

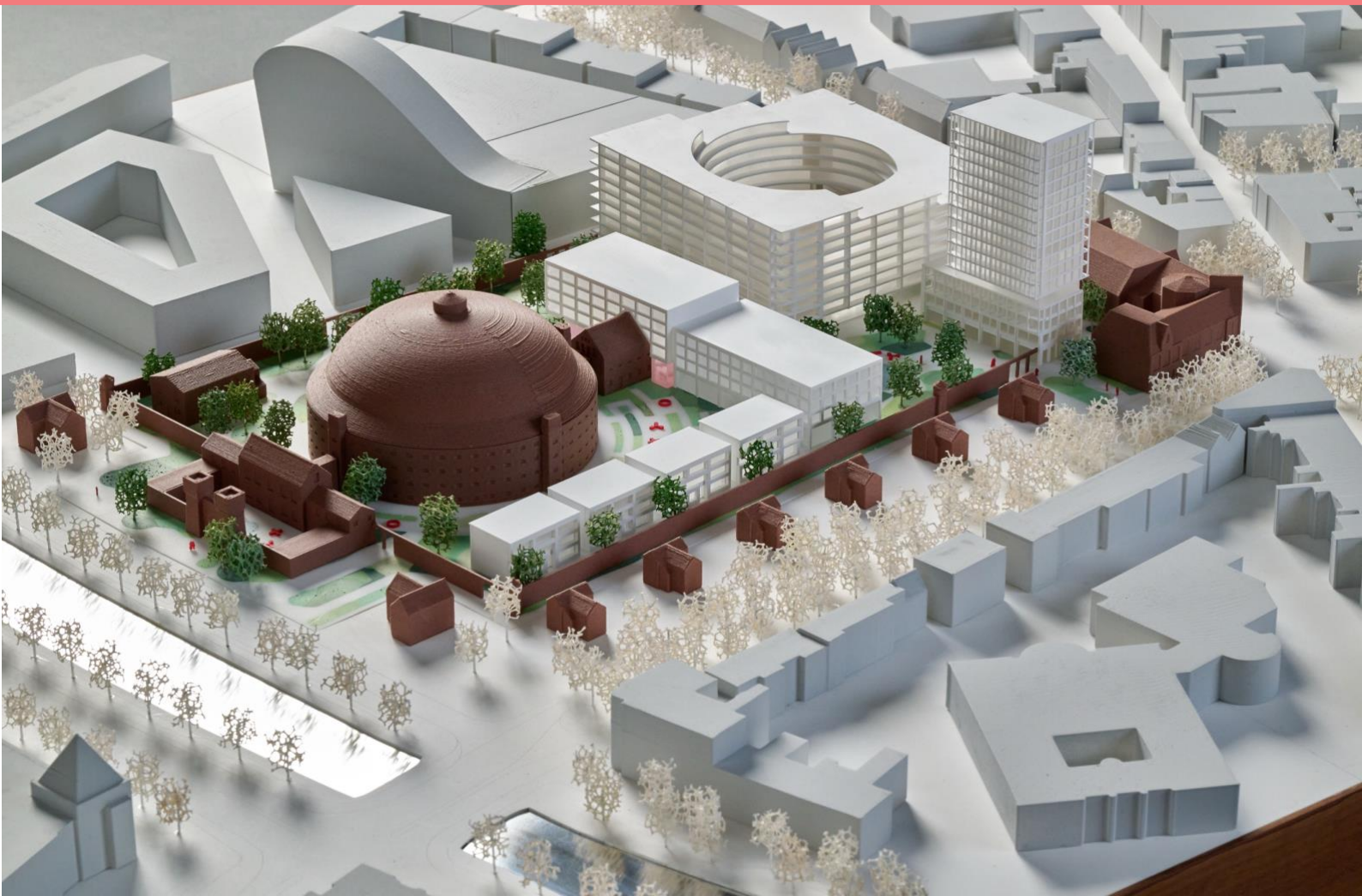
Verslag

Informatiebijeenkomsten

Koepel District

direct omwonenden en omgeving

21 augustus 2025



Op donderdag 21 augustus organiseerden ontwikkelaars Being en VDD Project Development in samenwerking met OMA, B-architecten, Rho, DELVA en De Wijde Blik een informatiebijeenkomst voor de direct omwonenden en bredere omgeving in de binnenplaats bij de Kloosterlaan 174. Tijdens de bijeenkomst werden burens geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling van het Koepel District. Tijdens deze avond werd de concept-ontwikkelvisie gepresenteerd. Er waren ongeveer 90 bezoekers aanwezig.

