

[On]Benut Breda

Voorbeelden van mooie transformaties van gebouwen in Breda



VOORWOORD

Als geboren en getogen Bredanaar heb ik in mijn leven al heel wat panden van functie zien veranderen. Verrassend dat we daar in de vastgoedwereld een woord voor hebben: transformatie. Bij leegstand of wanneer de actualiteit dat van ons vraagt, is creativiteit troef. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de krapte op de woningmarkt. Dan moeten we 'het onbenutte gaan benutten'. En benutten we de panden op een andere manier. Met maatwerk. Wonen boven winkels op plekken die nu alleen voor opslag worden gebruikt. Of een schuur die een woning wordt. Of als het om andere vastgoedbehoefte gaat; een klooster dat een opleidingsinstituut wordt. Zo biedt leegstand prachtige kansen en wordt het Bredase transformatiebeleid steeds zichtbaarder in de stad. En de gebieden die het betreffen, levendiger. Over levendig gesproken; graag zou ik de panden waar het om gaat met een digitale projectie tot leven laten komen. Met projecties van vorige levens van de panden inspireren voor mogelijke toekomstige functies. Maar, dat komt later. Je moet wat te wensen houden, nietwaar? Eerst dit boekje vol met mooie voorbeelden en inspirerende verhalen van goed gelukte transformaties!



Daan Quaars
Wethouder Bouwen en Wonen



Met aan het woord...



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Voorwoord	3
2. Inleiding	7
3. (Leeg)stand van zaken	9
4. Overzichtskaart mooie transformaties	11
5. Gebiedsontwikkelingen in Breda	13
6. Tijdelijk gebruik	49
7. Transformaties van erfgoed	69
8. (Vast)goed ingevuld!	109
9. Zelf transformeren? Denk aan...	125
10. Er gaat nog veel meer moois gebeuren...	129
11. Meer weten?!	131

NUT en noodzaak TRANSFORMATIE LEEGSTAAND VASTGOED!

Leegstand biedt kansen

De vastgoedwereld is in beweging. Breda werkt hard om het woningaanbod te verruimen, omdat het niet meer voor iedereen lukt een passende woning te vinden. Huurders en kopers voor bedrijfspanden hebben een keus uit panden. Door veranderingen in de vraagkant en door (te) veel aanbod, is de leegstand nog altijd aanwezig. Dit heeft gevolgen voor eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, pensioenfondsen, financiers, gebruikers en burgers. Structurele leegstand (> 3 jaar leeg) beïnvloedt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid negatief. Gemeente Breda wil een bijdrage leveren om de vastgoedmarkt weer gezond te maken.

Keuzes maken en investeren in de stad

De Bredase leegstands aanpak hangt nauw samen met gebiedsontwikkelingen zoals Via Breda, Gasthuisvelden en Claudius Prinsenlaan en met afzonderlijke locatieontwikkelingen. Met deze aanpak zijn keuzes te maken en kan het effect van transformeren zo hoog mogelijk zijn. Visie en strategie helpen om duidelijkheid te hebben over het inzetten van het juiste instrumentarium en de rol van Gemeente Breda. Waar en wanneer wordt ingezet op sloop, op transformatie, op ingrijpen in lopende projecten en in het bestaande programma? We doen dat samen met vele partners in de stad. Op dit moment zijn er diverse ontwikkelingen in de stad die nieuwe impulsen geven aan plekken die niet meer zo levendig waren. Ook streven we naar een hoge kwaliteitswinst, waarbij we ook naar het verduurzamen van het vastgoed kijken.



Maatwerk & geluk & geduld

Het aanpakken van leegstand vastgoed vraagt maatwerk, inzet van velen én een lange adem. Aanpak op de ene plek hoeft nog niet succesvol te zijn op een andere plek. En een beetje geluk om de juiste partijen aan elkaar te binden, de juiste match te maken. Aanpakken van leegstand brengt nieuwe vitaliteit in gebieden. Het vorige boekje 'Breda Binnenste Buiten' dat in 2018 is uitgebracht, met hierin 41 geslaagde transformatievoorbeelden, laat zien dat in Breda ruime ervaring aanwezig is met het herbestemmen en transformeren van vastgoed. Ook in het afgelopen jaar zijn nieuwe ideeën verder uitgewerkt waardoor we opnieuw mooie voorbeelden willen delen.

Diverse voorbeelden

De voorbeelden in dit boekje laten zien hoe divers herbesteding en transformaties zijn. Een klooster wordt een opleidingsinstituut, een schuur is herbestedd naar een woning, een kerk naar twee woningen en creatieve zzp-ers bevolken tijdelijk het voormalig Breda's Museum aan de Parade. Bij alle veranderingen zijn eigenaren betrokken in combinatie met ontwikkelaars, architecten, placemakers, investeerders en omwonenden. Soms gaat het rap, maar vaak zijn het trajecten die meerdere jaren lopen.

Verbinden van partijen & ideeën laten landen

Onze belangrijkste rol is verbinden, kansen zien en initiatieven mogelijk maken. Voor aanvragers gaan we op zoek naar een locatie waar hun idee kan landen en brengen we ze in contact met de eigenaar van een leegstaand pand. En het werkt om de leegstand aan te pakken, langzaam maar zeker lopen de leegstandcijfers terug zoals weergegeven in het overzicht (leeg)stand van zaken. Niet alleen door het gunstige economische klimaat maar ook door leegstaande panden uit het aanbod te halen en bewust te herbestemmen. Maar we zijn er nog niet. Nog steeds zijn er gebouwen in Breda die geen functie (meer) hebben. En door allerlei trends & ontwikkelingen in de vastgoedmarkt komen daar de komende jaren meer panden bij. Met trots presenteren we dit boekje met mooie voorbeelden en verhalen, die vast ook jou kunnen inspireren.

Merel Mulders,
Projectmanager transformatie vastgoed, Gemeente Breda



(Leeg)stand van zaken



Bedrijven

145.000 m²



Winkels

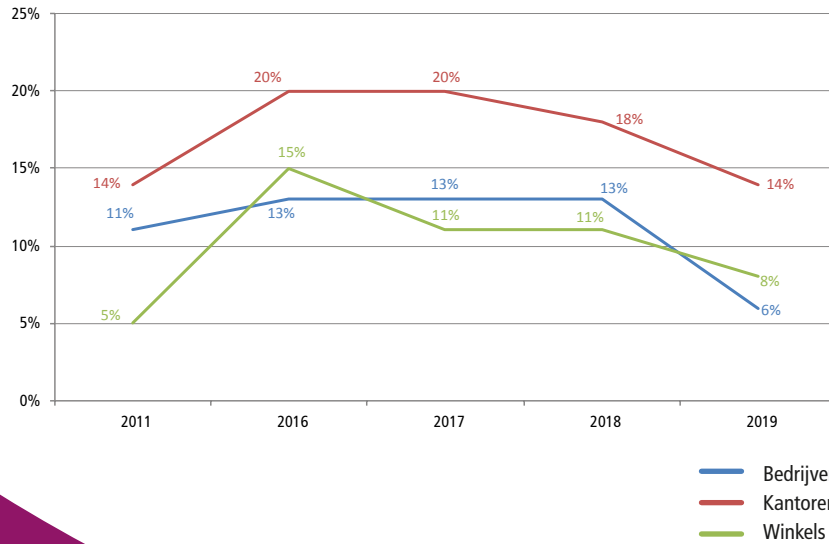
36.000 m²

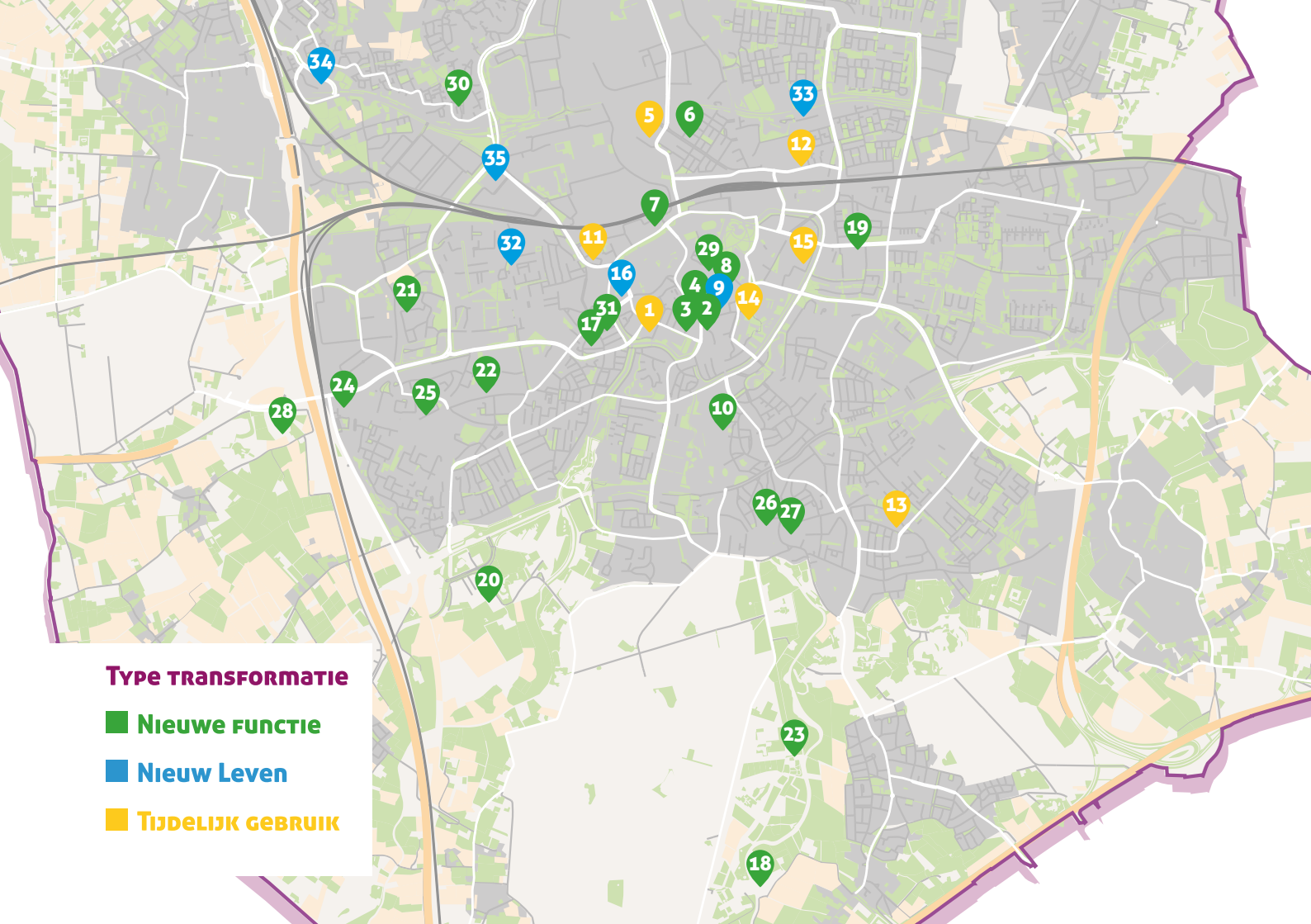


Kantoren

92.000 m²

PERCENTAGE AANTAL m² LEEGSTAND KANTOREN, WINKELS EN BEDRIJVEN





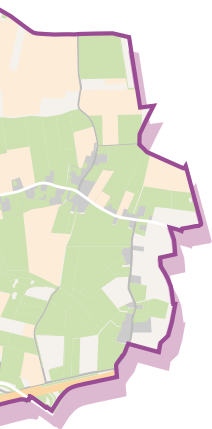
TYPE TRANSFORMATIE

Nieuwe Functie

Nieuw Leven

Tijdelijk Gebruik

OVERZICHTSKAART MOOIE TRANSFORMATIES



GEBIEDSONTWIKKELINGEN IN BREDA

1. De Teruggave	17
2. Voormalige Rabobank Markendaalseweg	21
3. De Rooi Pannen	23
4. Voormalig UWV pand Markendaalseweg	27
5. Electron	33
6. Restaurant Vleeshallen	35
7. Voormalig kantoor Tramsingel	37
8. Breemarkt Breda	39
9. Costes	41
10. Huize de Baronie	43

