

AMBITIEDOCUMENT CENTRUM OOST

EEN ROUTEKAART VOOR DE TOEKOMST

1 INLEIDEND WOORD WETHOUDER QUARS

Breda is bij uitstek een stad waar mooie dingen samenkomen. Mooie winkels én gezellige horeca. De binnenstad én het groen. Goede opleidingen én ambitieuze bedrijven. De allure van een grote stad én het gemeoedelijke van een dorp. In Breda is het fantastisch wonen, werken en leven. Of je nu woont in de bruisende binnenstad, in een fijne woonwijk of één van de authentieke dorpen van Breda. Breda brengt het allemaal samen. Tegelijkertijd moeten we de komende jaren hard werken om zo'n fijne stad te zijn en blijven.

Centrum Oost, direct ten oosten van de historische binnenstad, vervult voor die opgave een belangrijke rol als gebied waar veel grootstedelijke functies en bijzondere gebouwen een plek hebben gevonden. Iedere inwoner van Breda kent het gebied dan ook goed en brengt er wel eens een bezoek aan: om naar de bioscoop te gaan, naar het theater, naar een festival, om een rijbewijs af te halen op het stadskantoor of gewoon om er te parkeren voor een bezoekje aan onze prachtige historische binnenstad.

Breda zal de komende jaren flink blijven groeien. Bezoek aan de binnenstad en aan alle voorzieningen in dit gebied zal daardoor ook toenemen. De stad ondergaat een schaalprong. Samen met de andere gebiedsprogramma's in het centrum, CrossMark / 't Zout en Gasthuisvelden, gaat Centrum Oost hier een belangrijke bijdrage aan leveren. De Gemeente Breda heeft dan ook een grote ambitie om dit gebied om te vormen tot een hoogwaardig deel van de binnenstad.

De herontwikkeling van het gebied draagt bij aan de stedelijke ambities van Breda. Een sterk 'cultuur- & leisure profiel' wordt de basis van de stadse identiteit. Een levendig, dynamisch milieu waar interactie, ontmoeten en ontpannen centraal staan. De plek waar in hartje Breda, tussen het Singelpark en de historische stad, op loopafstand van het Valkenbergpark en het station op een nieuwe stadse manier kan worden gewoond, gewinkeld en gewerkt. Een omgeving met veel cultuur, spanning en stedelijke reuring biedt ook nieuwe stedelijke ruimtes; groot en klein, groen en steil, aan het water en voor het theater.

Om projecten in het gebied een goede richting te geven, kiezen we er als bestuur voor om dit Ambitiedocument te publiceren, als concretisering van de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor dit gebied. Hiermee leggen we voor de lange termijn onze belangrijkste waarden vast en geven

> KANSENKAART VERVOLG

VIJF STEDELIJKE RUIMTES

Theaterplein

Een grote stedelijke ruimte vormt het hart van het cultuurkwartier, grote stedelijke functies zijn rond en op deze ruimte geconcentreerd en georiënteerd. De ruimte zelf is voor uiteenlopende activiteiten te gebruiken en biedt ruimte voor toekomstige, nu nog niet inzichtelijke, vragen. Het Koepeldistrict is met deze ruimte verbonden. Deze ruimte is grootstedelijk maar wel 'op z'n Brabants'. Het heeft de hoge binnenstadkwaliteit zodat nieuwe gebruiksmogelijkheden voor heel Breda geboden kunnen worden. Een ruimte om te flaneren, te ontmoeten, te chillen, muziek te maken of naar een optreden te kijken. De ruimte is een passtuk tussen Centrum Oost en de historische binnenstad.

Singelpark

Het Singelpark met fiets- en voetgangersbruggen maken routes mogelijk naar nieuwe plekken en voorzieningen waardoor de bereikbaarheid breder en groter wordt. Ambities op het gebied van groen, biodiversiteit, ecologie, terugdringen hitte-effect en waterberging kunnen hier een plek krijgen. Het park is ook een prettige buitenruimte voor bewoners van het centrum en voor bewoners buiten het centrum; een ruimte om een boek te lezen, te spelen of te sporten of gewoon te genieten van de voorbijvarende bootjes. Ook wordt vervoer over het water naar bijvoorbeeld het Seelgipark, Park Valkenberg of het Havenkwartier als kansrijk gezien.

