

3

[On] Benut Breda

*Nog meer mooie transformaties
van gebouwen in Breda!*



De TRANSFORMATIE TRANSFORMEERT

Dit is alweer het derde boekje over leegstaand vastgoed dat getransformeerd wordt in Breda. Dat betekent dat er op dit gebied al heel veel gebeurd is. En ook dat er (nog) veel te transformeren valt. Het betekent ook dat we veel vastgoed in Breda nog beter – veel beter – kunnen benutten. Dat doen we dan ook. Want, de urgentie om er 'iets' mee te doen, blijft onveranderd hoog. Al was het maar vanwege de druk op de woningmarkt, die net zo onveranderd hoog blijft.

Ontwikkelingen op het gebied van ons klimaat, zorgen ervoor dat we de transformatie ook vanuit een duurzame bril bekijken. Circulaire transformatie bedoel ik dan. Zodat we ook hier zo weinig mogelijk grondstoffen gebruiken en dat wát we gebruiken, duurzaam is of wordt hergebruikt. Dat is een uitdaging en biedt tegelijkertijd mooie kansen om te werken aan onze duurzaamheidsambities.

In dit boekje tref je weer vele voorbeelden aan van transformaties waar we trots op zijn. Al klaar of nog in ontwikkeling. En al dan niet tijdelijk. In het oog springend is de BUAS-campus in het voormalige klooster.

En voortbordurend op het studentenleven, noem ik in dit geval ook graag de tijdelijke huisvesting van internationale studenten in het voormalige KPN-pand aan de Oude Vest. Of wat dacht je van wonen op leegstaande verdiepingen in panden in de binnenstad. Of van een boerderij die nu dient als centrale ontmoetingsplek.

Laat je verrassen en ervaar wat het transformeren van leegstaande panden voor onze stad kan doen. Met soms heel andere functies dan waarvoor het oorspronkelijk bedoeld was. De panden in dit boekje en in de vorige edities, vind je trouwens voortaan ook op www.transformatiebreda.nl, zodat je ze ook digitaal kunt bewonderen.

Vastgoed. Het woord bestaat niet voor niets al voor de helft uit 'goed'.

Daan Quaars
wethouder Bouwen en Wonen





Met aan het woord...

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Inleiding	7
2. Er is veel moois gebeurd!	9
3. Overzichtskaart	11
4. Fashion	13
5. GeWOON in de binnenstad	25
6. Tijdelijk gebruik	47
7. (Vast)goed ingevuld!	63
8. En er gaat nog veel meer moois gebeuren...	139
9. Procedure indienen plan	141
10. Nu ook alle transformaties digitaal!	143
11. Meer weten?!	145

TRANSITIE NAAR EEN CIRCULAIRE ECONOMIE: De KRACHT VAN TRANSFORMATIE VAN BESTAAND VASTGOED

De vastgoedwereld blijft in beweging. De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog en veel mensen zijn in Breda op zoek naar ruimte om te wonen, te werken of te recreëren. Tegelijkertijd staat in Breda ook vastgoed leeg: van agrarische locaties (VAB's), maatschappelijk-, militair- en religieus vastgoed tot kantoren, winkels en bedrijven. Gelukkig loopt het aantal m² dat leegstaat in Breda de laatste jaren gestaag terug. Maar nog steeds staan honderdduizenden m² leeg. Onlangs nog sloot Hudson's Bay haar deuren in de Bredase binnenstad, waarmee weer een extra opgave van 18.000 m² nieuw in te vullen vastgoed is ontstaan.

Steeds vaker wordt circulariteit ook in relatie tot de vastgoedsector genoemd. Door bestaande gebouwen een nieuwe invulling en functie te geven, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een meer circulaire economie. In Breda zijn de afgelopen jaren mooie voorbeelden gerealiseerd.

In 2017 heeft de gemeente Breda het 'Plan van Aanpak Leegstand & Transformatie' vastgesteld. Onder de werktitel '[On]Benut Breda' wordt hieraan invulling gegeven. Dagelijks werkt de gemeente met eigenaren, initiatiefnemers, ontwikkelaars en bouwers aan stedelijke ontwikkelingen.

[On]Benut Breda wil de kansen van leegstaand vastgoed uitdragen en transformaties bevorderen. Dit door aandacht te genereren voor succesvolle nieuwe gebruikers van panden. Omdat we heel erg trots zijn op deze heringevulde panden, bundelen we deze voorbeelden en willen we ze graag delen. Zodat ze daarmee ook een inspiratiebron voor anderen kunnen zijn. In dit voorbeeldenboek (het derde inmiddels!) tonen we wederom mooie transformaties, bijvoorbeeld van een gebouw met een maatschappelijke functie naar wonen, van een boerderij naar werk-/ontmoetingsplek of van een kantoor naar wonen. Daarnaast zijn er gebouwen die niet meer leeg staan doordat ze een mooie tijdelijke invulling hebben gekregen. Helaas staat de ruimte in het stationsgebouw waar Zziin in gehuisvest was opnieuw leeg. Toch hebben we ervoor gekozen om alle verhalen, ook over deze plek, op te nemen in dit boek.

Door een gebouw een nieuwe invulling te geven, wordt voorkomen dat grondstoffen onnodig worden gebruikt en uitgeput. Binnen de komende 30 jaar wordt verwacht dat er wereldwijd net zoveel nieuwe gebouwen gerealiseerd worden als dat er al bestonden. De vastgoedsector is hiermee een van 's werelds grootste vervuilers. Elk jaar wordt wereldwijd 1,3 miljard ton aan bouw- en sloopafval geproduceerd, waarvan de helft uit

de bouwsector komt. Als gemeente zijn we ons bewust dat een verandering nodig is om de circulaire transitie te maken. We moeten nieuwe manieren vinden voor duurzaam gebruik van grondstoffen en hergebruik te stimuleren en ons telkens afvragen waar en wanneer wordt ingezet op sloop, transformatie of nieuwbouw. We doen dat samen met vele partners in de stad.

Het aanpakken van leegstand vraagt maatwerk, inzet van velen, een lange adem én een beetje geluk om partijen te verbinden. Soms werken we vanuit het interne team aan strategisch transformaties op stedelijk niveau, maar het merendeel van de tijd besteden we aan het afstemmen, het stimuleren, het overleggen en het verbinden van partijen met elkaar. Aanpakken van leegstand brengt nieuwe vitaliteit in gebouwen en gebieden. Het eerste boekje 'Breda Binnenste Buiten' dat in 2018 uitkwam, met daarin 41 geslaagde transformatievoorbeelden, laat zien dat Breda ruime ervaring heeft met het herbestemmen en het transformeren van vastgoed. In het tweede boekje [On]Benut Breda toonden we 35 voorbeelden van transformaties en in voorliggend boekje maar liefst 43. Allemaal panden waar we trots op zijn. We hebben de voorbeeldprojecten gebundeld in de categorieën:

- Fashion
- GeWOON in de binnenstad
- Tijdelijk gebruik
- (Vast)goed ingevuld

De projecten laten zien hoe divers herbestemming, transformatie en daarmee circulariteit kan zijn. De bijbehorende verhalen geven inzicht in wat hier allemaal bij komt kijken; welke keuzes kan en moet je maken, welke randvoorwaarden zijn er, met welke partijen moet je rekening houden etc.

Door een klooster te transformeren en het al bestaande schoolgebouw en de buitenruimte aan te pakken, is een geweldige BUAS-campus gecreëerd. De prachtig verbouwde boerderij van Aartsen is de centrale plek van het familiebedrijf geworden. In de Heilig Hart kerk aan de Baronielaan is met heel veel geduld nu eindelijk de transformatie naar woningen ingezet. En creatieve zzp-ers hebben hun intrek genomen in een bedrijfspand aan de Strijlenlaan. Ook in de sector Fashion gebeurt in Breda veel; bijvoorbeeld het bedrijf Lexion zit een prachtig getransformeerd pand in Princenhage dat voorheen een MINI garage was en omliggende panden worden binnenkort getransformeerd tot noemenswaardig visitekaartjes voor Breda.

Bij alle veranderingen zijn eigenaren betrokken samen met ontwikkelaars, architecten, placemakers, investeerders en omwonenden. Soms gaat het rap, maar vaak zijn het procedures die meerdere jaren duren. Onze belangrijkste rol is het verbinden, kansen zien en dingen mogelijk maken. Voor aanvragers gaan we op zoek naar locaties waar hun ideeën kunnen landen en brengen we ze in contact met de eigenaar van een leegstaand pand. Het is heel motiverend als het lukt. Zoals de tijdelijke huisvesting van internationale studenten in het KPN pand aan de Oude Vest.

Met trots presenteren we dit boekje met mooie voorbeelden, die vast ook jou kunnen inspireren.

Merel Mulders,
Projectmanager transformatie &
leegstand vastgoed Breda





Fellenoordstraat 93



ER IS



Dr Jan Ingenhouszplein





Adriaan van Bergenstraat



Veemarktstraat 12

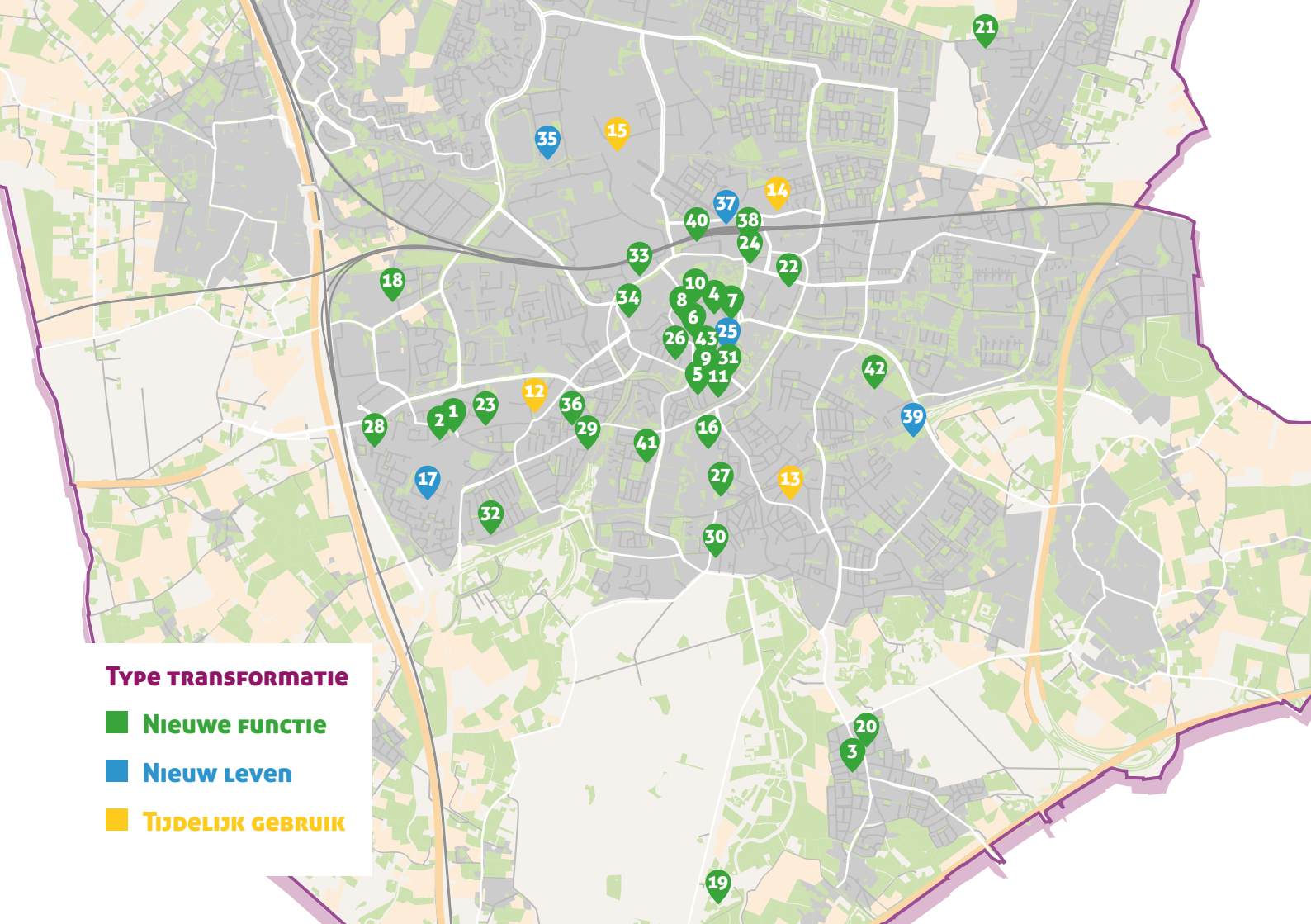
veel moois gebeurd!



Monseigneur Hopmansstraat 2



Reigerstraat 24



TYPE TRANSFORMATIE

■ Nieuwe functie

■ Nieuw Leven

■ TIJDELIJK GEBRUIK

OVERZICHTSKAART

FASHION

1. Lexson Brands
2. De Posthoorn
3. Van Uffelen mode
4. Stadserf

13

- 15
- 19
- 21
- 23

GeWOON in de BINNENSTAD

5. Voormalige tandartspraktijk
6. Wonen boven restaurant Blue
7. Wonen boven De Linnen Heren
8. Wonen boven TEAM kappers
9. Wonen boven KIND Horen
10. 't Sas
11. Voormalig restaurant De Sinjoor

25

- 29
- 31
- 33
- 35
- 39
- 41
- 45

TIJDELIJK GEBRUIK

12. Voormalige Rooi Pannen
13. Ateliers CLIB
14. Voormalige motorshop
15. BRACK beer, Brouwerij Bliksem

47

- 51
- 53
- 55
- 59

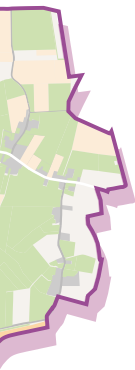
(Vast)goed INGEVULD!

16. Heilig Hartkerk
17. Bachman Princenhage
18. Aartsen fruits & vegetables

63

- 65
- 69
- 71

19. Klokkenberg, ketelhuis
 20. De Uitdaging
 21. Het Gastenhuis
 22. Cipierwoning de Koepel
 23. Baarhuisje Haagveld
 24. Winford middelbare school
 25. Houtmarkt
 26. Voormalige Rabobank
 27. Lonka snoepfabriek
 28. Kindergarden
 29. Woonhuis
 30. Woonhuis
 31. Wijnbar Petit Bardot
 32. Het Depot
 33. Camelot Breda
 34. Bedrijfverzamelgebouw
 35. Cook & Boon
 36. Woonstudio's jongeren
 37. Zziin Work & Health
 38. Mooie Boules
 39. Bond Towers
 40. Apollo hotel Breda City Centre
 41. Star-shl diagnostisch centrum
 42. Avans+
 43. Ambachtslokaal
- 77
 - 81
 - 83
 - 85
 - 89
 - 93
 - 95
 - 97
 - 99
 - 101
 - 103
 - 105
 - 107
 - 109
 - 113
 - 115
 - 117
 - 119
 - 123
 - 127
 - 129
 - 131
 - 133
 - 135
 - 137





VERPLAATSERS EN VERTREKKERS IN DE BINNENSTAD

FASHION



Bouwjaar: 1966

Adres: Haagweg 444, 4813 XR Breda

Status: gerealiseerd

Gebruiker: The Lexson Group B.V.

