisch in spijtijden. Is hier aan gedacht met al deze extra bewoners/auto's'?
- 3: Verlagen
- 4: Deze hoek ligt te dicht tegen de straat. Enige hoek in het plan zonder groenstrook ertussen.
- 5: Dit groene gebouw dat georiënteerd is op de Terheijdenseweg zou beter bij het straatbeeld passen als het parallel aan de Terheijdenseweg ligt.
- 6 en 7: Zorgen over de hoogte van de bebouwing vanwege de vele schaduwslag op de openbare ruimte en 'het plein'. Hoogteaccenten beter aan de rand van wijken
- 8: Deze toren is te hoog, staat te dicht bij 45 meter hoge Eureka! Toren.
- 9: Lijkt op een smalle (tochtige?) passage met schaduw van 6 lagen hoog gebouw. Gaat het hier niet erg tochten?
- 10: Leuk vormgegeven. Ik verheug mij er nu al op om er te lopen

- *De openbare ruimte wordt ingericht voor gedeeld gebruik. Dit wordt ook wel een "shared space" genoemd. Hier wordt met de inrichting rekening gehouden. Daarbij hebben we voor de voetgangers juist een aantal voetpaden ontworpen die tegen de (woon)gevels zijn gelegen.*
- *Er is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. Slechts een zeer beperkt deel van het verkeer van de FAAM zal deze weg gebruiken. Het aanvullende verkeer heeft een verwaarloosbare invloed op het kruispunt. De onderzoeken, inclusief dit kruispunt, zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.*

- *De bestaande muur wordt verlaagd tot het historische deel van maximaal 2,5 meter, deze hoogte is ook in het bestemmingsplan geborgd.*
- *De situatie van gebouw A1 is gewijzigd. Dit gebouw is verder van de straat geplaatst, deze staat echter niet evenwijdig aan de Terheijdenseweg maar met de hoek gericht op deze weg. Daarbij is er ook een groenstrook toegevoegd.*
- *Het bouwplan is verfijnd en er is een bezonningstudie uitgevoerd, zie reactie in kader onder A.*
- *Het uitgevoerde windonderzoek toont aan dat geen sprake is van tocht, maar van een goed windklimaat voor de activiteiten doorlopen en slenteren in vrijwel het hele gebied.*

A: Zorgen hoogte gebouw i.v.m. schaduw

- De hoogte van twee torens belemmeren significant de zoninval richting Eureka Central. Wens voor minder woonlagen op deze kritische hoogte elementen!
- Dit gebouw blokt de zon gedurende lunchtijd op het plein. Zet dit gebouw maar meer naar het zuiden.
- 6 lagen minder
- Toren van 16 etages minder hoog maken i.v.m. schaduw Eureka!
- De toren van 16 lagen iets lager maken zodat het geen schaduw veroorzaakt voor de Eureka! Appartementen
- Een hoge toren, die het terrein wel heel erg druk maakt, aangezien de torens van dit project en het andere project Eureka! te dicht bij elkaar staan
- Dit bouwblok is erg hoog. Daardoor ontstaat er veel schaduw op het plein. Als dit bouwblok lager is, zal waarschijnlijk het plein beter functioneren.
- De hoge toren verplaatsen naar de Liniestraat
- Zorgen over de hoogte van de bebouwing vanwege de vele schaduwslag op de openbare ruimte en 'het plein'. Hoogte accenten beter aan de rand van wijken

Het bouwplan is aangepast en verfijnd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de studie blijkt dat er op sommige momenten aanvullende schaduwwerking optreedt op de gevels van omliggende woningen. Dit betreft echter steeds maar een beperkt deel van de dag. Hierdoor wordt op alle data voldaan aan de gehanteerde norm. In de bezonningsstudie zijn de planologisch maximale mogelijkheden als uitgangspunt genomen. De daadwerkelijke bebouwing wordt minder massief met minder schaduwwerking dan uit de bezonningsstudie blijkt als gevolg.

B. Gebouw hoger/lager maken

- Waarom zo laag t.o.v. het gebouw aan de pleinzijde? Verhoog dit maar en verlaag het 16 lagen tellende gebouw
- 6 lagen meer

De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het totale ontwikkelgebied waaronder tevens Eureka! Hierbij is uitgegaan van een aansluiting qua hoogte op de omgeving, met een oplopende hoogte naar het midden toe.

C. Gebouw hoger maken

- Plus 5 lagen
- Waarom zo laag t.o.v. het gebouw aan de pleinzijde? Verhoog dit maar en verlaag het 14 lagen tellende gebouw
- Gebouw B1 te hoog

De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het totale ontwikkelgebied waaronder tevens Eureka! Hierbij is uitgegaan van een aansluiting qua hoogte op de omgeving, met een oplopende hoogte naar het midden toe. Wel is bebouwing deels slanker geworden.

D. Gebouw wordt beoordeeld als te hoog

- Verlagen
- 5 lagen minder
- Het rode gebouw is met 16 lagen veel te hoog en staat niet in verhouding met de massa van overige bebouwingen
- Dit bouwblok is erg hoog. Daardoor ontstaat er veel schaduw op het plein. Als dit bouwblok lager is, zal waarschijnlijk het plein beter functioneren.
- Frustrerend hoog. Dit gaat heel veel schaduw geven op park en plein. Een egocentrisch ontwerp. Kijk m.n. ook eens vanuit de Eureka! kant
- Veel te hoog gebouw voor de wijk en heel massief
- Donkere tochtige ingang op N-O richting.
- De hoogte van twee torens belemmeren significant de zoninval richting Eureka Central. Wens voor minder woonlagen op deze kritische hoogte elementen
- Toren van 14 etages minder hoog maken i.v.m. schaduw Eureka!
- De toren van 14 lagen iets lager maken zodat het geen schaduw veroorzaakt voor de Eureka! appartementen.

De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het totale ontwikkelgebied waaronder tevens Eureka! Hierbij is uitgegaan van een aansluiting qua hoogte op de omgeving, met een oplopende hoogte naar het midden toe. Wel is bebouwing deels slanker geworden. Daarnaast is een bezonningstudie uitgevoerd, zie eerdere reactie. Bij de ontwerpinrichting wordt verder rekening gehouden met het voorkomen van donkere en tochtige entrees.

E. Kritiek/zorgen om schaduw en uitzicht (reactie door één respondent ingediend en wordt derhalve als één reactie gezien).