Chassépromenade

Dit gebied tussen De Nieuwe Veste/Bibliotheek, Casino, Theater en Stads galerij zou de link tussen het historisch stads hart en het Chassépark met de promenade kunnen zijn. Hier is dé



VERANDERING IS DE KRACHT

Door de eeuwen heen is het gebied altijd dienstbaar aan de stad geweest. Dat is de waarde van het gebied, meebewegen met de behoefte van de stad. Dit is altijd al zo geweest; vanuit de geschiedenis van Breda zien we het gebied continu een nieuwe invulling krijgen om de groei van de stad te ondersteunen.

Stadsmuur en poorten

Zo is er door de sloop van de 14e-eeuwse stadsmuur met toegangspoorten ruimte ontstaan die in de jaren 70 en 80 voor parkeren is gebruikt en nu wordt ingezet om de stad te vergroenen met de herinrichting van o.a. de Vlaszak, Oude Vest en Karnemelkstraat. Langs het tracé van de oude stadsmuur vind je meer van die plekken, die vooral functioneel zijn geweest maar met de huidige groei van de stad vragen om andere keuzes, die Centrum Oost en daarmee de binnenstad meer kwaliteit gaan geven en wederom ten dienste staan aan de groei van de stad.



Het tracé van de middeleeuwse stadsmuur en de toelopen, vormen een leidend ontwerpprincipe bij toekomstige herinrichtingen

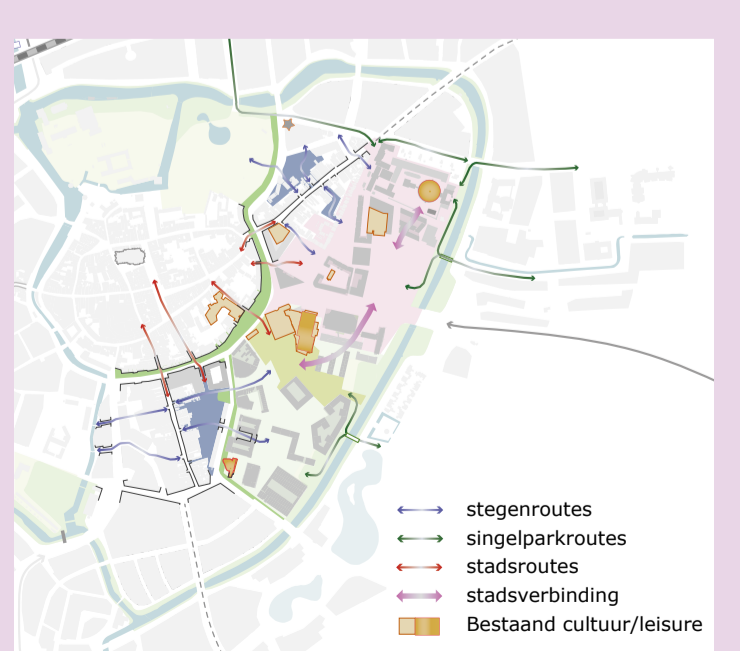
Straten en stegen

De 17e-eeuwse straten Ginnekenstraat en Boschstraat, destijds aangelegd naar de meeste stadspoorten in het oosten en zuiden, vormen belangrijke uitlopers van het kernwinkelgebied. Juist deze historische linten kunnen, samen met de flankerende smalle stegen, de hoofdroutes zijn in een fijnmazig netwerk van verbindingen tussen belangrijke plekken in het centrum. Door in te zetten op deze verbindende kwaliteit kunnen deze straten zelf ook versterkt worden. Met name een herontwikkeling van de parkeervelden Beyerd-Vlaszak en Molsparking kan een belangrijke bijdrage leveren aan de openbare ruimte en aan het versterken van het stedelijke weefsel.