"Een lichtstraat over zo'n grote lengte is technisch niet eenvoudig maar er komt wel veel licht en warmte binnen."

Lexson Brands

Mini garage → WINKEL → GROOTHANDEL



*Foto: Johan van Gurp,
collectie Stadsarchief Breda*

Maarten Janse



LEXSON: KLASSE TOT IN DE PUNTJES

Lelijk, het woord zal in het gesprek een aantal keren vallen. In de prachtige showroom LEXSON van Maarten Janse in Princenhage klinkt het als een dubbele vloek. Want niks wat je hier ziet is lelijk. Verre van dat. Langs de massieve, grijszwarte voordeur, die door de raampartijen aan weerszijden toch uitnodigend oogt, komt de bezoeker in de hal. Een in donkere tonen gehouden gang wenkt hem verder de showroom in; een diepe, hoge, witte ruimte van 450 vierkante meter met veel lichtinval dankzij de lichtstraat over de gehele lengte. De wanden kaatsen het licht terug over de exclusieve merkkleding, hangend aan rekken van cortenstaal, hun elegantie vermenigvuldigd door vier grote spiegels. Royale diepgroene planten doorbreken het wit. Op vier plekken staan tafels en stoelen waar Maarten Janse en zijn medewerkers aan zakenrelaties uit de Benelux de samples van modecollecties kunnen tonen, waaruit deze kiezen voor verkoop in hun eigen modezaak.

Van thuis uit begonnen

Sinds 2005 importeert Janse modecollecties van topmerken. "Eerst vanuit huis, daarna vanuit een pand in de Roy van Zuidewijnlaan." De groei ging hard. Janse zocht een bijzondere ruimte om een beleving te creëren. "Tachtig procent van de concurrentie zit in Amsterdam, met de nodige hoofdstedelijke arrogantie. Ik heb bewust voor het fijne, gezellig Bourgondische Breda gekozen, centraal gelegen en goed bereikbaar. Ook het groeiend hergebruik van industrieel erfgoed is aantrekkelijk. Voor mijn showroom zocht ik iets met allure, veel licht en ruimte, waar ik mensen op een relaxte manier kan ontvangen. Ik ben gaan kijken in de oude IJsfabriek de Noordpool, nu een Rijksmonument, in de Drie Hoefijzers en in een voormalige school waar nu The Makers zitten."

Lelijk

Ondertussen wist Janse al lang dat dit pand aan de Haagweg, een voormalige Solex-garage en later orthopedische schoenmaker en -winkel, te huur stond. "Maar ..., zó'n lelijke pui met een vies portiekje. Ik ben toch gaan kijken. Binnen lag vuurrood tapijt, alles was in hokjes ingedeeld met verlaagde systeemplafonds. Buiten aan de achterkant zag ik pas hoe hoog het gebouw was." Dat trok Janse over de streep. "We zijn toen gaan onderhandelen, niet over de huur, het ging er vooral over hoe het eruit moest komen te zien. Ik wilde alles in beton, staal, wit en hout."

Warmte

Met architect Bruud in Vorm maakte Janse de plannen. De voorgevel werd vervangen en het interieur volledig gestript, inclusief het lelijke trespa, aangebracht toen het een garage was. Alleen de wanden en de

pilaren met daarop de dakspanten bleven staan. Het nieuwe dak met de lichtstraat was een tegenvaller. "Een lichtstraat over zo'n grote lengte is technisch niet eenvoudig en er komt veel licht én warmte binnen." Waar Janse zich eerst zorgen maakte over hoe hij het pand zou gaan verwarmen, dwong de lichtstraat hem om na te denken over het koelen van de ruimte.

Clash

Verspreid over de ruimte staan ouderwetse vitrinetoonbanken. Het hout is van grote klasse, want hoewel verveerd straalt het nog steeds kwaliteit uit. Verdeeld over schappen liggen shirts ieder in een eigen laatje onder de glasplaat te lonken en te wachten om tevoorschijn te worden gehaald. De ouderwetse toonbanken contrasteren met de moderne inrichting waardoor de klasse van beide stijlen wordt benadrukt en ze wonderwel samenvallen. Dat clashen spreekt Janse aan. "Ook in de mode, kunst en muziek."

Brunchroom

De showroom was in 2013 klaar. Janse nog lang niet. "Aan de overzijde komt een extra showroom." Het naastgelegen horecapand De Posthoorn neemt hij ook onder handen. "De gevel blijft behouden, die hoort bij het beschermde stadsgezicht. Het wordt een concept met aan de voorzijde een brunchroom voor klanten én passanten, achterin inspirerende show-, office- en meeting rooms en boven een high tech boardroom. Alles ingericht met minimalistisch Scandinavisch design in een clash met Franse romantiek. Modemerken importeren is een moeilijke business, maar we doen het goed. We doen altijd net iets meer dan de klant verwacht en dat alles vanuit het prachtige Princenhage."

Bouwjaar: 1922

Adres: Haagweg 448, 4813 XG Breda

Status: planfase

Eigenaar: The Lexson Group B.V.



De Posthoorn

HERBERG RESTAURANT → KANTOOR, LUNCH-/SHOWROOM



Bouwjaar: 1970

Adres: Dorpsstraat 68, 4851 CN Ulvenhout

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Maas Jacobs



Van Uffelen mode

SHOWROOM GARAGE → KLEDINGWINKEL



Bouwjaar: 1650

Adres: Stadserf 4, 5 en 6,

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Stadsherstel Breda N.V.



STADSERF

POORTGEBOUW → WINKEL, KAPSalON, WERKRUIMTE & wonen



GeWOON in DE BINNENSTAD



'Bezoekers spreiden, vasthouden en terug laten komen.'

Jos Koniuszek, voorzitter van het Ondernemersfonds Breda, is stellig. Breda heeft een plan nodig dat zorgt dat bezoekers naar de Parel van het Zuiden blijven komen voor meer dan het geijkte rondje rond de Grote Kerk. Breda is populair, toch is nadenken en weloverwogen keuzes maken nodig. "Anders heb je voordat je het weet de Vuelta binnen." Een mooi evenement op de korte termijn, die veel bezoekers oplevert. Garantie voor bezoekers op de lange termijn is hiermee niet gegeven.

Koniuszek is geen onbekende in Breda. "Vaak zeggen mensen tegen mij 'je hebt me nog hardloopschoenen verkocht'." Koniuszek, zelf een fervent hardloper, had 25 jaar lang Runnersworld aan de Haagdijk. In de gemeentepolitiek is hij ook geen vreemde, eerst was hij raadslid en later fractievoorzitter voor GroenLinks. "Ik werd lid van de partij in de tijd van Pim en Rita." Winkel en politiek zijn ingeruild voor het Ondernemersfonds, de belangenbehartiger van ondernemers in het stadscentrum en aan de straten ernaartoe. Die lopen via de Haagdijken, de Willemstraat, de Wilhelminastraat en de Boschstraat. Het fonds ontvangt geld uit de reclamebelasting die ondernemers aan de gemeente betalen. Sinds kort legt de gemeente structureel een bedrag bij. "Hierdoor hebben we een mooie basis waarmee we verder kunnen komen dan alleen een keer per jaar de feestverlichting."

Sfeergebieden

Koniuszek zou graag het centrum en toeloopstraten willen indelen in sfeergebieden. "Dat is niks nieuws, het staat al langer op papier. Het wordt nu hoog tijd om het te doen. Welke winkels maken zo'n sfeergebied? Het gaat verder dan lekker eten en drinken. Ook heel leuk, maar we willen meer dan 'gezellig'. We zoeken actief naar kleinere winkels, geen grote ketens. We nodigen hen uit voor een bezoek, kijken hoe we hen enthousiast kunnen maken."

Creatieven nodig

In dat proces betreft hij graag creatieven. "City of Imagineers, studenten van St. Joost. Zij hebben ideeën die een extra laag geven. Wij kunnen de stip op de horizon zetten, creatieven benaderen de weg ernaar toe met een andere bril op." Door zijn winkel aan de Haagdijk en het voorzitterschap van de winkeliersvereniging daar, heeft hij een voorbeeld. "Panden hadden vroeger namen in plaats van huisnummers. We wilden die oude namen van voor 1795 terugbrengen. Bijvoorbeeld, Peerd in de wieghe, de Blauwe Hand en de Duysent Vreezen. Als we hadden gedaan wat de pandeigenaren in hun hoofd hadden, dan hadden we wat wiebelige bordjes gekregen. Beeldend kunstenaar Klaartje Scheer maakte voor iedere naam een verbeelding." De borden hangen hoog in de lucht aan de gevels, zodat het hemelsblauw, licht en schaduw als extra's meedoen.

Vernieuwing Haagdijken

Koniuszek: "De Haagdijk en Nieuwe Haagdijk zijn samen een prachtige verbingsstraat naar het centrum. De vorm en inrichting nodigen helaas uit om er hard doorheen scheuren. De laatste tijden hebben zich hier veel nieuwe, speciale bedrijfjes gevestigd. De straat leeft." Samen met het Bredase Space Value, Jonge Honden uit Rotterdam en de ondernemers van de Haagdijken werd een herinrichtingsplan gemaakt. "Het wordt een parelsnoer met een structuur met pleintjes op de kruisingen die het verkeer afremmen. Het liefst maken we er een fietsstraat van. De kerk die pal achter de Haagdijk op het terrein van verzorgingshuis Elisabeth ligt, willen we in het straatbeeld opnemen. Het is een prachtige kerk met een mooie binnentuin. In 2003 werd er de laatste dienst gehouden. Nu wordt het gebruikt als opslag en staat het te verkrotten. Het zou een mooie rustplek in de drukke stad kunnen worden. De kerk willen we in de openbare ruimte verbinden met het klooster aan de Schorsmolenstraat. In de kloostertuin hebben we een theetuin bedacht."

Kort of lang

"De visie schreven we vijf jaar terug, we hebben de plannen met de gemeente besproken en onlangs groen licht gekregen. In 2020 wordt de uitvoering gestart. De een vindt vijf jaar lang, ik ondertussen niet meer, zulke processen vragen zo'n termijn."

Jos Koniuszek



Bouwjaar: 1883

Adres: Nieuwe Ginnekenstraat 10, 4811 NR Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Mermans



Voormalige tandartspraktijk

Tandartspraktijk → wonen



Bouwjaar: 16^e eeuw
Adres: Grote markt 5, 4811 XL Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: SB Invest B.V.



Wonen Boven restaurant BLUE

Opslagruimte → wonen



Bouwjaar: circa 1600

Adres: Veemarktstraat 51, 4811 ZD Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: SB Invest B.V.



Wonen Boven De Linnen Heren

Opslagruimte → wonen



Bouwjaar: 16^e eeuw

Adres: Tolbrugstraat 6-6a, 4811 WN Breda

Status: planfase

Eigenaar: SB Invest B.V.

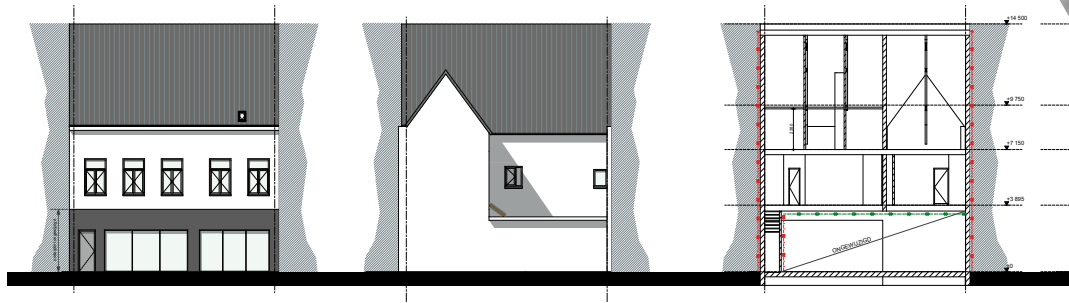


Wonen Boven TEAM kappers

Opslagruimte → wonen



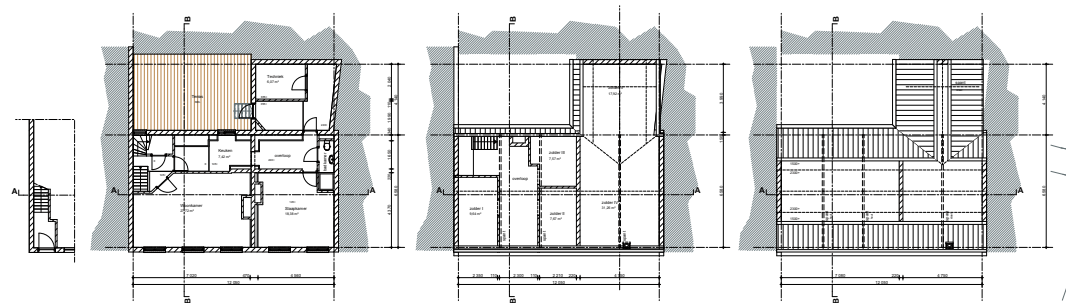
VERBORGEN PAREL



Voorgevel

Achtergevel

Doorsnede A-A



Begane grond

1e verdieping

2e verdieping

Entresol

Naast de vele panden met prachtige monumentale gevels, kent de Bredase binnenstad ook verborgen parels. Gebouwen die eeuwen geschiedenis met zich meedragen, maar daar aan de buitenkant weinig van laten zien. Tolbrugstraat 6 is hier een sprekend voorbeeld van. Op het eerste gezicht zou menig liefhebber van cultuurhistorie dit pand snel voorbijlopen. Maar achter de winkelpui en de glad gepleisterde gevel erboven bevinden zich twee voormalige winkel-woonhuizen die waarschijnlijk uit de zestiende eeuw stammen. De hoge steile kap is het enige wat aan de buitenkant iets verklapt van deze rijke geschiedenis. De kapconstructie binnenin deze kap bestaat uit zogenaamde krommers, dekbalen en schaarspanten van eikenhout. Krommers vormen het onderste gedeelte van een kapconstructie. Ze werden gemaakt van bomen die speciaal voor dit doel in een kromme vorm werden gebogen tijdens de groei. In Breda werden ze toegepast in kapconstructies tot in het einde van de zestiende eeuw. Daarna werden doorgaans rechte balken gebruikt.