- Hier is een terras getekend. 's-ochtends is er schaduw van het 14 lagen gebouw en 's-middags is er schaduw door het 16 lagen gebouw. Slecht ontwerp. Deze gevel ligt maandenlang in de schaduw. De zonnige plaatjes in de verkoopbrochure van Eureka kunnen de prullenbak in. Dit is belachelijk om pal voor de deur van deze kopers een woonblok neer te zetten van 14 verdiepingen. Hier komt nauwelijks daglicht. Hier gaat niets groeien. Misschien een beetje avondlicht. Ga eens kijken bij Jan Darkennisstraat 119, Hoge Vught Breda tegenover AH, gebouw Moerwijkzicht. Aldaar totale schaduw op parkeerterrein. De verkoop van appartementen in dit gebouw wordt lastig doordat het volledig in de schaduw gezet wordt door de twee hoge gebouwen ervoor. Vanuit de toren van Eureka Central wordt vanaf de 6e verdieping het uitzicht drastisch beperkt doordat twee woontorens er pal voor geplaatst worden.

Het bouwplan is aangepast en verfijnd. Deze aanpassingen zijn in de participatiebijeenkomst van 27 november 2023 getoond. Vanuit een groot deel van de bebouwing binnen Eureka! blijft het zicht op de binnenstad behouden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is tevens een bezonningsstudie uitgevoerd, zie reactie eerder.

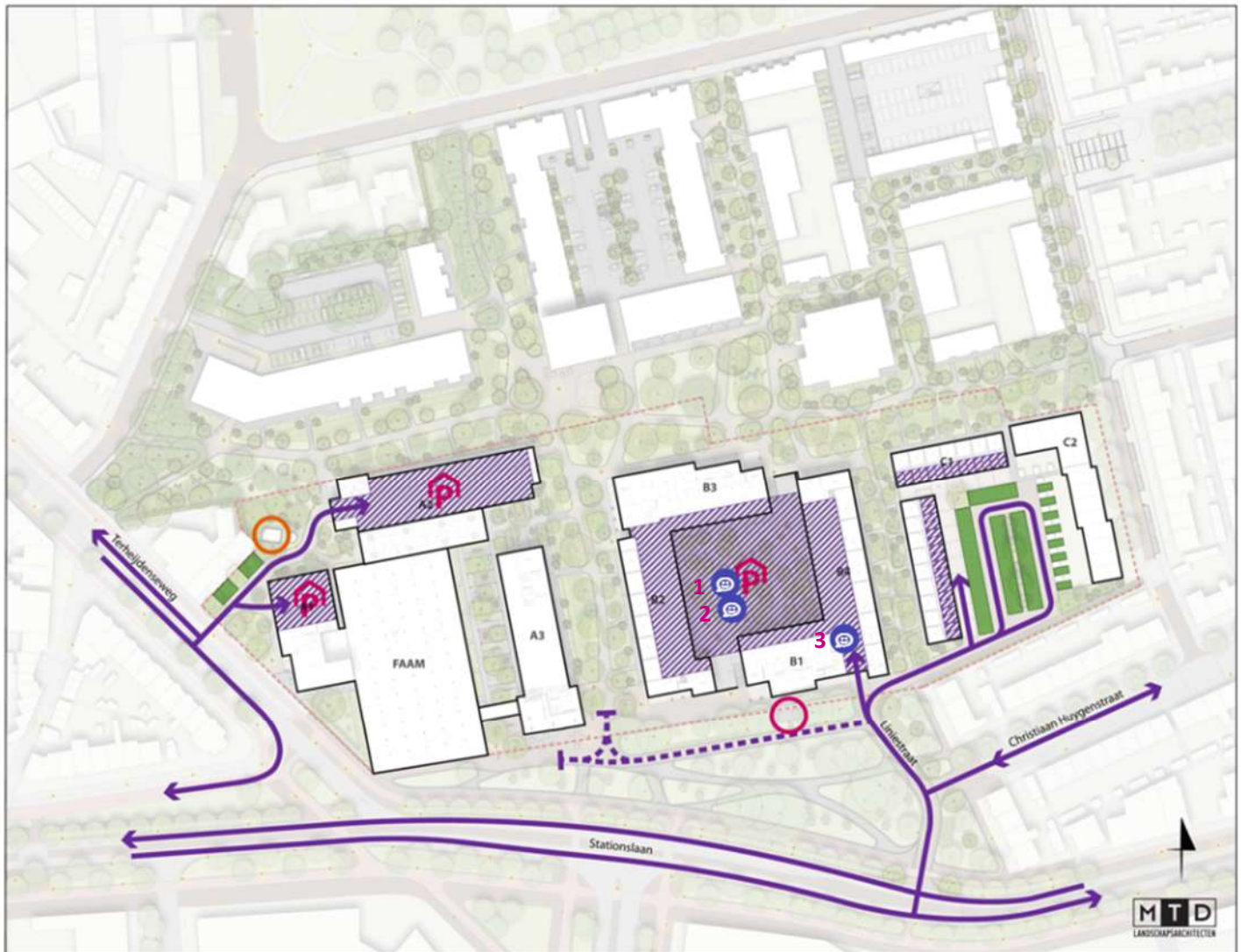
Reacties via Post-its

- Aanpassing op-/uitrit naar Terheijdenseweg, deze richting Lachappellestraat laten lopen
- Plek van het ketelhuis verder naar achter plaatsen, meer op huidige plaats
- De gebouwen zijn véél te hoog, een ontsiering van de stad
- Mooi, heel groen. Gebouw B1 te hoog
- Te veel, te hoge bouw
- Té veel, té brede massa
- 'Plek van het ketelhuis' lager
- Rolstoelvriendelijk maken speelgelegenheden. Project nu in Oosterhout. Ook vanuit Revant (revalidatie centrum) wordt hierin meegedacht
- 'Gele' gebouw lager/niet in verhouding t.o.v. bebouwing van Terheijdenseweg
- Te hoge flats, geen zon meer in ons huis door de Henric en dit plan

Vanwege onder andere het woningtekort is hoogbouw hier noodzakelijk, daarbij wordt gebouwd voor een brede doelgroep. De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het ontwerp is mede naar aanleiding van deze bijeenkomst aangepast. Zo is de buitenruimte nader ontworpen en de positie van het ketelhuis aangepast. Daarnaast is een deel van de bebouwing slanker vormgegeven. Middels een bezonningstudie zijn de effecten op bestaande bebouwing in de omgeving onderzocht, zie eerdere reactie.

