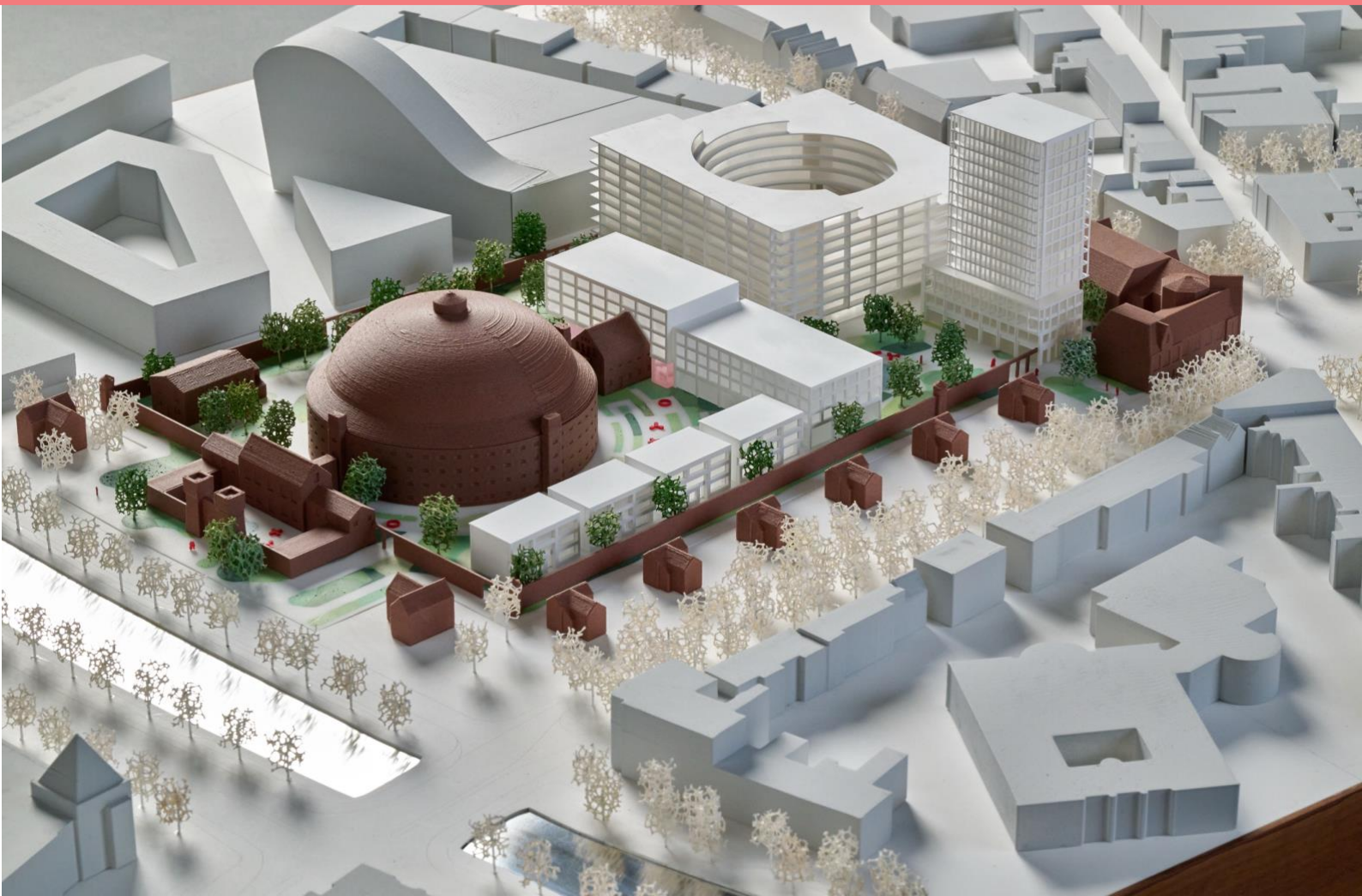


Verslag

Themasessie Koepel District
Stedenbouw, openbare ruimte,
wandel- en fietsroutes en laden &
lossen

10 september 2025



Op woensdag 10 september organiseerden ontwikkelaars Being en VDD Project Development in samenwerking met OMA en DELVA de eerste themasessie over het Koepel District. Tijdens deze sessie konden deelnemers meedenken over de thema's stedenbouw, openbare ruimte, wandel- en fietsroutes en laden & lossen. Er waren ca. 25 deelnemers aanwezig.