Rond 1500 werd de binnenstad een aantal keer getroffen door forse stadsbranden, wat resulteerde in veel nieuwbouw in de decennia erna. Dit verklaart waarom we in de Bredase binnenstad weinig panden hebben van vóór die tijd. Gevels uit de zestiende-eeuwse nieuwbouwgolf zijn er bijna niet meer. Een voorbeeld is de trapgevel aan de zijkant van Havermarkt 5. Wat we wel nog regelmatig zien zijn de hoge steile kappen, zoals die van Tolbrugstraat 6. De negentiende eeuw was voor Breda een periode van ongekende welvaart. Veel winkel-woonhuizen werden in die tijd voorzien van een zogenaamde lijstgevel, een hoog opgetrokken voorgevel, voorzien van een rechte beëindiging met een classicistische kroonlijst. Achter deze gevels bleven de oude panden meestal gewoon staan. Ook Tolbrugstraat 6 kreeg ergens in de negentiende eeuw een lijstgevel. Er was toen nog sprake van twee individuele

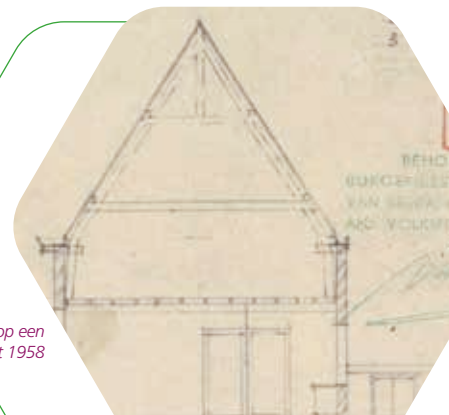
gevels, beide voorzien van geblokt pleisterwerk. In 1866 en 1870 kregen beide panden een klassieke winkelpui met zuiltjes. Het rechterpand kreeg in de twintigste eeuw nog drie maal een nieuwe pui volgens de laatste mode, totdat de buurpanden in 1978 werden samengevoegd en voorzien van de huidige begane grond. Later werd de gevel geheel glad gepleisterd en verdwenen de klassieke details van de kroonlijst.

Met iedere verbouwing werd ook het interieur van de panden verder versoberd. Waar een winkel in het begin van de twintigste eeuw nog prima kon functioneren met een winkelruimte van een paar vierkante meter, een werkruimte, woonkamer en slaapkamer op de begane grond, werd de behoefte aan winkeloppervlak in de loop van de decennia steeds groter. De woonfunctie verhuisde naar de verdiepingen en verdween uiteindelijk vaak helemaal uit de winkelpanden.

Bij de op handen zijnde herbestemming tot woningen wordt de oude woonfunctie weer hersteld, met respect voor de geschiedenis van het pand. De oorspronkelijke kapconstructie blijft bewaard. Ook oud muurwerk en een bijzonder rookkanaal worden verwerkt in de nieuwe appartementen.

Elke de Rooij,
Gemeente Breda

*De kapconstructie op een
tekening uit 1958*



Bouwjaar: circa 1890

Adres: Nieuwe Ginnekenstraat 6, 4811 NR Breda

Status: planfase

Eigenaar: Interesting Beleggingen B.V.



Wonen Boven KIND Horen

OPSLAG → wonen



*Foto: L.P. le Grand,
collectie Stadsarchief Breda*

Bouwjaar: diverse jaartallen vanaf 18^e eeuw
Adres: Lange Brugstraat 16, 4811 WR Breda
Status: gerealiseerd
Eigenaar: Maas Jacobs



't Sas

Binnenterrein → winkels & wonen



Foto: Johan van Gulp,
collectie Stadsarchief Breda





Hans van AGT

Ondernemers vinden hun stek via de Open Pandens Route

De Open Pandens Route vorig jaar op de Haagdijk was gelijk al een succes: twee verhuringen nog voordat de route was begonnen en aan het einde vier gegadigden. Fietsenzaak Voor alles met wielen en een Syrisch restaurant gingen van start, al snel gevolgd door Kattencafé Familie Snorhaar, T'Kaashuys, Koekoek Pannekoek, Kanjer in Bloemen en YAY! Taart Breda. Afgelopen zomer was er een Open Pandens Route in de Nieuwe Ginnekenstraat. Op korte afstand van elkaar gapen er een paar flinke gaten in de rij commerciële ruimtes. Legendarisch grill restaurant De Sinjoor is weg, Reisbureau Relik & van Hooft verhuisde onlangs en nog enkele monumentale panden staan leeg. Wat brengt de Open Pandens Route hier?

Starterscommunity

Hans van Agt bedacht de Open Panden Route. Hij is coach bij Business Coach Breda, een initiatief van de gemeente Breda voor startende ondernemers. "We zijn met ruim 5000 ondernemers uitgegroeid tot de grootste starterscommunity in West-Brabant. Breed georiënteerd van zorgondernemer tot meubelontwerper, met kappers en accountants. In vier consults helpen wij hen op weg. Hoe positioneren zij zich, is het financieel haalbaar, waar zijn ze bekwaam in en wat kan beter. Ze kunnen workshops volgen over omzet verhogen en offertes maken en gebruik maken van onze druk bezochte netwerkevents."

Koppelen

Een geschikte én betaalbare locatie vinden is voor een starter niet gemakkelijk. Vandaar de Open Panden Route. En de pandeigenaren hebben er ook iets aan. "We koppelen die grote starterscommunity aan de eigenaren en we geven advies. Voor starters is een korte termijn contract met een huurprijs waar ze naar toe kunnen groeien aantrekkelijk. Voor de eigenaar geeft het niet direct zekerheid, toch kan dat te verkiezen zijn. Houdt hij vast aan de balanswaarde van het pand en vraagt hij een hoge huur, dan is langdurige leegstand een reëel risico. Of er kunnen zich 'verkeerde' huurders melden. Die betalen dan wel gemakkelijk, maar waarvan is niet duidelijk. Lastig voor de gemeente want het kan het begin van ondermijning zijn."

Omslagpunt

Beter is op tijd het tij te keren. Zoals dat gebeurde in de Boschstraat waar een paar jaar terug ook een Open Panden Route werd gehouden. Die was hier een omslagpunt voor de toen niet zo aantrekkelijke straat. "Het was een combinatie met huisvestingsworkshops over waar op te letten bij het kiezen van je locatie. En we hebben met veel mensen de schouders eronder gezet om er weer een fijne straat van te maken."

Een samenwerking met betrokken winkelpandeigenaren, een actieve winkeliersvereniging en met de parels die er al zaten, zoals de Beyerd. Eerst kwam Hub88, een werkplek voor zzp'ers. Daarna Kamu voor liefhebbers van goeie koffie, lunch én mooie fietsen. Het Naaiatelier, het KoffieTentje en een hippe bierwinkel volgden. Recent is er een Spar met een stadssuper bijgekomen. Ze trekken op eigen kracht nieuw publiek aan."

Relevant en levensvatbaar blijven

Het resultaat bij de Nieuwe Ginnekenstraat is wat minder vastomlijnd. "Aan de Open Panden Route deden 30 kandidaten mee. Twee ondernemers huurden een locatie. De monumentale panden zijn groot en prijzig. Voor welke retailer kunnen ze interessant zijn. Door de route zijn de eigenaren zich hier meer bewust van geworden. Er zijn creatieve manieren nodig om de leegstand in te vullen. Zoals pandeigenaar Aad Ouborg en ondernemer Marc van Kollenburg deden met monumentale pand Nieuwe Ginnekenstraat 18 waar nu een herensociëteit zit."

Bedrijfsinvesteringszone

"Met een BIZ, een bedrijfsinvesteringszone, kunnen pandeigenaren en ondernemers budget genereren om de straat aantrekkelijker te maken, zoals voor branding. Wat willen we worden. Hoe zijn we relevant om levensvatbaar te blijven." De ideeën borrelen op. "Waarom niet samenwerken met de culturele sector? Richt de prachtige panden in als expositieruimte of galeries. Houdt evenementen. Werk samen met het creatieve Belcrum, met STEK. Laat hen de nieuwe inrichting van de panden doen. Recycling, upcycling, nieuwe economie, ambachtelijk. Creëer een nieuw imago, straal geloof daarin uit. En wanneer de eigenaren de balanswaarde iets of wat los durven laten, ligt ook hier het succes binnen handbereik."

Bouwjaar: 1880

Adres: Nieuwe Ginnekenstraat 3, 4811 NM Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: T. van de Broek



Voormalig restaurant De Sinjoor

RESTAURANT → RESTAURANT & wonen



Foto's: Johan van Gurp,
collectie Stadsarchief Breda





Dennis Elbers



GRAPHIC MATTERS: KUNSTENAARS IN HET TIJDELIJKE

Bij binnenkomst voor het interview zit Dennis Elbers, directeur Graphic Matters nog achter zijn Mac, hard aan het werk. Hij breekt er tussen uit, gaat zitten en steekt van wal. Het is een beetje druk allemaal, hij is net terug van het Graphic Design Festival in Glasgow, Schotland. Daar praatte hij het programma aan elkaar. "In Parijs is er ook Graphic Design festival. Nee het zijn geen franchise ondernemingen, we werken wel samen." De buitenlandse festivals zijn jaloers op de naam van hun Nederlandse evenknie: Graphic Matters, grafisch ontwerp doet er toe, het maakt de wereld een stuk inzichtelijker.

Revolutionair

De vijf weken van het festival 2019 zitten er net op. Dit jaar waren de expo's te zien in de Stokvishallen, Electron, KOPse Kant, MotMotGallery en SBK kunstuitleen en in de buitenruimte tussen deze locaties. In Podium Bloos en Industriekade 15 waren er meet-ups. De bezoeker zag de hypermoderne digitale datavisualisatie van CLEVER°FRANKE tot en met het papieren telefoonboek uit circa 1976 met de revolutionaire typografie van Wim Crowel, hij gebruikte geen hoofdletters. Voor Dear Data stuurden

twee vriendinnen elkaar een jaar lang wekelijks een briefkaart met een persoonlijke ervaring, weergegeven in met de hand getekende data-statistieken. Het werk behoort tot de collectie van het New Yorkse MoMa. Het Information Path buiten in de Speelhuislaan ging over de geschiedenis van grafisch ontwerp ver voordat het überhaupt grafisch ontwerp heette. Tekeningen en kaarten werden al voor het jaar 0 gemaakt om onderwerpen te verduidelijken en context te geven. De ontwikkeling van de icoontjes op computer- en telefoonscherm waren ook een topic. De eerste computer had niet eens een grafische kaart!

Aangepakt

Op de expo-locatie de Stokvishallen van de Firma Stokvis werd ooit in ijzerwaren gehandeld en later in Solex-bromfietsen, Union-fietsen en de Erres-radio's. Daarna zaten de Harens Smid en een sportschool erin. Nu zijn de hallen voor allerlei evenementen te huur. Graphic Matters was van een wat ander niveau dan de gebruikelijke huurders. "Voordat we konden inrichten hebben we geschilderd, de vloerbedekking aangepast, schotten geplaatst zodat de akoestiek en aanblik verbeterden en naar de brandveiligheid gekeken." De volgende gebruikers hebben er ook profijt van. "De culturele scene heeft meestal niet veel budget, een slimme investering helpt ook hen."

Tetris

Het is niet de eerste tijdelijke locatie waar Graphic Matters om het jaar neerstrijkt. Eigenlijk zijn alle locaties tijdelijk. "Maar, we zijn eraan gewend, de kunst is ervoor te zorgen dat het overkomt of we daar horen." Iedere locatie vraagt zijn eigen inrichting. De expomeubels die Graphic Matters in de loop der jaren heeft verzameld staan in een loods in Bavel. "Het is net een soort Tetris-opstelling, alles past precies in elkaar."

Steeds overzichtelijker

"Door die tijdelijke locaties, wordt het steeds overzichtelijker waar exporuimtes aan moeten voldoen. Muren zijn voor ons niet zo belangrijk. Het moet er droog zijn, de temperatuur moet goed zijn en er moet voldoende stroom zijn. In de Stokvishallen ontbrak krachtstroom, we hebben veel met led verlichting gedaan. De technische infrastructuur, de groeppenindeling, ze zijn gemaakt vanuit een andere behoefte. De stopcontacten en lichtpunten komen nooit uit waar je ze nodig hebt."

Gymzaal

Hoe goed ze in het tijdelijke ook zijn, regelmatig wordt toch ook gekeken naar een vaste locatie. Als Elbers kon kiezen, wist hij het wel. "De gymzaal met bijgebouwen van de Seeligkazerne op het terrein van de Witte Huisjes. Is er een festival, dan combineer je binnen met buiten. De gymzaal op zich is precies groot genoeg voor een permanente expo."

Het gebied is des te aantrekkelijker vanwege alle plannen voor het doortrekken van de Nieuw Mark in een parkachtige omgeving. "Die plek ontwikkelen we graag mee. Het zou jammer zijn wanneer hier voornamelijk woningen komen. Een stad heeft open plekken nodig. Voor vermaak, om dingen te laten gebeuren die de stad maken en waar Bredanaars aan anderen trots over vertellen, zodat zij ook naar de stad komen."

Bouwjaar: 1968

Adres: Tuinzigtlaan 12, 4812 XN Breda

Status: gerealiseerd & planfase

Eigenaar: Maas Jacobs, Van Agtmaal



Voormalige Rooi Pannen

SCHOOL → SCHOOL → IN DE TOEKOMST WONEN



Bouwjaar: 1950

Adres: Strijenlaan 68, 4835 RE Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: L. Mermans



Ateliers CLIB

Bedrijfshal → ateliers



Bouwjaar: 1954

Adres: Liniestraat 121-123, 4816 BG Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Alwel



Voormalige motorshop

Winkel → ateliers, expositieruimte & opslag



TIJDELIJKHEID: HANDIGE SPRINGPLANK OF CONTINUÏTEIT BREKER

Tot eind mei 2016 trok de Harley Davidson Shop zo'n 6000 klanten naar de Stationslaan in Breda. Waar liefhebbers hun motorhart ophaalden in de showroom en werkplaats hebben nu kunstenaars en makers hun werkruimtes. Ruime, open plekken variërend van 20 tot 150 vierkante meter. Kim en Koen van hun gelijknamige ruimtelijk ontwerpstudio Kim&Koen maken er hun meubels en leden van kunstcollectief Drift onder wie Ad Marijnissen houden er workshops, performances en exposities.

Ad Marijnissen



Kim & Koen



Afval

Drie jaar terug studeerden Kim en Koen af in Ruimtelijke Ontwerp aan Kunstacademie St. Joost. Hun eindwerk Motiv Movement, waarbij ze onder andere uit zwerfafval een fietsaanhanger maakten, was een statement bij hun manifest over duurzaam ontwerpen. Kim: "Wij kiezen voor ontwerpen en maken met afval en afgedankte spullen. Stel, iedereen schaft verantwoorde spullen aan, wat gebeurt er dan met de oude inboedel? Zeker zolang we nog geen circulaire economie hebben, zullen er altijd afgedankte spullen blijven." Koen: "Vooral hout is interessant, een simpel schroefgat kan al de geschiedenis ervan laten zien."