2. ONTSLUITING EN PARKEREN

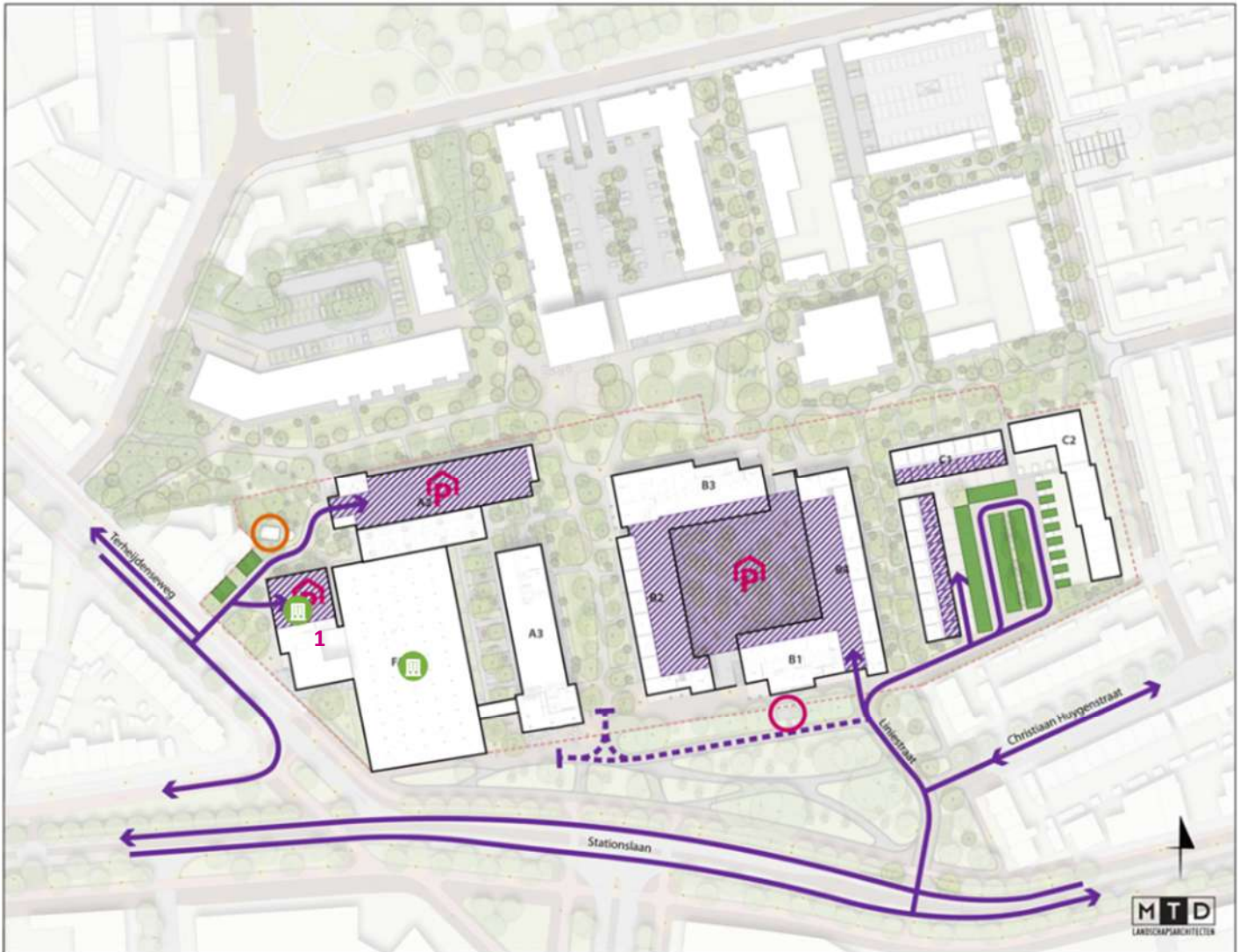
Ontsluiting en parkeren - Wat vindt u goed aan het plan?



- 1: Mooi weggewerkt van parkeergelegenheid
- 2: Goed dat alle parkeerplekken inpandig zijn, waardoor er geen auto's op straat zijn. Dit heeft grote invloed op de beeldkwaliteit en leefbaarheid
- 3: Ziet er erg goed uit. Niks op aan te merken

Het realiseren van een autoluw gebied is een van de kernwaarden van deze ontwikkeling, die met de doorontwikkeling verder is uitgewerkt. Parkeren uit het zicht is daarbij van grote meerwaarde.

Ontsluiting en parkeren - Waar ziet u kansen voor verbetering?



- 1: Hoe zit het met bezoekers. Gaan zij ook parkeren in deze garages? Of parkeren die straks allemaal op de Terheijdenseweg?

Alle bewoners, gebruikers en bezoekers van De Faam parkeren binnen het terrein van De Faam. Dit betekent dat bezoekers ook parkeren in deze garages.

