

**BIJLAGE 2****Beantwoording van vragen en reacties gesteld tijdens de webinars en op de site**

---

**Gebiedsontwerp** *Wat is nu precies de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan?*

> Het betreft het gebied tussen de twee hoofdassen, Speelhuislaan en kade met daarin drie bestaande fabriekshallen en het Backer en Rueb kantoor aan de Speelhuislaan. In het westen voltooit een park die hoofdstructuur.

Nieuwe gebouwen begeleiden die hoofdassen en maken heldere stedelijke randen aan die grote ruimtes. In de gebieden daartussen worden haaks op het water nieuwe stroken grondgebonden woningen en appartementen gebouwd. Daartussen is een fijnmazige structuur van pleintjes en straatjes. Het is groen en autoluw gebied waar je doorheen kunt dwalen. De bestaande hallen worden daarin organisch opgenomen.

 *Waardoor wordt de hoogte van de bouw bepaald en beperkt? Met name met betrekking tot de grote tekorten op de woningmarkt, zeer zeker ook in Breda: waarom niet 10-12 etages bijvoorbeeld, in plaats van 5-8 etages?*

> Gezocht is naar een invulling met hogere dichtheid, passend bij de schaal die de hallen hebben. Met een mix van woningtypen waaronder appartementen (tot 8 bouwlagen aan de kade) én grondgebonden woningen (tot 4 bouwlagen). Hogere bebouwing heeft invloed op schaduw en wind, en betekent grotere afstanden tussen de gebouwen. Gezocht is naar een optimum. De dichtheid is relatief hoog voor Bredase begrippen. Bij de huidige hoogtes wordt rekening gehouden met het belang van een goed verblijfsklimaat (windhinder, zon en schaduw), de relatie met de bestaande hallen en de geluidsbelasting die op sommige plekken bij hogere bebouwing zou gaan spelen.

 *Hoe gaat de hoogbouw de intiemere woongebieden qua zonlicht beïnvloeden? Met andere woorden: wordt 'intiem' dan niet 'donker'?*

> We houden daar rekening mee. Het gebied ligt goed op de zon, vooral de zijde van de kade en de ruimtes die haaks georiënteerd zijn op het water. Aan de kade komt ook de wat hogere bebouwing. We gaan met verlagingen aan de achterzijde van de gebouwen ervoor zorgen dat de zon ook in de binnengebieden, de straatjes en de pleinen kan komen. We gebruiken software om bezonning en beschaduwing te berekenen. Het blijft een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

 *Waarom staat de hoogbouw voornamelijk aan de kade?*

> Het is de grootste stedelijke ruimte; bebouwing aan de overzijde staat ongeveer 75 meter verderop. Daar past hogere bebouwing bij. Het is ook een aantrekkelijke plek om te wonen en het geeft het gewenste stevige bebouwingsbeeld aan de kade. Zo kunnen we veel mensen van het uitzicht laten genieten.

 *Het plan zou Electron niet betrekken, nu wel?*

> Electron valt buiten de plangrenzen van de ontwikkeling van Amvest, maar voor de integrale planvorming van De Strip wordt Electron wel meegenomen in het overleg met de gemeente Breda.

 *Het lijkt of er een verdieping op het Electrongebouw komt te liggen. Is dat zo?*

> Dat klopt. Het is de ambitie om bovenop de bestaande hal een volume toe te voegen, en om waar dat wenselijk en mogelijk is, dit zwevend te doen.

*Opbouw op gebouwen voor woning/werk- of recreatiedoeleinden?*

> Dit is beide mogelijk, maar dat is op dit moment nog niet bepaald. Het hangt ook af van de eventuele interesse van ondernemers.

*Blijven de bestaande oude gebouwen intact?*

> Alle nog bestaande hallen blijven intact en worden gerenoveerd. Er komen nieuwe gebouwen tegenaan en bovenop.

*In het vroegere ontwerp was een hoogbouwtoren zichtbaar op kruising Belcrumweg ter plaatse van Electron aan de haven. Is deze gesneuveld in de huidige plannen?*

> Hoogbouw (meer dan 30 meter) zit niet meer in het plan. Het hoogbouwvolume zoals opgenomen in het Gebiedsperspectief van de gemeente is nu min of meer gekanteld en horizontaal toegepast op het te handhaven gedeelte van het Electrongebouw. Dit past beter in het gebied.

*Kan het spoor doorgetrokken worden in de hal? Leuk voor evenementen en spoorwagenhoreca.*

> Dit is een aardige suggestie waar bij verdere planuitwerking naar gekeken zal worden.