TIJDELIJK GEBRUIK

11. Watermaker	53
12. Voormalige school Overakkerstraat	55
13. Voormalige Harley Shop	57
14. Voormalig Breda's Museum	59
15. De Koepelgevangenis	65

TRANSFORMATIES VAN ERFGOED

16. Klooster Schorsmolenstraat	73
--------------------------------	----

17. Doctor Jan Ingenhouszplein	75
18. De Klokkenberg	77
19. Breda University of Applied Sciences (BUAS)	79
20. Voormalige Marechausseekazerne	83
21. Monumentale boerderij Heilaarstraat	85
22. Princeshaags Museum	89
23. Boerderij Nuwenhuys	91
24. Kinderdagverblijf Princenhoeve	93
25. De Friettent	95
26. Voormalige ABN AMRO bank	97
27. Kinderdagverblijf Altijd Lente	99
28. Monumentale boerderij Sprundelsebaan	101
29. Foodhall Breda	103
30. De Bethlehemkerk	107

ANDERE MOOIE TRANSFORMATIES

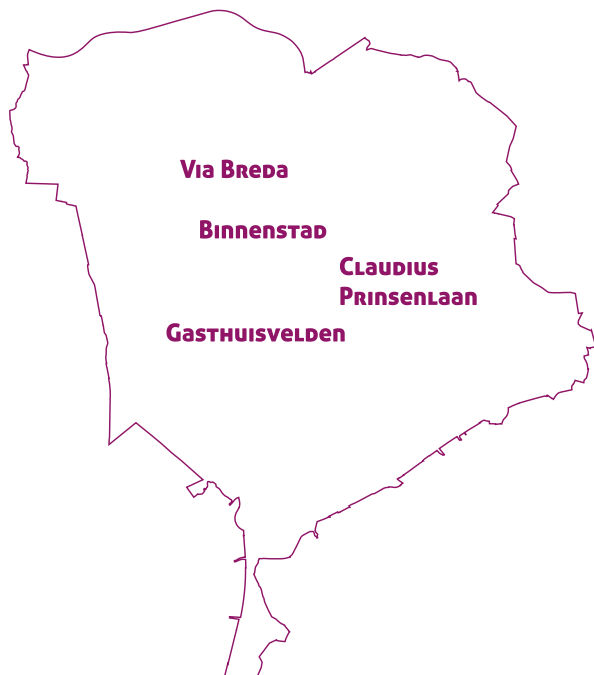
31. Studio Mango	111
32. De nieuwe Meidoorn	113
33. Voormalig Enexis kantoor	115
34. Kantoorgebouw Horizon	119
35. Kantoorcomplex Tetrade	123

GEBIEDSONTWIKKELINGEN IN BREDA



Stad in een park en aan de Mark

Breda BRENGT HET samen



Met de merkstrategie 'Breda Brengt Het Samen' brengt de stad haar aantrekkelijkheid onder de aandacht en wil deze strategie samen met partners in de stad verder brengen. Vier gebiedsontwikkelingen in de stad gaan bijdragen aan de verschillende onderdelen: 'schakelen in kwaliteit, op assen en met elkaar' van die merkstrategie. Door de Mark als verbindend element met veel water en groen op te nemen in de planontwikkelingen maar ook door het benoemen van de Parkway Claudius Prinsenlaan. Denk hierbij aan het voltooiën van de rivier Mark in de binnenstad en door het toekomstig Seelig-park op het voormalig kazerneterrein. Voor de gebiedsontwikkeling Claudius Prinsenlaan is een casco bepaald welke de ruimtelijk economische drager vormt voor de komende transformaties van het bestaande vastgoed die gewenst zijn.

Op de pagina hiernaast staat een fantasietekening wat dat zou kunnen opleveren voor drie gebiedsontwikkelingen in en rondom de Binnenstad: Via Breda, Gasthuisvelden en de Binnenstad. Op pagina 45 wordt dieper ingegaan op Parkway Claudius Prinsenlaan.

Bouwjaar: 1978

Adres: Gasthuisvelden 11 4811 VX Breda

Status: planfase, tijdelijk in gebruik genomen

Eigenaar: Gemeente Breda



De Teruggave

BELASTINGKANTOOR → DIVERSE GEBRUIKERS

*"Er is gastvrijheid binnen De Teruggave, naar buiten
in de wijk en van buiten weer naar binnen."*



Foto's: Merel van der Linden

De Teruggave: PAY BACK TIME VOOR BELASTINGKANTOOR

Het voormalig Belastingkantoor dat voornamelijk ontving, is nu dé locatie waar voortaan teruggegeven wordt. Binnen het gebouw en naar de omgeving. Barbara Putters, teamlid van De Teruggave, kreeg van Gemeente Breda de opdracht om het belastingkantoor nieuw leven in te blazen. Zij trekt bedrijven aan die meedoen aan het concept van wederkerigheid. Onderdeel van hun huurovereenkomst is dat zij voor medehuurders en voor de buurt iets terugdoen.



Hoe kom ik in het nieuws

Een paar teruggeef-voorbeelden van huurders. Netssetters bouwt www.deteruggave.nl. BredaVandaag geeft een cursus 'hoe kom ik in het nieuws'. Grafisch ontwerpers maken nieuwsbrief de Huiskrant. Breda Actief gaat met 24FITcamp sparren over gezond bewegen en leven voor huurders en de buurt. De fotograaf en de School voor Fotografie maakten op de Open Dag portretfoto's van wie dat wilde. De buurt ziet op de site evenementen van De Teruggave of huren zelf de grote zaal voor een feest.

Gouden Gang

De verdiepingen hebben namen die de vertrokken belastinginners en de hier ooit gelegerde soldaten memoreren. Het Tentenkamp en de Ruiterij is er voor ondernemers. De grote zaal De Gasjes is beschikbaar voor evenementen. De Bleek en De Wasserij (Witwasserij mocht niet) verwijzen naar de plek waar de was werd gedaan en in de zon werd gebleekt. In Het Kruidhuis zit het informatiecentrum over de herinrichting van de Gasthuisvelden. Bovenin is de Gouden Gang, waar ooit de directie de minister van Financiën ontving.

Placemaking met vier O's

Vanaf januari 2018 werkt Putters aan De Teruggave. "Op deze plek in de stad draait het om placemaking volgens vier O's. Openbare ruimte zo aantrekkelijk maken dat je er niet meer weg wilt. Ondernemers ontwikkelen hier hun bedrijf. Met de komst van De Rooi Pannen in de Seeligkazernes is er onderwijs gevestigd. En de vierde O is van de

overheid die de Gasthuisvelden en het Seeligterrein teruggeeft aan de stad. De Teruggave heeft een tijdelijke bestemming omdat in de Gasthuisvelden zoveel gaat veranderen. Je kunt niet alles tegelijk doen."

Betekenis

Als Putters anderen zou adviseren? "Doe eerst goed onderzoek naar wat de locatie is geweest, wat die betekende voor de buurt. Hier viel me op dat het op slot zat. Het waren allemaal beveiligde locaties zoals de kazerne, de rechtbank en het belastingkantoor. Voor burgers geen gemakkelijk toegankelijke en aangename locaties. Vandaar De Teruggave, het teruggeven." Dat er nu veel meer gebruikers in zitten zorgde voor het nodige denkwerk en het aanspreken van het budget. "Eisen aan veiligheid en vluchtwegen zijn veel strenger, en er is een ander toegangssysteem nodig."

Trots

Het meest trots is Putters op de wederkerigheid, waar ze best streng op toekijkt. "Iedereen doet graag mee, luistert naar elkaar, leeft zich in elkaar in, zodat er echt actie komt. Er is gastvrijheid binnen De Teruggave, naar buiten in de wijk en van buiten weer naar binnen."



Bouwjaar: 1965

Adres: Markendaalseweg 65 4811 KA Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: HCM ontwikkeling B.V.



Voormalige Rabobank

BANK → wonen



Bouwjaar: 1938

Adres: Fellenoordstraat 93 4811 TH Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Scholengemeenschap De Rooi Pannen



De Rooi Pannen

KAZERNE → MBO SCHOOL



GROOTSE omwenteling naar GASTVRIJ ONTVANGEND

Kees van STRIEN



Menig Bredenaar kent het beeld: de gesloten façade van de Seeligkazerne aan de Fellenoordstraat. Een militair terrein, op slot, afgewend van de stad. Met de komst van De Rooi Pannen is dat verleden tijd. Bezoekers zijn welkom en krijgen een gastvrij onthaal.

De Rooi Pannen zocht nieuw onderdak voor de ruim 1200 leerlingen Horeca, Toerisme en Vrije Tijd aan het Ingenhouzplein en de Tuinzigtlaan in Breda. Deze locaties voldeden niet meer. Kees van Strien, lid College van Bestuur van De Rooi Pannen: "Van alle potentiële locaties die we bezochten was de Seeligkazerne de grootste en ingewikkeldste locatie. Doorslag gaf dat je hier zo mooi onderwijs kunt geven. We pakken de 'ellende' van een historisch gebouw er wel bij."

"Langzaam maar zeker gaf het gebouw haar geheime prijs."

Praktijk

Bij De Rooi Pannen brengen studenten wat ze leren direct in de praktijk op de opleidingslocatie. Op het Seeligerterrein wordt dat ook zo. "We delen het terrein in tweeën. In het ene deel volgen studenten hun lessen in een veilige omgeving waar ze volledig zichzelf kunnen zijn. In het andere deel zijn ze in beroepskleding en is het gastvrij ontvangen en het mensen naar de zin maken hun opdracht. Dat komt hier volop tot zijn recht. De locatie ligt in hartje centrum waar veel mensen komen die willen eten, slapen of recreëren."

Concepten

Door cultuurhistorisch minder waardevolle gebouwen te slopen worden het Groot en Klein Arsenaal voor iedere passant weer zichtbaar. In het Groot Arsenaal komen een hotel, conferentieruimtes en restaurants voor fine en casual dining. In de tweede fase krijgt het Klein Arsenaal een toerisme informatiepunt. De zolder wordt multifunctioneel ingericht voor entertainment voor groepen volwassen en kinderen.

Studenten krijgen alle ruimte om voor de invulling concepten te bedenken. Van Strien noemt er een ter plekke: "Aan de overkant liggen de Witte Huisjes aan een groot grasveld. Nodig basisschooldocenten uit om hier hun studiedag te houden en organiseer voor de kinderen een sportdag. Docenten kunnen rustig vergaderen en aan het eind van de dag zijn ze aanwezig bij de prijsuitreiking van de leerlingen."



Hangvinken

Het verbouwen van het Groot Arsenaal was poëtisch, zegt Van Strien, langzaam maar zeker gaf het gebouw haar geheime prijs. Tegelijk was het ook een verontrustend proces. "We hadden op tekeningen de indrukwekkende bogenstructuur gezien. Al tijdens het onderhandelen hebben we onderzocht of ze er nog waren. Eenmaal in eigendom zouden we de tussenwanden er zo uittikken. Dat viel tegen. De houten standvinken waren verrot. Hangvinken noemden we ze. We hebben de bouw stilgelegd en alles onderstempeld. Op de vier hoeken van het gebouw stonden mensen te luisteren of het goed ging."