We versterken de historische linten door de ontwikkeling en herinrichting van de directe omgeving

Mogelijkheden voor grootstedelijke functies en grote openbare ruimtes zorgen voor unieke kansen



De stadsroutes

Door nieuwe gebieden die in het centrum gaan ontstaan en van functie en gebruik gaan veranderen ontstaan kansen voor nieuwe relaties met de bestaande stad. Deze stadsroutes verbinden de straten binnen het historische hart, via het te realiseren Stadsvalpark Oostflank met het Centrum Oost. Ook zullen goede verbindingen tussen het Koepeldistrict - Chasséveld en het Chasséveld - Chassépark bijdragen aan een robuust, en dus toekomstbestendig, raamwerk van openbare ruimtes in Centrum Oost.

'Een gezonde leefomgeving bevordert bewegen en ontmoeten'

3

> AAN AMBITIE GEEN GEBREK!

Met Sterk Stedelijk, Hoogwaardige openbare ruimte, Podium aan je voeten, Wonen in hartje centrum en een Gezonde toekomst benoemen we 5 waarden die we belangrijk vinden als leidende principes voor de ontwikkelingen in dit gebied.

Sterk stedelijk

We ontwikkelen een centrum stedelijk gebied, met een mix van circa 70% wonen en 30% stedelijke voorzieningen (economie, cultuur en leisure). We streven naar gezond evenwicht in de mix van voorzieningen en wonen met een nieuwe stedelijke dichtheid, en waar het belangrijk is, in evenwicht met de Bredase schaal en maat. We streven naar een vestigingsklimaat met grote dichtheid van verschillende functies, op het gebied van vermaak, cultuur, winkelen, werken en wonen. Sterk betekent een hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Er is ruimte voor een grotere dichtheid dan de Bredase binnenstad nu kent.



Hoogwaardige openbare ruimte

Centrum Oost vormt het decor voor ontmoeting en evenementen. Zo heeft het gebied sociale betekenis voor nu en voor de toekomst. In het centrum creëren we publieke ruimtes met een hoge kwaliteit waar het prettig vertoeven is, waar mensen elkaar ongedwongen kunnen ontmoeten. De nieuwe openbare ruimtes slims ons aan bij het historische karakter en vormen soms juist een mooi contrast met de historische binnenstad en brengen de bezoeker verwondering. Vergroening en historisch besef zijn leidende ontwerpprincipes. Verpozen kan in het Singelpark van het Chassékwartier, een rustmoment vindt men tijdens het winkelen in de Karnemelkstraat of achter De Lange Stallen en live-cultuur en andere evenementen zijn te vinden op het nieuwe theaterplein. Deze nieuwe stedelijke ruimtes zijn voor iedereen toegankelijk en maken nu nog verborgen verwijzingen naar vroeger weer zichtbaar. Deze ruimtes kunnen ontstaan doordat we de bereikbaarheid van de stad optimaliseren met parkerenvoorzieningen voor auto en fiets zodat verkeer op maai-veld kan worden beperkt en meer ruimte ontstaat voor verblijven en verpozen. Goede bereikbaarheid met het OV is belangrijk voor het functioneren van de binnenstad. De openbaar vervoerhaltes zijn belangrijke bronpunten en worden net als de routes, hoogwaardig in de ruimte ingepast.

KOMPAS EN BIJSTUREN

De mate waarin we onze ambities kunnen realiseren is afhankelijk van vele factoren. Daarom gaan we samen met initiatiefnemers en vastgoedeigenaren verschillende locaties tot ontwikkeling brengen. We hebben de inzet en participatie van die partijen nodig om de maximale potentie van het gebied te kunnen realiseren. Daarom sturen en toetsen we bij zulke projecten nadrukkelijk op de bijdrage die die projecten leveren aan de waarden, ambities en kansen als beschreven in dit document. Als we vinden dat ontwikkelingen voldoende bijdragen, werken we als gemeente mee. Als projecten onvoldoende bijdragen, sturen we bij.

We pakken een aantal zaken direct beet om een goede route uit te kunnen gaan zetten. We onderzoeken belangrijke randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkelingen, we studeren de concrete mogelijkheden op verschillende locaties in het gebied en gaan ook al aan de slag met het uitvoeren van projecten.