Algemeen

Na meer dan 140 jaar afgesloten te zijn geweest, krijgt het Koepelcomplex in Breda een nieuwe toekomst. Ontwikkelaars Being en VDD werken aan het Koepel District: de herontwikkeling van het voormalige gevangenisterrein tot een open en gemengd stadsdeel dat aansluit op de binnenstad.

In het plan vormt de Koepel het publieke en culturele hart van het gebied. Daaromheen ontstaat een samenhangend geheel van wonen, werken, ontmoeten, ontspanning en groen. Op deze manier krijgt het terrein een nieuwe betekenis voor de stad: van gesloten complex naar een toegankelijke plek voor alle Bredanaars.

De ontwikkelaars maken de plannen niet alleen. In mei 2023 zijn zij gestart met een participatietraject. Via een enquête, focusgesprekken en buurtbijeenkomsten zijn wensen, ideeën en aandachtspunten opgehaald. Ook is er veel overleg geweest met de gemeente Breda en zijn de plannen voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Inmiddels ligt er een concept-ontwikkelvisie die deze avond opnieuw wordt voorgelegd aan de omgeving.

Opzet van de avond

De informatieavond bestond uit twee delen. Van 17.30 tot 18.30 uur waren de direct omwonenden van het Koepel District welkom op de binnenplaats voor een presentatie over de concept-ontwikkelvisie. Daarna, van 18.45 tot 20.30 uur, vond de inloopbijeenkomst plaats voor de bredere omgeving bestaande uit buurtbewoners, woningzoekenden en andere geïnteresseerden. Zij konden zich via informatiepanelen laten informeren over de plannen en hun reacties achterlaten. De ontwikkelaars en de ontwerpteamleden stonden rond de panelen om uitleg te geven aan de bezoekers en hun vragen te beantwoorden.



Bijeenkomst voor direct omwonenden

De direct omwonenden zijn op 9 juli 2025 via een huis-aan-huisbrief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Geïnteresseerden waren welkom van 17.30 tot 18.30 uur. Zij kregen van David Gianotten van OMA en Eva Ros (van Being) een uitleg over de plannen bij een maquette. Ook was er ruimte om vragen te stellen en zorgen of ideeën te delen. Ongeveer 20 direct omwonenden waren hierbij aanwezig.

Toelichting op het plan door David Gianotten

Visie

Het doel is om van het Koepelcomplex een open, levendige en toegankelijke plek te maken. Een mix van wonen, werken, cultuur en groen, met respect voor het verleden én oog voor de toekomst.

Behoud van erfgoed

De monumentale gebouwen blijven het hart van het gebied. De Koepel, het Poortgebouw, de kapel en de rechtbank worden gerestaureerd en krijgen nieuwe functies. De Koepel zal een culturele bestemming krijgen. De precieze invulling wordt nog bepaald; er lopen gesprekken met gerenommeerde partijen om deze bestemming vorm te geven. Een aantal later toegevoegde gebouwen verdwijnt om ruimte te maken voor groen en nieuwbouw.

Drie clusters

Het plan is opgebouwd rond drie clusters:

- Koepelcluster: de Koepel wordt de culturele trekker van het gebied, met ruimte voor kunst, innovatie en evenementen. Ook de kapel krijgt een nieuwe functie, bijvoorbeeld als restaurant.
- Vrouwencluster: op de plek van de voormalige vrouwengevangenis komt het nieuwe gebouw Oculus, een bijzonder gebouw, in architectuur, vorm en materialisatie. De binnenkant van het Oculus-cluster weerspiegelt het negatief van de Koepel. Binnenin de Oculus bevindt zich een open en intieme binnentuin. De gevel van de Vrouwengevangenis blijft behouden en het voormalige volume wordt zichtbaar gemaakt door ingangen aan de zijde van zowel de Rijngraafstraat en de Kloosterlaan. In de Oculus komen circa 200 woningen, werkplekken en voorzieningen.