Reacties via Post-its

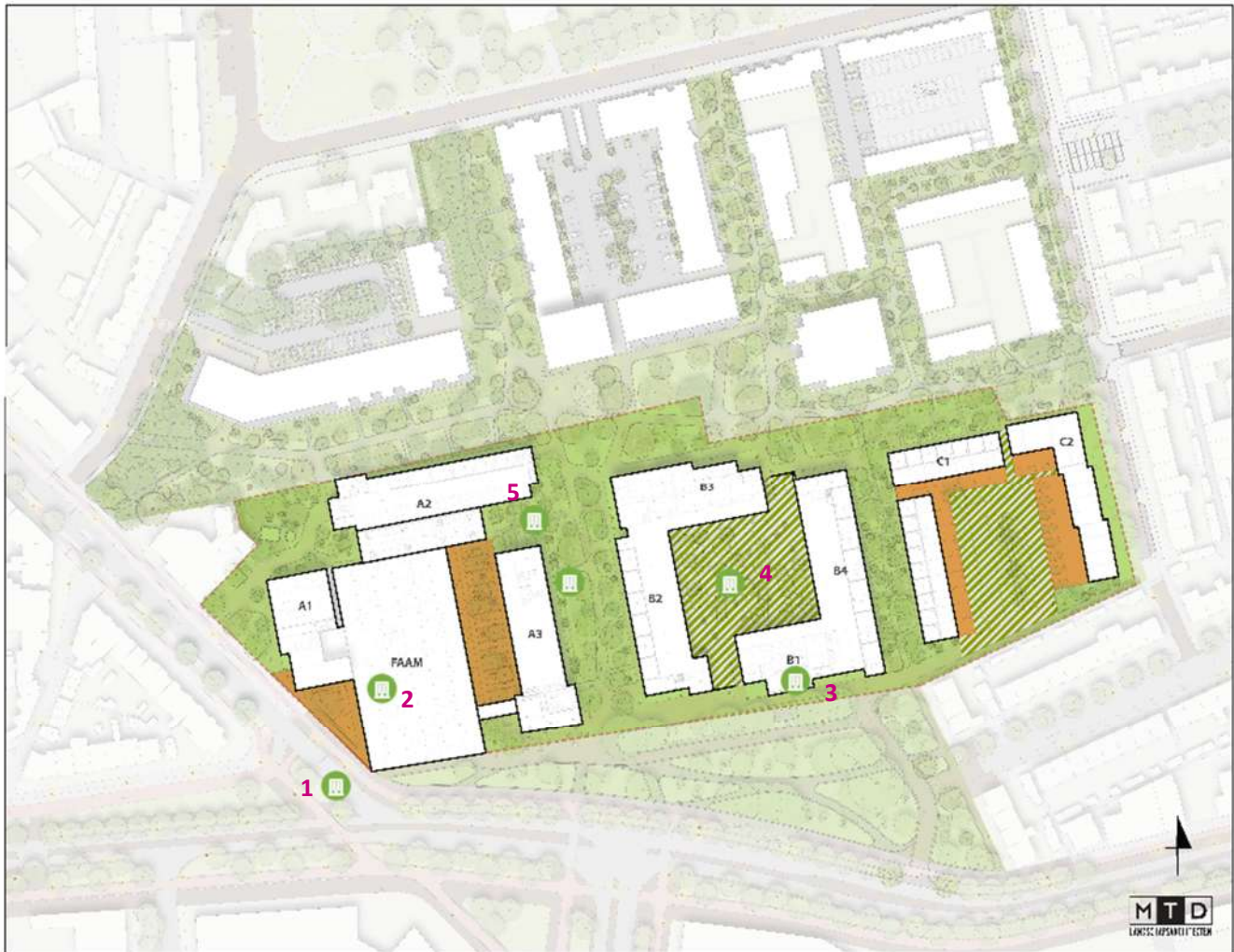
- Geen ontsluiting voor de 90 auto's langs de Terheijdenseweg. Koplampen schijnen in de ruimten. Het is veel te veel dus andere ontsluiting graag.
- Liniestraat wordt druk met ontsluiting incl. Stationslaan. Gaat de busstrook open voor normaal verkeer?
- Terheijdenseweg 13 en 15 verwacht veel hinder van ontsluiting, graag anders
- Verkeertelling en Keplerstraat eenrichting maken
- Ter overweging: Christiaan Huygensstraat en Keplerstraat, geen ontsluiting achterzijde Christiaan Huygensstraat 27 ...
- Bij Liniestraat 97 fijn dat er bomen komen en parkeerruimte en de voorbijkomende auto's verder van ons huis passeren
- Gevaarlijk punt voor fietsers, wat wordt hieraan gedaan?

- Fijn dat de ontsluiting via Liniestraat/Stationslaan wat opgeschoven is naar rechts. De weg die vele malen drukker wordt loopt nu verder van Liniestraat 95 en 97 af.
- Liniestraat is véél te druk qua verkeer en is nu al chaos
- Ontsluiting van verkeer t.b.v. 90 parkeerplaatsen aan de Terheijdenseweg is niet wenselijk. Veel te druk en onveilig m.b.t. fietspad/voetpad en rechts voorlangs woningen Terheijdenseweg ter hoogte van 68 en 70
- Ontsluiting parkeren langs Terheijdenseweg geeft te veel drukte. Beter langs Lachappellestraat ...
- Behoeftte aan onderzoeken van de mogelijkheid om verkeer (parkeren 90x) te ontsluiten via Lachappellestraat – groenstrook links achter café (Terheijdenseweg 70)
- Kan er ook gekeken worden naar de parkeerinrit die er komt aan de Terheijdenseweg 68/70? Deze wordt wel erg druk
- Liniestraat is bang voor wegvallen van zonlicht door hoge bebouwing
- Liever parkeergelegenheid C2 aan Keplerstraat zodat er minder auto's langs Liniestraat hoeven
- De drukte op Terheijdenseweg is verhinderd door bussluis. Door deze ontsluiting heeft heel de Belcrum last

De verkeersaansluiting op de Terheijdenseweg is aangepast. De ontsluiting via de Liniestraat is behouden. Onderdeel van het bestemmingsplan is een Mobiliteitstoets. Hierin zijn de effecten van verkeer onderzocht. De ontwikkeling van De Faam heeft slechts beperk effect op de kruispunten in de omgeving. De verkeersinrichting, waaronder de bussluis, in de omgeving wijzigt met deze ontwikkeling niet.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de hoogbouw alleen op bepaalde momenten in het jaar en enkel later op de avond zorgt voor enige extra schaduwwerking op de bebouwing aan de Liniestraat, zie eerdere reactie ten aanzien van bezonning en schaduwwerking.

