

KOEPELKRANT

KOEPEL DISTRICT

BREDA





1. EEN GOEDE START

Het monumentale Koepelcomplex, met haar rijke historie en verborgen verhalen, heeft altijd gesloten deuren gekend. Nu is het tijd om de poorten te openen en een nieuw hoofdstuk te schrijven in dit eeuwenoude verhaal. Dat doen we samen met de stad.

In 2020 gaven Bredanaars door middel van een enquête al aan het unieke karakter van het complex te willen behouden en omgang met historisch erfgoed belangrijk te vinden. Naast woningen, zien ze graag een open en toegankelijke plek waar iedereen zich welkom voelt en dat zich internationaal onderscheid. Een gebied met een verrassende bestemming voor kunst en cultuur, met ruimte voor innovatie en vernieuwing en aandacht voor groen, diversiteit en duurzaamheid. Deze inbreng van Bredanaars is gebruikt als basis voor de plannen voor het toekomstige 'Koepel District'. Samen met omwonenden en andere Bredanaars zullen we het gebied nog verder gaan vormgeven. Op die manier versterken we de stad en sluiten we zo goed mogelijk aan op haar behoeften.

In deze Koepelkrant vertellen we graag meer over hoe wij o.a. de wensen van de stad en gemeente Breda hebben verwerkt in onze visie voor Koepel District. Ter ondersteuning van onze visie zijn er een aantal referentiebeelden toegevoegd aan deze krant.

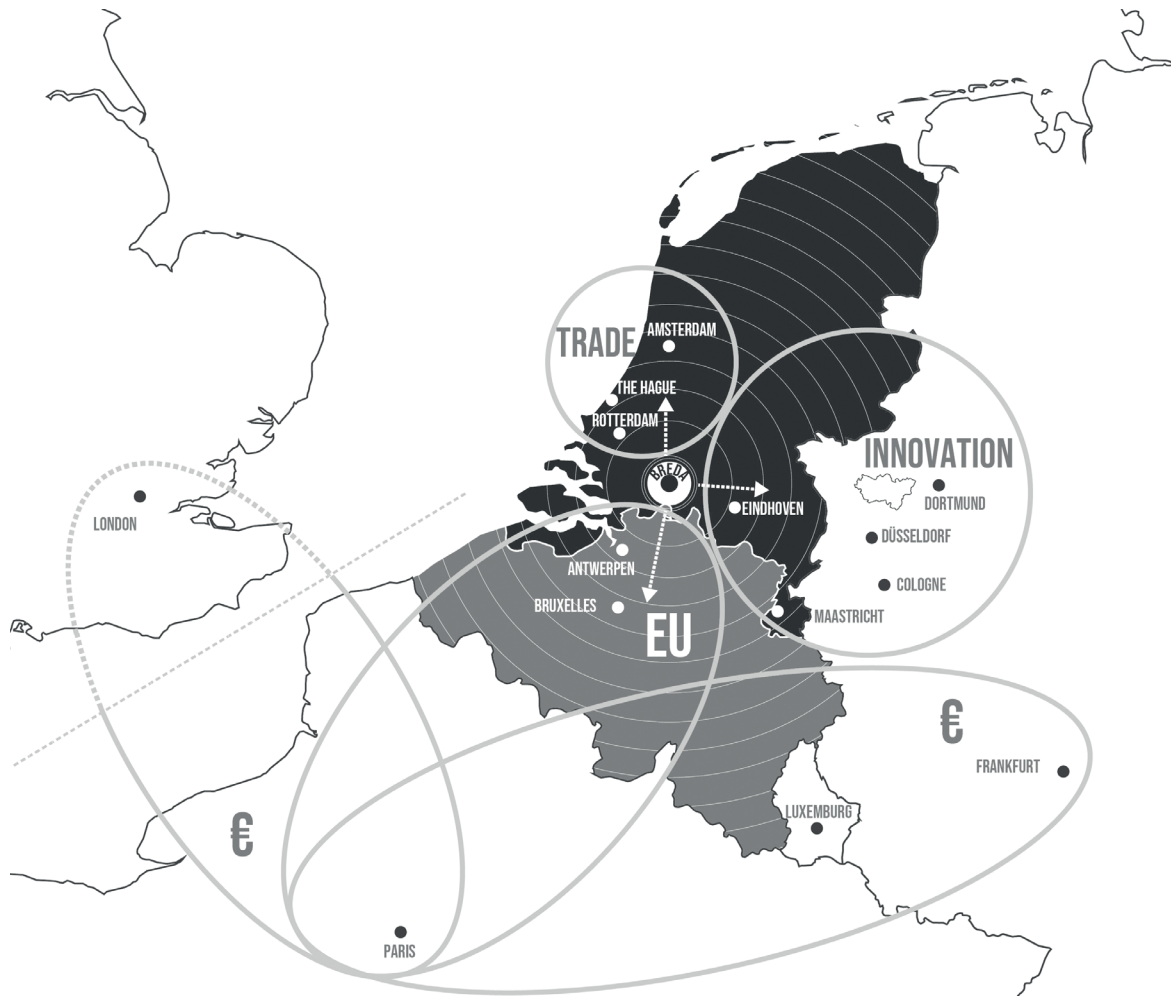
Ook vragen we om jouw mening, om onze visie verder vorm te geven. Achterin deze krant vind je een QR-code naar een online vragenlijst. Daarnaast organiseren we op 20 juni een informatieavond. We presenteren dan onze visie en gaan uitgebreider in op de plannen. Schrijf je in voor de nieuwsbrief om hiervan op de hoogte te blijven (zie achterzijde krant). We kijken ernaar uit om samen met jou te bouwen aan een nieuwe toekomst voor deze bijzondere plek.

