

Breda BINNENSTE BUITEN



Voorbeelden van geslaagde transformaties in Breda



VOORWOORD

Steek energie in wat je wel wilt. Met die intentie ben ik wethouder geworden. In elk van mijn portefeuilles probeer ik dat elke dag weer waar te maken. Zo ook in de portefeuille Bouwen en Wonen. Een positieve benadering van transformaties werkt veel beter dan een negatieve over leegstand. Daar waar we eventjes zochten naar een financiële stok om leegstand mee te straffen hebben we uiteindelijk doorgepakkt op de strategie van de wortel. Wat heeft een eigenaar van een pand nodig om het weer nuttig in te zetten voor de Bredanaars. Hoe kunnen we hem of haar daar bij helpen, vanuit een 'ja, mits' houding. Die succesvolle werkwijze is halverwege 2017 bekrachtigt in de visie op leegstand. Je ziet dat die positieve energie vruchten af werpt. Op heel veel plekken in de stad zijn panden omgebouwd tot iets moois en ook steeds meer aannemers en investeerders haken hierop in. Met trots en beroepseer gaan ze aan de slag om iets moois en nuttigs weg te zetten. Dit boekje toont een aantal toonaangevende voorbeelden van geslaagde samenwerking.



Patrick van Lunteren
Wethouder Bouwen en Wonen

(Leeg)Stand van zaken

BEDRIJVEN



365.050 m²
245 OBJECTEN

Leegstand als % van de totale voorraad, in m²

1-1-2011	11%
1-1-2016	13%
1-1-2017	13%
1-1-2018	13%



WINKELS

47.183 m²
192 OBJECTEN

Leegstand als % van de totale voorraad, in m²

1-1-2011	5%
1-1-2016	15%
1-1-2017	11%
1-1-2018	11%



KANTOREN

140.620 m²
363 OBJECTEN

Leegstand als % van de totale voorraad, in m²

1-1-2011	14%
1-1-2016	20%
1-1-2017	20%
1-1-2018	18%

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Transformeren: wat, waarom en met wie?	6
3. Aan het woord	8
4. Overzichtskaart projecten	12
5. Transformaties in beeld	14
6. Zelf transformeren?	96
7. Wat maakt de match zo moeilijk?	101
8. En er gaat nog veel meer moois gebeuren...	103
9. Meer weten?!	105

TRANSFORMEREN: WAT, WAAROM EN MET WIE?

Als gebouwen langere tijd leegstaan, wordt dit vaak als een probleem gezien. Panden verwaarlozen, en ook voor de omgeving heeft het meestal geen positieve invloed als gebouwen niet in gebruik zijn. Bovendien zijn er vaak wel gebruikers of functies waarvoor deze lege gebouwen juist heel geschikt zijn. De Gemeente Breda heeft gekozen voor een compacte stad. De ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied wordt zo optimaal mogelijk gebruikt. Dat betekent dat ook voorrang wordt gegeven aan transformatie van panden en het benutten van braakliggende terreinen voordat er nieuwe gronden aan de randen van de stad worden opgeofferd voor stedelijke functies. De Gemeente Breda heeft daarbij soms de rol als eigenaar maar vaker als stimulator, facilitator en verbinder van initiatieven en ruimtes in de stad.

Is dit dan iets nieuws? Nee, want in de afgelopen jaren zijn veel panden in Breda op een mooie manier getransformeerd, waardoor de leegstand is teruggebracht. Echter door economische en maatschappelijke trends als thuiswerken en flexibilisering van werkplekken is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte de komende jaren verder zal afnemen. Ook sluit veel bestaand aanbod van bedrijfs- en kantoorpanden niet meer aan bij nieuwe werkconcepten en de wensen en eisen die gebruikers aan een gebouw stellen. Denk hierbij ook aan duurzaamheidseisen en de verplichting van energielabel C in 2023 voor kantoorgebouwen. Diverse winkels zullen naar verwachting verdwijnen door bijvoorbeeld het online winkelen. Daarnaast zal door de ontkerkelijking, religieus vastgoed vrijkomen en hebben veranderingen in het zorgstelsel



effecten op het zorgvastgoed. In het buitengebied dreigt voor veel agrarisch vastgoed leegstand en veel stallen worden momenteel al niet meer gebruikt. Kortom, de komende jaren zal het voorkomen van leegstand en transformatie of sloop & nieuwbouw aan de orde blijven om de stad mooi en aantrekkelijk te houden. Dit was de aanleiding voor de Gemeente Breda om een plan van aanpak leegstand en transformatie op te stellen. Dit plan van aanpak is in 2017 vastgesteld en heeft onder andere als doelstelling toe te werken naar een situatie waar alleen nog sprake is van frictieleegstand. Dit is de leegstand die noodzakelijk is voor de doorstroming in een gezonde vastgoedmarkt.

Transformatie gaat vaak over een functieverandering of hergebruik van een bestaand gebouw, maar kan ook sloop en nieuwbouw betreffen. In Breda staat per 1 januari 2018 meer dan 550.000 m² aan winkels, bedrijven en kantoren leeg. De helft hiervan staat zelfs structureel (drie jaar of langer) leeg. In alle segmenten komt hardnekkige leegstand voor, zowel in het commerciële vastgoed als in maatschappelijk-, zorg- en rijksvastgoed. Alleen op de woningmarkt komt nagenoeg geen leegstand voor. Verschillende leegstaande gebouwen zijn inmiddels succesvol getransformeerd naar woningen, nieuwe werkruimten of voorzieningen of zijn na aanpassingen opnieuw ingevuld binnen de huidige functie. Daarnaast zijn voor diverse locaties en panden ontwikkelingen opgestart voor transformatie (denk daarbij aan de gebouwen rondom de Gasthuisvelden, zoals de rechtbank en het voormalige belastingkantoor). Soms wordt juist gekozen voor een tijdelijke nieuwe invulling van het pand of een deel ervan, bijvoorbeeld als expositieruimte en werkruimte. Bredase voorbeelden hiervan zijn de tijdelijke expositie in het NS station en het tijdelijk gebruik van het voormalig belastingkantoor als bedrijfsruimte.

Het transformeren van leegstaande gebouwen naar een nieuwe functie heeft verschillende maatschappelijke voordelen. Niet alleen de negatieve effecten worden aangepakt maar ook wordt bijvoorbeeld nieuw woningaanbod gecreëerd. Het mes snijdt hier aan twee kanten, terugdringen van de leegstand en het voldoen aan de

vraag naar woningen. Voorkomen wordt hiermee dat nieuwe veelal groene ruimte elders in de stad voor bebouwing opgeofferd moet worden. Wanneer leegstaande panden weer een nieuwe invulling krijgen, kan dit de leefbaarheid van de omgeving ten goede komen. In het gebied ontstaat weer reuring.

