

10] Benut Breda⁴

HISTORISCH ERFGOED

Klokenberg / KazerneKwartier /
Villa Trianon

HORECA & VRIJE TIJD

Van Thillo by Joep / BoulesBitesBar

BUITEN- GEBIED

Herenboeren Martijn Schouw /
Flowkids / Hoeveneind

TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN!

Helmond / Den Bosch / Tilburg / Eindhoven

TIJDELIJKE INVULLING

#ikmaakbredamooier /
Studio HØTMØT / OOG-en-blik /
WildKnittingRoom /
Trechterzoon / BRACK

[VAST]GOED INGEVULD

Wonen in voormalig reisburo /
Hart voor de Haagdijk / Wonen in CityTwin /
El Noor Gezinshuis / Parels

ER GAAT NOG MEER MOOIS GEBEUREN....

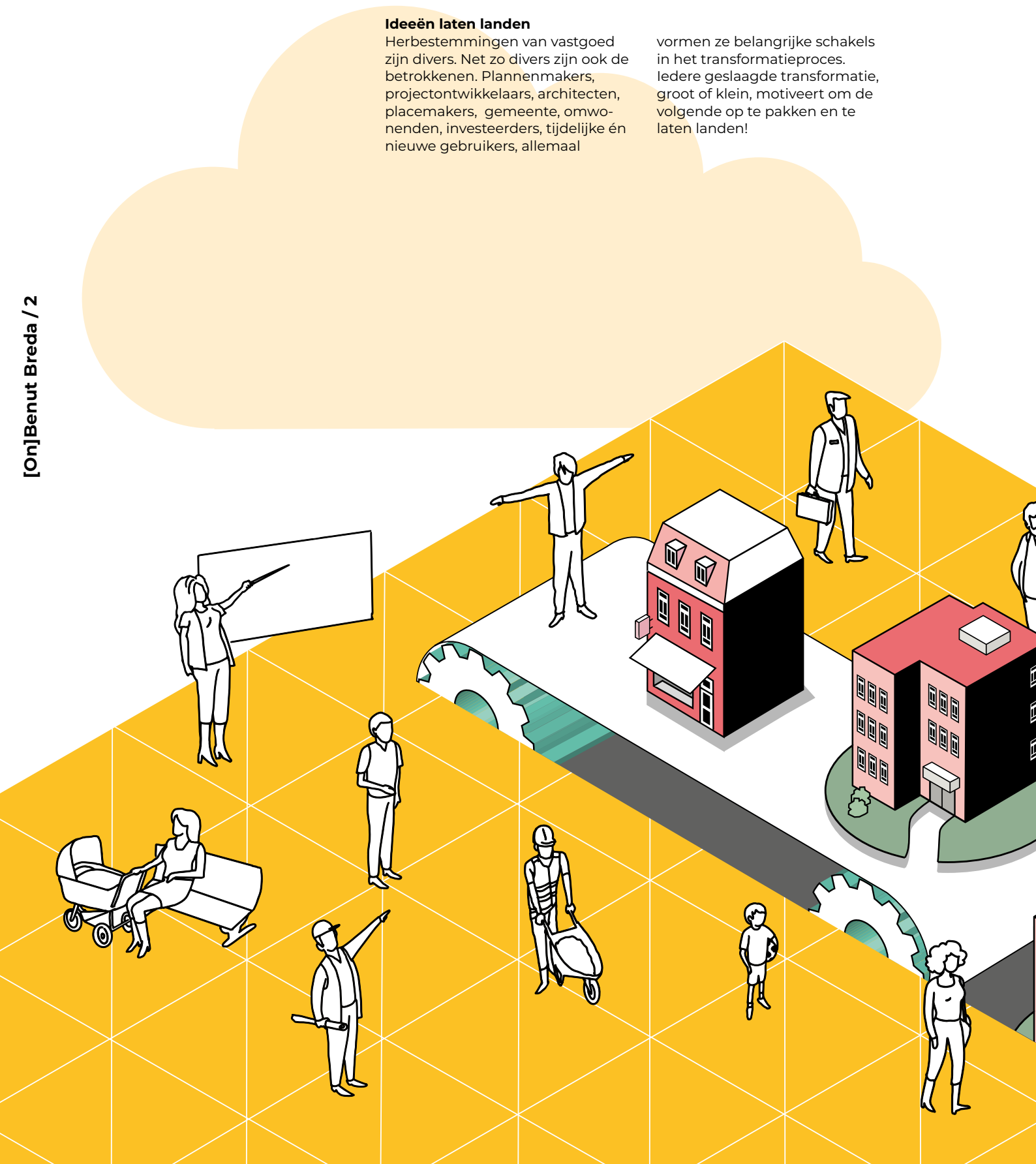


WIE MAKEN TRANSFORMATIES MOGELIJK?

Ideën laten landen

Herbestemmingen van vastgoed zijn divers. Net zo divers zijn ook de betrokkenen. Plannenmakers, projectontwikkelaars, architecten, placemakers, gemeente, omwonenden, investeerders, tijdelijke én nieuwe gebruikers, allemaal

vormen ze belangrijke schakels in het transformatieproces. Iedere geslaagde transformatie, groot of klein, motiveert om de volgende op te pakken en te laten landen!





Wethouder Daan Quaars

Voorwoord

Zien eten, doet eten, zei mijn moeder altijd. Ik moest eraan denken toen ik het concept van dit boekje te zien kreeg. Wat een inspiratie bij elkaar. Stuk voor stuk prachtige voorbeelden van bestaand vastgoed waar nieuwe levendigheid gaat ontstaan. En waar mensen nieuwe herinneringen gaan maken. En dat in een jaar dat niet het makkelijkste was. Wat mooi om te zien dat onze stad in ontwikkeling is en blijft.

Transformaties gaan door. Mensen blijven initiatieven nemen, samen werken. Ervaren hobbels, want transformaties gaan lang niet altijd van een leien dakje. Maar met geduld en het blijven denken in mogelijkheden kun je bergen verzetten. Zoals bij ons cover model: Proeflokaal BRACK. Unieke hotspot aan het water in het Havenkwartier. Ook zij hadden tegenslagen in het oude Backer en Rueb gebouw, maar met goed overleg met ontwikkelaar Amvest gebruiken ze nu een toplocatie op hetzelfde terrein. Als wethouder afval ben ik natuurlijk extra trots op Parels, onze circulaire winkel in de Houtmarkt. Hier vindt u parels

uit onze stad die een tweede of misschien ook wel derde leven krijgen. En ook in buitengebied hebben we veel inspiratie. Flowkids bijvoorbeeld is echt een waardevol initiatief. De voormalige intensieve veehouderij is omgeturnd tot een plek waar kinderen kunnen spelen en bijkomen. En op een andere locatie worden in een loods prachtige kasten gemaakt.

We zijn blij dat we het afgelopen jaar bij zoveel mensen mochten binnenkijken. En er komt nog veel meer moois aan. Daarmee inspireren we u hopelijk. ■

Daan Quaars - Wethouder Bouwen en Wonen



INHOUD



2

WIE MAKEN DE TRANSFORMATIES IN DE STAD MOGELIJK?

- 2 Wie maken transformaties mogelijk?
- 3 Voorwoord
Daan Quaars
- 6 Overzicht van de transformaties
- 9 Inleiding Merel Mulders
- 10 (Leeg)stand van zaken



12

HISTORISCH ERFGOED

- 14 Klokkenberg, Ketelhuis
- 20 KazerneKwartier
- 24 Villa Trianon
- 26 De vele transformatieprojecten van Maas-Jacobs



30

HORECA & VRIJE TIJD

- 32 Van Thillo by Joep
- 34 Makelaar en conceptontwikkelaar
Maurice Vermeulen
- 36 Dynamiek door verplaatsers en vertrekkers
- 38 Nog meer horeca & vrije tijd



42

BUITENGEBIED

- 44 Jurist en herenboer
Martijn Schouw
- 46 Flowkids
- 48 Wonen in een 100 jaar oude boerderij
- 50 Nog meer buitengebied

AAN HET WOORD



2 DAAN
QUAARS



9 MEREL
MULDERS



16 LENNART V.
OOSTERHOUT



22 JOS EN
CAROLIEN



26 RENÉ EN KRIS
MAAS



32 JOEP
MERMANS



70 CHEYENNE
EN DAAN



72 MAURICE
SPAPENS



74 TRIX EN
HARRY



76 FRIDO
SCHRAUWEN



78 TIM VAN DEN
BURG



86 JAN EN JOKE



54

TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN!

- 56 Helmond
- 58 Den Bosch
- 60 Tilburg
- 64 Eindhoven



66

TIJDELIJKE INVULLING

- 68 #ikmaakbredamooier
- 70 Animatie 'Rumbling Rooms', Studio HØTMØT
- 72 WildKnittingroom
- 74 OOG-en-blik
- 76 Trechterzoon
- 78 BRACK VERHUIST
- 80 Nog meer tijdelijke invulling
- 82 Kansen voor leegstand



84

[VAST]GOED INGEVULD

- 86 Sfeervol wonen in voormalig reisburo
- 88 Kansen zien en pakken op de Haagdijk
- 90 Wonen in CityTwin
- 92 El Noor Gezinshuis
- 94 Parel: vintage schatten en circulaire hotspot
- 96 Nog meer [vast]goed ingevuld



98

ER GAAT NOG MEER MOOIS GEBEUREN...

- 98 Tino's: Tiny Experiences houden de binnenstad levendig
- 100 Nog meer moois op komst
- 102 Kansrijke plekken
- 104 Meer weten?!



34 MAURICE VERMEULEN



44 MARTIJN SCHOUW



46 MIRJAM VAN DIEMEN



48 RONALD EN MAAÏKE



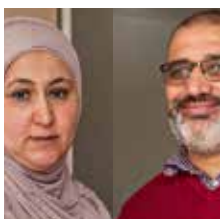
56 JOCHEM OTTEN



88 GASTON CREEMERS



90 JOOST DE RIJKE



92 JAMILA EN MOHAMMED



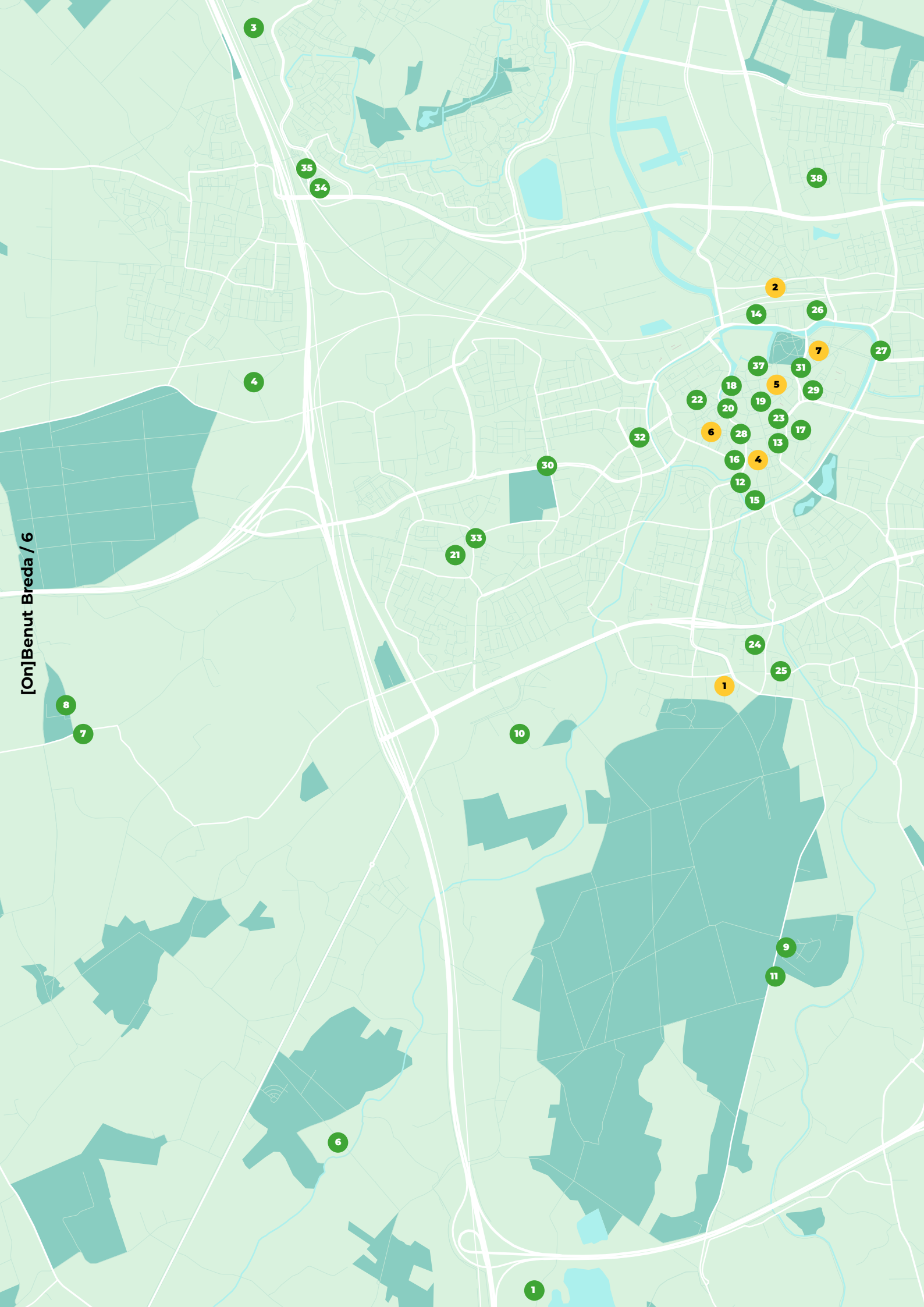
94 RAYMOND TILLIEU



98 EMMA KRANENDONK



[On]Benut Breda / 6



Overzicht transformaties

- 1 Voormalige bank, Heerbaan 100 Breda
- 1 Studentenwoningen, Sibeliuslaan 13 Breda
- 2 WildKnittingRoom, Gravinnen van Nassauboulevard Breda
- 3 Otten locatie, Beverweg 4 Breda
- 4 Little Funnelman, Nieuwe Ginnekenstraat 5 Breda
- 5 Ambachtslokaal, Stadserf 2 Breda
- 6 Rumbling Rooms animatie, Fellenoordstraat 93 Breda
- 7 Een van de locatie OOG-en-Blik, Boschstraat Breda

- 1 Zukini Woonloods, Rijsbergsebaan 3 Breda
- 2 Voormalige varkenshouderij, Gilzeweg 15 Bavel
- 3 Fors Design, Grintweg 13 Breda
- 4 Ruimte voor Ruimte woning, Vaareindseweg 67 Breda
- 5 Natuurlijk wonen aan het Hoeveneind
- 6 Flowkids, Buurtschap Effen 1 Breda
- 7 Stalhouderij Hans Joosen, Sprundelsebaan 167 Breda
- 8 Herenboeren op 't Lies Breda, Liesdreef Breda
- 9 De Klokkenberg, Galderseweg 81 Breda
- 10 KazerneKwartier, Doctor Batenburglaan 178 Breda
- 11 Ketelhuis De Klokkenberg, Galderseweg 81 Breda
- 12 Whiskey & Gin, Nieuwe Ginnekenstraat 18 Breda
- 13 Spruit, Van Coothplein Breda
- 14 COFFEELAB, Willemstraat 17 Breda
- 15 Kloffies & Koffies, Nieuwe Ginnekenstraat 36 Breda
- 16 Van Thillo by Joep, Nieuwe Ginnekenstraat 10 Breda
- 17 The Park Playground, Keizerstraat 1 Breda
- 18 Ted's Arcade, Tolbrugstraat 3 Breda
- 19 Gamestate, Grote Markt 17 Breda
- 20 BoulesBitesBar, Minderbroedersstraat 8 Breda
- 21 Bachman Vintage Store, Haagsemarkt 29 Breda
- 22 YAY! Taart, Haagdijk 71 Breda
- 23 Parels Breda, Houtmarkt 33 Breda
- 24 Villa Trianon, Baronielaan 228 Breda
- 25 Huize de Werve, Cartier van Disselstraat 64 Breda
- 26 Voormalig Rijksvastgoed, Delpratsingel 22 Breda
- 27 Wilhelminasingel, Wilhelminasingel 42 Breda
- 28 City Twin, Concordiastraat & Markendaalseweg Breda
- 29 Echt Brood, Boschstraat 30 Breda
- 30 Blossem, Ettensebaan
- 31 Kamu, Boschstraat 31 Breda
- 32 Voormalige Campie, Haagweg 11 Breda
- 33 Voormalig reisbureau, Haagweg 470 Breda
- 34 Kantoren, Lage Mosten Breda
- 35 Kantoren, Hoge Mosten Breda
- 36 Vlaamse schuur, Bolbergseweg Bavel
- 37 Foodhall, Reigerstraat Breda
- 38 El Noor, Tongerenstraat Breda

'Eén beproefd recept voor alle transformaties bestaat niet en dat maakt het werken aan deze opgave een prachtige uitdaging.' - Merel Mulders



Merel Mulders

Inspirerende voorbeelden van een steeds mooiere gemeente

Onder de noemer [On]Benut Breda werken de Gemeente Breda en veel partijen samen om de leegstand van vastgoed te verminderen en transformaties in de stad te stimuleren. Onder andere initiatiefnemers, ontwikkelaars, makelaars en bouwers aan de ontwikkeling van onze stad zijn partners hierin.

Steeds vaker zetten we bestaand vastgoed in voor nieuwe functies. Zo worden bestaande vierkante meters anders benut, en vaak op verrassende wijze. Creatiever met het bestaande vastgoed omgaan, waardoor verschillende mensen en bedrijven ruimtes vinden die passen bij hun wensen blijft ook in de toekomst veel kansen bieden. En hergebruik van bestaande gebouwen levert een bijdrage aan een duurzamere wereld!

[On]Benut Breda wil de kansen die leegstaand vastgoed biedt uitdragen en transformaties bevorderen. We doen dit door aandacht te besteden aan succesvolle nieuwe gebruikers en transformaties van gebouwen. Ook gaan we met initiatiefnemers en stakeholders in gesprek en willen we vooral met hen in gesprek blijven om zo te kunnen leren van elkaars ervaringen. Zo stimuleren en faciliteren we nieuwe (tijdelijke) invullingen.

Met trots presenteren we een vierde inspirerende uitgave [On]Benut Breda. In dit magazine staan wederom prachtige foto's en verhalen van verschillende succesvolle transformaties en initiatieven die de stad - al dan niet tijdelijk - mooier maken. Ook gluren we bij de burens.

In onze Brabantse buurgemeenten Helmond, Eindhoven, Den Bosch en Tilburg zijn imponerende transformatievoorbeelden te vinden, een paar laten we in deze [On]Benut Breda zien.

Corona is nog niet voorbij en de gevolgen zullen zeker effecten gaan hebben op vastgoed; hoe en in welke mate dat zal zijn, zal de tijd uiteindelijk uitwijzen.

In Breda is het percentage leegstand in aantal vierkante meters de laatste jaren teruglopen, maar helaas staan er nog steeds vele tienduizenden vierkante meters leeg. Vorig jaar sloten bijvoorbeeld de deuren van Hudsons Bay. Koopman nam na een periode van leegstand haar intrek in een deel van het enorm grote pand midden in de binnenstad. Ondertussen werkt de eigenaar aan een plan voor een nieuwe invulling van de resterende ruimtes. Dit kost echter tijd, waardoor het soms lijkt alsof niemand zich om leegstand bekommert. Maar niet altijd is zichtbaar wat achter de muren van leegstaande panden aan werk verzet wordt, toch gebeurt er veel! Het herbestemmen of transformeren kost tijd, geld en geduld. Achter de schermen moeten procedures doorlopen worden en vindt afstemming met de omgeving plaats. En wanneer er gewerkt wordt aan een pand, zal het er in de tussentijd niet altijd fraai bij staan. Ondertussen laten gelukkig alle verhalen en beelden van de mensen en hun panden in dit magazine de resultaten zien van onze stad die steeds mooier wordt.