Met vriendelijke groet,
namens Koepel Development

Lauranne Snick
Abdessamed Azarfane

2.

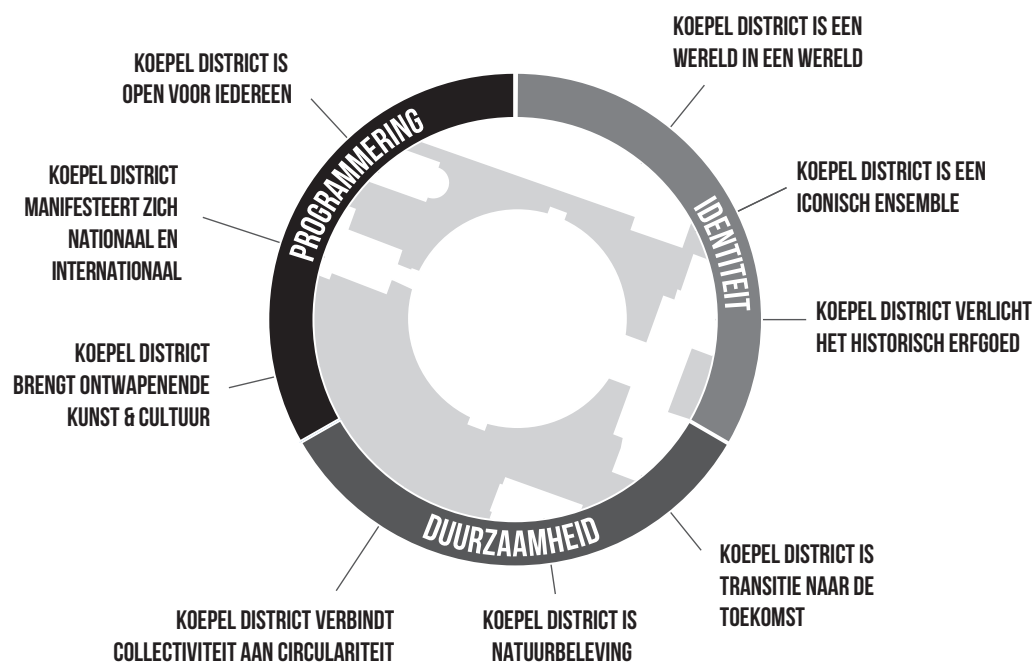
ONS CONCEPT: KOEPEL DISTRICT

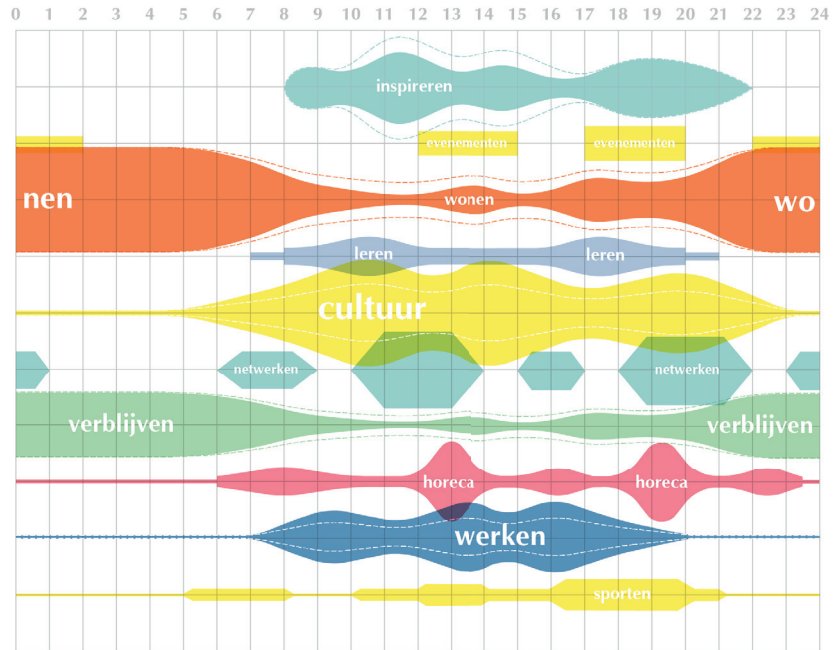


WERELD IN EEN WERELD

Breda is een grenzeloze, gastvrije en groene stad – vol historie, verhalen en met een heldere kijk op de toekomst. Het ligt op een centrale plek tussen de Randstad, West-Brabant, Antwerpen en Parijs. Het is een stad die wil ontwikkelen, vernieuwen (innoveren) en verbinding wil maken met andere landen (internationaliseren). Het Koepelcomplex kan hieraan bijdragen, door te veranderen in een belangrijk en nieuw district: een wereld in een wereld.

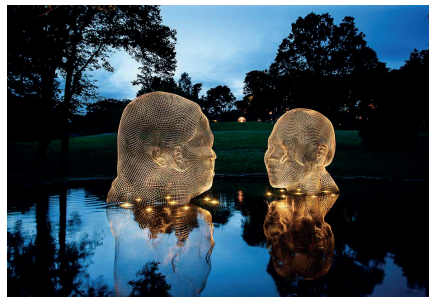
We zien Koepel District als verrassende stad waar mensen uit verschillende plekken samen komen - uit de buurt, de stad, en het (buiten) land. Een plek voor kunst en cultuur met interessante gebouwen die allerlei verhalen laten zien. In de openbare ruimte vind je landschappen die het gebied verbinden en waar van alles te beleven is. Het is een plek voor plezier, werken, wonen, en verblijven.