Flinke wasbeurt

Kunstenarscollectief Drift wil kunst met mensen verbinden. De huidige Harley-locatie aan de Stationslaan is daar een prima ontmoetingsplek voor. 'Een experimenteel podium voor eigentijdse beeldende kunst en alles wat daaraan raakt. Een plek om je gedachten over kunst een flinke wasbeurt te geven door de onconventionele presentaties en activiteiten.' Dat schreven de kunstenaars erover in de introductie bij hun expositie in Next - Stedelijk Museum Breda, september vorig jaar. Hun werkwijze is een gezamenlijk proces met filosoferen en discussiëren over het maken en de betekenis van wat daaruit komt. "Het collectief is belangrijk, daar houd ik van", bevestigt Ad, "er is al genoeg individualisme." De Harley-shop was in de zomer ook speelplek voor de drukbezochte Drift Zomer Academie en tijdens het ExpoFest met graffiti, streetart en dj's stond het binnenterrein vol met caravans: kunst in festival sfeer. Bij Drift is er is altijd wat te zien of te doen.

Vertrouwen

Kim en Koen kwamen al snel na hun opleiding in de Harley-Shop, in april 2017. Een kolomboor en een zaagtafel waren hun eerste grote investeringen en ze namen wat hout mee uit hun studietijd. Nu staat hun ruimte vol met houtbewerkingsmachines en hun 'materialenhaven'; gevonden en

gekregen hout waarmee ze hun unieke meubels en objecten maken. Drift kwam zo'n beetje rond dezelfde tijd. Ad: 'Hiervoor hadden we zo'n twee jaar een lege winkelruimte in de Houtmarktpassage.' Een stuk kleiner en wat achteraf. Alle drie moesten ze wennen aan de ruimte. Of beter de openheid. Niks is af te sluiten. En hoe regel je de schoonmaak van de keuken en wc als die van iedereen is. Kim: "Je moet elkaar vertrouwen, iedereen kan binnenlopen en iets meenemen." Al doende is het vertrouwen gegroeid, blijven eigendommen op hun plek en de wc en keuken schoon. Het loopt als een tierelier. Maar wel tijdelijk. Wat betekent dat?

Permanente ruimte

Koen: "Voor ons was het een goede start. Goedkoop, risicovrij. We konden onze werkplaats uitproberen, en ontdekken of het zou gaan lopen." En het loopt, zo goed zelfs dat ze naar een andere ruimte verhuizen, waar langere tijd gehuurd kan worden. De twee zien het als een mooie volgende stap voor hun ontwerpstudio.

Voor Ad en Drift is de tijdelijkheid minder comfortabel. Drift bouwt hier meer en meer een vast publiek op. De activiteiten ontplooiën zich. De binnen- en buitenruimten lenen zich optimaal voor experiment en ontmoeting. Ad: "Continuïteit houden is belangrijk. Zo'n verhuizing is een breuk, waarvan je niet weet of en hoe snel die weer 'heel' is. Het is ook afwachten wat je weer krijgt. Kunnen we daar voortzetten wat we hier hebben opgebouwd." De tijdelijkheid is van begin af aan duidelijk. Een gebruiker weet dat. Eigenlijk is dat ook niet het punt. Er is gewoon een gemis aan permanente ruimte voor makers en kunstenaars tegen een acceptabele huurprijs. Moet daar niet iets gebeuren? Ad: "Het zou mooi zijn als de verdeeldheid onder kunstenaars en de gemeente verandert in een gezamenlijk idee. Ik zit mijn hele leven al op plekken als deze. Dat kan vast anders, zoals in Den Bosch of Tilburg."

Bouwjaar: 1928

Adres: Speelhuislaan 175, 4815 CD Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Amvest Development Real Estate B.V.



BRACK BEER, Brouwerij Bliksem

FABRIEKSHAL → BROUWERIJ & POP-UP RUIMTE



*Foto's: Johan van Gorp,
collectie Stadsarchief Breda*



BRACK in Loods Backer & Rueb



Tim van den BURG

De oktober ochtendzon klimt langzaam omhoog. Langs de lange, open zijde van de voormalige papierloods aan de Speelhuisl aan valt strijklicht over de banken en tafels, de houtkachel en de bar erachter waar sinds september 2019 bier van Bliksem en Ramses wordt getapt. Het is overduidelijk najaar, de wind snijdt, en toch is BRACK zelfs nu een nog meer dan aangename plek. Robuust, zonder fratsen, met precies dat wat een mens minimaal nodig heeft, een beetje hangen, lekker zitten, wat eten en bier drinken, geen gedoe. BRACK zit hier voorlopig tijdelijk.

Micro

Uit de BRACK-tap komen zes bieren van Bliksem en zes van Ramses, beide lokale micro-brouwerijen. De dertiende op de tap is een bier van de Beyerd uit de Boschstraat. Micro-brouwerijen brouwen aanmerkelijk minder dan de bekende, grote broers. Tim van den Burg, ondernemer en medebedenker van BRACK: "Micro-brouwers zijn in opkomst. Het bier is geen eenheidsworst, het heeft een smaakvollere en biologisch betere kwaliteit. Breda heeft zo'n 50 micro-brouwers inclusief thuis-brouwers, die hun bieren via speciaal-winkels en in de supermarkt verkopen." Van de tap met de dertien exceptionele bieren kun je doorlopen naar het terras aan de waterkant, met uitzicht over de haven en de Mark. Bedoeling is dat hier een brug komt die BRACK verbindt met het Haveneiland waar Pier 15, Belcrum Beach en Stek te vinden zijn.

Bredase Bomen

De meubels bij BRACK maakt Tim in zijn bedrijf Bredase Bomen van door de gemeente gekapte bomen. "Eerst gingen die na het omzagen direct de verbrandingsoven in. Daar maakte ik mij kwaad over." Alle delen van de meubels zijn met de hand gezaagd en geschuurd en waar nodig afgewerkt met een lak op waterbasis. Het grillige van de niet weggehaalde schors is een mooi contrast met de zachte houttinten. In ieder product wordt een verfijnd, bescheiden brandmerk gezet met de soortnaam van de boom, leeftijd en de locatie waar die heeft gestaan.

Geestelijk vader

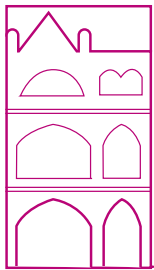
Bredase Bomen, stadsstrand Belcrum Beach, het naastgelegen STEK met creatieve ondernemers, en nu BRACK, Tim van den Burg is erbij betrokken of er helemaal de geestelijk vader van. Belcrum Beach en STEK kwamen uit de koker van stichting BRAAK!, ook een idee van hem. Aanleiding voor BRAAK! in 2010 waren de toen ruim 160 hectaren braakliggend terrein in Breda. "Als je niks doet, veranderen ze in blindspots, niemand komt er meer en dat is zonde voor de stad. BRAAK! geeft ze een tijdelijke bestemming." Belcrum Beach is met zijn paviljoen en een lading zand op een stuk asfalt een trekker in de zomer. En de creatieve ondernemers op STEK kunnen daar experimenteren, 'regelarm'.

Regelarm

En daar zit het hem in, 'regelarm'. Tim onderneemt vanuit vrij denken, met zo min mogelijk ballast van regels. Zijn ideeën en gedrevenheid heeft hij meermaals in lezingen landelijk uitgedragen. "Tijdelijke initiatieven helpen om te bezien waarover regels echt nodig zijn. Veiligheid staat voorop en je moet het met je omgeving eens zijn. Als je samen gezond nadenkt, kom je ver. De brandvertragende werking van het dak van het paviljoen op Belcrum Beach hebben we met de brandweer eenvoudig getest. We staken een los stuk ervan aan om te kijken of het voldoet." De verplicht aan te brengen luchtzuiveringsinstallatie zat weer wat meer aan de andere kant van het gezond verstand spectrum. Met een knipoog: "Het paviljoen tocht aan alle kanten."

Cultuur-uitstap

Over de naastgelegen loods van Backer en Rueb wil Tim nog iets kwijt. Daar zou goed een kunsthall in passen. "Een internationaal kunstenpodium, met een relatie met het Prado in Madrid. Breda en Madrid hebben een historische band uit de tijd van de Nassau's." Het Prado pronkstuk 'De overgave van Breda' geschilderd door Velazquez is daar een voorbeeld van. Tim en een paar kompanen polsten al eens het Prado, de reactie was enthousiast. "De kunstinitiatieven in Breda zijn te versnipperd. Met zo'n internationaal kunstenpodium zouden we een plek hebben, waar we in één keer de blits mee maken, en dat iedereen dan denkt 'daar moet ik zijn'."



Haagdijk 71

Groothandel
in kaas



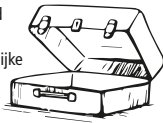
Boekhandel



Kapper



Tijdelijk leeg



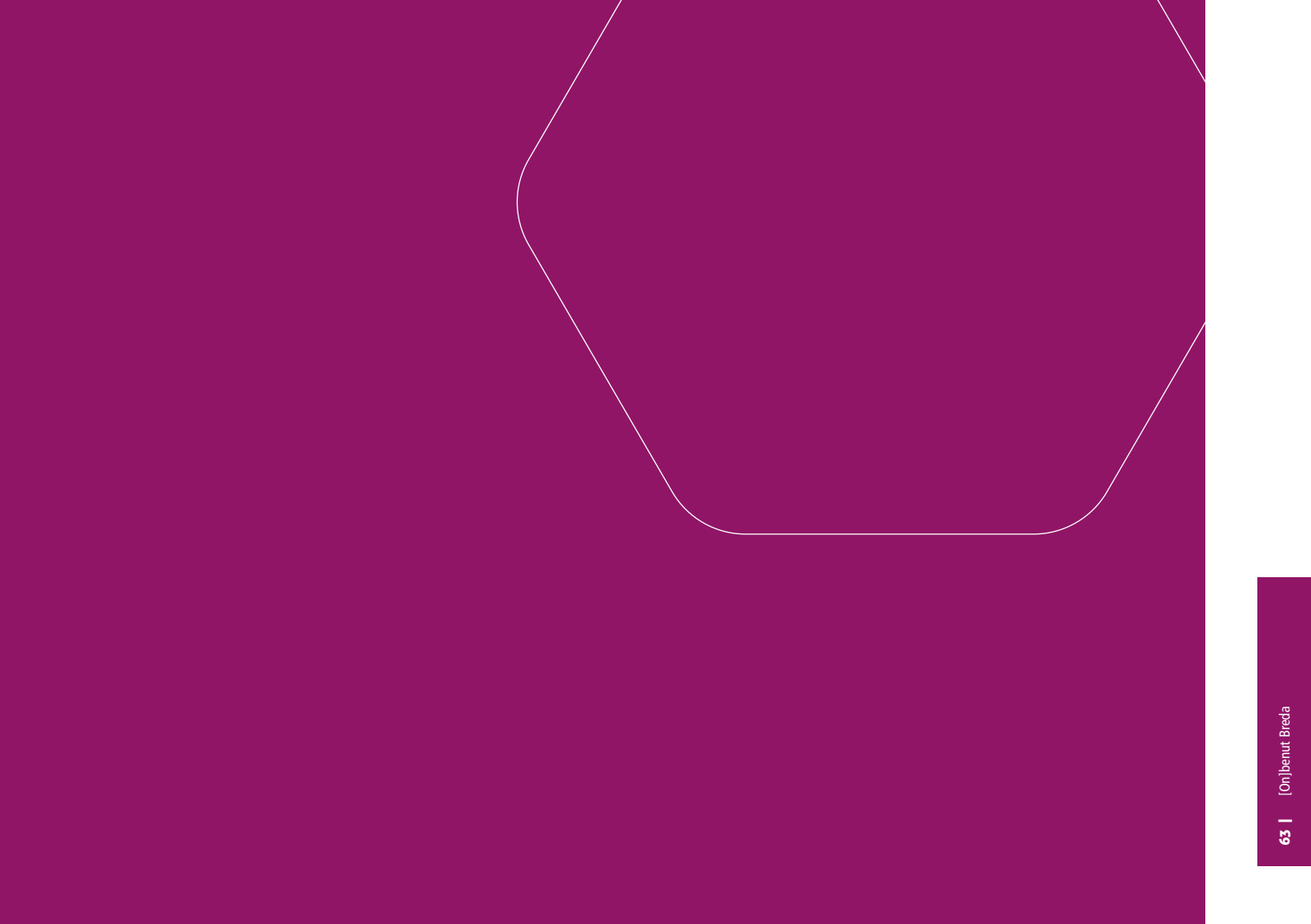
Yay! Taart



Instrumenten:

- leegstand@breda.nl
- ophangen bord
- krantartikel
- aanvraag tijdelijke expositie

(vast) Goed ingevuld!



Bouwjaar: 1901

Adres: Baronielaan 24, 4818 RA Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Woonzorg Nederland/Hinke Fongers



HEILIG HARTKERK

KERK & PASTORIE → wonen



Foto: Frans Brekelmans,
collectie Stadsarchief Breda





Na 35 jaar TOCH WONINGEN IN DE HEILIG HARTKERK

Karien van BIJSTERVELD



De Heilig Hartkerk aan de Baronielaan uit 1900 heeft heel wat voorbij zien komen. Haar laatste bezoekers die haar sluiting in 1986 wilden tegenhouden moesten door de politie worden afgevoerd. Wat na de sluiting in de komende 35 jaar volgt, is een aaneenschakeling van sloopdreiging, 25 jaar bewoning door krakers die aan haar voorgevel een auto kruisigen als milieu-protest, commerciële plannen om onder haar dak horeca, een sportschool, kantoren en een kinderdagverblijf te vestigen. Of zullen er toch woningen komen.

Plannen te over

Om oneigenlijk gebruik van de kerk te voorkomen zou de nieuwe eigenaar de kerk moeten afbreken. Zo bedong het Bisdom na de sluiting in de verkoopakte. Er werd inderdaad in 2000 een sloopvergunning afgegeven en weer ingetrokken. In 2010 opperde Woonzorg Nederland om toch een deel te slopen om plaats te maken voor woningbouw. Het werd afgewezen. De gemeente koos voor het plan van DimensieVier om de gehele kerk en pastorie te behouden en met commerciële functies in te richten. De kerk is dan al in deplorabele staat. Het dak is deels weggewaaid. In 2014, ondertussen is de kerk een Rijksmonument, is sloop definitief van de baan. Het Bisdom wil het sloopbeding intrekken mits er een passend gebruik in de kerk komt. De commerciële plannen zijn ondertussen ook gestrand. In 2016 geeft de projectontwikkelaar haar portie aan VolkerWessels Bouw en Vastgoedontwikkeling.