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 gevangensterrein 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 conceptontwikkelvisie die deze avond opnieuw wordt voorgelegd aan de omgeving.

Over de themasessie

Vanaf 19.00 uur waren de deelnemers welkom om binnen te lopen. David Gianotten, architect en managing partner van OMA gaf een toelichting op het plan. Vervolgens gingen alle deelnemers uiteen in twee groepen om verder te praten over de verschillende thema's. Na circa 40 minuten rouleerden de twee groepen, zodat iedereen over alle thema's kon meepraten. We zijn in gesprek gegaan aan de hand van A1-prints en een maquette. Hieronder volgt een samenvatting van de presentatie van David Gianotten en van hetgeen aan de thematafels is besproken. Ook de vragen die tijdens de themasessie zijn gesteld, worden hier beantwoord.



Toelichting op het plan - David Gianotten (OMA)

OMA maakte in samenwerking met B-architecten het ontwerp van de gebouwen in de conceptontwikkelvisie en in samenwerking met DELVA het landschapsplan. Koepel District moet een plek worden waar je kunt verblijven, wonen, werken en recreëren. Met een allure die niet alleen stedelijk en regionaal is, maar ook overstijgend. Er wordt gewerkt binnen het bestaande kader: de Koepel, het omliggende erfgoed en de omringende muur blijven de basis, waarbinnen een 'wereld in een wereld' wordt gecreëerd.

Erfgoed

De erfgoed waardestelling vormt een belangrijk vertrekpunt. De monumenten op het terrein rondom de Koepel zoals het Poortgebouw, de gevangensmuur, het dienstgebouw en het gerechtsgebouw krijgen een belangrijke plek binnen Koepel District.

Stedenbouw

Aan het historische ensemble worden drie nieuwe clusters toegevoegd, die elk een dialoog aangaan met de bestaande gebouwen.

1. De binnenkant van het Oculus-cluster weerspiegelt het negatief van de Koepel en gaat een relatie aan met het volume van het voormalige Huis van Bewaring (ook wel de vrouwengevangenis)
2. Het Court-cluster sluit aan op het Gerechtsgebouw en vormt samen een nieuw ensemble met een centrale binnentuin.
3. Rondom de Koepel ontstaat een omsloten maar toegankelijke tuin, gecreëerd door een L-vormig ensemble van nieuwbouw in harmonie met de historische architectuur

Aan alle zijden van het gebied worden openingen gemaakt in de muur, zodat het gebied toegankelijk is en doorlooproutes ontstaan. De positie van Vrouwe Justitia is zo gekozen dat overlast en schaduwwerking beperkt blijven.

Mobiliteit

Het gebied wordt autoluw, met langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) als belangrijkste vorm van verkeer. Er is een goede aansluiting op openbaar vervoer (station en bus). De meeste auto's parkeren in de ondergrondse garage onder de Oculus. Daarnaast komen er langspaarkeervoorzieningen bij de stadswoningen.

Programma en functies

De Koepel krijgt een culturele invulling, met een entree vanaf de Singel en vanuit het Koepelpark. Binnen de Koepel is er ruimte voor kunst, cultuur en events, waarbij de structuur van het gebouw intact blijft.

Beeldkwaliteit

De architectuur sluit aan bij de bestaande baksteenarchitectuur, aangevuld met zachtere vormen die goed samengaan met de huidige bebouwing. Voor de verschillende clusters zijn afzonderlijke richtlijnen voor beeldkwaliteit opgesteld.

Stedenbouw

Situering Vrouw Justitia

De onderkant van het gebouw (de eerste 4 lagen) heeft een vaste plek in de concept-ontwikkelvisie. De toren (laag 5 tot 17) kan op twee plekken; dicht bij de oculus of er iets verder vandaan. Op welke van de twee plekken de toren komt te staan, maakt de meeste deelnemers niet uit, ze vinden de toren überhaupt te hoog en niet passend in de omgeving/ bij de bestaande architectuur. Men vreest schaduwwerking. Los van de hoogte vindt men ook de massa te groot. Men zou graag minder woningen zien. Er wordt opgemerkt dat als de toren dicht bij de Oculus komt te staan de straat nog smaller voelt.