Opening

25 januari trekken de eerste leerlingen in een deel van het hoofdgebouw. Van Strien: "De grote verhuizing is later, in de carnavalsvakantie. Dan is er even gelegenheid om 'fouten' uit de gloednieuwe keukens te krijgen. Want, als mensen bij ons komen, moet het wel perfect zijn."

Bouwjaar: 1969

Adres: Markendaalseweg 70 4811 KD Breda

Status: planfase

Eigenaar: Marlo Residential VOF



Van gedateerd kantoor naar wonen aan het water



Het voormalige GAK en later UWV hield tot 2015 kantoor aan de Markendaalseweg. De twee panden werden te groot, raakten sleets en gedateerd. Nu drie jaar later staan de gebouwen er nog steeds, telkens wat matter en troostelozer. Derde kwartaal 2019 gaan ze op de schop.

9000 vierkante meters veranderen in twee woongebouwen met op de begane grond winkels en horeca die de loop erin zullen brengen. Onder de bebouwing komt een parkeergarage. De achterzijde wordt de nieuwe voorzijde. De woningen liggen straks aan het water van de Nieuwe Mark en hebben een uitzicht over het hier te realiseren stadspark dat zich uitstrekt tot aan de Witte Huisjes van de voormalige Seeligkazerne. Via de Bleekstraat en Concordiastraat kijken passanten langs de woningen en het nieuwe water zo op het stadspark en de historische gebouwen van de Seeligkazerne, die door de Rooi Pannen tot opleidingsinstituut zijn verbouwd. De Mark die nu al tot aan de Markendaalseweg loopt, wordt uitgediept en doorgetrokken tot aan de Boeimeersingel.

Reactie

Architect Lode Havermans heeft de nieuwbouw ontworpen als reactie op het bestaande beeld van het huidige kantoorgebouw: "Het langgerekte, massieve volume maakt plaats voor meerdere, afzonderlijke bouwdelen met een eigen karakter en positie. De bouwdelen zijn georiënteerd op zowel de Markendaalseweg als op de toekomstige 3e fase van de Nieuwe Mark. Door de twee belangrijke verbindingen vanuit de Concordiastraat en Bleekstraat ontstaan nieuwe plekken en routes naar het water."

Kaders duidelijk krijgen

Naast Lode werkt zijn broer Jef als projectontwikkelaar aan de Markendaalseweg. Jef praatte en praat met alle betrokkenen om van de ideeën en voorstellingen werkelijkheid te maken. De plannenmakerij startte in 2014. Jef: "Wat wil de eigenaar, straks staat zijn bezit in het water. Wat wil de gemeente, hoe denkt de architect erover. Je moet consensus bereiken over de vorm, architectuur, hoe het past binnen de stedenbouwkundige plannen. Er zijn afspraken nodig over de kostenverdeling omdat het deels ook over openbare ruimte gaat. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Tot september 2018 liep een haalbaarheidsstudie of het financieel en stedenbouwkundig mogelijk was. Alle formele kaders zijn nu duidelijk en er is een intentieovereenkomst met de gemeente. Het is een geweldige plek, er komen 155 woningen. Het past in de richtlijnen voor sociale woningbouw en vrije sector huur en een deel is koopwoningen."

Trechteren

Naast het ontwerpen en overleg hierover zag architect Lode zich gesteld voor bijvoorbeeld de al bestaande plannen voor de herinrichting van de Markendaalseweg. "De bestaande busverbinding over de Markendaalseweg en de opstelstroken voor afslaand autoverkeer dienen gerespecteerd te blijven." Gevolg: zoeken naar een meer geschikte ingang van de parkeergarage en onderzoek doen naar de geluidsbelasting en de verkeersintensiteit. "Je bent aan het trechteren, kanaliseren en reageren in je planvorming." Een dergelijk proces heeft tijd nodig en verloopt af en toe best stroperig. "Zo'n project heeft een levensduur van 50 jaar, daar moet je goed over nadenken."



Jeroen Hoefsloot



ALLE SPELERS IN DEZELFDE RICHTING

Het Havenkwartier belooft een geweldige stadswijk te worden met een mengeling van wonen, werken, cultuur, gastronomie, winkels, promenades en ruimte voor leisure. Decor is de erfenis van internationaal bekende bedrijven van weleer, zoals Machinefabriek Backer en Rueb, alsook de openbare ruimte met Speelhuislaan, Belcrumhaven en de Mark. De weg ernaartoe is niet eenvoudig. Allerlei spelers in de gebiedsontwikkeling lopen door elkaar als je geen regie voert. Politiek, projectontwikkelaars, beleidsmakers, eigenaren van panden, architecten, ondernemers en omwonenden, iedereen heeft belangen en wensen.

Geleidelijk

Jeroen Hoefsloot, programmamanager gebiedsontwikkeling Via Breda en stedenbouwkundige: "Vroeger verliep het ontwikkelen van nieuwbouw heel anders. Het college legde plannen vast die systematisch in tijd en ruimte werden uitgevoerd. Voor een Vinex-locatie werd bijvoorbeeld een boer uitgekocht om zijn weiland te kunnen ontwikkelen. Behalve hij waren er weinig andere partijen en de grond was veelal schoon. De overheid opereerde directief en regisserend. In het Havenkwartier gaat het om transformatie van een industriegebied. We hebben de crisis gehad, de samenwerking is met meer partijen. Er is geen eenduidige planning zoals bij een Vinex. Je weet niet óf en wanneer iedereen meedoet. Daarom ontwikkelen we het gebied geleidelijk. Dirigeren is verleden tijd, het is nu faciliteren en op hoofdlijnen sturen."

Grootstedelijk

Een concreet voorbeeld is gauw gevonden in het terrein achter Electron. "De investeerder wil woningen bouwen. Wat voor woonmilieu heeft hij

voor ogen? De politiek wil een grootstedelijk woonmilieu. Maar wat is dat? De hoogte in bouwen? Dat hoeft niet per se fout te zijn, zolang je geen monotone torens bouwt." Hoefsloot laat zijn gedachten de vrije loop: "Haal het parkeren uit de straat door een laag in het gebouw als parkeerruimte in te richten. Die komt niet op de begane grond, daar wordt ruimte voor winkels, cultuur of leisure gehouden. Maak boven de parkeerruimte een combinatie van lagen met starterswoningen en grotere appartementen en zet bovenop een exclusief penthouse."

Terug naar de realiteit van het terrein achter Electron: "De bewoners willen de hallen van Backer en Rueb behouden maar zijn geen eigenaar. De afdeling Milieu van de gemeente zegt, 'de grond moet schoon-gemaakt worden, er is bodemvervuiling'. De verkeerskundige zegt, 'hoezo veel woningen, dan moet het kruispunt met Backer en Ruebweg groter worden gemaakt'. Het is allemaal veel complexer. Voor de bouw, de infrastructuur en de openbare ruimte."

Energie

In het Programma Via Breda onder coördinatie van Hoefsloot werken 12 projectleiders aan alle plannen, die als tandwielen in elkaar grijpen. Hoefsloot stuurt op de samenhang in de plannen, onderhoudt de relatie met de politiek en zorgt voor communicatie samen met de ontwikkelaars op het juiste moment. Zoals in november 2018. "Er waren ruim 600 belangstellenden op onze informatieavond. Allemaal nieuwsgierig naar wat er gaat gebeuren. Zo'n bijeenkomst maakt energie los, motiveert. Ja, het is complex, maar we staan er wel sámen voor."

Bonkige haven behouden

Vanuit het Infocentrum Via Breda aan de Belcrumweg kijken we naar buiten en zien bonkige, oude binnenvaartschepen liggen, getekend door het jarenlange in gebruik zijn. "Dit type boot, nu met bewoning, willen we hier houden. De uitstraling van een werkhaven, een beetje rafelig, robuust en stoer, kinderen willen hier spelen vanwege het avontuur." Rechts van de haven doemen de oude hallen van Van Puijfelik en Machinefabriek Backer en Rueb op. Monumentale resten van ooit glorieuze Bredase bedrijven. Nu omringd door welig tierend onkruid, laag struikgewas, rotzooi en brokken en puin van al eerder afgebroken gebouwen.

Food in de Backer en Rueb hallen

Door de oogwimpers kijkend en luisterend naar Hoefsloot kantelt het beeld. "Stel je voor, hier komen 300 woningen. In de Backer en Rueb hallen komt een foodhall, met een verlagings in het voorplein naar het water, met steigers voor boten van passanten, mogelijk een stadsstrand, een plek waar gezwommen kan worden. Je loopt ernaartoe over een brede promenade, waarin oude materialen uit de dan afgebroken gebouwen kunnen zijn verwerkt. Je passeert eerst de haven en loopt langs terrassen. Je keert weer terug langs de andere kant nadat je de nieuw aan te brengen brug bent overgestoken."

Live Art

Tegenover de haven, aan de andere kant van de weg ligt een andere uitdaging: het 1,2 hectare grote terrein van voormalig fruit- en groenteconserven fabriek Klavers Jansen. Een mix van loodsen en fabrieken gebouwd vanaf begin vorige eeuw. Makers en creatieven zoals Podium Bloos, Tiuri, dansschool De Scene, urban culture van De Loads (Nieuwe Veste), hebben dankbaar de hallen in gebruik genomen. "Het terrein zal stapsgewijs veranderen. Er komen meerdere woongebouwen. Hoe kun je het woonplezier maximaal maken, terwijl er ook volop bedrijvigheid is. Die wil je geen overlast laten bezorgen aan omwonenden én je wilt niet dat het gescheiden werelden worden. Wonen, werk en cultuur hebben schijnbaar botsende belangen terwijl die combinatie de essentie en aantrekkelijkheid van deze plek is."

Sommigen dingen zullen ook vanzelf gaan. Weer uit het raam van Electron kijkend naar de twee grote supermarkten, die in hun huidige vorm sowieso wat afsteken. "Ik verwacht dat als hier de reuring toeneemt, zij vanzelf zullen komen met voorstellen om mee op te gaan in de ontwikkeling van het Havenkwartier." De plannen zijn te zien in het infocentrum, onderdeel van het pand Electron, dat zich onder andere ontwikkelt tot centrum voor gebiedssynergie: de samenwerking tussen creatieve makers, ambtenaren, ontwikkelaars, eigenaren en bewoners moet hier meer en meer zichtbaar worden.



"Wonen, werk en cultuur hebben schijnbaar botsende belangen terwijl die combinatie de essentie en aantrekkelijkheid van deze plek is."



Bouwjaar: 1959

Adres: Speelhuishlaan 171 4815 CD Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Gemeente Breda



ELECTRON

FABRIEK → CREATIEVE ONDERNEMERS & MotMot GALLERY & INFOCENTRUM



Bouwjaar: 1926

Adres: Speelhuislaan 150 4815 CJ Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: P. Sestig



Restaurant Vleeshallen

HOTEL → Wonen & Restaurant



Bouwjaar: 1995 - 1999

Adres: Tramsingel 13 - 20 4814 AB Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: CRE Tramsingel B.V.



Voormalig kantoor Tramsingel

KANTOOR → wonen & kantoor



Bouwjaar: 1961

Adres: Veemarktstraat 12 4811 ZE Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: D.M. van Gelderen - Creemers



Breemarkt Breda

winkel & wonen → winkel & wonen & restaurant



Bouwjaar: 1966

Adres: Eindstraat 26 4811 KL Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: ASR Dutch Prime Retail Custodian B.V.