*Het aantal van 450 woningen lijkt mij voor dit bescheiden perceel wel erg veel.*

> Dit past bij de keuze voor een meer stedelijk gebied.

*Ik vind het een mooi concept maar erg terughoudend voor de locatie. Op de schetsen zijn vooral kleinschalige gebouwtjes te zien terwijl de locatie zich goed leent voor een paar grotere gebouwen. Ook een paar hoogte-accenten zouden het gebied goed doen. Dit zou ook goed mogelijk zijn richting het eind van de Speelhuislaan (tegen de Noordelijke Rondweg) waar het ook het havengebied zou markeren.*

> De te handhaven industriële gebouwen zijn de karakteristieke beeldbepalende elementen (de dragers van het stedenbouwkundige plan, inclusief de beeldbepalende watertoren). Met het toevoegen van bijzondere nieuwbouwvolumes aan de te handhaven bestaande gebouwen worden iconische plekken gevormd.

Hoogbouwvolumes zijn in de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan op verschillende locaties wel onderzocht, maar hier is uiteindelijk door het team, om redenen van de verhouding met de te handhaven bebouwing, windhinder, schaduwwerking en geluidsoverlast van de rondweg, niet voor gekozen.

De gebouwen zijn tot circa acht bouwlagen hoog, passend bij de hoogte van de hallen en de grondgebonden woningen die er ook komen. Aan het eind van de Speelhuislaan bij de rondweg is de locatie geluidsbelast. Ook om die reden zijn daar geen hoge geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen voorzien.

*Is er meer bekend over de ontwikkeling van het gebied tegenover de Belcrumhaven en het gebied tussen de Markkade, Zoete Inval en het spoor?*

> Nee nog niet, dit wordt op een later moment uitgewerkt. Het Gebiedsperspectief van de gemeente Breda geeft de huidige ambities weer. Het is de bedoeling van de gemeente om voor dit gebied een integrale gebiedsvisie te ontwikkelen waarvan mobiliteit deel uitmaakt.

## **Wonen**

*Is er ook een eigen tuin bij de huizen? Het lijkt of er voornamelijk veel gedeelde ruimte is.*

> Ja, maar beperkt. Er zijn grondgebonden woningen met een private tuin. De private tuinen zijn niet heel groot. Er zijn ook laagbouwoningen met een privé-terras in een collectieve binnentuin.

*Komen er ook huizen met grotere tuinen? Groter dan 75m<sup>2</sup> achtertuin?*

> Er is voorzien in een aantal grondgebonden woningen met een private tuin. Deze tuinen zijn kleiner dan 75m<sup>2</sup>. Er komen wel grotere collectieve tuinen met private terrassen.

*Hoe gaat de ambitie van architectuur samen met betaalbare woningen?*

> Voorzien is in uitgebreide mix van woningen. Deze mix maakt ook betaalbare woningen met een ambitieuze architectuur mogelijk.

*Komen er ook sociale huurwoningen voor starters?*

> Ja, in het project is rekening gehouden met 20% van het woonprogramma in de sociale huur.

*Hebben de woningen ook opties ten aanzien van industriële vormgeving (stalen (binnen)deuren, (deels) gemetselde muren e.d.)?*

> Dit is nu nog niet bekend; pas bij de architectuuruitwerking komen dit soort vragen aan de orde. In het beeldkwaliteitsplan wordt wel het industriële en rauwe karakter benoemd, maar dan gaat het vooral om de buitenzijde van de gebouwen.

*Is er ruimte voor het concept rondom 'Tiny Houses'? Dat zou ik graag willen zien, omdat er ontzettend veel vraag naar is onder jongeren en startende ondernemers, maar ook bij kleine gezinnen en ouderen, die niet meer ruimte willen of nodig hebben. Daarnaast is dat concept enorm duurzaam en ook een goed voorbeeld voor andere steden.*

*Komt er grond voor zelfgebouwde 'Tiny Houses'? Betaalbaar, duurzaam, milieuvriendelijk en een mooie toevoeging aan de afwisselende woningtypes.*

> Op dit moment zitten er geen locaties voor Tiny Houses in de plannen. Mogelijk is ten westen van Electron hiervoor ruimte.

*Is het verhuren van grond of stukjes op de (groene) daken van de woningen mogelijk? Laat mensen hier hun eigen mini-huisje (op wielen) op bouwen. Zie ook Dakdorpen Rotterdam of Pionierskwartier Delft voor een impressie van hoe dit er zou kunnen uitzien.*

> Op dit moment zitten er hiervoor geen locaties in de plannen, ook niet op daken. De daken van de hallen zijn vanwege de kapconstructie ongeschikt. Mogelijk is ten westen van Electron hiervoor ruimte.