Buiten het bestemmingsplan

In deze mêlée van plannen en haalbaarheidsonderzoeken is Karien van Bijsterveldt vanaf 2012 als projectleider Stedelijke ontwikkeling bij de gemeente Breda bij de kerk betrokken. Haar afdeling buigt zich over planontwikkelingen die niet in het eigenlijke bestemmingsplan van een gebied of gebouw passen. Van Bijsterveldt studeerde landschapsarchitectuur in Wageningen. "Van mijn studie en werkervaring

als landschapsarchitect heb ik profijt in mijn huidige rol als projectleider bij Stedelijke ontwikkeling. De Klokkenberg bijvoorbeeld waar ik nog als landschapsarchitect bij betrokken was, ligt midden in het landschap. Wat kan dat landschap aan? Mijn taak nu is het proces tussen gemeente, omwonenden en ontwikkelende partijen te begeleiden. Het algemeen belang te dienen en te zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is laveren tussen verschillende partijen en belangen. De Heilig Hartkerk is vergelijkbaar met De Klokkenberg. Hoewel het een binnenstedelijke herontwikkeling van een Rijksmonument is, komen vergelijkbare vragen naar voren. Wat kan de omgeving aan? Hoe verhouden de open ruimtes en de bebouwing zich tot elkaar, is er voldoende afstand?"

Restauratie en start Heilig Harthof

Halverwege 2019 lijkt voor de Heilig Hartkerk de cirkel rond: Bouwbedrijf De Bonth Van Hulten en eigenaar Woonzorg Nederland stellen voor om in de kerk twintig appartementen te bouwen. De meest duurzame oplossing voor het behoud van de kerk, stellen zij. Ze geven MEMO projectontwikkeling opdracht om dit plan te ontwikkelen. Ondertussen wordt al gebouwd aan de Heilig Harthof: de nieuwbouw van 39 appartementen naast de kerk. De eerste palen gingen op 15 mei 2018 de grond in. Tegelijkertijd worden het dak en de buitengevel van de kerk gerestaureerd. Die restauratie was een voorwaarde om met de Heilig Harthof te mogen starten.

Lange adem

Reuring te over rond de Heilig Hartkerk. De voorgenomen bouw van woningen in de kerk betekent een wijziging van het bestemmingsplan. Het hobbellige proces deert Van Bijsterveldt niet. "Als het lukt om daarmee dit Rijksmonument te behouden, dan is dat wat mij drijft." Adem voor de lange duur te over, en dat is geen overbodige luxe.

Bouwjaar: 18^e eeuw
Adres: Haagsemarkt 29, 4813 RA Breda
Status: in uitvoering
Eigenaar: D. Begeer



Bachman Princenhage

WINKEL & OPSLAG → WINKEL & wonen



Foto: Simon Schonck,
collectie Stadsarchief Breda



Bouwjaar: 1824

Adres: Heilaar-Noordweg 9, 4814 RR Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Aartsenfruit-Holding B.V.



AARTSEN FRUITS & VEGETABLES

Boerderij → wonen → kantoor → bananenrijperij →

kantoor → multifunctionele ruimte



19e-Eeuwse BOERDERIJ HQ van INTERCONTINENTAAL AARTSEN

In het wereldwijde handelsdomein van het meer dan 100 jaar oude familiebedrijf Aartsen markeert een 19e-eeuwse monumentale boerderij aan de Heilaar-Noordweg een belangrijke ontwikkeling. Toen eind jaren 60 de RBT Veiling werd gebouwd, greep Koos, zoon van grondlegger Jan Aartsen, zijn kans en kocht deze strategisch gelegen boerderij met ruim 4 hectare grond. Koos overleed te vroeg om de bloei van het bedrijf in de Benelux te kunnen volgen. Wat zouden zijn vader, die met een handkar met fruit begon, en hij zeggen als zij wisten dat Aartsen zou uitgroeien tot een intercontinentaal opererend bedrijf? Met private labels in Noord- en Zuid-Amerika, Zuid-Afrika, Azië, Australië en Europa, import van een totaal pakket groenten en fruit uit meer dan 50 landen, vestigingen in de Benelux en sinds 7 jaar een kantoor in Hong Kong.

Jack Aartsen



Vooruit kijken

"De dag van gisteren brengt me niks", zegt Jack Aartsen, 4e generatie, 54 jaar en huidige eigenaar. "Morgen en de toekomst daar kijken we naar." Jack was zeventien toen hij in 1982 van school ging en bij zijn vader Jack senior en zijn oom Henny, zonen van Koos, ging werken. "Ik wilde niet studeren, dan maar de harde leerschool. De eerste maanden liep ik alleen maar te vegeen." Op zijn 28ste werd hij opgenomen in de directie. Aartsen voert zijn eigen eigenzinnige strategie. "Al onze collega's houden zich bezig met re-export en zijn gefocust op de retail. Dit zijn de 2 zaken waar wij ons juist niet mee bezig houden. In de Benelux is 65 procent in handen van de retail en wij zijn marktleider in die andere 35 procent van de markt. Wekelijks leveren we aan meer dan 1000 afnemers in de Benelux. Van kleinhandel en groothandel tot aan exporteurs en toeleveranciers van restaurants, hotels en ziekenhuizen."

Achter in de tuin

Ook al is Jack niet echt voorstander van achterom kijken, toch gaat hij mee terug in de historie van de locatie. De Aartsen boerderij is voor het eerst in 1824 ingetekend, maar bestaat al langer. Na de koop ging zijn oom er wonen. "Mijn eerste herinnering is dat ik zeven, acht jaar oud was en achter in de tuin speelde." De boerderij heeft al meerdere gedaanteverwisselingen ondergaan. Nadat Henny de woning verliet werd hij omgebouwd tot kantoor en het stalgedeelte werd verbouwd tot bananenrijperij. Toen na jaren het kantoor te klein bleek werden ook deze koelcellen eruit gehaald en werd de gehele boerderij in gebruik genomen als kantoor. Begin 2000 ontstonden plannen voor uitbreiding van de loodsen en het kantoor. Door alle uitbreidingen werd het bedrijfscomplex een lappendeken van loodsen.

Koppeling

Architect Pascal Grosfeld maakte een totaal plan voor de gehele herstructurering. Uitbreiding van de loodsen naar 15.000 m², een nieuwe uitstraling van de bestaande loodsen en nieuwbouw van het kantoor. "Grosfeld had de oplossing voor het kantoor, want ik speelde zelfs met de gedachte om de boerderij plat te gooien. Hij zei, mooie kantoren bestaan overal. Het zou uniek zijn om een mooi modern kantoor te koppelen aan een monumentale boerderij." Dit werd verwezenlijkt in 2006 en gevolgd door een nieuwe uitbreiding in 2019. Het nieuwe deel is licht, ruim en een verdieping hoog. De golvende gazons verbinden beide gebouwen. Als twee trotse items vertegenwoordigen ze ieder hun eigen periode. Het ene overschreeuwt het andere niet.

Familiebedrijf

Met de opening van ons nieuwe headquarters in juni 2019 werd ook nog een andere historische beslissing genomen. De naam van het bedrijf werd aangepast van Aartsenfruit naar Aartsen. "Iedereen die bij ons werkzaam is maakt deel uit van onze familie. Onze cultuur is er een van samenwerken. Aartsen bestaat als bedrijf nu reeds 112 jaar, maar wij zijn bezig met de dag van morgen. Elke dag verbeteren, elke dag proberen de beste te zijn in je vakgebied, elke dag met veel plezier en passie werken aan dit prachtige bedrijf. Dat doen we met zijn allen, als één grote familie."


*"De dag van gisteren brengt me niks.
Morgen en de toekomst daar kijken we naar."*

HISTORIE BOERDERDIJ



Foto: Hagen, H.A.,
collectie Stadsarchief Breda





Te midden van bedrijven en bedrijfshallen staat aan de Heilaarstraat 240 een voormalige boerderij. Het gebouw herinnert aan de tijd dat in deze omgeving sprake was van kleinschalige boerenbedrijven, een kabbelend beekje en akkers in grillige vormen. Archeologische onderzoeken in deze omgeving laten zien dat er vanaf de Midden-Bronstijd (vanaf 1800 v. Chr.) werd gewoond in boerderijcomplexen.

Het landschap wordt gekenmerkt door een aantal constante factoren. Zo stroomt het beekje met de naam Bagvense Loop – Kruisloop al eeuwen vanaf de huidige Liesboslaan naar het noordoosten diagonaal door het gebied. Sinds de komst van de grootschalige bedrijvigheid is het gekanaliseerd. De noord-zuid gerichte 'Weg van het Haagje naar de Beek', oftewel de weg van Prinsenhage naar Prinsenbeek, de huidige Heilaarstraat, is ook een oude verbinding. Vanaf 1855 trok de spoorlijn tussen Antwerpen en Breda een kaarsrechte oost-westlijn door het landschap direct ten noorden van de boerderij. De komst van die spoorlijn moet zowel op de omgeving als op de bewoners een enorme impact hebben gehad. Op de kruising van het spoor en de weg naar Prinsenbeek verrees de halte Prinsenhage. De omwonenden hadden daarmee in één klap een directe verbinding met Antwerpen en Breda.

In 1824 werd de bebouwing van het boerderijcomplex voor het eerst nauwkeurig ingemeten en opgetekend ten behoeve van het Kadastraal Minuutplan. Opvallend aan het ingetekende complex is de ligging op korte afstand van zowel de weg als de beek, een locatie met vele praktische en logistieke voordelen. De strakke plattegronden van de bebouwing laten zien dat het waarschijnlijk om een relatief nieuw boerderijcomplex ging (oudere boerderijen zijn vaak voorzien van allerlei uitbouwen). Toentertijd bestond het uit een boerderij, Vlaamse schuur

en drie kleinere bijgebouwen. De kleinere bijgebouwen kunnen dienst hebben gedaan als bakhuis, karschop of losse stal/schuur. De Vlaamse schuur is herkenbaar aan de rechthoekige plattegrond met ingesneden hoek, de plek waar de hoge inrijdeuren zich bevinden. Het gebouw heeft tot 1973 bij de boerderij gestaan, er zijn onder meer foto's uit 1969. In 1973 werd een vergunning ingediend voor het slopen en vervangen. De boerderij bevindt zich in de huidige situatie nog altijd op de plaats waar ze in 1824 werd ingetekend. De plattegrond is in de huidige situatie iets gewijzigd. Aan de buitenzijde oogt de huidige boerderij eind negentiende-eeuws, maar het is goed mogelijk dat er binnen nog oudere elementen zijn. In 1971 werd het grondig gebouw verbouwd en gerestaureerd.

Eigenaar van het boerderijcomplex was in 1824 Pieter Pieter Bastiaansen, bouwman te Heilaar. Hij bezat naast de boerderij en de bijgebouwen een tuin, vier percelen die als weiland waren bestemd, drie percelen bouwland en één perceel hakhout. Het tegenovergelegen boerderijcomplex was overigens ook in bezit van de familie Bastiaansen. Deze boerderij en bijgebouwen werden in 1966 gesloopt ten behoeve van de bouw van een groente- en fruitveiling door de Rooms-katholieke Baroniesche Tuinbouwvereniging (RBT). Het gebouw van de veiling was de eerste schaalvergroting die in het gebied plaatsvond. In dezelfde periode zorgde ook ruilverkaveling en de bouw van kassencomplexen voor een andere aanblik. Tegen het einde van de twintigste eeuw nam de hoeveelheid grootschalige bebouwing rond de boerderij fors toe en verrees ten zuiden ervan de meubelboulevard.

Elke de Rooij,
Gemeente Breda

Bouwjaar: 1953

Adres: Galderseweg 81, 4836 AE Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Landgoed de Klokkenberg B.V.



KLOKKENBERG, KETELHUIS

Ketelhuis van het sanatorium → wonen



Foto: www.bavel.info



Samen en TOCH apart wonen IN VOORMALIG KETELHUIS

Sanatorium De Klokkenberg aan de Galderseweg, gebouwd in de jaren vijftig, was in zijn tijd het grootste sanatorium in Nederland. Honderden tbc patiënten kuurden hier in de frisse lucht met uitzicht over het Markdal. Vanuit een apart ketelhuis op het eigen terrein werden de kapel, het hoofdgebouw, de mannen- en vrouwen vleugel en het zusterhuis verwarmd en van warm water voorzien. Ook de opvolgers van het sanatorium, verschillende medische centra, werden tot 2006 vanuit het ketelhuis warm gehouden met de twee grote eerst oliegestookte en later gasgestookte ketels.

In dit nu wat desolate gebouw met buiten bedrijf gestelde machines, verlaten kantoren en technische werkruimtes met drukmeters en buizen die uit de vloer omhoog komen en weer erin verdwijnen, donkere kelders en garages met afgedekte ramen, gaan in 2020 vier stellen van allemaal rond de 60 jaar wonen. "We zijn er nu zes jaar mee bezig", vertelt Peter Cival. "De eerste vijf jaar waren alleen maar leuk", vult Jan Havermans aan. "Gevuld met verlangen, hoe kan het worden. Nu zitten we in fase 2. Hoe verdelen we het aantal vierkante meters, wat doen we met de centrale ruimtes. Het uitsluitend euforische van het begin verandert af en toe in schuren. Je hebt geen idee hoe complex dit is. Is er vuile grond, asbest, hoe is de rolering."



Onhandig

Neem daar het aanvragen van een omgevingsvergunning bij, en het toch al ingewikkelde plaatje is compleet. Peter: "Het kost ongelofelijk veel energie, zo'n project als dit. Daar kwam op een gegeven moment een wat moeizaam overleg met de gemeente bij over een pad dat half over onze grond langs onze woningen loopt. Dat zou een verharde verbindingsweg voor de hovenier moeten worden vanaf zijn loods achter het ketelhuis naar het verdere terrein. Zo'n discussie haalt de fut er wat uit, terwijl we op dat moment ook in goed overleg de omgevingsvergunning wilden aanvragen." Het punt kon naar tevredenheid worden afgevinkt.

Eigenzinnige gezamenlijkheid

De toekomstige bewoners zijn gezamenlijk opdrachtgever voor de verbouwing. En hoewel de vier stellen allemaal naar eigen zeggen nogal eigenzinnig zijn, blijkt al kijkend naar de situatietekening en rondlopend door het ketelhuis een grote gezamenlijkheid in de ideeën. In het hart van het ketelhuis staan in een ruimte van 400 m² de twee enorme ketels. In de achterliggende ruimte van ook weer 400 m² lagen de groen-voorziening leslokalen van de Berkenhof School. Een brede schoorsteen met drie rookkanalen scheidt beide delen. Aan de kant van de leslokalen gaat het dak eraf. Jan: "Hier komt een patio. De ruimte met de ketels houden we zo. We willen het aanbieden voor expo's en muziekoptredens, koffieconcerten. Het krijgt een eigen ingang." Peter: "Hier komen ook onze vier voordeuren in uit." De woningen van ieder tussen 160 en 200 m² liggen om de centrale ruimtes heen. Totaal heeft het Ketelhuis project een oppervlak van 6000 m².

