



De Faam Breda

Presentatie omwonenden mei 2022



Even voorstellen

Voorstellen

Ontwikkelteam

SYNCHROON



Ontwerpteam

havermans : hielkema
architecten



RHO ADVISEURS



Participatie

Participatie

Participatie houdt in dat belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming van het te ontwikkelen gebied

De mate waarin belanghebbenden worden betrokken wordt bepaald op basis van de participatieladder

De betrokken waarmee voor het project de Faam wordt geparticipeerd zijn opgedeeld in:



RHO ADVISEURS

Groep A

Directe omwonenden en bedrijven uit de omliggende straten: de Liniestraat, Christiaan Huygensstraat, Terheijdenseweg en de Keplerstraat

- Participatieniveau: adviseren, raadplegen, informeren

Groep B

Toekomstige directe omwonenden: nieuwe bewoners Eureka!, Thès en Drie Hoefijzers Noord (Hendric)

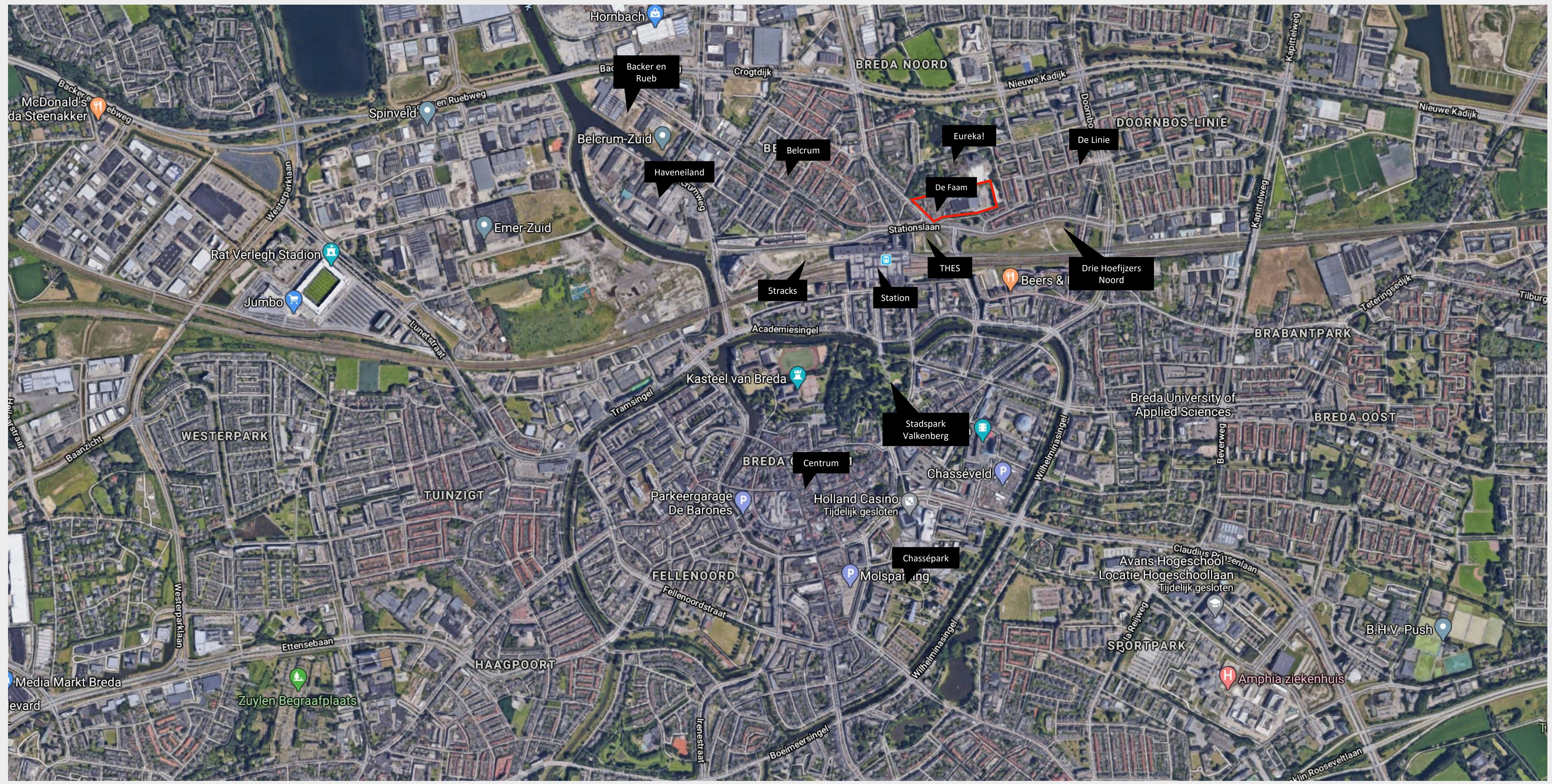
- Participatieniveau: raadplegen, informeren

Groep C

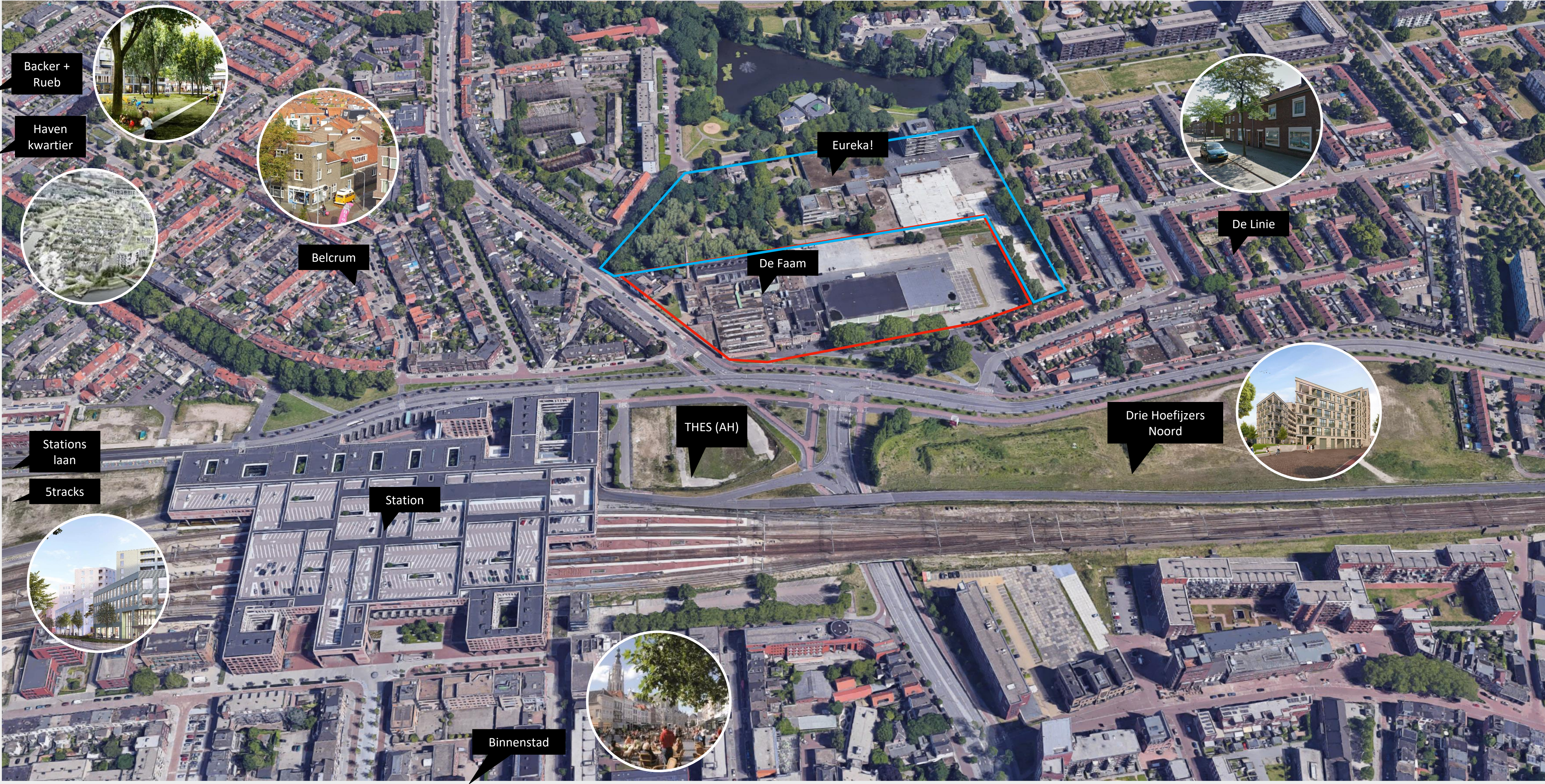
Overige bewoners uit een deel van de naastgelegen wijken Belcrum en Doornbos-Linie + wijkraden Belcrum en Doornbos-Linie

- Participatieniveau: raadplegen, informeren

1. Context



Breda



Backer + Rueb

Havenkwartier

Belcrum

Eureka!

De Faam

De Linie

THES (AH)

Drie Hoefijzers Noord

Stationslaan

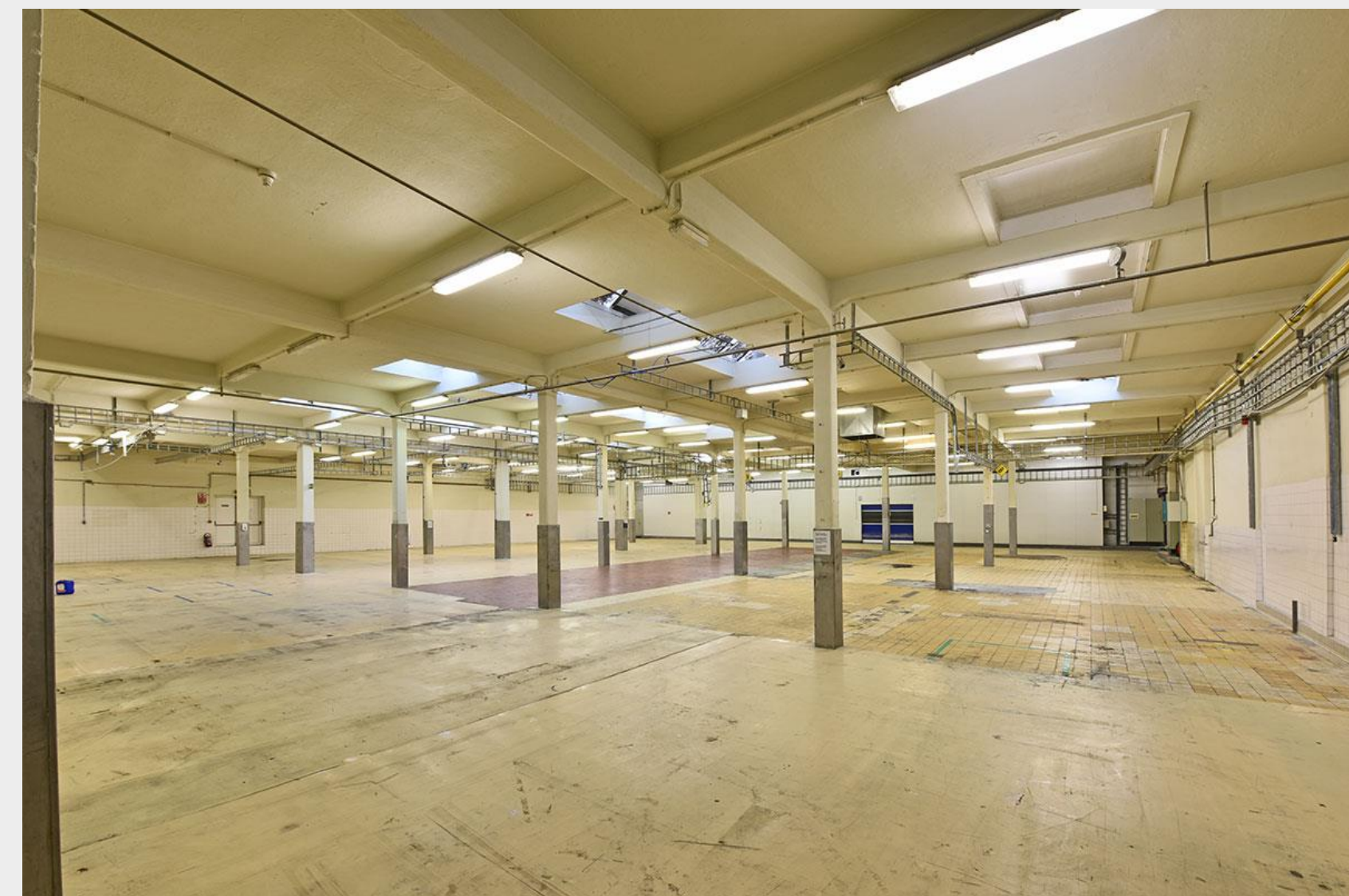
5tracks

Station

Binnenstad

De Faam

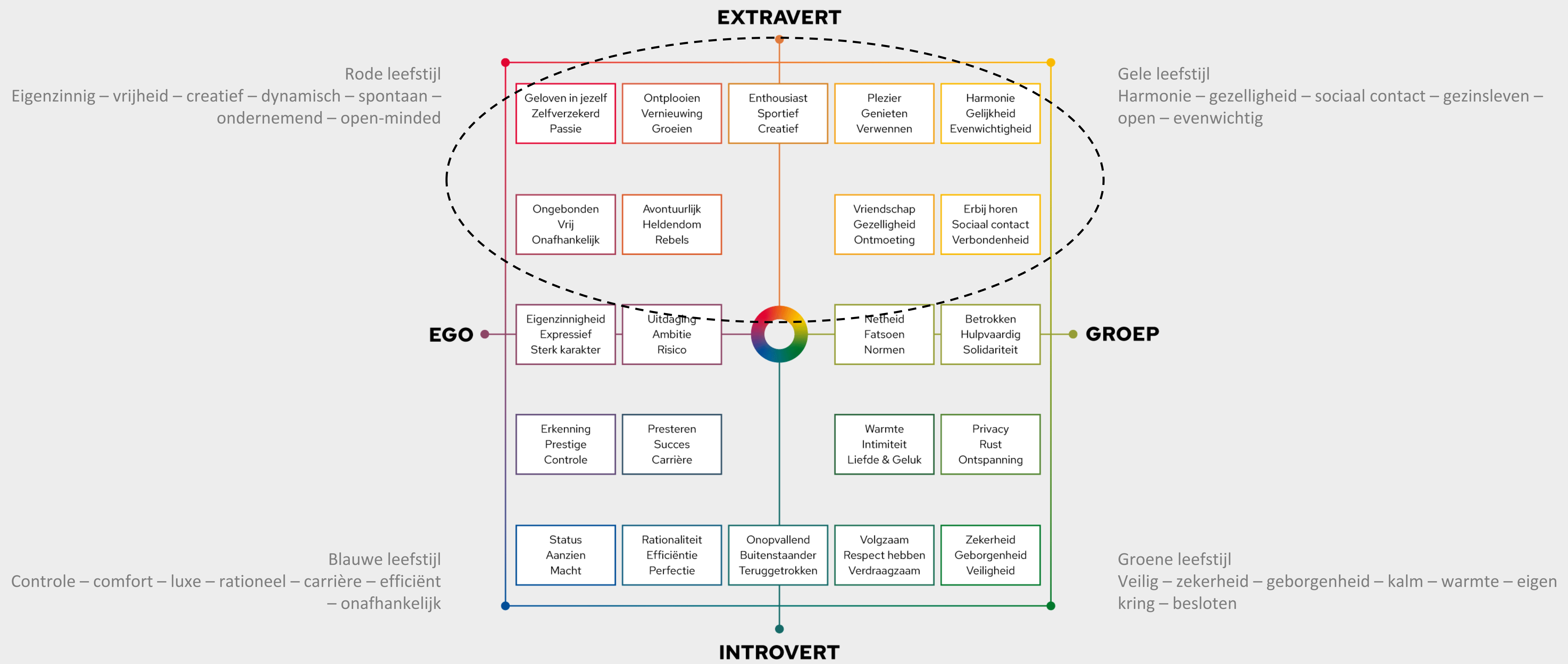
2. De Faam





3. Voor wie

Leefstijlen



Rode leefstijl

Eigenzinnig – creatief – dynamisch – ondernemend – open-minded

Houdt van verrassingen en niet van belemmeringen

Staat open voor nieuwe dingen en (deel)concepten

Creëert graag een visuele persoonlijke status, passend bij leefomgeving

Is individualistisch maar heeft een groot sociaal leven

Gele leefstijl

Gezelligheid – sociaal contact – spontaan – open – evenwichtig

Is optimistisch en ondernemend

Houdt van gezelschap en is geïnteresseerd in anderen

(diverse) sociale omgeving is belangrijk

Komt en blijft graag in contact met burens en buurtbewoners



Rode leefstijl

Gewenst woonmilieu

Stedelijke dynamiek met een mix van functies en programma's

Vernieuwende en bijzondere (duurzame) woonvormen

Onderscheidende identiteit, doordacht ontwerp

Collectiviteit en ontmoeting waarbij comfort en privacy geborgd zijn

"Ik bepaal zelf hoe ik leef op deze plek"