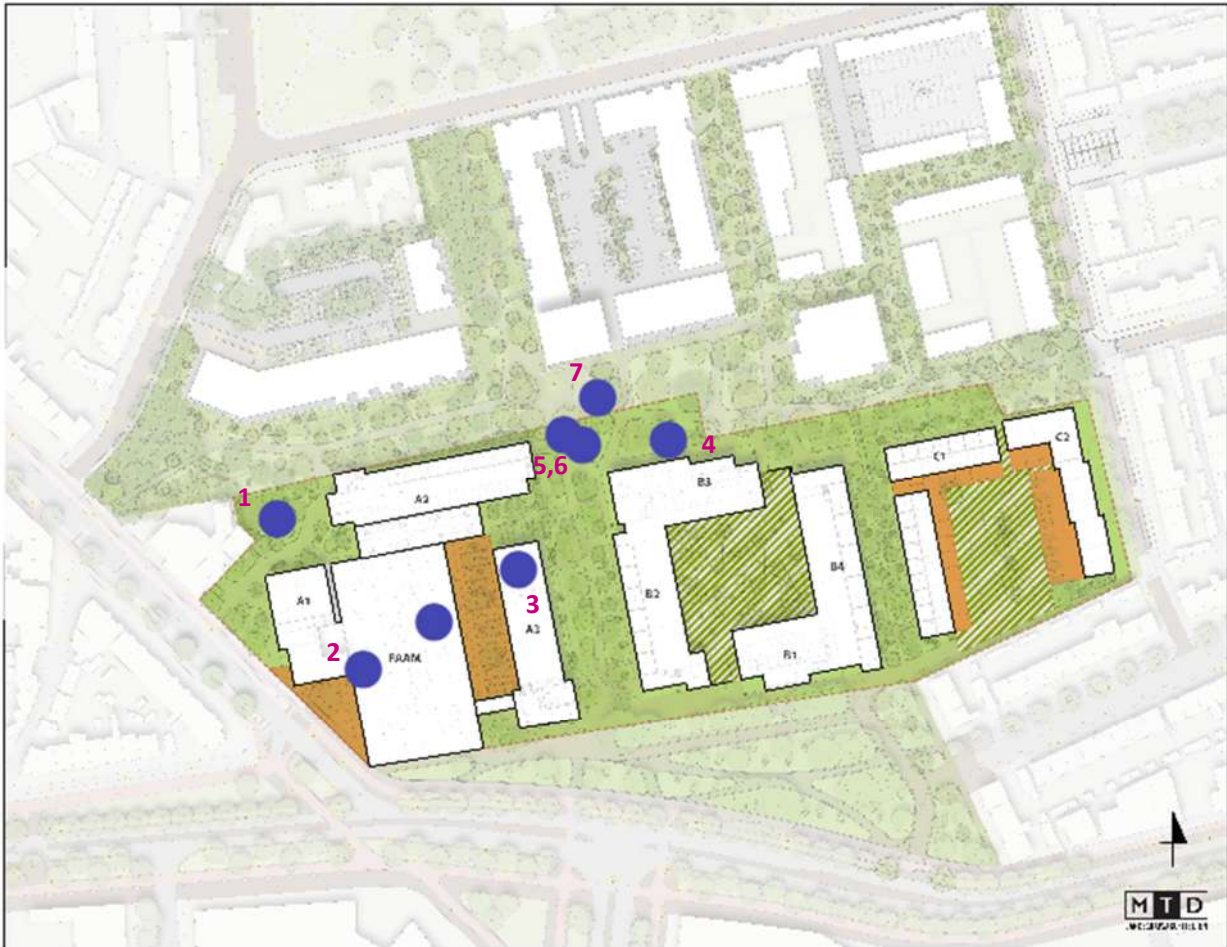
3. OPENBARE RUIMTE



Openbare ruimte - Waar ziet u kansen voor verbetering?

- 1: Gebouw te hoog, wordt een winderig gebied vol schaduw
- 2: De afstand tussen de Eureka! toren de Faam toren (40 meter) is kleiner dan hun hoogte (45 meter). Dat is een slechte verhouding i.v.m. zonlicht op de grond.
- 3: Hoogbouw beter verplaatsen naar randen van de wijk zoals hier
- 4: Ook ruimte voor groen, zitten en sporten
- 5: Wordt waarschijnlijk een erg donkere plek met weinig zon wegens vele hoogbouw wat het omringt. Laagbouw zou hier beter op zijn plaats zijn

De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het totale ontwikkelgebied waaronder tevens Eureka! Hierbij is uitgegaan van een hoogte aansluiting op de omgeving, met een oplopende hoogte naar het midden toe. Uit de bezonningsstudie en het windhinderonderzoek blijkt dat sprake is van een goed en acceptabel verblijfsgebied.



Openbare ruimte - Aan welke voorzieningen om te bewegen, verblijven en ontmoeten heeft u behoefte en waar?

- 1: Speeltuin
- 2: Koffietent
- 3: Sportschool, café of restaurant
- 4: Bankjes met bijvoorbeeld een fontein o.i.d om tot rust te komen
- 5: Fitness en bewegingsapparaten die hufferproof zijn
- 6: Noord-zuid en oost-west doorsteken maken de ruimte een knooppunt van wandelaars en fietsers en verbindt gebieden aan elkaar
- 7: Plein, plek om te ontmoeten, en wat te lunchen of drinken

Het bestemmingsplan laat een breed aanbod aan voorzieningen binnen veld A toe, waaronder horeca, zodat in verschillende behoeftes worden voorzien, ook als die in de toekomst veranderen. Bij de definitieve uitwerking van de buitenruimte wordt rekening gehouden met de positie van straatmeubilair en speel-/sporttoestellen. De groene doorsteken in noord-zuid en oost-westrichting zijn een van de uitgangspunten van de inrichting.

4. WERK, HORECA, GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Welke wensen wilt u meegeven als het gaat om de invulling van het werkconcept?

- Ruimtes voor starters / nieuwe concepten / toegankelijke creatieve plekken
- Flexibel werkplekken en plekken waar met 3-4 mensen coaching kan plaatsvinden zou mooi zijn
- Ook samen met bewoners en werkers kunnen eten, ruimte om te gebruiken voor feestjes en/of logés, organiseren van buurtactiviteiten.
- Openbaar werk/koffie plek. Flexibele werkplekken
- Flexwerkplek met de mogelijkheid van het maken van prototypes
- Aparte kantoren i.p.v. grote openbare ruimtes; mogelijkheid om vanuit Eureka! ook te kunnen werken in de Faam.

Reacties via post-its

- Flexplekken

Het bestemmingsplan laat een breed aanbod aan voorzieningen binnen veld A toe, zodat in verschillende behoeftes worden voorzien, ook als die in de toekomst veranderen. Het uitgangspunt is een combinatie van onder andere werkplekken, ambachtelijke/kleinschalige bedrijvigheid voor (creatieve) ondernemers, start-ups, scale-ups en flexwerkers. In de praktijk is straks sprake van een 'hip' concept van horeca, kleine bedrijfjes, aanlandplekken en voorzieningen.

Welke wensen wilt u meegeven als het gaat om de invulling van het horecaconcept?