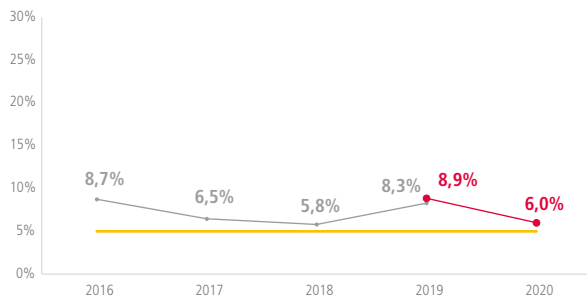
Dit magazine geeft inzicht in de mogelijkheden om bij te dragen aan succesvolle transformaties én laat zien dat die mogelijkheden divers van aard zijn. Van reisbureau naar een woning en van een stal tot dagopvang. Eén beproefd recept voor alle transformaties bestaat niet en dat maakt van het werken aan deze opgave een prachtige uitdaging. ■

Merel Mulders
Programmamanager transformatie & leegstand
vastgoed Breda



(LEEG)STAND

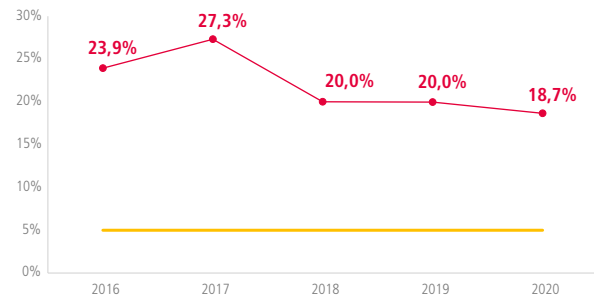
Winkels / retail*



Bron: Locatus, bewerking door de Gemeente Breda

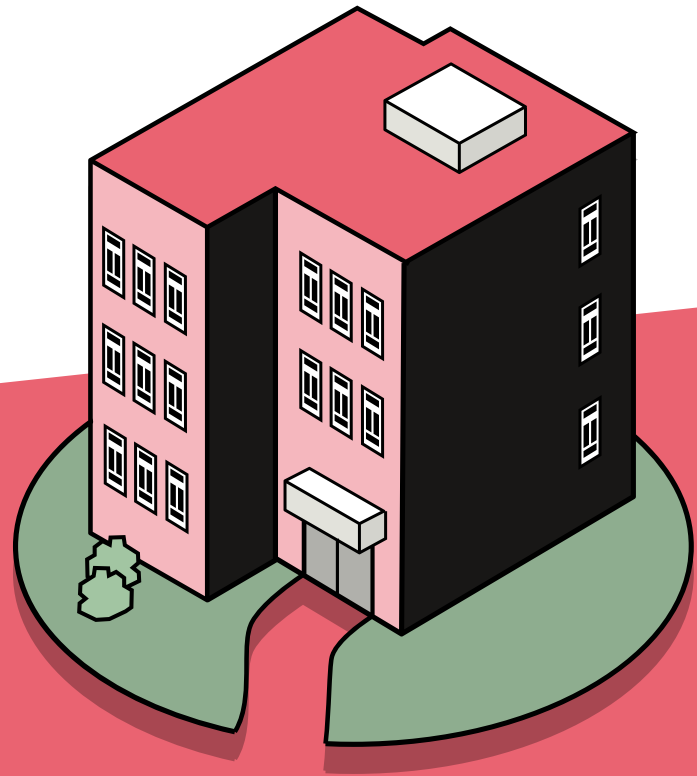
- Leegstandspercentage
- Leegstandspercentage retail
- Frictieleegstand (5%)

Kantoren



Bron: Gemeente Breda, WOZ basisregistratie

*Sinds 2019 registreert Locatus ook de oppervlakte van horeca en overige dienstverlening. Het leegstandspercentage wordt vanaf 1-1-2020 op basis van winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) vastgesteld voor de gehele retail.

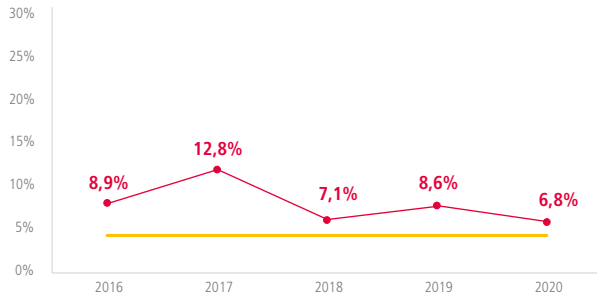


WINKELS / RETAIL

KANTOREN

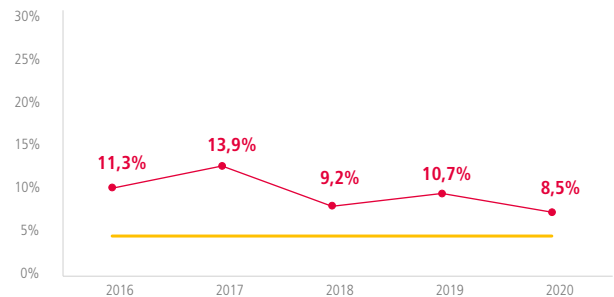
VAN ZAKEN

Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen

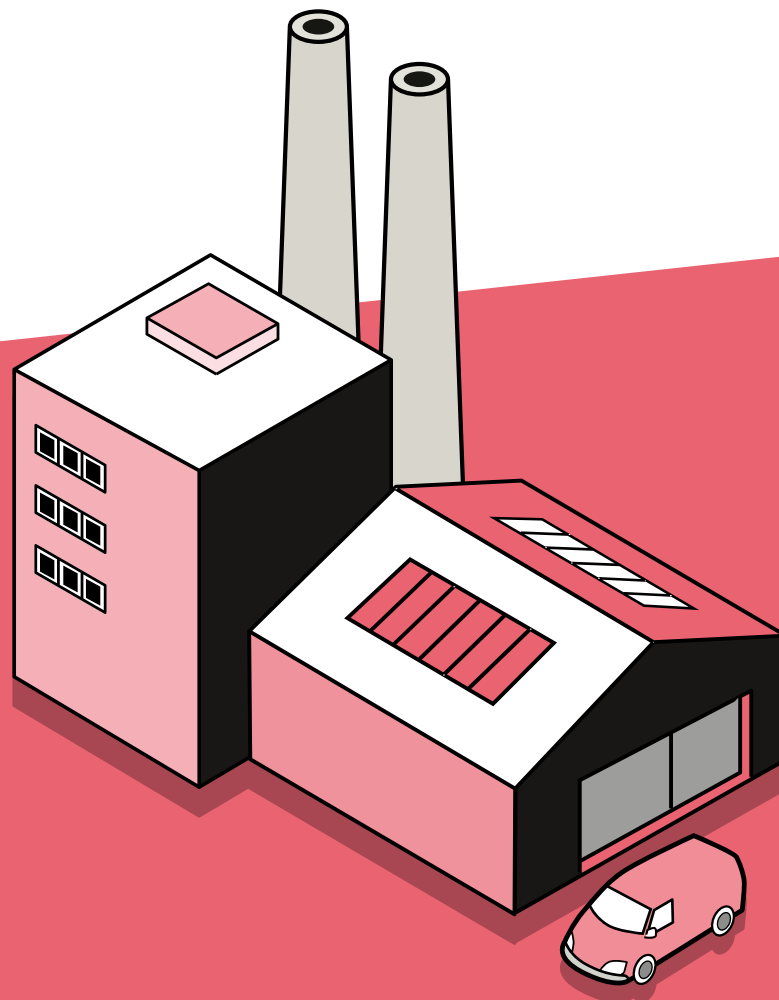


Bron: Gemeente Breda, WOZ basisregistratie

Totaal



Bron: Gemeente Breda, WOZ basisregistratie & Locatus



BEDRIJFSRUIMTEN OP BEDRIJVENTERREINEN

HISTORISCH ERFGOED

Klokkenberg / KazerneKwartier / Villa Trianon



*‘Het is steeds opnieuw kijken,
wat vraagt het gebouw en wat
past vanuit de omgeving.’*

- René en Kris Maas, pag. 26



Breda heeft veel historisch erfgoed. We willen daar goed mee omgaan. Het erfgoed een nieuwe bestemming geven draagt bij aan het behoud ervan.

Zo krijgt Sanatorium De Klokkenberg nieuw leven door het een woonbestemming te geven. Een bijzonder project is het voormalige ketelhuis van het sanatorium. Vier stellen kochten het en realiseerden hier hun droom van gezamenlijk en toch apart wonen.

Ook de voormalige Marechausse Kazerne aan de Dr. Batenburglaan is nu een gewilde woonlocatie.

Villa Trianon is weer een heel ander verhaal. Deze majestueuze meer dan 100 jaar oude villa wordt gerestaureerd en krijgt een woonbestemming te midden van een stadspark.



BOUWJAAR 1951, 1E STEENLEGGING / **ADRES** GALDERSEWEG 81 BREDA / **STATUS** DEELS GEREALISEERD / **EIGENAAR** LANDGOED DE KLOKKENBERG B.V. / **SANATORIUM/ZIEKENHUIS > WONEN**

KLOKKENBERG

Transformatie van het grootste gebouwen ensemble van Breda; van zorgcomplex naar wonen in een kleine gemeenschap

Na drie jaar bouwen arriveerden in 1953 de eerste tbc-patiënten bij Sanatorium De Klokkenberg. De komende twee decennia zouden er honderden volgen. Zij kuurden in paviljoens met grote ramen en wanden die open konden. Vanuit de langgerekte gebouwen hadden de patiënten uitzicht over het prachtige Markdal en de kunstig aangelegde tuinen. Het sanatorium bestond uit een verzameling symmetrisch opgezette gebouwen, waaronder de kapel, het hoofdgebouw, de mannen- en vrouwenleugel en het zusterhuis. Aanleiding voor de bouw destijds waren de hernieuwde tbc uitbraken net na de Tweede Wereldoorlog. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw waren de ruimtes voor tbc patiënten niet meer nodig en

vestigden zich hier een epilepsiecentrum, long- en astmacentrum, centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie, centrum voor allergologie-immunologie en een thoraxcentrum. Mettertijd verhuisden deze functies naar elders waardoor de gebouwen vanaf 2006 leeg stonden.

Anno 2021 is de invulling van De Klokkenberg volledig veranderd. In een kleine vijf jaar transformeren de monumentale bouwwerken naar woningen en ontstaat er nieuw leven op de Klokkenberg. Uiteindelijk, naar verwachting eind 2022, zullen hier zo'n zevenhonderd mensen wonen.





2021: deel van de transformatie naar
wonen is gerealiseerd.



Wonen in het voormalige ketelhuis van de Klokkenberg

Samen bouwen

Meer dan een zakelijk proces

Voormalig Sanatorium De Klokkenberg aan de Galderseweg met een oppervlak van ruim 35 duizend vierkante meter ondergaat een grootschalige transformatie naar zo'n tweehonderd woningen. Het is op het station na, het grootste gebouw van Breda. De metamorfose van het rijksmonument zal naar verwachting eind 2022 klaar zijn.

Een eigenzinnig 'eiland' op die duizenden vierkante meters is het voormalige ketelhuis. Voorheen werden van hieruit alle sanatoriumgebouwen verwarmd en werden ze van warm water voorzien.

Zes jaar geleden lieten vier stellen hun oog op deze unieke locatie vallen. Doel: in collectief particulier opdrachtgeverschap¹ het ketelhuis omtoveren naar vier woningen met gezamenlijk gebruik van een centrale ruimte, waar de ketels en installaties blijven staan, het is en blijft een rijksmonument.

Niet erg, ze vormen straks een geschikt decor voor de kleine culturele evenementen die de stellen hier mogelijk willen houden.

In [On]Benut 3 is een interview opgenomen met de bewoners van het Ketelhuis, deze keer is de betrokken makelaar aan het woord.

Inventarisatie Makelaar Lennart van Oosterhout van Storimans en Partners raakte twee jaar terug vanuit de aanstaande bewoners betrokken bij het project. Hij begeleidde het proces dat grofweg uit twee delen bestond: de eerste vooral zakelijke fase van het aankoopproces en de tweede fase met het invullen en regelen van ieders eigendom en de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de gedeelde ruimtes. Het was geen regulier werk.

Van Oosterhout: "Zo'n eerste stuk is typisch makelaarswerk. Het start met een inventarisatie, wat is de bouwkundige staat, zijn er gebreken, verontreinigingen, waar praten we over." Facetten die op zichzelf staand van belang zijn, maar ook meespelen in de waardebeoordeling die sowieso aandacht vraagt. "Als ketelhuis an sich zonder woonfunctie is de waarde gering, daarom wordt de toekomstige woonfunctie meegenomen. Verder moesten alle plannen passen in het gegeven dat het ketelhuis onderdeel van een rijksmonument is, wat mag worden veranderd, wat moet blijven bestaan."

¹ Collectief particulier opdrachtgeverschap: een groep particulieren houdt volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen.



Makelaar Lennart van Oosterhout van Storimans en Partners begeleidde de aankopers van het Ketelhuis.



Buitenaanzicht ketelhuis

Geduld Van Oosterhout zag dat de voorbereidingen van de toekomstige eigenaren doortimmerd waren. Toch duurde die eerste fase ruim twee jaar. Hoe kan dat?

“Er moesten allerlei procedures doorlopen worden. Die hadden te maken met vergunningen, de monumentale status en diverse onderzoeken. De uitkomst van het bodemonderzoek bijvoorbeeld is voor drie partijen van belang, de gemeente, de eigenaar en de toekomstige eigenaren. Het heeft invloed op de onderhandelingen over de waarde. Stel, er is verontreiniging, de gemeente beslist dan over een eventuele saneringsplicht. Komt die er niet, dan kan die verontreiniging een steekspel worden tussen verkoper en koper en de verkoopwaarde beïnvloeden.”

Menselijk Nadat de zakelijke stappen waren gezet, volgde een nog interessanter stuk in het proces, vindt Van Oosterhout, het proces tussen de kopers onderling. “Voor een makelaar is dat geen dagelijks werk, je krijgt de kans om je te onderscheiden”. Het eerste deel is redelijk zwartwit zakelijk. Bij beslissingen rond het toekomstig gebruik komen er emoties bij, het is veel menselijker. Zo hebben we ruim aandacht besteed aan de juridische eigendomsstructuur. De eigenaren moesten zich bewust zijn van wat ze op hun bord kunnen krijgen. De onderlinge afspraken moeten zo zijn dat er geen ongemakkelijke situaties ontstaan, bijvoorbeeld als iemand gaat verhuizen. Het is een beetje als trouwen op huwelijkse voorwaarden.”

‘Uitkomst die recht doet aan ieders intenties.’

De gesprekken erover liepen af en toe uit op flinke discussies. “Het voorstel om er een Vereniging van Eigenaren met appartementsrecht van te maken moest bij iedereen even landen. Met de gekozen structuur (splitsing in appartementsrechten) is gewaarborgd dat het ‘losse’ woningen zijn, hoewel er wel degelijk sprake is van één gemeenschappelijk eigendom, je kunt bij wijze van spreken niet zeggen ‘ik kom in jouw keuken koken, dan blijft die van mij lekker schoon’. Je spreekt een breukdeel af gebaseerd op de omvang van ieders eigen appartement. Dat deel is eveneens basis voor de kostenverdeling van het gezamenlijke onderhoud. Lekt het dak bij een van de vier stellen, dan is toch iedereen verantwoordelijk voor de reparatiekosten met het breukdeel als verdeelsleutel. Ik merkte in het proces dat de betrokken mensen gewend waren aan het hebben van een eigen huis. Ieder heeft het proces rondom eigendomsverdeling op eigen manier beleefd. Door de gesprekken werd ik er van heel dichtbij onderdeel van.” Een rol die hem aanspreekt. “Bij discussies kun je wel zeggen, ‘kom maar terug als jullie eruit zijn’, maar dat werkt niet, je moet op de hoogte blijven, weten wat er speelt. Het is goed verlopen, de uitkomst doet recht aan ieders wensen en intenties. Ik heb sowieso veel bewondering voor de energie van alle stellen die ze erin steken, het kunnen parkeren van eigen belangen voor het geheel.” ■

BOUWJAAR 1951, 1E STEENLEGGING /
ADRES GALDERSEWEG 81 BREDA /
STATUS DEELS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / **KETELHUIS** >
WONEN

Van boven naar beneden: Lennart in gesprek met Jan Havermans, één van de ketelhuseigenaren.

Interieurs na zes jaar voorbereiding en bouwen grotendeels klaar.

Advies bij samen bouwen

Wat is Van Oosterhouts advies aan toekomstige plannemakers in collectief particulier opdrachtgeverschap? "Bedenk dat je in het gezamenlijk realiseren van wensen en dromen ook te maken krijgt met emoties. Jouw droom kan afwijken van de droom van je toekomstige burens. Daar moet je samen uitkomen. Je hebt daar een buitenstaander bij nodig die een stapje terug kan doen en verschillende opties kan noemen. Een tweede is, beseft wat je beperkingen zijn. Heb je ergens geen expertise in, leg je vraag weg bij iemand die er verstand van heeft."



KazerneKwartier

*Vijf herenhuizen in
voormalige kazerne*





BOUWJAAR 1928 / **ADRES**
DR. BATENBURGLAAN 178-182
BREDa / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** DIVERSE EIGENAREN / **KAZERNE > WONEN**

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. Uiteindelijk verlieten in 2007 de laatste marechaussees het complex en stond het gebouw leeg. Nu kun je er schitterend wonen. In het hoofdgebouw met indrukwekkende kapconstructie en oversteken zijn vijf herenhuizen gerealiseerd. Het karakteristieke pand is aan de voorzijde nauwelijks veranderd, behalve dan dat er nu vijf voordeuren zijn in plaats van drie en dat er een prachtige voortuin is aangeplant. Achter één van de voordeuren wonen Jos Huijsmans en Carolien Kerssemakers met hun twee kinderen.



Het KazerneKwartier is met vijf herenhuizen dé nieuwe invulling van het hoofdgebouw van de voormalige marechausseekazerne aan de Dr. Batenburglaan. Twee van de vijf woningen kwamen in de bestaande dienstwoningen links en rechts en drie woningen werden in het midden in het voormalig kantoor- en verblijfsdeel gerealiseerd.

KazerneKwartier aan de Dr. Batenburglaan

Marechaussee maakt plaats voor burgers

In juni 2020 trokken Jos Huijsmans en Carolien Kerssemakers met hun twee kinderen in één van die nieuw vormgegeven woonruimtes. Huijsmans: "Deze plek geeft zoveel rust. Ik ben weer gaan hardlopen. Voor ons huis zien we mensen starten met een wandeling en op zondagochtend horen we de wielrenners naar elkaar roepen. Aan de overkant lopen herten, je ziet de mist boven het land als de zon opkomt. En laatst zagen we een vos, vlak bij ons eigen huis!"