De volgende suggesties worden gedaan:

- Plaats de toren (deels) op De Bar. Architect en ontwikkelaar geven aan dat dit niet mogelijk is. De toren is zo gepositioneerd dat die aan de goede kant van de stedenbouwkundige lijn ligt waar meer hoogte op basis van goede stedenbouwkundige argumenten is toegestaan. Wanneer je Breda vanaf de Wilhelminasingel benadert zijn er drie elementen waar hoogte zit die langs een stedenbouwkundige lijn liggen. De toren is daarmee een stedenbouwkundig ankerpunt. Het argument ten aanzien van de stedenbouwkundige lijn wordt niet erkend door omwonenden, omdat je dat niet goed zou zien.

- Bouw meerdere lagere torens op het terrein in plaats van twee grote blokken (Oculus en Vrouwe Justitia). Een dergelijke opzet is gepresenteerd bij de vorige participatiebijeenkomst in 2023 en werd niet goed ontvangen. Daarnaast werd deze opzet ook niet ondersteund door de gemeente.
- Verplaats de toren naar het gedeelte waar nu minder bestaande woningen zijn (Rijngraafstraat)

Overig

Wat een aantal deelnemers dwars zit is dat het plan überhaupt niet voldoet aan de nota van uitgangspunten zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Het lijkt alsof hier nu selectief mee om wordt gegaan. Men roept op om het plan vanuit de omgeving te bekijken en de gevolgen die het heeft voor de buurt.

Er wordt gepleit voor groene daken. De ontwikkelaar en architect geven aan dat dit ook de bedoeling is, ook op het dak van de Oculus.

Vragen

Waarom kan de toren niet lager/ kunnen er minder woningen komen in het plan?

Antwoord: Er zit veel erfgoed in het gebied, het kost veel geld om dit te restaureren en te verduurzamen. Verder wordt er ook veel groen en openbare ruimte toegevoegd in het plan. Als we minder woningen bouwen dan nu voorzien, dan is het plan financieel niet haalbaar. Bovendien is er de wens om meer woningen te realiseren in het centrum van Breda, om te voldoen aan het woningtekort, en moet het Koepelgebied ook een hoog stedelijke identiteit krijgen en een relatie aangaan met het Chassékwartier.

Waarom mag er worden afgeweken van de nota van uitgangspunten?

Antwoord: De nota van uitgangspunten is een belangrijk beleidskader, maar geen onveranderlijke wet. De Nota van Uitgangspunten werd meer dan vier jaar geleden vastgesteld. Sindsdien zijn er nieuwe inzichten en ontwikkelingen ontstaan die om bijstelling vragen. Afwijken kan alleen wanneer er een duidelijke, onderbouwde reden is, bijvoorbeeld vanwege erfgoedopgaven, de invulling van de Koepel, financiële haalbaarheid of specifieke ruimtelijke randvoorwaarden. Dit kan alleen ná afstemming en besluitvorming met de gemeente (en waar nodig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Iedere afwijking wordt onderbouwd en openbaar gemaakt.

Wat is het effect van de hoogte op de schaduwwerking?

Antwoord: De TNO-norm met 2 uur zon vereist dat de binnenkant van de vensterbank van de woonkamer minimaal 2 uur per dag zonlicht ontvangt, gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober. Dit is de "lichte norm" en wordt ook wel gebruikt om te toetsen of een nieuwbouwplan voldoende zonlicht voor omliggende woningen garandeert, met name op 21 september, De geldende norm wordt niet overschreden.

Routing

Laden & lossen

Ten aanzien van laden & lossen zijn twee opties voorgelegd. Het gaat dan vooral om het laden en lossen door vrachtverkeer voor de functie die in De Koepel komt. Ten noorden en ten zuiden van de Koepel. In de eerste groep lag de voorkeur voor laden en lossen aan de zuidkant van de Koepel. Deze route is korter en wordt als logischer gezien. In de tweede groep kwam er geen

duidelijke voorkeur uit naar voren. Aan de noordzijde van de Koepel heeft de ene directeurswoning er last van, aan de zuidzijde de andere directeurswoning. Er werd een opmerking gemaakt dat deze 2 opties niet echt gezien kunnen worden als opties. Er werd een suggestie gedaan om het laden en lossen via de andere zijden te laten verlopen: ofwel via de ingang aan de Nassaustraat (ingang ter hoogte van de Vrouwe Justitia) ofwel ter hoogte van het huidige UWV gebouw. Dit heeft natuurlijk enorme impact op de twee belangrijke openbare ruimtes (Koepelpark en Waterplein).