Gele leefstijl

Gewenst woonmilieu

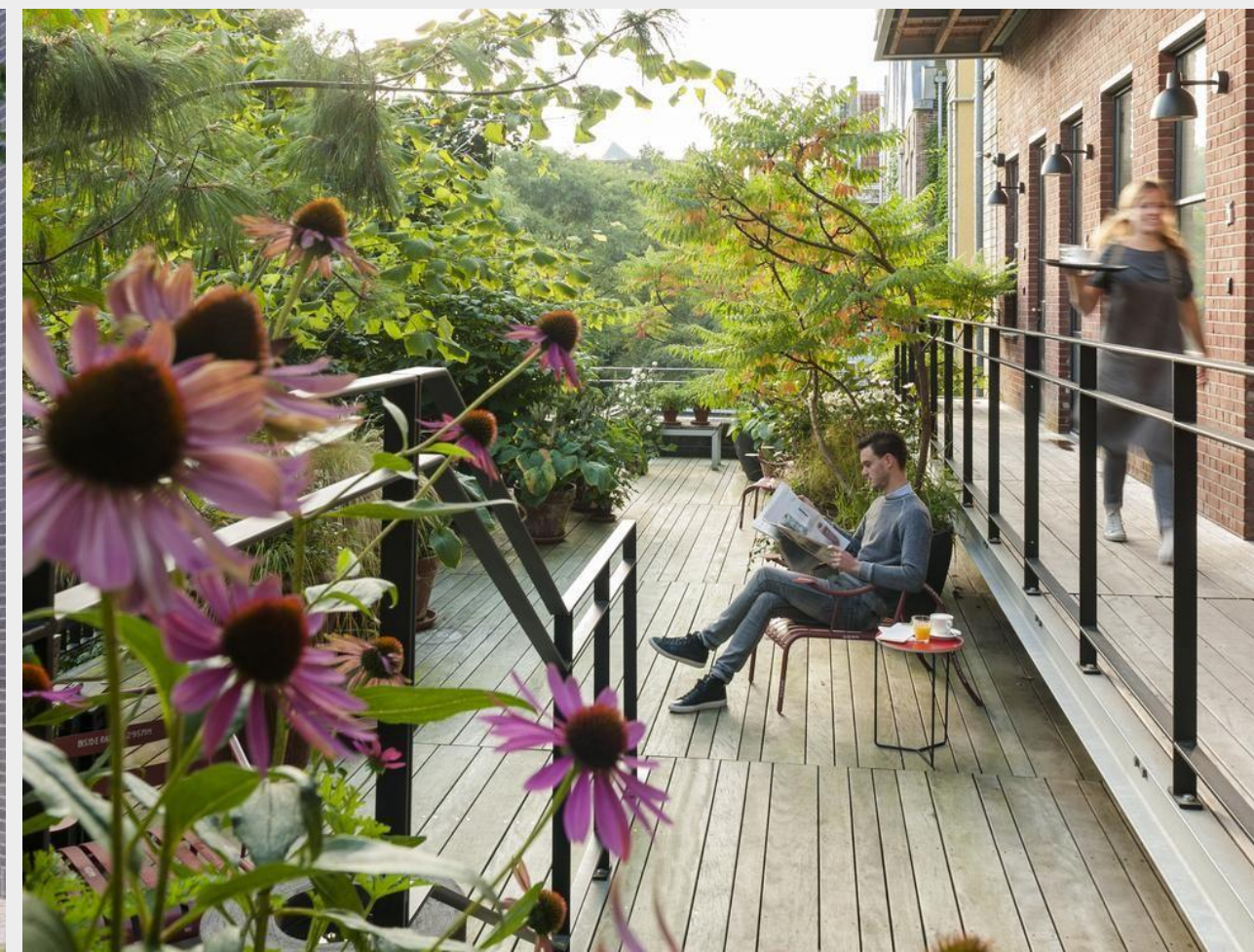
Geeft voorkeur aan een buurt waarin alle levensfasen wonen

Zijn graag buiten op straat om een praatje te maken

Ondernemen activiteiten in de buurt voor sociaal contact

Praktisch, geen hoge eisen aan afwerking of (dure) materialen

"Laten we er samen een leuke plek van maken"



Rode leefstijl

Collectiviteit

Delen van voorzieningen (nice to have) als aanvulling op of verlengde van de eigen woning

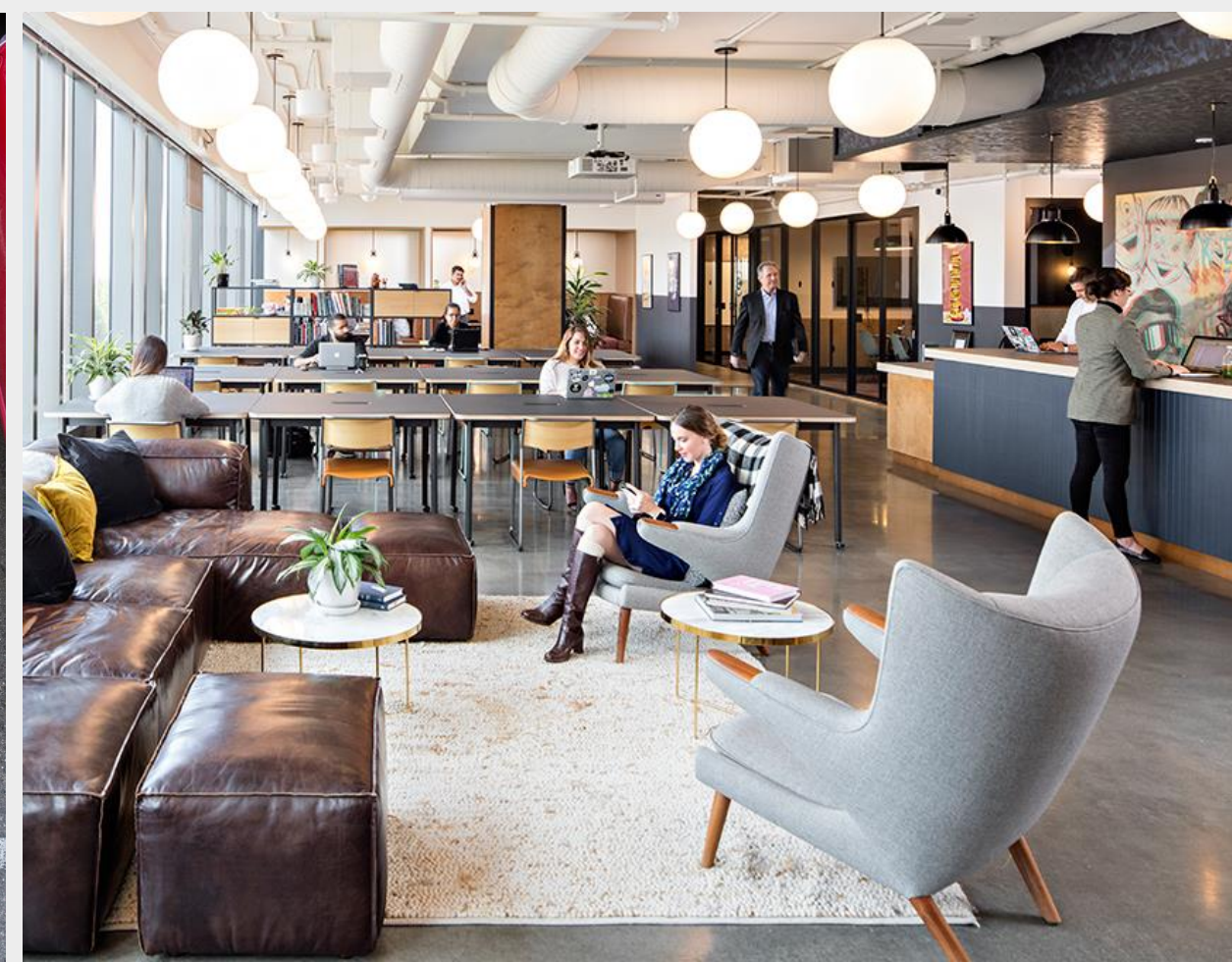
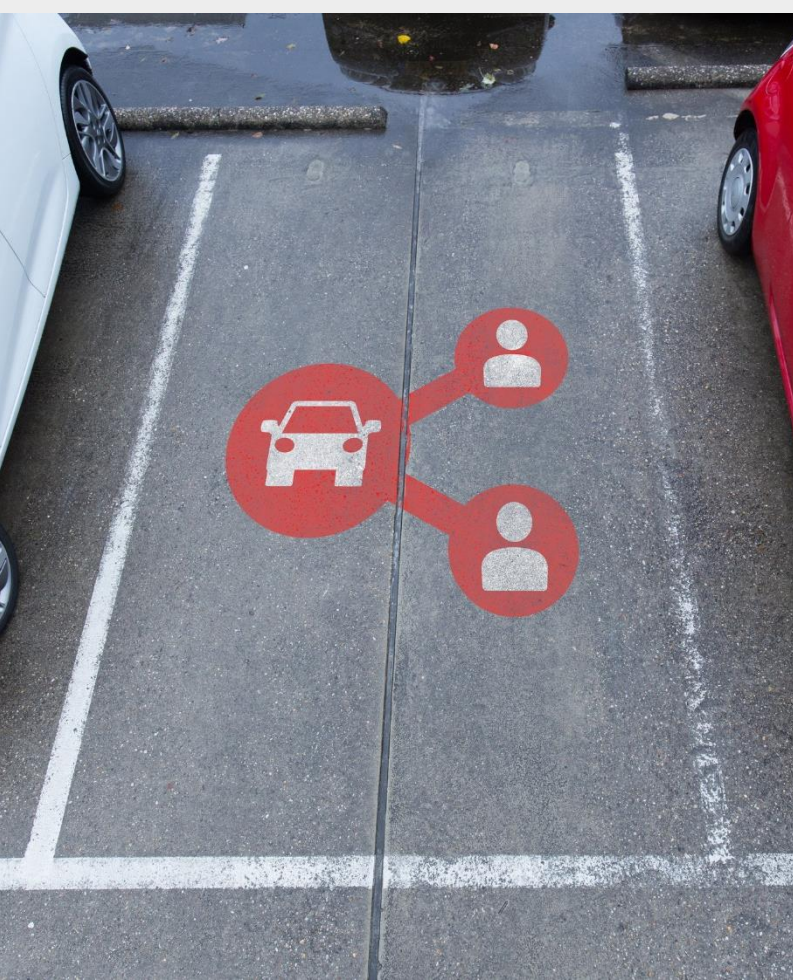
Gebruik boven bezit wordt gedreven vanuit gebruiksgemak, efficiëntie en duurzaamheid

Aandacht voor individu en privacy

Gele leefstijl

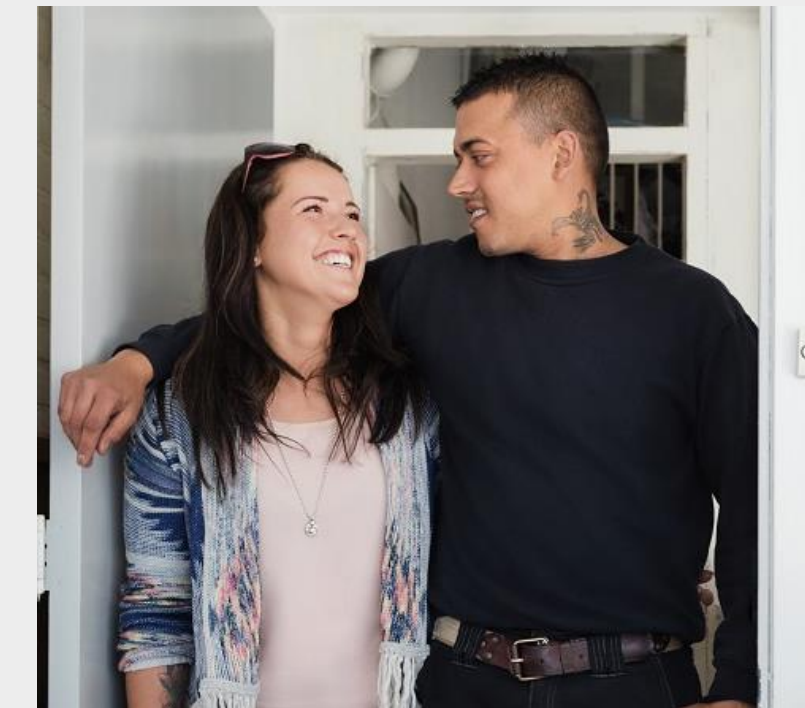
Collectiviteit

Ontmoeting en samenkomst stimuleren en faciliteren
Gebruik boven bezit wordt gedreven vanuit gebruiksgemak en sociaal contact
Laagdrempelig contact met buren en buurtgenoten



Doelgroepen

Doelgroepen met behoefte aan stedelijke dynamiek en sociale interactie op een (woon)plek met karakter



Starters

1 en 2 persoons huishoudens, net afgestudeerd, fulltime baan. Op zoek naar een dynamisch, stedelijk woonmilieu.