We hebben ervoor gekozen dit voorbeeldenboek te maken om te laten zien wat er in Breda kan met panden die leegstaan of hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Dit boek willen we aanjager laten zijn en als inspiratie gebruiken voor nieuwe ideeën en initiatieven. Iedere transformatie is uniek, vraagt maatwerk en voegt op haar eigen wijze iets moois toe aan Breda. In dit boek is een selectie gemaakt van verschillende transformaties. Een aantal bekende – in het oog springende transformaties – laten we zien, maar ook een aantal die misschien niet iedereen direct voor ogen heeft. Ook transformaties waar aan de buitenzijde van een gebouw ogenschijnlijk niets veranderd is, maar waarbij de transformatie zich aan de binnenzijde voltrokken heeft. Naast onze voorbeelden laten we een aantal ervaringsdeskundigen aan het woord. Ruimtelijk ontwerpster Merel van der Linden deelt haar ervaring met het tijdelijk gebruiken van lege ruimtes. Hans Thoolen is coördinator ruimtelijke kwaliteit binnen de Gemeente Breda en deelt zijn visie. Saskia Schripsema legt als duurzaamheidsdeskundige binnen de Gemeente Breda de relatie tussen duurzaamheid en leegstand. Twee infographics tonen de te doorlopen stappen die nodig zijn als een nieuw beoogde functie niet direct passend is binnen een bestemmingsplan. Het boek wordt afgesloten met een pagina waar nog meer informatie is te vinden over transformatie en leegstand.

Wij hebben met veel plezier aan deze uitgave gewerkt en hopen dat ook jij je laat inspireren door de voorbeelden die je ziet!

Merel Mulders
namens team leegstand Gemeente Breda

Aan het woord

Beweging in leegstand

In het historisch perspectief van verstedelijking, groei en krimp en een steeds veranderende vraag naar ruimte is er altijd leegstand geweest, en het zal er ook altijd zijn. Een beetje leegstand is zelfs gezond voor groei en vernieuwing. Maar als we ruim boven die gezonde marge zitten, of het nu gaat om winkelcentra, maatschappelijk vastgoed, bedrijven en kantoren, kloosters en kerken, of boerderijen, vraagt dat om actie. Dat dat in onze provincie aan de orde is, blijkt uit de Brabantse leegstandsmonitor die we afgelopen jaar ontwikkelden (zie brabant.nl/leegstand). Van de urgentie om de mouwen op te stropen hoeven we inmiddels niemand meer te overtuigen.

Want wat al deze vraagstukken met elkaar gemeen hebben, is dat de vraag naar gebouwen met deze functies de komende jaren alleen maar afneemt. Dat vraagt om een integrale aanpak van leegstand, waarbij we transformatiekansen slim benutten voor nieuwe ruimtevragers als woningbouw, groen- en natuurontwikkeling, een circulaire economie, recreatie en duurzame energie, maar ook nieuwe maatschappelijke of economische initiatieven op zoek naar ruimte.

In die aanpak vinden Brabantse gemeenten de provincie aan hun zijde. In het volle besef dat 'oude' werkwijzen niet meer passen bij de maatschappelijke vraagstukken van vandaag.

De complexe samenleving die hecht aan ruimte voor eigen initiatief, maar die ook veel wetten en regels kent om belangen te beschermen. In de geest van de nieuwe Omgevingswet gaan we daarom als provincie graag samen met de gemeente Breda en andere betrokkenen aan de slag. Om vanuit een breed gedragen visie op een gebied transformatiekansen te verkennen, ontwikkelen en realiseren. Daarbij gebruik makend van de expertise die op andere plekken is opgedaan, net zoals we ook de kennis en ervaring die we hier opdoen breed beschikbaar stellen voor een effectieve aanpak van leegstand in Brabant.

Erik van Merrienboer
Gedeputeerde Ruimte en Financiën
Provincie Noord-Brabant



"Het blijft vaak onder de radar, maar stiekem gebeuren er in Breda echt hele mooie dingen!"

De stad is voortdurend in verandering, al meer dan 750 jaar. Van nederzetting aan de Mark naar een prachtige ommuurde vesting; van vesting naar een industriestad; geleidelijk van een industriestad naar een dienstestad; en van een provinciale centrumstad naar een open Europese stad. De stad is altijd in beweging, sociaal, fysiek en economisch. Er komen nog steeds nieuwe bewoners, de stad groeit en verandert. Gebouwen, en soms hele stadsdelen, verouderen of verliezen hun oorspronkelijke functie. Er zijn tijden geweest dat dan radicaal gesloopt werd, de vernieuwing van de stad had immers ruimte nodig, niet alleen voor moderne gebouwen, maar ook voor de auto.

Al geruime tijd is in Breda dit tij gekeerd. De stad gaat zorgvuldig om met haar bestaande cultuurhistorische waarden. "Behoud door ontwikkeling" is een belangrijk paradigma geworden in het proces van "herstedelijking" (het voortdurend opnieuw definiëren van wat we onder stedelijkheid verstaan). De vanzelfsprekendheid van sloop op basis van het stempel "verouderd" of "overbodig" bestaat niet meer en er wordt gezocht naar kansen en identiteit van de plek en hierop voortgeborduurd.

Alles van waarde is niet weerloos meer. Dat is inmiddels in Breda op veel plekken terug te zien. Met de secularisatie/ontkerkelijking dreigde het stadsbeeld ingrijpend te veranderen. Met vereende krachten is het gelukt om veel religieus erfgoed voor het nageslacht te bewaren, met soms heel onorthodoxe functies (kerk als sportzaal of kantoor, of een klooster omgebouwd tot casino). Veel industrieel erfgoed is helaas verdwenen, maar er zijn nog altijd prachtige voorbeelden terug te vinden, o.a. de complexen van de brouwerij aan de Ceresstraat, de Saval in de Heuvel, en de actuele plannen voor de Bakker en Rueb bedrijfshallen in het Havenkwartier. De bestuurlijke en militaire geschiedenis van Breda heeft een grote betekenis gehad voor de structuur van de stad en voor prominente gebouwen. Een en ander is verdwenen, maar ook veel bewaard of onder het zand vandaan getoverd (o.a.

Lunet B aan de Slingerweg). Oude kazerneterreinen kregen een nieuwe functie (o.a. Chassé Kazerne) of plannen zijn in uitvoering of in de maak (bijv. De Rooipannen op Seelig Noord). Sommige stedelijke structuren laten zich niet wegdrücken. 40 jaar na het dempen van de Haven is deze met de Nieuwe Mark weer teruggebracht in het stedelijk weefsel, en geeft kleur en identiteit aan de westzijde van de binnenstad. De Mark meandert ook weer in het Markdal.

Breda heeft een planningstraditie waarin stedenbouw en landschapskunde hand in hand gaan. Dit heeft in de voor- en naoorlogse uitbreidingen voor veel bijzondere wijken gezorgd. In een cultuurhistorische atlas zijn de waarden van deze stadsdelen in kaart gebracht, opdat deze zorgvuldig worden meegewogen in de afwegingen rond transformaties.

De compacte stad benadering maakt dat zich nieuwe uitdagingen aandienen. De veranderende economie vraagt om nieuwe werklandschappen. De individualisering en veranderde samenlevingsvormen vragen om andere woningtypen. Wonen en werken hoeven steeds minder uit elkaar te liggen. Hergebruik en/of aanpassing van bestaande structuren en gebouwen kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren, met vaak heel verrassende resultaten.

In dit boekje zijn verrassende, stimulerende en soms spectaculaire voorbeelden opgenomen, nota bene uit onze eigen stad! Deze laten zien dat het bestaande een prachtige rol kan spelen in het nieuwe, bij de "herstedelijkingsopgave" van Breda.