*Komen er ook appartementen met grote dakterrassen?*

> Er zijn plekken in het plan waar dit goed mogelijk is, aan de kade en in het hart van het plan.

*Graag betaalbare ruimtes voor jonge zzp'ers in de creatieve of nieuwe-media-wereld, eventueel met woon/werkplek.*

*Komen er ook woningen met een werkplaats of een atelier?*

*Is het mogelijk om naast een te kopen woning of appartement ook een losse werkruimte aan te schaffen?*

*Wat is de status van eventuele combi-ateliers (woon/werk), en gaan die ook gerealiseerd worden in bestaande hallen of worden het nieuw te bouwen atelierwoningen?*

*Creatieve ondernemers en kunstenaars hebben vaak een kleiner budget. Komen er betaalbare ateliers voor creatievelingen?*

> Ja, in overleg met de gemeente zal onderzocht worden op welke locatie in De Strip de betaalbare ateliers zullen komen. Door kleinere atelierruimtes aan te bieden wordt ook ingespeeld op de betaalbaarheid.

We merken dat er vraag is naar woningen met flexibele ruimte om werken aan huis mogelijk te maken. Dat voorzien we bij een aantal grondgebonden woningen. Daarnaast kijken we naar flexibele

werkplekken (verschillende types) in bijvoorbeeld een grotere hal. Zowel werken aan huis als werken in het gebied heeft alle aandacht.

*Hoe zijn de koopwoningen/appartementen verdeeld qua prijsklassen?*

> De prijzen zijn nog niet vastgesteld. Er wordt zowel bij de huur- als bij de koopwoningen gestreefd naar differentiatie, zowel sociale woningbouw als middendure en duurdere segmenten, om zoveel mogelijk doelgroepen te kunnen bedienen.

*Kan de verdeling huurwoning, koopwoning en kantoor wijzigen als de vraag anders is dan verwacht, bijvoorbeeld bij meer of minder vraag van een type woning?*

> Voor nu is de programmaverdeling goed afgestemd met de gemeente en omvat die een mooie mix. Maar het plan is flexibel, en kan op onderdelen wijzigen om in te spelen op marktontwikkelingen.

*Waarom zo weinig grondgebonden woningen?*

> Dat is een keuze die past bij dit gebied: toch stedelijk, en gemengd, en voor iedereen. Ongeveer 25% van het totaal (ruim honderd woningen) worden grondgebonden woningen.

*Komen er ook levensloopbestendige woningen? Woningen die zo of met kleine aanpassingen geschikt zijn en blijven voor 'thuis blijven wonen' (en dan geen appartement).*

*Worden er woningen gemaakt die specifiek bestemd zijn voor zorgvragers (levensloopgeschikte zorgwoningen)?*

> We gaan met plangroepen werken per thema (openbare ruimte, werken en wonen) waarbij dit item in de plangroep van wonen nader onderzocht kan worden. De appartementen die er komen zijn levensloopbestendig. Er zullen naar huidig inzicht geen woningen gerealiseerd worden voor bewoners met een zware zorgvraag.

## **Functies/voorzieningen**

*Wat voor functies komen er op/aan het water ter plaatse van de kade?*

*Hoe wordt de kade ingericht? Komt er een aanlegplaats voor sloepen, kajakken en boten of komt er een plek om te zwemmen?*

*Inhakende op de plekken waar je met een kano / bootje / SUP-plank te water kan gaan: is er in deze fase nagedacht over een buitenzwemgebied, zoals een '+Pool'? Dat is een idee dat momenteel in New York wordt gerealiseerd en op andere plekken in de wereld ook in verschillende vormen is ontstaan: een pool-in-water gedeelte. Water uit de Mark wordt dan gebruikt en gefilterd tot bezwembaar water, waardoor het water nog toegankelijker wordt.*

> Zo ver zijn we nog niet. Een zwembad zit op dit moment niet in het plan. In de plannen is wel de mogelijkheid opgenomen om kleine boten aan te laten meren.

Het water van de haven is niet heel breed en het wordt snel te vol in combinatie met de huidige woonschepen. We zijn wel aan het kijken of ergens een zwemplek te maken valt. We zijn hierover ook in gesprek met de gemeente. Vraag is of het mogelijk is om in het buitenwater te zwemmen en of dat in de toekomst geborgd blijft.

*Wordt er ook gekeken naar eventuele geluidsoverlast van het horecagebied voor de omwonenden?*

> De horeca is voorzien aan de kade. De reuring zal vooral daar zijn. In de binnengebieden is het rustiger.