- Geen kebab of snackbar, maar verplicht gezond voedsel
- Lunchzaak en ontbijt mogelijkheden. lichte vorm van drank
- Creatieve invulling die mooi aansluit op historische Faam elementen
- Catering en mogelijkheid om feestje te geven. En om samen met buurtgenoten te kunnen eten en drinken
- Een restaurant lijkt mij prima, met een sluitingstijd rond 23:00, geen muziekinstallatie van formaat. Voor echt hossen voldoende capaciteit in de binnenstad
- Koffietent
- Een terras is zeker wenselijk; soort horeca gelegenheid bijv. een bistro of wijnbar
- De wens is dag horeca, geen avond/nacht horeca

Reacties via post-its

- Frontaal
- Graag plek voor Frontaal meenemen

Horeca maakt onderdeel uit van het totaalconcept van voorzieningen, passend in de omgeving, zie reactie hiervoor. Het bestemmingsplan laat horeca van categorie 1 en 2 toe. Dit betekent dat bijvoorbeeld een koffietent of een restaurant mogelijk is. De openingstijden van het terras zijn (vanwege geluid) vooralsnog beperkt tot 23.00.

Als u komt wonen in De FAAM welk wensen heeft u dan voor de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes?

- Sport

Reacties via post-its

- Nu veel geluidsoverlast van bouwverkeer en bouw materiaal door Hendric en 5-Tracks. Met de bouw van dit mooie plan zal dat niet minder worden. Graag rekening mee houden met omwonenden
- Sportgelegenheden: fitnesshal, padelbaan, indoor tennis

Het bestemmingsplan laat een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder (beperkt) sportactiviteiten. Deze voorzieningen zijn mogelijk indien deze aansluiten bij het totaalconcept, zie reactie hiervoor

5. ALGEMENE REACTIES

Heeft u nog een algemene suggestie of opmerking, laat deze dan hieronder achter

- Goedemorgen. Het project is erg mooi. Is het mogelijk om de hoogte van de gebouwen te verminderen / wijzigen om het licht niet weg te nemen van de Eureka! gebouwen? Het zal het totale aantal appartementen niet veranderen en zal het comfort van burens in Eureka verbeteren.
- Jammer dat er in het visuele beeld geen ruimte is voor metselwerk met detail en koper/zink (zoals de muur met logo die blijft staan) maar wordt gekozen voor onnatuurlijke materiaal zoals glazuur, gekleurd beton en pleisterwerk
- Sportruimte, fitnessruimte, personal trainers faciliteiten
- Hoge flats verplaatsen naar zijde Stationslaan
- Algemene ruimtes ook openstellen voor alle mensen uit De Faam en Eureka
- Air hockey tafel, tafelvoetbal tafel, pingpong tafel, pool tafel etc.
- De woontorens verlagen of meer naar de zuidkant halen
- Gebouw aan de Terheijdenseweg staat wel erg dicht aan de straat met 5 woonlagen. Maak mij tevens zorgen om drukte stoplicht Terheijdenseweg-Noordelijke rondweg specifiek met spitsuur. Er wordt nu al veel door rood gereden / lange wachttijd. Complex van 16 woonlagen tussen twee oudere laagbouwwijken als Belcrum en Doornbos-Linie in echt onbegrijpelijk. En totaal on-Bredaas
- Het is een prachtig plan. Mijn kritiek is voornamelijk de belachelijk hoge woontorens pal voor de deur van Eureka! Deze nemen uitzicht voor bewoners van de 6e verdieping en hoger weg. De appartementen daaronder krijgen de schaduw. Alles waarschijnlijk binnen de normen, maar niet hoffelijk om de burens zo in de schaduw te zetten. Wat mij betreft onacceptabel.
- Sportschool en uitgaansgelegenheid

- *De bebouwing is gepositioneerd conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het totale ontwikkelgebied waaronder tevens Eureka!, zie eerdere reacties, ook ten aanzien van bezonning. De beoogde hoogte is hierbij wenselijk vanwege het gewenste woningaantal.*
- *Het visuele beeld is in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. Deze maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.*
- *De algemene ruimtes zijn uitsluitend voor bewoners van De Faam.*
- *In de Mobiliteitstoets zijn de effecten van verkeer onderzocht. De gemeente erkent enige zorgen rond de kruispunten in de omgeving. De ontwikkeling van De Faam heeft echter slechts beperkt effect op deze bestaande situatie.*

VERSLAG 3. VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST 11 MEI 2022

DE MEEST GESTELDE VRAGEN EN ANTWOORDEN

1. Wat wordt het programma voor de locatie van De Faam?

Het gebied rondom het station wordt de komende jaren vernieuwd tot een nieuw stadgebied. Waar vroeger belangrijke grootschalige industrie was geconcentreerd, ontstaat er nu een stadswijk waar wonen, werken, zorg en cultuur samenkomen. Onder de naam CrossMark wordt dit gebied aangepakt. Hieronder vallen projecten als Eureka!, het centraal station, de oude brouwerij van de Drie Hoefijzers en de voormalige snoepfabriek Faam.



Figuur 1: Overzicht van CrossMark (bron: <https://www.crossmarkbreda.nl/>)