Rechtbankcluster: achter de oude rechtbank komt de toren Vrouwe Justitia, met 11 verdiepingen en een hoogte van 55 meter. In dit gebouw komen circa 200 woningen en ruimte voor horeca en voorzieningen in de plint. In de voormalige rechtbank zelf worden ook woningen gerealiseerd.

Wonen en voorzieningen

In totaal komen er ongeveer 400 woningen:

- Circa 200 middenhuurwoningen en sociale koopwoningen tot 65 m².
- Circa 200 vrije sectorwoningen vanaf 65 m².

De woningen zijn bedoeld voor verschillende groepen: starters, gezinnen en senioren. Naast wonen komen er kleinschalige voorzieningen zoals een koffiebar met werkplekken, kinderopvang en mogelijk zorgfuncties.

Groen en openbare ruimte

Het Koepel District wordt een open en autoluw gebied, met veel ruimte voor groen. Er komen verschillende tuinen en pleinen met namen die verwijzen naar het verleden:

- Het Koepelpark als grootste groene ruimte, verbonden met de stad.
- De Tuin van Bewaring en het Labyrinth als plekken om te wandelen, spelen en ontmoeten.
- Intieme binnentuinen zoals de Oculus Tuin en de Raadstuin.

Mobiliteit

Auto's mogen het gebied alleen in voor laden, lossen en hulpdiensten. Onder de Oculus komt een parkeergarage voor circa 340 auto's. Zo blijft het bovengrondse gebied rustig en groen.

Vragen en antwoorden

Na de toelichting op het plan was er ruimte voor vragen. Hieronder zijn deze vragen met antwoorden uitgelicht.

Is het parkeren op het terrein alleen voor bewoners?

Er komt een ondergrondse parkeergarage met ca. 340 parkeerplekken en daarnaast nog ca. 23 losse parkeerplekken op het terrein. Deze zijn bedoeld voor bewoners en hun bezoekers en de bezoekers van de commerciële functies. De ontwikkelaar is nog met de gemeente in gesprek over het parkeren van de bezoekers van de Koepel.

Hoe wordt de ontsluiting geregeld?

Dit wordt nog verder met de gemeente uitgewerkt. Het parkeren in de parkeergarage van het Koepel District wordt buitenlangs geleid. Er zullen geen auto's in het Koepel District rijden omdat de wens is dat het een autoluw gebied wordt. De wandel- en fietsroutes maken onderdeel uit van de themasessies. De omgeving kan hier over meedenken.

Hoe wordt het logistiek verkeer geregeld?

Er zal weinig tot geen zwaar vrachtverkeer rijden in het Koepel District. Wel zal er laden/lossen plaatsvinden op het terrein voor de plinten en de Koepel. Omwonenden kunnen over dit thema meedenken tijdens de aankomende themasessie op 10 september.

Wordt de ruimte achter de cipierswoningen openbaar toegankelijk?

De ruimte wordt openbaar toegankelijk en is nu mee ontworpen met het gehele plangebied.

Hoe kan het dat er nu al een concept-ontwikkelvisie wordt gepresenteerd terwijl er is beloofd dat er eerst een basisvariant zou zijn? De gemeente zou voorafgaand hieraan toch eerst een plan hebben gemaakt?

De gemeente heeft de concept-ontwikkelvisie nog niet beoordeeld. Er zijn verschillende varianten van het plan uitgewerkt. Er zijn verschillende opties besproken met de gemeente, maar er is nog geen oordeel geveld door de gemeente. Deze bijeenkomst is georganiseerd vanuit de ontwikkelaar, de gemeente was aanwezig als toehoorder. Ontwikkelaar kan daarom geen volledig antwoord geven op deze vraag.

Bijeenkomst voor brede omgeving

De brede omgeving is op 9 juli via een huis-aan-huisbrief uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst. Geïnteresseerden liepen tussen 18.45 en 20.30 uur binnen. Ongeveer 70 bezoekers wandelden langs verschillende panelen voor informatie per thema, en om persoonlijk in gesprek te gaan met het projectteam.

Bij ieder paneel stonden een a twee teamleden, herkenbaar aan hun badge, om toelichting te geven op de plannen, bezoekers actief te bevragen, en om vragen te beantwoorden en het gesprek aan te gaan. Op het eind van de route stonden twee panelen waarop bezoekers met post-its reacties konden achterlaten. Wat hen aanspreekt in de concept-ontwikkelvisie en wat juist zorgen oproept. Een uitgebreide reactie konden zij schrijven op het (anonieme) reactieformulier.