Compact appartement
Huur, ca. 50 m2

Betaalbaar wonen in stedelijk woonmilieu
OV knooppunt
Sociaal contact, ontmoeting en dynamiek

Young Professionals & keyworkers

1 en 2 persoons huishoudens, fulltime baan en druk sociaal leven. Op zoek naar woonmilieu dat past bij hun leven en identiteit.

Stedelijk appartement
Koop/huur, ca. 50 – 70 m2

Stedelijk woonmilieu
Goede bereikbaarheid met OV
Comfortabele dagelijkse/wekelijkse voorzieningen in omgeving

Stedelijke gezinnen

Stellen of alleenstaanden met 1 tot 2 kleine kinderen, op zoek naar een levendige woonplek

Ruim appartement of stadswoning
Koop, ca. 80 m2

Stedelijk woonmilieu, nabijheid van voorzieningen en scholen
Veilige openbare ruimte om te sporten/spelen/ontmoeten

Bewoners uit omgeving

1 en 2 persoons huishoudens en jonge gezinnen, op zoek naar een volgende stap maar wel in/bij de stad.

Comfortabel appartement
Koop/huur, ca. 60 – 80 m2

Stedelijk woonmilieu, nabijheid van centrum, nieuwe ontwikkelingen en Belcrum
Nieuwbouw
Goede bereikbaarheid

Actieve senioren

1 en 2 persoons huishoudens die zich verbonden voelen met het woongebied maar op zoek zijn naar meer dynamiek en comfort.

Comfortabel appartement
Koop/huur, ca. 60 – 80 m2

Comfort en privacy
Dynamische woonomgeving
Gemengd woonmilieu
Goede bereikbaarheid en voorzieningen

4. Visie en programma

De Faam

Gebiedskenmerken

Industrieel karakter – nieuw (woon)gebied met rauw randje

Optimaal bereikbaar aan OV knooppunt

Op loopafstand van de binnenstad

Divers programma: wonen, werken, bezoeken

Gericht op verschillende doelgroepen binnen gezamenlijke leefstijlen

Groen, klimaatadaptief en autoluw, met aandacht voor natuurinclusiviteit en verblijfskwaliteit



De Faam

Sfeer en karakter



Gemak & comfort



Werk en kennisuitwisseling



Industrieel karakter als identiteitsdrager



Ontmoeten en verblijven



Onderscheidend, verrassend woonmilieu



Gezond



Rauw randje



(creatief) ondernemerschap



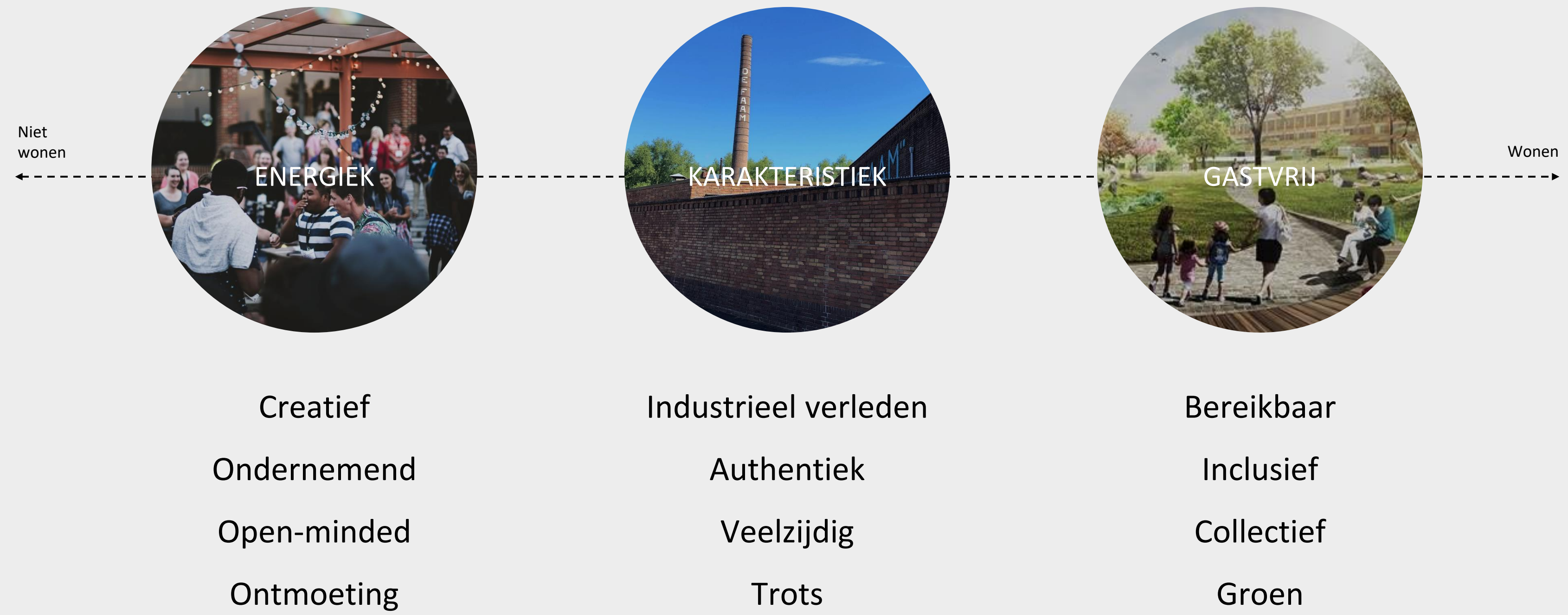
Bestaande hal als multifunctionele trekker



Sociale interactie

De Faam

Merkwaarden



Programma



Wonen

Stedelijk, gemengd woonmilieu

Verschillende woningtypes, gericht op stedelingen en kleine huishoudens

Mix van appartementen: sociale huur (20%), middeldure huur en koop (30%), vrije sector huur en koop (grondgebonden en appartementen)

50% betaalbaar wonen

Collectieve voorzieningen en services als aanvulling op de woning

Deelmobiliteit als onderdeel van wonen op De Faam



Werken

Inspirerende plek voor ondernemers en flexwerkers

Een inspirerende plek waar ondernemers, startups en scale-ups elkaar ontmoeten, kennis uitwisselen en zich ontwikkelen.

Aantrekkelijke uitstraling en verbinding met horeca

Dagelijks gebruik als werkplek, niet alleen vergaderlocatie

Ruimte en uitdaging te ondernemen en te groeien

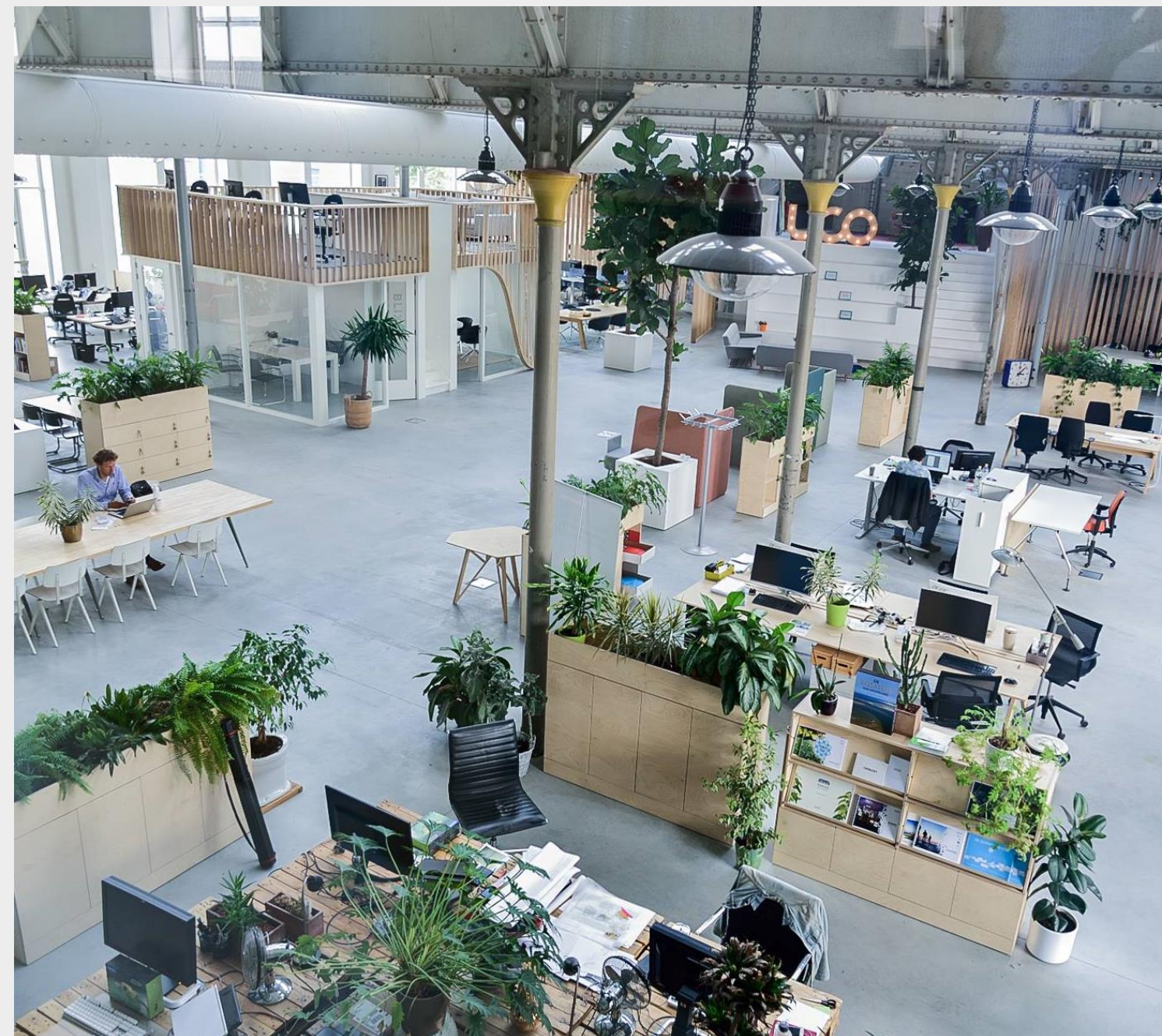


Werken

Inspirerende plekken voor creatieve bedrijvigheid



Werkspoorfabriek
Utrecht



UCo
Utrecht



Station F
Parijs

Bezoeken/verblijven

Industriële hal

Functies en programma's die elkaar versterken, zoals werken en horeca
Gericht op kennisuitwisseling, inspiratie, ontmoeting, ondernemen en verblijven
Zichtbaarheid en toegankelijkheid



Doelgroep en mobiliteit

Voor iedere reis het juiste middel, maar vooral vraag gestuurd en altijd beschikbaar

Stedenbouwkundige inrichting naar volgorde van importantie: stappen > trappen > OV > deelauto > privé auto

Aansluiting bij parkeernorm gemeente

Geen parkeermogelijkheden toekomstige bewoners in omliggende wijken

Ingrediënten

Lokale samenwerkingen, de krachten bundelen. (Fietsdepot, SMO Breda, 076fietst, lokale frame bouwer)

Lifestyle georiënteerde marketing en communicatie

Deelgebruik parkeerplaatsen en bezoekersparkeren in Q-park station

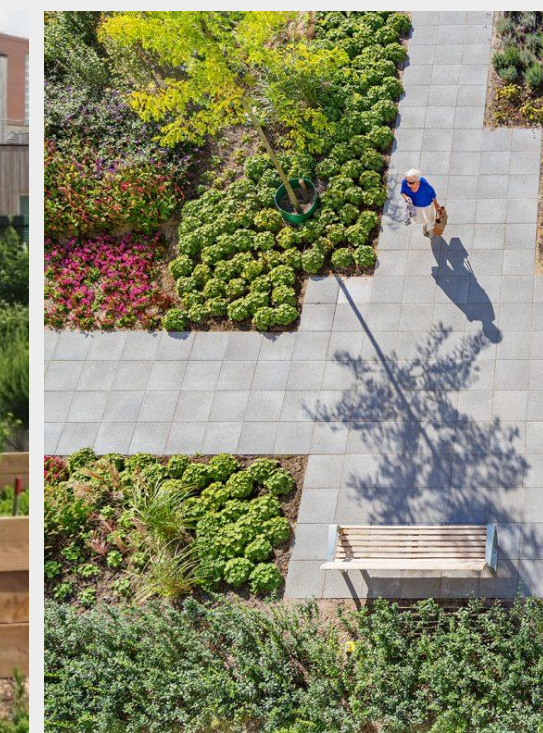
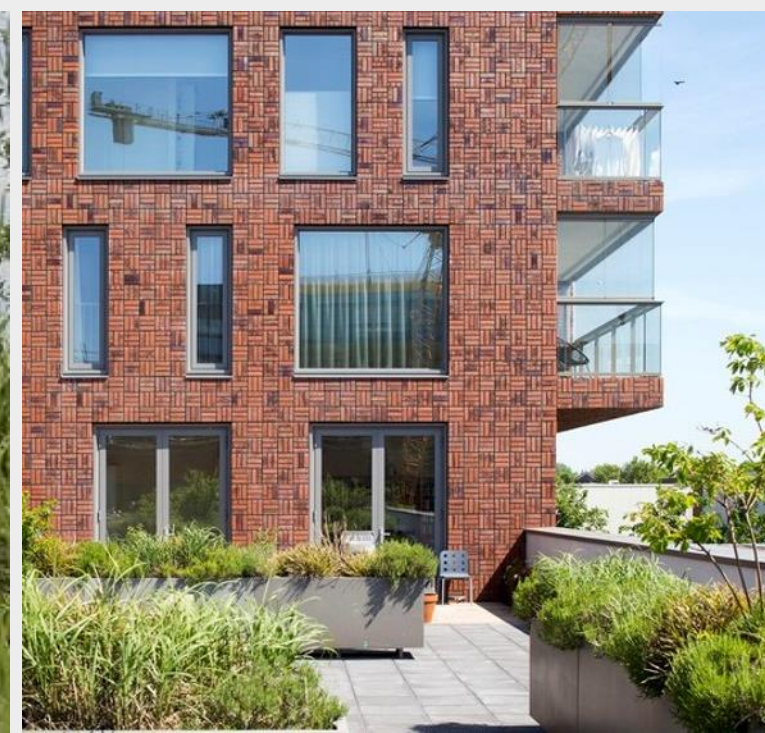


Klimaatadaptief & natuurinclusief

Invulling van natuurinclusieve ambities van de Gemeente Breda
Geïnspireerd op de themasessie Natuurinclusief Breda in september 2020
Natuurinclusief plan in samenwerking met een ecooloog en landschapper

Klimaatadaptief waar mogelijk (openbaar gebied en dak)
Vergroenen openbaar gebied, binnen het stedelijk karakter