EEN PLEK WAAR IEDEREEN ZICH WELKOM VOELT

Gastvrijheid kenmerkt de stad Breda. We vinden het belangrijk om dat te behouden en te versterken, zodat iedereen zich welkom voelt. Voor ons is de inclusieve stad dé toekomst. Koepel District biedt voor iedereen een aantrekkelijk aanbod voor recreatie en ontspanning. We zetten in op ontmoeting en verbinding tussen de verschillende gebruikers en bezoekers van het gebied. Zo willen we bijdragen aan een levendige woon- en werk-omgeving en hechte gemeenschap.



KUNST EN CULTUUR

Koepel District en de stad Breda delen dezelfde ambitie: een veerkrachtige plek creëren met internationale aantrekkingskracht. Koepel District bestaat uit verschillende gebouwen, een verassende combinatie van oud en nieuw. In het hart van Koepel District bevindt zich de Koepel: een culturele hotspot met toonaangevende kunst en cultuur. Dit is de centrale plek van het gebied waar kunst, cultuur, beleving en rust samenkomen. Hier willen we een podium bieden aan kunstenaars en makers uit binnen- en buitenland. De indeling is flexibel, waardoor de ruimte is aan te passen op verschillende kunstvormen en evenementen. Hier kun je bijvoorbeeld een modeshow, digitale kunstinstallaties, audiovisuele shows of een operavoorstelling zien. Het 'Arts & Performance Center' is een aanvulling voor de stad – iets wat nog niet is in Breda.



THIS, AMSTERDAM



HORTUS FABULAE, DEN HAAG



WA MUSEUM, PERTH

GROENE BELOFTE

Met de ontwikkeling van Koepel District krijgen we de kans om een openbare ruimte te creëren die betekenisvol is voor de buurt, de stad en de regio. In deze openbare ruimte is onder andere plek voor vergroening, klimaatadaptatie en fijne ontmoetingsplekken. We willen een plek creëren die inspireert en een voorbeeld kan zijn voor stedelijke ontwikkeling in de toekomst. Waar regenwater wordt opgevangen, hergebruikt of geïnfiltreerd en divers groen bijdraagt aan de biodiversiteit in de stad.

Het openbare landschap bestaat uit verschillende tuinen met elk hun eigen functie en beleving. Deze tuinen verbinden de verschillende gebouwen op het terrein en het groen buiten de gevangenismuren. Het groen draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van bewoners en bezoekers. Het stadspark is ook een verlengstuk van de Koepel. Hier kun je genieten van kunst en cultuur in de buitenlucht en ervaar je mooie doorkijkjes naar de verschillende gebouwen, pleintjes en tuinen in het gebied. Het is een plek waar je tot rust kunt komen, maar ook anderen kunt ontmoeten.

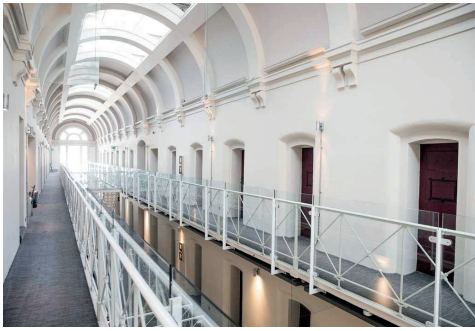


LEVENDIGE OMGEVING

Op dit moment wonen er ongeveer 800 tijdelijke bewoners op het Koepelcomplex en werken er veel verschillende ondernemers. Dit laat goed zien wat er allemaal mogelijk is in het gebied. In het Koepel District komen er naast openbare ruimtes ook verschillende plaatsen om te wonen en werken. Hierdoor wordt het een plek voor mensen met verschillende wensen en behoeften. Dit leidt tot een mix van mensen die houden van het Brabantse leven, gezelligheid, kunst, cultuur en innovatie. We bieden meerdere soorten woningen, zoals koop- en huurwoningen in verschillende prijscategorieën. Hierdoor kunnen Bredanaren in de stad blijven en worden mensen van buiten de stad aangetrokken.



