

Meest gestelde vragen BREAD Breda

Datum: 4 september 2025

1. Algemeen

- Wat is het project BREAD Breda?

BREAD Breda is de herontwikkeling van het voormalige Borgesius-terrein tot een nieuw woongebied met een groen en industrieel karakter. Het plan sluit aan bij veel ontwerpprincipes van Blossem. Er komen zowel huur- als koopwoningen.

- Wat is de relatie tussen BREAD, Fokkema en Blossem?

Alle 3 de projecten zijn stedenbouwkundig verbonden. Ze delen het parkconcept en de Y-as structuur, maar hebben elk een eigen identiteit.

- In welke fase zit de ontwikkeling?

De ontwikkeling bevindt zich momenteel in de uitwerking van het Definitief Stedenbouwkundig Plan en het voorlopig inrichtingsplan, de voorbereiding van het omgevingsplan en de participatie daarover.

- Is er al een plattegrond van BREAD BREDa te zien?

Inmiddels zijn stedenbouwkundige schetsen en een planconcept uitgewerkt, gebaseerd op eerder onderzoek en participatie. De definitieve plattegronden per gebouw worden nog nader uitgewerkt in het vervolgproces.

- Wanneer kan ik iets kopen of huren?

Na vaststelling van het omgevingsplan kan de verkoop starten. Dit wordt verwacht in 2027.

- Krijgen mensen uit Breda voorrang? Of komen mensen van buiten de regio ook in aanmerking om een woning te kopen of huren in BREAD?

Iedereen mag zich inschrijven. Wij mogen geen voorrang geven aan Bredanaars, behalve woningbouwvereniging (WonenBredburg), die hanteert voor sociale huurwoningen de landelijke / gemeentelijke toewijzingsregels.

- Wanneer en waarover mag ik meedenken bij de ontwikkeling van BREAD BRED A?

Gedurende het hele ontwikkeltraject wordt participatie georganiseerd rond thema's als groen, voorzieningen, mobiliteit en uitstraling. Hierin kunt u meedenken.

- Hoe kan ik op de hoogte blijven?

U kunt zich aanmelden voor de nieuwsbrief van BREAD Breda. Daarin delen we updates over het project en aankomende participatiemomenten. Zie de projectenwebsite www.nieuwbouw-bread.nl

2. Woningen

- Welke typen woningen zijn voorzien, voor welke doelgroepen wordt gebouwd?

Er komt een mix van koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen, van sociaal tot vrije sector. De woningen zijn gericht op starters, gezinnen, doorstromers en ouderen. Zowel appartementen als grondgebonden woningen worden voorzien.

- Hoeveel woningen komen er in BREAD?

Het plan voorziet in verschillende bouwblokken met in totaal circa 350 woningen, die gefaseerd zullen worden gerealiseerd.

3. Mobiliteit / parkeren

- Wat betekent de komst van BREAD BREDa voor het verkeer en de parkeerbehoefte in de omliggende straten?

Het plangebied is voor auto's bereikbaar via de Ettensebaan en voor een heel klein deel via de Haagweg en de Duitenhuisstraat. Het merendeel van de auto's wordt aan de rand van de wijk opgevangen aan de Ettensebaan in de gemeenschappelijke gebouwde parkeervoorziening. De overige auto's parkeren op maaiveld op een parkeerplaats die bereikbaar is vanuit de Haagweg. Het gebied zelf is verder autoluw (uiteraard nog wel bereikbaar voor o.a. calamiteitendiensten). Deelauto's, fietsen en het gebruik van OV worden gestimuleerd. Het plan voorziet in haar eigen parkeerbehoefte conform het beleid van de gemeente Breda waardoor er geen aanvullende parkeerdruk ontstaat in de omliggende gebieden.

- Waar kunnen bewoners en bezoekers van het plan parkeren?

Parkeren gebeurt in een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening met de toegang aan de Ettensebaan. Het gebied zelf is autoluw. Daarnaast is parkeren voorzien in het bouwblok op de hoek Ettesensebaan / Haagweg.

- Worden er deelauto's voorzien?

Ja, in de gebouwde bovengrondse parkeervoorziening komen parkeerplaatsen voor deelauto's.

4. Karakter van de wijk

- Wat voor sfeer krijgt de wijk?

De wijk krijgt een stoer en groen karakter met verwijzingen naar het industriële verleden van het terrein.

- Komen er herkenbare elementen van de oude fabriek terug?

Ja, we onderzoeken of en zo ja welke cultuurhistorische onderdelen zoals spanten en de contouren van de 'fabrieksvloer' kunnen worden geïntegreerd in het ontwerp.

5. Privacy

- Hoe wordt omgegaan met de privacy van de huidige omwonenden?

Door de groene zoom aan de randen van het plan, ontstaat er een natuurlijke buffer en afstand tussen bestaande en nieuwe woningen. Bovendien zijn de hogere gebouwen meer in het midden van het plan gepositioneerd. Hiermee proberen we zoveel mogelijk inbreuk op de privacy te beperken. De overgangen van de aangrenzende achtertuinen van de woningen van de Kolfbaanstraat moeten nog nader ontworpen worden.

6. Openbare ruimte

- Wordt het park openbaar toegankelijk?

Ja, het park is openbaar en vormt een centrale ontmoetingsplek voor de buurt.

- Welke functies krijgt de openbare ruimte?

Naast groen en speelvoorzieningen zijn er pleinen, verblijfsplekken en ruimte voor sociale interactie.

7. Duurzaamheid

- Hoe duurzaam wordt het project?

Het project is vanuit energetisch oogpunt duurzaam met inzet van de huidige technieken en installaties en richt zich op klimaatadaptatie, biodiversiteit, gedeelde energievoorzieningen en groene waterberging (wadi's).

8. Voorzieningen

- Komen er nog andere functies dan wonen in het plangebied?

Er komen hoogstwaarschijnlijk enkele voorzieningen in de plint (begane grond) van enkele gebouwen, waaronder een maatschappelijke functie op de hoek Haagweg-Ettensebaan. Dit wordt nog verder onderzocht.

- Komen er hondenuitlaatveldjes?

Vooralsnog is dit niet de bedoeling. Echter, de gemeente wordt eigenaar van het openbaar gebied en de gemeente bepaalt hierin het beleid. Vooralsnog worden deze niet beoogd.