Hans Thoolen
Gemeente Breda

Transformatie en duurzaamheid

Transformatie van bestaande gebouwen is de ultieme vorm van duurzaam bouwen. In Breda zijn daar al diverse voorbeelden van, zoals het Rabobank kantoor aan de Claudius Prinsenlaan en het voormalige pand van de sociale dienst aan de Vlaszak (nu Gasthuyspoort). De bewustwording op het terrein van energie- en waterbesparing, een gezond binnenklimaat en materiaalgebruik neemt toe. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad de komende jaren dankzij energieneutrale en gasloze ambities flinke stappen maken. Duurzame technieken worden toegepast zoals isolatie van gevels, en daken, warmte- en koudeopslag (WKO), ventilatie met warmte terugwinning, slimme regeltechnieken, duurzame bouwmaterialen en zonnepanelen. Casco's worden hergebruikt waardoor je sneller kunt bouwen, verpaupering wordt tegengegaan, efficiency en comfort van de woningen verbeterd.

Het blijkt dat de meerkosten van een dergelijke duurzame transformatie beperkt zijn én van grote meerwaarde voor de eindgebruiker. In bredere zin kan een duurzaam gebouw ook van toegevoegde waarde zijn voor de omgeving en voor duurzame stedelijke ontwikkeling in het algemeen. Afstemming op de eindgebruiker maakt dat men in een goede woonomgeving kan vertoeven wat een positief effect heeft op de bewoners.

Mogelijkheden om kostenefficiëntie en duurzaamheid te verenigen zijn aanwezig. Zeker nu de markt en eindgebruikers hierom vragen. Door het in één keer gezamenlijk en vroegtijdig in het proces op te pakken, met aandacht voor oude kenmerken van de panden, kun je een gezonde basis voor komende 50 jaren leggen.

Ook veel mogelijkheden om duurzame transformatie te realiseren zijn voorhanden. Naast het feit dat transformatie op zich al duurzaam is - omdat het gebouw opnieuw wordt gebruikt - is de kwaliteit van het gebouw bijvoorbeeld een extra succesfactor. Denk bijvoorbeeld aan verbeterde waterafvoer door een sedumdak. Naast het behalen van winst op energieverbruik en het isoleren, koeler in de zomer en warmer in de winter, vangt het fijn stof af wat bijdraagt aan een betere luchtkwaliteit. Tevens draagt vergroening bij aan het tegengaan van de opwarming en blijft het goed toeven in de stad. Isolatieconstructies en regeltechniek besparen niet alleen energie, maar verbeteren ook het binnenklimaat van de woning.

Saskia Schripsema
Gemeente Breda

"In 2050 wil Nederland aardgasloos zijn. Gemeente Breda heeft de ambitie in 2044 CO²-neutraal te zijn. De bestaande bouw moet verduurzamen om dit doel te bereiken."

Tijdelijke invullingen

Welkom in de wereld van Van Gogh

In 2016 heb ik van Stichting Cultuurbehoud de opdracht gekregen om het leegstaand casco in het station in te richten. De pop-up expo "Welkom in de wereld van Van Gogh" heeft in 14 maanden ruim 19.000 bezoekers ontvangen. De locatie is geschikt omdat veel mensen wachten op de bus of trein. Ook de combinatie met de Playmobile (ook een pop-up gevestigd in een winkelpand tegenover) zorgde voor extra bezoekers. Daarnaast organiseert de stichting veel rondleidingen en bijeenkomsten die mensen naar deze locatie brengt. Bezoekers reageerden enthousiast op de pop-up. Het is gratis toegankelijk en kregen op interactieve (en hedendaagse) manier iets mee van de historie.

Mantel der Liefde

Mantel der Liefde (Stationsplein 18) had een iets minder gunstige ligging in vergelijking tot de pop-up "Welkom in de wereld van Van Gogh". Maar de bezoekers kwamen wel gericht en vonden het ook een bijzondere tentoonstelling. Twaalf verschillende verhalen die inzicht geven over mantelzorg en ouderen. Veel bezoekers deelden tijdens het bezoek aan de tentoonstelling, wat hun ervaring met mantelzorg is of wat ze om hen heen zien gebeuren. Het geeft aanleiding tot een gesprek. Op de ruimte werd ook vaak positief gereageerd; ruim, hoog, veel licht. Deze ruimte hadden we in gebruik van november 2017 tot half januari 2018. In juni 2017 hebben we kennis gemaakt met NS en ons plan gepresenteerd. Zij reageerden ontzettend enthousiast omdat het maatschappelijke onderwerp hen erg aansprak. We hebben verschillende leegstaande ruimten in het station bekeken. En deze sprak ons gelijk aan!

Dit omdat wij een vrij grote fototentoonstelling voor ogen hadden. De NS heeft speciaal stroomvoorziening aangelegd zodat we gebruik konden maken van dit casco. De ruimte was wat koud voor een bijeenkomst, omdat er geen verwarming aanwezig is. Daarnaast was er geen watervoorziening en toilet. Dat geeft wat beperkingen, maar dat wisten we op voorhand. Het contact met de eigenaar is prettig verlopen. Dit was voor ons de eerste

keer dat we een leegstaand casco tijdelijk in gebruik namen. Uit onwetendheid waren we niet op de hoogte van het vergunningstraject bij de Gemeente Breda. Op de website van de Gemeente Breda kun je een formulier downloaden en invullen.

Persoonlijk vind ik het vreemd dat er een standaard formulier moet worden ingevuld voor een tijdelijk invulling voor een leegstaand gebouw. Het is namelijk een uniek project en heeft een toegevoegde waarde. Ook is het een initiatief zonder winstoogmerk en het is van tijdelijke aard. Logisch dat het kenbaar gemaakt moet worden, maar het vergunning traject voelde als een onzeker proces met name door: dat de hoogte van de legeskosten onduidelijk zijn, of de vergunning wel of niet wordt verleend en hoelang het duurt voordat de vergunning wordt verleend. Tijdelijke pop-up initiatieven ontstaan vaak in korte tijd en worden ondersteund door sponsors of subsidies. Die laatste factor is bepalend of het project door kan gaan en brengt onzekerheid met zich mee.