Opmerkingen die naar voren kwamen:

- Het ligt er ook aan hoe vaak er vrachtwagens komen;
- Deze weg (Nassausingel) is niet geschikt, het is een fietsstraat en een route voor heel Breda; dit zijn geen veilige opties.
- De bezoekers van De Koepel moeten parkeren in openbare parkeergarages in de omgeving. Zorgen over of dit ook gebeurt, of dat ze in de omgeving gaan parkeren (onwenselijk).

Vragen

Aan hoeveel vrachtverkeer moeten we denken?

Antwoord: De frequentie is nog niet duidelijk, deze is afhankelijk van de exploitant van De Koepel. We streven naar meer langdurige tentoonstellingen om veel aan- en afvoer te voorkomen.

Is er een ander straatprofiel nodig van de Nassausingel?

Antwoord: Nee, de auto en dus de vrachtwagen blijven te gast. Het is nu ook zo ingericht dat het goed berijdbaar is voor bijvoorbeeld hulpdiensten.

Ontsluiting parkeergarage

Er worden twee hoofdopties besproken:

- Via de Kloosterlaan en vanuit het Chasséveld
- Via de Nassaustraat, dan via de Kloosterlaan erin en via het Chasséveld eruit.

Ontsluiting van de parkeergarage via de Rijngraafstraat en Chasséveld ziet men niet als een probleem. Ontsluiting via de Kloosterlaan wel. Het is hier nu al druk en de doorstroom wordt dan slechter. Voor de Kloosterlaan ligt er bovendien een voorstel vanuit de deelnemers richting gemeente om hier een 30 km zone van te maken, om sluipverkeer tegen te gaan. Dat past niet bij het voorstel wat nu voorligt. Ook strookt het niet met het plan om groen door te trekken vanuit het Chassékwartier.

De kruising (Nieuwe) Boschstraat/ Sophiatraat/ Nassaustraat wordt nu al als onveilig ervaren. Er rijdt veel verkeer. Er is onlangs nog een pleintje aangelegd met horeca. Ook de kruising Nassausingel/Nassaustraat wordt nu al als onveilig ervaren, er rijden hier veel fietsers.

Er wordt gevraagd waarom de ontsluiting aan deze kant (Kloosterlaan) van het plangebied is ingetekend; hier zijn veel woningen, aan de Chassékant zijn meer bedrijven.

Als optie vanuit de buurt wordt ontsluiting vanaf de Nassaustraat genoemd (door het Koepelgebied heen naar de garage of over het maaiveld en dan onder de grond). De ontwikkelaar en architect gaven aan dat het idee is om een autoluw gebied binnen de muren te creëren en dat een ondergrondse tunnel niet kan omdat er o.a. veel archeologie op die plek ondergronds zit. De enige optie om ondergronds te bouwen (met zo min mogelijk verstoring van de archeologische ondergrond) is op de plek waar de garage nu staat ingetekend (onder de Oculus).

Tot slot wordt Het Turfschip genoemd als optie om te parkeren en het Nonnenveld, want deze staan vaak leeg.

Vragen

Waar gaan de bezoekers van De Koepel parkeren?

Antwoord: De bezoekers van De Koepel kunnen gebruikmaken van bestaande openbare parkeergarages in de omgeving, zoals Chassé Parking en Concordiapark. Het Koepel District ligt op loopafstand van deze voorzieningen en er wordt gewerkt aan duidelijke bewegwijzering en informatie voor bezoekers. We zijn met de gemeente in gesprek over welke openbare parkeergarages in de omgeving het zal worden.

Hoeveel parkeerplekken komen er voor de bewoners?

Antwoord: Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners, afgestemd op de parkeernorm van de gemeente en de autoluwe ambitie van het gebied. Het grootste deel van de parkeerplaatsen komt ondergronds onder de Oculus. Bewoners worden gestimuleerd om gebruik te maken van deelmobiliteit en fietsen.

Hoe wordt de afvalservice geregeld in het terrein?