*Is het daghoreca of ook avond- en nachthoreca?*

> Het idee is dat er cafés en restaurants komen (dag- en avondhoreca). Van nachthoreca is geen sprake.

□ *Wordt er alleen nagedacht over de beleving overdag of ook in de avond? Dus niet alleen over veiligheid, maar ook over ervaring, oriëntatie en ondersteunen van functies?*

> De horeca zit vooral aan de waterkant en de binnenhoven blijven dan rustig. We kijken ook naar de verlichting van routes en uitlichtingsmogelijkheden voor de hallen en de parken. Avondgebruik is zeker onderwerp van studie.

□ *Komt er een plek voor drones? Dit is het transportmiddel voor de toekomst om bijvoorbeeld pakketjes af te leveren.*

> Daar is nog niet in voorzien. Dit kan bekeken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

□ *Is er in dit nieuwe project ook belang bij sportactiviteiten? En dan niet zomaar een van de standaard sporten, maar een nieuwe opkomende sport zoals parkoers/freerun. Een sport die van zichzelf aspecten meebrengt die overeenkomen met de uitgangspunten van het gehele project. Buitenlucht, creativiteit, mensen samenbrengen en de cultuur. Een sport die opgaat in het industriële, groene plaatje. Wij zijn de afgelopen tijd op zoek geweest naar een locatie, en op nummer 1 staat dit gebied, waar wij ook ons buitenpark al hebben. Is er nog ruimte in bijvoorbeeld een van de hallen voor deze sportactiviteiten?*

> Op dit moment is er geen ruimte voorzien in de bestaande hallen voor sportactiviteiten. Een gesprek hierover met Amvest is wel mogelijk.

□ *Aan de overkant is Pier15 gevestigd. Met name het basketbal-plein heeft een mooie 'urban' uitstraling en geldt binnen de landelijke (!) basketbal-gemeenschap als een excellent plein. Het plein zal verdwijnen op het moment dat er aan de 'overkant' gebouwd zal worden. Het zou zonde zijn als de huidige 'vibe' daarmee verdwijnt. Kan het plein verplaatst worden naar het Backer en Reub gebied? Zou het een plek kunnen krijgen in het park(je), of zelfs in een van de hallen? Je ziet nu al dat de combinatie van horeca van de skatehal met het basketbalveld, de skaters en freerunning heel goed bij elkaar past. De sfeer is er prima om na het spelen een pintje te drinken. De lampjes die er hangen samen met het urban uiterlijk hebben iets gemoedelijks.*

> De inrichting van het park zal nog nader uitgewerkt worden in overleg met de gemeente. In de hallen is momenteel geen ruimte gereserveerd voor sport.

□ *Zijn er ook winkels in het gebied? Kleinschalig? Winkelketens?*

> Nee, winkels komen er niet of maar zeer beperkt en dan niet gericht op de dagelijkse behoeften. Eerder horeca gecombineerd met ambachtelijke winkels. Het moet passen bij de identiteit van het gebied. Als winkelhart is de Jumbo-locatie Hoge Dennen voorzien (wijkwinkelcentrum) en voor B+R behoort alleen heel specifieke detailhandel (bijvoorbeeld relaterend aan de horeca of aan de creatieve identiteit) tot de mogelijkheden.

□ *Is er ruimte voor winkels, maar dan speciaalzaken?*

> Voor reguliere detailhandel (grote ketens) is geen ruimte. Onderscheidende, op maat gesneden, concepten die passen binnen de gewenste creatieve identiteit zouden wellicht wel een plek kunnen krijgen.

□ *Kan een kookstudio met authentieke delicatessen zich vestigen?*

> Dat zou best aan kunnen sluiten.

□ *Logistiek is het niet te doen om al je spullen van een bepaald overslagpunt helemaal naar je woning te sjouwen. Je kunt toch niet verwachten dat je zo'n 30 tot 40 meter met een zware antieke*

*kast of al je meubels moet gaan sjouwen. Ik denk dat je toch even goed moet gaan nadenken over hoe dit op een goede manier te faciliteren. Desnoods toch door een bepaalde verbreding (weg) te maken, of een soort rails (industriële element!) aan te leggen, zodat je via deze rails bij je woning kan komen en vandaar via lift of trap je woning kan bereiken. Misschien is het een idee om dit ondergronds te doen. Transport (ook zoals boodschappen en pakjes) wordt in de toekomst via tunnels of buizen mogelijk, is mijn mening.*

*Is het mogelijk om spullen te laden en lossen bij de woningen? Hoe kunnen de nieuwe bewoners bij hun huizen komen als ze daarheen gaan verhuizen? Ik bedoel: je kunt immers niet met een verhuswagen bij de voordeur komen. Of wordt hier wel rekening mee gehouden?*

*Mogen bezorgdiensten (AH, DHL, verhuizers) het gebied in en bij de voordeur komen met zware meubelen bijvoorbeeld?*

> Ondergronds transport is een interessant idee. Het wordt op dit moment op meerdere plekken in Nederland onderzocht. De kosten zijn hoog, maar de mogelijkheden lijken kansrijk in dichtbebouwde stedelijke gebieden.

