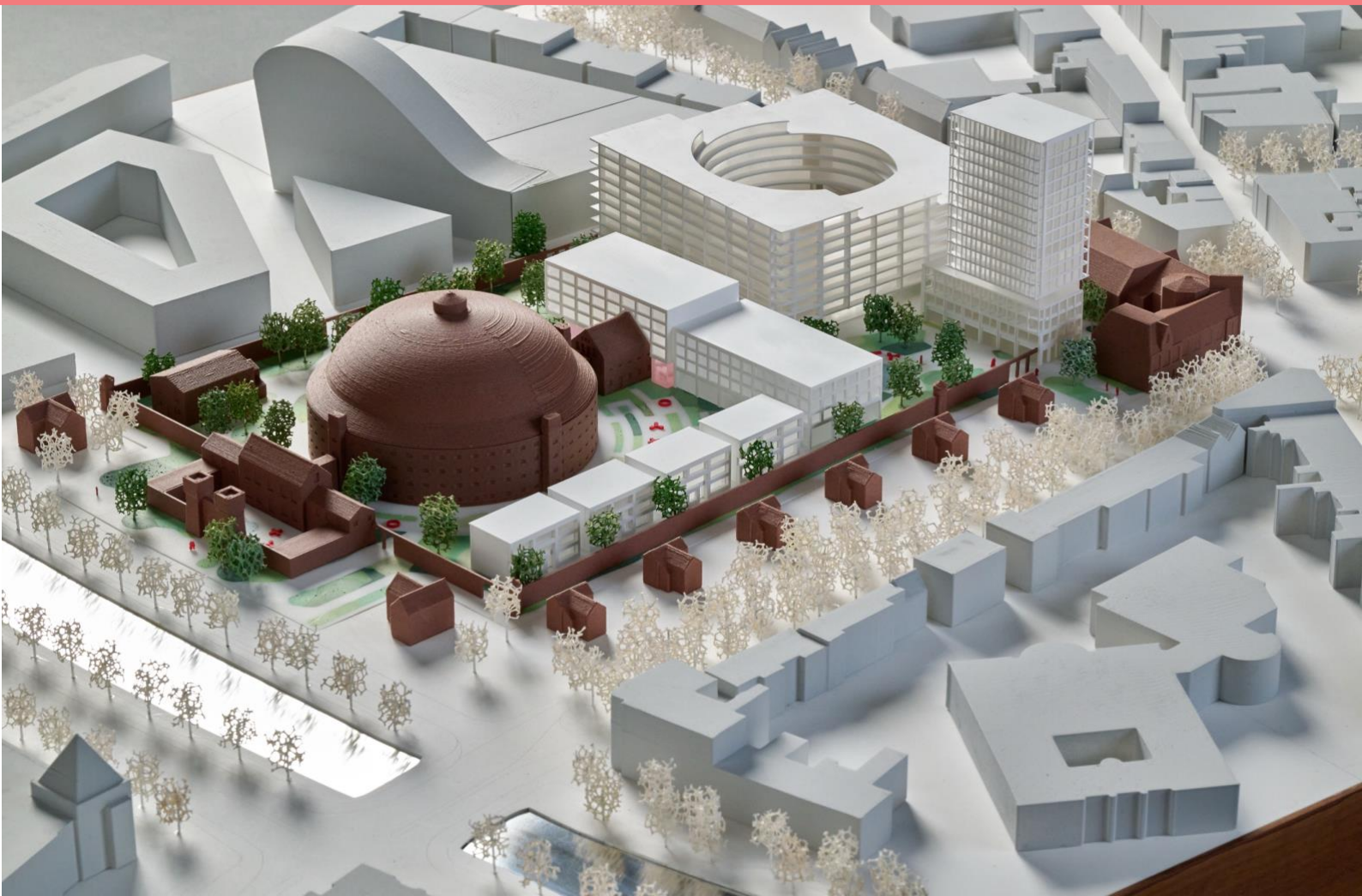


Verslag

Themasessie Koepel District Voorzieningen, woningtypes en functie in de Koepel

16 september 2025



Op dinsdag 16 september organiseerden ontwikkelaars Being en VDD Project Development de tweede themasessie over het Koepel District. Tijdens deze sessie konden deelnemers meedenken over de thema's voorzieningen, woningtypes en functie in de Koepel. Er waren ca. 20 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