ONDERZOEKEN

We onderzoeken een alternatieve locatie voor de hele grote evenementen die nu in het gebied plaatsvinden. Het behouden van deze evenementen in de huidige grootte is op deze plek niet te combineren met de ontwikkelingen die nodig zijn om de ambities ten volle te realiseren. Breda vindt het behouden van deze evenementen echter wel belangrijk. We verkennen mogelijke alternatieven in de leer met de sector en onderzoeken welke evenementen we kunnen behouden.

Een tweede onderzoek waarmee we direct aan de slag gaan is de bereikbaarheid en het parkeren in het centrum. De bovengrondse parkeervelden van de Molsparking, Beyerd/Vlaszak en Chasséveld zullen in deze vorm verdwijnen. In plaats daarvan zullen auto's worden geparkeerd in hoogwaardige garages waarbij een goede bereikbaarheid ook afhankelijk is van goede openbaar vervoer-routes en -haltes, fietsstallingen en zeker ook overstappunten en de locatie daarvan. Hierbij dragen logische en prettige wandel- en fietsroutes vanaf overstappunten bij aan de wenselijke brede bereikbaarheid van het centrum.

Een derde punt gaat over het Stadskantoor van de Gemeente Breda. Naast dat het gebouw veel bezoekers naar de ballies van Burgerzaken trekt is het ook een groot kantoorgebouw waar het merendeel van de medewerkers van de gemeente werkzaam is. Het herontwikkelen van deze stadskantoorlocatie wordt als optie beschouwd. We starten een onderzoek naar de mogelijkheden hiervan en de mogelijkheden voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

5

> PROJECTEN



Podium aan je voeten

We willen de identiteit van het gebied versterken. Centrum Oost geeft ruimte aan entertainment, cultuur en events. Het gebied biedt ook in de toekomst ruimte aan evenementen, in evenwicht met de rest van de binnenstad. Een alternatieve locatie voor XL-evenementen is voorwaardelijk. We voegen, naast cultuur en leisure ook andere stedelijke voorzieningen toe, versterkend op, aanvullend aan, en in evenwicht met de bestaande stad. We zoeken samenwerking met ondernemers, maatschappelijke, culturele en onderwijsinstellingen om de identiteit van het gebied te versterken door hen een aandeel te geven in de programmering.

Wonen in hartje centrum

Verspreid over het hele gebied gaan we substantiële woningbouw toevoegen. We hanteren hiervoor als vertrekpunt dat 30% van deze woningen in het sociale huursegment worden gerealiseerd, 40% in het middeldure segment en 30% in de vrije sector. Hiermee springen we in op de urgente woningmarktbehoefte in het betaalbare segment. Omdat het gebied bestaat uit veel verschillende plekken, met hun eigen sfeer en identiteit, is er kans om verschillende doelgroepen te bedienen met een grote diversiteit aan woningtypen en woonmilieus. We houden hierbij rekening met de bestaande omgeving. Zo zetten we in op een vitale, levendige en leefbare omgeving, waar Bredanaren zich echt thuis voelen.

Gezonde toekomst

We gaan voor een duurzame ontwikkeling van de stad door een integrale blik naar ruimtelijke, sociale- en energieaspecten te kijken. Van gebouwen waarbij ingespeeld kan worden op veranderende behoeften op het gebied van woningtypen, werkplekken, mobiliteit e.d. tot de herinrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan ecologie, water, recreatie in de openbare ruimte en het tegengaan van hittestress in de stad. Door alles in evenwicht met de behoefte van de plek te bekijken zorgen we voor een gezonde woon- en werkomgeving. We kijken daarbij naar innovatieve manieren om in energiebehoefte te voorzien. Duurzaamheidsaspecten tijdens de realisatie worden meegenomen in ontwerpkeuzes.

'Een grote stedelijke ruimte als hart van het Cultuurkwartier'

4

> KANSENKAART

DRIE STADSENTREES

Parkwand Valkenberg

Conform het in 2018 vastgestelde Ambitiedocument Oostflank wordt de J.F. Kennedylaan aan het Valkenbergpark vergroot. Met de Poort van Breda is in 2000 de eerste

intensief met de nieuwe eigenaren gekeken naar hoe dit iconische complex een nieuwe functie kan krijgen en als van de identiteitsdragers voor dit gebied de lat kan leggen voor de overige ontwikkelingen. We zijn ervan overtuigd dat Breda met het Koepeldistrict iets unieks in handen heeft, waarvoor bezoekers vanuit heinde en verre straks naar Breda komen.