Costes

WINKEL → WINKEL



Bouwjaar: 1900

Adres: Baronielaan 20 4818 RA Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Dhr. R. Segeren



Huize de Baronie

KLOOSTER → ZORGAPPARTEMENTEN





Parkway Claudius Prinsenlaan: Op weg naar een gezond werklandschap

Parkway Claudius Prinsenlaan vormt dé groene stadsentree voor Breda-Oost die doorloopt tot in het historische centrum langs het stadskantoor, Holland Casino en het Chassé Theater. Aan het begin van de Claudius Prinsenlaan liggen instellingen en kantoren zoals Amphia ziekenhuis, de Bijster, Trip van Zoutlandtkazerne en Avans Hogeschool. Het is een unieke, stedelijke ruimte van groot economisch belang voor de stad.

Vitaal en duurzaam

Voor het gebied is een nieuwe visie ontwikkeld. Breda wil het gebied ontwikkelen naar een vitaal en duurzaam vestigingsmilieu en profileren als onder andere een district voor kennis, zorg en innovatie. Daarbij heeft de Claudius Prinsenlaan en haar omgeving veel in zich voor het verwezenlijken van ambities die voor ons leefmilieu belangrijk zijn: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie, sociale leefbaarheid en gezondheid. Ook wordt ingezet op versterking van de ruimtelijke kwaliteit naar een verbindend, duurzaam, openbaar ruimtelijk raamwerk.

Integrale aanpak

Een integrale aanpak schept voorwaarden voor een vitale ontwikkeling van aanwezige en nieuw te creëren functies. Die aanpak komt terug in het doorrekenen van de effecten op bijvoorbeeld mobiliteit en milieu. Programma's worden afgebakend, randvoorwaarden geformuleerd en noodzakelijke maatregelen benoemd.

Participatie

Eigenaren en gebruikers hebben input geleverd. De ontwerpvisie is tijdens informatieavonden aan hen, omwonenden en andere belangstellenden voorgelegd. Zij zijn uitgenodigd hun zienswijze in te dienen. Hier stopt de dialoog niet. Deze visie is het vertrekpunt voor nadere uitwerking in concrete plannen en (ver)bouwprojecten. Als deze uitwerking aan de orde is, wil de gemeente de wensen van eigenaren, gebruikers en juist ook de bewoners uit de omgeving een belangrijke plaats geven in de planprocessen.

Economische dragers en doelgroepen

De visie zet in op versterking van de identiteit van vier hoofdclusters om voor de toekomst een aantrekkelijk vestigingsmilieu te garanderen:

1. In het Kennis & Zorg Innovatiedistrict leidt kennis uit de ene sector tot innovatie in een andere sector. Vooruitstrevende kennisinstellingen en bedrijven clusteren en verbinden zich hier met startups, bedrijfsincubators en bedrijfsversnellers samen met de reeds aanwezige zorg- en onderwijsinstellingen.
2. Het Businesspark Bijster is een corporatecluster aan de A27 met moderne, courante kantoorgebouwen in een groene parkway omgeving met shared facilities en slimme parkeeroplossingen, dat aantrekkelijk is voor zakelijke dienstverleners die van elkaar profiteren.

- Next Economy is gericht op de mondiale trends als klimaatverandering, grondstofschaarste en verstedelijking. Deze trends veranderen de samenleving en de economie. Nieuwe technologische ontwikkelingen in communicatie, transport en energie zijn de spil in een nieuwe industriële revolutie. Meer traditionele sectoren maken plaats voor nieuwe. Deze locatie met goede verbindingen met het (internationale) wegennet staat open voor bedrijven die de next economy naar nu halen.
- Ten slotte, het Sport en leisure cluster; is gericht op het versterken van de groene wig en het maken van een betere verbinding tussen de bestaande sportaccommodaties en de openbare ruimte.

Duurzaam ruimtelijk raamwerk

Met een duurzaam ruimtelijk raamwerk wordt ingezet op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt met het verdichten en verbeteren van langzaam verkeer verbindingen geanticipeerd op alternatieven voor automobilititeit, voor meer bewegen en dus voor een gezonder werk- en leefklimaat. Straten die overlooplocatie voor parkeren zijn, transformeren naar ruimte voor groen en langzaam verkeer. Fietspaden en trottoirs worden bij voorkeur niet onderbroken door afslagen. Een wijkroute verbindt scholen en studenten huisvesting. De aanleg van bruggen over de singel zorgen voor nieuwe verbindingen tussen innovatiedistrict en binnenstad.

Groengebieden worden vergroot, verharding mag niet verder toenemen zonder gelijktijdige toename van groen. Variatie aan beplanting met zon- en schaduwplekken zorgen voor een aantrekkelijk leefgebied voor insecten en vogels. Toegankelijke groene ruimte stimuleert bewegen en ontmoeten en geeft kinderen ruimte om te spelen. Ook voor de energietransitie is ruimte nodig. De overstap op alternatieve energiebronnen en de opslag van energie zal bovengronds en ondergronds een impact hebben op de ruimte.

Versterkende structuurdragers

Ambitie is om met vier verbindingen het ruimtelijk raamwerk te versterken; de Claudius Prinsenlaan als parkway en de Lovensdijkstraat-Hogeschoollaan-Jel van der Sandelaan als een ruimte met meer plek voor de voetganger voor verblijf en uitwisseling tussen zorg- en onderwijsfuncties. De Molenleij als ecologische waterverbinding wordt beter verbonden met de binnenstad. Tot slot wordt voor de De La Reijweg de functie in het raamwerk als prettige wijkroute versterkt. Zij kunnen de structuurdragers in het gebied vormen waar de ambities van de gebiedsvisie Claudius Prinsenlaan kunnen landen.

Het College van burgemeester en wethouders van Breda heeft op 12 oktober 2018 de ontwerp-Gebiedsvisie Claudius Prinsenlaan ter inzage gelegd. Tot en met 23 november 2018 konden zienswijzen worden ingediend. De binnengekomen zienswijzen worden op dit moment behandeld waarna de volgende stap in het proces de vaststelling van de visie door de gemeenteraad zal zijn.





TIJDELIJK GEBRUIK



Aggeeth Boermans



CULTUREEL INGEVULD!

De Stichting Cultureel Locatiebeheer in Breda (CLIB) komt voort uit de inspanningen van een kunstenaarsgroep die in de jaren '70 op zoek ging naar panden met ruimte waar ze ateliers in konden maken. In samenwerking met de gemeente Breda konden onder meer een voormalig schoolgebouw en een buurthuis betrokken worden. De groep werd gestructureerd in een vereniging waar kunstenaars zich bij konden aansluiten en een atelier huren. In de jaren die volgden groeide het aantal door CLIB beheerde panden. In 2010 werd de vereniging een stichting, zodat er makkelijker op de vastgoedmarkt kon worden geacteerd. CLIB huurt of bruikleent tien tot vijftien panden van de Gemeente Breda, woningbouwcorporaties en particulieren, met in totaal rond de 175 ateliers. Daarnaast beheert CLIB het creatieve bedrijventerrein STEK.

Toen ik bijna drie jaar geleden directeur van CLIB werd, had ik in het kunstenveld al wel breed ervaring opgedaan, maar het beheren en verhuren van ateliers en werkruimte aan kunstenaars en cultureel ondernemers was nieuw voor me. Wel wist ik vanuit mijn eigen achtergrond als beeldend kunstenaar maar al te goed hoe belangrijk een passend atelier is. Bij CLIB leerde ik om de verwerving en transformatie van panden ook als beheerder te bekijken, maar mijn kunstenaarsgevoel voor de sfeer en de indeling van het pand is daarbij nog altijd leidend.

We ontwikkelen ons door de verhalen en de wensen van de huurders te vertalen naar betaalbare, interessante werkruimtes die voldoen aan de huidige tijdgeest. Wat daar bij hoort is het uitproberen van nieuwe soorten werkruimtes, zoals de FLEX-ateliers. Daar huurt een kunstenaar een plek in een gezamenlijke ruimte, zoals een kunststudent op een kunstacademie een eigen plek in het lokaal heeft. Met FLEX-ateliers richt CLIB zich onder meer op kunstenaars die niet de financiële ruimte hebben om permanent een atelier te huren, of die niet weten of ze in Breda willen blijven. De gezamenlijke ruimtes in de panden zorgen voor meer levendigheid en onderlinge contacten, wat kruisbestuivingen tussen bijvoorbeeld ervaren en jonge kunstenaars of tussen verschillende disciplines faciliteert.

Alle CLIB-panden hebben hun eigen type huurders, sfeer en mores. Er zijn panden met alleen autonome kunstenaars, maar ook met vooral cultureel ondernemers. In sommige panden is de passie voor het gebouw voelbaar, soms is het puur een verzameling werkplekken. Onze taak is om elk atelier met zorg aan de juiste kunstenaar te verhuren. Op die manier draagt CLIB bij aan een gezond kunstenaarsklimaat in de stad.

Ageeth Boermans, directrice stichting CLIB

Bouwjaar: 1955

Adres: Hoornwerkstraat 1 4814 AN Breda

Status: in gebruik

Eigenaar: Stichting Water Zuid



Watermaker

WATERLABORATORIUM → RUIMTE VOOR CREATIEVE ONDERNEMERS



Bouwjaar: 1878 - 1937

Adres: Overakkerstraat 192 4834 XN Breda

Status: tijdelijk in gebruik genomen

Eigenaar: Gemeente Breda



Voormalige school Overakkerstraat

SCHOOL → atelierruimtes



Bouwjaar: 1954

Adres: Stationslaan 121 4816 BG Breda

Status: planfase, tijdelijk in gebruik genomen

Eigenaar: Stichting Alwel



Voormalige Harley shop

BEDRIJF → RUIMTE VOOR CREATIEVE ONDERNEMERS



Bouwjaar: 1897

Adres: Parade 10-12-14 4811 DZ Breda

Status: planfase, tijdelijk in gebruik genomen

Eigenaar: Synchron B.V.



Voormalig Breda's Museum

kazerne → museum → ruimte voor creatieve ondernemers



"Nijs is standaard hier en dat is heerlijk."

Karmijn Megens



BloemenNoord aan de Parade

Terwijl aan de ene kant van het voormalige Breda's Museum de metamorfose naar Breda Botanique wordt voorbereid, is de andere zijde tijdelijk gevuld met zo'n twintig zzp-ers: filmmakers, architecten, een lampenontwerper, tekstschrijvers, webdesigners, grafisch ontwerpers én het bloemgroenatelier Bloemen Noord van Karmijn Megens.

Ze werkte eerst in een loods achter de Hornbach in Belcrum. "De naam is aan die locatie gekoppeld. Aan de zuidkant van Breda zaten al veel bloemisten, ik verwachtte in noord een niche te vinden. Als startende ondernemer zag ik niet dat het een te klein terrein was. Heb me even achter de oren gekrabbd, en toen dit in februari voorbij kwam, ben ik gaan kijken en gelijk erin getrokken."

Niks is standaard

De Parade is een prima werkplek. Megens: "Het heeft karakter. Het krakkemikkige, de hoge ramen, het is niet netjes, te netjes daar word ik zenuwachtig van. Het trekt hetzelfde type mensen, allemaal creatieve kleine bedrijfjes, ieder doet zijn ding. Links van mij hoor ik de timmerman, rechts de naaimachine van een kleermaakster. Niks is standaard hier en dat is heerlijk."

"Je gebruikt elkaars netwerk en expertise, ruilt met elkaar in een tijd waar het draait om commercieel gelijke spullen. Ik heb met gesloten beurs met de buurman geruild. Ik zocht presentatiemateriaal en hij had een sokkel gemaakt, die bij mijn idee paste. Hij kreeg bloemen in zijn stijl."

Achterstevoren

"Ik heb bewust geen winkel. Ik werk achterstevoren op basis van bestelling. Mensen abonneren zich op bloemen, opgemaakt of los, ik maak bruidswerk en doe styling van locaties. Hoe scherper het proces, hoe beter, ik hoef weinig weg te gooien. Een winkel moet vol staan én het is koude detailhandel. Dit is veel vrijer, ik mag mensen verrassen. Mensen kopen zelf vaak hetzelfde, ik koop volgens het seizoen in en kan laten zien dat er ook andere bloemen zijn."