0 op de meter

In de verbouwingsplannen worden allerlei energiebesparende maatregelen meegenomen. Streven naar 0 op de meter, isolatie, een warmtepomp, triple glas, zonnepanelen. Jan: "De een wil meer dan de ander." Peter, terwijl hij om zich heen kijkt in de gapende ruimte: "We gaan eerst maar eens isoleren, zodat we de winter door kunnen."

Droom verwezenlijken

Waarom ze dit met vier stellen doen? Jan: "Het is hier uniek, je woont in een industrieel gebouw, in de natuur. En het gaat ook over voor elkaar kunnen zorgen als het nodig wordt. We kennen elkaar al lang, gaan goed met elkaar om, het kan schuren, maar dat is op een gegeven moment ook weer klaar." Peter, grinnikend: "Ik wil hier tot mijn 85ste wonen. Alles is gelijkvloers, een rollator is geen probleem, de wc kunnen we al rolstoelvriendelijk maken. En de kleinkinderen kunnen komen logeren."



"Het gaat ook over voor elkaar kunnen zorgen als het nodig wordt."

Bouwjaar: 1903

Adres: Dorpsstraat 40, 4851 CM Ulvenhout

Status: gerealiseerd

Eigenaar: R.K. Parochie van de Heilige Familie



De UITDAGING

PASTORIE → LEER-/WERKPLEK & HORECA



Bouwjaar: begin 19^e eeuw
Adres: Hoeveneind 3, 4847 AJ Teteringen
Status: gerealiseerd
Eigenaar: Amvest LCF Custodian B.V.



Het Gastenhuis

Gemeentehuis → woonzorgvoorziening



Foto: Johan van Gulp,
collectie Stadsarchief Breda



Bouwjaar: 1883

Adres: Nassastraat 4, 4811 DA Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: T. Voeselek



CIPIERWONING DE KOEPEL

CIPIERWONING GEVANGENIS → WONEN



"Mensen die elkaar iets gunnen en met wie je door goede onderlinge communicatie tot oplossingen komt, het is hartverwarmend."

TRANSFORMATIE: AL PUZZELEND NAAR EEN AANTREKKELIJK EN HAALBAAR PLAN

Thijs Voeselek van Sequi Vastgoed: “Het complexe van transformatie zit ‘m voornamelijk in de kwaliteit van de bestaande opstallen, of beter gezegd, in veel gevallen het ontbreken ervan. Comfort en veiligheid in nieuwbouw zijn flink toegenomen. Een te transformeren pand voldoet negen van de tien keer niet aan die eisen. Daarom kun je niet zonder pardon doorbouwen op wat je hebt. De fundering is vaak in gebrekkige staat, constructieonderdelen kunnen rot zijn en gevels zijn versleten. Het kan vochtig zijn, tochtig, of er is gebrek aan daglicht. Dat vraagt om forse bouwkundige ingrepen.”

De Drievoud

Voor Voeselek is het puzzelen een van de leukste onderdelen van zijn vak. “Transformatie dwingt je om verder te kijken dan een regulier woonproduct en je komt soms oude elementen tegen die woningen nog unieker maken.” Het recente project De Drievoud aan de Haagweg is daar een ultiem voorbeeld van. Op de locatie van voormalige Steenhouwerij Jac. Van Beckhoven & Zoon komen drie gezinswoningen met een woonoppervlak van 190 vierkante meter op percelen van 525 tot 600 vierkante meter. “Zonder achtertuin en met het grootste deel van het programma gelijkvloers. Een mix van karakteristiek en super modern, allesbehalve alledaags.” De loodsen maken plaats voor de uitbreidingen van de woningen. “Deze krijgen een moderne goudbronzen gevel, de gevels van de woningen krijgen een lichte kleur. De contouren van de

gebouwen veranderen hierdoor weinig, de huizen hebben eenzelfde stijl én zijn uniek. De karakteristieke erker en het windijzer van nr. 285 en de rijk gedetailleerde daklijst en -goot van 287 blijven behouden. De houten spanten van nr. 285 en nr. 289 blijven ook.

Getipt

In 2016 tipte een makelaar Voeselek over de panden. “Ze stonden toen al een tijd in de stille verkoop. De plek kent best wat uitdagingen, de rooilijn ligt ver achter op het perceel en er is direct aangrenzende bebouwing.” Aanvankelijk kwam Voeselek er ook niet uit. “In 2018 hebben we de studie uit 2016 er nog eens bij gepakt. We hadden ons blind gestaard op nieuwbouw en het voorterrein. Transformatie bleek de uitkomst te zijn. De aantrekkende woningmarkt gaf de doorslag.”

Mee- en tegenvallers

“Wat tegenviel was de vervuiling die we tegenkwamen op plekken waar we eerder niet bij konden. De sanering kostte onverhoopt meer tijd en geld. Ook bleken de funderingen deels anders gebouwd dan hoe het op de tekeningen stond. De uitdaging die normaliter komt kijken bij een project met zoveel aangrenzende bebouwing, viel weer reuze mee. Alle lof gaat daar naar de directe burens en de aannemer. Mensen die elkaar iets gunnen en met wie je door goede onderlinge communicatie tot oplossingen komt, het is hartverwarmend.”



Van werkbestemming naar wonen

Iets heel anders was de transformatie van een kantoor aan de Spoorstraat naar acht twee-kamer appartementen en twee studio's in 2017? Voor Sequi was dit het eerste transformatieproject. "We hebben ons bewust gericht op de kleinere huishoudens van één, maximaal twee personen. Geen studenten, maar starters op de woningmarkt voor wie kopen of huren in de vrije sector vaak te ambitieus is en die een studentenkamer zijn ontgroeid. De compacte én comfortabele woningen die we realiseerden pasten goed in het gemeentebeleid gericht op meer sociale huurwoningen. De woningen blijven in deze sector vijftien jaar lang beschikbaar."

Statushouders

Ook de vraag naar huisvesting van statushouders was actueel. "Zij worden vaak samen in een woning ondergebracht. Voor hun integratie kunnen zij veel beter naast mensen wonen die vol in de maatschappij staan. Een deel van de appartementen hebben we voor hen beschikbaar gesteld." "Hoewel het pand goed onderhouden en solide was hadden we een onverwachte tegenslag. Tijdens de bouw bleek dat de maatvoering op de tekeningen op een aantal punten best sterk afweek. Achteraf naïef om er klakkeloos vanuit te gaan dat het zou kloppen. Maar bij dit pand zou je dat wel mogen verwachten. Met een beetje creativiteit zijn we daar ook uitgekomen en het resultaat mag er zijn."

Bouwjaar: 1870

Adres: Haagweg 334, 4813 XE Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Princendreef B.V.



Baarhuisje Haagveld

Baarhuisje → ARTISTS IN RESIDENCE





Vakmanschap is meesterschap BIJ BOUWBEDRIJF BALEMANS

Jaco Balemans

De indrukwekkende kazerne aan de Dr. Batenburglaan huisvestte een kleine driekwart eeuw lang de Brigade Breda van de Koninklijke Marechaussee. In 1933 nam de brigade er haar intrek om het in 2007 te verlaten. En straks kun je er wonen. In het hoofdgebouw met indrukwekkende kapconstructie en oversteken worden vijf herenhuizen gerealiseerd. Aan weerszijden wonen oud-Marechaussee'ers. Zij zijn blij met hoe de verbouwing van het karakteristieke pand verloopt. "Er komen aan de voorzijde vijf voordeuren, verder verandert het aanzicht van de voor- en zijgevels nagenoeg niet", vertelt Jaco Balemans van het Bredase Bouwbedrijf Balemans. Ook binnen het pand blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, zoals het monumentale trappenhuis met tegellambrisering.

Vastgoedontwikkelaar Nieuw Tij waarin Jaco Balemans participeert kocht de kazerne in 2017 van het Rijksvastgoedbedrijf. Behalve de herenhuizen in het hoofdgebouw komen er nog eens dertien woningen op het achterterrein. In een latere fase, nadat het bestemmingsplan is aangepast. "De politici willen woningen en de ambtenaren hebben hun handen vol. Er zal nog even tijd overheen gaan, voordat het allemaal rond is."

Erkend

Voor Bouwbedrijf Balemans is de combinatie van restauratie en verbouwing niet nieuw. Het familiebedrijf heeft zich hierin gespecialiseerd en

is een erkend restauratiebedrijf. In augustus vorig jaar werd het 45-jarig bestaan gevierd met een rondrit in Breda langs door Bouwbedrijf Balemans gerestaureerde en verbouwde panden. "We zouden langs vijftien locaties gaan, het werden er 50!" Het rijke portfolio bevat grote projecten zoals de restauratie van Landgoed Nuwenhuys, oorspronkelijk een boerderij gebouwd rondom de oudst gevonden bebouwing die 15e eeuws is, en kleinere zoals die van het Lijkenhuisje op begraafplaats Haagveld in Princenhage. Wie Landgoed Nuwenhuys nu ziet kan zich nauwelijks voorstellen dat Bouwbedrijf Balemans het in 2017 aantrof met een overwoerd erf, twee gehavende rijksmonumenten en een afgebrande Vlaamse schuur. Het veel kleinere Lijkenhuisje op begraafplaats Haagveld werd met evenzoveel respect voor de geschiedenis in de originele staat hersteld met authentieke bakstenen en oud Hollandse dakpannen. Stalen onderdelen zoals de kozijnen liet Bouwbedrijf Balemans op maat maken. In de eigen werkplaats werd al het houtwerk voor het dak gemaakt.

Opleiding teruggebracht

Kennis hebben en behouden is belangrijk. "Onze 23 vakmensen werken hier gemiddeld al meer dan 25 jaar. Ze kwamen als 16,- 17-jarigen. Zij begeleiden zeven leerlingen. De meeste blijven hangen, dus hebben we altijd nieuwe aanwas." Het vakmanschap is voor Bouwbedrijf Balemans zo belangrijk dat het bedrijf zich sterk heeft gemaakt voor het terugbrengen in Breda van de mbo opleiding restauratie timmer- en metselwerk.

Emotie

Bouwen is emotie voor Jaco Balemans. In die harde materialen zit een hoop liefde. Zo kwam het bericht van de sloop van een door zijn bouwbedrijf gerestaureerde woonboerderij best hard aan. "Met ziel en zaligheid was de restauratie uitgevoerd en erna kwamen we als aannemer nog vaak over de vloer. Dezelfde eigenaren die zo blij waren met het resultaat kozen voor sloop om er iets moderns voor terug te zetten." Zijn eerste ontwikkelproject Nieuwenhuizen 9-13 in een zijstraat van de Haagdijk zal hij ook nooit vergeten. Hij leidde dit als 26-jarige nieuwkomer. Zijn vader gaf hem de vrije hand. Het was een moeilijk binnenstedelijk project; nog geen muur of hoek was recht. De nacht voordat de betonvloeren geleverd zouden worden sliep hij slecht, zich afvragend of alles wel zou passen.

Nuchter

Niet alleen emotie is Jaco niet vreemd. Nuchter een project bekijken en op zijn waarde beoordelen is minstens zo'n grote kracht. Met de aankoop van de Dr. Batenburglaan was een bedrag gemoeid van 1,5 miljoen euro. Een oud pand wil nog weleens verborgen gebreken hebben. Bouwbedrijf Balemans is zulke verrassingen niet tegengekomen. "We hebben archiefonderzoek gedaan, er waren goede tekeningen, ook van een grote verbouwing in 1970. Door het bekijken van de tekeningen gekoppeld aan onze ervaring kwamen we tegen wat we hadden verwacht; geen bouwkundige bijzonderheden."

Bouwjaar: 1995

Adres: Stationsplein 2, 4811 BB Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Waterwijk B.V.



Particulier onderwijs
Medicijnen & JGZ (MVI)
Geneeskunde & Ouderwetse Zaken
Tweede- en Derde-jaar
L. 036 - 190 2178

Waterwijk
Medicijnen & JGZ (MVI)
Geneeskunde & Ouderwetse Zaken
Tweede- en Derde-jaar
L. 036 - 190 2178

WINDFORD MIDDELBARE SCHOOL

KANTOOR → ONDERWIJS



Bouwjaar: 1976

Adres: Houtmarktpassage, 4811 JC Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Maas Jacobs



HOUTMARKT

Winkelpassage → WINKELSTRAAT



Foto: Makelaardij Van Cauil,
collectie Stadsarchief Breda



Bouwjaar: 1955

Adres: Loopstraat 2, 4842 AD Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Cooperatieve Rabobank U.A.



Voormalige Rabobank

Rabobank → wonen



Bouwjaar: 1950

Adres: Zandbergweg 97, 4818 LK Breda

Status: planfase

Eigenaar: Nieuw Tij Projectontwikkeling B.V.



Lonka snoepFabRIEK

BEDRIJFSPAND → wonen

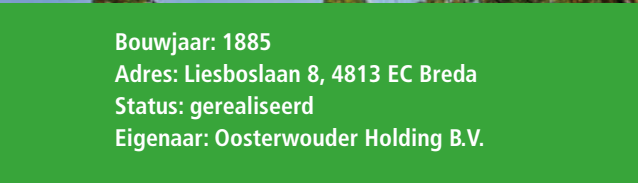


Bouwjaar: 1885

Adres: Liesboslaan 8, 4813 EC Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Oosterwouder Holding B.V.



KINDERGARDEN

Hotel → KANTOOR → KINDERDAGVERBLIJF



Foto: Frans Brekelmans,
collectie Stadsarchief Breda

Bouwjaar: 1939

Adres: Oranjeboomstraat 196, 4812 EM Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: particulier



Woonhuis

Kapel → wonen



Bouwjaar: 1916

Adres: Burgemeester Passtoorsstraat 2 & 2a, 4835 KG Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: SB Invest B.V.



Woonhuis

Wonen → wonen



(Ver)bouwjaar: 2015

Adres: Van Coothplein 10, 4811 NE Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: J & B Properties Breda B.V.



WIJNBAR PETIT BARDOT

Winkel & wonen → horeca & wonen



Bouwjaar: 1992

Adres: Mastbosstraat 12, 4813 GT Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: VVE



HET DEPOT

KANTOOR → wonen



Wonen op het dak van voormalig Veolia-kantoor



Het raam in de woonkamer van het appartement van Nicky Martens, zijn vrouw Cathalijne en dochter Madelief dat uitkijkt op de hoge eikenbomen, is net een levend schilderij. Vogels vliegen er af en aan. "Eerst maakte ik me zorgen, de bomen staan wel heel erg dicht op de gevel, moeten ze niet veel meer gesnoeid worden", zegt Cathalijne. "Maar nu als we door dat raam kijken, is ons appartement net een soort boomhut. Het geeft ons een vakantiegevoel."