Voor de voormalige Incomlocatie wordt een nieuw plan gemaakt. Central Park gaat daar een nieuw gezicht geven aan de parkwand bij het Valkenberg. Een hoogwaardige ontwikkeling, die een positieve stimulans gaat geven aan de hele omgeving, niet in de laatste plaats de Boschstraat.

We verwachten voor diverse andere locaties ook initiatiefplannen te ontvangen. We gaan ook graag met die partijen in overleg en betrekken natuurlijk de omgeving daarbij door middel van een zorgvuldig participatietraject.



Impressie Post Breda

UITVOEREN

Het blijft niet alleen bij onderzoeken en studeren. Deze projecten moeten uiteindelijk natuurlijk ook resulteren in concrete plannen en een uitvoeringsagenda. Er wordt nu al veel gerealiseerd. Breda Botanique en de Lange Stallen zijn onlangs zelfs al opgeleverd. Het voormalige postkantoor aan de Oude Vest wordt omgetoverd tot Post Breda, met wonen, horeca, kantoren en winkels. Ook de Kerkerstraat krijgt daarbij een opknappend en een prettig verblijfsgebied te maken. De voorbereidingen voor uitbreiding van de Mezz zijn in volle gang.

In lijn met het Ambitiedocument Oostflank starten we begin 2024 met een volledige herinrichting van de Vlaszak en het Kloosterplein. En dat is alleen nog maar de eerste fase van een grotere aanpak van de openbare ruimte. Waar aan de Westflank van de binnenstad het water wordt teruggebracht met De Nieuwe Mark, staat de herinrichting in Centrum Oost in het teken van vergroening. Daarom gaan we aan de slag met het ontwerpen van een nieuwe inrichting van de J.F. Kennedylaan, Oude Vest, Houtmarkt, Karnemelkstraat, Claudius Prinsenlaan, Keizerstraat en Vierwindenstraat. En er lopen projecten om samen met ondernemers de Ginnekenstraat een boost te geven en met bewoners de openbare ruimte van het Chassépark anders in te richten.



ontwerp openbare ruimte

Molsparking
Post Breda
De Lange Stallen
Breda Botanique
Mezz
Chassékwartier
Chassépromenade
Central Park
Koepelkwartier
herinrichting Vlaszak 2024
ontwerp openbare ruimte

VERSTERKING VAN BESTAANDE GEBIEDEN

We dromen van

- hoogwaardige openbare ruimtes langs Breda Botanique, onder de Lange Stallenpoort, op de herontwikkelde Molsparking, die bezoekers verleiden om langer in het gebied te vertoeven.
- de nieuwe inrichting van de Karnemelkstraat en Oude Vest, die een 'foyer' vormen tussen het historische stadshart en nieuwe gebieden, en een verbinding tussen Centrum Oost en de kades van de Nieuwe Mark en het Seeligpark.
- de ontwikkelingen in deze omgeving (Post Breda, Molsparking) belichamen respect voor de historische kwaliteiten en ruimte voor groei van de stad.



PODIUM AAN JE VOETEN

We dromen van

- een 'huiskamer' voor cultuur, vrijetijdsbesteding en evenementen voor alle bewoners en bezoekers van Breda.
- nieuwe plekken zorgen voor een betere verbinding tussen bestaande stedelijke functies en breiden zo de binnenstad uit richting de Koepel en de singel.
- een fijn verblijfsgebied als passtuk tussen de kleinschalige historische binnenstad en de grotere gebouwen van het centrum aan de singel.



