



Welkom

**Frankenthalerstraat 4
Breda**

11 april 2022

Gebiedsmarketing
Omgevingscommunicatie
Participatie

De _____

Blik _____

Wijde

Agenda

- Welkom
- Aandachtspunten
- Aanleiding plan
- Bewoners
- Toelichting plan
- Toelichting proces
- Vragen & reacties
- Afsluiting

Aandachtspunten

Aandachtspunten

Plan

- Bouwhoogte en aantal woningen: passend op deze locatie?
- Aandeel sociale huur t.o.v. wijk Doornbos-Linie
- Doelgroep: Wie komen er wonen?
- Sociale veiligheid
- Scouting – Woningen, o.a. afstand bebouwing tot scouting, vrees van klachten als gevolg van overlast door geluid/rook, landelijke omgeving verdwijnt, teruglopende inkomsten (uit verhuur/ledenverlies)

Procedure en tijdelijkheid

- Bestemming: waarom hier wel (tijdelijk) wonen toestaan?
- Waarom tijdelijk (15 jaar) en hoe tijdelijk is tijdelijk?
- Onduidelijkheid over procedure (crisis- en herstelwet)

De _____
_____ Wijde
Blik _____

Aandachtspunten

Verkeer, parkeren, ontsluiting

- Waar komt de toegangsweg?
- Kruising Frankenthalerstraat/Kapittelweg: nu al onveilig
- Komt er verkeer op het doodlopende deel van de Frankenthalerstraat?
- Zorgen om veiligheid fietsers/voetgangers/leerlingen/bezoekers scouting
- Komen er voldoende parkeerplekken voor de nieuwe bewoners?

Bouw

- Bouwverkeer en -overlast
- Bouwproces

Aanleiding Plan

Aanleiding

- Druk op de woningmarkt in Breda
- Ingenomen grondpositie
WonenBregburg & Janssen de Jong Projectontwikkeling
- Mensen -met urgente speed- vallen tussen ‘wal en schip’
- Kwalitatieve ontwikkeling tijdelijke woningbouw
- Snel inspelen op grote vraag / versnellingsambitie gemeente Breda



Randvoorwaarden gemeente Breda

Doelgroepen

- Verhouding sociaal huursegment (80%) / middeldure huur (20%)
- Stimulans voor spoedzoekers met een begeleidingsvraagstuk

Aantallen en tijdelijkheid

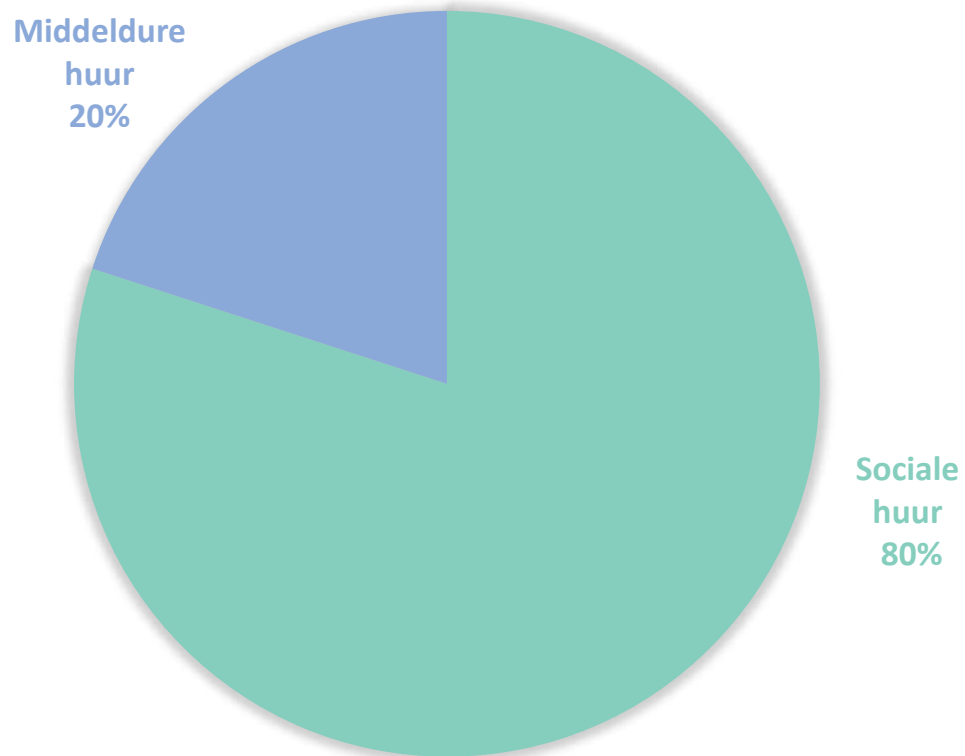
- Maximaal 150 tijdelijke woningen
- Maximaal 15 jaar toegestaan