Karmijns tafel staat aan het raam, buiten op de vensterbank staat een plant. "Het werkt verbindend met de burens. Mensen lopen langs, willen iets weten. Laatst was er iemand, een oudere vrouw, die vroeg of ik een boeket voor haar wilde maken. Zij wilde het geven aan iemand op wie zij stiekem verliefd was."

Sociaal

Hoe de toekomst eruit ziet, weet Megens nog niet. Niet alleen omdat de werkplek aan de Parade tijdelijk is. "Ik zie het wel komen. Ik zet me er niet op vast, zo sta je beter open voor kansen." En over het werk: "Wat ik niet wil vergeten is dat het ik niet alleen mooie dingen wil maken. Bij Amarant heb ik met bewoners met een verstandelijke beperking een workshop gedaan. Ze gingen aan de slag, zonder er van tevoren over na te denken. Er kwamen pareltjes uit. Dat maatschappelijke, sociale mis ik in mijn werk, daar zou ik meer mee willen doen."

"We waren de eerste die zeiden, we zien hier op de Parade vette dingen gebeuren, we willen co-creëren. Drie uur later hadden we een mailtje terug."

MITCH van VELDHOVEN



ONDERTUSSEN IN DE TUSSENTIJD

Hij stuurde een best wel brutale mail vanaf zijn toenmalige werkplek in de Koepel naar Synchroon. Dit bedrijf gaat het voormalig Breda's Museum herscheppen in Breda Botanique. Er komen 60 appartementen, een concept store, hotel, bar en restaurant, koffiewinkels en natuurlijk: een botanische tuin.

Liefde

Hij is Mitch van Goedzooi, een reclamemarketing bureau, waar liefde voorop staat. "Wij bouwen relaties, we maken geen dingen. We geloven in menselijke verhalen. Spreken tot de verbeeldingskracht is veel effectiever. Dat doen we met live communicatie en ontmoetingen, vaak met champagne en confetti. Marketing targets, kritieke prestatie-indicatoren, de vier P's, doelgroepen veroveren, het is per definitie oorlogstaal. Bij Goedzooi is het alleen maar liefde. Dat is niet alleen lief zijn voor elkaar. Liefde is ook dat je iemand zegt dat het totale onzin is wat hij doet."

Vette dingen

Terug naar de mail die hij stuurde naar Synchroon: "We waren de eerste die zeiden, we zien hier op de Parade vette dingen gebeuren, we willen co-creëren. Drie uur later hadden we een mailtje terug. Synchroon had tot dan toe alleen maar offertes van bouwbedrijven en materiaalleveranciers ontvangen. Ruben van Synchroon kwam langs in de Koepel, zei 'van mijn part komen jullie vanmiddag al kijken. Verzin maar iets.'"

Kruisbestuiving

En zo ontstond de Tussentijd. Mitch en de andere Goedzooiers houden

inmiddels kantoor op de Parade. "Wij koken het voor, zorgen voor place-making. We maken de toekomstplannen bekend en zorgen ondertussen dat het pand niet wordt gekraakt. De Tussentijd is een moment tussen verleden en toekomst. We eren het verleden en halen de toekomst naar nu. Het motto van Breda is Breda brengt het samen. Hier ben je samen met elkaar tussen thuis en ergens anders. Het is een ontdekkingstocht vanuit een drang naar beter en gaver maken, mensen een goeie en mooie tijd gunnen. Het is een kruisbestuiving tussen borrel, ontmoeten en kunst, gericht op de young professional die hier straks komt wonen."

Goed en duurzaam

Mitch is sinds 2014 bezig met Goedzooi. "We zijn met zijn drieën eigenaar. We kennen elkaar van Breda University. Ik studeer hier af in Social Innovations Performatory. Als social innovator lossen we maatschappelijke vraagstukken op buiten de systemen om. Een probleem lineair van a tot en met z oplossen zorgt gewoon voor problemen. Om mensen mee te krijgen beuken we systemen omver, breken ze af en bouwen ze weer op."

"Met Goedzooi werken we voornamelijk voor mensen die iets goeds en duurzaam willen doen. Voor Algemene Jeugdartsen Vereniging Nederland hebben we het merk ontwikkeld, de branding gedaan. 'Elke hap telt' is een campagne voor SMAAKT over goed eten. Ik heb net gehoord dat er nog wat werk aan de fotografie is en maandag moeten we het opleveren. Geeft niet, we zijn altijd vijf voor twaalf klaar, mét goed werk. Dat is Goedzooi."

Bouwjaar: 1883

Adres: Nassausingel 26 4811 DG Breda

Status: planfase, tijdelijk in gebruik genomen

Eigenaar: Rijksvastgoedbedrijf



De Koepelgevangenis

gevangenis → DIVERSE GEBRUIKERS





LA PÉTISANIERIE

62

VITRAGE VULT DE ETALAGES VAN BREDA

Woensdag 21 november 2018 is het eerste raam van het nieuwe VITRAGE project in Breda geopend door wethouder Quaars. VITRAGE is een nieuw concept speciaal bedacht voor het invullen van de etalages van winkels die te huur staan in de Bredase binnenstad. Lot van der Putte, die het concept bedacht, heeft al eerder projecten gedaan die een tijdelijke oplossing boden voor leegstand in Breda. Ze komt zelf uit de culturele sector en denkt graag na over alternatieven om plekken mooier te maken. Een manier om plaatsen die normaal wat desolaat of grimmig kunnen overkomen, mooier of gezelliger te maken met de hulp van cultuur. Voor de donkere, lege etalages van Breda vraagt ze daarom jonge illustratoren om een tekening te ontwerpen die gebaseerd is op het verleden, heden of de toekomst van het pand. Deze tekeningen worden met kalkstiften op de etalage aangebracht. Op die manier biedt het een blik naar het verleden, heden of de toekomst van het pand er achter.

Etalages zijn met illustraties niet alleen mooier en aantrekkelijker voor langslappend publiek, maar is ook een voordeel voor de verhuurder van het pand. Met een beetje geluk trekt de etalage op deze manier nu hét de aandacht van die ondernemer die nog een ruimte zocht. De mooie uitlichting van de illustraties tijdens de donkere dagen kan ook geen kwaad natuurlijk.

De Gemeente Breda kreeg de plannen onder ogen en was direct enthousiast. Ook de eigenaar van het pand op de Haagdijk zag de meerwaarde en stelde de eerste etalage beschikbaar van het kantoor dat hij te huur heeft, naast zijn eigen bedrijf. Later volgde een gesprek met stichting KOP die een goede illustrator introduceerde: Laurens van Gorp,

afgestudeerd aan de kunstacademie AKV St. Joost in Breda, heeft deze eerste etalage aangepakt. Hij heeft zich verdiept in de historie van dit prachtige pand aan de Haagdijk en geeft een bijna driedimensionale blik in het verleden van het pand.

VITRAGE heeft voor deze etalage ook samengewerkt met de aanstormende talenten van het Radius college: Madhouse Design. Zij ontwierpen voor dit project een 'secret webpage' die alleen te bezoeken is via de QR-code die op het raam staat. Ga dus snel kijken op de Haagdijk en scan de code voor een digitale verrassing!
Voor meer informatie: www.vitragebreda.nl



Transformaties van erfgoed

TRANSFORMATIE IS VAN ALLE TIJDEN

Transformatie en herbestemming lijken moderne begrippen. Toch is het niets nieuws. Tot aan de tweede helft van de twintigste eeuw werd er duurzaam omgegaan met kostbare bouwmaterialen. Daarom werden niet alleen bouwmaterialen hergebruikt maar ook panden door de eeuwen heen herbestemd, getransformeerd en gemoderniseerd. Dat gebeurde bijvoorbeeld in de historische Bredase binnenstad. In de achttiende en negentiende eeuw krabbelt de stad weer op uit de ellende van de Tachtigjarige Oorlog; veel panden veranderen radicaal van vorm en functie. Trapgevels worden vervangen door lijstgevels en bakstenen muren worden gepleisterd volgens de laatste classicistische mode. In de Bredase binnenstad vinden we daarom nog maar sporadisch een trapgevel. Zijgevels en achtergevels bleven vaak intact. In dit geval waren het economische bloei en veranderende smaak die zorgden voor deze transformatie.

Een onderzoeker in de binnenstad komt overal sporen van transformatie en herbestemming tegen. Panden werden samengevoegd, gesplitst, weer samengevoegd en uitgebreid. Het bekendste voorbeeld hiervan is het stadhuis aan de Grote Markt. Aan de voorzijde lijkt het een geheel maar het is ontstaan uit meerdere middeleeuwse panden met verschillende functies. In de achttiende eeuw wordt er een gezamenlijke gevel voor de panden geplaatst. Omdat de centrale hal zich in het linkerpand bevindt, ligt het statige bordes niet in het midden van de gevel. De architect verkoos een praktische oplossing boven een esthetische. Toentertijd spraken schande van deze asymmetrie in een classicistische gevel. Nu valt het eigenlijk nauwelijks meer op.

Maar ook aan de rand van de stad en in het buitengebied zijn de sporen van voortdurende transformatie terug te vinden. Niets is zo veranderlijk als een bedrijf, of het nu om een fabriek of een boerenbedrijf gaat. Regelmatig wordt in een boerderij een constructie uit de zestiende of zeventiende eeuw gevonden, terwijl de buitengevels veel jonger zijn. De veranderende bedrijfsvoering en productiemethoden brengen de noodzaak tot verandering of herbestemming met zich mee.

Onze leefomgeving verandert voortdurend. Telegraafpalen, telefooncellen, brievenbussen en molens kwamen en gingen al naar gelang de behoeften. De nu zeer gewaardeerde windmolens aan de Kinderdijk waren ooit ook niet meer dan een praktische oplossing om land te winnen, net zoals onze moderne windmolens een bijdrage leveren aan het energievraagstuk. Het landschap is voortdurend aangepast door mensen. De onderdelen van dit cultuurlandschap hadden allemaal een functie: productiebossen, weilanden, vaarten, akkers. Ook die functies waren en zijn aan verandering onderhevig.

Soms vormt een pand een zo'n samenhangend geheel dat aanpassing nauwelijks mogelijk is. Maar veel vaker is er om allerlei redenen voortdurend aan een pand gesleuteld. In de binnenstad vinden we middeleeuwse tussmuren, achttiende en negentiende-eeuwse voorgevels en een staalkaart van winkelpuien uit alle tijden, de een wat beter geslaagd dan de ander. Deze historische gelaagdheid op alle niveaus brengt verschillende aspecten met zich mee. Ten eerste is niet elke laag even waardevol in cultuurhistorisch opzicht. En dat biedt mogelijkheden tot

transformatie en herbestemming. Ten tweede betekent de historische gelaagdheid dat er bijna nooit sprake is van een enkele 'juiste' historische situatie. Dat rechtvaardigt het toevoegen van een laag in de huidige tijd. De afleesbare geschiedenis is een goede reden om terughoudend te zijn ten aanzien van historiserende reconstructies, het terugbrengen in de 'originele' staat. Omdat reconstructie het wegpoetsen van de overige historische lagen en het ontkennen van de eigentijdse cultuur betekent.

Herbestemming en transformatie zijn dus een historisch gegeven dat we niet moeten tegenhouden maar juist moeten koesteren en gebruiken bij functieveranderingen en transformaties. Ze maken deel uit van onze culturele erfenis. Zolang we het zorgvuldig doen, is het dé manier om erfgoed te behouden.