HOOGWAARDIGE VERBLIJFSPLEKKEN EN DUURZAME BEREIKBAARHEID

We dromen van

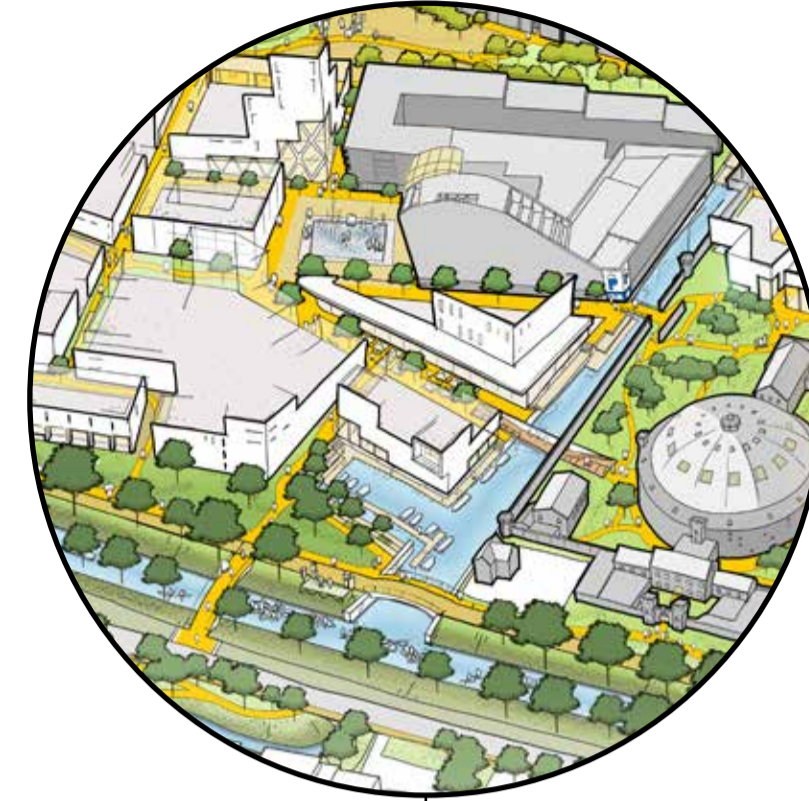
- een hoogwaardig dynamisch stedelijk centrumgebied als nieuwe entree van het centrum.
- een Singelpark dat ruimte geeft aan verpozen en recreëren langs de singel.
- meer verbindingen over de singel van en naar de binnenstad voor fietsers en voetgangers.
- een alternatief voor de parkeerpleinen in dit deel van de stad in de vorm van een nieuwe grote ondergrondse parkeergarage, waarin overblijfselen van de oude vestingmuren weer zichtbaar zijn gemaakt.



RUIMTE VOOR GROEI

We dromen van

- een nieuw stadsdeel boven de nieuwe parkeergarage met ruimte voor wonen, werken en nieuwe centrumvoorzieningen.
- het realiseren van nieuwe woningen die beantwoorden aan de behoefte nu en in de toekomst.
- hoogwaardige architectuur in lijn met die van de iconen die al in dit gebied te vinden zijn (Chassépark, Koepel, Chassétheater, Mezz).
- versterken van de economie van de binnenstad en het nieuwe centrum.