Ervaring vanuit andere projecten Synchronon en Stebru



Stedenbouw en architectuur



Eureka plan in ontwikkeling



Een stadswijk met een eigen identiteit



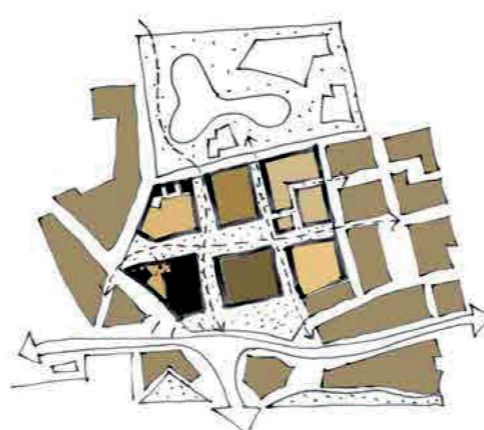
Huidige status Faam locatie



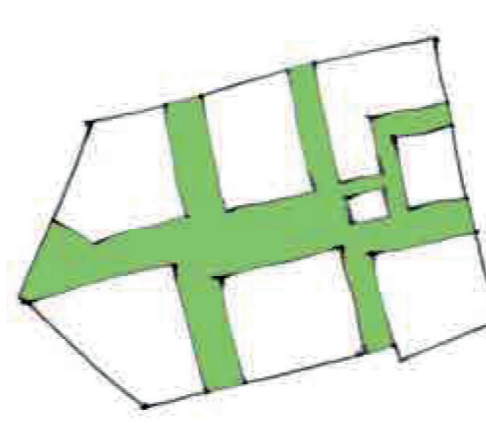
1



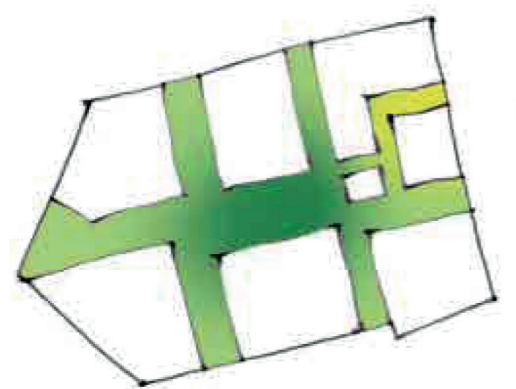
2



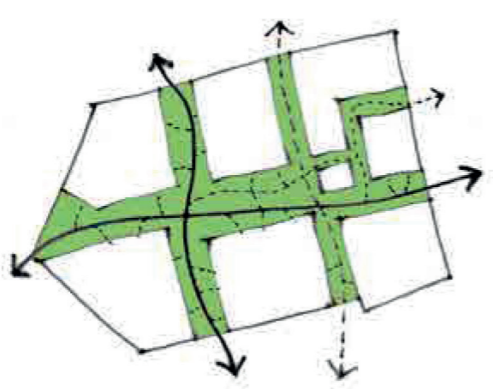
3



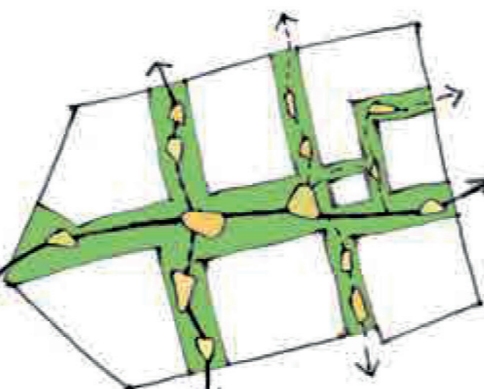
4



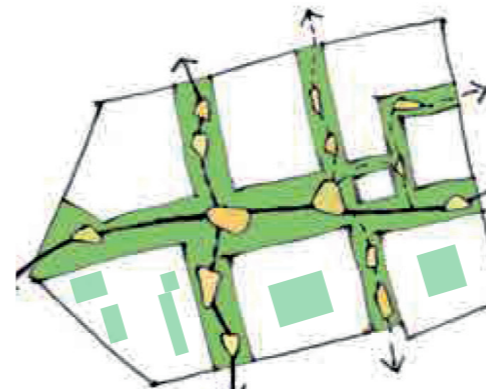
5



6



7

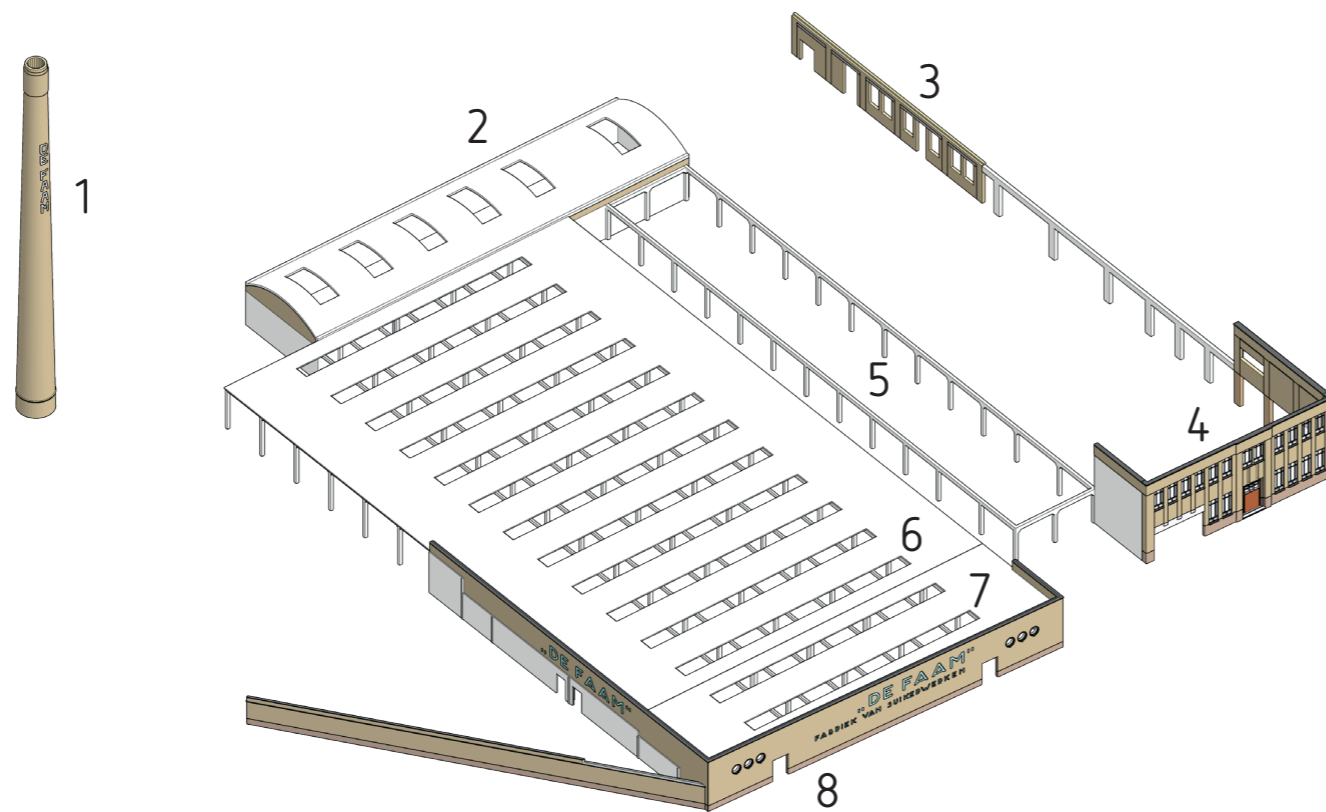


8

- 1 Centrale as en plek
- 2 Zes bouwvelden door het verbinden van routes
- 3 Elk bouwveld heeft een eigen expressie
- 4 Maximaal groen tussen de bouwvelden
- 5 De groene ruimte 'kleurt mee' met de omgeving
- 6 Een fijnmazig netwerk van paden
- 7 Het verbinden van plekken en knopen
- 8 Het ontstaan van nieuwe plekken vanuit het erfgoed



Behoud fabrieksensemble



- 1 Schoorsteen 1960
- 2 Fuséehal 1954
- 3 Uitbreiding 1955-1980 (gevel)
- 4 Kantoor 1930
- 5 Kantoor 1912 (constructie)
- 6 Fabriekshal 1912
- 7 Fabriekshal 1915 (uitbreiding)
- 8 Schermgevel 1941

1915 - 1920

Bouw van het energiegebouw met de metselwerk schoorsteen

1935

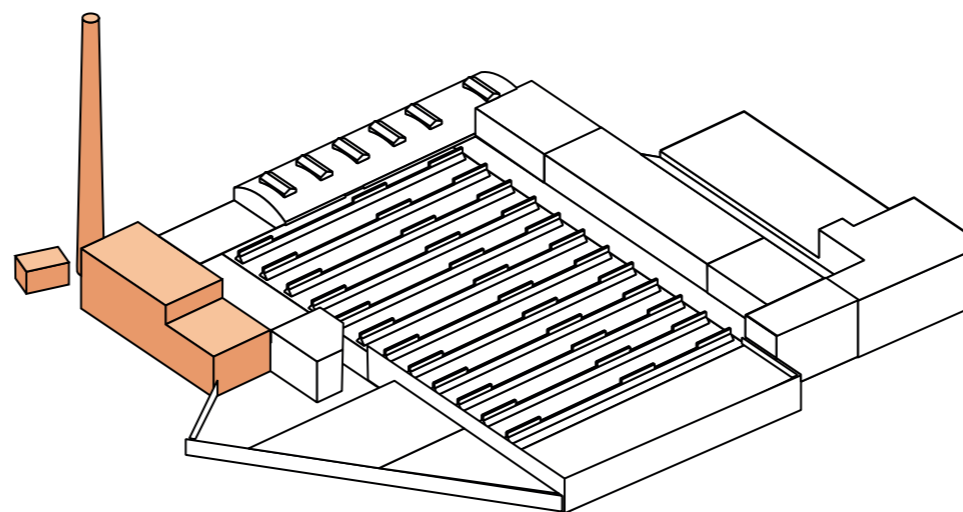
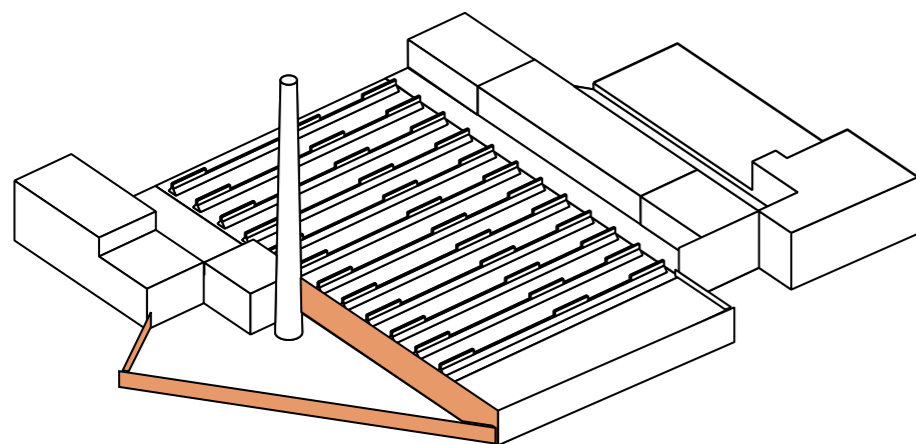
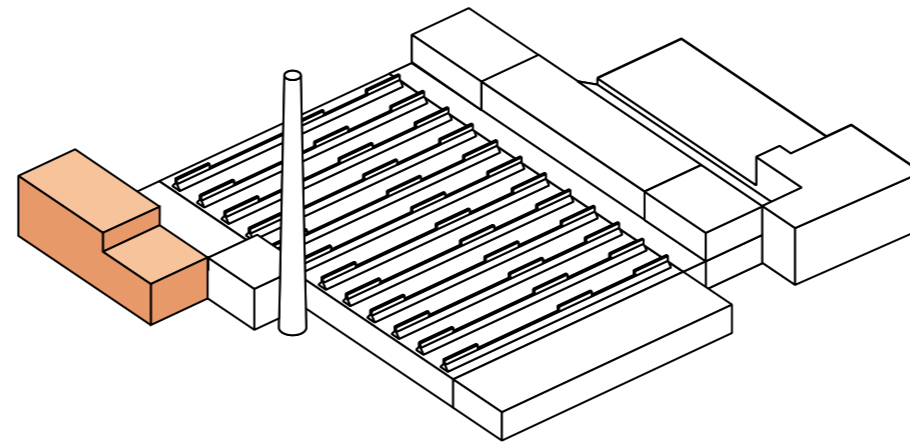
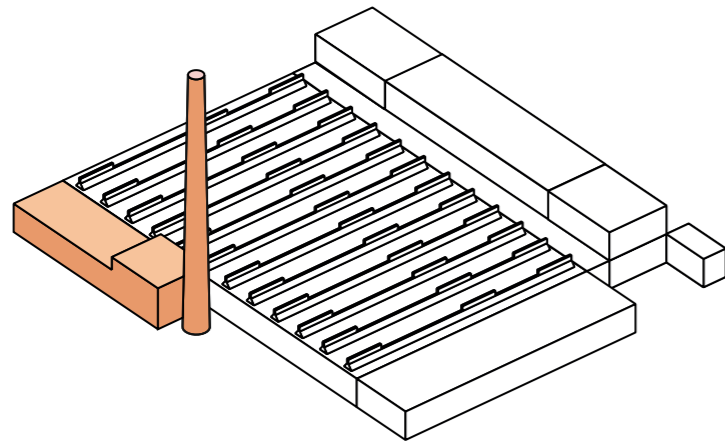
Bouw van de machinehal tegen de westzijde van de fabriekshal