Hiervoor hadden ze een sfeervol jaren dertig woning aan de Teteringsedijk. Daar racete helaas auto's met hoge snelheid langs. Vanwege het verkeer gingen ze op zoek naar iets anders. Kerssemakers: "We hebben zoveel huizen gezien, iedere keer was er een 'maar'. Toen we hier kwamen viel het kwartje, alles klopte. Ik zag de kazerne voor het eerst online tijdens de zwemles van onze dochter. Terwijl ik op haar wachtte, zocht ik op mijn laptop naar huizen en vond het project op Funda. Ik belde gelijk Jos, 'dit is het'."

Het soldaten geklos is verstomd Huijsmans leidt ons enthousiast rond. "Waar de voordeur is, zat eerst een raam. We staan nu in een kamertje dat is opgegeven voor de entree." Hij neemt ons mee naar de woonkamer: "De oude houten stelkozijnen zitten er nog in, afgetimmerd met de originele architraven. De ramen zijn nieuw en van aluminium. De groene kleur die ze hebben, is de oorspronkelijke kleur, die is gevonden dankzij eensporenonderzoek."

We gaan de trap op en komen op een lichte ruime overloop. "Het nieuwe trappenhuis loopt door twee oude kamers. De wand waar je nu naar kijkt, hebben we een stuk naar achter laten zetten. De kastenwand is speciaal op maat gemaakt. De kamer van onze dochter is hierdoor iets kleiner geworden." Tegenover haar kamer ligt de slaap-kamer van hun zoon, bereikbaar via de oorspronkelijke gang waar ooit de marechaussee op hun laarzen rond klosten. Door het raam zien we de aangebouwde tuinkamer op de begane grond. "Daar stond eerst het cellenblok", vertelt Huijsmans.



Jos Huijsmans en Carolien Kerssemakers: 'Wat we wilden is helemaal gelukt.'



'Toen we door de oude kazerne rondliepen moesten we echt wel door alles heen kijken. Eenmaal boven werden we verliefd op het groen en het uitzicht.'

In het groen vlak bij het centrum Nog een verdieping hoger ligt de 'master bedroom'. Een droom van een kamer onder de originele hanenbalken, een oase van rust en ruimte met aangrenzend een smaakvol ontworpen badkamer. "De ruimte voor de badkamer vonden we wat klein. We hebben daarom deze wand ook laten verplaatsen, net zoals de deur. Dat ging vrij makkelijk in overleg met aannemer Balemans uit Breda, we konden alle wanden laten zetten zoals we wilden. De badkamer is een eigen ontwerp en veel is door een vriend met de hand op maat gemaakt." Kerssemakers met een lach: "Onze dochter had in ons oude huis de zolder, we zeiden 'sorry, hier is die van ons.'"

Aan de achterzijde van hun schitterende woning wijst Huijsmans naar de voormalige paardenstal links op het terrein. "Hier komen op termijn drie woningen in. En rechts komen nog zes woningen." De paardenstal zal net zoals het hoofdgebouw zoveel mogelijk in de oude stijl blijven. Huijsmans: "We wonen hier in het groen in een oud authentiek huis met de voordelen van nieuwbouw en duurzaam verwarmd door eigen warmtepomp. Dit ook nog eens op fietsafstand van het centrum. Wat we wilden, meer buitenaf en landelijk wonen vlakbij Breda, is helemaal gelukt." ■

Villa Trianon

*Een villa met allure aan de
statige Baronielaan*





Aan het begin van de twintigste eeuw gaf de rijke margarinefabrikant Wilhelmus Verschure de opdracht voor de bouw van de monumentale Villa Trianon aan de statige Baronielaan. De oorspronkelijke naam was 'Mon Repos'. Het buitenaanzicht doet Frans aan en ook de nog authentieke inrichting versterkt dat gevoel. Ateliers uit Brussel en Antwerpen richtten destijds de villa in met prachtige materialen voor de wanden en de vloeren.

Je waant je in een villa die in Parijs niet zou misstaan. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw woonden er gerepatrieerden uit Indonesië, daarna kreeg Villa Trianon een kantoorfunctie. Anno 2021 liggen er plannen voor herstel van de villa en haar tuin. De villa wordt volledig en zorgvuldig gerestaureerd en krijgt een woonbestemming.

Vader René en zoon Kris Maas gaan Villa Trianon met respect voor de historie in de oude luister herstellen en een woonbestemming geven.

[On] Benut Breda / 26

Eén van de vele transformatieprojecten van Maas-Jacobs

Nu nog verborgen
Villa Trianon straks
stralend middel-
punt in stadspark.



BOUWJAAR 1900 / **ADRES**
BARONIELAAN 228 BREDA /
STATUS PLANFASE / **EIGENAAR**
B.V. BELAF HOLLAND /
KANTOOR > WONEN

Kris en zijn vader René Maas leiden ons rond langs een van de vele projecten die het bouw- en ontwikkelingsbedrijf op dit moment onder handen heeft. Ze vertellen over het terugbrengen van de villa Trianon in de oorspronkelijke glorieuze staat, het herstellen van de tuin en de bouw van enkele grondgebonden woningen en appartementen.

We beginnen buiten en lopen door de tuin langs de prachtige spiegelvijver. Kris en René Maas wijzen op details zoals de raamstijlen van de aanbouw die afgebroken zal worden. René Maas: "Aan de stijlen zie je dat het veel recenter dan de villa is. Het werd in de jaren zestig aangebouwd." Geen verlies voor de villa dus, wanneer het plaats maakt.

In het monumentale Trianon mogen rondkijken is een cadeautje.

Begin 1900 gaf margarinefabrikant Wilhelmus Verschure opdracht voor de bouw van wat een schitterende villa zou worden. De wanden beneden zijn bespannen met prachtige stoffen in warmrood en mosgroen met gouden opdruk.

Op de vloer ligt eikenhouten parket in visgraat met in blokpatroon ingelegde randen. Boven marmeren schouwen hangen goudkleurig omlijste spiegels. Het trappenhuis met donkere treden met aan weerszijden rijkelijk geornamenteerde lambrisering zou niet misstaan in een koninklijk paleis.

Van besloten tuin naar semi-openbaar stadspark

Bij iedere herontwikkeling is het steeds weer opnieuw kijken, wat vraagt het gebouw en wat is vanuit de omgeving passend. De villa wordt mogelijk in twee woningen gesplitst. De twaalf appartementen in de tuin worden strak vormgegeven in stemmig donkere tinten. Kris Maas: "De architect heeft daar bewust voor gekozen. Iets wegzetten in de stijl van de villa werkt niet want die is niet te evenaren." Aan de korte zijde van de Okeghemlaan komen de drie grondgebonden woningen. Villa, appartementen en woningen staan straks in een semi-openbaar stadspark, het huidige speeltuintje wordt daarin opgenomen. "We denken dat het ook een toevoeging is voor de buurt omdat het groen straks ook voor hen toegankelijk wordt. We hebben bewust gekozen om er een stadspark van te maken en de grond niet met de appartementen mee te verkopen."



Gebouwenfluisteraars Over transformaties zegt Kris Maas: “Je moet zien waar het pand geschikt voor kan zijn en niet denken ‘wat ga ik ermee doen’, je moet er liefde voor hebben.” Kijkend naar zijn vader: “Het gebouw geeft het zelf aan. Dat heb ik van jou geleerd.” René Maas neemt het Anna Klooster in Zundert als voorbeeld: “Er zouden appartementen komen, dat was financieel geen haalbare ontwikkeling. Ik heb gezegd ‘geef mij de sleutel’ en ik ben er gaan rondlopen, naar het gebouw gaan luisteren. Ik zag in het ene stuk appartementen, daar winkels, op een ander stuk horeca.” Verschillende bestemmingen die als puzzelstukken in elkaar vielen. Transformatie moet geen doel op zich zijn.

René Maas: “Voor Euretco, een gezamenlijke ontwikkeling met de Nederlandse Bouw Unie in Doornbos-Linie (hier komen ruim 200 woningen, red.) was het niet uitvoerbaar. Een gebouw dat ongeschikt is voor transformatie naar appartementen kun je beter slopen.”

Belegger, ontwikkelaar én bouwer De vele prachtige herbestemmingsprojecten van Maas-Jacobs zijn divers, wat overeenkomt is de stijlvolle aanpak. Heldere lijnen die rust brengen en een gevoel van comfort geven, gebouwen die als een vriendschappelijke arm om je schouders liggen, waardoor je je er thuis voelt.

Kris Maas: “We kunnen die projecten doen omdat we belegger, ontwikkelaar en bouwer zijn. Bouwkosten zijn niet 100 procent te ramen. Als belegger hebben we een lange termijn visie, continuïteit staat voorop. Een project moet echt mooi zijn voor de komende twintig jaar, we gaan niet voor de snelle klap. Initieel investeren dóen we wel, dat kan omdat we op de eerste plaats voor continuïteit gaan.”

Jubileum Rabo Vastgoedprijs 2020 Op welke projecten ze het meest trots zijn? Voor René en Kris Maas zijn dat er drie. De Gasthuyspoort met woningen en commerciële ruimtes aan de Vlaszak waar eerst de sociale dienst zat. De tweede is de herontwikkeling van woon- en winkelhof 't Sas voorheen de Torenpassage. En de derde is de transformatie van de een toch wat 'rotte kies in het stadsbeeld' geworden Houtmarktpassage naar de Houtmarkt met hippe en fashionable winkels. Met 't Sas werd Maas-Jacobs genomineerd voor de Jubileum Rabo Vastgoedprijs 2020. Ze werden tweede naast de voormalige Shell toren nu A'DAM in Amsterdam en het stadhuis in Den Haag. René Maas: “Voordat we het 't Sas maakten, waren we veel minder bekend.” Kris: “Nooit gedacht dat Maas-Jacobs een merk kon worden, maar we horen nu vaak van onze kopers dat ze bewust een woning van Maas-Jacobs kopen omdat wij kwalitatief hoogwaardige projecten realiseren.” ■

MEER TRANSFORMATIES VAN MAAS-JACOBS

Foodhall - Reigerstraat, Breda

Transformatie van de voormalige Casino bioscoop naar een Foodhall.

Brejaart - Veemarktstraat 12, Breda

Transformatie van de voormalige sportwinkel van Brejaart naar twee commerciële ruimten en zes appartementen

Huize De Werve - hoek Cartier van Disselstraat en Werfstraat, Breda

Transformatie van een voormalig zorgcentrum naar twaalf appartementen, twee penthouses en vier woningen.

Nieuwbouw van zes appartementen, een penthouse en een herenhuis.

De appartementen in de Dissel zijn verhuurd.

Voormalig KPN gebouw - Oude Vest, Breda

Het voormalige KPN aan de Oude Vest in de historische binnenstad wordt gedeeltelijk getransformeerd naar circa 115 appartementen. Op de begane grond komen commerciële ruimtes, horeca en kantoren.

Blossem - Ettensebaan, Breda

Op het voormalige Nibb-it fabrieksterrein van ruim vijf hectare komt een hoogstedelijke stadswijk met zeshonderd woningen in een park (koop- en huursector). Het bestaande ketelhuis blijft behouden en krijgt een centrale functie in het nieuwe stadspark.

Eureka - hoek Archimedesstraat en Keplerstraat, Breda

Op loopafstand van het Centraal Station komt een hoogstedelijk, autoluw woongebied met ruim driehonderd wooneenheden (koop- en huursector).



FOODHALL

BOUWJAAR 1932 / **ADRES** REIGERSTRAAT 24 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** REIGERBREDA B.V. / **WONEN** > **HORECA** > **THEATER** > **CASINO BIOSCOOP** > **FOODHAL**



HUIZE DE WERVE

BOUWJAAR 1978 / **ADRES** CARTIER VAN DISSELSTRAAT 64 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** DIVERSE EIGENAREN / **ZORGCENTRUM** > **WONEN**



VOORMALIG KPN GEBOUW

BOUWJAAR 1950 / **ADRES** OUDE VEST 2-4 BREDA / **STATUS** PLANFASE / **EIGENAAR** MAAS-JACOBS EN SDK / **POSTKANTOOR** > **ATELIERS EN BEDRIJFSRUIMTES** > **TIJDELIJKE STUDENTENKAMERS** > **WONEN, WINKELS, HORECA EN KANTOORRUIMTE**



NIBB-IT / BLOSSEM

BOUWJAAR NIBB-IT FABRIEK 1949 / **ADRES** ETTENSEBAAN BREDA / **STATUS** PLANFASE / **EIGENAAR** MAAS-JACOBS EN NBU / **FABRIEK** > **WONEN**

HORECA & VRIJE TIJD

Van Thillo by Joep / BoulesBitesBar

[On]Benut Breda / 30

*'Publiekstrekker
op passende locatie.'*

- Joep Mermans, pag 32

'Een binnenstad die mensen trekt en blijft trekken.' - Maurice Vermeulen, pag 34





[On] Ben út Breda / 32

Van Thillo by Joep

Sprankelende boulangerie/patisserie is geslaagde publiekstrekker

BOUWJAAR 1911 / **ADRES**
NIEUWE GINNEKENSTRAAT 10
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER /
COMMERCIELE RUIMTE > WINKEL

In de winkelruimte aan de Nieuwe Ginnekenstraat 10 klinken geluiden van cirkelzagen en nietpistolen. Bij het licht van bouwlampen zijn timmermannen en installateurs van vier verschillende bedrijven aan de slag. Ze werken aan de inrichting van boulangerie en patisserie 'Van Thillo by Joep'. Op het moment van ons gesprek is over drie weken de opening (oktober 2020).

“Die opening gaat zeker lukken”, stelt patissier Joep Mermans vol overtuiging. Hij geeft een rondleiding door wat straks een belevingswinkel zal zijn. Aan de linkerkant komt de boulangerie met desembrood tot en met verse pistolets en aan de rechterkant zullen koffiekoeken, verfijnd banket en desserts worden verkocht. Achterin zijn de ruimtes waar alle patisserieproducten worden gemaakt en het brood uit de oven komt. Via een grote glazen wand kijkt de klant in de keuken van bakker en patissier.

Spreekkamer verandert in koelcel Voorheen zat hier Uitzendbureau Unique. De kamers waar eerst intercedenten de uitzendkrachten inschreven, veranderen in een koelcel, vriescel, vergaderruimte en opslag. Vanwege de oven en andere installaties is er extra aandacht voor de elektriciteit- en gasaansluitingen, maar dat is het enige. Het casco is groot genoeg en er zijn geen ingewikkelde bouwkundige voorzieningen nodig. De uitdaging zit hem vooral in het klaar krijgen van al het werk in de nog beschikbare tijd. Omdat het toch wat lawaaiig is zetten we het gesprek voort bij Bardot aan het Van Coothplein. De eigenaar hier vraagt Mermans gelijk ‘of er ook aan horeca wordt geleverd’. De roem van Van Thillo by Joep klinkt al rond.

Groei Mermans had sinds maart 2017 zijn patisserie aan de Koninginnestraat. Zijn nieuwe van oorsprong uit België komende partner Van Thillo begon met één bakkerij en bouwde dat gestaag uit naar drie vestigingen in Essen, Hoogstraten en Kalmthout. Op zoek naar verdere uitbreiding viel zijn oog op Breda. Mermans vertelt over de groei van zijn patisserie: “We zijn vier jaar terug begonnen in een pand op het bedrijfsterrein achter de Hornbach, met bonbons, desserts en friandises op maat voor de horeca.” De activiteiten breidden zich uit en Mermans trok in het pand in de Koninginnestraat.



Na een kleine vier jaar werd ook dat te klein. “Het pand in de Nieuwe Ginnekenstraat is van de familie, mijn broer en zus zeiden ‘ga eens praten met Van Thillo of jullie niet samen iets kunnen doen.’” Het eerste gesprek was in maart 2020 en vanaf november is de samenwerking een feit.

Belgische kwaliteit in Breda Van Thillo en Mermans passen bij elkaar, ze zijn gedreven én willen alleen het beste voor hun producten. De waardering van Mermans voor de Belgische kwaliteit is groot, hij deed zijn opleiding niet voor niets bij de zuiderburen. “Het is daar toch wat strenger en nauwkeuriger.” Zeker voor een patissier is dat laatste een must. “Een kok kan nog weleens een graadje hoger of lager zitten of een snuf zout toevoegen. Banket maken is soms hogere wiskunde, alles gaat op de gram af nauwkeurig.” Een ander pluspunt van de opleiding in België was dat Mermans zich kon verdiepen in het kristalliseren van chocolade. Het is een nauwkeurig en ingewikkeld proces dat zorgt voor de fraaiste glans en knapperigste beet, excellente toevoegingen aan Mermans verfijnde producten.

Sprankelende publiekstrekker Kort na de opening hebben we opnieuw contact. Mermans is zeer tevreden. Het interieur en de uitgestalde waar werken als magneten op het passerend publiek. “De loop is hier veel groter dan aan de Koninginnenstraat, we hebben meer klanten en ze komen vaker terug.” Op zijn ‘oude’ locatie is nu Van Harten Edelsmeden gevestigd, die in opdracht sieraden ontwerpt. Van Harten past goed bij de andere lifestyle winkels in de aangrenzende Wilhelminastraat. Kortom, twee nieuwe winkelinfillingen op de best passende locaties. ■

Joep Mermans:
*‘Begonnen op een
industrieterrein’*



Makelaar en conceptontwikkelaar Maurice Vermeulen:



[On]Benut Breda / 34

1

BOUWJAAR 2007 /
ADRES MINDERBROEDER-
STRAAT 8 BREDA / **STATUS**
GEREALISEERD / **EIGENAAR**
ROBUUST B.V. / **MEDISCH**
CENTRUM > LEISURE

'De overheid en ondernemers, die blijven investeren in de binnenstad, zijn bepalend voor het succes van Breda.'

Heel lang was de hoek Minderbroedersstraat met de Nieuwe Weg in hartje Breda voor Maurice Vermeulen een doorn in het oog: "De kliniek die er zat, was met zijn afgeplakte ramen erg naar binnen gekeerd."

Telkens als hij er langs liep, riep alles in hem, 'dit moet anders, dit moet open en op de stad gericht zijn.'

Als stad wil je een binnenstad die mensen trekt en blijft trekken. En dat wil Vermeulen ook. "Ik wil de stad graag mooier maken." Op de gewraakte hoek lukte het hem met de vestiging van BoulesBitesBar, een plek waar je in een Frans industrieel sfeertje lekker eet én tussendoor jeudeboult.

Boule-en-eet concept BoulesBitesBar, helaas op het moment van ons gesprek nog gesloten vanwege corona, gaat even speciaal voor ons open. Vermeulen praat vol passie over zijn stad, Breda. "Ik ben actief op een drietal gebieden, retail, horeca en kantoren." Op deze drie gebieden opereert Vermeulen met een toeloze energie om ondernemers naar 'zijn' Breda te krijgen. Hij gaat op pad en belt rond met initiatiefnemers, investeerders, retailers. Net zoals hij met BoulesBitesBar deed. De kliniek aan de Minderbroederstraat die hier voorheen zat ging failliet waarna de ruimte twee jaar leegstond. Vermeulen zag zijn kans schoon om er 'iets gaafs' te maken. Hij had het boule-en-eet concept elders opgepikt, belde, hoorde dat ze eigenlijk al een andere plek in Breda centrum hadden gekozen. Maar hij overtuigde de initiatiefnemers van BoulesBitesBar dat de Minderbroedersstraat een veel betere was.