Reacties van bezoekers

Tijdens de bijeenkomst konden bezoekers op een van de informatiepanelen aangeven wat hen aanspreekt in de concept-ontwikkelvisie, en wat juist zorgen oproept. Er zijn 40 reacties opgehaald. Hieronder worden deze reacties per thema samengevat.

Groen en openbare ruimte

Bezoekers geven aan enthousiast te zijn over het vele groen dat in de plannen is opgenomen. Vooral de groene binnenplaats, de parkfunctie en de doorsteekjes door de muur worden positief ontvangen.

Tegelijkertijd klinkt er de wens om meer zichtbaar groen te maken, bijvoorbeeld aan de gevels. Naast waardering en zorgen zijn er ook ideeën: zo wordt voorgesteld om een prieel in het park te plaatsen voor muzikanten en wordt een samenwerking met Curio genoemd aangezien Curio op dit moment te veel parkeerplaatsen “over” heeft.

Hoogte en bebouwing

Over de bebouwing zijn de meningen verdeeld. Positief wordt gevonden dat de woningen aan de Nassaustraat niet te hoog zijn en dat de gevelbekleding aansluit bij de bestaande bebouwing. Tegelijkertijd spreken meerdere bezoekers hun zorgen uit over de hoogte van de geplande toren, die volgens hen te hoog, massaal en opvallend is. Ook wordt gewaarschuwd voor een te futuristische uitstraling. Verder wordt aandacht gevraagd voor de akoestiek tussen de gebouwen en mogelijke geluidshinder die hierdoor kan ontstaan.

Wonen en voorzieningen

De toevoeging van woningen, horeca en cultuurvoorzieningen wordt breed gewaardeerd. Bezoekers zien hierin kansen voor levendigheid en nieuwe ondernemersmogelijkheden. Toch zijn er ook zorgen. Zo wordt de zorg voor aantasting van privacy voor bestaande woningen en dakterrassen geuit. Daarnaast worden suggesties gedaan om het gebied aantrekkelijker te maken, bijvoorbeeld door op zaterdag een klein marktje te organiseren met groente, fruit en vis. Ook wordt aandacht gevraagd voor voldoende parkeerplaatsen.

Overig

Tot slot noemen bezoekers het ontwerp fris, mooi en een aanwinst voor de stad. Ook de mix van oud en nieuw wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd klinkt de oproep om kritisch te kijken naar de vrouwengevangenis. Er wordt gevraagd het plan niet te saai te maken, er moet iets te ontdekken zijn. Verder moeten de verbindingen op het terrein beter uitgewerkt worden.



Conclusie reacties

De reacties tonen een betrokken en kritische houding van bezoekers. Over het algemeen wordt de richting van de plannen positief ontvangen, met waardering voor het groene en levendige karakter.

Tegelijkertijd vragen bezoekers aandacht voor een zorgvuldige uitwerking van details zoals bouwhoogte, uitstraling en bereikbaarheid. De belangrijkste boodschap uit de reacties: houd vast aan de kwaliteiten van het plan, maar bewaak de balans tussen ambitie en inpassing in de bestaande omgeving.

Vervolg

Op 10 en 16 september vinden er themasessies plaats. Hier wordt dieper ingegaan op onderwerpen zoals voorzieningen, woningtypes, functie in de Koepel, openbare ruimte, wandel- en fietsroutes, laden en lossen en stedenbouwkundige uitgangspunten van woontoren Vrouwe Justitia. Aanmelden voor één of beide sessies kan via koepeldistrict.nl/meedenken.

De komende jaren wordt het plan verder besproken met de gemeente en de omgeving. Als alles goed gaat, kan de bouw in 2028 starten. De opening van het Koepel District staat rond 2031 gepland.

Contact

Updates over dit participatietraject worden verstuurd via de digitale nieuwsbrief, waarvoor u zich kunt aanmelden op de projectwebsite www.koepeldistrict.nl. De meest recente informatie, evenals presentaties en verslagen komen ook op deze pagina te staan. Met vragen kunt u in de tussentijd terecht bij het projectteam door een mail te sturen naar info@koepeldistrict.nl.