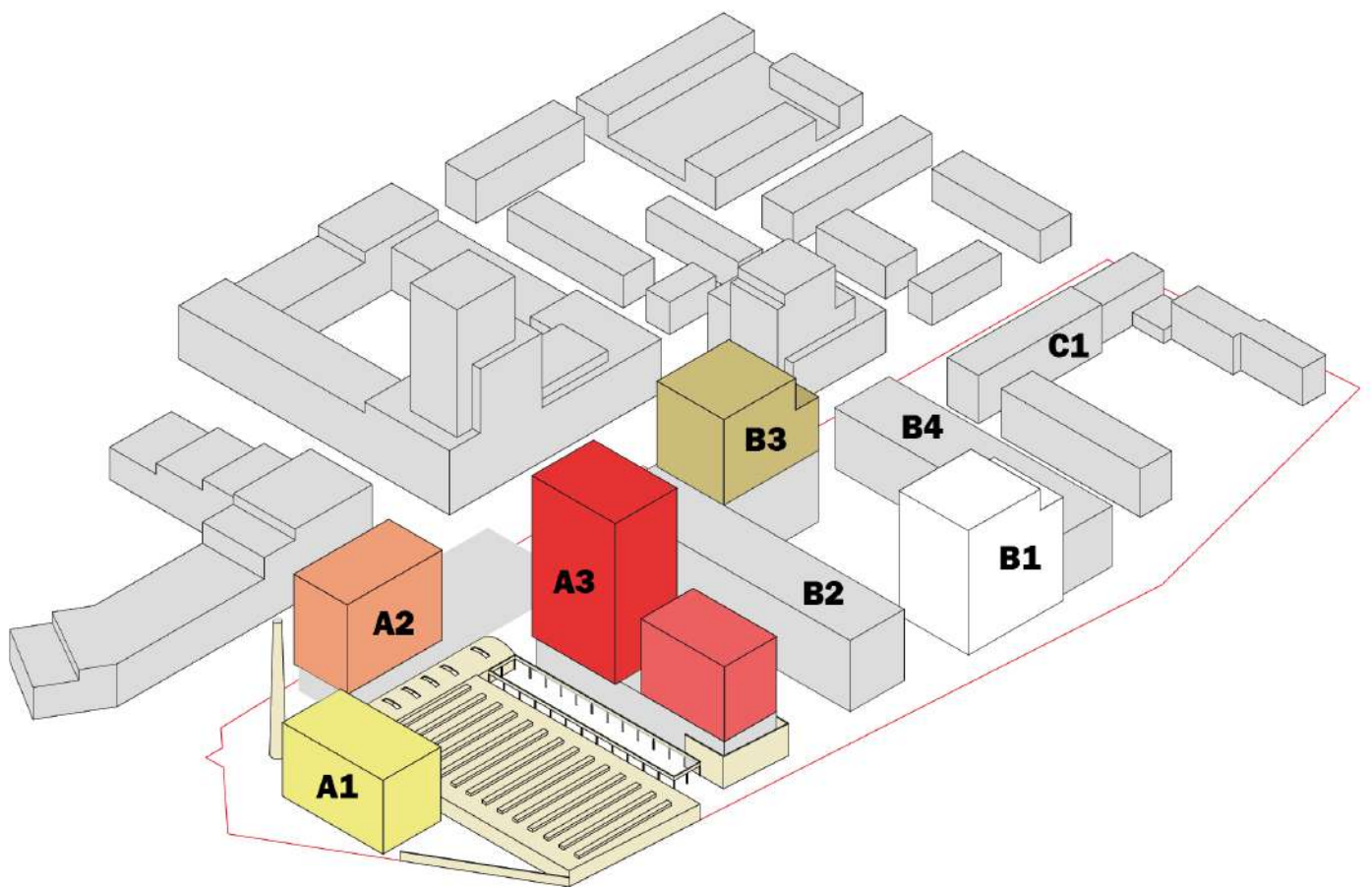
Al sinds 1838 bestaat De Faam in Breda. Het is daarmee echt een begrip voor de stad. In 2014 sloot de fabriek haar deuren. Ontwikkelaars Synchron en Stebru Ontwikkeling hebben de locatie gekocht. Met respect voor de historie van de plek wordt hier een nieuw stukje stad gebouwd waar Bredanaars kunnen wonen, werken en verblijven.

Er komt een mix van woningtypes met zowel appartementen als grondgebonden woningen, voor verkoop en verhuur en in verschillende prijsklassen. Dit in een groene, autoluwe omgeving. De locatie willen we benutten door het plan ook aan te vullen met plekken om te werken en ruimte voor horeca. Door deze verschillende functies in het plan een plek te geven ontstaat er een inspirerende plek waar ondernemers en bewoners elkaar ontmoeten. Een plek waar mensen kunnen wonen, maar ook omwonenden kunnen verblijven en kunnen gebruiken als werkplek.

2. Wat voor gebouwen komen er straks bij op de locatie van De Faam?

In principe komen er drie zogenaamde 'bouwvelden' waartussen er een groene, openbare ruimte komt die aansluit bij het plan Eureka!. Samen met de gemeente wordt onderzocht waar binnen deze bouwvelden de gebouwen komen, hoe hoog deze worden en hoe ze er uit komen te zien. In de presentatie zijn enkele massamodellen (impressies van de gebouwen) opgenomen. Deze zijn als overzicht te zien in figuur 2. Het gebied wordt hierin rood omlijnd. De torens hebben elk een andere kleur op de afbeelding en de historische bebouwing die behouden wordt is hierin beige gekleurd.

Het gebied CrossMark krijgt een hoogstedelijk karakter en de Stationslaan loopt hier als een ader doorheen. De hoogte van de gebouwen wordt hierop aangepast. Daarbij wordt rekening gehouden met de zogenaamde 'stedelijke laag'. Dit is de gebouwhoogte die gevormd wordt door de andere gebouwen in de omgeving, zoals Thès en de Hendric. Vanuit de randen van de locatie (Liniestraat, Christiaan Huygensstraat, Terheijdenseweg en de Keplerstraat) loopt de hoogte van de gebouwen op, waardoor er in het midden van het gebied ruimte ontstaat voor hoogteaccenten. Het hoogste gebouw wordt daarbij van vergelijkbare hoogte als het hoogste gebouw bij Eureka!.



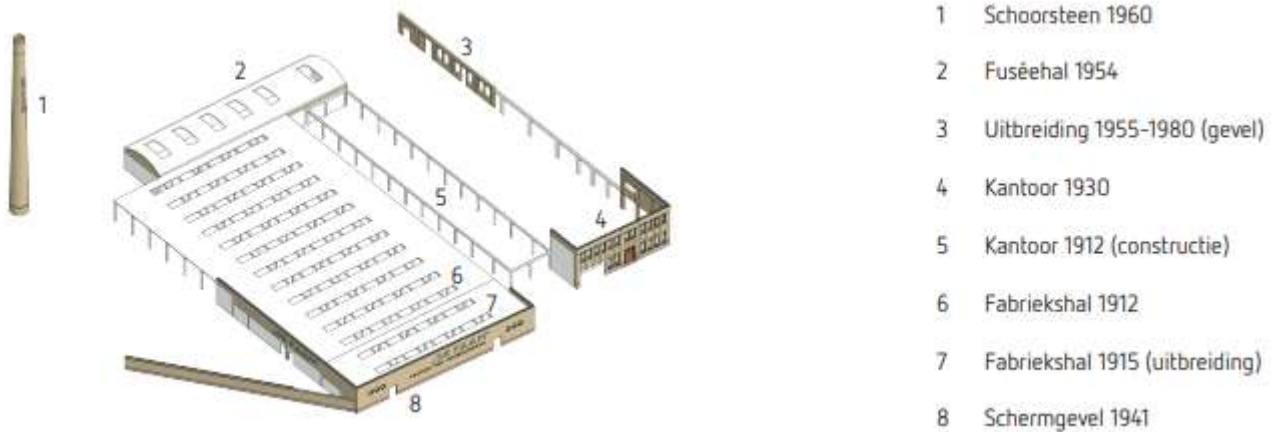
Figuur 2: Impressie van de bouwvolumes

Voor wat betreft architectuur wordt er aangesloten bij de architectuur van de voormalige fabriek, de omgeving en de architectuur van het naastgelegen plan Eureka!. De nieuwe gebouwen krijgen mogelijk een verbijzondering in kleur en materiaal, bijvoorbeeld verwijzend naar de snoepbeertjes die in de voormalig snoepjesfabriek geproduceerd werden.