Unieke winkels voor Breda Vermeulen deed ook veel voor de invulling van winkels en horeca in de Gasthuyspoort aan de Vlaszak. "Met het nieuwbouwboekje onder mijn arm ging ik bijvoorbeeld naar de Meent in Rotterdam kijken welke unieke winkels ook goed in Breda zouden passen. Dan zocht ik de bedrijfsleider op en vroeg naar de eigenaar en ging net zo lang achter hem aan totdat ik 'm te pakken had en de Gasthuyspoort kon laten zien." Met zijn ideeën over winkelconcepten in combinatie met het publiek dat daar op afkomt, overtuigde hij de Pasta

Kantine om naar de Veemarktstraat te komen. "Daar zitten ze in Gasthuyspoort vlak bij de Vlaszak. Van de doorgang tussen die straten maakten ze een sfeervol steegje met groen waar je leuk buiten kunt eten."

En hij adviseerde een ondernemer in refurbished Apple producten om aan het begin van de opkomende Boschstraat te gaan huren. "Hij belde mij voor een ander pand. Dat ik zei, 'niet doen' en meedacht, had hij nog nooit meegemaakt. Ik wil daarin eerlijk zijn."

Overtuigende contacten & verbindingen Een ander leuke verhuuring was die van Belgische bakker- en patissier Eric van Thillo. "Ik ontmoette hem circa tien jaar geleden voor het eerst. Sinds die tijd heb ik hem ieder half jaar gebeld om te vragen of z'n plannen om een vestiging in Nederland te openen nog opportuun waren. Uiteindelijk zijn we een jaar geleden opnieuw een rondje in Breda gaan lopen. Een pand werd gevonden, de stap naar Nederland had ook met kennis van de markt te maken. Uiteindelijk heb ik Eric voorgesteld aan de Bredase patissier Joep Mermans en samen hebben ze nu een mooie grote zaak geopend aan de Nieuwe Ginnekenstraat in Breda."

Stoere versie van 't Sas Vermeulen heeft met een paar collega's zijn oog laten vallen op het monumentale pand van voormalige kledingzaak Circles in de Ginnekenstraat en wat panden erom heen. "Hier komen onder de naam HOF76 vijf à zes ruimtes in een historische, maar toch 'urban' omgeving. Je zou het een stoere versie van 't Sas kunnen noemen."

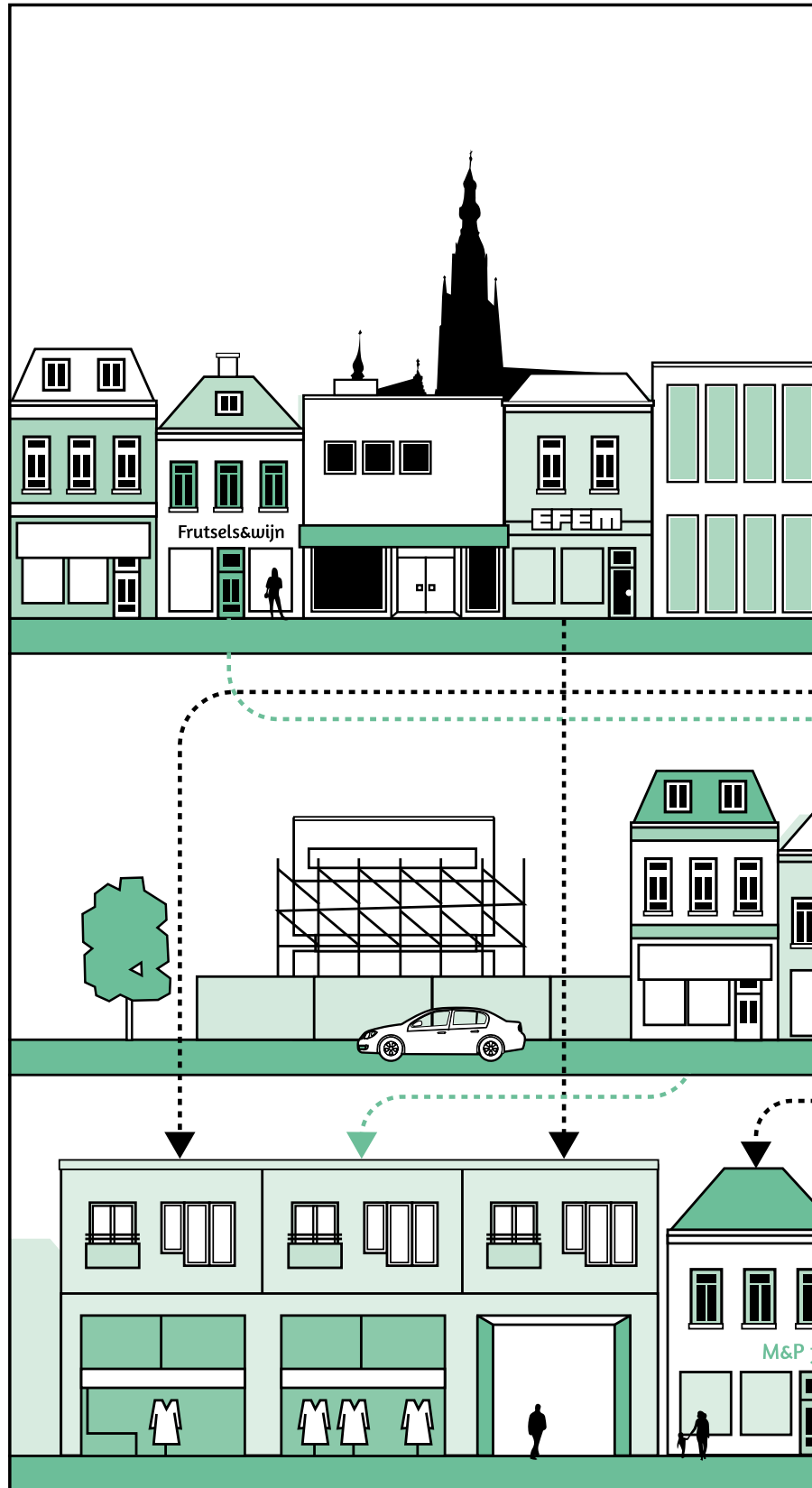
"Door op voorhand te trachten winkels of foodconcepten te vinden die elkaar versterken, breng je de loop erin en wordt het voor de afzonderlijke ondernemers makkelijker om goed te gaan draaien."

Over welke winkels en concepten het gaat? Dat houdt hij nog even geheim. ■

DYNAMIEK DOOR VERPLAATSEERS

De binnenstad van Breda verandert, winkels verplaatsen zich of vertrekken. Dat kan zijn omdat op een andere plek de huur lager is, of omdat het publiek op die andere locatie beter past bij het aanbod. Het kan ook zijn dat de winkel zelf zijn concept verandert en daardoor meer of juist minder ruimte nodig heeft. Een andere reden kan zijn dat een winkelketen drie afzonderlijke, maar verspreid liggende winkels heeft en deze samenvoegt op één nieuwe plek.

Een mooi voorbeeld is patisserie boulangerie 'Van Thillo by Joep' aan de Nieuwe Ginnekenstraat. Patissier Joep Mermans, eerst gevestigd aan de Koninginnestraat, startte een samenwerking met de Belgische boulanger Van Thillo. Samen streken zij neer in het voormalige en nu schitterend verbouwde uitzendbureau.



EN VERTREKKERS





nog meer
**HORECA &
VRIJE TIJD**

[On]Benut Breda / 38



**TED'S
ARCADE**

BOUWJAAR 1986 / **ADRES** TOLBRUGSTRAAT 3
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
VVE WINKELS-PARKEERGARAGE TOLBRUG-
STRAAT / **WINKEL > LEISURE**



**THE PARK
PLAYGROUND**

BOUWJAAR 1999 / **ADRES** KEIZERSTRAAT 1
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
VVE APPARTEMENTENCOMPLEX DE BEELDE-
NAAR / **WINKEL > LEISURE**



GAME-STATE

BOUWJAAR 1979 / **ADRES** GROTE MARKT 17 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** VVE FLATGEBOUW GROTE MARKT 17 / **WINKEL** > **LEISURE**



COFFEE-LAB

BOUWJAAR 1900 / **ADRES** WILLEMSTRAAT 17 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** IG@ VASTGOED B.V. / **VVV KANTOOR** > **HORECA**

WHISKEY & GIN

BOUWJAAR 1882 / **ADRES** NIEUWE
GINNEKENSTRAAT 18 BREDA / **STATUS**
GEREALISEERD / **EIGENAAR** OUBORG
VASTGOED B.V. / **KANTOOR** >
HORECA & WONEN



KLOFFIES & KOFFIES



ECHT BROOD

BOUWJAAR 1991 / **ADRES**
BOSCHSTRAAT 30 BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR VVE / **ZONNESTUDIO** >
BAKKER



BOUWJAAR 1900 / **ADRES** NIEUWE GINNEKENSTRAAT 36 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / **WINKEL** > **WINKEL & HORECA**



Herenboeren / Flowkids / Omgetoverde boerderij

BUITEN- GEBIED

L

"In Breda is buiten altijd dichtbij, grutto's spotten, rondswaaien in de sporen van de Spaanse veldheer Spinola, verse aardbeien plukken, dwalen door eeuwenoude lanen, eekhoorns zien klimmen, in de natuur spelen met uitzicht op een vijftiende eeuwse kasteel. Het kan allemaal. Bij stedelijke plannen houden we daar rekening mee, zo blijft buiten steeds dichtbij!"

- Stadsecoloog Rombout van Eekelen



Behoud, bescherming, bevordering & maatwerk

Zestig procent van de Gemeente Breda bestaat uit prachtig buitengebied met bossen en beekdalen en uitgestrekte polders.

Waardevolle eigenschappen

We willen de waardevolle buitengebiedse eigenschappen behouden, beschermen en bevorderen. We doen dat door het goede te versterken en waar mogelijk werk-, woon- en recreatie toe te voegen.

Transformeren in het buitengebied vraagt maatwerk, welke bebouwing is te hergebruiken, leidt sloop tot een kwaliteitsverbetering, welke functies passen op de locatie? Per situatie kijken we met initiatiefnemers naar mogelijkheden en veranderingen die bijdragen aan een nog mooier buitengebied.

Transformaties in beeld

Een schuur werd een woning, een deel van het gebouw huisvest een Bed and Breakfast, andere opstallen werden een meubelatelier, kinderdagverblijf, werk-aan-huisplek of een zorgboerderij. Vanaf de straat zullen de transformaties niet eens allemaal direct zichtbaar zijn. Daarom op de volgende bladzijden een paar voorbeelden.



Jurist en herenboer Martijn Schouw: “Wat blijft die sla lang goed!”

Hoe komt een jurist erbij om ook herenboer te worden? Scheidend voorzitter Martijn Schouw van Herenboeren Op 't Lies: “Ik werkte als commercieel advocaat en de vraag bekreep me, ‘wanneer doe je nu echt het goede?’” Hij dacht na over de natuur, wat doet de landbouw daarmee en krijgt de boer wel een eerlijke prijs.

“We houden in Nederland varkens, vanaf de andere kant van de wereld importeren we hun voer, als ze groot zijn exporteren we ze en hun mest blijft hier. Kijk, met dat soort vragen krijg je een geïnteresseerde, enthousiaste burger aan het lopen.” Zelf op een duurzame manier voor je voedsel zorgen was voor hem het antwoord.

Schouw is nu met circa 170 mede-boeren herenboer op Herenboerderij Op 't Lies aan de Sprundelsebaan. Op twintig hectare grond worden onder toezien professioneel oog van boer Margje van Schaik groente verbouwd en kippen en varkens gehouden. Binnenkort komen er ook koeien en fruitbomen bij.

Op 't Lies is een coöperatie. "Wil je deelnemen, dan leg je 2000 euro in voor zaken zoals de aanschaf van machines, de fruitbomen en hekken. Daarna betaal je per lid van het huishouden, ook wel een 'mond' genoemd, per week 9 euro zonder vlees en 14 euro met vlees."

"In de zomer van 2017 startte een kleine groep kartrekkers, zelf trok ik de kar mee vanaf eind 2018." Als voorzitter van Op 't Lies was hij deelgenoot van alle beginontwikkelingen. Met een knipoog: "Mijn kinderen denken nu dat een boerderij synoniem is voor vergaderen."

In 2019 vonden ze via de gemeente twintig hectare grond. Vóór hen werd die gepacht door een aardbeienteler en een melkveehouder die ook maïs verbouwde. De herenboeren in spe lieten er bodemonderzoek doen. "Bevat de grond voldoende voedingsstoffen en welke zijn dat. Je moet weten wat de grond doet, wat kun je gaan verbouwen en gaat het lukken om alles zo natuurlijk mogelijk te doen."

Al pratend lopen we langs de weilanden naar de akkers. Met een groot armgebaar: "Hier komt een boomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen en daartussen struikachtige planten met bessen en noten. We zetten de fruitbomen niet soort bij soort, dan voorkom je dat bijvoorbeeld een typische 'appelziekte' in één keer alle appelbomen aantast."

Een stukje verderop staat een verrijdbare kippenkar met scharrelruimte voor 240 kippen. Die leggen samen genoeg eieren om alle 'monden' iedere week van vier á vijf eieren te voorzien. Naast de kippen wroeten varkens van het oud-Engelse ras Tamworth in de modder. "Ze zijn 'winterhard', ze zijn daardoor wat pezigier. We hebben er wat minder vlees van maar smáken zal het." In een aparte weide dartelen biggetjes rond.

Er tegenover worden in lange stroken spruiten, sla, bonen en alle mogelijke kolen geteeld.

"We doen dat zo natuurinclusief mogelijk zonder kunstmest of bestrijdingsmiddelen."

Om bodemuitputting te voorkomen planten we ieder seizoen iets anders. Tussen de stroken zaaien we winterrogge. Voordat die is volgroeid, maaien we hem onder. Dat is goed voor de bodemstructuur. Langs de stroken gaan we het met bomen en struiken 'vogelveilig' maken zodat er veel vogels komen. Je kent toch wel het koolwitje? Vogels zijn gek op de rupsjes ervan, die eten ze van de kolen af." Boer Margje is ook in de buurt. Ze hangt Schouw een 'zaaibak' om en doet hem voor hoe hij met de hand breed zwaaiend de winterrogge kan zaaien.

We lopen verder langs rijen boerenkolen, savooien en rode kolen. Het ziet er allemaal even fris en gezond uit. Schouw: "En het komt vers van het land zo op je bord." Alles blijft veel langer goed, zoals hij vrolijk verbaasd al bij de eerste oogst vaststelde. "Ja, die sla, en het was ook nog eens heel veel in het eerste jaar!" ■





Initiatiefnemer Mirjam van Diemen startte op kleine schaal aan huis.

BOUWJAAR 1920 / **ADRES** BUURTSCHAP EFFEN 1
BRED A / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER /
AGRARISCH > ZORG/ONDERWIJS

Intensieve veeteelt maakt plaats voor begeleiding en onderwijs

Op de provinciale weg van Breda naar Rijsbergen is het net voorbij het dorpje Effen even zoeken naar de juiste afslag. Eenmaal gevonden en doorrijdend over een smalle weg tussen weilanden door tref je aan de rechterkant, net voor de Aa en Weerjjs, Flowkids. Ooit was het een boerderij, stammend uit 1920, met rondom veel grond. Na een periode van intensieve veeteelt is het hier een en al rust en ruimte met een uitzicht over weilanden naar wat bomen in de verte. Waar eerst enkele honderden koeien en varkens op stal stonden is nu een weiland en grazen twee paarden.

Rust en balans terugvinden Flowkids heeft een maatschappelijke functie en is er voor hoog sensitieve kinderen die overprikkeld zijn door school en daar zijn uitgevallen. Hier vinden ze weer hun rust en balans en worden ze begeleid naar hun weg terug naar school op een manier die bij hen past.

Holografisch kindertherapeut Mirjam van Diemen nam het initiatief voor Flowkids en bouwde een team met drie leerkrachten, een orthopedagoog en een opvoed- en kindercoach. Met elkaar begeleiden zij kinderen en ouders en geven zij les.

Van Diemen: "Hoog sensitieve kinderen hebben op school de neiging zich continu aan de ander aan te passen, ze zijn super braaf voor de juf. Ondertussen ervaren ze steeds meer stress en raken ze burned-out, sommige ontwikkelen psychosomatische klachten, beschadigen zichzelf of willen zelfs niet meer leven. De interactie met hun ouders kan verstoord raken. De kinderen willen niet meer naar school zonder dat duidelijk is waarom." Bij Flowkids komen jaarlijks zo'n dertig kinderen van zes tot achttien jaar. "Meestal knappen ze in een half tot een heel jaar weer op."



Hier stonden eerst grote varkensstallen.

500 vierkante meter koeienstal

Van Diemen gaat voor in een rondleiding. Die start in de heldere, lichte gezamenlijk ruimte die daarvoor een donkere, benauwde schuur met een roldeur was. We lopen de trap op naar de stilteruimte. Onder de balkenzoldering liggen zachte matrassen en langs de wand staan tafels, soms gebruikt om er een tent mee te maken. Door twee grote ramen is er uitzicht op het deel waar eerst de koeienstallen stonden. "Die besloegen 500 vierkante meter." We lopen terug en gaan buiten zitten met het zicht op de paarden in de wei in het licht van de ondergaande zon. Het is onvoorstelbaar dat linksvoor grote varkensstallen stonden en rechtsvoor een metershoge voedersilo.

Na eerste contact met de provincie vastgehouden aan idee Van Diemen studeerde (bouw)technische bedrijfskunde en werkte als consultant voor de gemeente, zelf is zij ook hoog sensitief. Zo'n zes jaar geleden startte ze met Flowkids op kleine schaal aan huis. "Ik voelde door eigen ervaringen dat zo'n initiatief hard nodig was." Iemand tipte haar over de locatie bij Buurtschap Effen. "Die bleek van de provincie te zijn. We kregen een rondleiding en hebben vanaf dat moment contact gehouden totdat het in de verkoop kwam. We hebben een plan geschreven om de provincie ervan te overtuigen dat Flowkids hier goed zou passen. We kregen daarbij steun van Sterk Brabant, zij helpen sociaal ondernemers zoals wij. In oktober 2019 kregen we de sleutel. We zijn gestart met het verbouwen van het deel waar de kinderen komen. Ons woonhuis is deels klaar, we doen het stap voor stap."

Van tijdelijke naar definitieve herbestemming Het land heeft een agrarische bestemming. "We hebben tien jaar vrijstelling gekregen. De gemeente helpt ons waar het kan met de definitieve herbestemming naar een maatschappelijke functie. Ze gunnen het ons, hebben we het idee. In de verwervingsprocedure hebben we onze kennis van zaken en integriteit kunnen laten zien. Ons iets beloven of een definitieve herbestemming gaat lukken, kunnen ze uiteraard niet. We geloven in synchroniciteit, dingen gebeuren en vallen samen. We kijken hoe we het mogelijk kunnen maken, niet vanuit bezit, het gebruik staat voorop." ■

Flowkids

Natuurlijk leren voor hoogsensitieve kinderen

Met landschapscompensatie
als belangrijke voorwaarde

Geweldig wonen in een 100 jaar oude boerderij

Ronald van den Akker kijkt graag op Funda. De foto's van een boerenbedrijf aan het Hoeneind in Teteringen maakten hem en zijn vrouw Maaïke nieuwsgierig. Ze gingen er langs, vielen voor de sfeer van rust en ruimte in en rond de boerderij en werden verliefd op de plek. Oók zagen ze dat er veel moest gebeuren. Ronald: "Ik had dat programma 'Ik vertrek' in mijn achterhoofd. Als die mensen er iets moois van kunnen maken, waarom zouden wij dat niet kunnen."