Diewert Berben
Adviseur Erfgoed, Gemeente Breda



Bouwjaar: 1889

Adres: Schorsmolenstraat 11-13 4811 VN Breda

Status: in gebruik

Eigenaar: Orde der Minderbroeders Kapucijnen



KLOOSTER SCHORSMOLENSTRAAT

KLOOSTER → maatschappelijk



Bouwjaar: 1917

Adres: Doctor Jan Ingenhouszplein 2 4814 EH Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: M.G.B. Heesen



Doctor Jan Ingenhouszplein

KWEEKSCHOOL → HOGESCHOOL → APPARTEMENTEN



Bouwjaar: 1953

Adres: Galderseweg 81 4836 AD Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Landgoed De Klokkenberg B.V.



De Klokkenberg

sanatorium/ziekenhuis → wonen



Bouwjaar: 1950/1953

Adres: Mgr. Hopmansstraat 2 4817 JS Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Stichting BUAS



Breda University of Applied Sciences

KLOOSTER → ONDERWIJS





*"Hoe heb ik het verhuizen ervaren?
We zijn heel goed geholpen!"*

Van KLOOSTER naar OPLEIDINGSINSTITUUT

Eens per jaar, vanaf de eerste verkenningen in 2003, stak het bestuur van Breda University of applied sciences (BUAS) de Mgr. Hopmansstraat over. Van hun eigen locatie op nummer 1 liepen zij naar het moederhuis Mater Dei van de zusters Franciscanessen Alles voor Allen op nummer 2. Het imposante complex uit 1952 met twee carré-vormige woongebouwen van vier verdiepingen hoog en de eigen monumentale kapel werd de zusters steeds meer te groot. BUAS had het oog op het klooster laten vallen om daar de over vier locaties verspreide opleidingen leisure en events, hotel en facility, built environment en logistics, media en games en tourism, bij elkaar te brengen.

De gesprekken werden steeds concreter. De 83-jarige Zuster Imelda vertelt over het proces. Voor haar ligt een map met daarin haar herinneringen, chronologisch gerangschikt. In 1956 is zij is op haar eenentwintigste in het Mater Dei ingetreden en zij was lid van de Congregatie Raad. Zij kent de geschiedenis als geen ander.

Zoektocht

"Vijf jaar geleden zijn we begonnen met het zoeken voor onszelf. Eerst dachten we aan de Klokkenberg aan de Galderseweg. Een kapel is daar al, en de natuur is zo mooi. Ik vond het te ver weg van de stad, hoe moet dat voor de oudere zusters? Elisabeth aan de Leuvenaarstraat viel af omdat daar de zusters verspreid zouden wonen, een paar op die afdeling en een paar op die gang." Het werd het naastgelegen gebouw De Leystroom, door de zusters eerder gebouwd als eigen verzorgingshuis voor de toekomst. Tot voor kort werd het door leken bewoond. Zij zijn naar nieuwbouw verhuisd.

Doorleefd

1 mei 2017 overhandigde Zuster Imelda de sleutel aan BUAS bestuurder Nico van Os. Alle 38 zusters waren verhuisd uit hun moederhuis waar zij ooit met meer dan 100 mede-zusters woonden. "Hoe heb ik het verhuizen ervaren? We zijn heel goed geholpen." De zusters trokken er een hele week voor uit. Niet alleen voor het inpakken, ook voor het innerlijk afscheid nemen. Ze zongen vaak hun moederhuislied over de verbondenheid met de hen zo vertrouwde omgeving, die ze nu toch gingen verlaten. Zuster Imelda: "De overgang hebben we echt doorgemaakt. Zoals op het verhuisbericht staat: we zijn tochtgenoten, verleden hebben we, toekomst mogen we nog uitbouwen. Hier zie ik zie al die jonge mensen die vorming krijgen om in de maatschappij uit te dragen. De sfeer hier is goed. En wij hebben het goed."

Vaart

BUAS is er in geslaagd in een jaar tijd met veel vaart de kloostergebouwen in een even zo imposante leeromgeving te veranderen, die op 1 september 2018 2700 studenten ontving. Bestuurder Nico van Os: "We hebben het vanuit het gebouw benaderd, veel via computeranimaties voorbereid én heel goed gepland." De duurzame herbestemming is doorgetrokken in duurzame investeringen zoals zonnepanelen. De carrés zijn overdekt, daaronder liggen de uitnodigende horeca- en studiefaciliteiten. "Het allerbelangrijkste is dat alle opleidingen bij elkaar komen. Studenten ontmoeten studenten van andere richtingen, kijken bij elkaar en werken samen. Dat krijgt je digitaal niet voor elkaar."

Zuster Imelda



Bouwjaar: 1928

Adres: Dr Batenburglaan 178-182 4837 BS Breda

Status: planfase

Eigenaar: Nieuw Tij KMAR B.V.



Voormalige Marechausseekazerne

kazerne → wonen



Bouwjaar: 19e eeuw
Adres: Heilaarstraat 235 4814 NX Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: C.A.H. Lambregts



Monumentale Boerderij

BOERDERIJ → Wonen



Niki en Kees Lambrechts



Wonen in een KARRENSCHUUR

“Een stede op Heylaar, genaamd ‘Het Peerdeke’ en eigendom van Henricus van de Kieboom, die geërfd heeft van Isaac van de Kieboom.” De verwijzing is terug te vinden in de Pondboeken van 1750, waarin de innig van belasting op onroerend goed werd geregistreerd.

Het Peerdeke, een langgevelboerderij waarin de boerenfamilie en de dieren bij elkaar woonden, werd verkocht en gepacht door verschillende families. In 1861 kwam de boerderij in handen van het Gereformeerd Armen Kinderterhuis in Breda. Na jarenlang weer gepacht te zijn, kocht in 1963 Harrie Lambregts de boerderij. Nu woont zijn zoon Kees er met zijn vrouw Niki en hun drie kinderen.

‘Zoveel hoef je niet te veranderen’

“In april 2007 begonnen we met de verbouwing, mijn vader zei ‘zoveel hoef je niet te veranderen’.” Iets wat bezijden de waarheid. Waar vroeger de stal was, is nu een wijnproeverij. Aan de oude stutten hangen de ringen waar ooit de koeien aan vastgezet werden. De ooit beige en bruine inrichting veranderde in een helderwitte, open ruimte. “Het lijkt wel een ziekenhuis, zei mijn vader toen hij het zag.” Omdat de boerderij een rijksmonument is, bleef de buitenzijde zoals die al was.

De ruimte om het huis waar vader Lambregts eerst weilanden had en later tomaten teelde en naar de veiling om de hoek bracht, is geslonken tot 5000 m². Kees: “De stad kwam steeds dichterbij, bedrijven vestigden zich en breidden uit, mijn vader moest zich laten uitkopen.”

Wonen

Bij de boerderij liggen twee schuren, een Vlaamse schuur voor hooi-opslag en een karrenschuur voor paard en wagen. De Vlaamse schuur werd als eerste aangepakt en verhuurd aan verschillende ondernemers. In 2016 startten Niki en Kees de verbouwing van de karrenschuur. Kees: “We moesten iets. Het dak was zo slecht geworden.” Niki: “Een nieuw dak is erg kostbaar, dus moesten we gelijk een goede bestemming voor de schuur zien te vinden.” Wat tot dan toe een rommelopslag was, werd een woning voor de ouders van Niki. “Zij woonden niet meer op hun plek en werden minder mobiel door hun leeftijd en gezondheid.”

Riant en toekomstbestendig

Bij de karrenschuur klinkt een luid getok. Kippen rennen nieuwsgierig op de bezoeker af. Tegenover de ren staat een rijtje fruitbomen, er ligt een moestuin deels omzoomd door prachtig blauwe hortensia's. Binnenkomen vallen direct de oude balken op, gehavend en getekend door houtworm en allerlei andere houtinsecten. De architect heeft de indeling om de oude balken heen bedacht. De gietvloer heeft vloerverwarming. Kasten zijn op maat gemaakt. De badkamer met veel manoeuvreerruimte en een inloopdouche is helemaal veilig. De oude schuurdeuren zijn er nog, dichtgeklapt in de sponning. Het deurgat waarlangs lang geleden de karren naar binnen werden gereden is nu één groot venster. De karrenschuur is een verrassende, riante en toekomstbestendige woning geworden.

Bouwjaar: 1932

Adres: Haagweg 334 4813 XE Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Princendreef B.V.



Princenhaags
museum

Princenhaags Museum

wonen → museum



Foto: Collectie Princenhaags Museum



Bouwjaar: 17^e eeuw
Adres: Reeptiend 50 4836 AV Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: J.M.C.G. van Logtestijn



BOERDERIJ NUWENHUIJS

BOERDERIJ → WONEN & DAGBESTEDING



Bouwjaar: 19^e eeuw
Adres: Liesboslaan 30 4814 NW Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: M.C.A. Jansen



KINDERDAGVERBLIJF PRINCENHOEVE

BOERDERIJ → WONEN → KINDERDAGVERBLIJF



Bouwjaar: 1896

Adres: Haagsemarkt 16 4813 BA Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: P.L. Zijlmans



De FRIETTENT

SLAGERIJ → FRIETZAAK



Bouwjaar: 1990

Adres: Ginnekenweg 310 4835 NL Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: J.H.M. Schoffelen-Oomens



Voormalige ABN AMRO bank

BANK → FYSIOPRAKTIJK



Bouwjaar: 1967

Adres: Ginnekenweg 327 4835 ND Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: D.V.M. Hommerson



KINDERDAGVERBLIJF ALTIJD LENTE

BANK → KINDERDAGVERBLIJF & wonen



Bouwjaar: 19^e eeuw
Adres: Sprundelsebaan 60 4838 GP Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: Dhr. Lambrechts