Ruimtelijk

- Inpassen cultuurhistorische boerderij en boomgaard
- Maximaal 3 bouwlagen
- Parkeren mag het beeld niet domineren

Bewoners

Bewoners



Bewoners

WOONPROGRAMMA



spedzoeker

Mensen die door een live-event (zoals echtscheiding, verandering of verlies van baan) met spoed op zoek zijn naar een andere woning maar nog onvoldoende wachtduur hebben opgebouwd en een te laag (besteedbaar) inkomen hebben voor een koopwoning of particuliere huurwoning.

Gezinssamenstelling: 1/2 personen

65%



kwetsbare spedzoeker

Jongeren die doorstromen uit een woonzorgsituatie en toe zijn aan een volgende stap naar zelfredzaamheid. De samenwerking met zorgorganisaties wordt hierbij gezocht.

Gezinssamenstelling: 1/2 personen

15%



jong professionals / alleenstaanden
/ starters / samenwonende stellen /
ouder met kind

Mensen die op zoek zijn naar een 2/3-kamer appartement in de middeldure huursector.
Ook beschikbaar voor spedzoekers.

Gezinssamenstelling: 1/2 personen

20%

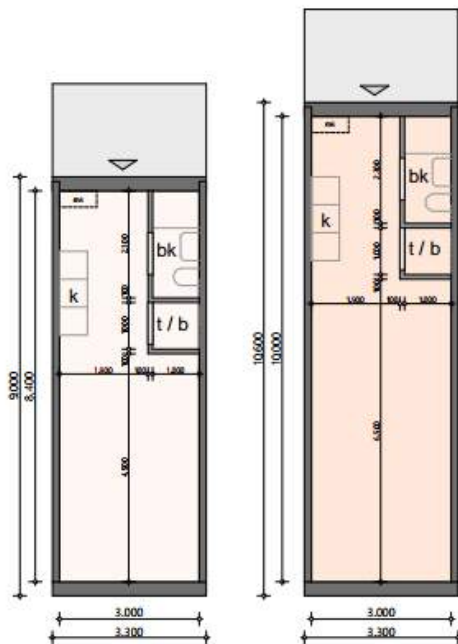
De _____
Wijde _____
Blik _____

Bewoners

WonenBreburch	huishouden	Type	product	GO m2	aantal
Kwetsbare spoedzoeker	1 persoon	A	Studio	25	10
Kwetsbare spoedzoeker	1 persoon	A+	Studio	30	10
Reguliere spoedzoekers	1/2 personen	B	2-kamer app.	35	53
Totaal					73

Janssen de Jong Projectontwikkeling	huishouden		product	GO m2	aantal
Spoedzoekers	1/2 personen	B	2-kamer app.	30	42
Jong professionals / starters / alleenstaanden / spoedzoekers	1/2 personen	C	2/3-kamer app.	40	30
Samenwonende stellen, ouder met kind / spoedzoekers					
Totaal					72

Bewoners

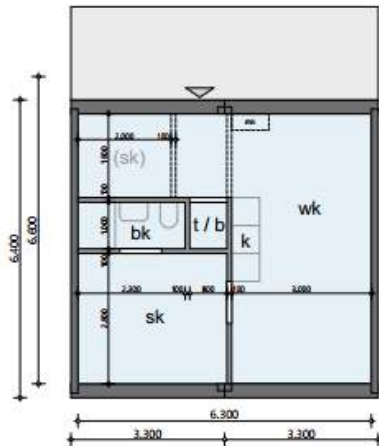


Type A

studio
GO 25m²
1 kamer
1 persoon

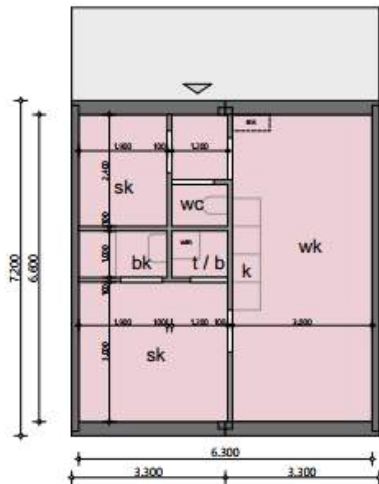
Type A+

studio
GO 30m²
1 kamer
1 persoon



Type B

appartement sociaal
GO 35m²
2/3 kamer
1/2 persoon



Type C

appartement middelduur
GO 41m²
3 kamer
1/2 persoon

De
Blik Wijde

Bewoners

- Toewijzen van de woningen, screening van bewoners
- Communitybuilding met bewoners
- Integrale samenwerking met partijen
- Woonconsulent en buurtbeheerder (WonenBreburch)