In de Speelhuisslaan langs B+R komt een logistieke zone met laad- en losplekken. Er wordt ook gedacht aan een centrale plek in de buurt voor het bezorgen en afhalen van pakketten.

Fietskoeriers, steekkarren en dergelijke kunnen overall komen. Voor verhuizingen wordt gedacht aan het combineren met de route over de kade voor de hulpdiensten en de opstelplaatsen van de hulpdiensten. Het laatste gedeelte richting de voordeur geschiedt dan met kleinere transportmiddelen. Dit is vergelijkbaar met delen van de binnenstad.

## Werken

*Zijn er mogelijkheden voor Fablabs, Makerspaces en HackerSpaces? Zaken die heel goed zouden passen in de ideeën voor deze nieuwe wijk. Zowel de wijk als de Fablabs leggen de nadruk op samenkomen, creativiteit, dingen maken, innoveren, inspireren, en op kennis delen en van elkaar leren.*

> Dit is een interessante mogelijkheid die nader onderzocht zal worden.

*Graag zou ik in Backer+Rueb een ruimte willen kopen/huren ten behoeve van galerie-expositie (voor lokale kunstenaars) plus een eigen werkplek. Daarnaast heb ik ideeën om als centraal aanspreekpunt te fungeren voor het project Backer+Rueb en een presenteerplek over het project in een deel van mijn ruimte te hebben. Wat zijn hiervoor de mogelijkheden?*

> Hiervoor kunt u uw interesse kenbaar maken aan Amvest. De insteek van Amvest is om vroegtijdig met geïnteresseerde ondernemers in gesprek te komen om de (werk)voorzieningen zo optimaal mogelijk uit te ontwikkelen.

*Komen er ook werkplekken aan de kade?*

> Nee, niet aan de kade. Werkplekken zijn vooral geconcentreerd in de Lamonthal en de B+R-hal en -kantoor. Wellicht ook in de opbouw van de Lamonthal. Wel zijn er combinaties mogelijk van wonen en werken in de grotere grondgebonden woningen. Voor de plinten van de appartementengebouwen aan de kade kan ook onderzocht worden of er werkplekken mogelijk zijn.

*Zijn de werkruimtes al vormgegeven?*

> Nee, nog niet. Dat is maatwerk en zal verder met de ondernemers opgepakt moeten worden.

*Wat gebeurt er met de huidige gebruikers van de ateliers in bijvoorbeeld Electron? Komen er betaalbare mogelijkheden voor terug?*

> In samenhang wordt voor het hele gebied (De Strip) gekeken naar de mogelijkheden voor ateliers met lage huurprijsniveaus. Het is zeker de bedoeling om betaalbare ateliers een plek te geven in De Strip.

*Komen er ook (niet gedeelde) werkruimtes voor zzp'ers?*

> Het is goed denkbaar dat dit werkconcept een plek krijgt in de plannen.

*Is er gedacht aan multifunctionele ruimtes die door meerdere creatieve ondernemers gebruikt kunnen worden in de hallen?*

> Dat zien we zeker hier een plek krijgen; dit zal nader onderzocht worden. Samenwerking tussen zzp'ers is in dit gebied is zeker mogelijk en zal worden gestimuleerd.

*Wat wordt verstaan onder creatief bedrijf? Is dat alleen ambachtelijk als smid, schoenmaker of ook bijvoorbeeld een ontwerpbureau?*

> Voor ons is dit een ruime definitie en ontwerpbureaus kunnen daar ook onder vallen.

*Zijn de bedrijfspanden gefocust op huur of kopen?*

> Dit is nog niet uitgekristalliseerd. Waarschijnlijk wordt eerst gekeken naar huur. Maar ook ondernemers met plannen voor koop worden uitgenodigd zich te melden.

*Hoe bepalen jullie welke ondernemers zich wel en niet mogen vestigen? Of staat het gebied in principe open voor iedereen?*

> We zijn nog niet bezig met het selecteren van ondernemers. In principe is het gebied open voor iedereen, maar er komt wel een soort 'meetlat' om te bepalen of een ondernemer past binnen de kaders (de identiteit) van B+R.