3. Hoe komen de historische elementen van De Faam straks terug in het plan?

De Faam is in 1912 opgericht op de huidige locatie. Het begon met een kantoor en fabriekshal met het energiegebouw en de schoorsteen. Door de jaren heen is het bedrijf steeds verder uitgebreid. In 1941 werd bijvoorbeeld de scherm- en schansmuur gebouwd waar nu de iconische letters DE FAAM, FABRIEK VAN SUIKERWERKEN op staan. Deze muur werd gebouwd om kolen op te slaan en met name te beschermen tegen dieven, omdat tijdens de oorlog kolen schaars waren. In 1960 werd de kenmerkende schoorsteen vervangen en verplaatst en kwam deze op de plek te staan waar hij nu staat.

De Faam heeft veel historische kenmerken, maar niet alles kan behouden blijven, bijvoorbeeld omdat het in een slechte staat is. Hiervoor is een zogenaamd bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Er is zoveel mogelijk geprobeerd om iconische aspecten een plek te geven in het plan. Zo wordt de schoorsteen behouden en komt hieromheen een nieuw plein. Ook de muren langs de Stationslaan en Terheijdensweg blijven staan. De fuséehal, die nu niet zichtbaar is, wordt ook weer zichtbaar gemaakt voor publiek. Hieronder is een overzicht te zien van alle belangrijke historische elementen die behouden blijven.



Figuur 3: Overzicht van de historische elementen die terugkomen in het plan

4. Hoe wordt het geregeld met verkeer?

Het gebied wordt aangesloten op de huidige wegen. De hoofdontsluiting vindt plaats via de huidige entree langs de Liniestraat. In het gebouw wat daar wordt gebouwd wordt een tweelaagse parkeergarage aangelegd voor de appartementen. Enkele parkeerplaatsen voor bezoekers van de horeca en/of de werkplekken zijn bereikbaar via de Terheijdenseweg. De grondgebonden woningen aan de Keplerstraat krijgen een eigen parkeerterrein achter de woningen die ook ontsluit langs de huidige entree aan de Liniestraat.

De verkeer en parkeren is een onderwerp waar met de gemeente nog over gesproken wordt. De beoogde doelgroep en de ligging nabij het station maken dat er uitgegaan wordt van minder autobezit en daarmee autogebruik. Omdat er wel bewoners en bezoekers zijn die gebruik maken van de auto worden er wel voldoende parkeerplaatsen (conform gemeentelijk parkeerbeleid) aangelegd. Om te onderzoeken of het verkeer zich goed en veilig kan afwickelen op de omliggende wegen zoals de Stationslaan wordt op dit moment verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Onderdeel van dit onderzoek is ook om een deel van het verkeer via de Terheijdenseweg te laten lopen.

Door het plan heen lopen verschillende routes voor langzaam verkeer, zoals fietsen of lopen. Deze worden doorgetrokken vanuit Eureka! zodat er een één geheel ontstaat.

5. Hoe wordt de openbare ruimte ingericht en waar komt er groen?

Eureka! en De Faam worden straks aan elkaar verbonden met een groen hart. Dit loopt van oost naar west en van noord naar zuid, zodat ook de verbinding met Belcrum en Doornbos-Linie wordt gemaakt. Naast dit groene hart komen er in het plan van De Faam nog een aantal andere groene plekken. Rondom de schoorsteen komt een plein waar ook ruimte wordt gemaakt voor waterberging. Op de hoek van de Terheijdenseweg en Stationslaan, waar nu de muur staat met de letters DE FAAM, komt, achter de muur, een semi-openbare tuin. Aan de fabriekshal grenst het kantoor uit 1912. Dit gebouw kan niet helemaal behouden worden, maar de palenstructuur blijft staan. Deze plek wordt ingericht als patio. Hieraan ligt de fuséehal. De structuur van de hal wordt behouden en hieraan komt een plein. Aan de Liniestraat komt de ingang voor de parkeergarage. Op het dak van de parkeergarage komt een hof. Met grote trappen aan de noord- en zuidzijde is dit voor iedereen toegankelijk. De laatste groene plek is aan de Liniestraat. Het parkje met de hoogteverschillen tussen de Stationslaan en Liniestraat wordt doorgetrokken tot het grotere groene Faamplein. Al deze groene plekken worden voor iedereen toegankelijk, zodat alle Bredanaars straks een wandeling kunnen maken door het gebied, op een bankje kunnen zitten of spelen bij De Faam.

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht. Zo komt op verschillende plekken ruimte voor waterberging, zodat bij veel regen water opvangen kan worden. Verder wordt er waarschijnlijk gewerkt met groene daken, die water kunnen vasthouden en hitte tegengaan. Op de groene plekken plaatsen we inheemse planten

(planten die van nature voorkomen in de omgeving) en bomen. Deze planten trekken insecten en dieren aan die in de omgeving wonen en dat is goed voor de biodiversiteit.

6. Hoe wordt de herontwikkeling van De Faam verbonden met de omgeving?

De Faam is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling CrossMark. De locatie ligt aan het station en grenst aan de wijken Belcrum en Doornbos-Linie. In het noorden ligt de locatie Eureka!, die nu in de verkoop is. De Faam bestaat natuurlijk niet op zichzelf, maar wordt verbonden met de omgeving. Tussen Eureka! en De Faam komt een groen hart van oost naar west. Op die manier worden de twee ontwikkelingen aan elkaar verbonden en ontstaat er een lint tussen Belcrum en Doornbos-Linie.

7. Wat is de planning?

De komende tijd gaan we verder met het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan. Dat doen we aan de hand van thematafels samen met de gemeente Breda. We verwachten dat we hier tot juli 2022 mee bezig zijn. In die periode zullen we nog een participatiebijeenkomst organiseren. Dit wordt een online bijeenkomst waar ook de nieuwe bewoners van Thès, Eureka! en de Hendric mogen aansluiten. Na het afronden van de haalbaarheidsvisie starten we met het bestemmingsplan. Deze verwachten we rond de zomer van 2023 af te ronden. Daarna kunnen we starten met de sloop en bouw.