Monumentale Boerderij

BOERDERIJ → Wonen

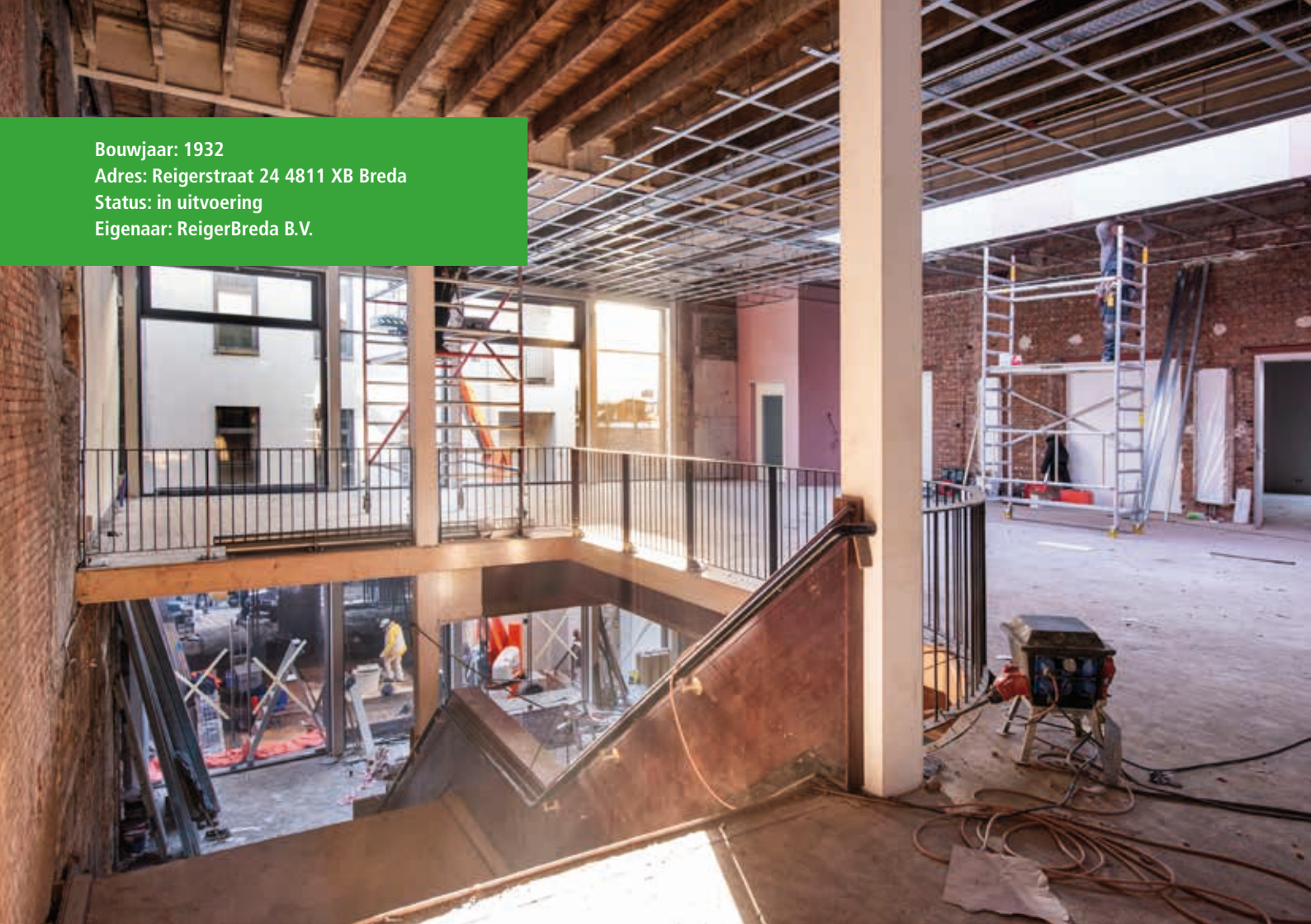


Bouwjaar: 1932

Adres: Reigerstraat 24 4811 XB Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: ReigerBreda B.V.



FOODHALL Breda

Wonen → HORECA → THEATER → CASINO BIOSCOOP → FOODHALL



*"Hoog en droog hing het bijna honderd jaar
lang in de toneeltoren van het theater."*



VERBORGEN BREDASE PARELS

Bij herbestemming van historische panden in de stad maken erfgoedadviseurs van de gemeente Breda vaak samen met de eigenaar een rondje door het pand. Zo krijgen we inzicht in de eventuele cultuurhistorische waarden. Ook al is een pand niet als monument beschermd, soms komt er toch nog belangrijke historische informatie naar voren. En in een aantal gevallen wordt er iets bijzonders ontdekt. Verborgene parels die het behouden waard zijn.

Zo ook in de voormalige Casinobioscoop aan de Reigerstraat die wordt getransformeerd naar Foodhall Breda. In 2018 werd daar een uniek achtergronddoek ontdekt uit de tijd dat de bioscoop nog een theater was. Het doek kwam tevoorschijn tijdens de voorbereidende werkzaamheden. Hoog en droog hing het bijna honderd jaar lang in de toneeltoren van het theater.

Omdat het hoog en droog maar ook in het donker hing, verkeert het kwetsbare doek in relatief goede staat. Het was meteen duidelijk dat het om iets bijzonders ging, maar er was verder weinig over bekend. Eigen onderzoek en navraag bij experts in het land leverde lange tijd niets op. Er is geen archief van het theater bewaard gebleven, waarin details over de bestelling van het doek zouden kunnen staan. Als er geen naam van de maker bekend is en de datering alleen op basis van de gebruikte schilderijstijl mogelijk is, dan wordt gericht zoeken nagenoeg onmogelijk. Omdat op de ene zijde de zeer herkenbare foyer van theater Tuschinski was afgebeeld en vanwege het kleurgebruik en de lijnvoering vermoedden we dat het doek ergens tussen 1921 en 1940 was geschilderd. Het kleurrijke fantasielandschap op de andere zijde zou net zo goed in de jaren zestig kunnen zijn ontstaan. In de maanden na de vondst bladerden

we zo nu en dan door historische beeldbanken in de hoop meer te weten te komen.

Bij toeval stuitte we op de schetsboeken van decorontwerper Jaap van Dam. Deze kunstenaar werkte met name in Amsterdam voor verschillende succesvolle theaters zoals Carré, de Hollandsche Schouwburg en het Rembrandt Theater. De boeken bevatten honderden ontwerpen uit de periode 1918-1930. In de schetsboeken bevindt zich de voorstudie voor het fantasielandschap op het Bredase theaterdoek.

Het prachtig beschilderde en enorme doek (negen bij zes meter) is waarschijnlijk een van de laatst bewaard gebleven achtergronddoeken van de decorontwerper Jaap van Dam. Dat is een klein wonder. De doeken waren niet bedoeld als kunstwerk maar als tijdelijk gebruiksvoorwerp. Dat betekent dat de gebruikte materialen niet heel bestendig zijn. Vocht, licht, schimmels en beestjes hebben er toe geleid dat de meeste van deze doeken verloren zijn gegaan. In Nederland bestaan er nog enkele tientallen. Maar voor zover bekend is het Bredase doek het enige van Jaap van Dam.

In overleg met de eigenaren onderzoeken daarom de gemeente, het Stedelijk Museum Breda en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hoe het unieke doek het beste behouden kan worden. Of het weer een plek kan krijgen in het voormalige theater is nog even de vraag.

Elke de Rooij,
Erfgoedadviseur, Gemeente Breda

Bouwjaar: 1978

Adres: Gageldonksepap 9 & 11 4824 PP Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaren: R. van Hemert & S. van Oorschot



De BethlehemsKERK

KERK → wonen



(Vast)goed ingevuld!

Foto: Frans Strous

Bouwjaar: 1920

Adres: Oranjeboomstraat 1C 4814 EE Breda

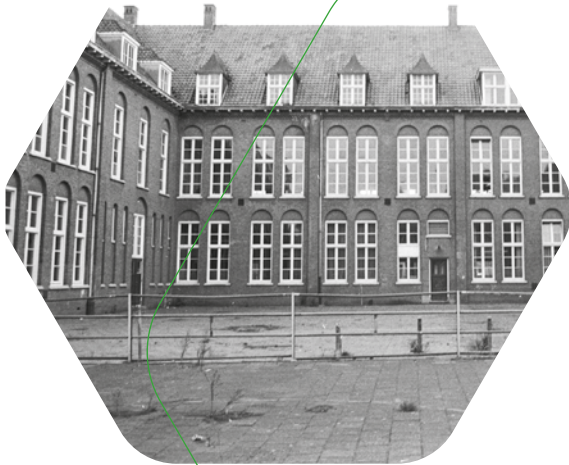
Status: gerealiseerd

Eigenaar: P. Hendrixx



STUDIO Mango

ONDERWIJS → BEDRIJF



Bouwjaar: 1976

Adres: Meidoornstraat 115 4814 KB Breda

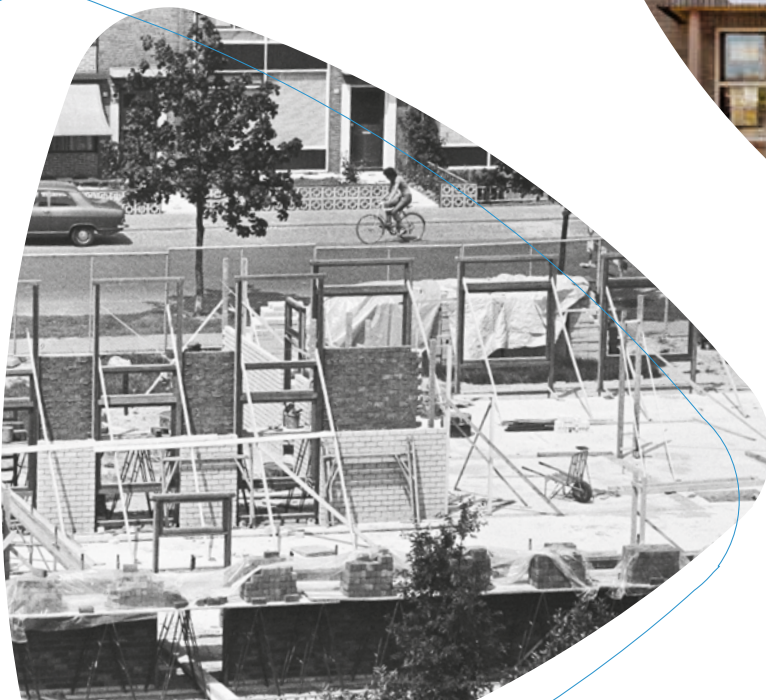
Status: gerealiseerd

Eigenaar: Gemeente Breda



De Nieuwe Meidoorn

GEMEENSCHAPSHUIS → DIENSTENCENTRUM



Bouwjaar: 1998

Adres: Edisonstraat 60 4816 AX Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Sprangers Nederland B.V.



Voormalig Enexis kantoor

KANTOOR → KANTOOR



Ook in eigen pand kiezen voor duurzaamheid

Voor Sprangers was het, als ontwikkelende bouwer, niet meer dan vanzelfsprekend om hun oude kantoorpand aan de Nijverheidssingel te verruilen voor het pand van Enexis aan de Edisonstraat. In maart 2019 verhuizen de circa 80 medewerkers. Ontwikkelmanager Lars Paantjens: "Het is gek om nieuwbouw weg te zetten, terwijl er geschikte panden leegstaan. Zo halen we 3.300 vierkante meters van de markt. Over de Nijverheidssingel zijn we met de gemeente in gesprek. Het zou mooi zijn wanneer het pand iets kan betekenen voor de buurt daar."

Lars Paantjens



"Eigen meubels die niet meer (her)gebruikt kunnen worden, krijgen een goede bestemming."

BENG normen

Sprangers heeft veel aandacht voor duurzaamheid en circulair handelen binnen de eigen (kantoor)panden en in de nieuwbouwplannen, zoals De Streek in Etten Leur met onder meer 200 Nul op de meter koopwoningen. Het bedrijf streeft naar het behalen van de normen voor energieneutrale bouw, de zogenaamde BENG-normen, wat staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen van BENG. BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei.

BENG in het nieuwe kantoor

"We maken binnen en buiten verticale tuinen. Op een deel van het dak komt sedum. Het groen zorgt ervoor dat het binnen koeler blijft. We krijgen schonere lucht en het omgevingsgeluid wordt gedempt. We voorkomen hittestress, niet alleen voor onszelf, ook voor de buurt. TL-verlichting wordt LED verlichting." Of de BENG-normen kunnen worden gehaald heeft te maken met de hoeveelheid sedum die kan worden geplaatst. "De verhouding tussen het dak en het gebouw is niet optimaal."

Circulair meubilair

"We onderzoeken het hergebruik van onze huidige meubelen, maar in praktijk blijkt dat lastiger dan we dachten vanwege de specifieke maten die we zoeken. Mocht hergebruik niet haalbaar zijn, dan stellen we ons huidige meubilair ter beschikking aan een goed doel. Van de Nijverheids-singel komen zeker twee grote vergadertafels mee, die hebben een eigen verhaal. Een van hen is door onze eigen timmerlieden gemaakt."

Marthe van Rijswijck Foundation

"Eigen meubels die niet meer (her)gebruikt kunnen worden, krijgen een goede bestemming. We betrekken daar onze Marthe van Rijswijck Foundation bij, een stichting die over de hele wereld projecten realiseert voor kansarme kinderen." Marthe van Rijswijck was de maatschappelijk betrokken vrouw van Hubertus Sprangers, zoon van de derde generatie Sprangers in het ruim 200 jaar oude familiebedrijf. Oprichter Lambert Sprangers sloeg in 1796 de eerste paal. "Al in de tijd van Napoleon bouwde Sprangers. Na de tweede wereldoorlog herstelde het bedrijf alle bruggen in Breda."