Omgetoverd Het is Maaïke en Ronald meer dan gelukt, de boerderij ligt er schitterend bij. In de afgelopen vier jaar werd de boerderij geheel gerenoveerd. Zo werd van de koeienstal woonruimte gemaakt en werd de paardenstal het domein van de kinderen. De gierkelder is weg, het dak geheel vernieuwd en achter het huis staat een prachtige schaapskooi. Die doet onder meer dienst als opslagruimte voor de 12 ton biomassa voor de cv. Rondom werd er 3,5 hectaren grondwerk verzet.

Van agrarische bestemming naar wonen De boerderij was tot 2013 een melkveehouderij met in de hoogtij dagen vijfenzeventig koeien. Herbesteden naar wonen was allesbehalve vanzelfsprekend. Maaïke: "We wilden graag dat het geregeld zou zijn vóór de overdracht." Dat lukte, de zeven kinderen van de vorige eigenaar stemden in met een ontbindende koopvoorwaarde. Ronald: "We hebben nog steeds goed contact met ze. Een van de kinderen zei laatst nog, 'zo jammer dat ons pa dit niet meer heeft kunnen zien'."



Landelijk karakter behouden Ronald en Maaïke bereidden zich grondig voor op de herbestemmingsgesprekken met de verkopers en de gemeente. Ronald: "We vertelden over onze intenties. Toen we zeiden dat we hier aan natuurontwikkeling wilden gaan doen, ging iedereen achterover leunen. Voor ons een signaal van 'het kan lukken'. De gemeente zag in dat een agrarische bestemming er niet meer inzat, maar ze wilden ook niet dat er weer een boerderij zou verdwijnen. Ze tipten ons over Brabants Landschap. Met hun advies hebben we heel veel tekeningen en plannen gemaakt. De voorstellen gingen ook naar de provincie."

Duizenden inheemse struiken geplant "Voorwaarde voor de omzetting was dat we negenhonderd vierkante meter landschapscompensatie zouden doen", gaat Ronald verder. "We hebben bosplantsoenen aangelegd en duizenden inheemse struiken geplant." Maaïke vult aan: "Rond de aangelegde waterpoel is een bloemrijke rand geplant. De poel zelf heeft een bepaalde helling voor salamanders. Ook zijn er 81 bomen geplant."

Maaïke: "De bomen en struiken trekken vogels en insecten aan, allemaal goed voor de biodiversiteit. We vinden het fijn dat we een steentje bijdragen aan de natuur."

Ronald: "Het is ook leuk hoe de kinderen reageren. 'Papa, papa, kijk eens wat zit daar, kijk eens naar de lucht, het is net een schilderij dat telkens verandert, mama, de uil zit er weer, er zitten knoppen in de planten'."

Ambachtelijk vakmanschap De Van den Akkers waren blij met hun aannemer met zijn timmermannen en constructeurs.

Ronald: "Het zijn vakmensen die veel weten over dergelijke renovaties. Dat is gelijk een tip voor wie dit ook wil doen, neem een aannemer die meer dan alleen nieuwbouw doet."

Zo werd het dak van 433 vierkante meters met gedegen kennis gereconstrueerd. Ronald: "Iedere dakspant kreeg een op maat gemaakte stalen schoen. Over de breedte van het dak werden de tegenover elkaar liggende schoenen met een stalen kabel verbonden. Daardoor vormt iedere dakspant een onwrikbare driehoek en met elkaar dragen ze het dak."

Neem de tijd Een andere tip? Leg jezelf geen tijdsdruk op. Ronald: "Wij waren blij met de negen maanden die de herbestemmingsprocedure in beslag nam. Dit was toch wat anders dan alleen maar een nieuwe keuken en sanitair uitzoeken. Je moet je echt verdiepen in hoe je zo'n verbouwing organiseert."

Met afronden van het grondwerk was het project voor de Van den Akkers klaar. Ze kunnen heerlijk vanaf hun terras rondkijken en denken 'alles wat we nu doen mag, niks móét meer!'. ■

BOUWJAAR CA 1928 / **ADRES** HOEVEINEIND
TETERINGEN / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / **AGRARISCH > WONEN**



Herstel van 433 vierkante meter dak.





Prive foto C.J.E. der Meer



RUIMTE VOOR RUIMTE WONING

BOUWJAAR 2020 / **ADRES** VAAREINDSEWEG 67 / LEURSEBAAN BREDa /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER **AGRARISCH > RUIMTE
VOOR RUIMTE WONING**

VOORMALIGE VARKENSHOUDERIJ

BOUWJAAR 1970 / **ADRES** GILZEWEG 15
BAVEL / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTI-
CULIER / **AGRARISCH > OPSLAG & WONEN**



nog meer BUITENGEBIED

VLAAMSE SCHUUR

BOUWJAAR 1800 / **ADRES** BOLBERGSEWEG 12 BAVEL / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER / **AGRARISCH > KANTOOR**



FORS DESIGN

BOUWJAAR 1856 / **ADRES** GRINTWEG 13 TETERINGEN / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER / **AGRARISCH > BEDRIJF**





STALHOUDERIJ HANS JOOSEN

BOUWJAAR 1940 / **ADRES** SPRUNDELSEBAAN 167 BREDA /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER /
AGRARISCH > STALHOUDERIJ





[On] Benut Breda / 53

ZUKINI WOONLOODS

BOUWJAAR 1936 / **ADRES** RIJSBERGSEBAAN 3 BREDA /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER /
AGRARISCH > INTERIEURBOUW



TRANS- FORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN!

*'De architect krijgt bij transformaties
een dubbele vraagstelling.'*

- Jeroen Post, Edge, Rabobank Eindhoven, pag 64

Directeur Jochem Otten:
"We zoeken het avontuur, het experiment
en het onbekende."



[On]Benut Breda / 56

BOUWJAAR 1928, EERSTE
VERBOUWING TOT TIJDELIJK THEATER:
2012 - 2013. ARCHITECT CEPEZED,
TWEDE VERBOUWING TOT DEFINITIEF
THEATER: 2017 - 2018, ARCHITECT
VAN DONGEN-KOSCHUCH ARCHITECTS /
ADRES SPEELHUISPLEIN 2 HELMOND /
STATUS GEREALISEERD **EIGENAAR**
GEMEENTE HELMOND / **KERK > THEATER**

Eind december 2011, een fel uitslaande brand legt theater Het Speelhuis in Helmond in de as. De ontzetting vanuit de samenleving is groot, heel Helmond loopt uit voor 'hun Speelhuis'. De huisvesting in de bijzondere kubussen van architect Piet Blom is niet te redden. De spectaculaire schildering van Har Sanders aan de binnenzijde van het gebouw, waardoor het interieur op een circustent leek, zal nooit meer iemand verbazen. En toch hervond Het Speelhuis zich.



Fotografie Studio Maarten Coolen
portretten interieur



Glazen omarming voor Het Speelhuis in HELMOND

Groot verdriet “Ja, het was een schok toen”, vertelt Jochem Otten, directeur van Het Speelhuis. “Het theater in Helmond was gebouwd in 1977 en stond symbool voor de vooruitgang van de stad. Iedereen had zo zijn eigen herinneringen en die zag men in rook opgaan. Het verdriet om het theater was daarom een sterk, gedeeld gevoel en greep diep in op de Helmondse gemeenschap.”

De hoge nood vertaalde zich in een enorm zoektempo naar een nieuwe plek. En met resultaat. Dertien maanden na de brand kon Het Speelhuis weer open in de Onze Lieve Vrouwekerk. Otten: “Een heel mooie herbestemming. Het Bisdom 's-Hertogenbosch werkte welwillend mee. Het was voor ons eerst nog een tijdelijke herbestemming, we moesten alles laten zoals het was. De beelden, schilderijen en het altaar, alles bleef op zijn plek.”

Bestendigen De nieuwe locatie werkte perfect. Het Speelhuis ontwikkelt zich en groeit. “Het functioneerde goed maar we dachten ook ‘dit kan beter’. We merkten dat de kerk met die ene grote ruimte helaas niet meer voldeed. Het theater-café was bijvoorbeeld in dezelfde ruimte. Elk geluid van servies of een kuchje hoorde je op het podium. De kleedkamers waren met een trap verbonden naar het toneel. Niet ideaal voor je adem. De klimaatbeheersing moest beter. En bovendien was alles ook maar berekend op een levensduur van vijf jaar vanwege het tijdelijke karakter”. Eind 2016 werd de knoop doorgehakt, de kerk zou in één jaar tijd groot-schalig worden verbouwd tot permanent theater.

Werking tussen binnen en buiten Het resultaat is een kerk die wordt ‘omarmd’ door een glazen behuizing met daarin alle theatervoorzieningen van foyer, kleedkamers, artiesten-foyer, loadingdock, de balie tot garderobe. Hoogtepunt is de volledig open te schuiven zaal. Otten: “Het ontwerp ging uit van de werking tussen binnen- en buitenruimte. De kerk is het decor geworden, overal beleef je hem.” Nog steeds is er aan het interieur niets veranderd, het altaar staat er nog, het orgel is bespeelbaar. Het licht valt binnen langs vensters met prachtig glas-in-lood.

*“We hebben die sfeer cadeau gekregen, dat heb je in een nieuwbouwpand niet.”
De kerkelijke sfeer zit artiesten noch publiek in de weg. “Zodra het licht uitgaat, is het een theater.”*

Vanaf het eerste begin is er geïnvesteerd in de relatie met de parochie en het Bisdom. “We zijn blij met de vertrouwensrelatie. Dankzij onze goede relatie zijn we zover kunnen komen. Het gebouw is als het ware meegegroeid met zijn tijd. Waar vroeger de biechtstoelen stonden zijn nu de nooduitgangen. Het is nog altijd een plek voor ontmoeting en bezinning. Maar we zoeken ook het avontuur, het experiment en het onbekende. Want als theater willen we veroorzaker zijn”. ■

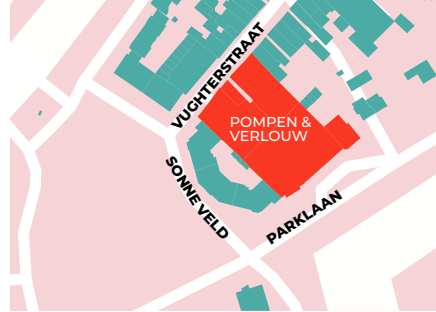


Fotografie Erikde Brouwer,
Het Speelhuis bij nacht



Archief familie Verlouw

BOUWJAAR CA. 1930
(OUDSTE DEEL) / **ADRES**
VUGHTERSTRAAT 276-282 /
PARKLAAN, DEN BOSCH:
TRANSFORMATIE: 2006-2012,
WIJNEN ARCHITECTUUR /
EIGENAAR GEMEENTE DEN
BOSCH / **CARAGE > WINKEL,**
ATELIER EN HORECA



In 1932 opende de zakenpartners **Pompen en Verlouw** een hypermoderne Ford garage tussen de Vughterstraat en Parklaan in Den Bosch. Deze had een showroom, werkplaats, garage, kantoor, magazijn én twee directiewoningen. Aan de kant van de Vughterstraat kwam als kenmerkend reclamebaken een opvallende lichttoren. Tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw trokken de showroom en garage veel klanten in de Bossche binnenstad.

Keramiek, design en horeca in voormalige hypermoderne Ford Garage **DEN BOSCH**

Het karakteristieke pand in amsterdamseschoolstijl werd een rijksmonument. Tussen 2006 en 2012 is het in opdracht van de gemeente Den Bosch fraai gerenoveerd.

Met respect voor de geschiedenis van het pand voldoet het nu aan de hedendaagse eisen.

Er zijn nog veel authentieke details aanwezig in het pand. De smeerputten zitten er nog, evenals de lambrisering met gele tegels. En uiteraard bleef ook de typerende lichttoren behouden.

In het pand zijn nu verschillende ondernemingen gehuisvest. Zo vind je er MisterDesign, een winkel met design

meubelen waar je gelijk alles kunt aanschaffen dat je erbij nodig hebt om je interieur compleet te maken. Van behang, servies en textiel tot en met allerlei accessoires. Aan de kant van de Parklaan zit Restaurant Café Garage Pompen en Verlouw. Vanaf het terras heb je een prachtig uitzicht over het Bossche Broek. En bij Cor Unum draait alles om het vervaardigen van keramiek.

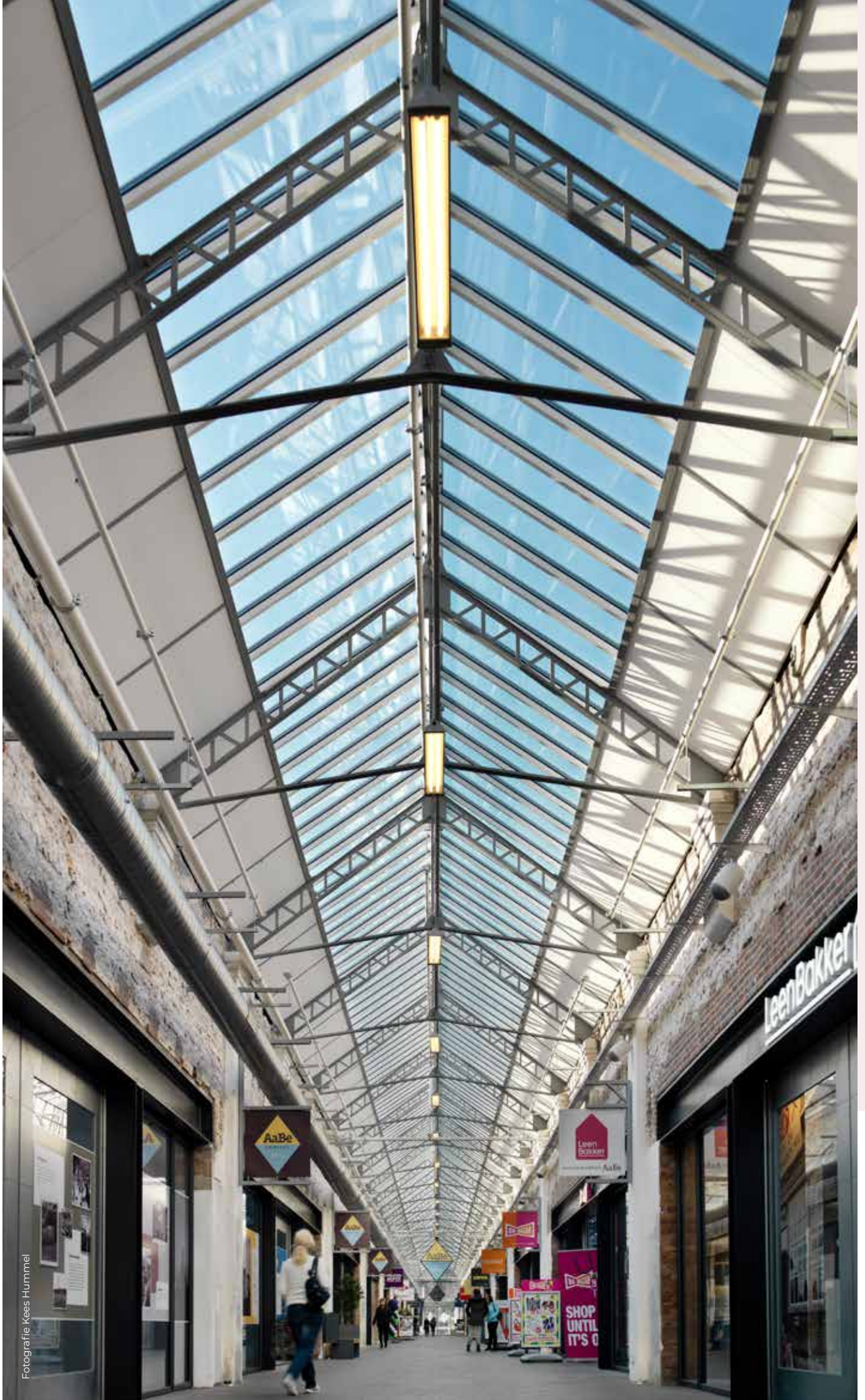
(Inter)nationale ontwerpers van wie werken staan in Museum of Modern Art (MoMa) in New-York, Tools in Parijs en Trico in Tokyo laten door Cor-Unum hun ontwerpen produceren. Cor Unum – letterlijk: één van hart – stelt alles in het werk om ambachtelijk en schoon te produceren. Het is ook een plek waar mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werken. Cor Unum combineert commercieel ondernemen met ideële doelstellingen. ■

WWW.COR-UNUM.COM



WWW.GARAGEPOMPENENVERLOUW.NL







BOUWJAAR 1930 EN 1941 **ADRES** AABE-STRAAT 27 EN 45, TILBURG **STATUS** GEREALISEERD **ARCHITECT** RIJNBOUTT, AMSTERDAM **PROJECTONTWIKKELAAR EN OPDRACHTGEVER:** RIALTO VASTGOEDONTWIKKELING, 'S HERTOGENBOSCH **MET STEUN VAN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT / FABRIEK > WINKELCENTRUM**

Allebei weten ze het nog precies, hun eerste rondwandelingen in de oude fabriekshallen, een modulaire blokkendoos met een vloeroppervlak van zo'n vier voetbalvelden. Projectleider gebiedsontwikkeling Piushaven Thérèse Mol gemeente Tilburg en Joost Op 't Hoog, beleidsmedewerker monumenten en cultuurhistorie bij de gemeente zagen de kapotte ramen in de klassieke sheddaken, de wrakkige groen uitgeslagen muren, het puin en de rommel, en niet te vergeten, de vele duiven. En toch keken ze er doorheen en wisten 'het kán'.

AaBe Winkelcentrum TILBURG

Grootse doorstart op glorieus fundament

De transformatie is enorm. De in oude glorie herstelde sheddaken overspannen nu woon- en vrijetijdswinkels. Ze liggen aan weerszijden van de originele fabrieksgang die sinds jaar en dag de kop en staart van het complex met elkaar verbindt. Hierlangs liepen in de AaBe-hoogtijdagen zo'n twaalfhonderd fabrieksarbeiders aan het eind van hun werkdag naar buiten. Nu stroomt het winkelend publiek er van de ene winkel naar de andere. Wanden en dak hebben hun industriële karakter behouden.

Mol: "Het leeft, mensen komen bij een historische fabriek aan waar ze kunnen winkelen."

AaBe is een rijksmonument. "De keuze 'wat laten we staan' was een boeiende zoektocht. Driekwart had geen bescherming", vertelt Joost Op 't Hoog, beleidsmedewerker monumenten en cultuurhistorie bij de gemeente. "Wij hadden ideeën, de architect had ideeën, doorslaggevend waren de inzichten van de ontwikkelaar. Hij moest er een economische drager voor vinden. De modulaire 'blokkendoos-bouw' is overeind gebleven en het ketelhuis bleef geheel behouden."

Mol: "Op een gegeven moment werd het een hogedrukpan, het monument dreigde ten onder te gaan."

Waar ze het meest trots op zijn? Mol: "Dat het ons is gelukt." Op 't Hoog: "De moed is ons menigmaal in de schoenen gezonken." Neem de crisis in 2008. Daarna trok de toenmalige

eigenaar zich terug. Mol: "Het was echt een geluuksmoment, een juichmoment toen ontwikkelaar Rialto de nieuwe eigenaar werd. Een betrokken ontwikkelaar zonder hit-and-run mentaliteit, eentje die zich verantwoordelijk voelt." Zo nu en dan volgde binnen de gemeente de discussie over de voorgenomen herbestemming naar winkelgebied. Mol: "Gevreesd werd dat het AaBe complex een concurrent voor de binnenstad en voor Stappegoor zou worden."