1941

Bouw van de scherm- en schansmuur

1960

Machinehal omgebouwd tot ketelhuis, de schoorsteen wordt vervangen



1912

Bouw van de fabriekshal

1915 - 1920

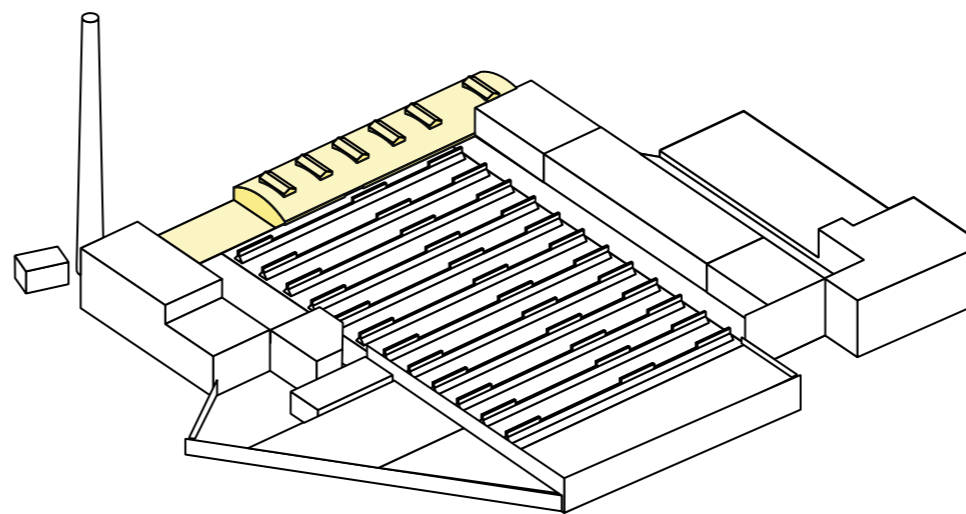
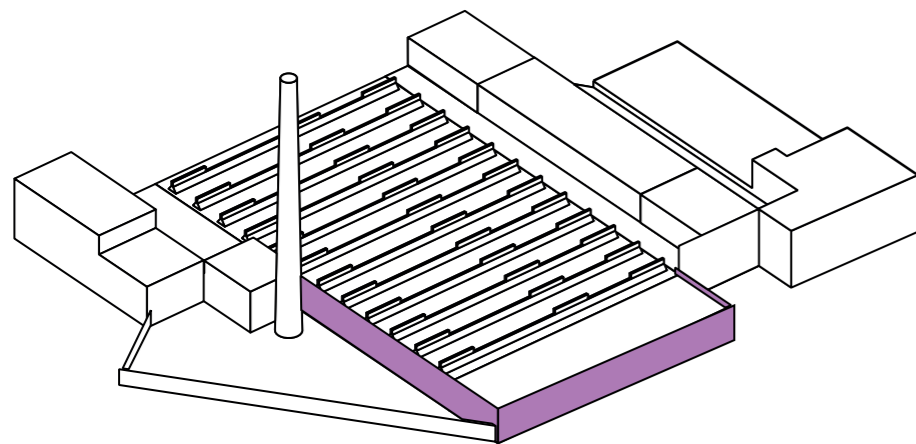
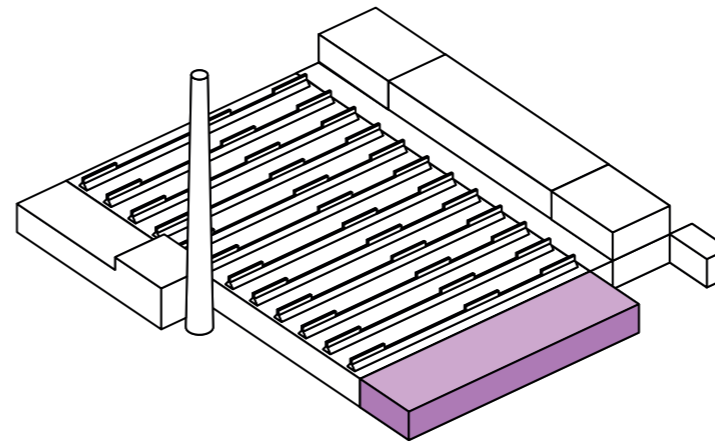
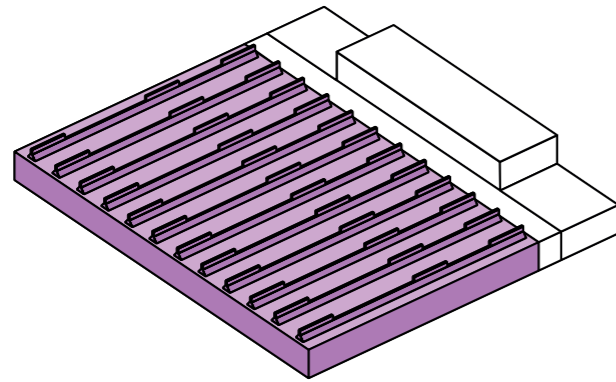
Uitbreiding van de fabriekshal

1941

Realisatie van nieuwe (scherm) gevels

1954

Bouw van een fabriekshal met Fuséedak



1912

Bouw van het kantoor

1915 - 1920

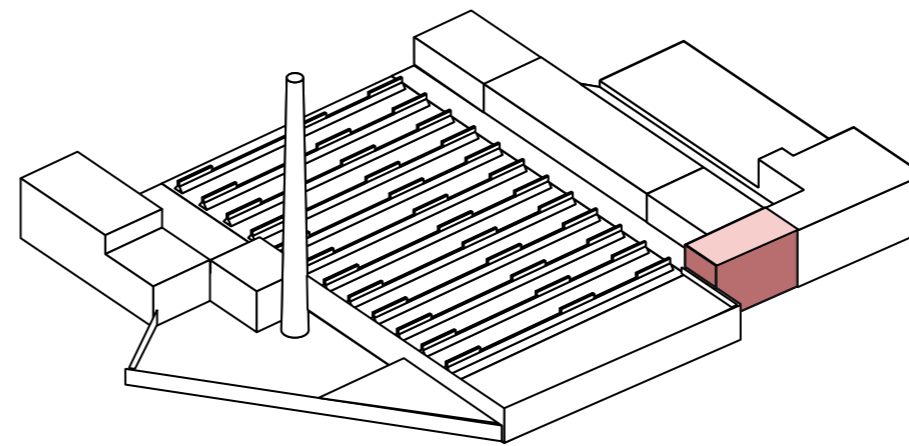
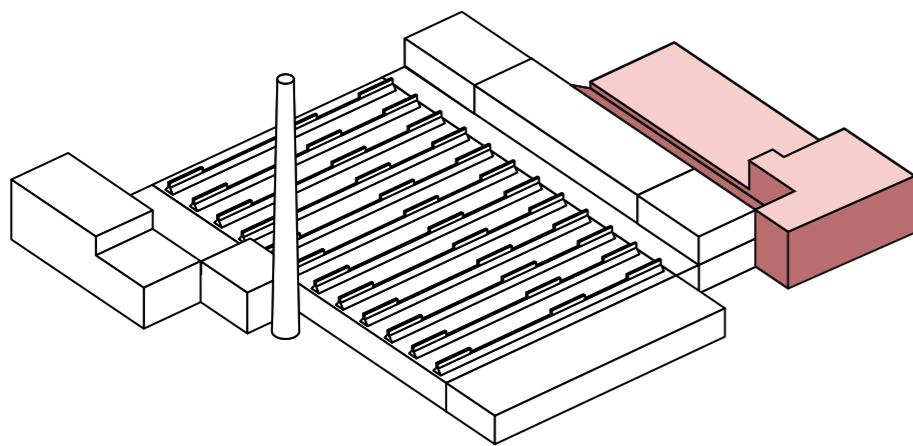
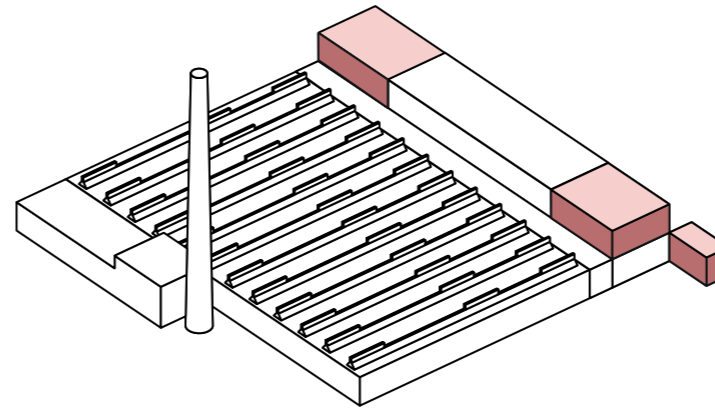
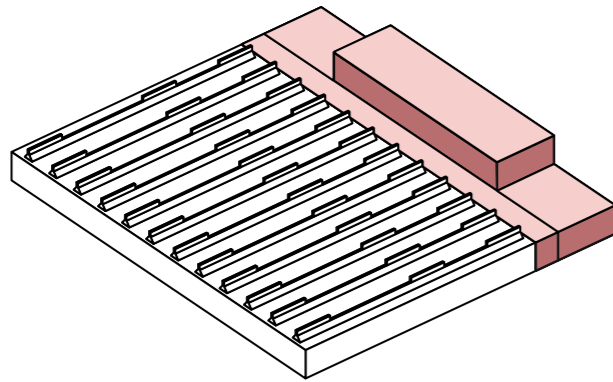
Uitbreiding van het kantoorgebouw /
verpakkingsafdeling en expeditie

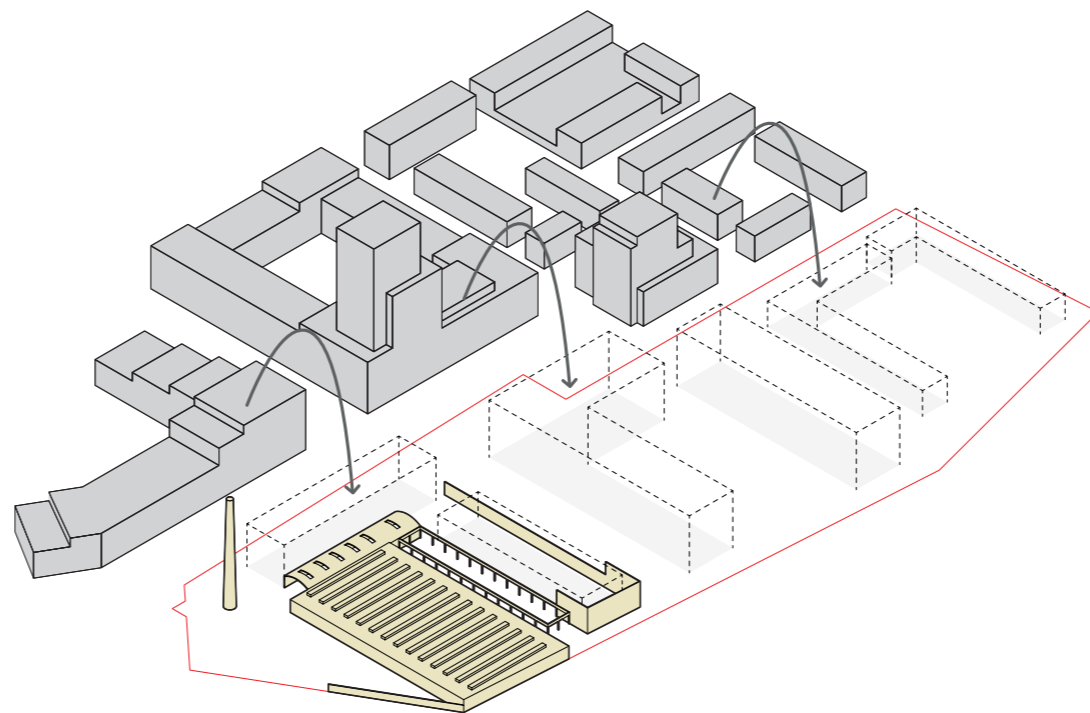
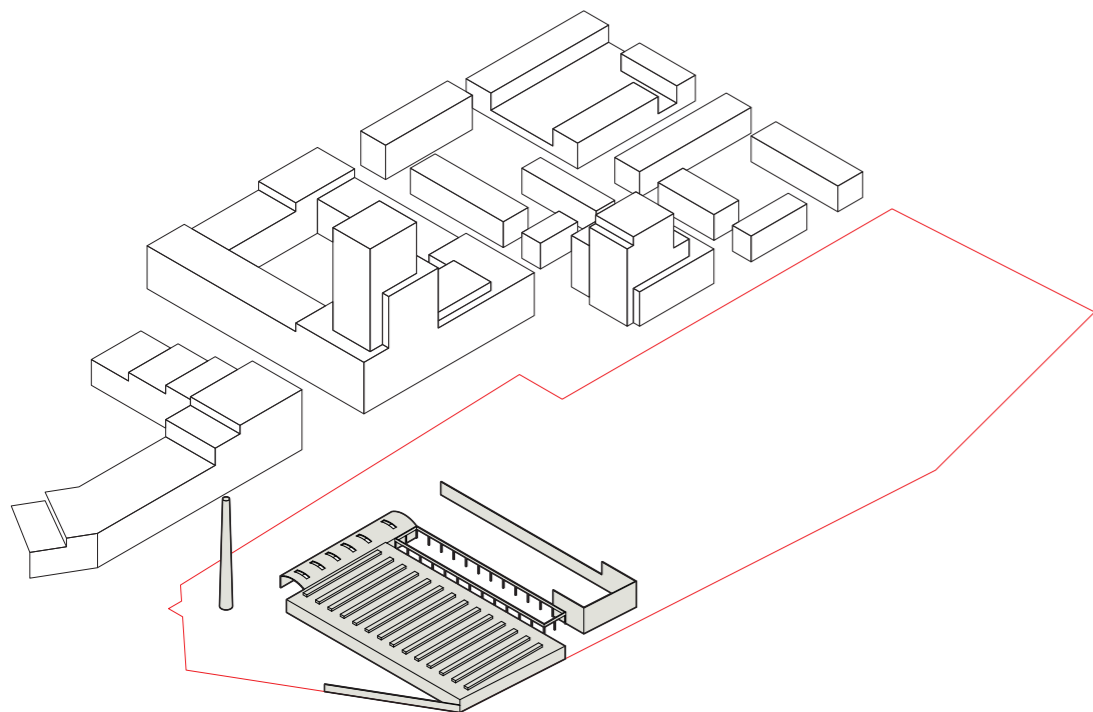
1930