Antwoord: Afvalinzameling vindt plaats aan de randen van het terrein, zodat de binnenruimte autovrij en rustig blijft. Er wordt gewerkt met ondergrondse inzamelsystemen die passen bij de uitstraling van het gebied.

Hoe wordt de logistiek van de horeca geregeld?

Antwoord: De bevoorrading van horeca vindt plaats via dezelfde toegangsroutes als de hulpdiensten, uitsluitend tijdens venstertijden.

Groen en openbare ruimte

Tijdens de sessie over groen en openbare ruimte worden verschillende zorgen en opmerkingen gedeeld. Een aantal direct omwonenden geeft in zijn algemeenheid aan niet achter het plan te staan en het daarom lastig te vinden om over 'details' van het plan, zoals de openbare ruimte, het gesprek te voeren. Ondanks dat zij dus input geven tijdens de themasessies, willen ze vermelden dat zij dit plan in de huidige opzet niet ondersteunen.

De monumentale waarde van de muur en de Koepel wordt besproken. Deelnemers ervaren de hoge bebouwing en het behoud van de muur als een gesloten en vestingachtig geheel, met weinig openheid en zichtlijnen. Er wordt gewezen op voorbeelden zoals het Chassépark, waar openheid en zichtlijnen juist als zeer positief worden ervaren. Ook het dak van de Koepel en andere monumentale elementen moeten volgens de deelnemers zichtbaar blijven.

Daarnaast vrezen sommige deelnemers dat er te veel verharding komt aan de zonnige zijde en dat het groene karakter te beperkt is. Er wordt gesuggereerd om meer bomen in plaats van struiken te planten, zodat overzicht en sociale veiligheid behouden blijven. Ook wordt gevraagd om wingerd en andere klimplanten tegen gevels te plaatsen, voor koelte en een prettige uitstraling.

De invulling van specifieke plekken kwam aan bod, zoals het waterplein. Hierover zijn twijfels of de gekozen locatie passend is. Alternatieve ideeën zijn een multifunctioneel veld of horeca bij de fontein, vergelijkbaar met Antwerpen, om te zorgen voor levendigheid. Tegelijkertijd wordt gewaarschuwd voor een 'dode hoek' waar overlast kan ontstaan.

Sociale veiligheid komt meerdere keren terug. Deelnemers vrezen dat sommige plekken hangjongeren aantrekken. Oplossingen die deelnemers aandragen zijn voldoende verlichting, hogere bomen voor overzicht en het afsluiten van delen van het gebied in de avonduren, waarbij bewoners wel toegang houden met een sleutel.

Daarnaast worden er veel suggesties gegeven voor sociale voorzieningen in het groen: sport- en speelmogelijkheden, een gezamenlijke moestuin, bankjes, een hardlooproutte, fitnessapparaten (ook voor ouderen), hoge bakken voor vogels en egels, hondenvoorzieningen, en een duidelijke scheiding tussen verblijfsplekken en doorstroomroutes.

Tot slot worden ideeën genoemd om de openbare ruimte beter aan te laten sluiten bij het dagelijks gebruik van bewoners en omwonenden. Er worden kleine buurtvoorzieningen zoals een bakker, slager of gezondheidscentrum genoemd als waardevolle toevoeging aan de levendigheid van het gebied.

Vragen

Komen er ook terrassen bij de horeca?

Antwoord: Ja. Terrassen dragen bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied. Ze worden zorgvuldig gepositioneerd zodat ze passen binnen de monumentale omgeving en geen overlast veroorzaken.

Hoe breed zijn de ingangen?

Antwoord: De entrees worden ruim en toegankelijk vormgegeven, ook voor mensen met een beperking. Ze sluiten aan op de bestaande routes en dragen bij aan een open en uitnodigende uitstraling van het gebied.

Wat voor planten komen er?

Antwoord: De beplanting bestaat uit een mix van inheemse en klimaatbestendige soorten. Er wordt gekozen voor een groen karakter met veel bomen, struiken en seizoensbeplanting die bijdraagt aan biodiversiteit en schaduw.

Zijn er ook fietspaden?

Antwoord: Er zijn geen aparte fietspaden in het gebied. De paden zijn zo vormgegeven dat er ook op gefietst kan worden. Het fiets parkeren is zoveel mogelijk aan de randen van het plan opgelost.

Kun je het gebied 's nachts afsluiten?