De AaBe transformatie is onderdeel van de immense gebiedsontwikkeling Piushaven. De gebiedsontwikkeling slaagde onder meer doordat Mol en haar team in de afgelopen vijftien jaar hun werk konden blijven doen. "Het college heeft altijd haar medewerking gegeven, ook na verkiezingen. Daardoor bleven we voor de buitenwacht een betrouwbare partner. En je moet vooral volhouden. Er ligt geen blauwdruk en je kunt ook niet achterover leunen zo van 'laat de plannen maar binnenkomen'. Gewoon beginnen, je beweegt mee en anticipeert op buurtontwikkelingen. Voor de AaBe fabriek hadden we veel aan de ervaring en betrokkenheid van Rialto." Op 't Hoog kleurt het succes verder in:

"Je hebt een gek nodig, de 'fou', die doorgaat ook al is het soms tegen beter weten in. Eentje die medestanders om zich heen verzamelt."



1929

Adolf van den Bergh, zoon van de stichters van wollenstoffenfabriek Van den Bergh Krabbendam aan de St. Joseph in Tilburg, start aan de Fatimastraat de AaBé Wollenstoffen en Wollendekenfabrieken NV. De wollen dekens werden door hun kwaliteit internationaal bekend.

1950 - 1960

In de hoogtijdagen in de jaren zestig werkten er ruim 1200 medewerkers.

1996

Faillissement onder meer vanwege grote concurrentie van lagelonenlanden en opkomst van dekbedden. Een deel van de machines wordt verkocht.

1997

De fabriek staat grotendeels leeg.

2005

Start transformatie.



Fotografie Schmiddin Tilburg
Collectie Regionaal Archief Tilburg



Drone video
AaBe complex

www.gebiedsontwikkeling.nu

Stopsters aan het werk in de AaBe fabriek (ca 1960 - 1965)

GEBIEDSONTWIKKELING PIUSHAVEN

Transformatie AaBe onderdeel van grote aanpak Piushaven

De in 1923 geopende Piushaven, vooral van belang voor de textielindustrie, verliest vanaf de jaren zestig steeds meer zijn economische functie. De gemeente wil de haven dempen. Die plannen verdwijnen in de prullenbak omdat de wijkbewoners hun haven willen behouden.

In 2001 neemt de gemeente een belangrijke beslissing: Piushaven wordt een levendig woongebied. Er komt een grootscheepse herontwikkeling op gang. Ondernemers, bewoners, ontwikkelaars, schippers en de gemeente, allemaal zijn ze initiatiefrijke. De plannen worden in een dynamisch proces 'geproefd' en gewogen. In de afgelopen jaren heeft de Piushaven zich ontwikkeld tot de boulevard van Tilburg, waar je tussen monumentale historische panden afgewisseld met moderne nieuwbouw kunt wonen, werken en watersporten. ■



Bron: www.piushaven.nl

2010

Schoorsteenrestauratie (eerste zichtbare restauratie).

2014 - 2017

In drie fasen opgeleverd: 28.000 m² winkelgebied, waarvan 17.000 m² in bestaande bouw, met een wijkwinkelcentrum en winkels voor wonen en vrije tijd.

Transformatie

EINDHOVEN

Voormalige Rabobank kantoor
in centrum: verduurzaamd, modern
en gezond

Het door EDGE ontwikkelde nieuwe Fellenoord 15 is een mooi voorbeeld van hoe Eindhoven zichzelf vanuit het verleden al op de kaart zette met het bouwen van goede gebouwen. Vijftig jaar geleden werd op deze locatie de eerste grootschalige bebouwing ten Noorden van het station geplaatst; recentelijk is het gebouw wederom een voorbeeld geworden voor hoe Eindhoven gereed is voor de toekomst. Het gebouw is geheel getransformeerd.



Fellenoord 15 betreft een herontwikkeling van het oude Rabobankkantoor aan de Fellenoord in het hart van Eindhoven naar een modern en hoogwaardig kantoorgebouw. Het kantoorgebouw is herkenbaar voor iedereen die het oude gebouw kent, maar is tegelijkertijd volledig nieuw voor iedereen die het voor het eerst ziet. De blok-vormige opzet van het gebouw is grotendeels gehandhaafd, en de klok op de gevel is weer terug tot veler tevredenheid bij de Eindhovense bevolking.

En toch is het ook nieuw; door het veranderen van het voormalige gebouw met haar gesloten uitstraling, waarmee het de indruk van een 'fort in de stad' gaf, naar een kantoorgebouw met een open karakter en deels publiek toegankelijke delen, zoekt het kantoor nu interactie met haar omgeving.

De gevel is nog steeds donker van kleur, maar heeft nu grotere ramen van groen glas, en samen met de transparant metalen gevel waarin een moirépatroon is verwerkt laat dit gebouw zien dat details het grote werk doen.

Herontwikkelingen zijn ingewikkelder dan het lijkt; er wordt soms gezegd dat een gebouw een nieuw jasje krijgt, maar dat is een onderschatting.

Transformaties vormen een uitdaging, vooral omdat de architect een dubbele vraagstelling krijgt. De constructieve opzet van het gebouw moet behouden blijven, maar tegelijkertijd moeten hedendaagse normen en regels ingepast worden die niet meer hetzelfde zijn als vijftig jaar terug. Het is een ingewikkelde puzzel die, als deze eenmaal gelegd is, veel voldoening geeft.

Fellenoord 15 is nu een moderne, flexibele en gezonde werkomgeving met de modernste slimme sensors en data infrastructuur waarmee het gebouw kan communiceren met haar gebruikers en andersom.

Het duurzame kantoorgebouw is ontdaan van haar gasaansluiting en krijgt haar energie tegenwoordig van haar zonnepanelen en een warmte-koude-opslag. Na het plaatsen van het inbouwpakket kan het gebouw weer vele jaren mee. ■

- **Jeroen Post, Senior Development Manager, Edge**

Eindhoven gaat na vergroening ook voor duurzaam

Voorbeelden van slimme innovaties gericht op duurzame energie? Neem de warmtewingeverl met in de gevel verwerkte zonnecollectoren. Of terracotta dakpannen die ook stiekem zonnepanelen zijn. Donkere platen op gevels en daken zijn niet nodig. Ook met vloeibaar kristalglas (TLC), een actief soort glas, is energiewinst te behalen. De gemeente bracht meer dan tachtig innovaties en technieken samen in een inspiratieboek met uitleg hoe innovaties bijdragen aan vermindering van de energievraag, een efficiënter gebruik ervan en duurzame energiebronnen.

www.eindhovenduurzaam.nl

Open karakter
en duurzame
energievoorziening
voor voormalige
Rabobank

BOUWJAAR 1978 / **ADRES**
FELLENOORD 15, EINDHOVEN /
STATUS INBOUWPAKKET WORDT
AANGEBRACHT, OPLEVERING
2022 / **EIGENAAR** EDGE TECHNO-
LOGIES / **KANTOOR > KANTOOR**



TIJDELIJKE INVULLING

#ikmaakbredamooier / Studio HØTMØT /
WildKnittingRoom / OOG-en-blik /
Trechterzoon / BRACK





*WildKnittingRoom
dankzij NS in lege winkel-
ruimte station - pag 73*

**[On]Benut
Breda**



Mulders: "Het is eigenlijk een gek project, we plakken prachtige stickers op winkels met de bedoeling dat ze er weer zo snel mogelijk af gaan."

V.l.n.r Merel van der Linden, Bouke Tuit en Merel Mulders



Fotografie Merel Mulders

Gespot in de Volkskrant (29-05-2021): camouflage etalage; een overzicht van inventieve invullingen om met foto's leegstand van winkelvegoed te verfraaien. Ook Breda kwam hierin voor.

Meer 'camouflage-etalages' en weer verhuurde panden.



#ikmaakbredamooier

Afgelopen zomer kregen in een rap tempo een kleine dertig leegstaande winkelpanden een prachtige foto op de winkelruit geplakt: Singelloop hardlopers, de Grote Kerk in zuurstokroze avondlicht, vrolijke bootjes in de haven tijdens Breda Drijft, schitterende sfeerbeelden van het Mastbos en twee collages van iconen in Princenhage en Breda centrum. Ruim twaalfhonderd Bredanaars gaven gehoor aan de oproep om hun mooiste foto met #ikmaakbredamooier op Instagram en Facebook te zetten en daarmee kans te maken op een plek op een winkelruit.

De actie is een initiatief van Bredase makelaars, ze benaderden wethouder Boaz Adank met hun idee.

Merel Mulders, projectleider leegstaand vastgoed van de gemeente, Bouke Tuit van InBreda en ruimtelijk ontwerper Merel van der Linden gingen met het idee aan de slag. De foto's verbergen het lege winkelinterieur en vrolijken zo het straatbeeld op. Geïnteresseerde huurders kunnen via een QR-code de betreffende makelaar vinden.

Op vakantie in je eigen stad Mulders: "Toen we begonnen wisten we niet of we vijf of meer panden zouden mogen beplakken en we wisten ook niet of fotografen zouden reageren."

"We wilden absoluut geen stockfoto's en de foto's moesten gemaakt zijn door Bredanaars", vult Van der Linden aan. Tuit: "We hoopten op platen waarbij je je op vakantie waant in je eigen stad. Zoals bij de safari-achtige foto's van de Teteringse Heide."

Meer dan twaalfhonderd foto's Begin juni 2020 plaatste het drietal een oproep op Facebook en Instagram en half juni ging de eerste foto op een winkelruit in de Tolbrugstraat.

Nog geen maand verder waren er 25 winkelruiten beplakt en eind september hadden ruim negenhonderd Bredanaars hun foto aangemeld.

In totaal zijn er nu 28 panden voorzien van mooie foto's. Mensen blijven ze aanleveren, Breda is een prachtige fotogenieke stad.

Veel aandacht voor selectie en ontwerp

Mulders: "Er was zoveel keuze, we hadden moeite om overzicht te houden. We hanteerden criteria over kleur en afbeelding en verder keken we of het pand in een drukke of meer rustige omgeving lag. Ook moesten we rekening houden met de gevelbekleding." Van der Linden: "Soms stelde de makelaar voorwaarden. Op het Ginnekenmarktje kwamen Mastbos foto's en in Princenhage kwam een foto van Sander du Floo met beeldbepalende Princenhaagse gebouwen. In de Nieuwe Ginnekenstraat ging de blauwe Trechterzoon van de Trechterman langs de A27 even op kamers."

Het ontwerp maken luisterde nauw. Van der Linden: "Je moet rekening houden met uitsparingen voor deurklinken en raamstijlen, voor je het weet valt er een belangrijk deel van de foto weg. Bijvoorbeeld de foto van 'Ik ga via Breda' op het pand naast café-restaurant Zeezicht op de Grote Markt, die nis en die hoge ramen maakten het niet makkelijker."

Mensen in de stad waarderen het, ze maken selfies bij de foto's, vooral bij de zuurstokroze Grote Kerk in de Barones. Ook omwonenden reageren positief. Mulders: "Op de Ginnekenstraat kwam na het plakken een winkeleigenaresse naar ons toe, die was zo blij met het verbeterde uitzicht."

Waardering en estafette effect Tuit die met InBreda zijn liefde voor de stad zichtbaar maakt en ondernemers helpt in de stad zichtbaar te worden: "Het is een expositie geworden voor Bredanaars door Bredanaars. Het is net een estafette-project, er zijn al hashtags met ik maak Breda schoner. Mensen doen persoonlijk iets, het is geen ambtelijk feestje van bovenaf waarbij de burger achterover leunt."

'Gek project' Half juli maakten ze een wandeling met de fotografen die hun foto's op de winkelruiten terug zagen. Bouke: "Iedereen genoot van de wandeling, ze gunden elkaar ieders exposure." Mulders: "Het is eigenlijk een gek project, we plakken prachtige stickers op winkels met de bedoeling dat ze er weer zo snel mogelijk af gaan." ■



Cheyenne en Daan van Studio HØTMØT:
**'Niet alleen het creatieve ontwerpwerk oppakken,
ook de projectorganisatie.'**



**Het Klein Arsenaal waarop de animatie
werd geprojecteerd.**

Cultuurnacht 2020 aan de Fellenoordstraat; de gevel van het Klein Arsenaal van de voormalige Seelig kazerne vormt het canvas voor animatievideo 'Rumbling Rooms'. Paarden, gymtoestellen, een tank en reiskoffers verbeelden de functies van gebouw en locatie door de tijd heen. Al in 1642 kwam hier de wapenopslagplaats van garnizoensstad Breda. In 1771 werd het Groot Arsenaal gebouwd en in 1836 volgde het Klein Arsenaal. Zes eeuwen lang bleef het militair terrein. Met de komst van de Rooi Pannen veranderde het tot de functie die het nu heeft: een opleidingslocatie voor horeca en toerisme.

Professionele aanpak De zes ontwerpers van Studio HØTMØT tekenden voor de professionele video, letterlijk en figuurlijk. Zowel de geanimeerde illustraties als de praktische organisatie namen zij voor hun rekening. Namens hen vertellen Cheyenne Goudswaard en Daan van Bommel over het project en hun samenwerking.

Wat 'Rumbling Rooms' effectief verhuuld is dat achter die professionele aanpak zes, toen nog, studenten illustratie en animatie aan St. Joost schuilgaan.

Goudswaard: "In de eerste helft van ons afstudeerjaar konden we kiezen om een studio op te zetten en als zzp'ers contacten te leggen en opdrachten te krijgen." Samen met Sanne Meuwese, Bas Steens, Zanne van Vugt en Kimberley Rochat richtten ze Studio HØTMØT op. De naam is een verbastering van hutjemutje verwijzend naar de verscheidenheid aan stijlen en karakters die de zes in de studio bij elkaar brengen.

Ruimte geven en elkaar aanvullen In de startfase kwam alles voorbij wat je in de praktijk maar kunt tegenkomen. Niet alleen het creatieve deel zoals concepten bedenken, onderzoek doen, storyboard maken, animeren en kleurschema's maken, maar ook het organisatorische deel met managen, telefonisch contacten leggen en netwerken. "En grapjes maken", vult Goudswaard aan. Van Bommel: "In die

periode hebben we ook moeten leren elkaars professies de ruimte te geven. In het begin zei ik te gauw 'nee, zo is het niet goed, het kan beter', omdat ik dan eigenlijk mijn idee beter vond. We doen het nu zo dat we voor klanten onze voorstellen in twee stijlen maken, we kunnen diverser werken en de klant kan kiezen." Goudswaard: "We merken dat we elkaar aanvullen."

Praktijktest Dat aanvullen werd goed getest bij het maken van 'Rumbling Rooms'. Studio HØTMØT onderzocht eerst uitgebreid alle functies die de gebouwen hebben gehad en wat mooi is om daarover te vertellen. De keuze voor de videoproductie viel uiteindelijk op het Klein Arsenaal. Goudswaard: "De meeste tijd zat in de productie en de regie. Je moet de afmetingen van het gebouw weten om het animatie frame vast te stellen. Maar we wisten niet zeker of de oude bouwtekeningen klopten, we hebben zelfs op een gegeven moment de bakstenen van de muur geteld. De afstand tussen de beamer en de gevel is ook bepalend, je kunt niet projecteren op glas, lantaarnpalen mogen niet in de weg staan, dus we hadden veel overleg met de AV producent." En er was nog veel meer. "Het snelst hadden we een sterk storyboard!"

Het creatieve en verrassende 'Rumbling Rooms' trok veel publiek tijdens de Cultuurnacht. In een spetterend spektakel kwamen alle voormalige functies en transformaties van het gebouw voorbij.

Het pakte heel goed uit om hiermee het Bredase erfgoed voor het grotere publiek in beeld te brengen en zo de verhalen van de gebouwen verder te vertellen. De Gemeente Breda ondersteunde het initiatief. ■

BOUWJAAR KLEIN ARSENAAL 1642 /
ADRES FELLENOORDSTRAAT 93 BREDA /
STATUS GEREALISEERD TIJDENS CULTUUR-
NACHT / **EIGENAAR** SCHOLENGEMEENSCHAP
DE ROOI PANNEN **TIJDELIJKE ANIMATIE**

Aftermovie
Rumbling Rooms
Cultuurnacht 2020, GIG
www.youtube.com



Animatie 'Rumbling Rooms' klasse aftrap voor Studio HØTMØT



Fotografie Studio HØTMØT
Beeld uit animatie



Fotografie GIG Creative Film Production
Stillis uit aftermovie



Fotografie GIG Creative Film Production
Stillis uit aftermovie



Maurice Spapens in zijn WildKnittingRoom in het station: 'Het is een honderd procent community art project.'

De gemeente stimuleert tijdelijke invullingen en is blij dat er levendigheid is. Pop-up vestigingen verbinden mensen en ruimtes met elkaar en er ontstaat dynamiek.



BOUWJAAR 2015 / **ADRES**
GRAVINNEN VAN NASSAUBOULEVARD
BRED A / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR NS VASTGOED / **WINKEL >**
TIJDELIJKE INVULLING

Lege winkelruimte in het station

als tijdelijk WildKnittingRoom

Al in zijn tweede jaar van zijn studie modevormgeving aan AKV St. Joost in de jaren negentig, zat Maurice Spapens achter de Passap 6000, een breimachine. Bijzonder, want 'meestal mocht je dat pas in je vierde jaar'. Sindsdien breidt Spapens, met als meest actuele werk het rode breiwerk voor de Vuelta Ronde van Spanje. Die zou in augustus 2020 met drie etappes Nederland aandoen: van Utrecht naar 's-Hertogenbosch en Breda. Bij het startpunt in Breda zouden aan de muren van het Spanjaardsgat drie winnaarstruien prijken, samengesteld uit rode breisels ter grootte van een A4. Door corona ging het fietsspektakel helaas niet door. Het breiresultaat tot nu toe is voor onbepaalde tijd te zien in een lege winkelruimte in het station, de 'WildKnittingRoom'. Drie grote harten bedekken zo'n beetje de hele winkelvloer. Het is slechts een tussenstap, de plannen van Spapens zijn grootser.

Losse breiwerkjes Het begon eind 2019, Annemieke Balk van de gemeente belde. "Of ik iets wilde breien voor langs de route." Spapens bedacht wat anders. "Ik stelde voor om bij het startpunt de twee torendaken van het Spanjaardsgat met rode gebreide lapjes te bedekken. Op de muur zag ik een gebreide smiley." De KMA vond dat minder geslaagd vanwege de monumentale status van het gebouw. Het zouden drie shirts worden, symbolen voor de winnaars 1, 2, en 3.

Een honderd procent community art project, want samengesteld uit allemaal losse breiwerkjes gemaakt door iedereen die wil meedoen. Inmiddels is dat een internationaal gezelschap tot in Polen, Spanje en New York aan toe.

Ook al zette de corona een streep door de wielerronde, toch gaat het breiproject door. Het begon veel te enthousiast en verbindend om zich door het virus te laten tegenhouden. Spapens zocht een leegstaande ruimte en kwam via de gemeente bij de locatiemanager van het NS station uit. Die stelde hem een ruimte beschikbaar zolang er geen andere invulling voor is.

Vanuit de ruimte te zien Het idee dat de Vuelta over twee jaar alsnog naar Breda komt is voor Spapens 'een piketpaal'. Gebeurt dat niet, dan heeft hij een alternatief met als finale datum 21 december 2022. (Inmiddels is duidelijk dat de Vuelta in 2022 Breda aan doet, red.).

"Alle lapjes van éénnentwintig bij dertig centimeter komen samen in twee weilanden van honderd bij honderd meter. Ze vormen een hart in alle kleuren rood met aan de rand alle regenboogkleuren, vergelijkbaar met alle kleuren van alle mensen. Het zal zo groot zijn dat ruimtestation ISS het kan spotten." Hij checkte dat bij ruimtevaarder André Kuipers.