Het appartement van Nicky en Cathalijne is een van de vijf op het dak van het voormalige Veolia kantoor in Princenhage aan de Mastbosstraat, Het Depot genoemd, verwijzend naar de tram- en later busremise die erachter lag. Een projectontwikkelaar transformeerde het naar 22 appartementen. Dankzij de kolommenstructuur was het oud-Veolia gebouw goed te transformeren. De vierkante vensterverdeling is gebleven. Op de tweede woonlaag zijn in verhouding bijpassende hangbalkons aangebracht. De uitgesproken rode pilaar en het overstekende dak van de oorspronkelijke toegang hebben plaats gemaakt voor een uitnodigende ingang. In het kantoor werden zeventien appartementen gerealiseerd en op het dak kwamen vijf van elkaar losstaande appartementen. In één daarvan wonen Nicky en Cathalijne met hun dochter. Over de hele lengte van hun woonkamer met woonkeuken loopt een balkon. De woonkamer heeft een glazen pui. De vijf appartementen zijn zo gepositioneerd dat iedereen veel privacy heeft.

Aankondiging

Voor Nicky en Cathalijne begon het allemaal met een bericht in de krant over de transformatie van het Veolia-kantoor met een visual van hoe het eruit zou gaan zien. Cathalijne weet de datum precies. Op 6 september 2017 ontving zij het artikel van haar man. Ze schreven zich in bij de verkopende makelaar en gingen naar een kijkavond in Het Depot. Nicky: "Er was een enorme belangstelling, echt gigantisch." De visuals en de tekeningen van de makelaar overtuigden hen. En toen begon het wachten. Nicky: "Drie weken duurde dat, en toen belde de makelaar dat we een optie hadden om te kopen."

Gasloos door PCM en warmtepompen

Nicky en Cathalijne woonden met hun dochter op de Haagweg. Nicky: "We hebben het grootste deel van onze spullen opgeslagen en zijn bij mijn ouders ingetrokken." Het inwonen duurde meer dan een jaar. Cathalijne ging vaak bij de nieuwbouw kijken. "Aan de buitenkant leek het net of er niet veel gebeurde. We hebben lang tegen een leeg dak aangekeken."

De bouw werd inderdaad wat vertraagd. Reden was de wens van een aantal bewoners om hun appartement gasloos op te leveren. "Dat was aanvankelijk niet de bedoeling", vertelt Nicky. "Die vraag ontstond toen de verbouwing al was begonnen. Er moesten partijen gevonden worden die dat konden realiseren en er was onderzoek nodig om te kijken of er zowel gasloos als mét gas kon worden opgeleverd." Dat bleek te kunnen. In achttien appartementen werd vloerverwarming gelegd die bestaat uit waterleidingen en PCM cassettes. Ook werden ze ieder op een eigen warmtepomp aangesloten en op het dak kwamen zonnepanelen.

PCM: faseovergangsmateriaal

Het PCM materiaal dat in cassettes in de vloerverwarming zit, kan 'smelten' en 'stollen'. Met de hierdoor ontstane warmtebuffer wordt de warmteafgifte van de vloer over langere tijd verhoogd. De warmtepomp hoeft minder vaak aan te slaan en in de ochtend kan met minder stoken het appartement weer warm worden gemaakt. Dat alles zorgt voor een lager energieverbruik. Cathalijne over de praktijk: "De zon schijnt door de glazen pui op de vloer en dat is al voldoende om de cassettes te laten werken."

Het water in de vloerverwarming wordt met de door de zonnepanelen opgewekte energie tegen de cassettes rondgepompt. Het water koelt hierdoor af of wordt warm, naar gelang het seizoen. Het water wordt in de boiler gebufferd. Nicky en Cathalijne zijn enthousiast over hun appartement. Cathalijne: "We wilden per se alles gelijkvloers, dat vinden we gezellig en efficiënt wonen." De wijk Princenhage maakt het af. Nicky: "Binnen 400 meter kom ik langs de bakker en de viswinkel en ben ik op de Haagsemarkt."



Bouwjaar: 1995,1999

Adres: Tramsingel 13 t/m 20, 4814 AB Breda

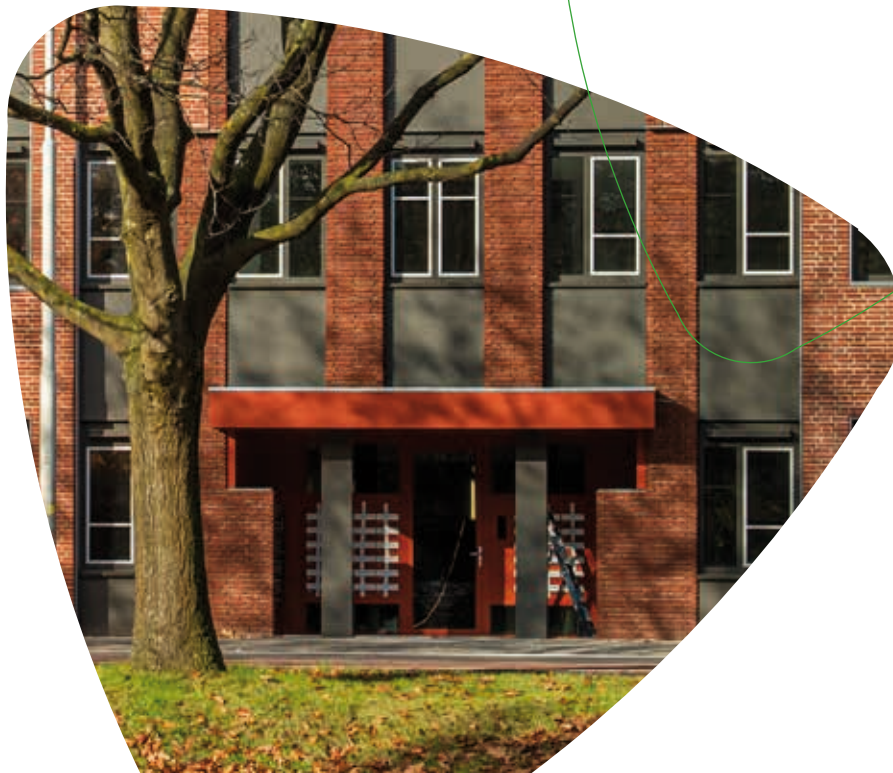
Status: gerealiseerd

Eigenaar: Camelot Europe



Camelot Breda

KANTOOR → wonen



Bouwjaar: 1990

Adres: Nijverheidssingel 317, 4811 ZW Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Magis Vastgoed



BEDRIJFVERZAMELGEBOUW

KANTOOR → wonen



Bouwjaar: 2018

Adres: Mijkenbroek 1, 4824 AA Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Cook & Boon Group B.V.



Cook & Boon coffeeroasters

BEDRIJFSLOCATIE → BEDRIJFSLOCATIE



Foto: L.P. le Grand,
collectie Stadsarchief Breda

Bouwjaar: 2012

Adres: Verbeetenstraat 20, 4812 XL Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Stichting Wonen Breburg



WoonSTUDIO's JONGEREN

Leegstand commerciële ruimte → wonen



Commerciële Ruimtes worden Starters- Huurappartementen

Wie kent de verhalen niet? Hoge huurprijzen maken het niet eenvoudig om aan woonruimte te komen. Voor jonge woonstarters is het extra moeilijk. Voor een huurwoning betaal je al gauw tegen de zeshonderd euro kale huur, exclusief de stookkosten van een kleine 100 euro. En dan heb je je mobiel nog, je eten en een keer stappen. Studeer je, dan kun je in een studentenwoning terecht. Werk je net of heb je een uitkering en je wilt toch bij moeders pappot weg, dan moet je soms lang zoeken.

870 vierkante meter commerciële ruimte opgeknipt

Woningcorporatie WonenBregburg veranderde voor deze jonge doelgroep een rij commerciële ruimtes aan de Verbeetenstraat in 21 eenpersoonsstudio's van ieder circa 26 vierkante meter. In Juli 2019 werden ze opgeleverd. De huurders betalen ongeveer € 410 per maand en kunnen huurtoeslag krijgen. Zes van de studio's zijn voor jongeren met woonbegeleiding.

Rens Heij, portefeuillemanager bij WonenBregburg: "Ik kijk in onze voorraad waar kansen liggen. Deze commerciële ruimtes waren bedoeld voor kleine ondernemers, net zoals de barbier, kledingzaak en broodjeszaak aan de overkant van de straat."

Het lukte niet om gegadigden te vinden. "De ruimtes hebben bijna zeven jaar leeg gestaan. Vier jaar geleden hebben vier kunstenaars er tijdelijk onderdak gehad in het kader van leegstandsbeheer." Heij bedacht iets anders, woonruimte voor starters. "Wanneer vastgoed zo lang leegstaat, moet je wel een andere invulling zoeken. We hadden het blok kunnen verkopen. Daar zijn we niet voor gegaan. We hebben met de gemeente een uitbreidingsopgave afgesproken voor woonruimte, onder andere voor meer, betaalbare huurwoningen, zeker ook voor deze doelgroep, dus hebben we hiervoor gekozen."

Haalbaarheid

Dat gaat niet zomaar. Johan Olieslagers, projectmanager bij WonenBregburg, nam de proef op de som voor de bouwtechnische en financiële mogelijkheden. Wat er voor in de plaats zou komen, moest toch zoveel mogelijk tegemoet komen aan de investering. "We hebben een haalbaarheidsstudie gedaan. Die was positief. De woningen waren in te passen in de stramienmaten die er al waren voor de commerciële ruimtes. De energievoorziening kon ook goed worden aangepast. Het zijn compacte studio's die weinig energie verbruiken. De woningen zijn gasloos en worden via een leidingnetwerk verwarmd door een installatie voor warmte- en koude opslag in de wijk."

Gezamenlijke tuin

Met architect Common Affairs uit Amsterdam werd gekeken naar de invulling. Het beschikbare oppervlak is in tweeën gedeeld. Door het midden loopt vanaf de Verbeetenstraat een inpandige gang waar alle voordeuren nu uit komen. De bewoners aan de voorzijde hebben grote ramen en een deur aan de straatzijde. De bewoners aan de achterzijde kijken uit op de gezamenlijke tuin. Olieslagers: "Die konden we maken door een hap van de commerciële ruimtes aan de achterzijde weg te halen en die ruimte toe te voegen aan de brandgang." Resultaat is een tuin met ruimte voor een paar picknick banken op kunstgras. In een paar uitsparingen groeien beukenhaagjes. Via de gezamenlijke fietsstalling kunnen de bewoners van de voorzijde ook naar de tuin. Heij: "Een gezamenlijke tuin was niet verplicht. We hebben het gedaan als kwaliteitstoevoeging en een manier waarop bewoners elkaar kunnen ontmoeten."

Huurvoorwaarden

Bijzonder zijn de huurvoorwaarden. Heij: "We willen de woningen bereikbaar houden voor deze doelgroep. Daarom heeft iedereen een huurcontract gekregen voor maximaal vijf jaar. Na vijf jaar, zullen ze moeten verhuizen. In die tijd hebben de bewoners ook tijd om inschrijftijd op te bouwen voor een andere huurwoning in de toekomst of om de stap naar samenwonen of een koopwoning te zetten." Olieslagers: "We willen het passend blijven verhuren. Doel is de woonruimte voor deze doelgroep bereikbaar te houden." De studio's waren in een vloek en een zucht na één bezichtigingsronde verhuurd. Olieslagers: "Ouders waren enthousiast." Heij: "Jongeren zagen een eigen stekkie zitten." In het complex houdt een buurtbeheerder een oogje in het zeil. Olieslagers: "Sommige ouders hebben aan twee pubers hun handen vol, onze buurtbeheerder heeft er hier 21."

Rens Heij &
Johan Olieslagers



"Een gezamenlijke tuin was niet verplicht. We hebben het gedaan als kwaliteitstoevoeging en een manier waarop bewoners elkaar kunnen ontmoeten."

Bouwjaar: 2015

Adres: Gravinnen van Nassauboulevard 4, 4811 BN Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: NS Vastgoed



Zziin Work & Health

Leegstand commerciële ruimte → Fitness & vergaderen → Leegstand



DEBBY WAGENDORP



ZZIIN: OP WEG naar een HUB

Een kleine dertig jaar werkte Debby Wagendorp als projectmanager bij de NS. Haar laatste project was ERTMS, European Rail Traffic Management System, een samenwerkingsprogramma voor de invoering van een nieuw spoorbeveiligingssysteem. "Er werkten toen zo'n 300 mensen aan, met veel stress. We zaten met de club 'twee-hoog-achter'. Op een gegeven moment woog ik 94 kilo." Was dit nog leuk, vroeg ze zich af. Op Ibiza raakte zij met anderen in gesprek over hubs. Een knooppunt dat meer is dan een overstappunt voor reizigers. Ook mensen die kinderopvang, een winkel of een gezondheidscentrum nodig hebben, gaan er naartoe. Een goeie hub is een sociaal-economisch knooppunt.

Het zette haar aan het denken. Wat kon ze met haar ervaring doen om weer terug in Nederland een switch te kunnen maken. Debby vertaalde het naar een plek bij een station waar veel kan in korte tijd. "Gezond eten, vergaderen en snel iets aan je conditie doen met EMS. Binnen 20 minuten is heel je lichaam getraind." Niet veel later stond ZZIIN Work & Health in de steigers.

Pilot

Via haar contacten bij de NS startte Debby in 2017 een pilot op het station Den Bosch. In een van de lege casco's kwamen in een half jaar tijd 100 mensen van allerlei pluimage naar ZZIIN. "Het was succesvol. Na een half jaar moest ik stoppen omdat het contract afliep." In 2018 zat Debby weer opnieuw om tafel met de NS. De keuze viel op het Centraal Station Den Haag. In oktober startte ze daar. "Het draait goed, mensen komen er vooral voor hun werkoverleg in combinatie met een gezonde lunch." Wat hielp was dat de hal van Den Haag Centraal een upgrade kreeg. "Er kwamen een waterpartij, terrasjes, de loop veranderde op zo'n manier dat ZZIIN daarvan kon mee profiteren."

Breda

En nu zit ZZIIN ook in Breda bij het station aan de kant van de Belcrum. Een uitnodigend terras, de inrichting is casual chique, tafels met makkelijke stoelen en fauteuils, en een bar. Via de binnentuin achterin valt veel licht binnen. Er zijn aparte vergaderruimtes en er is een sportruimte. Het casco had en heeft zijn euvels. In de vier jaar dat het leegstond woonden er zwervers. "Met een eigengemaakt pasje wisten ze in en uit te lopen, zonder dat iemand er erg in had. Hun bewoning had zijn sporen achtergelaten."

Sommige van de langs het plafond lopende afvoeren van de woningen erboven lekten, helaas ook een rioleringsafvoer. "Er wordt wat aan gedaan, tot nu toe is het helaas lapwerk. 's Avonds hangen er jongeren voor de deur, voor klanten is dat niet prettig binnenkomen."