PARC DES TUILERIES, PARIJS



MALMAISON HOTEL, OXFORD



FONDAZIONE PRADA, MILAAN

ERFGOED

De geschiedenis en de identiteit van het Koepelcomplex zijn sterk met elkaar verbonden. Koepel District zoekt naar de balans tussen karakterbehoud en innovatie. We willen oude en nieuwe gebouwen verbinden op een manier die verleden en heden verenigt en ervoor zorgt dat deze twee elkaar versterken. Erfgoed speelt hierin een belangrijke rol:

1. De Koepelgevangenis (1886) is heel bijzonder vanwege de geschiedenis en architectuur. Het is één van de weinige gevangenissen die volgens het Panopticon principe van Bentham werd ontworpen en de enige ter wereld die nog niet is verbouwd.
2. Het Gerechtsgebouw en het voormalige Huis van Bewaring (1892) zijn ook belangrijk, omdat ze als geheel door vader en zoon Metzelaar ontworpen werden en goed bewaard zijn gebleven. Er is een opvallend verschil tussen het rijkelijk versierde Gerechtsgebouw en het sobere, strenge Huis van Bewaring.
3. Het Poortgebouw (1886) aan de oostkant van het terrein is geïnspireerd door middeleeuwse kasteel- of stadspoorten. Van de gebouwen op het complex uit de 19^e eeuw is alleen het Poortgebouw flink aangetast.
4. De bestaande Gevangenismuur stamt, samen met de wachttorens, uit de na-oorlogse peri-

ode. Qua architectuur heeft de muur niet veel waarde, maar het is wel een belangrijke grens tussen de gevangenis en 'de vrije wereld'.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn er om praktische redenen gebouwen toegevoegd, verwijderd of verbouwd. Dit heeft gezorgd voor een rommelig en verdeeld gebied.

We willen bij het behoud van de bestaande gebouwen de nadruk leggen op de Koepelgevangenis (inclusief het Poortgebouw, het Dienstgebouw en de Kapel), het Gerechtsgebouw, het Huis van Bewaring (voormalige vrouwengevangenis) incl. de dienstwoningen aan de Kloosterlaan en de gevangenismuur. De meest waardevolle monumenten komen weer vrij te staan en er ontstaan mogelijkheden om het gebied te openen en de ontstane ruimte opnieuw in te delen.

Momenteel onderzoeken we hoe we een deel van deze ontstane ruimte in kunnen vullen met nieuwbouw. De nieuwe gebouwen moeten de historische gebouwen ondersteunen en versterken. De historische gebouwen worden zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke staat hersteld. Als er ingrepen nodig zijn, voeren we die in principe uit op een manier die omkeerbaar is. We behouden de originele, kenmerkende indeling en vloerniveaus.



ACADEMIE, TURNHOUT

DUURZAAMHEID

Koepel District wil een fijne, groene en gezonde omgeving creëren voor mens, dier en natuur. Daarbij kijken we naar hergebruik, duurzaam ondernemen, energie en mobiliteit. Duurzaamheid werkt in de praktijk alleen als we goed luisteren naar mensen en hun wensen en behoeften. We willen graag dat iedereen samenwerkt om de toekomst vorm te geven, met het oog op de lange termijn. Daarom geven we stad- en buurtbewoners de mogelijkheid om mee te beslissen over de toekomst van hun gebied.

3. HET PROCES

INTRODUCTIE VERKOOPPROCEDURE

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het Koepelcomplex verkocht. De Gemeente Breda ondersteunde hen daarbij. Om kwaliteit te garanderen en het verkoopproces te ondersteunen, heeft de gemeente Breda een nota van uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van het Koepelcomplex. In deze nota stonden de wensen en voorwaarden van de gemeente en de stad, die kwamen uit een enquête en spellen die eerder werden georganiseerd. Deelnemende partijen schreven een visie die werd gecontroleerd op kwaliteit en of ze voldeden aan de nota van uitgangspunten, voordat ze een bod mochten uitbrengen. Het Rijksvastgoedbedrijf maakte uiteindelijk de definitieve keuze.