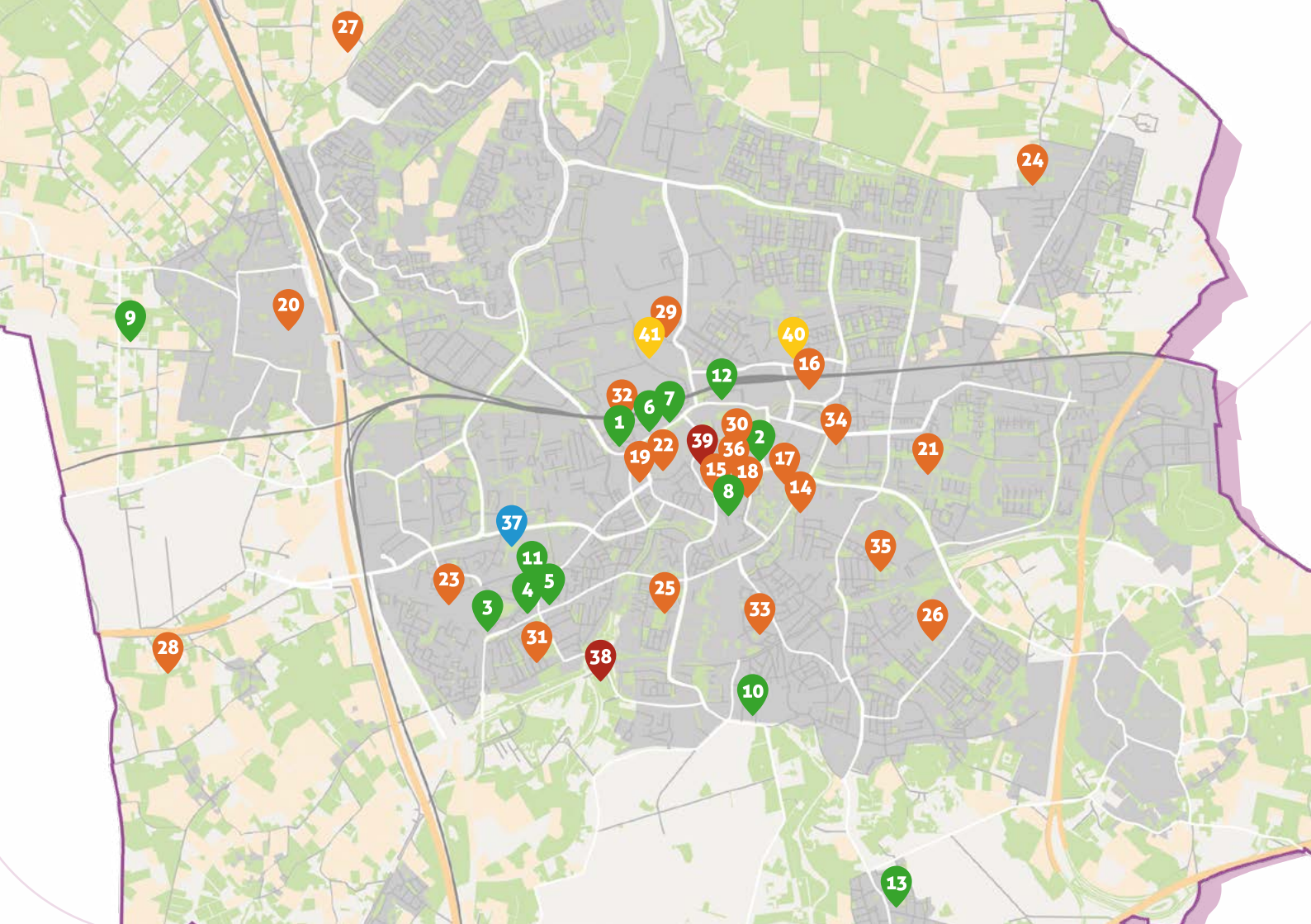
Kansen voor leegstand in Breda

Het tijdelijk invullen van leegstaande panden kan een meerwaarde zijn voor 3 partijen: de eigenaar van het pand, de huurder en de gebruiker. Maar het kan ook een oplossing bieden voor een bredere collectieve behoefte of vraagstuk. Door leegstand als kans te zien, ontstaat er een speelterrein waar van alles kan gebeuren. Elk gebouw is anders en er zijn verschillende behoeften die met elkaar verbonden kunnen worden.

Merel van der Linden
Ruimtelijk Ontwerpster

Foto: Ben Veenstra





OVERZICHTSKAART PROJECTEN

Oud pand → nieuwe functie

1. Triple-O
2. Gasthuyspoort
3. Het Depot
4. Bibliotheek De Vlieren
5. Scharenburgstraat 44
6. Tramsingel 23-27
7. Smederijstraat 1-7
8. Voormalig gemeentehuis Nieuw Ginneken
9. Voormalig tuincentrum
10. De Werve
11. De Ruimte
12. Spoorstraat 145
13. Coach + Result

Panden met CULTUURHISTORISCHE waarde → nieuwe functie

14. Watertoren Wilhelminasingel
15. Hotel Nassau
16. De Drie Hoefijzers
17. Holland Casino
18. Grand Theatre
19. ANNAstede
20. Voormalig gemeentehuis Prinsenbeek
21. Toren H. Michael kerk

22. Zorghotel Merlinde
23. Voormalige Princenhaagse Rabobank
24. Voormalig gemeentehuis Teteringen
25. Kloosterlofts Blok-B
26. Voormalige school
27. Landgoed Keihoef
28. Kerk Liesboslaan
29. Watertoren Speelhuislaan
30. Huis Ocrum
31. O.L. Vrouw van Altijddurende Bijstand kerk
32. Lunet B
33. Winford
34. Florijncollege
35. Klooster Generaal Maczekstraat
36. Schouwborg Concordia

Oud pand → OPGEKNAPT

37. Ettensebaan

REVITALISERING

38. BONDpark
39. De Barones

HERBESTEMMING → TIJDELIJKE FUNCTIE

40. De Faam
41. Pier 15



Bouwjaar: 1959

Adres: Reduitlaan 39, 4814 DC Breda

Status: gerealiseerd 2007

Eigenaar: Grosfeld Holding B.V.



TRIPLE-0

BRANDWEERKAZERNE → KANTOOR



Bouwjaar: 1977

Adres: Vlaszak, 4811 GR Breda

Status: gerealiseerd 2016

Eigenaar: Maas-Jacobs Vastgoed B.V.



GASTHUYSPOORT

KANTOOR → HORECA & WONEN



Bouwjaar: 1992

Adres: Mastbosstraat 12, 4813 GT Breda

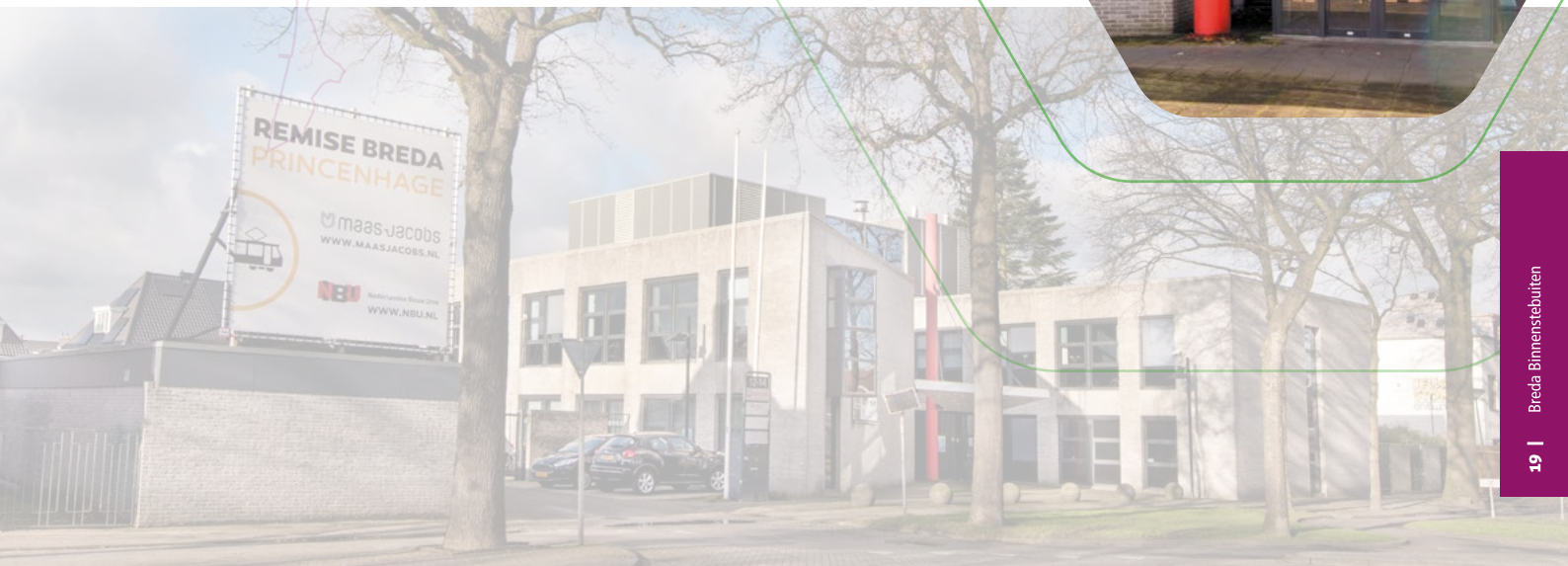
Status: in uitvoering

Eigenaar: Stichting Beheer De Commandeur II



HET DEPOT

KANTOOR → WONEN



Bouwjaar: 1963

Adres: Doctor Struyckenstraat 161, 4812 BC Breda

Status: gerealiseerd 2016

Eigenaar: Duurzaam Vastgoed B.V.