Ontwikkelaars Jorrit Gosewehr van Being en Lauranne Snick van VDD presenteerden de plannen, met Jolijn Goertz van De Wijde Blik als gesprekleider. Tijdens de presentatie kregen de participanten de mogelijkheid om vragen te stellen (de vragen en antwoorden staan in dit verslag). Daarna gingen we in gesprek over de drie thema's: de potentiële functie van De Koepel, de invulling van de commerciële voorzieningen en de woningtypes van de Atelierwoningen. Hieronder volgt een samenvatting van de presentatie van Jorrit Gosewehr & Lauranne Snick en hetgeen dat tijdens de themasessie is besproken.

Toelichting en reacties

De Koepel

De Koepel krijgt een culturele invulling, met entrees vanaf de Singel en vanuit het park. Binnen de Koepel is er ruimte voor kunst, cultuur en events, waarbij de structuur van het gebouw intact blijft. Hier is de wens van de gemeente dat De Koepel een culturele invulling krijgt die ook internationale toeristen trekt. Er zijn onderzoeken gedaan naar mogelijke invullingen van de Koepel. Een muziekpodium/theater blijkt niet gewenst, gezien de hoge piekbelastingen (bezoekers, verkeer, geluid, etc). Ideeën die wel zouden kunnen, al dan niet in combinatie: belevingskunst, museum, digitale kunst.

De Koepel: reacties

Deelnemers kunnen aangeven welke culturele functies zij graag terugzien en welke ideeën zij hebben om de locatie internationaal aantrekkelijk te maken. Er komen verschillende suggesties: een interactieve ervaring à la NEMO Science Museum in Amsterdam, digitale kunst zoals Remastered in Rotterdam en het verbinden van De Koepel aan het Van Gogh Museum. Dit laatste -een sub-locatie van het Van Gogh- schijnt een plan te zijn dat in het verleden al eens is besproken in de raad. Ook wordt de suggestie gedaan om de lokale geschiedenis van Breda mee te nemen in het culturele aspect van de Koepel, om de verbinding met de stad te behouden.

Naast suggesties worden er ook zorgen geuit. Deze gaan vooral over het parkeren. Dit zou opgelost moeten worden in de openbare ruimte. De vrees is dat bezoekers in de omliggende straten gaan parkeren. Er zijn vragen over of een culturele invulling binnen de Koepel überhaupt haalbaar is. Deelnemers zouden Breda niet als een cultuurstad omschrijven en geven voorbeelden van events en musea in Breda die uiteindelijk niet succesvol zijn gebleken. Een van de deelnemers stelt voor een subsidie vanuit de gemeente aan te vragen voor culturele activiteiten. Daarnaast wordt door een van de deelnemers aangegeven dat de invulling van De Koepel uiteindelijk afhankelijk is van de exploitant die de ontwikkelaars weten te vinden. In die zin, zo geeft ze aan, heeft hierover meedenken geen zin.

Woningtypes Atelierwoningen

De Atelierwoningen in het plan richten zich op verschillende doelgroepen, waaronder starters. Zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn een mogelijkheid. In beide varianten zijn de verschillen in bouwhoogte minimaal.