SAMENWERKING KOEPEL DEVELOPMENT EN GEMEENTE BREDA

Koepel Development, een samenwerking tussen Being (NL) en VDD Project Development (BE) is in de verkoopprocedure als winnaar uit de bus gekomen. Omdat Gemeente Breda geen invloed had op deze beslissing, zijn Koepel Development en de gemeente na de 'winst' met elkaar in gesprek gegaan over de herontwikkeling en hoe nu verder. We werken samen in de zogeheten 'haalbaarheidsfase' waarin we de plannen beoordelen op haalbaarheid en samen verbeteren. Het doel is om de eerder gemaakte visie van Koepel Development door te ontwikkelen tot een plan dat haalbaar is en waarvoor steun is van zowel Gemeente Breda als de omgeving.

STAND VAN ZAKEN

In de haalbaarheidsfase gaan Koepel Development en specialisten van de Gemeente Breda regelmatig met elkaar in gesprek om de plannen gezamenlijk door te nemen. De eerste twee gesprekken stonden vooral in het teken van het analyseren van de bestaande visie en de aansluiting op actueel gemeentebestuur en wensen van de stad.

ROL VAN DE OMGEVING

De (directe) omgeving speelt in dit proces een belangrijke rol. Eerder hebben zij meegedacht via enquêtes, gesprekken en spellen die door Gemeente Breda zijn georganiseerd. Deze bijdragen vormden het vertrekpunt voor de herontwikkeling van het Koepelcomplex: de nota van uitgangspunten. Dit was ook de basis voor een eerste visie, die we nu verder ontwikkelen. Vanzelfsprekend betrekken we de omgeving ook in dit proces. De Koepelkrant is daarin een eerste stap. Daarnaast organiseren we gesprekken waarin we graag de plannen en ontwikkelingen met jullie delen, de voors en tegens bespreken en vooral ook luisteren naar elkaars belangen in deze ontwikkeling. We vinden het belangrijk en vanzelfsprekend dat de herontwikkeling van het Koepelcomplex een groter belang dient dan enkel dat van ons als ontwikkelaars. Omdat we goed bereikbaar willen zijn, werken we samen met Bureau Stroom. Omgevingsmanager Jan-Peter Ensing is een direct aanspreekpunt bij vragen en opmerkingen. In het volgende hoofdstuk stelt hij zich voor.



PLANNING OP HOOFDLIJNEN

De haalbaarheidsfase duurt ongeveer 8 maanden. Hierin werken we toe naar een ontwikkelingsvisie. Deze visie zal in het vierde kwartaal van 2023 klaar zijn. Hierna start het traject voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook deze fase doorlopen we samen met gemeente Breda en de omgeving. Tegelijkertijd werken we aan de uitgewerkte plannen voor de gebouwen. We willen deze plannen medio 2025 gereed hebben voor de omgevingsvergunning en aan het einde van dat jaar willen we starten met de bouw. We willen dit doen in één continu proces waarbij we eerst de gebouwen slopen, vervolgens bouwen en opleveren en tot slot de openbare ruimte inrichten. We verwachten dat het hele gebied in 2028 klaar is. Let op, alle genoemde data zijn nog niet definitief en kunnen nog veranderen als het project daarom vraagt.

4. HET TEAM

OMGEVINGSMANAGER JAN-PETER ENSING

Mijn naam is Jan-Peter Ensing. Vanaf 1 mei ben ik de omgevingsmanager voor het Koepel District. Bij mij kunnen jullie terecht met ideeën en gedachten over de ontwikkelingen in het Koepel District en eventuele vragen over het participatieproces. Dit kan de komende periode tijdens mijn inloopsprekuren op Nassausingel 26, entree rechts van het Poortgebouw, op:

- **Dinsdagmiddag 23 mei**
tussen 16.00 en 19.00 uur
- **Dinsdagavond 30 mei**
tussen 19.00 en 20.30 uur

Komen deze momenten niet uit, neem dan contact met mij op, dan plannen we samen een andere afspraak. Ik kijk ernaar uit jullie te ontmoeten!