GOEDE VERBINDINGEN NAAR KOEPELDISTRICT

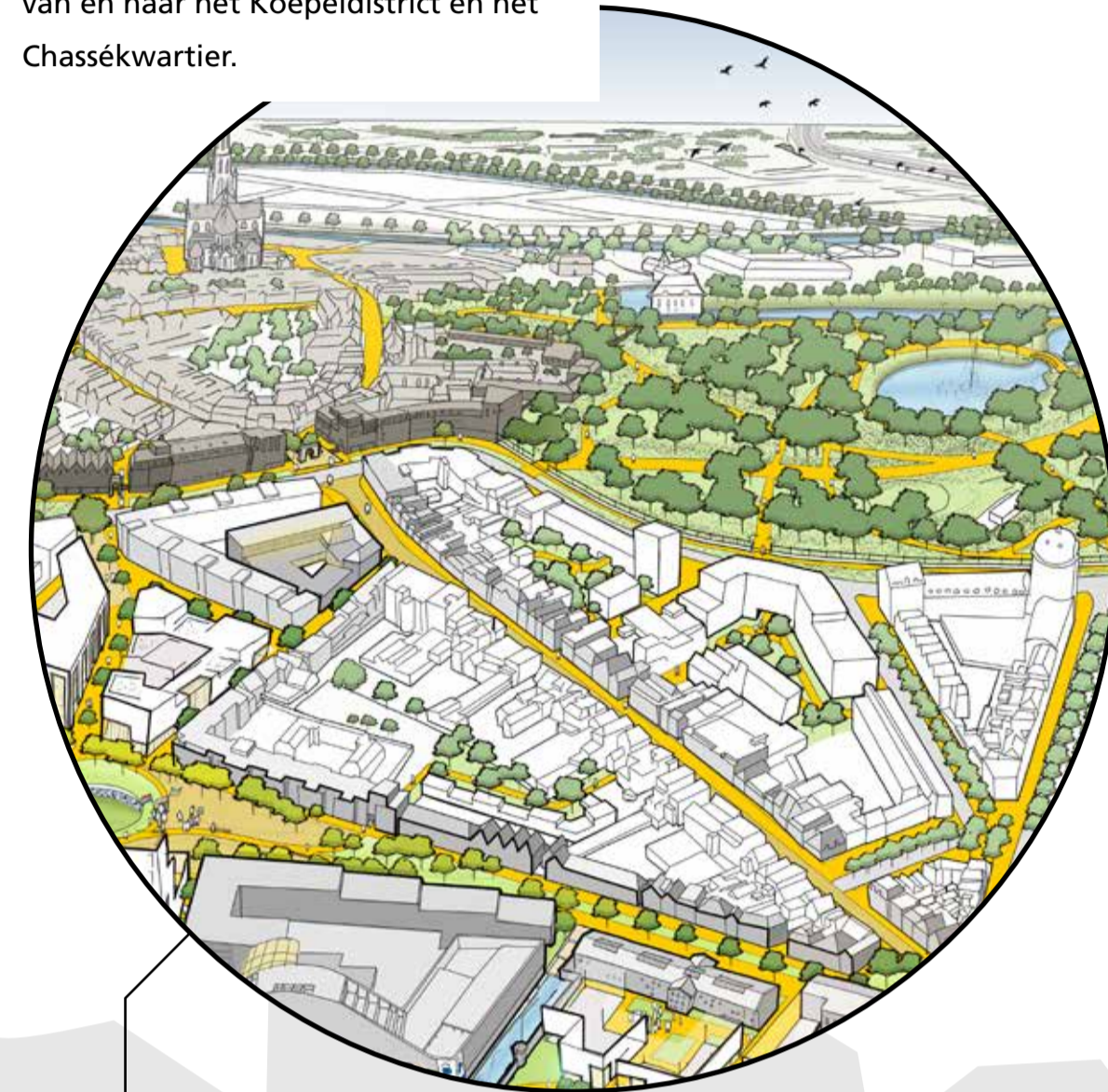
We dromen van

- interessante openbare ruimtes die goede overgangen en verbindingen maken tussen het unieke Koepelcomplex en de binnenstad.
- publieke ruimtes binnen de muren van het Koepeldistrict zodat de karakteristieken van deze bijzondere plek voor iedereen zichtbaar en beleefbaar worden.

PARKWAND VALKENBERG

We dromen van

- het omlijsten van het Valkenbergpark met een nieuwe bebouwingwand langs de J.F. Kennedylaan, die ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen.
- het versterken van de Boschstraat door het toevoegen van stedelijke functies in de omgeving.
- een dwaalmilieu van stegen en straten en hoogwaardige publieke plekken van en naar het Koepeldistrict en het Chassékwartier.



AMBITIEDOCUMENT CENTRUM OOST

EEN ROUTEKAART VOOR DE TOEKOMST



Deze tekening is geschikt voor iedereen. We willen iedereen die belang heeft in Centrum Oost prikkelen met deze inspiratietekening, waarmee we onze ambities in één beeld hebben uitvergroot. Deze tekening verbeeldt dus geen toekomstplan maar adresseert een aantal zaken waar we op ons willen richten, samen met eigenaren en belanghebbenden in dit gebied. Aan de hand van de vergrootglazen leggen we uit waarover wij dromen. Droom en denk met ons mee om de volle potentie van het gebied te realiseren.

 Gemeente Breda