Antwoord: Het gebied blijft grotendeels openbaar toegankelijk. Enkele semi-openbare delen, zoals binnenterreinen bij de woningen, kunnen 's nachts worden afgesloten voor veiligheid en rust

Worden de daken groen?

Antwoord: Ja, verschillende daken zijn groene daken of beschikbaar voor zonnepanelen.

Hoe hoog is de muur?

Antwoord: de muur is circa 5 meter hoog, maar verschilt per plek.

Wandel- en fietsroutes

Verschillende deelnemers vragen zich af of er goed nagedacht is over de impact op de omgeving, zeker met de al bestaande parkeerdruk rond andere culturele plekken. Parkeren voor bewoners en bezoekers is voor de woningen en alle overige faciliteiten (met uitzondering van de Koepel) volgens de huidige parkeernormen van Breda in het plan opgenomen. Voor de bezoekers van de Koepel wordt gekeken naar een parkeeroplossing buiten het plangebied, bijvoorbeeld in openbare parkeergarages. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente. Men vraagt zich af of er voldoende capaciteit in de omliggende gebieden beschikbaar is en spreekt de zorg uit dat men dan in de omliggende straten gaat parkeren. De ontwikkelaar geeft aan dat hier onderzoek naar is gedaan dat dit ook wordt afgestemd met de gemeente.

Over de voorgestelde ingangen en routes wordt door de deelnemers verschillend gedacht. De opening aan de zijde van de Oculus (Rijngraafstraat) wordt door sommigen als onhandig gezien en mogelijk

overbodig. De voorgestelde route richting de Singel via de Nassaustraat wordt niet logisch gevonden, en de verbinding vanaf de Kloosterlaan langs het gerechtsgebouw zal volgens de deelnemers nauwelijks gebruikt worden. Deelnemers wijzen op de huidige onveilige verkeerssituatie bij het kruispunt voor het gerechtsgebouw (kruising Sophiastreet – Nassaustraat).

Er worden zorgen geuit over tocht/windhinder en de kans dat smalle doorgangen of paden minder prettig aanvoelen, vooral in de avonduren. Sociale veiligheid komt hierbij nadrukkelijk opnieuw ter sprake. Deelnemers vragen zich af of het mogelijk is om delen van het gebied 's nachts af te sluiten om overlast te voorkomen, zonder daarmee de toegankelijkheid te beperken.

Ook de vraag of het gebied door studenten als doorsteekroute gebruikt gaat worden, leidt tot discussie. Er komen geen aparte fietspaden binnen het gebied, wat enerzijds de rust en het autoluwe karakter ondersteunt, maar anderzijds het risico meebrengt dat het terrein alsnog als *short cut* wordt gebruikt.

Tot slot worden er suggesties gegeven om de routing functioneler en veiliger te maken, bijvoorbeeld door duidelijke wandelroutes langs de muur en door speelstraten in te richten waar kinderen veilig kunnen spelen. Toegankelijkheid van de straat achter de muur kan worden gereguleerd met paaltjes in plaats van slagbomen, zodat het gebied wel open en uitnodigend blijft.

Hebben jullie nagedacht over de impact op parkeren in de omgeving?

Antwoord:

Voor bewoners en bezoekers van het programma van Koepel District wordt voldaan aan de Bredase parkeernormen.

Is er studie gedaan naar aantallen mensen die hierop afkomen?

Antwoord:

Er worden verschillende scenario's uitgewerkt voor de invulling van de Koepel, waarbij bezoekersstromen en aantallen bezoekers een belangrijk onderdeel zijn.

Wordt er rekening gehouden met wind?

Antwoord: Voor het haalbaarheidsbesluit (Ontwikkelvisie) is al een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit komen vooralsnog geen zorgelijke resultaten naar voren. Ieder ingediende vergunning wordt getoetst op windhinder, dat gebeurt in een later stadium van de planontwikkeling.

Vervolg

Op 16 september vindt een tweede themasessies plaats.

De komende tijd wordt het plan verder besproken met de gemeente en de omgeving. Eind dit jaar hoopt de ontwikkelaar de definitieve ontwikkelvisie aan te kunnen leveren bij het college en de Raad.

Contact

Updates over dit participatietraject worden verstuurd via de digitale nieuwsbrief (aanmelden via www.koepeldistrict.nl). Vragen kunnen worden gesteld via info@koepeldistrict.nl.