Verbindend Voorlopig moet Spapens nog even door, hij heeft nu tweeduizend lapjes ontvangen, bij elkaar zo'n 105 vierkante meter. Het zal hem lukken, net zoals het hem lukte een jurk van 2500 munten te maken. Iets waarin niemand geloofde totdat de geraffineerde robe klaar was. "Wol verbindt, ik voel me verbonden met het universum tijdens het breien. En het is nooit in mij alleen." Die verbinding heeft op veel breiers vat. Na de aftrap in verzorgingshuis Park Zuyderhout in Teteringen volgde al snel wekelijkse breibijeenkomsten in de Nieuwe Meidoorn, bij Tientjes Breda en Trésor. Na berichten op Facebook en Instagram pakten steeds meer mensen ook thuis de pennen op. Spapens vond de zakjes met breisels aan zijn voordeur. Nog steeds, Breda en de wereld blijven breien.

In de winkelruimte zijn Vuelta breiers ook van harte welkom. Iedereen kan het, vindt Spapens. Het hoeven ook geen móóie lapjes te zijn.

"Gewoon met pennetje vijf 36 steken opzetten en ongeveer tachtig toeren breien. Dat is alles." En wie weet zien we het rode hart over een paar jaar in Maps, omdat Google het vanuit de ruimte heeft opgepikt. ■



Trix van Dooren en Harry Coolen organiseren nu al zo acht jaar lang exposities in lege winkelruimtes

OOG-en-blik:

Bredase kunst fleurt straatbeeld op

Weleens stilgestaan bij een uitdagend of verstillend kunstwerk in een verder leeg pand? Heel goed mogelijk dat het daar staat of hangt dankzij Trix van Dooren en Harry Coolen. Nu zo'n acht jaar lang organiseren zij dat Bredase kunstenaars kunnen exposeren in leegstaande winkelpanden in onder meer de Tolbrugstraat, Boschstraat en de Haagdijk. Het mes snijdt aan twee kanten.

De beeldend kunstenaar heeft een podium en het straatbeeld wordt opgefleurd. Dat laatste is niet alleen leuk voor passanten. Ook de pandeigenaren hebben er profijt van. Nieuwe huurders kiezen eerder voor een levendig aanblik.



ADRES DIVERSE LOCATIES
BINNENSTAD BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
LEEG > TIJDELIJKE GALERIE

Inmiddels deden zo veel kunstenaars mee dat Van Dooren en Coolen in november 2020 een inspirerende overzichtstentoonstelling konden inrichten bij kunstgalerie Drift aan de Stationslaan, bezoekers reageerden enthousiast.

Van Dooren en Coolen hebben veel kunst in huis. Van Dooren: "We zijn kijkers, kunstliefhebbers en gaan veel naar musea." Het idee voor OOG-en-blik ontstond toen Van Dooren stopte met werken bij De Geus in de Boschstraat. De fameuze boekwinkel sloot noodgedwongen in maart 2012 haar deuren. Van Dooren: "In die tijd zag je ook steeds meer muzikwinkels omvallen. Het leverde allemaal sombere plekken in de stad op."

Van Dooren: "Ik wilde iets zinvols doen en toen kwam het idee op om in de leegstaande winkels kunst te gaan exposeren."

Coolen die in de justitiële jeugdhulpverlening werkte ging net met pre-pensioen. Samen werkten ze het plan uit.

Van Dooren: "We zijn in de Boschstraat begonnen. Omdat de Geus een postbalie had, kende ik wat mensen. We zijn het gewoon gaan vragen aan makelaars. Hun adres vonden we op de 'te huur' posters op de ramen.

We merkten dat makelaars wat terughoudend waren. Ze kenden ons en het idee onvoldoende, het vertrouwen over onze werkwijze moest nog groeien."

Coolen: "We dachten dat het makkelijker zou gaan als we de eigenaren zouden benaderen, alleen die vinden valt niet mee." En met een lach: "Terwijl ze er alleen maar voordeel van hebben, we wassen de ramen zelfs!"

Het balletje begon te rollen toen ze met het Platvorm van de Boschstraat in gesprek gingen. Van Dooren: "De middenstand van de Boschstraat had dit Platvorm opgericht onder meer met het doel de aanblik van de Boschstraat aantrekkelijker te maken. Coolen: "We hebben een folder gemaakt en zijn toen heel erg gaan lobbyen."

Inmiddels hebben een kleine tweehonderd kunstenaars in de binnenstad geëxposeerd. Van Dooren: "Vaak zitten ze zo alleen te werken in hun atelier. Sommigen raken echt ontroerd wanneer we ze voorstellen te exposeren."

Coolen over de naam van hun initiatief: "Het gaat over oog hebben voor de kunst, er een blik op werpen in de snelheid van het voorbijgaan aan het raam."

De kunstenaars en hun werken zijn heel divers. Stadsgezichten in gemengde technieken en tekeningen in pen en inkt opgebouwd uit dunne en dikke streepjes waarin menselijke vormen herkenbaar zijn. Abstracte werken in rustige zachte tinten of in grijstinten met vegen fluorescerende verf en vlammende landschappen van textiel. Portretfotografie waarbij werk in opdracht en eigen werk in schril contrast staan. Het eerste is vrolijk commercieel en het vrije werk omvat onder meer portretten van gezichten met piercings die toch zacht tonen door wonderschoon licht.

De selectie is een natuurlijk proces zonder harde criteria van bekendheid, eerder hebben geëxposeerd of een gevolgd kunstopleiding. Van Dooren: "We begonnen met 'dát is mooi, dát willen we laten zien!' We doen veel vooronderzoek online. Het mag herkenbaar of onbegrijpelijk zijn, het hoeft niet direct toegankelijk te zijn."

Coolen: "Onze motivatie is dat het kunstenaars uit Breda en omstreken zijn en het belangrijkste criterium is dat het je raakt!"

Van Dooren: "We willen zinnig bezig zijn, voor de makelaar, de kunstenaar en voor onszelf." ■



De kleinste etalage van Breda, op de Haagdijk

“Het speelde al jaren door mijn hoofd om wat te maken bij de rode ‘trechterman’ die langs de A27 ligt. Door corona had ik er de tijd voor en er mocht wel wat vrolijks gebeuren. Het werd een zoon,” vertelt Frido Schrauwen. “Tussen zijn armen zag ik een mooi plekje voor hem. Net als zijn vader heeft hij een oranje trechter. Die moest er echt bij. Bij trechterbaby staat ie op zijn koppie, een soort hoedje. Typisch iets dat kinderen doen, iets op hun hoofd zetten.”

Bredase trechterzoon ging op kamers

[On]Benut Breda / 76

BOUWJAAR 1900 / **ADRES** NIEUWE GINNEKENSTRAAT 5 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** VERENIGING VAN EIGENAREN COMPLEX HOUTMARKT / **WINKEL > TIJDELIJKE INVULLING > HORECA**



Ruimtelijk ontwerper Merel van der Linden installeert de trechterzoon.



**Bond Towers
Claudius Prinsenlaan
is de nieuwe locatie
voor de trechterzoon.**

Eind april, in het holst van de nacht zette basisschoolleraar Schrauwen zijn blauwe baby op z'n plek bij de tien meter lange Big Funnel Man aan de A27.

Een kunstwerk dat Atelier Van Lieshout in 2004 in opdracht van de gemeente maakte. De grote rode man ligt precies daar waar mensen in de spits met zijn allen in de file staan. Die voelen zich in hun auto's wellicht net zoals trechterman, gedwongen om iets te ondergaan, is de uitleg van Atelier van Lieshout. Amusant, vindt Joep van Lieshout de trechterbaby, het beeld leeft kennelijk onder de bevolking, vertelde hij aan BN De Stem.

Gemeente Breda vond dat Big Funnel Man's zoon vanaf 1 juli 'op eigen benen moet staan'. Schrauwen was er op voorbereid. "Op zijn rug had ik een bordje gemaakt. 'Wanneer trechterbaby niet langer is gewenst, s.v.p. afleveren bij' met een adres erbij." Niet helemaal toevallig het adres van de bouwloods van carnavalsvereniging CVSimpel. Schrauwen is een fanatiek wagenbouwer, met zijn ervaring was trechterbaby zo geboren. In de zomer van 2020 was het zover. Iemand tipte Schrauwen dat trechterbaby op pad was, boven op een busje. Hij bleek onderweg naar de opgegeven plek. In de kleine twee

maanden die hij naast zijn vader mocht zitten, zorgde hij voor veel gesprekstof. "Ik had het al leuk gevonden als hij er een week had gezeten."

Op de Nieuwe Ginnekenstraat stond de trechterbaby opnieuw in de etalage. Letterlijk nu. Vanuit een leegstaand pand keek hij de straat in.

Schrauwen was er blij mee. "Het baby-verhaal gaat nog steeds verder. En wie weet raken andere lege-pand-eigenaren erdoor geïnspireerd om hun pand tijdelijk zo'n invulling te geven."

En dat gebeurde, er kwamen aanvragen binnen om de little funnelman te huisvesten. Zo stond hij inmiddels een poos voor het kantoor van Westenburg aan de Claudius Prinsenlaan en op het dak van BOND Towers.

De little funnelman is op tournee en brengt daardoor nog steeds dat beetje vrolijkheid aan de stad.

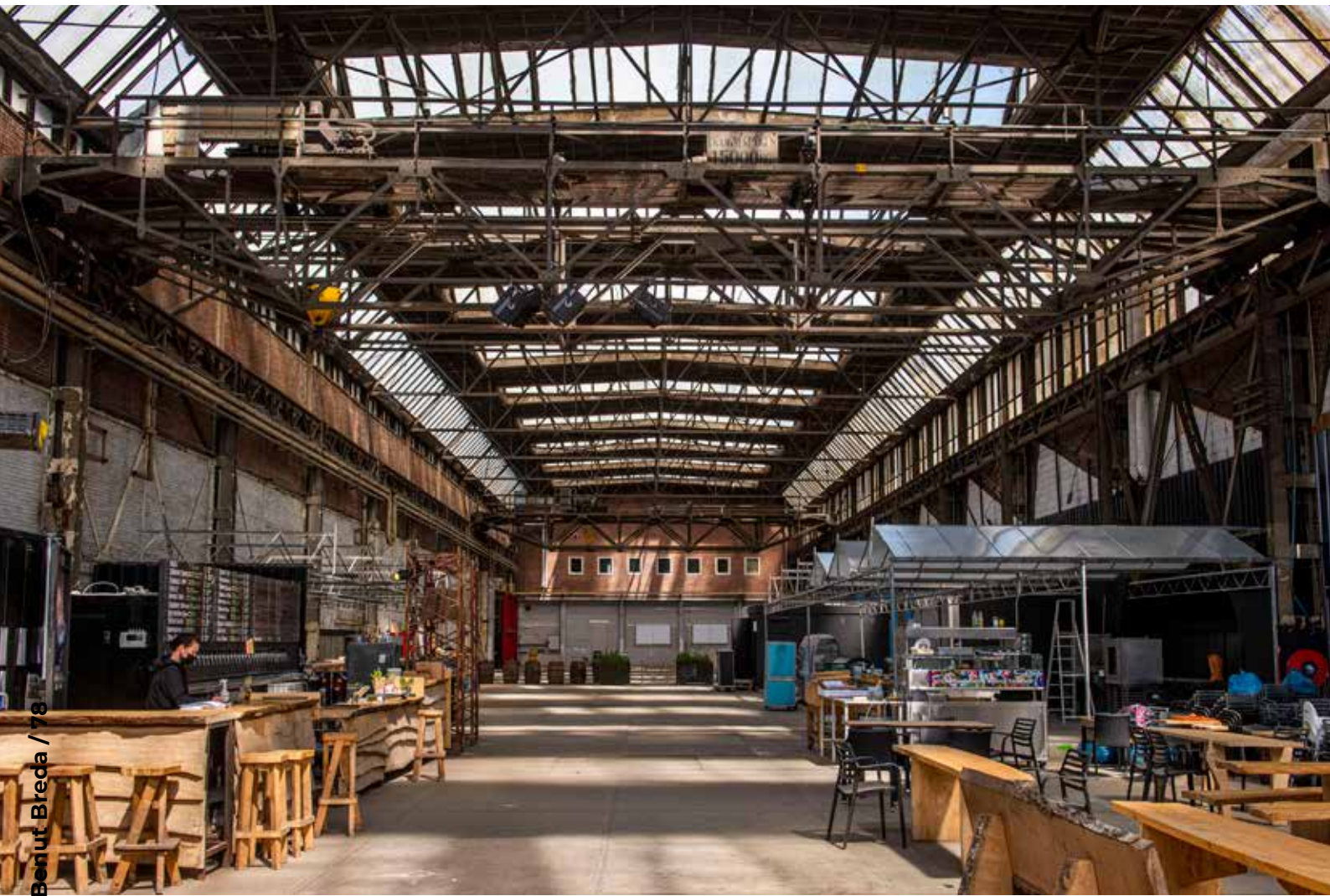
Trechterbaby is een van de acties van #ikmaakbreda-mooier en het programma [On]Benut Breda. ■



Breed lachend zet maker Frido Schrauwen zijn zoon in zijn tijdelijke onderkomen.



Wethouder Marianne de Bie van cultuur verwelkomde trechterzoon.



[On] Benut Breda / 78

BRACK VERHUIST

‘Stoelendans’ houdt
BRACK Breda aan de haven

BOUWJAAR 1939 / **ADRES**
SPEELHUISLAAN 173A BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR AMVEST /
FABRIEK > HORECA

1

Twee jaar geleden opende BRACK Breda in één van de twee fabriekshallen aan de haven in hotspot Belcrum. Een topconcept met terras aan het water waar je lekker eet en vooral bijzonder bier drinkt. Maar ineens was daar in 2020 die verhuizing naar de andere fabriekshal een paar honderd meter verderop op het terrein. Mede BRACK-uitbater Tim van den Burg: “Ja, dat was toch in een keer verrassend snel nodig.”



In de oude bedrijfshal van de voormalige machinefabriek Backer en Rueb werd Chroom 6 aangetroffen. Ook de veiligheid van de constructie bleek minder zeker. Als gevolg hiervan was het niet meer mogelijk het proeflokaal BRACK daar te blijven huisvesten. Gelukkig dacht projectontwikkelaar Amvest mee.

“Amvest wilde ons graag hier houden en heeft toen de planning voor de reconstructie van de hallen aangepast.” De oude stek van BRACK is nu eerst aan de beurt. “Voor ons een geluk bij een ongeluk. Als het daar klaar is, gaan we weer terug en wordt deze plek aangepakt. We kunnen nu zonder onderbreking aan de haven blijven.”

Een soort stoelendans dus maar dan met oude bedrijfshallen. De hal waar BRACK nu is neergestreken had geen water, elektriciteit of riolering en de locatie ligt niet direct aan het water. Door niet bij de pakken neer te gaan zitten, goed overleg en hard werken is BRACK weer terug met nieuwe vloeren voor de keuken én de brouwerij.

Los van al het werk dat al is verzet, het wordt alleen maar mooier in de komende periode.

De komende twee, maximaal vier jaar komen de BRACK-gangers op een plek met een geweldige keuken met een open houtskool barbecue en een bierbrouwerij met wekelijks 600 liter bijzondere badges.

En dat alles onder een prachtig dak en net iets meer uit de wind, want hier staan alle vier de muren nog wel overeind. Van de Burg: “Die muren zorgen er ook weer voor dat we een langere periode van het jaar open kunnen blijven.”

Positieve ontwikkelingen dankzij een meedenkende projectontwikkelaar, crowdfunding én een groep ‘pensionado’s’. Van den Burg: “Allemaal brouwersfamilie, een vader, schoonvader en oom, met verstand van elektriciteit en lassen.” ■

*Op naar een nieuw briljant
BRACK seizoen!*



STUDENTENWONINGEN SIBELIUSLAAN

BOUWJAAR 1966 / **ADRES** SIBELIUSLAAN 13
BREDA / **STATUS** PLANFASE / **EIGENAAR** BUAS
LEEGSTANDSBEHEERDER VILLEX / **ONDERWIJS** >
TIJDELIJK WONEN

nog meer TIJDELIJKE INVULLING

GARAGE OTTEN

BOUWJAAR 1960 / **ADRES**
BEVERWEG 4 BREDA / **STATUS**
GEREALISEERD / **EIGENAAR**
BPD ONTWIKKELING B.V. /
SHOWROOM - ONDERWIJS





AMBACHTSLOKAAL

BOUWJAAR 1900 / **ADRES** STADSERF 2 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR GEMEENTE BREDA / **KANTOOR** > **KANTOOR**

[On]Benut Breda / 81



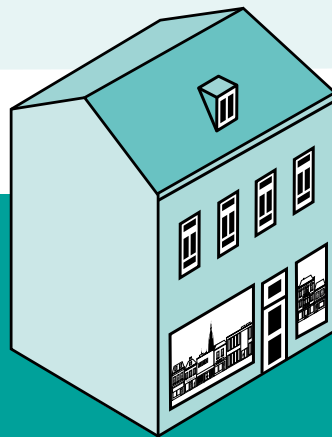
STUDENTEN- KAMERS IN VOORMALIG KPN GEBOUW

BOUWJAAR 1950 / **ADRES** OUDE VEST
2-4 BREDA / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR WONEN BREBURG /
POSTKANTOOR > **ATELIERS EN**
BEDRIJFSRUIMTES > **TIJDELIJKE**
STUDENTENKAMERS

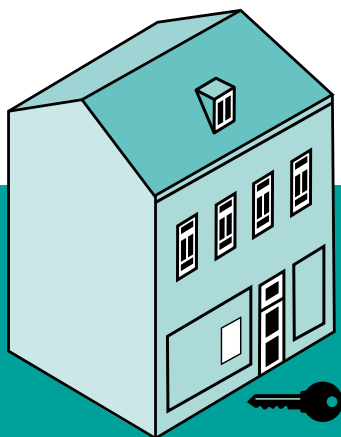
KANSEN VOOR LEEGSTAND



POP-UP



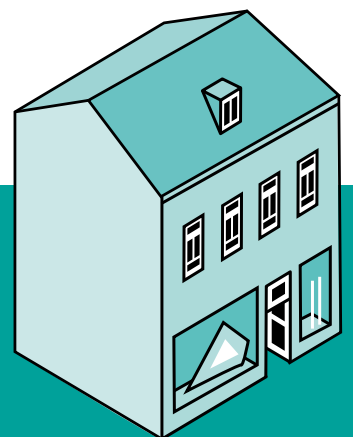
**Kunst op
het raam**



**Leegstands-
beheer**

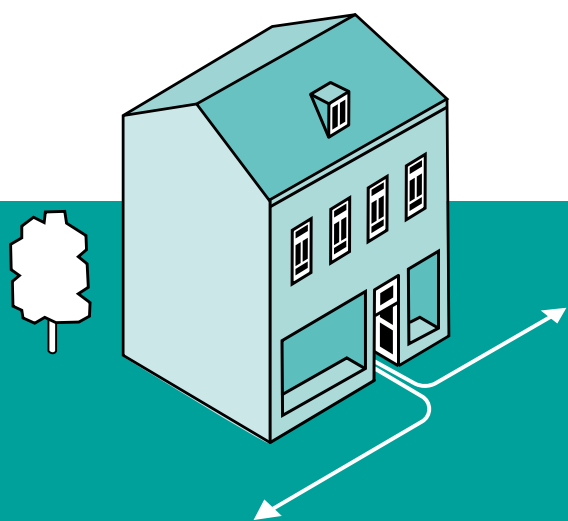


**24-uurs
beveiliging**

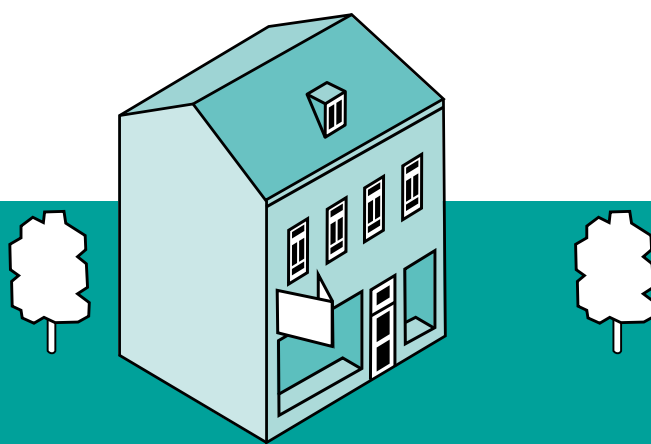


**Kunst in
de etalage**

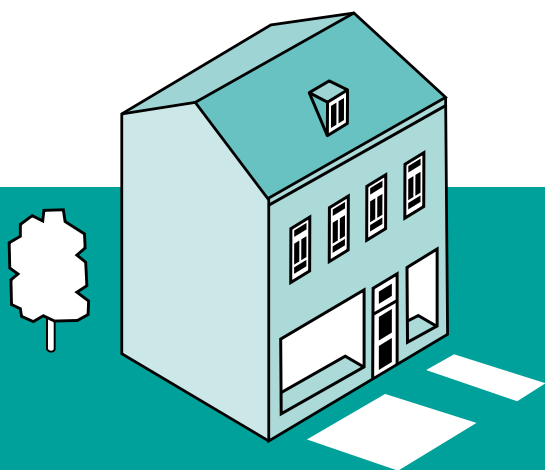
Leegstand is geen fraai gezicht en draagt niet bij aan de leefbaarheid van de stad. Het biedt echter wel kansen om er in ieder geval tijdelijk iets moois mee te doen voordat een nieuwe invulling zich aandient. In deze tijd moeten we n t wat meer moeite doen om de leegstand terug te brengen en panden een mooie nieuwe invulling te geven.