Bouw van een nieuw kantoorgebouw

1949

Uitbreiding van het magazijn en de
expeditie





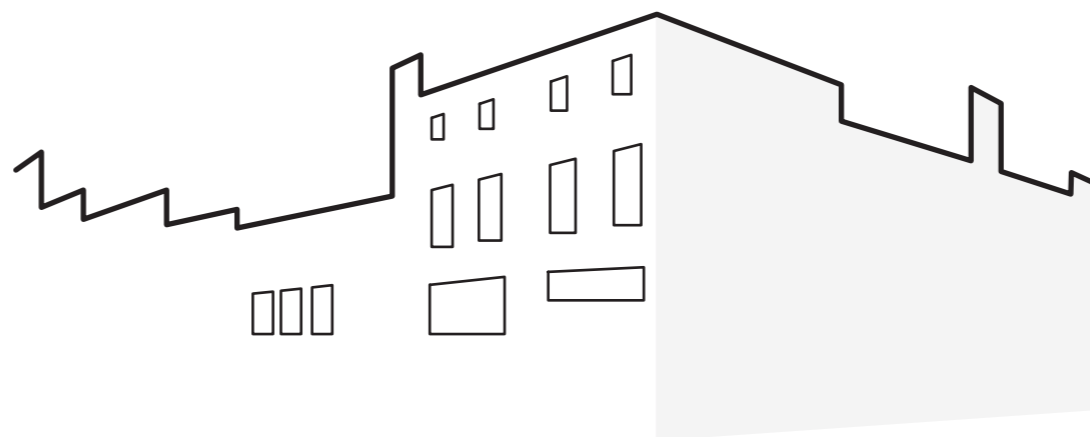
Behoud Faam complex als startpunt

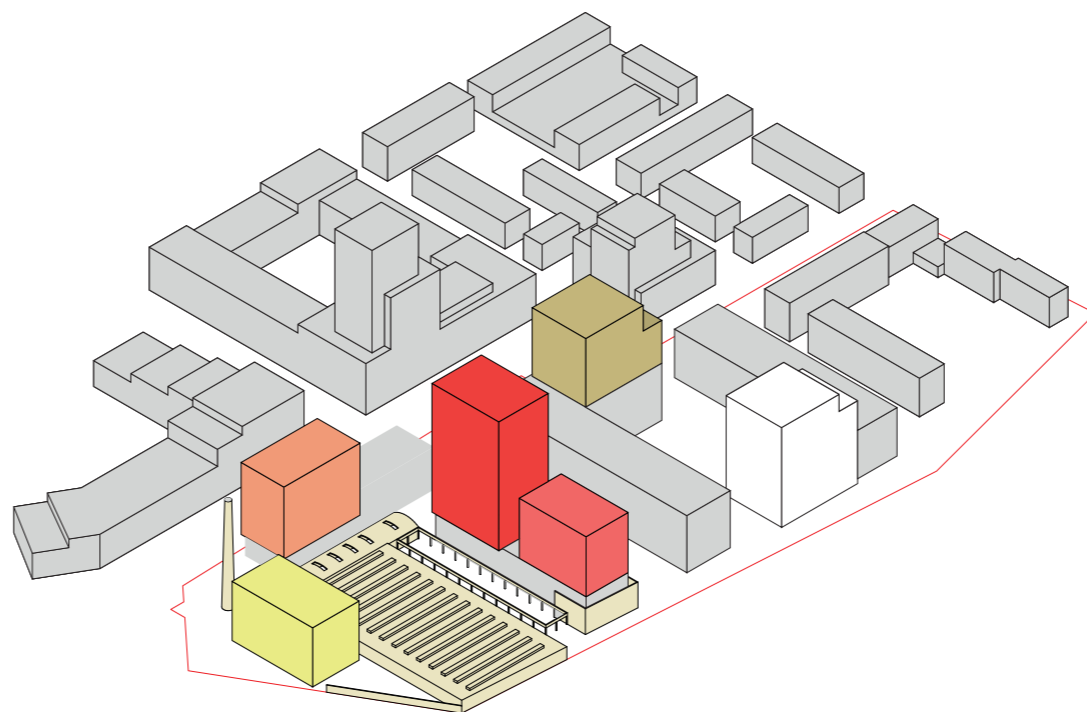
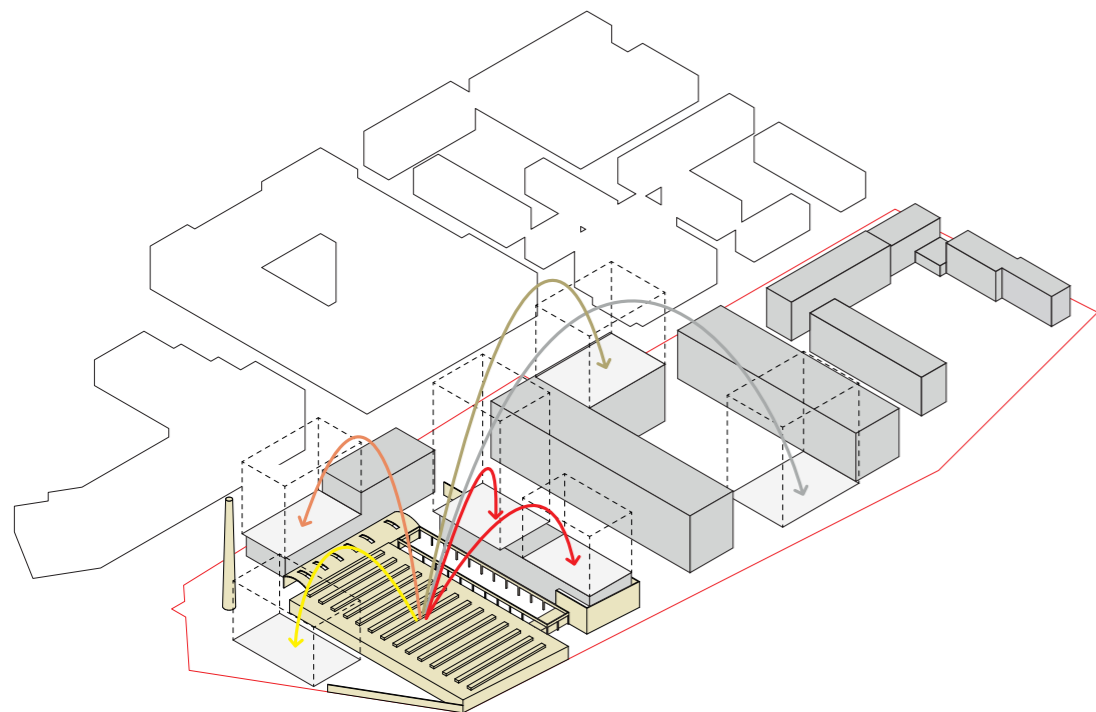
Stedelijke laag verbindt Eureka en Faam



Eureka als sculpturale metselwerk architectuur

Faam ontleent geleding uit historische fabrieksgebouwen

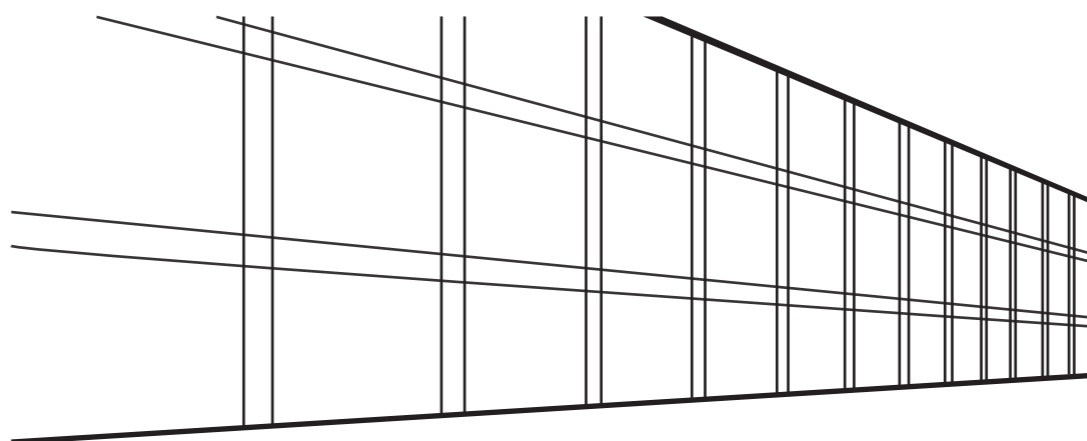




Accenten representeren Faam gevoel



Eenvoudige fabrieksstructuur als gevelmotief bij accenten



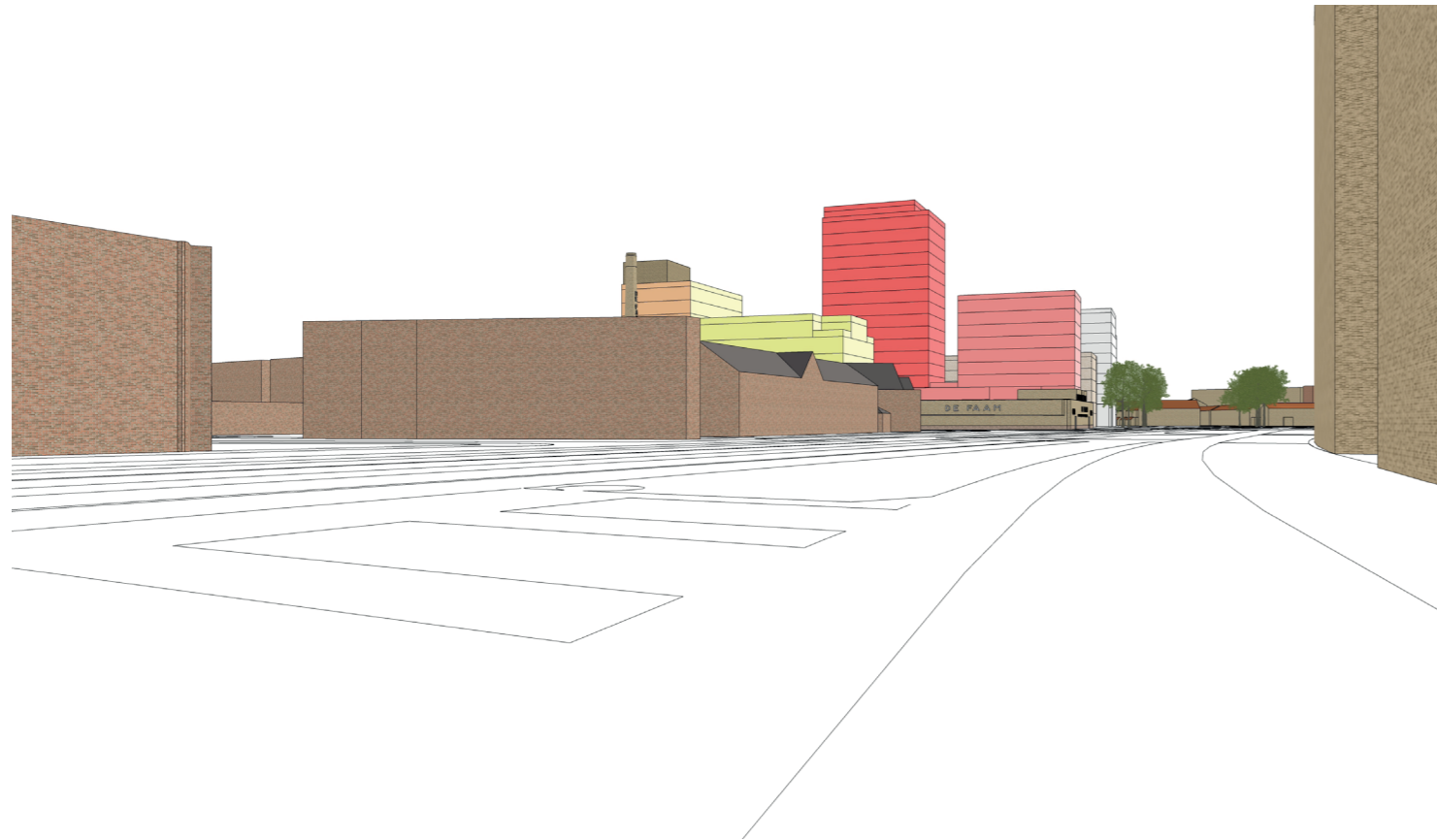
:



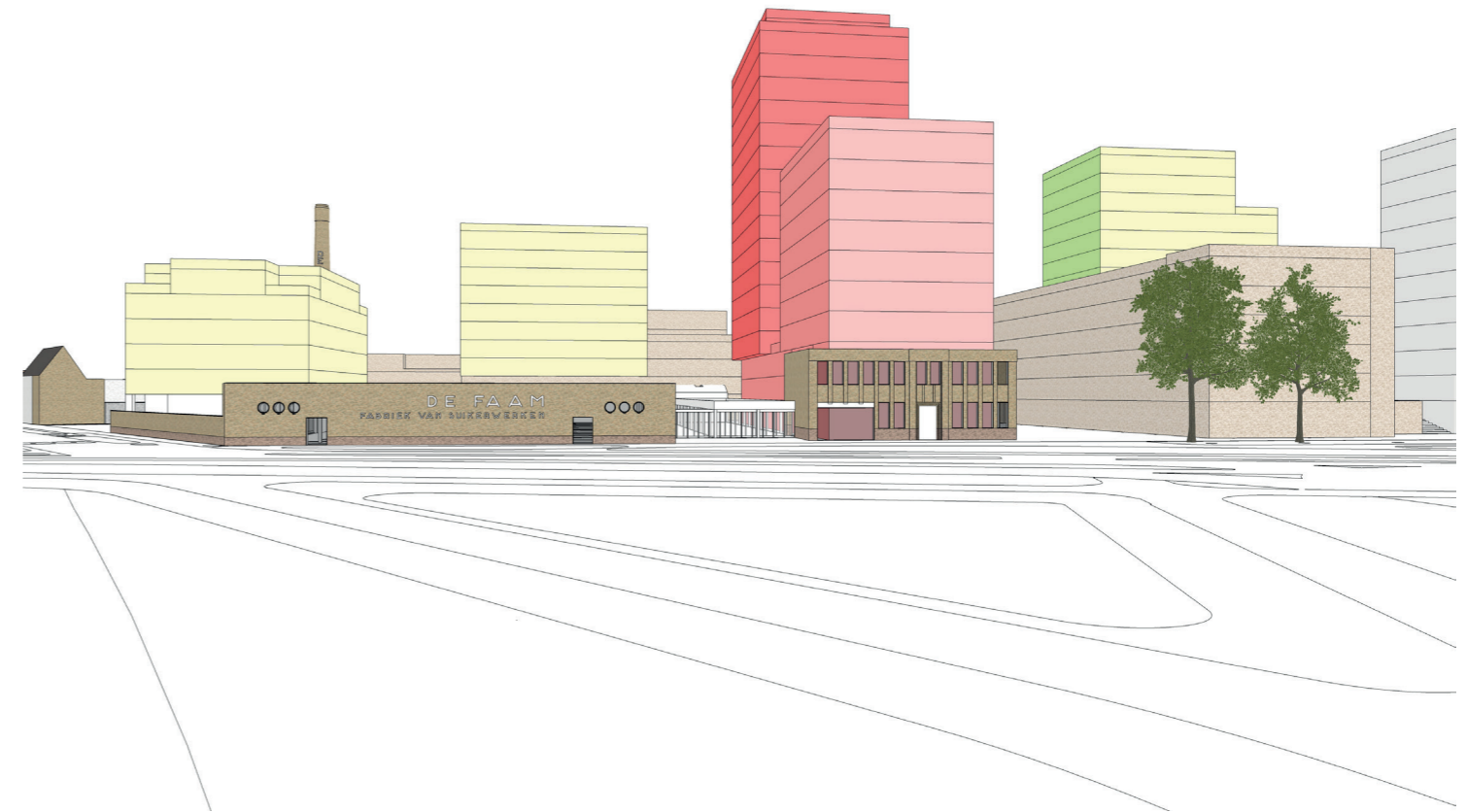
Belcrum

Faam

Linie



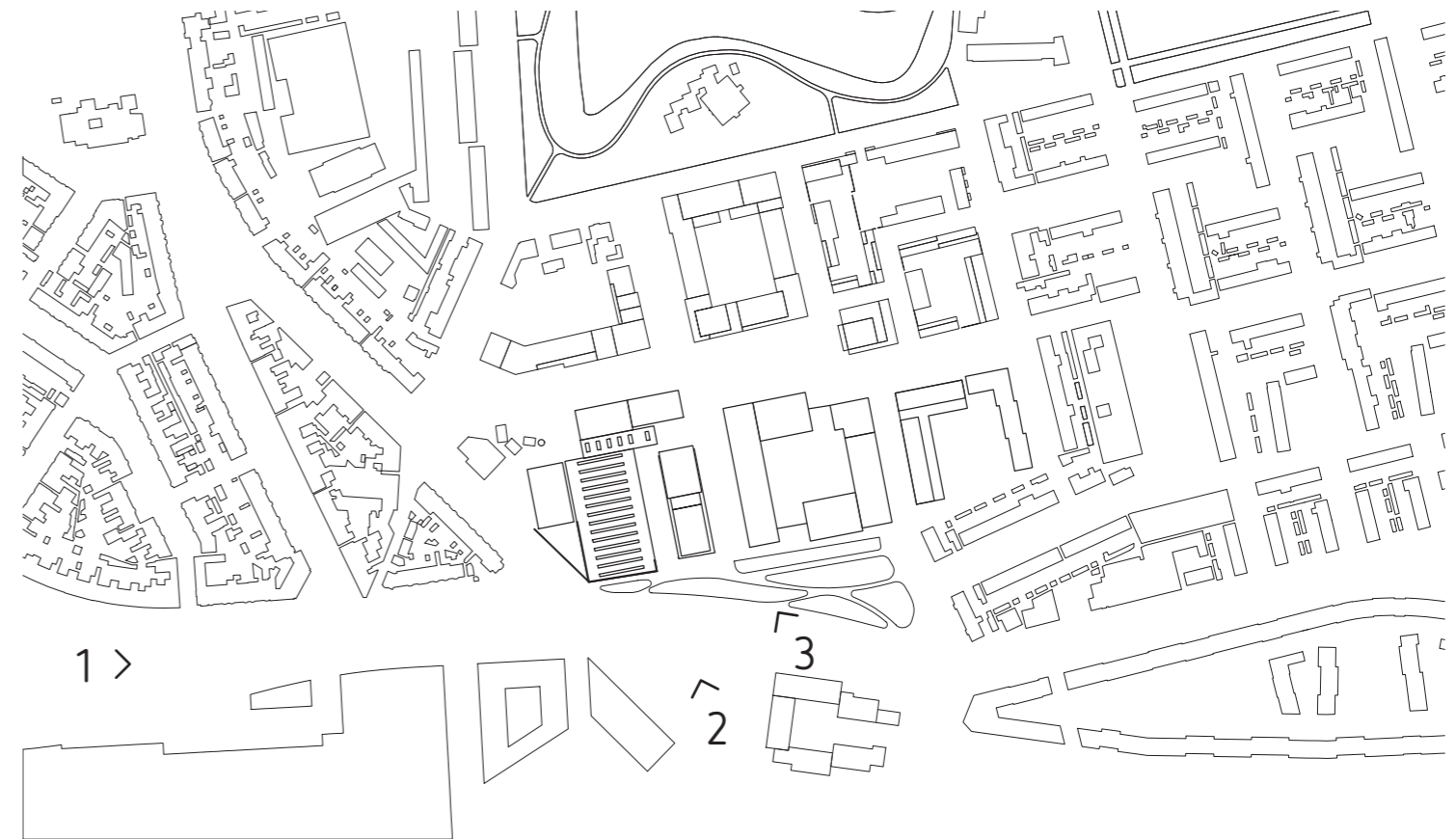
1

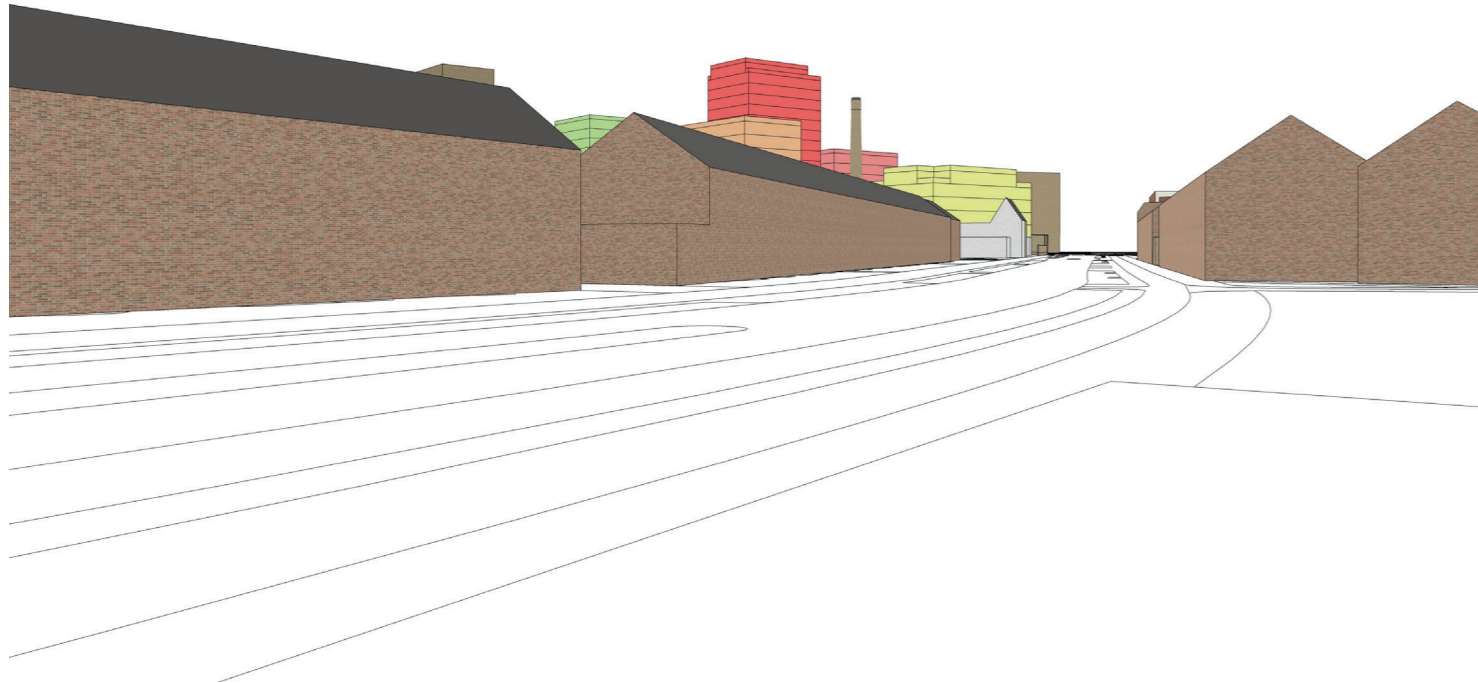


2



3

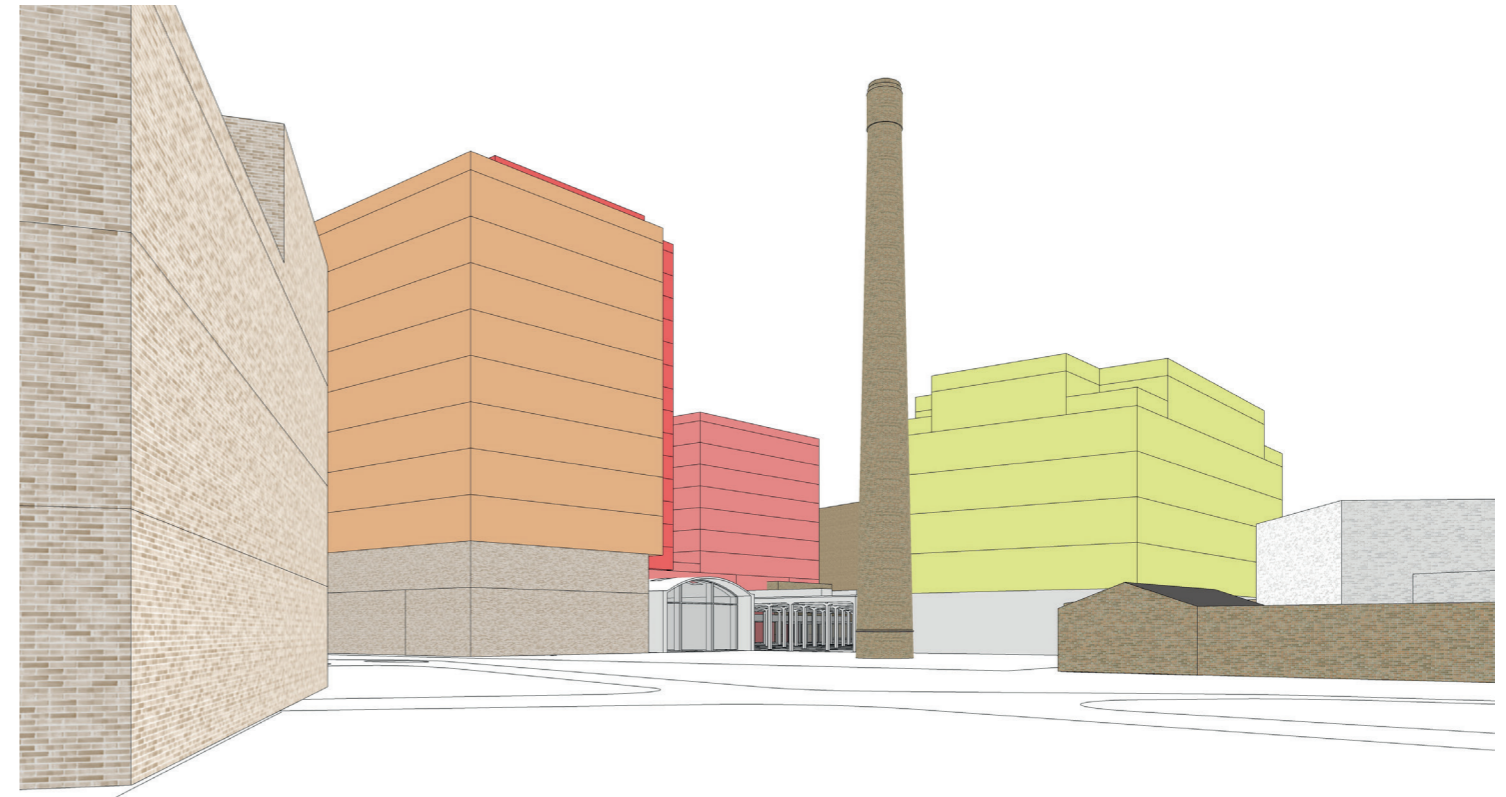




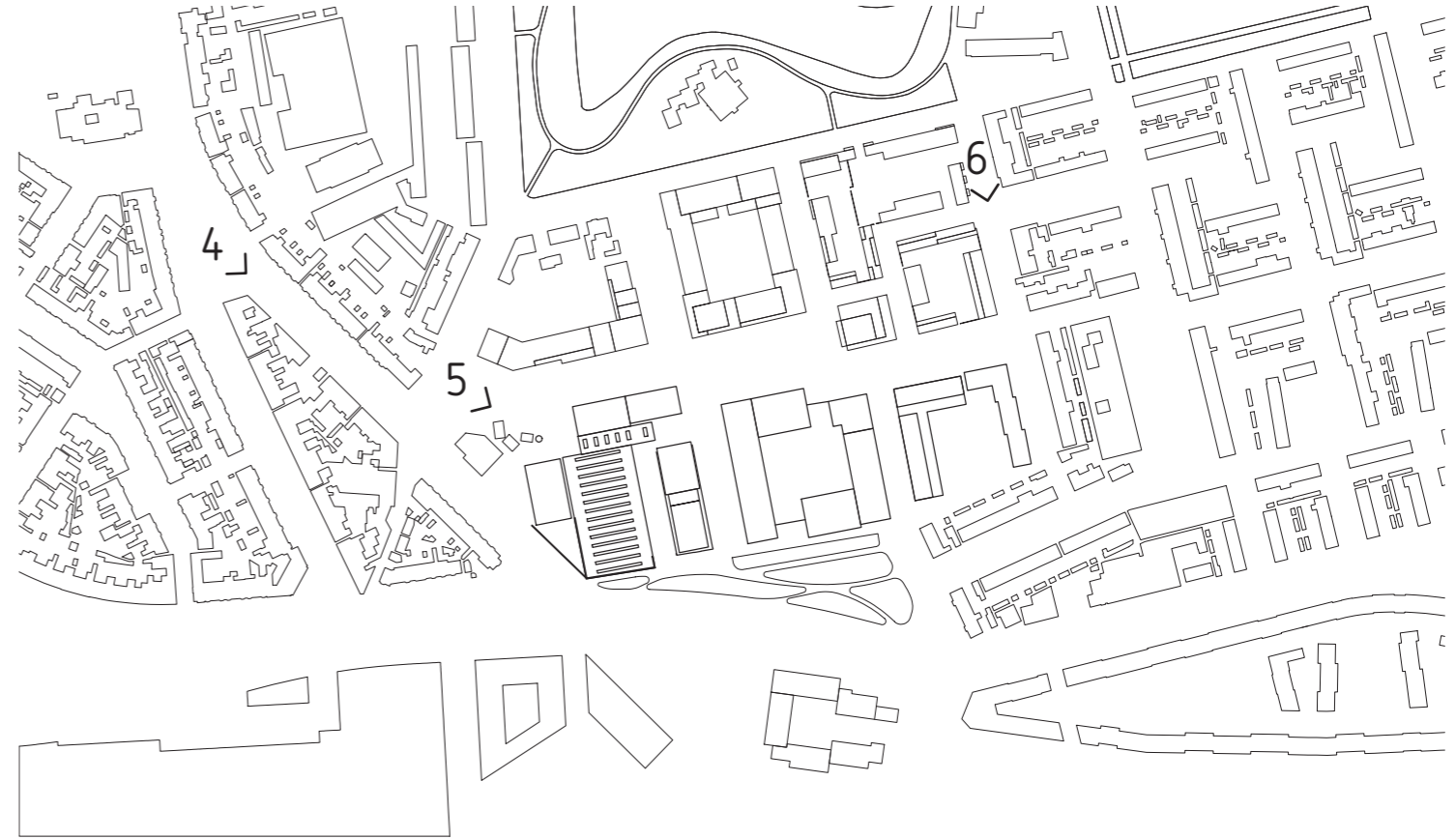
4



6

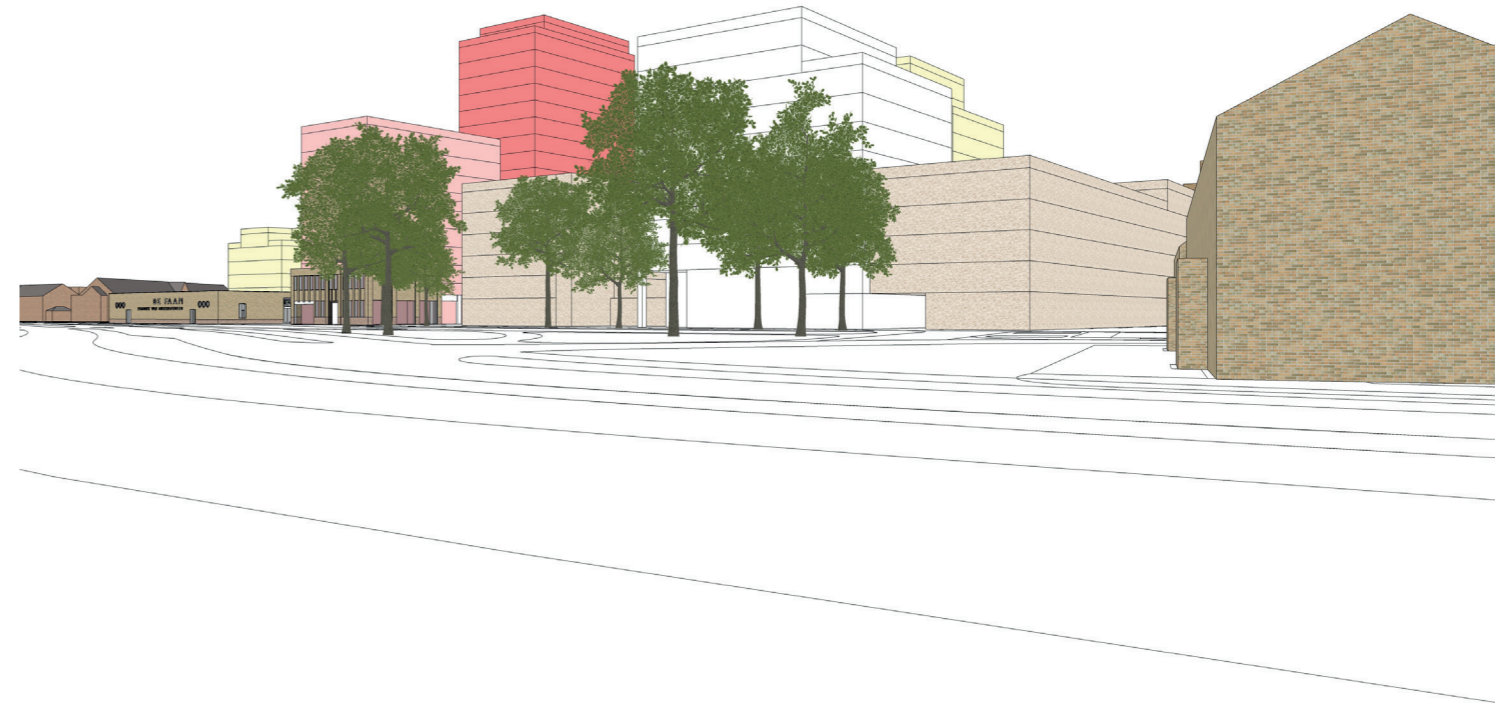


5

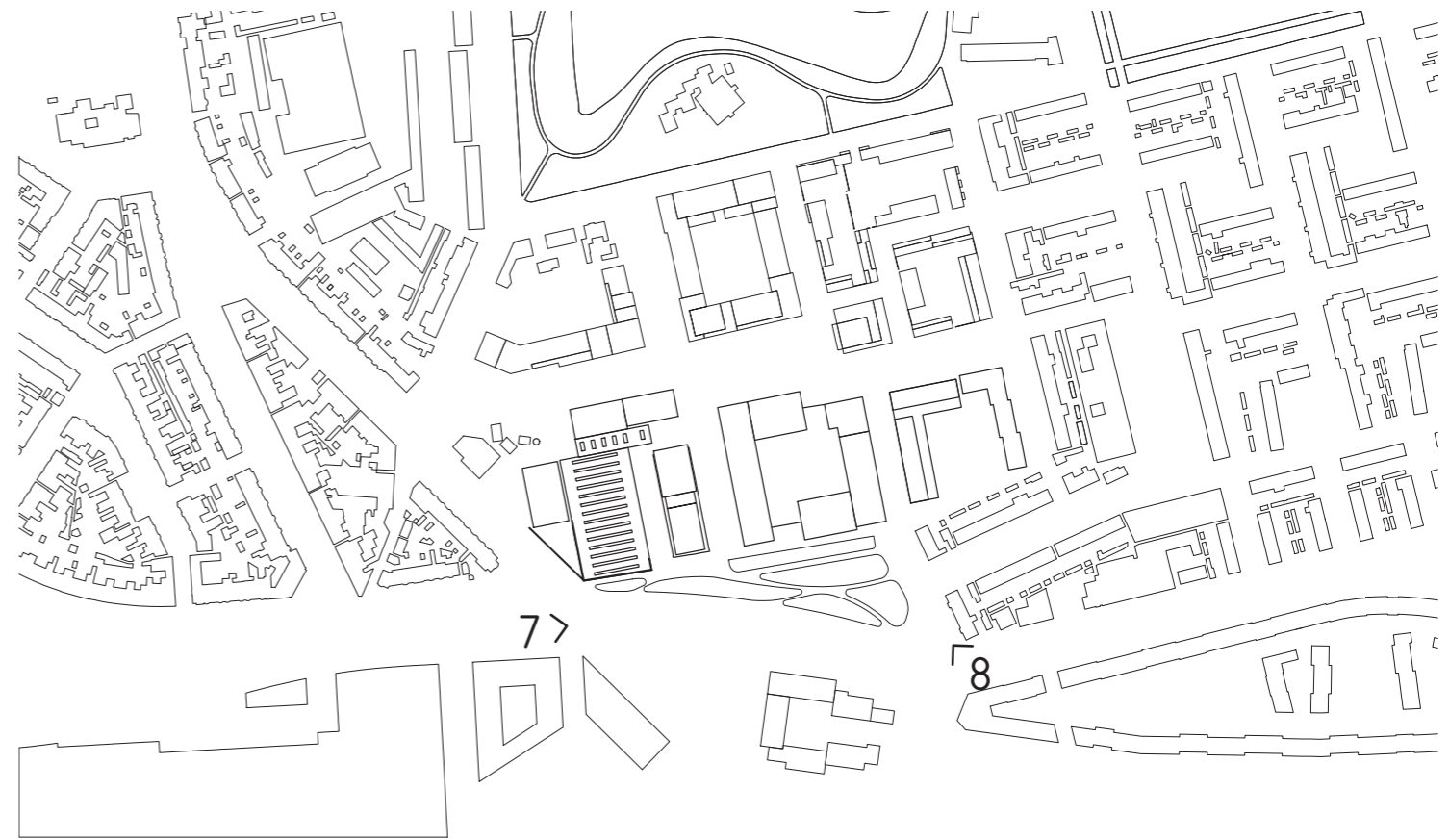




7

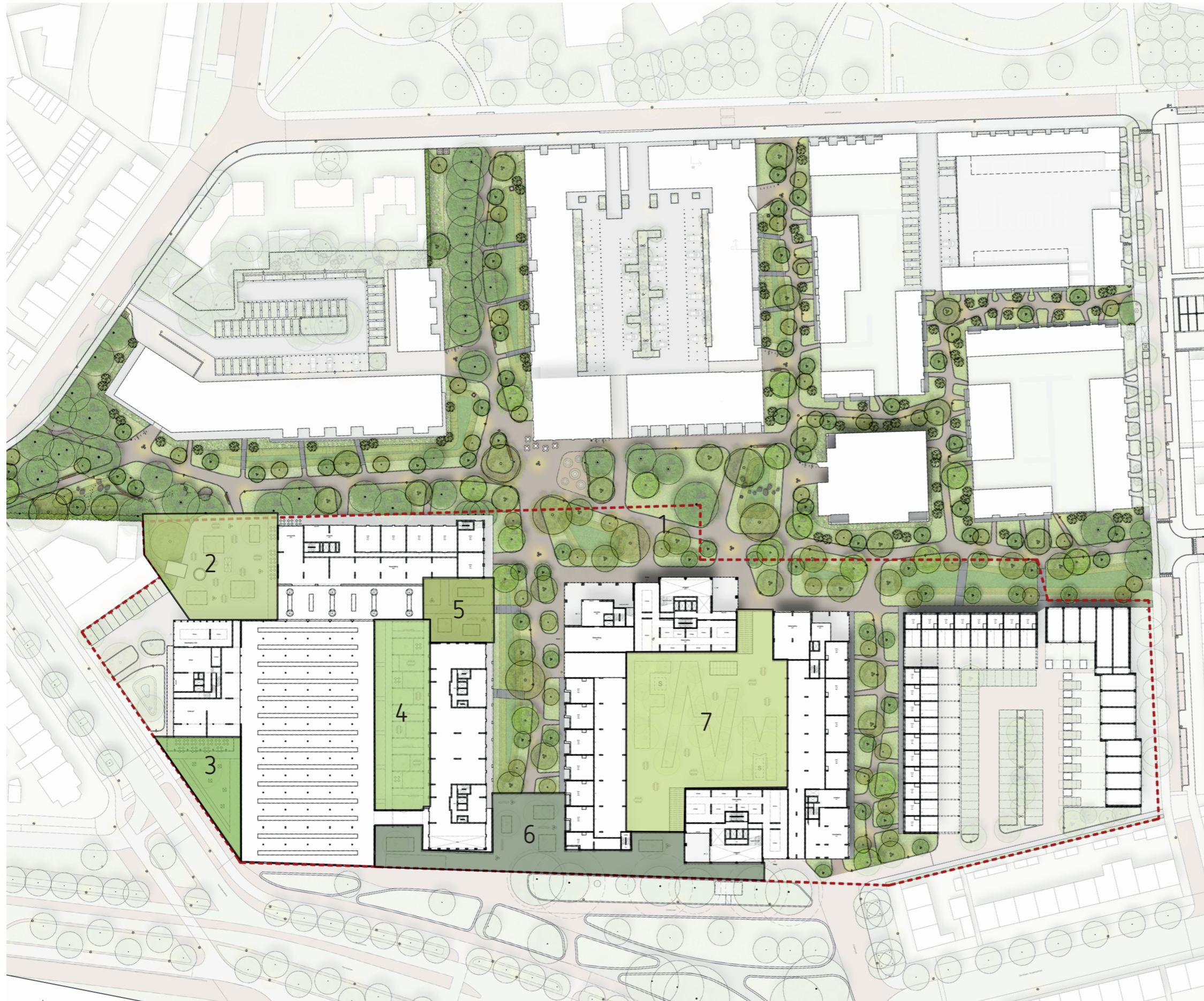


8

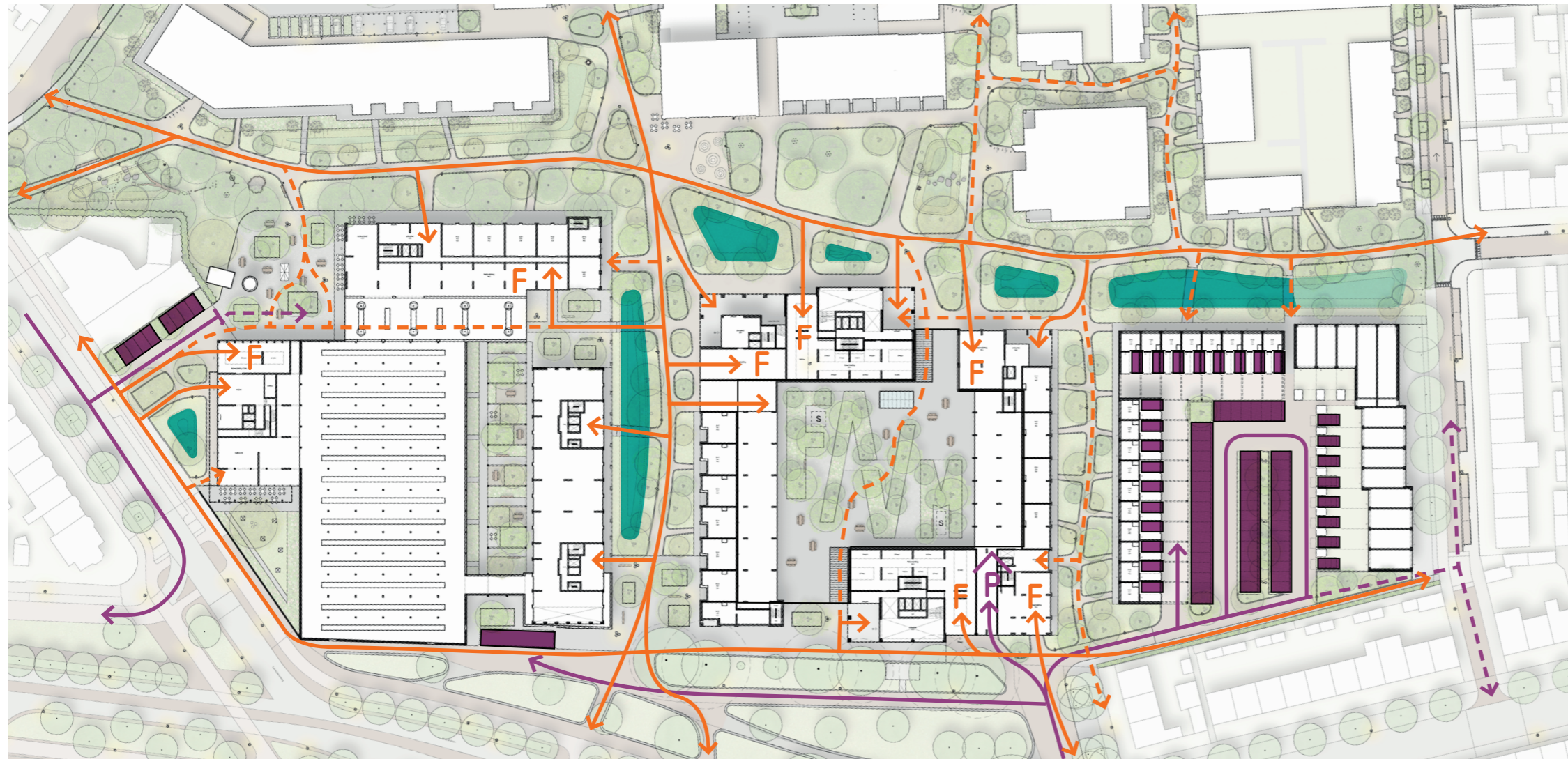




Landschap



- 1 Het groene hart
- 2 Het schoorsteenplein
- 3 De tuin
- 4 De patio
- 5 Het fuséeplein
- 6 Het faamplein
- 7 Het hof



- waterberging op maaiveld
- hoofdroute langzaam verkeer
- > secundaire route langzaam verkeer
- parkeren
- routing auto's
- > alternatieve route auto's (onderzoek)





Vervolg proces

Globale planning

Afstemming haalbaarheid dmv thematafels met gemeente	Tot juli 2022
Volgende stappen participatie	Q2 – Q3 2022
Bestemmingsplan procedure	Q3 2022 – Q2 2023

Vervolg gespreksonderwerpen

Verschillende tafels waarmee u in gesprek kunt met de gesprekleider en u uw adviezen kenbaar kunt maken

Stedenbouw en architectuur

Lode Havermans en Abe Hielkema (Havermans Hielkema architecten)

Landschap

Lisan van der Wielen (MTD Landschapsarchitecten)

Proces, ontwikkeling en verkeer

Manon Schotman, Jos van Boxtel en René de Wit (Steburu en Synchron)

Verslaglegging en communicatie

Danielle Gooijers en Eva Louwers (Rho adviseurs)



Fijn Faam Fantastisch