Kathedralen

ZZIIN zit helaas in een buiten de loop gelegen hoekje van het imponerende stationsgebouw, een van de 29 kathedralen zoals Debby de grote NS stations noemt. "De architectuur is prachtig. Nu nog leefbaarheid creëren." Debby wil daar graag wat aan doen. "Er is een soort denktank nodig die onderzoekt hoe je de loop erin krijgt. Ik heb gesproken met Avans en CM, de gemeente zelf en met managers van de NS." Het is nog niet de club die wat kan betekenen, vindt zij. "Er wordt te veel gekeken naar wat niet kan in plaats van wat er wél kan. De wil is er wel, zo heb ik heel snel een terrasvergunning gekregen."

Keren

"De potentie is er, maar wil je de beeldvorming keren dan moet er wat meer gebeuren. Het lijkt of niet iedereen de urgentie voelt. Ik wil een denktank overeind krijgen van mensen die er wakker van liggen om er iets moois van te maken." Debby wil ook sociale activiteiten doen. "Bingo voor ouderen, bijstandsmoeders en hun kinderen uitnodigen voor een lunch en sport. Kunstenaars hier laten exposeren. Ideeën genoeg. Ik ben altijd projectmanager geweest, ik zie dit ook als een project. Met de juiste mensen aan tafel kan het gewoon lukken."

Bouwjaar: 2015

Adres: Stationsplein 48, 4811 BB Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: NS Vastgoed



Mooie Boules

TIJDELIJKE POP-UP RUIMTE → HORECA



Bouwjaar: 1999

Adres: Verlengde Poolseweg 6-36, 4818 CL Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Bond Towers B.V.



Bond Towers

KANTOOR → KANTOOR



Bouwjaar: 1937

Adres: Stationsplein 14, 4811 BB Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: Ybloem Onroerend Goed Exploitatie



APOLLO HOTEL Breda City Centre

KANTOOR → HOTEL



Foto: Johan van Gorp,
collectie Stadsarchief Breda

Bouwjaar: 2005

Adres: Graaf Hendrik III plein 28, 4819 CL Breda

Status: gerealiseerd

Eigenaar: R.K. Parochie van de Heilige Familie



STAR-SHL DIAGNOSTISCH CENTRUM

Kerk → DIAGNOSTISCH CENTRUM

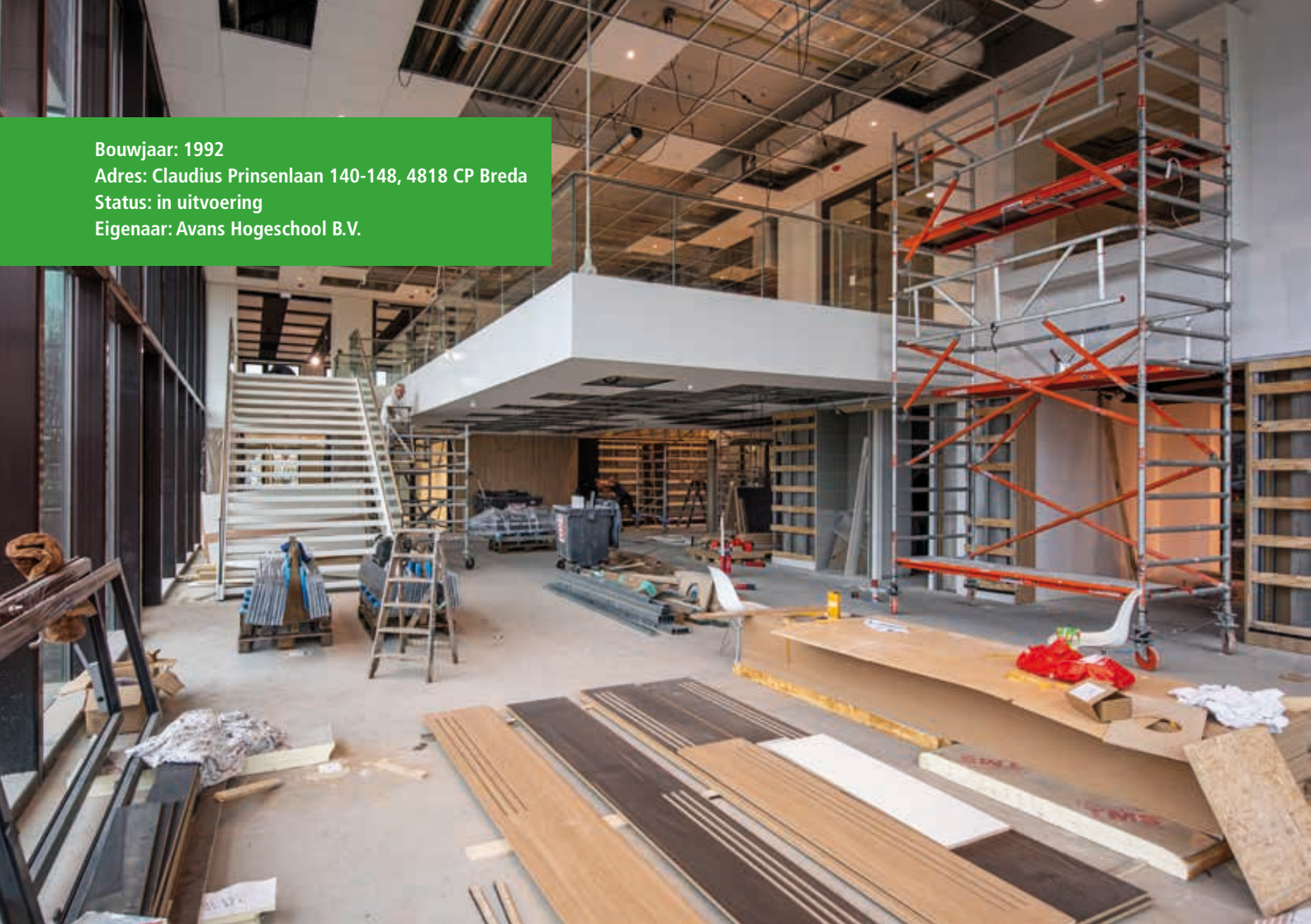


Bouwjaar: 1992

Adres: Claudius Prinsenlaan 140-148, 4818 CP Breda

Status: in uitvoering

Eigenaar: Avans Hogeschool B.V.



Avans+

KANTOOR → ONDERWIJS



Bouwjaar: circa 1910
Adres: Van Coothplein 41, 4811 ND Breda
Status: Gerealiseerd
Eigenaar: J. Nieuwstraten



Ambachtslokaal

SCHOOL → BEDRIJFVERZAMELGEBOUW





Oude Vest 2-4



En er gaat



Wilheminastraat 42



Concordiastraat 27



Ginnekenstraat 88



Baronielaan 228

NOG VEEL MEER MOOIS GEBEUREN...

Bron: BB architecten



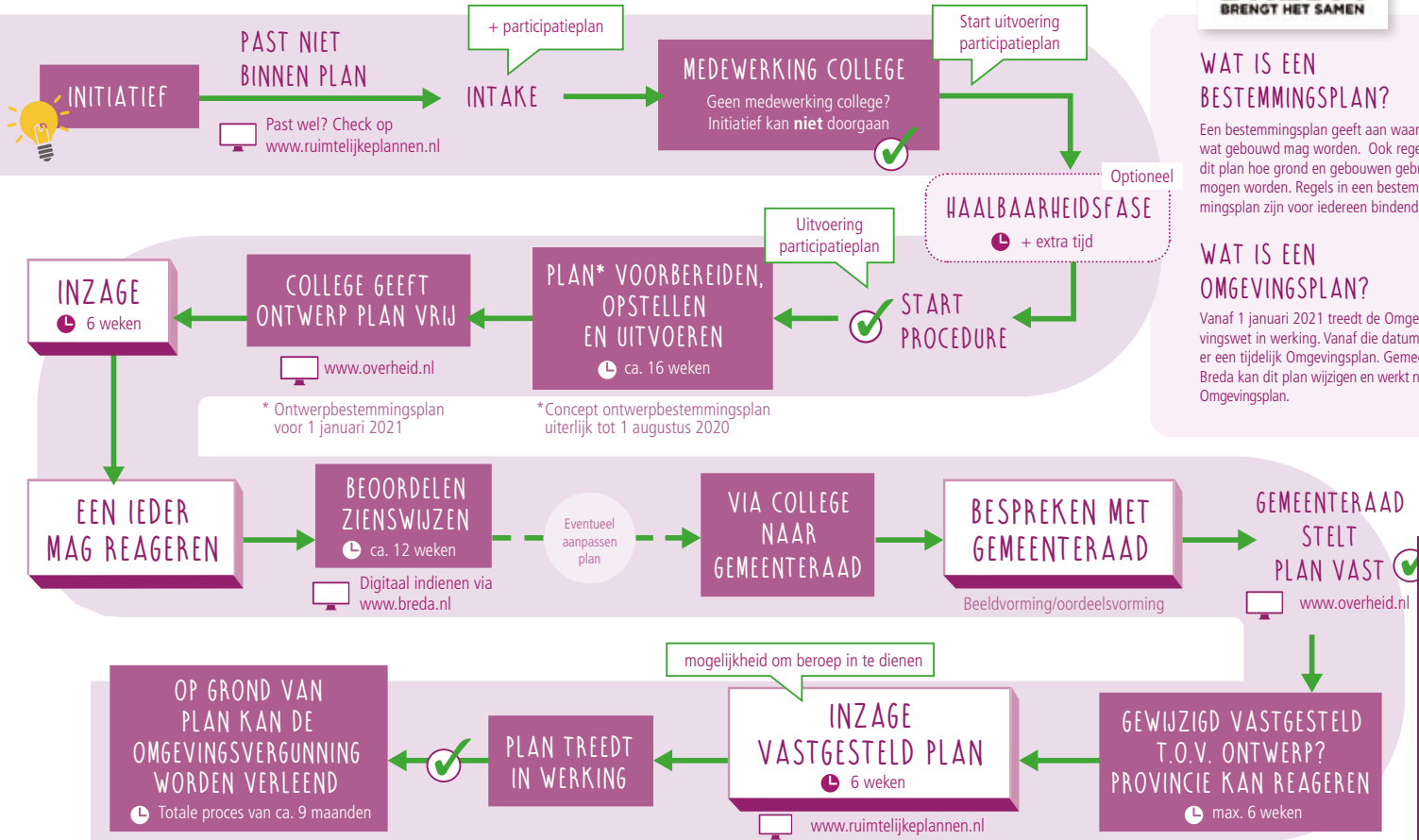
Marksingel 1

Bron: BB architecten



PROCEDURE INDIENEN PLAN

Procedure bestemmingsplan / omgevingsplan

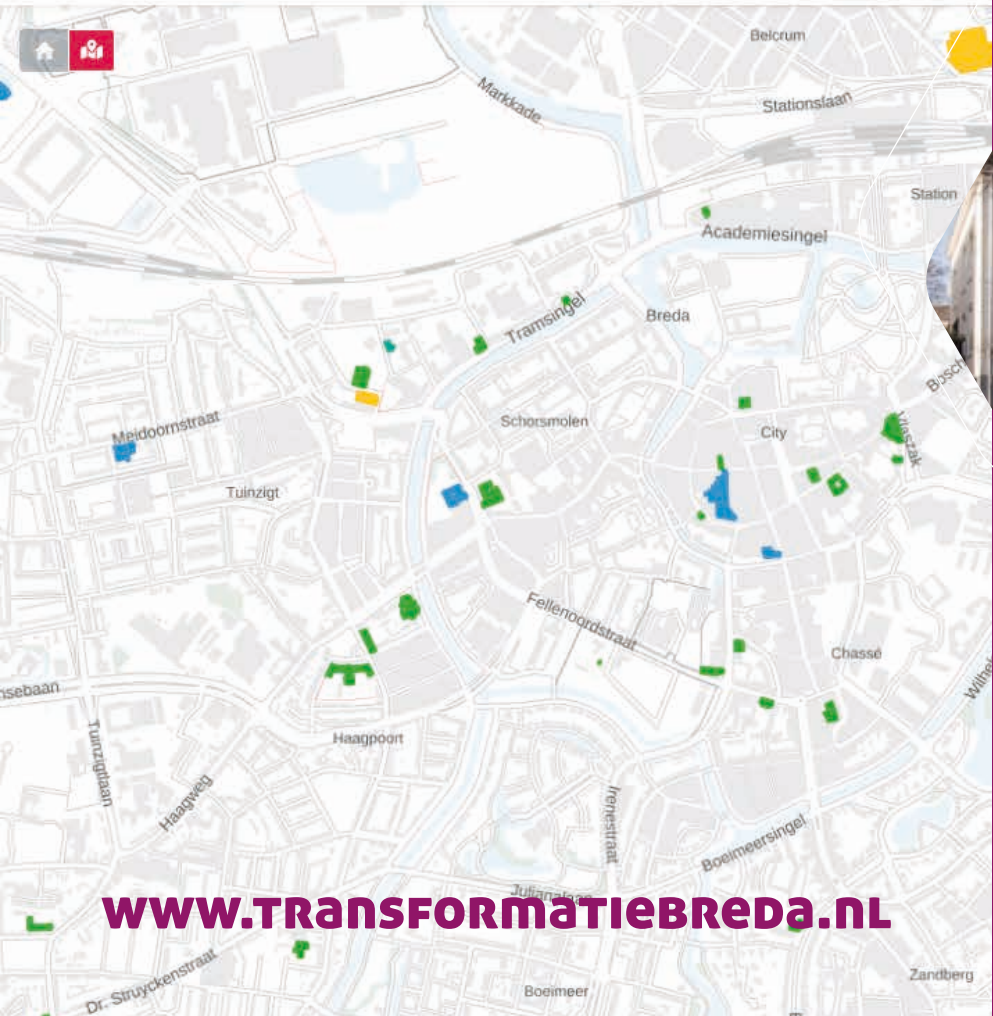


WAT IS EEN BESTEMMINGSPLAN?

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.

WAT IS EEN OMGEVINGSPLAN?

Vanaf 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf die datum is er een tijdelijk Omgevingsplan. Gemeente Breda kan dit plan wijzigen en werkt naar 1 Omgevingsplan.



ALLE TRANSFORMATIES NU OOK DIGITAAL!

Het effect van het transformatiebeleid willen we op allerlei manieren zichtbaar maken. Vandaar dat naast dit boekje ook een website is ontwikkeld. Hierop zijn niet alleen de voorbeelden uit dit boekje te vinden, maar ook de transformaties uit vorige 2 edities. Op deze interactieve kaart van Gemeente Breda is te zien waar de locaties liggen, wat voor type transformatie het is en kunnen meer foto's en informatie over de transformaties gevonden worden.

**Deze website kun je vinden via deze link: www.transformatiebreda.nl.
Laat je inspireren!**

Is er een transformatie die hier niet zou mogen ontbreken?
Stuur ons foto's en het adres via leegstand@breda.nl.



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
- <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://erfgoodstem.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 2020

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