Toelichting Plan

Locatie



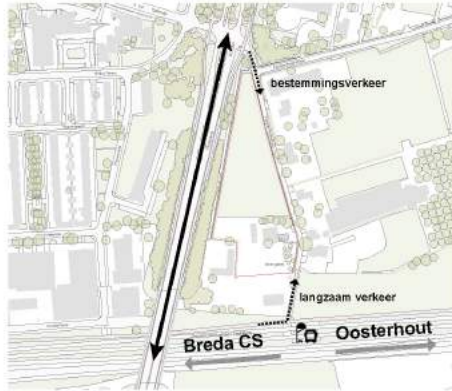
De _____
_____ Wĳde
Blik _____

Straatbeeld

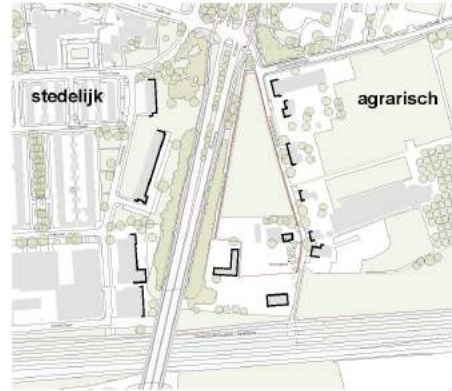


De _____
_____ Wjde
Blik _____

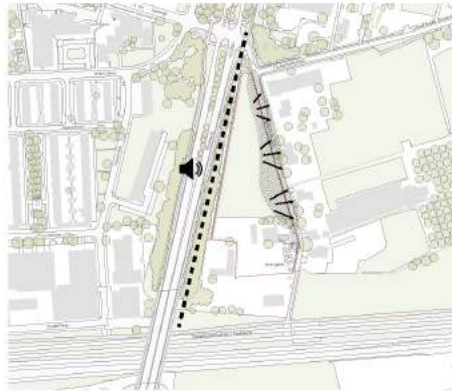
Stedenbouwkundige analyse



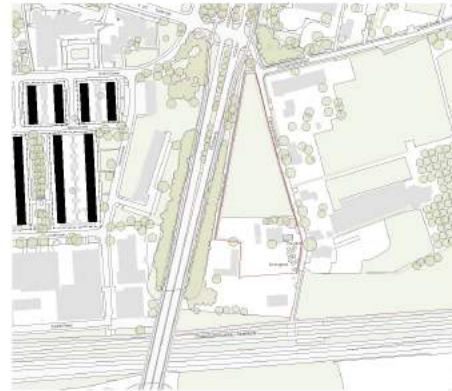
verkeer



korrelgrootte



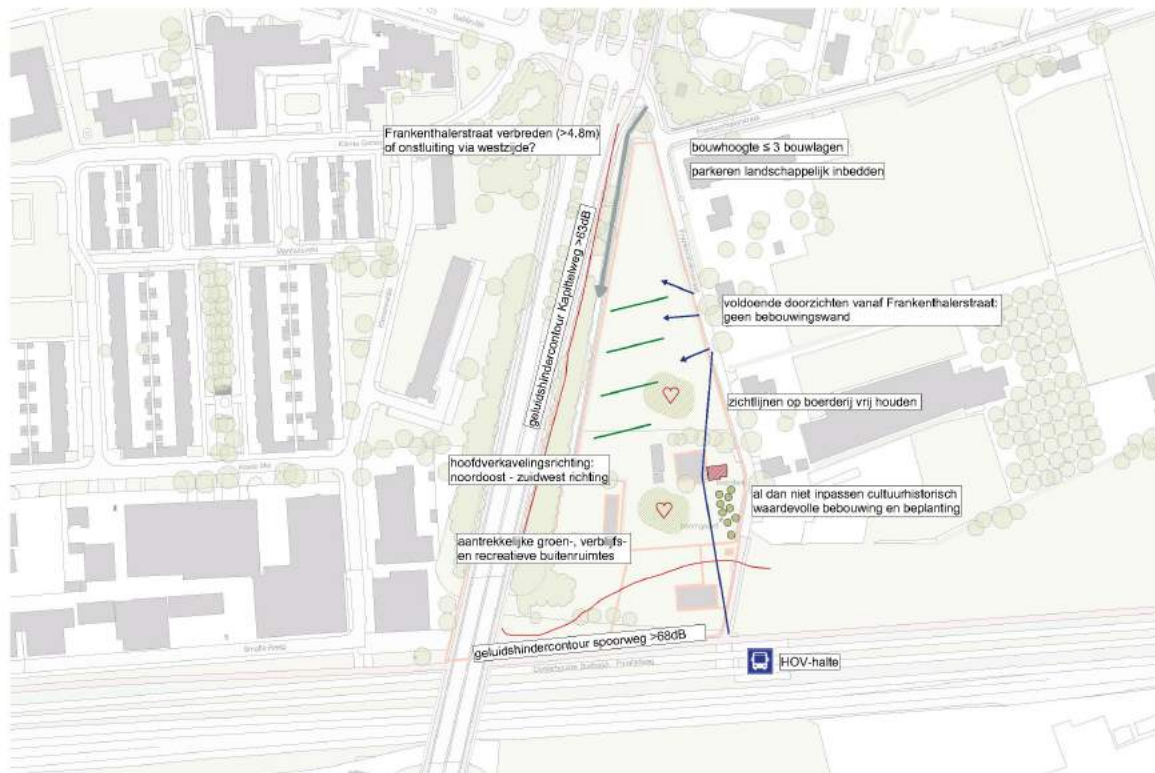
orientatie



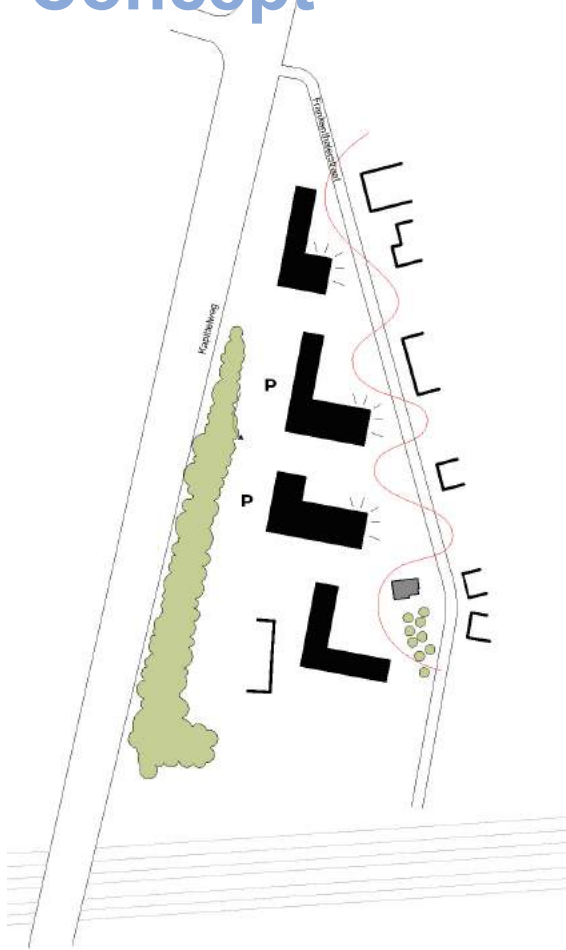
stempelverkeveling

De _____
Blik _____ Wjde

Stedenbouwkundige uitgangspunten



Concept



- Reageren op het ritme van tussenruimtes bestaande woningen Frankenthalerstraat
- Doorzichten vanuit Frankenthalerstraat
- Sprekende koppen met gemeenschappelijke functies
- Parkeren achter gebouwen aan zijde van de Kapittelweg
- Geluidproblematiek Kapittelweg deels ondervangen door gebouwvolumes

De _____
Wijde _____
Blik _____

Begane grond

- Gemeenschappelijke woonkamer
- Beheerdersruimte
- werk- / studie- / internetplek
- Wasruimte
- Fietsenbergingen
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen indicatief