*Op welke manieren gaat men het aantrekkelijk maken voor creatieve ondernemers om zich hier te vestigen?*

> Door de voorkeur te geven aan creatieve ondernemers die goed kunnen samenwerken en elkaar kunnen versterken. Het gebied zal in zijn totaliteit een creatieve uitstraling krijgen, waardoor de aantrekkingskracht op dit type ondernemers groot zal zijn.

## **Parkeren**

*Waar kun je straks parkeren?*

> In een van de twee ondergrondse parkeergarages.

*Waar kunnen mijn klanten parkeren?*

*Gaan bezoekers ook parkeren in de ondergrondse garage? Of in de Speelhuislaan?*

> De ondergrondse garages zijn openbaar, dus ook toegankelijk voor bezoekers. Op de Speelhuislaan worden ook een aantal parkeerplaatsen voorzien.

*Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de parkeergarages? Is dat wel genoeg?*

> De parkeergarages zijn voor de bewoners, de ondernemers en de bezoekers. Ze zijn comfortabel en goed vindbaar, zodat zoekverkeer in de omgeving wordt voorkomen. De focus ligt ook op alternatieve vervoersvormen: goede fietsvoorzieningen, OV en voetgangers. Het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op het programma dat we maken en op het parkeerbeleid van de gemeente Breda. Er zal ook sprake zijn van deelmobiliteit.



- *Wordt er ook gedacht aan een automatische parkeergarage, gefabriceerd door VDL Steelweld, dat aan de andere kant van de rondweg zijn bedrijf heeft?*  
> De garages worden zo groot dat deze systemen niet voor de hand liggen.

## **Verkeer**

- *Hoe gaat het kruispunt Speelhuislaan/Belcrumweg ingevuld worden?*  
> Het kruispunt is nog niet ontworpen. Het is een drukke weg (Konijnenberg-Belcrumweg), dus dat verdient alle aandacht. De gedachte is om in de Speelhuislaan ter hoogte van B+R het bestaande profiel met groene middenberm door te zetten over het kruispunt heen. Zo wordt het een continue lijn die op een natuurlijke manier in het ontwerp van het kruispunt teruggebracht wordt. Ook de oversteekbaarheid verdient nadere aandacht en die moet in de komende periode nog worden uitgewerkt. Dat geldt ook aan de zijde bij de kade/haven.
  
- *Als er 450 woningen komen en daarnaast bedrijven etc., dan heeft dit invloed op het verkeer in de wijk. Wat zijn de gedachten en ideeën om het verkeer zoveel mogelijk buiten de 'oude' wijk te houden?*
- *Hoe denken jullie de verkeersstromen te beheersen met één toegangsweg voor 450 woningen?*  
> Hier wordt onderzoek naar gedaan, ook met oog op het bestemmingsplan. De structuur is zo dat verkeer afgewikkeld wordt via de Speelhuislaan-Konijnenberg richting de Belcrumweg. Verwacht wordt dat toename van verkeer door B+R dus afgewikkeld kan worden via de bestaande infrastructuur.
  
- *De dikke blauwe pijlen gaan terug de Speelhuislaan in. Moeten die niet afslaan bij het kruispunt? Nu lijkt het of je meer verkeer de wijk in stuurt.*
- *Wat zijn de gedachten om het verkeer buiten de oude wijk te houden?*  
> Het is niet de bedoeling om het autoverkeer de Belcrum in sturen. De blauwe lijn geeft de ruimtelijke relatie met de Speelhuislaan weer. De verkeersaansluiting Speelhuislaan-Konijnenberg richting de Noordelijke rondweg is de hoofdontsluiting voor autoverkeer. In de kruispuntstromen gaat hierop gestuurd worden. De Speelhuislaan en de Stationslaan zijn belangrijke routes voor fietsers en voetgangers richting het station, de wijkvoorzieningen en het centrum.
  
- *Komen er ook een langzaamverkeersroute en een trap vanaf Backer+Rueb naar beneden de Speelhuislaan in?*  
> Aan het einde van de Speelhuislaan is een verbinding met de Backer en Ruebweg voorzien voor fietsers en voetgangers (een trap met fietsgoot).

## **Openbare ruimte**

- *In eerdere schetsfases was enorm veel meer 'Urban Green Development' te zien. Dit lijkt met de huidige schetsen grotendeels verdwenen. Met de groene doelstellingen binnen de gemeente Breda (Stad in het Park, Green Quays etc.) en toekomstgerichte visie lijkt dit niet geheel te rijmen. Klopt dat?*  
> Het plan valt zeker te rijmen met de visie van de gemeente Breda; er is veel aandacht voor het realiseren van groene doelstellingen in een stedelijk milieu. Het gebied is autoluw en daardoor is het mogelijk om het met zo min mogelijk verharding en dus juist groen in te richten. De groene punt wordt een park met een ecologische oever. Bij het ontwerp van de inrichting van het gebied en de gebouwen is aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie (tegengaan van hittestress en bergen



van regenwater), bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, nestelgelegenheden en de keuze van beplanting.