Telefoonnummer: **06 33 36 70 02**

E-mailadres: jp.ensing@bureaustroom.nl

Bureau Stroom ondersteunt Koepel Development in het contact met de omgeving en participatie rondom de ontwikkelingen van het Koepeldistrict.



BUREAU
STROOM

KOEPEL DEVELOPMENT

Koepel Development bestaat uit de ontwikkelcombinatie Being en VDD Project Development.

Als onderdeel van een nieuwe generatie ontwikkelaars heeft Being de ambitie om het anders te doen. We ontwikkelen duurzame gebieden die mensen stimuleren om het beste uit zichzelf te halen. Omgevingen die gemeenschapszin en groei stimuleren en waar iedereen zich goed voelt, zowel mentaal als fysiek. Dit alles doen we met een lange termijnvisie, zodat het positieve effect ook generaties na ons voelbaar is. Want we zijn overtuigd van het idee dat we allemaal onderdeel zijn van something bigger.

VDD Project Development beschermt historische gebouwen door er een nieuwe toekomst aan te geven. Bij de herbestemming hebben we bijzondere aandacht voor een nieuwe architectuur in harmonie met het historische kader, de leefkwaliteit en de duurzaamheid. Zo ontstaan landmark projecten die een meerwaarde creëren voor de ruimtelijke omgeving.



VDD –
PROJECT
DEVELOPMENT

5. ENQUÊTE



We hopen dat deze Koepelkrant meer inzicht heeft gegeven in onze ideeën en de mogelijkheden voor de toekomst van het Koepelcomplex. Deze ideeën willen we verder invullen nadat we de meningen en ideeën van de buurt hebben opgehaald. Om daar een eerste indruk van te krijgen, hebben we een enquête opgesteld om de wensen uit de eerdere enquête verder vorm te geven.



Scan de QR-code om naar de enquête te gaan. Deze bestaat uit 19 vragen. Het invullen duurt 5 tot 10 minuten.

De enquête kan worden ingevuld tot en met 28 mei.



6. Blijf op de hoogte



Om papier te besparen en snel te kunnen communiceren, houden we het liefst digitaal contact. Als je dat nog niet hebt gedaan, kun je je inschrijven voor de nieuwsbrief via koepeldistrict.nl/nieuwsbrief.

Je kunt ons bereiken via info@koepeldistrict.nl.

verantwoordelijk of aansprakelijk worden gehouden voor en/of in verband met eventuele gevolgen en/of schade die voortvloeit uit de ongepaste, onvolledige en niet-tijdige verzending en ontvangst van de inhoud van dit document. Een beperking van aansprakelijkheid, is van toepassing op alle overeenkomsten. Dit document fungeert niet als contractstuk. De impressies en plattegronden geven een indruk. Alle maatvoering zijn circa-maten. Hoewel de impressies, plattegronden en overig getoonde beelden met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

© 2023 KOEPEL.DEVELOPMENT B.V.

DISCLAIMER De informatie en inhoud van dit document is uitsluitend bestemd voor de geadresseerden. Het kan informatie bevatten die strikt vertrouwelijk is of anderszins wettelijk beschermd. Als deze informatie niet aan u is geadresseerd, moet u er rekening mee houden dat u geen toestemming heeft om het te lezen. Alle rechten voorbehouden. Geen enkel deel van dit document mag worden gereproduceerd, opgeslagen in een ophaalsysteem of verzonden, in welke vorm dan ook of op enige wijze elektronisch, mechanisch, door fotokopiëren, openemen of anderszins, zonder de voorafgaande toestemming van Koepel Development B.V. Koepel Development B.V. kan op geen enkele manier