Woningtypes Atelierwoningen: reacties

Deelnemers krijgen de mogelijkheid om hun voorkeur voor grondgebonden woningen of appartementen uit te spreken. Het merendeel geeft aan een voorkeur te hebben voor grondgebonden woningen. Enkele redenen die genoemd werden:

- Grondgebonden woningen zijn minder hoog
- Naar verwachting is er meer vraag naar grondgebonden woningen, gezien de traditionele woningmarkt
- Er zijn al veel appartementen in het plan van Koepel District

Voorzieningen en reacties

In het Koepel District is er op verschillende plekken ruimte voor commerciële voorzieningen. De volgende suggesties worden gedaan:

<ul style="list-style-type: none"> • Boekenwinkel, bibliotheek/ VVV en wat drinken • Biologische winkel (à la Marqt) • Vincent van Gogh (sublocatie) • Kunstacademie en expositie • Digitale kunst (zoals Rotterdam Experience. Fabrique des Lumières Amsterdam) • Veiling a la Sotheby's • Museum à la NEMO (beleving) • Huisarts, kinderopvang, tandarts • Kwaliteitskleding (à la Bijenkorf) 	<ul style="list-style-type: none"> • Buurtwinkel, delicatessen, slager, afhaalmaaltijden, verse maaltijden, bakker (De Jong) • Horeca • BredaPhoto (terug in de stad) • Iets gelinkt aan de historie: Nassau, kazernes, Koepel • Mbo (net zoals Ignatius in Breda) • Kapel: yoga/ taikwando, iets actiefs • <i>Niet</i>: kapperszaak, sportschool (al genoeg in de omgeving)
--	---

Ook hier wordt door een van de deelnemers de opmerking gemaakt of meedenken wel zin heeft omdat het afhankelijk is van exploitanten die zich willen vestigen in het Koepel District.

Overige opmerkingen

Een van de deelnemers wil nogmaals benadrukken dat het vreemd is dat het plan van het Koepel District niet voldoet aan de nota van uitgangspunten die door de gemeenteraad is vastgesteld.

Ook zijn er zorgen over de situering van de woontoren en verlies van zicht op de Koepel. Er wordt verzocht om in het plan meer rekening te houden met het perspectief van de omgeving en de gevolgen die het heeft voor de buurt.

Verschillende deelnemers maken zich zorgen over de extra belasting op de bestaande infrastructuur. Zij vrezen dat de komst van toeristen zal leiden tot een forse parkeerdruk en vragen zich af of het huidige openbaar vervoer de toename van bezoekers kan opvangen.

Een van de deelnemers vraagt zich af of de inbreng tijdens de themasessies wel wordt meegenomen in het plan of dat de participatie slechts een formaliteit is.

Vragen en antwoorden

Is er in De Koepel alleen ruimte voor een vorm van kunst of zijn er verschillende culturele invullingen mogelijk?

Antwoord: De Koepel krijgt geen eendimensionale functie, maar een plek waar verschillende culturele vormen samenkomen: beeldende kunst, design, performance, debat en educatie. De kracht van het concept ligt juist in de combinatie.

Hoeveel mensen kunnen in totaal ontvangen worden in de Koepel?

Antwoord: De definitieve bezoekerscapaciteit hangt af van de uiteindelijke functie en exploitant.

Hoe worden de cellen gebruikt van de Koepel? Kan het niet gebruikt worden voor bijvoorbeeld kunstenaars?

Antwoord: We gaan eerst invulling geven aan de functie van De Koepel, een internationale trekker. Daarna kan er gekeken worden naar de bestemming van de cellen. Ateliers of kleine werkruimtes voor kunstenaars behoren tot de opties, mits de monumentale structuur dit toelaat en een exploitant dit kan opnemen in zijn exploitatiemodel.

In hoeverre zijn er belemmeringen vanwege de monumentale status?

Antwoord: De monumentale status van De Koepel moet behouden blijven. Dat betekent dat ingrepen aan constructie en gevels beperkt zijn en dat hergebruik zorgvuldig moet gebeuren. Samen met de gemeente en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt onderzocht hoe functies kunnen worden toegevoegd zonder aantasting van de monumentale kwaliteit.

Is er een marktonderzoek geweest of Breda een congresstad is?