*Wordt er aandacht besteed aan duurzame bebouwing c.q. hernieuwbare bouwmaterialen?*

> Er is zeker aandacht voor duurzaamheid (dat is heel divers: van energie en mobiliteit tot klimaatadaptatie en biodiversiteit) en dit thema wordt gedurende de ontwikkeling nader uitgewerkt. Gekeken wordt naar wat er mogelijk is en hoe dat meegenomen kan worden. Specifiek wordt gewerkt aan een duurzaam installatieconcept (warmtebronnen, watergebruik, duurzame elektriciteit).

*Wat zijn de concrete plannen wat betreft dak- en gevelbegroeiing om de hittestress tot een minimum te brengen?*

> Hittestress is een belangrijk aandachtspunt. Er wordt waar mogelijk uitgegaan van groene daken; gevelbegroeiing zal tijdens de ontwikkeling nader onderzocht worden.

*De lichtgroene vlakken op de tekening: zijn dit de binnenhoven?*

> Dat klopt: dit zijn privé-tuinen of collectief privé-groen.

*Kan de verlichting ook aan kabels hangen tussen bebouwing in plaats van lichtmasten?*

> Als het waait geeft verlichting aan kabels onrustig licht, vandaar de voorkeur voor verlichting aan de gevel. Gevelverlichting geeft verder minder verrommeling.

*Hoe groen kan het gemaakt worden op de gedeeltes boven de P-garages?*

> Zoals het er nu naar uitziet kan er met aan te brengen gronddekking substantieel groen op de parkeergarages komen. De garage wordt wat dieper aangelegd en er zijn goede (technische) oplossingen om planten en bomen goed te laten groeien.

*Blijven de twee bestaande bomen op het terrein?*

> Ja, we gaan ons best doen om ze te behouden.

*Komen er hondenuitlaatplekken?*

> De plannen zijn op dit aspect nog niet uitgewerkt. Er is momenteel sprake van een bestaande hondenloslooplek ter hoogte van de Industriekade. Elders in het gebied geldt het regime dat hondenpoep opgeruimd dient te worden door de eigenaar.

*Komen er ook speeltuinen?*

> Ja, er zullen speeltoestellen conform het speelbeleid van de gemeente komen.

*Is de binnenhof openbaar of alleen voor bewoners?*

> Dat verschilt per ruimte. Een groot deel van de groene ruimte zal (semi-)openbaar toegankelijk worden.

*Hoe wordt de (sociale) veiligheid gewaarborgd in de binnentuinen?*

> Dit is een belangrijk punt. Bij de meeste binnenterreinen zijn 'voordeuren' gesitueerd. Overal wordt aan de openbare ruimte gewoond, zodat er ogen gericht zijn op het gebied. Verder is het overzichtelijk en is het 's avonds goed verlicht.

*Zijn de binnentuinen 's avonds open of gaan ze op slot?*

> Er wordt nog gekeken of het wenselijk en mogelijk is om de collectieve binnentuinen af te sluiten.

*Ik denk wel dat je een soort draaiboek met duidelijke regels moet meegeven aan de bewoners om de tuinen in te richten. Anders wordt het "snel een zootje", verwacht ik. De een heeft wel interesse om er iets van te maken en de ander niet. Ook wat betreft het verschil tussen huurders en kopers. Een huurder blijft er wellicht korter wonen en wil misschien niet al te veel investeren in een tuin.*  
> Dat is inderdaad een belangrijk aandachtspunt. Karres en Brands is ingeschakeld als landschapsarchitect, om voorstellen voor een duurzame gebiedskwaliteit te implementeren.

*Er komt veel groen in het gebied, wordt dit onderhouden door de gemeente of de bewoners?*  
> We weten nog niet precies wat qua onderhoud naar de gemeente gaat en wat door de bewoners collectief beheerd gaat worden.

*Is het park niet meer een 'pocket park'?*  
> Het is substantieel groen, en meer dan een pocket park.

*Komt er ook mogelijkheid voor bewoners en ondernemers om de openbare ruimte zelf vorm te geven?*  
> Als die behoefte bestaat dan gaan we kijken hoe we dit kunnen uitvoeren. We komen graag in contact met belangstellenden zodat we hier in een volgende fase invulling aan kunnen geven.