BIBLIOTHEEK De Vlieren

BIBLIOTHEEK → STUDENTENHUISVESTING



Bouwjaar: 1964

Adres: Scharenburgstraat 44, 4812 PP Breda

Status: gerealiseerd 2015

Eigenaar: R.V. van der Graaf



SCHARENBURGSTRAAT 44

KANTOOR → WONEN

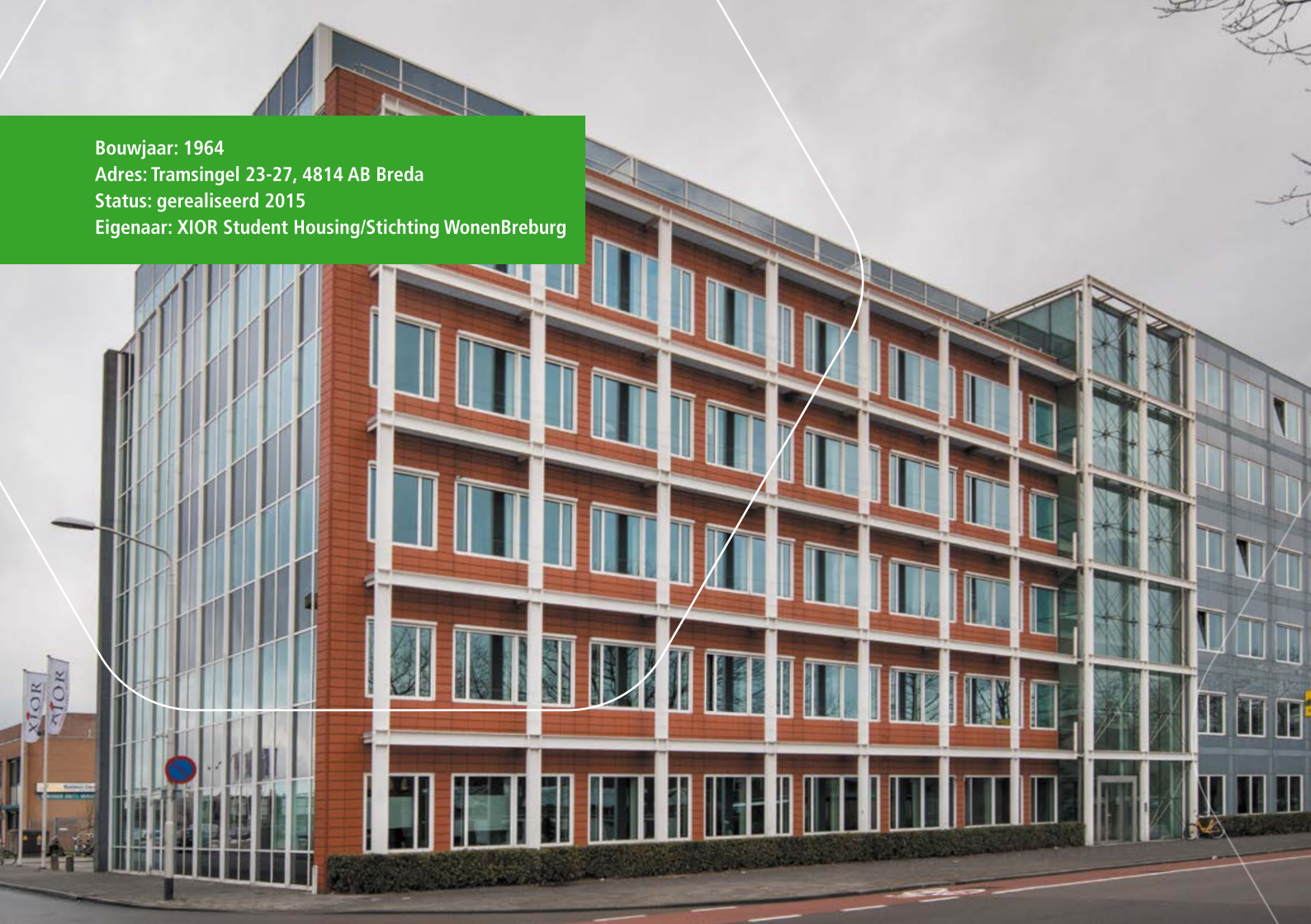


Bouwjaar: 1964

Adres: Tramsingel 23-27, 4814 AB Breda

Status: gerealiseerd 2015

Eigenaar: XIOR Student Housing/Stichting WonenBreborg



Tramsingel 23-27

KANTOOR → STUDENTENWONINGEN/FITNESS



Bouwjaar: 1991

Adres: Smederijstraat 1, 4814 DB Breda

Status: gerealiseerd 2016

Eigenaar: Studentensingel Breda B.V.



Smederijstraat 1-7

KANTOOR → STUDENTENWONINGEN



Bouwjaar: 1964

Adres: Wilhelminaplein 5, 4851 AR Ulvenhout

Status: gerealiseerd 2010

Eigenaar: koopwoningen



Voormalig gemeentehuis Nieuw Ginneken

gemeentehuis → wonen



Bouwjaar: 1979

Adres: Vianendreef 93, 4841 LE Prinsenbeek

Status: gerealiseerd 2012

Eigenaar: E.M. de Raaff



Voormalig Tuincentrum

TUINCENTRUM → BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW





HUIZE DE WERVE

de Werve
• WERVELEND WONEN

- 10 jaar ervaring in vastgoedmarkt
- 10 jaar ervaring in vastgoedmarkt
- 10 jaar ervaring in vastgoedmarkt
- 10 jaar ervaring in vastgoedmarkt

DEWERVEBRED.A.NL KIN Van der Sandt

DIT MAJAAR IN VERKOOP!
SCHRIJF NU IN VOOR
EXCLUSIEVE PRE-SALE

Bouwjaar: ca. 1930
Adres: Cartier van Disselstraat 64, 4835 KP Breda
Status: in uitvoering, medio 2018
Eigenaar: Maas-Jacobs Vastgoed B.V.

De Werve

ZORGINSTELLING → Wonen



Bouwjaar: 1957

Adres: Heuvelstraat 52B, 4813 GB Breda

Status: gerealiseerd 2017

Eigenaar: H.E.R. Polak



De Ruimte

SCHOOL → VERGADERRUIMTES





Bouwjaar: 1987

Adres: Spoorstraat 145, 4811 BH Breda

Status: gerealiseerd 2010

Eigenaar: Spooréén B.V.

SPOORSTRAAT 145

KANTOOR → WONEN



Foto: Appie Bonis



Bouwjaar: 1954
Adres: Annevillelaan 33, 4851 CA Ulvenhout
Status: gerealiseerd 2014
Eigenaar: CR Beheer B.V.