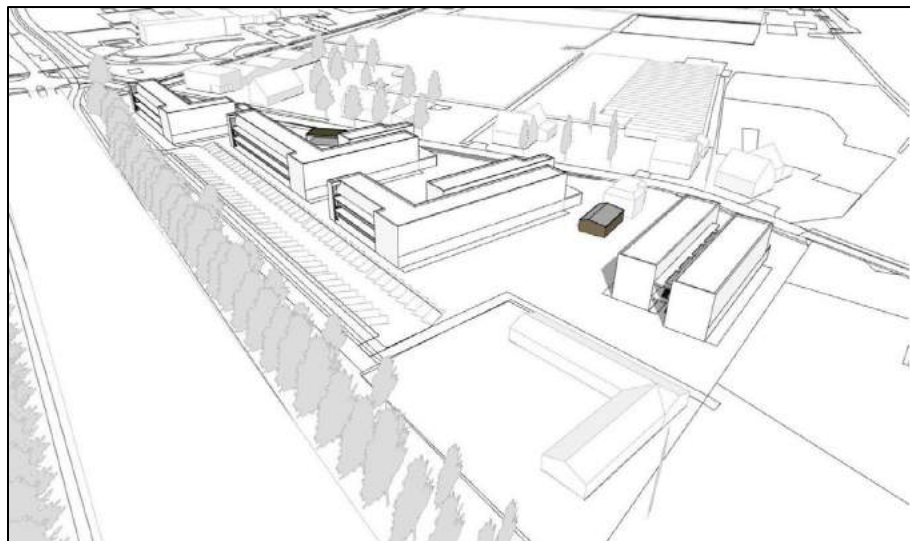


Verdiepingen

- Gemeenschappelijke woonkamer
- Beheerdersruimte
- werk- / studie- / internetplek
- Wasruimte
- Fietsenbergingen
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen indicatief



Impressie nieuwe situatie

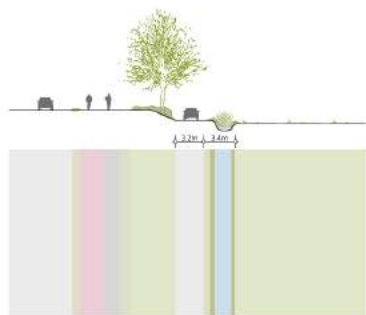


De _____
Wijde _____
Blik _____

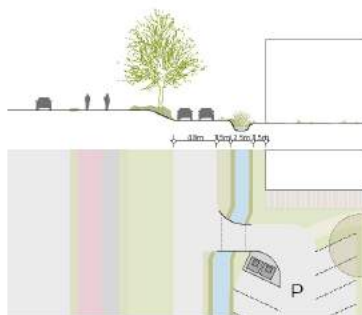
Verkeersstromen



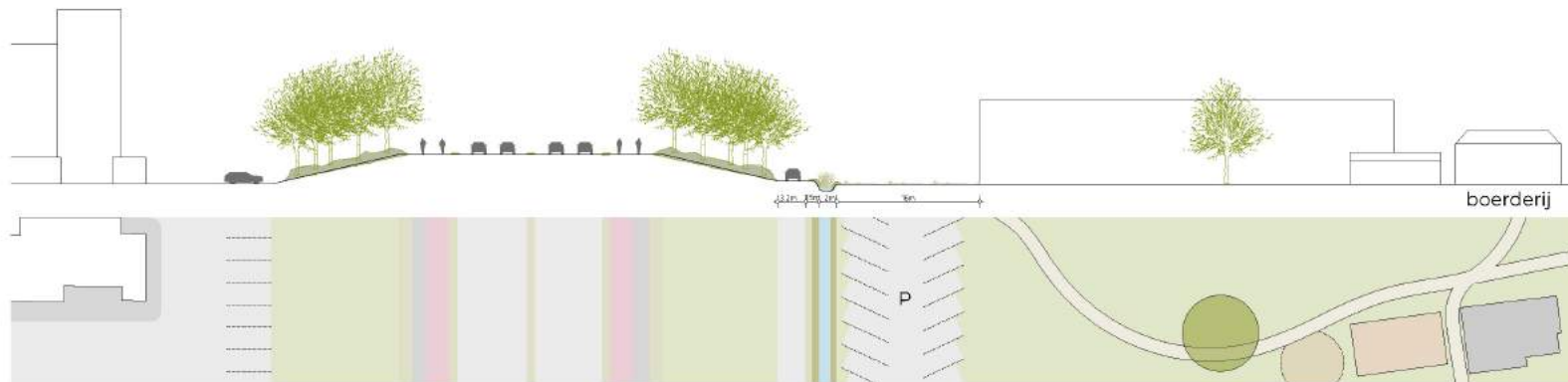
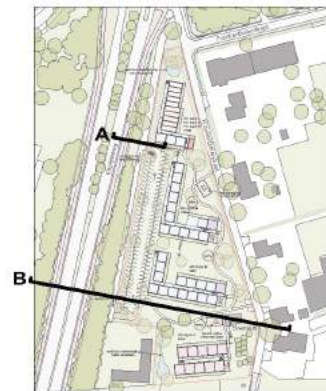
Wegprofielen & doorsnede