## **Buurt/Speelhuislaan**

*Gebeurt er ook iets met de wand aan de overzijde van de Speelhuislaan? Terrein van TB?*  
> Het terrein van TB maakt geen onderdeel uit van de opgave. De Speelhuislaan wordt opnieuw ingericht en krijgt een groen karakter waardoor het zicht op TB vergroend wordt.

*In hoeverre wordt gerefereerd aan het oude Speelhuis?*  
 *Kunnen er voorstellen voor een kunstwerk refererend aan het Speelhuis worden gedaan?*  
 *Het zou mooi zijn als het Speelhuis van de Nassaus op een of andere manier terug zou komen in het ontwerp.*  
> Het is een interessante gedachte om in de vorm van een bijzonder element te refereren aan het Speelhuis. In het traject rondom de herinrichting van de Speelhuislaan zal er nagedacht worden over hoe om te gaan met de locatie van het voormalig Speelhuis. Hier is nu nog niets concreets voor uitgewerkt.

## **Communicatie/proces**

*Wordt de opname van dit webinar ook beschikbaar gesteld?*  
> Ja, de webinars komen op de website.

*Klopt het dat het nog niet mogelijk is om je in te schrijven voor het wonen?*  
> Dat klopt. Je kunt je wel op de website van B+R inschrijven voor de nieuwsbrieven, dan word je op de hoogte gehouden.

*Hoe gaat het straks werken met wachtlijsten e.d.?*  
> Er wordt op basis van de aanmeldingen voor de nieuwsbrieven een belangstellendenbestand bijgehouden.

*Is er al gepland op welke termijn de woningen in de verkoop en/of verhuur komen en op welke termijn ondernemers kunnen inspringen op de zakelijke mogelijkheden van de wijk?*

> Nadere informatie hierover volgt via de nieuwsbrieven en de website. Ondernemers met belangstelling kunnen zich ook via de website melden.

*Is er op voorhand al duidelijk wat er in fase 1 en wat in fase 2 gebouwd gaat worden?*

> Dat is nog niet bekend op dit moment. Het voornemen is om te beginnen met het gebied rondom (en inclusief) de Backer en Rueb-hallen en -kantoorpand.

*De enquête gaat te snel bij de vragen met betrekking tot kopen of huren en naar wat voor plek je op zoek bent. Ik ben starter en zowel geïnteresseerd in koopwoningen met een startersprijs als huurwoningen in het middensegment. Vanaf een tweekamerappartement, maar iets groter zou nog fijner zijn mits dit in mijn budget past. Wellicht meerdere opties mogelijk maken in deze enquêtevraag?*

> Uw belangstelling kan in een later stadium specifiek gemaakt worden.

*Worden er ook Bredase architectenbureaus ingeschakeld?*

> Dit is iets voor de komende tijd. Het is zeer wel denkbaar. We zoeken zoveel mogelijk naar lokale aannemers voor het bouwen van onze projecten. Voor de architect geldt dat deze moet passen bij de gewenste beeldkwaliteit. Daarnaast valt ook te denken aan andere creatieve disciplines die bij het gebouw betrokken kunnen worden, zoals kunstenaars, industrieel ontwerpers, grafici, fotografen. We gaan ook graag met Bredase ondernemers in gesprek om zich wellicht te vestigen in het gebied.

*Ik ben student ruimtelijke ontwikkeling, en ik vind B+R een heel interessant stedenbouwkundig plan. Is er een mogelijkheid om in contact te komen met Richard Koek?*

> Dat kan via [www.rijnboutt.nl](http://www.rijnboutt.nl).

*Kunnen huidige huurders blijven zitten in gebouwen van B+R?*

> Ja. Amvest kijkt met de gemeente naar de mogelijkheden. Amvest wil graag met huidige huurders in gesprek en de plannen doornemen.

*Nu is het tegenoverliggende gebied populair door terreinen als Pier15, Belcrum Beach en Stek. Dit geeft de huidige wijk zijn unieke karakter en identiteit. Deze ondernemingen trekken veel bezoekers met allerlei events. Ze passen in het gedachtegoed van B+R. Maar ze zijn geen onderdeel van de plannen van B+R en toch wel belangrijk voor de wijk en Breda. Wordt er met deze partijen overlegd, of wat zijn de plannen daaromtrent?*

> Nee, er zijn hierover nog geen gesprekken gevoerd. Het lijkt Amvest goed om als overburen samen met de gemeente hierover wel in gesprek te gaan.

*Is er nagedacht over samenwerking met de hogescholen in de stad, St. Joost of Buas (voor bijvoorbeeld een dependance of open-atelier-ruimte)?*

> Ja, er is contact geweest en deze gesprekken lopen.