Coach + Result

BIBLIOTHEEK → KANTOOR



*"Ik heb vroeger op deze basisschool les gehad,
en nu zit mijn onderneming in dit pand"*

Sjoerd Wenselaar, eigenaar/trainer

Bouwjaar: 1894

Adres: Wilhelminasingel 19, 4818 AC Breda

Status: gerealiseerd 1976

Eigenaar: DGG Vastgoed V B.V.



Watertoren Wilhelminasingel

 **WATERTOREN → KANTOOR**



Bouwjaar: 1540

Adres: Nieuwstraat 23, 4811 WV Breda

Status: gerealiseerd 2016

Eigenaar: Designhotel Nieuwstraat Beheer B.V.



Hotel Nassau

Wonen → KERK → HOTEL



Bouwjaar: 1922
Adres: Ceresstraat 13, 4811 CA Breda
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: Kaavee Monumenten B.V.



De Drie Hoefijzers



KANTOOR & BROUWERIJ → BEDRIJFSVERZAMELKANTOOR & HORECA





Bouwjaar: 1502

Adres: Kloosterplein 20, 4811 GN Breda

Status: gerealiseerd 2003

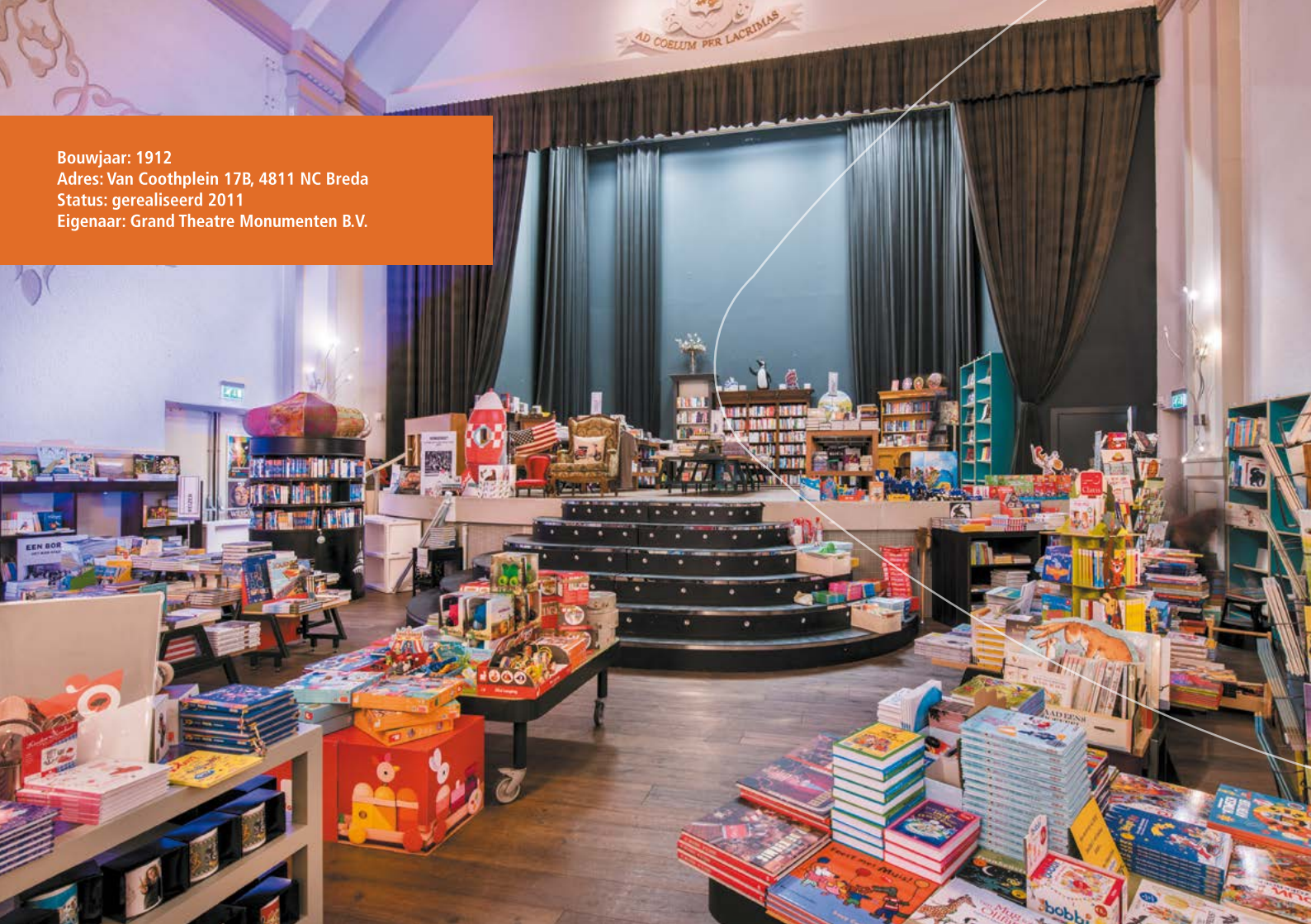
Eigenaar: Holland Casino

Holland Casino

KLOOSTER → KAZERNE → casino



Bouwjaar: 1912
Adres: Van Coothplein 17B, 4811 NC Breda
Status: gerealiseerd 2011
Eigenaar: Grand Theatre Monumenten B.V.



Grand Theatre

BIOSCOOPTHEATER → BOEKHANDEL & HORECA



Bouwjaar: 1904
Adres: Haagweg 1, 4814 GA Breda
Status: gerealiseerd 2002
Eigenaar: N.V. Monumenten Fonds Brabant



ANNasteDe

KERK → KANTOOR



Bouwjaar: 1860
Adres: Markt 5, 4841 AA Prinsenbeek
Status: gerealiseerd 2014
Eigenaar: Woonzorg Nederland



Voormalig gemeentehuis Prinsenbeek

gemeentehuis → kantoor





Bouwjaar: 1958

Adres: Hooghout 67, 4817 Breda

Status: planfase, realisatie 2018

Eigenaar: R.K. Heilige Augustinusparochie

Toren H. Michael KERK



KERK → BED & BREAKFAST



Bouwjaar: 1882
Adres: Schorsmolenstraat 6, 4811 VP Breda
Status: gerealiseerd 2013
Eigenaar: Interesting Beleggingen B.V.



ZORGHOTEL Merlinde

ZIEKENHUIS → ZORGHOTEL



Bouwjaar: 1900
Adres: Haagse Markt 6, 4813 BA Breda
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: Westpoort Vastgoed B.V.



Voormalige Princenhaagse Rabobank



WOONHUIS → KANTOOR → RETAIL & HORECA





Bouwjaar: 1821
Adres: Hoenev eind 3, 4847 AJ Teteringen
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: Amvest LCF Custodian B.V.



Voormalig gemeentehuis Teteringen

gemeentehuis → zorgonderneming





Bouwjaar: 1950

Adres: Oranjeboomstraat 194, 4812 EM Breda

Status: gerealiseerd 2017

Eigenaar: M. van Boven

KLOOSTERLOFTS BLOK-B



KLOOSTER → WONEN



"Uitgangspunt voor ontwikkeling is de geschiedenis van de locatie. In het verleden werd dit pand gebruikt als nonnenklooster en was het gebied ingericht op het elkaar ontmoeten. Dit elkaar ontmoeten staat centraal in het concept." - Martijn van Boven

Bouwjaar: 1937
Adres: Overakkerstraat 200 - 206, 4834 Breda
Status: gerealiseerd 2016
Eigenaar: A.H.P. Poiesz



Voormalige school

SCHOOL → BUURTHUIS → WONEN



Bouwjaar: 1872
Adres: Bredestraat 9, 4823 ZA Breda
Status: in uitvoering 2017
Eigenaar: Landgoed Keihoef B.V.