profiel A - bestaande situatie



profiel A - nieuwe situatie



profiel B - nieuwe situatie

Beoogde uitstraling



Beoogde uitstraling

sfeerimpressies



Fietsenberging noord

Fietsenberging zuid

De _____
Blik _____ Wijde _____

Ambitie



wonen



ontmoeten

De _____
_____ Wijde
Blik _____

Toelichting Proces

Participatietraject

Themasessies over drie thema's:

Verkeer & Mobiliteit

- Dubbelgebruik parkeerplaatsen & deelmobiliteit
- Oplossing Scouting brengen/halen kinderen
- Verkeersontsluiting en -veiligheid

Bebouwing & beeldkwaliteit

- Uitstraling gebouwen (bv. kleur en materiaal)
- Situering van gebouwen

Openbare ruimte, groen en ontmoeting

- Gewenste voorzieningen, dubbelgebruik openbare ruimte
- Versterken biodiversiteit
- Community building / faciliteren ontmoeting

De _____
_____ Wjde
Blik _____

Planologische procedure

Huidige bestemming

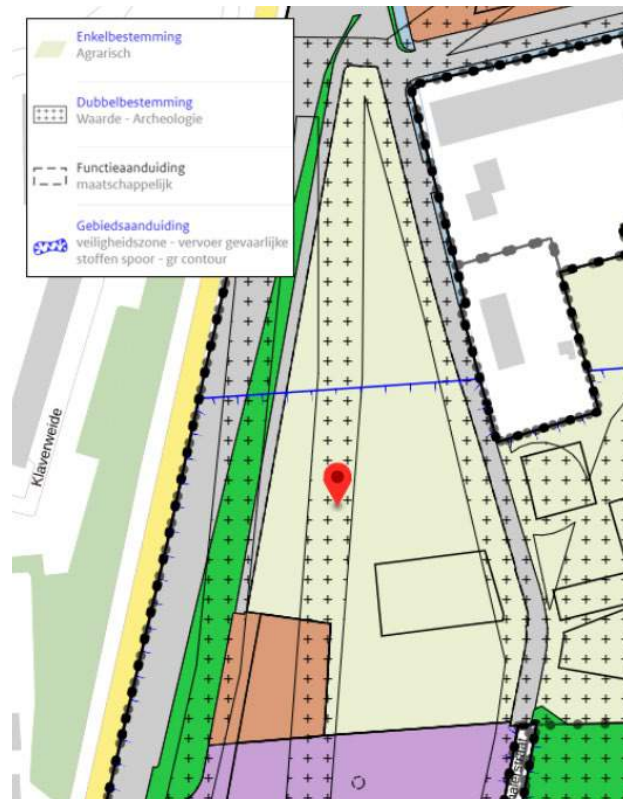
- 'Agrarische bestemming'

Status nieuwe ontwikkeling

- 'Werk - voorzieningen' >> Omgevingsvisie Breda 2040 (okt '21)
- 'Principe medewerking' initiatief Flexwoningen door gemeente Breda
- Participatietraject gestart

Procedure nieuwe ontwikkeling

- Afwijken middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning
- Toepassing van Crisis- en Herstelwet om proceduredtijd in te korten (bezwaarmogelijkheden blijven)
- Gedegen ruimtelijke onderbouwing ter besluitvorming



De _____
Wijde _____
Blik _____

Proces & planning

11 en 19 april 2022	Startbijeenkomst(en) participatietraject
Mei 2022	Themasessies participatietraject
Juni 2022	Slotbijeenkomst participatietraject
Medio 2022	Start planologische procedure
Eind 2022 / begin 2023	Start bouw
Medio 2023	Oplevering woningen

Planning onder voorbehoud

Vragen & reacties

Afsluiting

Informatie

Ga naar www.frankenthalerstraat4.nl

- informatie over het project
 - presentatie en verslag van de bijeenkomsten
 - antwoord op de meest gestelde vragen
 - aanmelden nieuwsbrief
-
- Aanmelden voor online bijeenkomst 19 april

Aanvullende vragen? Mail naar info@frankenthalerstraat4.nl

De _____
_____ Wijde
Blik _____