Antwoord: Er is onderzoek gedaan. De Koepel wordt gezien als bijzonder en als aantrekker. Ook hier geldt dat we eerst een exploitant voor De Koepel moeten hebben voor we kunnen kijken of er ook congressen kunnen plaatsvinden.

Hoe versterkt de komst van toeristen de lokale economie? Hoe zorgen we ervoor dat ze niet alleen naar De Koepel gaan en niks in de omgeving uitgeven?

Antwoord: De Koepel wordt ontwikkeld als onderdeel van het stedelijk netwerk, niet als geïsoleerde culturele trekpleister. Door samen te werken met lokale ondernemers en horeca worden bezoekersroutes gecreëerd die ook het centrum en omliggende straten versterken, denk ook aan de toekomstige ondernemers van de Kapel, Dienstgebouw en de plinten de nieuwbouw. Evenementen en tentoonstellingen zullen worden afgestemd op de binnenstad.

Er zijn al weinig parkeerplekken rondom het Koepel District, komen er genoeg nieuwe parkeerplekken? Is het station niet te ver lopen?

Antwoord: De parkeerplekken binnen Koepel District zijn niet bedoeld voor bezoekers van De Koepel. De ontwikkelaar is in gesprek met de gemeente over parkeren in de openbare parkeergarages.

Kunnen er woningen gerealiseerd worden in de kapel?

Antwoord: Woningbouw in de kapel past niet binnen de monumentale randvoorwaarden en het zou zonde zijn om dit gebouw niet publiek toegankelijk te maken. Daarom wordt de Kapel in principe behouden voor een restaurant.

Kan er een boekenwinkel komen, met een bibliotheek en café ernaast?

Antwoord: We zijn op zoek naar een commerciële invulling, niet naar maatschappelijke voorzieningen. Een boekwinkel of café zou wel kunnen.

Er zijn normen voor een bepaald percentage sociale huur per woningbouwproject. Waarom komt er in het Koepel District geen sociale huur?

Antwoord: De herontwikkeling van het Koepel District wijkt af van de 2/3-betalbaarnorm vanwege de uitzonderlijke ruimtelijke en financiële omstandigheden van dit project. Het project bevindt zich in de binnenstad waar al een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen aanwezig is, terwijl juist behoefte bestaat aan woningen voor doorstromers, gezinnen en stedelijke tweeverdieners. De gekozen programmatische verdeling versterkt de stedelijke woonbalans, sluit aan op de marktvrage en maakt behoud van het rijksmonumenten mogelijk. Daarbij komen de hoge kosten voor restauratie, verduurzaming en het creëren van hoogwaardige openbare ruimte maken een reguliere grondexploitatie met een overwegend betaalbaar programma niet haalbaar zonder forse subsidies of kwaliteitsverlies. Het woonprogramma dient (evenals het gehele plan) nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College en de Raad.

Hoe schatten jullie zelf de kans in dat het project door kan gaan?

Antwoord: Vrij groot. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente en de haalbaarheidsfase is in afronding. De komende maanden worden de financiële en planologische onderbouwingen verder uitgewerkt.

Ik heb een keer gelezen dat De Koepel een 'dorp in de stad' zou worden? Dat zie ik niet terug.

Antwoord: Het concept 'dorp in de stad' verwijst naar de samenhang tussen wonen, werken, cultuur en ontmoeting binnen één gebied. In de nieuwe ontwikkelvisie blijft dat principe overeind, maar in een eigentijdse vorm: een wijk met levendige plinten, culturele programmering en openbare ruimte die verbonden is met de binnenstad.

De woontoren is hoger dan De Koepel, mag dat?

Antwoord: Ja. Binnen de stedelijke kaders is de hoogte van de toren toegestaan, mits de zichtbaarheid van De Koepel behouden blijft. De toren vormt een herkenningspunt aan de stadszijde, terwijl de monumentale Koepel de centrale blikvanger blijft. De verhouding tussen beide gebouwen is zorgvuldig afgewogen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Waarom mag het project afwijken van de Nota van Uitgangspunten?