Landgoed Keihoef

AGRARISCH → ZORGONDERNEMING



Bouwjaar: 1929
Adres: Liesboslaan 293, 4838 EV Breda
Status: gerealiseerd 2015
Eigenaar: Parochie v.d. H. Johannes Mar. Bapt. Vianneij



Kerk Liesboslaan

KERK → DETAILHANDEL



Bouwjaar: 1935
Adres: Speelhuislaan 158, 4815 CJ Breda
Status: gerealiseerd 2010
Eigenaar: SOAB Holding B.V.





WATERTOREN SPEELHUISLAAN

WATERTOREN → KANTOREN

*"We verbouwen zo min mogelijk.
De kracht van dit pand is de
originele constructie,
deze willen we zoveel
mogelijk behouden."*



Bouwjaar: 1536
Adres: Sint Janstraat 18, 4811 ZM Breda
Status: gerealiseerd 1995
Eigenaar: Gemeente Breda



Huis Ocrum

WOONHUIS → KUNSTCENTRUM



Bouwjaar: 1952
Adres: Monseigneur Nolensplein 10, 4812 JC Breda
Status: gerealiseerd 2010
Eigenaar: Stichting WonenBreborg



O.L. Vrouw van Altijddurende Bijstand Kerk

KERK → DIVERSE FUNCTIES



Bouwjaar: 1842
Adres: Reduitlaan 31, 4814 DC Breda
Status: gerealiseerd 2005
Eigenaar: N.V. Stadsherstel Breda



Lunet B

VERDEDIGINGSWERK → KANTOOR



RECEPTIE

Bouwjaar: 1965
Adres: Cimburgalaan 98K, 4819 BD Breda
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: Waterwijk B.V.



WINFORD

KERK → SCHOOL



"Wij zijn een kleinschalige priveschool. Als ik op mijn kantoor zit, of in een van de lesruimten boven, dan kan ik echt genieten van het uitzicht over de het park en de markt."

Bouwjaar: 1923
Adres: Wilhelminasingel 33, 4817 JX Breda
Status: gerealiseerd 1994
Eigenaar: Stichting ROC West-Brabant



FLORIJNCOLLEGE

ZIEKENHUIS → SCHOOL



Bouwjaar: 1927
Adres: Generaal Maczekstraat 82, 4818 BX Breda
Status: gerealiseerd 2010
Eigenaar: Stichting AlleeWonen



KLOOSTER Generaal Maczekstraat

KLOOSTER → STUDENTHUISVESTING



Bouwjaar: 1880
Adres: Van Coothplein 37, 4811 KB Breda
Status: gerealiseerd 1996
Eigenaar: o.a. koopwoningen



SCHOUWBURG CONCORDIA

THEATER → DIVERSE FUNCTIES



Bouwjaar: 1977
Adres: Ettensebaan 17A, 4812 XA Breda
Status: gerealiseerd 2016
Eigenaar: Westpoort Vastgoed B.V.



ETTENSEBAAN

RETAIL → RETAIL



Bouwjaar: 1985
Adres: Graaf Engelbertlaan 75, 4837 DS Breda
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: Brengel B.V.



BONDpark

mono tenant → multi tenant



Bouwjaar: 1997
Adres: De Barones 73, 4811 XZ Breda
Status: gerealiseerd 2015
Eigenaar: Kroonenberg Groep B.V.



De Barones

RETAIL → RETAIL (REVITALISERING)



Bouwjaar: 1912
Adres: Liniestraat 19, 4816 BG Breda
Status: gerealiseerd 2017
Eigenaar: De Faam Breda B.V.





De Faam

FABRIEK → maatschappelijk



Bouwjaar: 1958
Adres: Veilingkade 12, 4815 HC Breda
Status: gerealiseerd 2014
Eigenaar: Gemeente Breda





Pier 15

INDUSTRIE → maatschappelijk



Zelf transformeren?

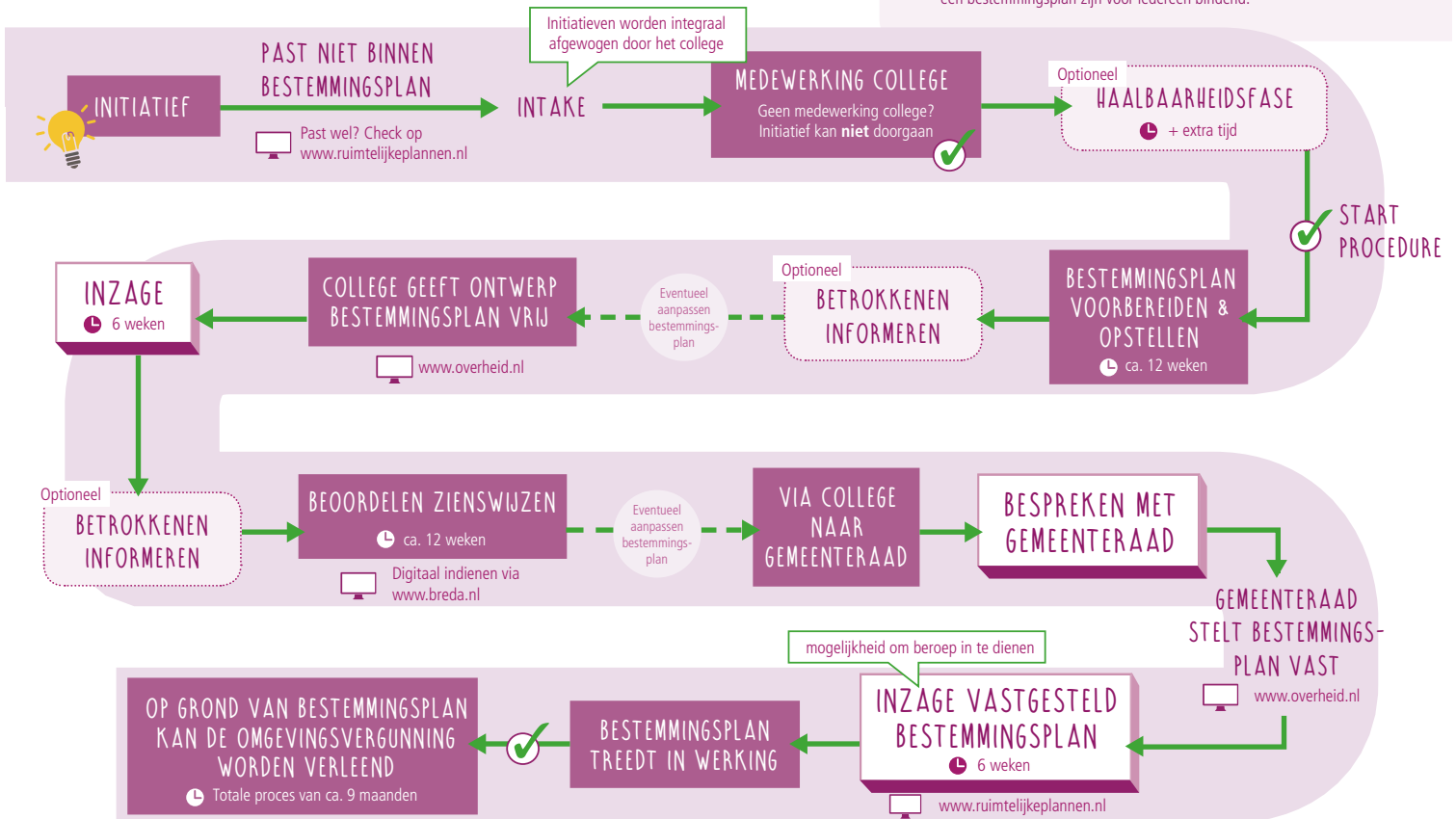
Denk dan aan:



Procedure bestemmingsplan

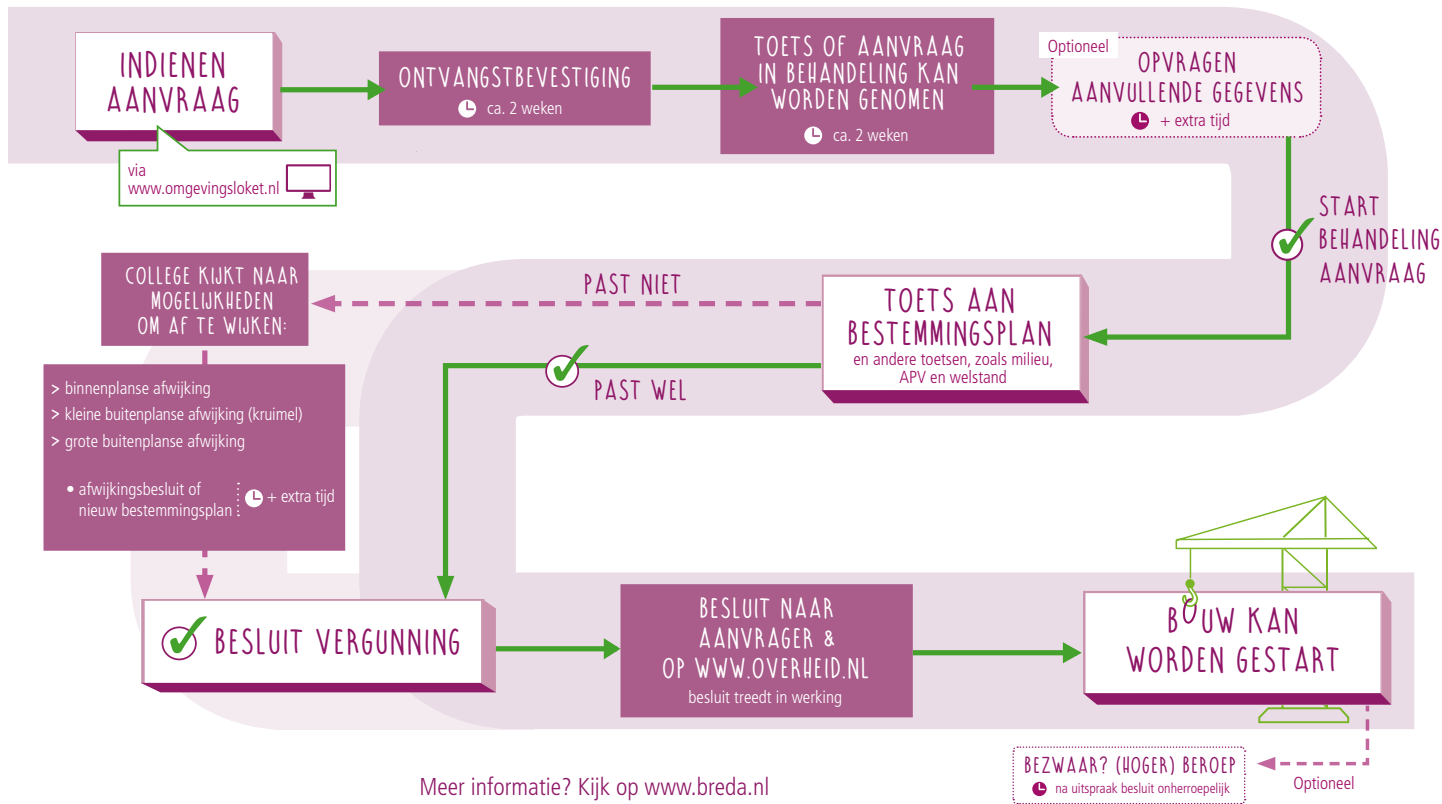
WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?

Een bestemmingsplan geeft aan waar en wat gebouwd mag worden. Ook regelt dit plan hoe grond en gebouwen gebruikt mogen worden. Regels in een bestemmingsplan zijn voor iedereen bindend.





Procedure omgevingsvergunning Bouwen



Meer informatie? Kijk op www.breda.nl



**900 adressen &
vele RUIMTEZOEKERS**

Te groot, te klein, geen parkeerplaatsen, geen buitenruimte, geen toilet, geen water, niet brandveilig, niet werken de verwarming, geen fietsenstalling, te ver weg van een bushalte, geen eigen ingang, niet rolstoeltoegankelijk in de natuur, te weinig daglicht, geen lift, teveel trappen

Wat maakt de match zo moeilijk?

eigenaar wil niet meewerken, te duur, onzekere voorwaarden, regent binnen, andere gebruiker van het pand wil niet meewerken, bestemmingsplan laat functie toe, geen middelen voor juridische procedure, regelen delijke vergunning duurt te lang, niet duidelijk bij je moet zijn, eigenaar belt niet terug, eigenaar onvino



En er gaat nog





veel meer moois gebeuren...





Meer weten?!

Achtergrondinformatie

- Herbestemmen in Nederland, www.herbestemming.nu
- Rijksdienst voor ondernemend Nederland, www.rvo.nl
- Ruimtelijk beleidskader, structuurvisie Breda 2030, www.breda.nl/beleid
- Provincie Noord Brabant, www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/leegstand.aspx
- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren
- vng.nl/onderwerpen/index/ruimte-en-wonen/leegstand-en-herbestemming

Agrarische complexen

- Leegkomende agrarische complexen, www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/201711102vab

Herbestemmen van monumenten

- Herbestemmen kerkgebouwen, www.toekomstkerkgebouwen.nl/NL/home/1-0-10/home.htm
- <http://www.monumentenfondsbrabant.nl>

Verduurzaming

- Energielabel C kantoren, www.cobouw.nl/bouwbreed/blog/2017/5/vanaf-2023-kantoren-minimaal-energielabel-c-wat-betekent-dat-101248485
- Verduurzaming Bredaas gemeentelijk vastgoed, www.energiekbreda.nl/duurzaam-ondernemen/verduurzaming-gemeentelijke-organisatie/duurzame-gemeentelijke-gebouwen
- www.energiesubsidiewijzer.nl/

Advisering

- www.boei.nl/rollen-en-producten
- www.stadsherstelbreda.nl/





Contact en nadere informatie

Gemeente Breda
Breda, maart 2018
1^e druk

Fotografie
Edwin Wiekens fotografie/Gemeente Breda
tenzij anders vermeld

Tekst
Projectteam leegstand en transformatie
leegstand@breda.nl

Alles uit deze publicatie mag worden overgenomen en gebruikt mits bronvermelding wordt gehanteerd