Kennis delen

Paantjens is enthousiast over de nieuwe locatie: "In het atrium wordt de geschiedenis van Sprangers voor bezoekers zichtbaar gemaakt. De gehele begane grond wordt trouwens met het oog op bezoekers ingericht met vergaderzalen, een werkcafé, een woonkamer, een ontvangstruimte en een grote terrastuin met zitplaatsen. Niet alleen voor bezoekers die een afspraak met een collega hebben of een informatieavond. We willen kennis delen en daar mensen voor uitnodigen, zeker ook onze overburen, de leerlingen van de Bouwschool Breda."

Bouwjaar: 2002

Adres: Lage Mosten 49- 63 4822 NK Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Stichting Ettensebaan



KANTOORGEBOUW HORIZON

KANTOOR → KANTOOR





AFBREKEN IS NIET VANZELFSPREKEND

Steeds minder mensen hebben nog zin om in kantoorkolossen te werken, ver weg van restaurantjes, winkels en andere voorzieningen. Thuis werken is meer en meer gewoon. Het is des te aantrekkelijker wanneer kantoor moeilijk bereikbaar is vanwege kilometers file. De tijd dat mensen een eigen werkplek hadden met een foto van hun gezin voor de neus is voorbij. Flexplekken zijn de norm. Die familiefoto zit tegenwoordig in je laptop.

Uitkomst van deze ontwikkelingen is dat kantoorgebouwen vaker en soms lang leegstaan. Breek ze af en zet er bijvoorbeeld woningen neer. "Dat is niet zo vanzelfsprekend als je denkt, slopen is niet altijd de beste, economische oplossing." Peter-Paul Verhoeven kent als bedrijfsmakelaar de praktijk. "Een eigenaar zal hier alleen in meegaan wanneer je iets kunt toevoegen of meer kunt terugbouwen. De nieuwbouw moet meer opleveren dan het gebouw dat er eerst stond."

Aantrekkelijk maken

In het aantrekkelijk maken van de panden schuilt meer succes. "We hebben dat met een pand aan de Hoge Mosten in Prinsenbeek gedaan. Het gebouw was op en gedoemd om te worden afgebroken. We vonden in een kleinschalige medische kliniek een anchor tenant. Een anchor tennant is de 'hoofdhuurder' die het attractief maakt voor huurders uit dezelfde branche om zich hier ook te vestigen. Zo zitten in de Hoge Mosten behalve de kliniek ook psychologen en paramedici. We hebben er een medisch 'sausje' over gegoten. Een ander voorbeeld is de Triple O Campus waar creatieven werken. Iemand heeft daar ooit een conceptmatige invulling bedacht en het trekt nu vooral ondernemers uit de creatieve sector aan."

Bemiddelen en overtuigen

De rol van een bedrijfsmakelaar is er vooral een van bemiddelaar, actief kansen zoeken, eigenaren overtuigen van de mogelijkheden die hun kantoorpand aantrekkelijk maken. "70 procent van mijn werk bestaat uit advieswerk, 30 procent uit het zoeken naar nieuwe huurders. Een bedrijfsmakelaar kan iets bedenken, zijn visie geven."

"Optimalisatie, verduurzaming en de uitstraling van het pand verbeteren kunnen al veel doen. Nieuw sanitair, led verlichting, een nieuw plafond. Andere succesfactoren zijn het aantal vierkante meters opknippen en verhuren aan verschillende bedrijven en hen services aanbieden, zoals een gezamenlijke receptioniste, vergaderruimte of een bedrijfsrestaurant." Het zijn mogelijkheden die de eigenaar kunnen overhalen om niet te kiezen voor dan maar een lagere kasstroom of geen verder boekverlies door direct af te schrijven.

Actief

"We kennen de markt en kennen de vraag. We gaan actief met de verhuur om, zijn vaak met partijen op stap. Ieder gebied heeft zijn doelgroep. We kijken wat de tendensen zijn." En het is belangrijk om het goed te doen. "Wanneer een pand binnen vijf jaar weer leegkomt, hebben we het slecht gedaan."

Peter-Paul Verhoeven



Bouwjaar: 2004

Adres: Stadionstraat 2- 18 4815 NG Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Hinke Fongers beheer B.V.

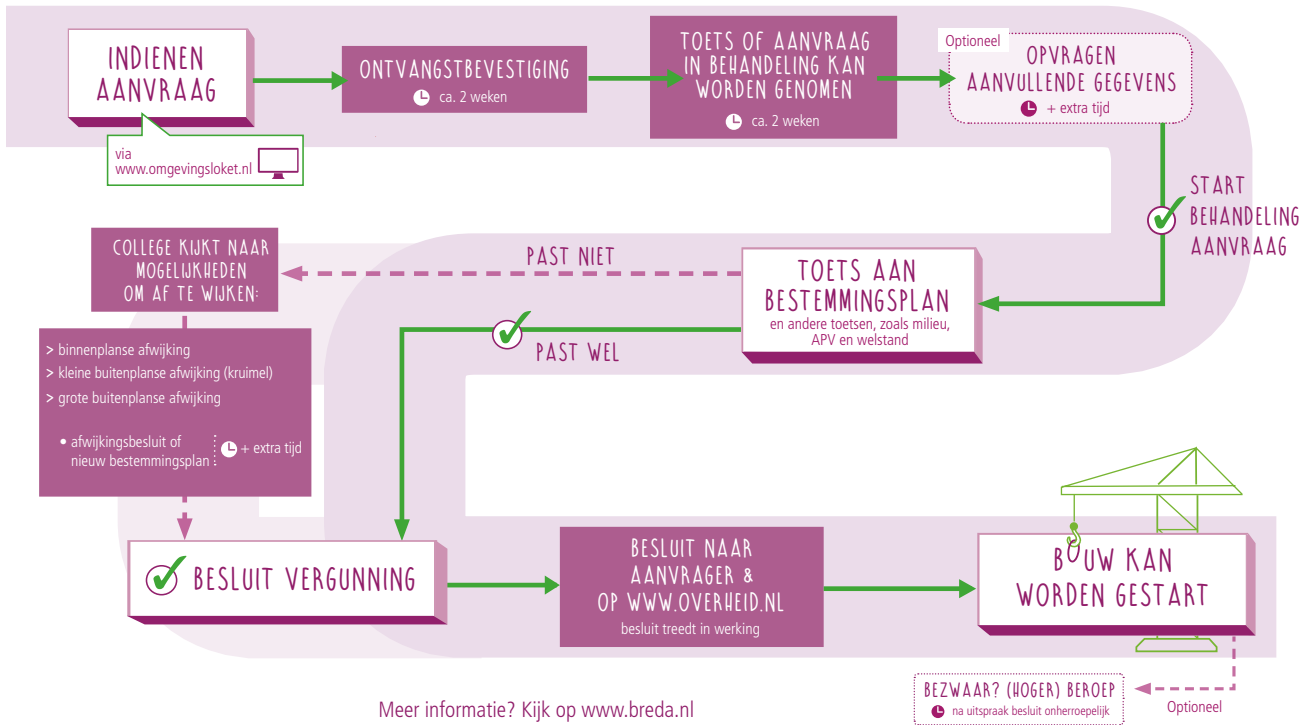


KANTOORCOMPLEX TETRADE

KANTOOR → KANTOOR



Procedure omgevingsvergunning Bouwen

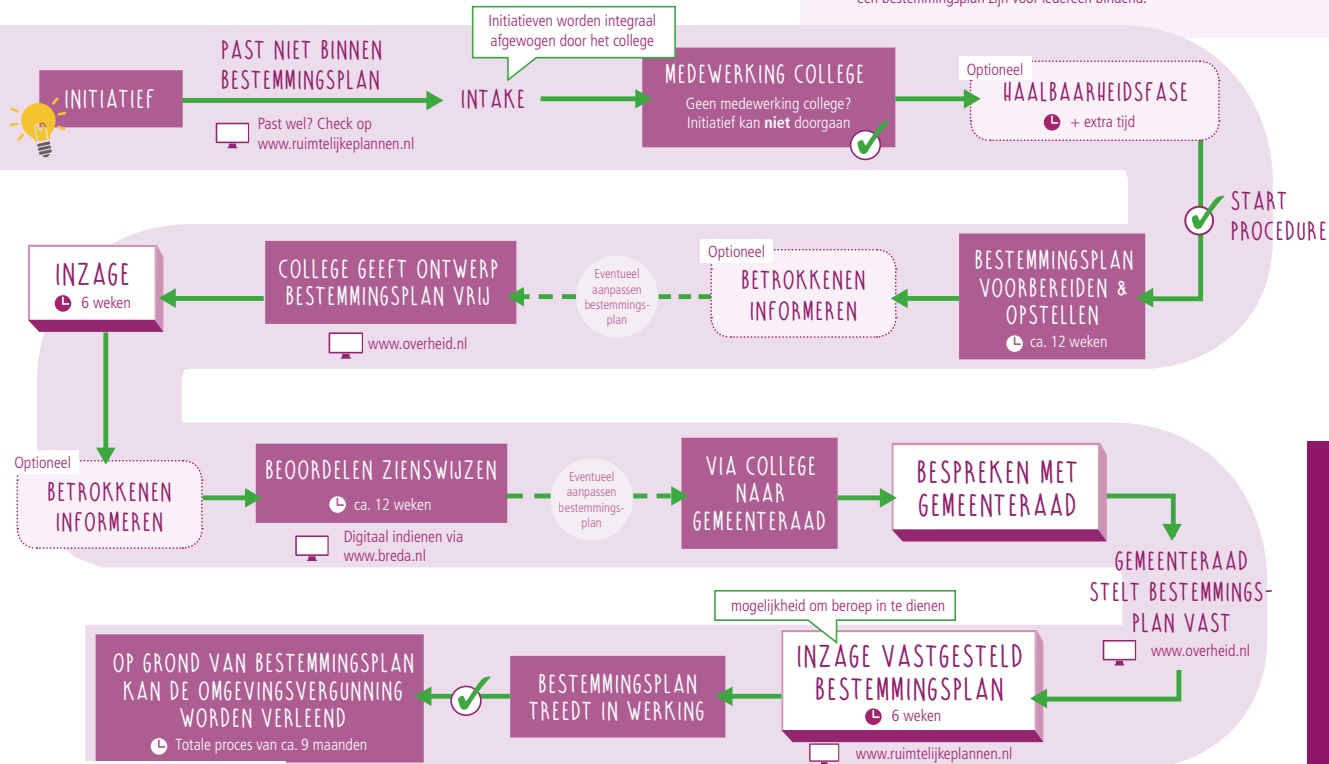


ZELF TRANSFORMEREN? DENK AAN...

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.





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/leeg-stand-en-herbestemming
- <https://kennisbank.breda.nl/details/aae0d9f7-8597-4ec2-9897-8d6399760ff1/98047e03-9b11-4629-bf83-ce78d-00ca905/E2BB7DFE-1634-4740-86CB-29CB8F6060AC>
- www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/leegstand
- <https://erfgoedstem.nl/sloop-of-hoop-tv-programma-over-leegstand-in-noord-brabant/>
- <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13>
- <http://ruimtelijkeplannen.breda.nl/>

Een nieuw plan indienen bij de Gemeente Breda

- www.breda.nl/initiatiefplan

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
- 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.stadsherstellbreda.nl/

Contact en nadere informatie

Gemeente Breda

Breda, maart 2019

1^e druk

Projectteam leegstand en transformatie

leegstand@breda.nl

Fotografie

Edwin Wiekens fotografie/Gemeente Breda

tenzij anders vermeld

Foto's oude situatie Stadsarchief Breda

Tekst

Carla van Gaalen, Breda/Gemeente Breda

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