Antwoord: Afwijkingen van de Nota van Uitgangspunten zijn alleen toegestaan als daar een goed onderbouwde motivatie voor bestaat, bijvoorbeeld vanwege erfgoedbehoud, financiële haalbaarheid of ruimtelijke kwaliteit. In dat geval vindt altijd bestuurlijke besluitvorming plaats. De gemeente toetst deze afwijkingen voordat de plannen worden vastgesteld.

Waarom worden er zoveel woningen gebouwd? Kunnen dat er niet minder zijn?

Antwoord: Het aantal woningen hangt rechtstreeks samen met de kosten van restauratie en inrichting van het gebied. Minder woningen betekent minder financiële dekking en dus minder ruimte voor behoud van erfgoed en kwaliteit van de openbare ruimte. Binnen die realiteit is gezocht naar een evenwichtige programmamix die zowel leefkwaliteit als haalbaarheid waarborgt.

Wat wordt de aanlooproute van station naar de Koepel? Via Sophiastreet of via Seelingsingel?

Antwoord: Beide routes zijn mogelijk. De definitieve aanlooproute wordt bepaald in overleg met de gemeente en betrokken ontwerpteams. De ambitie is een aantrekkelijke, groene en veilige route van het station naar De Koepel, zodat bezoekers het gebied vanzelf weten te vinden.

Wordt er gewerkt aan de inrichting van de Boschstraat? Dit is een van de belangrijkste toegangswegen naar het centrum. Deze straat heeft nu geen kwaliteit (geen bomen, groen en mooie verlichting).

Antwoord: Ja. De Boschstraat is een belangrijke entree tot de binnenstad en krijgt in samenwerking met de gemeente aandacht bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Verbetering van groen, verlichting en verblijfskwaliteit maakt deel uit van de bredere opgave om het gebied beter te verbinden met het centrum.

Is het mogelijk om de hoogte van de nieuwbouw in het Koepel District niet hoger te maken dan de Poort van Breda? Dit gebouw is kenmerkend en markant voor Breda.

Antwoord: De hoogteverhoudingen in het plan zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande stad. De Poort van Breda blijft een markant gebouw; de nieuwe bebouwing zoekt balans tussen stedelijke dynamiek en respect voor het historische ensemble. Hoogteaccenten zijn alleen toegestaan waar ze stedenbouwkundig verantwoord zijn.

Waarom komt er hoogbouw (>50m) in het historisch centrum? Waarom geen hoogbouw buiten de singel?

Antwoord: De keuze voor hoogte binnen de singel vloeit voort uit de stedelijke ambitie om de binnenstad te verdichten en erfgoedlocaties nieuw leven te geven. Buiten de singel zijn andere functies en schaalniveaus aan de orde. In dit plan dient de hoogte juist om restauratie en levendigheid te financieren. Niet als doel op zich, maar als middel om kwaliteit mogelijk te maken.

Wat is de samenhang met de ontwikkeling op het Chassé terrein?

Antwoord: De ontwikkelaars van Koepel werken samen met Delva. Delva is ook de landschaparchitect van Chassé terrein en er vindt regelmatig overleg plaats met de ontwikkelaars van Chassé. Het Koepel District en het Chassékwartier vormen samen een stedelijke zone waar cultuur, werken en wonen elkaar versterken. De plannen worden onderling afgestemd zodat beide gebieden complementair zijn: het Chassé als cultuurcluster en De Koepel als erfgoedicoon met een publieksfunctie.

Vervolg

De komende tijd gaan de ontwikkelaars verder met het uitwerken van de concept-ontwikkelvisie. Er wordt gekeken in hoeverre de input vanuit de themasessies hierin kan worden meegenomen. Het is de bedoeling om de ontwikkelvisie nog dit jaar aan te leveren aan het college van B&W. Als alles goed gaat, kan de bouw in 2028 starten. De opening van het Koepel District staat rond 2031 gepland. Planning onder voorbehoud.

Contact

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