Open panden route



Makelaarsbord



Verlichting



Doe het samen!

*'Kansen zien en
pakken.'* - Gaston Creemers, pag 88

[VAST]GOED INGEVULD

Wonen in voormalig reisburo /
Hart voor de Haagdijk / Wonen in CityTwin /
El Noor Gezinshuis / Parels





BOUWJAAR 1991 / **ADRES**
HAAGWEG 470 BRED /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER /
REISBUREAU > WONEN



Sfeervol wonen

in een voormalig reisbureau in het dorpshart van Princenhage

We worden hartelijk ontvangen door Jan en Joke van den Blik. Jan neemt het vogelhuisje in ontvangst. Het is een cadeau van de gemeente voor eigenaren van succesvolle transformaties van vastgoed. "Och, daar heb ik er zelf zoveel van gemaakt. Achter ons oude huis had ik een garage waar ik van alles maakte."

Jan en Joke, 76 en 72 jaar oud, zijn in Princenhage geboren en zijn er altijd gebleven. Na hun trouwen trokken ze in bij Jans ouders op hun boerderij. In 1978 verhuisden ze naar de Roskam naar een eigen vrijstaand huis. Naarmate Jan en Joke ouder werden, ging hun gezondheid achteruit. Op een gegeven moment werd het huis met de tuin te groot. Een kleiner huis, bij voorkeur met alles op de begane grond, zou fijn zijn.

Uit Princenhage weggaan was absoluut geen optie want ze hebben hier veel vriendschappen en contacten opgebouwd.

Jan stak veel energie in het rolstoelcarnaval en hij was een van de aanjager bij de jeu de boules vereniging, hij organiseerde heel veel voor de club. Jan: "Het heette een vereniging, maar niemand hoefde contributie te betalen, iedereen legde geld in en ik hield de pot bij en zorgde dat er altijd iets te eten en te drinken was." Voor al zijn vrijwilligerswerk kreeg Jan in 2009 zelfs een lintje.

Het vinden van een andere woning was niet makkelijk. In de zoektocht viel hun oog op het voormalige reisbureau Globe aan de Haagweg vlak bij de Haagsemarkt, dé centrale plek in Princenhage. In november 2019 kochten ze het. De gemeente had toestemming gegeven om het pand te veranderen in een woning. Na een grondige verbouwing betrokken ze in augustus 2020 hun nieuwe huis.

Aan de slag Joke laat op haar mobiel een filmpje zien van hoe het er uitzag. Echt een bedrijfsruimte zonder kraak of smaak. "Toen we het kochten, zat alles van het reisbureau er nog in. In het tussendeel stonden de schappen voor de folders en achterin was een keukentje voor het personeel. Er zat zo'n typisch systeemplafond in."

Jan vult aan: "De aannemer zei dat hij het in een half jaar klaar zou hebben. Door de corona lukte dat helaas niet en er waren wat dingen met de riolering en de elektriciteit. Toen we het systeemplafond eruit haalden, ontdekten we ook nog een lekkage. Daardoor kwamen we er ook achter dat we op één watermeter zaten met het winkelpand aan de andere kant. Dat hebben we toen gelijk laten veranderen."

Fris en nieuw Van de ongezellige 'puinhoop' is niets meer te zien. Jan en Joke zitten naast elkaar in de woonkamer bij het raam aan de voorkant. Ze hebben vrij uitzicht op de drukke Haagweg vlak bij de gezellige Haagsemarkt. De kamer gaat over in een mooie open keuken. Achter de keuken ligt de naaikamer van Joke. Ze is ook regelmatig in de Acaciastraat in het naaiatelier van de Facilitaire Theaterwerkplaats te vinden. "Ik heb altijd wel wat te doen." Achter haar werkkamer ligt de badkamer en daar weer achter de slaapkamer met uitzicht op de gezamenlijke tuin. Alles ziet er fris en nieuw uit.

Warm en betrokken De vorige eigenaar had al een woonbestemming aangevraagd. Jan: "Daar hoefden we niets meer aan te doen." Hij vertelt over de geschiedenis van het redelijk nieuwe pand, gebouwd met beneden winkelruimte en daarboven appartementen.

"Beneden zat er eerst een Marskramer in, daarna is het in tweeën gesplitst. Hier kwam eerst een bakker en daarna het reisbureau." Nu wonen Jan en Joke van den Blik er.

De warme betrokken Princenhagenaars zitten hier op hun plek in een sfeervol huis te midden van hun vrienden en kennissen. ■



Fotografie Johan van Gurp

Ondernemen op de Haagdijk: “Kansen zien en pakken.”



“En telkens iets nieuws verzinnen”, stelt Gaston Creemers. In 1991 nam hij Jean Bergé Kleding aan de Haagdijk over. Ernaast kwam zijn ‘Grote Man Shop’. In april 2020, covid-19 greep net om zich heen, begon hij in een pand aan de overkant ‘De Lange Griet’ met kleding voor de lange vrouw.



De Haagdijk kreeg gezellige plantenbak-banken.

Creemers heeft net een gesprek afgerond met een jonge ondernemster. Ze wil iets nieuws vanuit Italië naar Breda brengen.

“Een automatique voor luxe accessoires, je kunt er dag en nacht in terecht voor dingen als parfum en haarproducten. Je betaalt met je telefoon. Ze dacht aan de Haagdijk. Ik zei eerlijk tegen haar dat we haar hier graag willen hebben, maar dat ze beter af is in de Tolbrugstraat tegenover de uitgang van de parkeergarage De Barones. Die wordt binnenkort verbouwd. Het is een donker hol nu, hoor ik van klanten, maar het wordt helemaal transparant met een glazen pui. Vanuit de ingang lopen ze dan zo tegen haar winkel aan.” Creemers kijkt ook breder dan alleen naar de Haagdijk, ook wat goed is voor het centrum.



Autoluw Sinds 1991 is hij bestuurslid van de Ondernemersvereniging Haagdijk en vanaf 2017 bestuurslid van Ondernemers Breda. Iemand met hart voor de Haagdijk, die trots is op alle recente veranderingen. Zo werden in oktober en november op de kruispunten pleintjes aangelegd. Die maken de straat autoluw. “Op de pleintjes staan banken en boompjes en in het nieuwe jaar ga ik de ondernemers af of zij er terrasjes willen maken.”

Een ander pluspunt, vindt Creemers, zijn de jonge projectontwikkelaars die panden kopen en opknappen. “Ze pakken niet alleen het winkelpand op de begane grond aan, zoals te vaak is gebeurd. Ze nemen ook de bovenetages mee.”

De bijkomende hogere huurprijzen neemt hij voor lief. “Dat is marktwerking, bouwen is duur op het moment.”

Ondertussen trekt de Haagdijk steeds meer startende ondernemers. Van een taartenwinkel tot Syyrisch restaurant. “De huren zijn hier altijd nog aantrekkelijk, zeker in vergelijking tot het centrum.”

Plannen te over Creemers heeft een nieuw plan, blijkt tijdens het interview. Hij wil er niks over zeggen voordat hij de juiste persoon bij de gemeente heeft gesproken. Nieuwsgierige vragen leveren niks op. Net voor het einde van het gesprek wordt hij gebeld, de gemeente aan de lijn. Hij is tevreden met het antwoord en het plan kan op tafel. “De Haagdijk wordt een echte fietsstraat. Maar wat je nu ziet is dat aan de ‘nietjes’ een hoop fietsen geparkeerd staan van bewoners van boven de winkels. Voor winkelend publiek is er geen plek.” Zijn idee is even simpel als doeltreffend. “In een leegstaand pand gaan we een fietsenstalling maken, in eigen beheer, we zorgen zelf voor een goed toegangssysteem iets dat makkelijk werkt met pasjes of zo.” De tegenovergelegen fietsenmaker kan er misschien reparaties gaan doen.

Gesprekspartner Ideeën komen bij hem op, het organiseren, plannen maken, ‘het zit in mijn kop’. Het werkt voor hem en voor zijn Haagdijk al dertig jaar lang.

De belangrijkste verandering op Haagdijk? “Dat we georganiseerd zijn. We zijn voor allerlei partijen een gesprekspartner geworden, ook voor de gemeente. Als er een vergunning wordt aangevraagd belt de gemeente voor advies.” ■

De Rijke komt uit Terneuzen. Hij deed bouwkunde aan het ROC in Vlissingen en vervolgde zijn studie aan Breda University BUAS. Daar koos hij Ruimtelijke ordening en Planologie. "Bouwkunde was voor mij te veel op het technische van bouwen gericht. Ruimtelijke ordening gaat meer over het inrichten van de leefomgeving, inclusief het juridische aspect ervan." Tijdens zijn stage onderzocht hij de mogelijkheden bij herbestemming van agrarische bebouwing. Met herbestemmen kan leegstand worden tegengegaan en blijft de landschappelijke kwaliteit behouden. Na zijn onderzoek kreeg hij een baan binnen de afdeling Ruimte en Vastgoed.

Transformatie Rabobank naar CityTwin

Grappig toeval, De Rijkjes ruimtelijke ordening achtergrond past goed bij de plek waar hij onlangs naar toe verhuisde. CityTwin is de uitkomst van een geslaagde transformatie van bedrijfsbestemming naar appartementen voor starters op de woonmarkt.

Het bedrijfspand dat er stond was ruim vijftig jaar oud. Met een hoogte van zeven verdiepingen kreeg het gebouw het predicaat van 'eerste wolkenkrabber in Breda'. In de jaren negentig nam de Rabobank er zijn intrek. Twintig jaar later vertrok de bank naar de Vlaszak. Vanaf 2013 stond het complex leeg.

Ambitie Breda Volgens de eerste plannen zou de bestaande bouw worden gestript en verbouwd. Toch kwam de sloophamer eraan te pas en bleef alleen de bestaande constructie aan de Concordiastraat staan. Het werd de 'basis' voor 28 tweekamer appartementen. Het deel aan de Markendaalseweg werd tien verdiepingen hoog met tachtig tweekamerwoningen en vijftien studio's. Hiermee is CityTwin een mooie stap in de ambitie van Breda om voor 2023 zesduizend woningen te hebben gerealiseerd.

CityTwin: 123 startersappartementen in het centrum

Met elektrische deelauto's voor bewoners

Joost de Rijke stelde zichzelf vorig jaar drie doelen: een afstudeerstage, een baan én nieuwe woonruimte. Geen geringe doelen voor een student en starter op de woon- en arbeidsmarkt. De Rijke slaagde erin zijn voornemens alle drie te verwezenlijken. Bij de Gemeente Breda vond hij een stageplek en daarop aansluitend een baan.

En hij is een van de eerste bewoners van CityTwin, de nieuwbouw op de hoek van de Concordiastraat en Markendaalseweg.



Wooncarrière Vanaf zijn komst in Breda doorliep De Rijke de gebruikelijke route van studentenkamer bij een particulier naar een studentenstudio. Nu beschikt hij over een nieuw, ruim en betaalbaar appartement. “Mijn eerste kamer was veertien vierkante meter en ik deelde de keuken en badkamer. Nu woon ik op een 48 vierkante meter en heb ik alles voor mezelf. Alles is nieuw, het is gestoffeerd, ik heb een eigen berging, het dubbelglas in de ramen isoleert zo goed dat ik ook nauwelijks iets hoor van het langskomend verkeer.”

Elektrische deelauto's CityTwin is met overal vloerverwarming, perfecte isolatie en energie opgewekt door een warmtepomp niet alleen duurzaam gebouwd. Ook over de vervoersmogelijkheden van de bewoners is nagedacht. Breda wil het centrum autoluw maken, daar passen geen 123 parkeerplaatsen bij. “Alle bewoners kunnen gebruik maken van vier elektrische deelauto's.” De Rijke herkent zich wel in het concept. “Je ziet het steeds meer, het is net zoals die elektrische deelscooters. Zo'n deelconcept is zo gek nog niet. Veel privéauto's staan vaker stil dan dat ermee wordt gereden, met elkaar delen betekent minder auto's en dat is positief voor het milieu.”

Doorkijk op de Nieuwe Mark De Rijke woont op de eerste verdieping met uitzicht op de Markendaalseweg, nu een straat met leegstaande kantoorgebouwen. Die gaan volgend jaar tegen de vlakte. Er komen zeven appartementsgebouwen voor terug met doorzichten op de Nieuwe Mark, onder meer vanaf de Concordiastraat. De Rijke: “Straks kijk ik op het water en zit ik vlak bij het stadspark bij de Seeligkazerne.” ■

BOUWJAAR 2020 / ADRES
MARKENDAALSEWEG/CONCORDIASTRAAT
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
HCM ONTWIKKELING / **BANK > WONEN**





Aan de buitenkant zie je niet dat de twee huurhuizen van binnen met met elkaar zijn verbonden

Het lijken twee gewone eengezinswoningen in de Tongerenstraat in Breda, niets is minder waar. De huizen herbergen gezinshuis El Noor. El Noor betekent Het licht. Je voelt je gelijk welkom als je binnenstapt. Op dit moment wonen er negen kinderen van vijf tot vijftien jaar. Zij vinden bij Mohammed en Jamila Yaqini een veilig thuis. Jamila en Mohammed begonnen 'El Noor' langs een bijzondere weg.

El Noor, Kom in het Licht

Eén warm gezinshuis in twee met elkaar verbonden huurwoningen

Het echtpaar Mohammed en Jamila Yaqini heeft al een lange loopbaan in het opvangen van kinderen. In 2011 startten zij als pleegouders. Mohammed: "In die tijd hadden we veel kinderen met veel problematiek. Een van de voogden zei 'waarom beginnen jullie geen gezinshuis?', hij dacht dat we dat al waren, hij vond dat we veel structuur, aandacht en zorg gaven." Jamila en Mohammed wilden het wel maar hadden de ruimte niet.

De ideeën van een gezinshuis raakte in een stroomversnelling toen bleek dat de woning naast hen leeg kwam.

"Dat was in 2017, we hebben toen in januari een aanvraag ingediend bij de woningbouwvereniging Alwel."

Zijn vrouw belde de gemeente. "Ze vonden het een heel goed idee en hebben een goed woordje voor ons gedaan bij de woningbouwvereniging."

Meer opvang nodig De aanvraag nam ruim een half jaar in beslag. "Het is niet makkelijker, eerder moeilijker omdat het een huurhuis is", gaat Mohammed verder.

"We hebben een plan gemaakt waarin we vertelden wat ons doel is en waarom we een extra huis wilden naast ons huis."

Jamila: "De woningbouwvereniging reageerde positief, ze zagen het maatschappelijke belang ervan in. Er is veel te weinig ruimte voor kinderen die even niet thuis kunnen wonen. En daarom hebben ze ons geholpen."



De keuken over de hele breedte van de voormalige 2 woningen



Buitenspelen in een grote tuin.

BOUWJAAR 1960 / **ADRES**
TONGERENSTRAAT BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR ALWEL /
2 WONINGEN > 1 WONING

“Kinderen moeten liever niet naar een crisis-opvang. Bij ons wonen ze in een gewoon huis in de wijk, ze groeien op als andere kinderen, gaan naar school, hebben een bijbaantje.”

Toch een binnendoor Na een grondige verbouwing werd het buur-huurhuis in gebruik genomen. De eerste twee jaar was er nog geen binnendoor van het ene pand naar het andere. Jamila: “Bij slecht weer was dat niet fijn en het was ook niet gezellig.” Opnieuw maakten Jamila en Mohammed verbouwingsplannen. Mohammed: “De woningbouwvereniging was niet gelijk zo’n voorstander. Op hun advies hebben we eerst een aanbouw gezet over de hele breedte van beide huizen.” Uiteindelijk kwam er toch toestemming om beneden een tussenmuur weg te halen. “Boven kwam geen doorgang maar hebben we wel alle kamers opnieuw ingedeeld en ingericht met voor iedereen sanitair.” Jamila: “We hebben boven een meisjes- en een jongenskant. Dat is heel prettig, je weet wie waar is in huis, het is makkelijker toezicht houden. Soms hebben we heel moeilijke kinderen, en dan weet je zeker, die zit veilig op haar kamer boven in haar huis.”

Het krijgen van toestemming was bijzonder omdat het een huurhuis betreft. “We hebben de gemeente overtuigt dat het een maatschappelijk belang heeft. Bij de opening toen het nog twee huizen waren, hebben de wethouder en directeur van de woningbouwvereniging het kunnen zien. Ze vonden het geweldig en zo mooi. Dat heeft meegeholpen om de toestemming te krijgen. We doen het ook voor de kinderen, niet voor onszelf.”

Van mij mogen ze komen “Er is een groot tekort aan gezinshuizen”, vervolgt Jamila. “We krijgen vaak telefoontjes, je kunt niet alle kinderen helpen, dat is heel moeilijk. Ik heb nu een jongen van langverblijf, die heeft zeven jaar in crisis-groepen gewoond, en is langs de huizen gaan lopen of hij daar alsjeblieft mocht komen wonen. Zodra hij ziet dat de telefoon gaat, zegt hij ‘weer een plek nodig, van mij mogen ze zo komen, want ik heb zelf zo lang op een plek gewacht.’”

Soms zijn transformaties in het vastgoed klein en valt het aan de buitenzijde niet eens op, dit voorbeeld laat de maatschappelijke meerwaarde heel goed zien. ■

Stadsarchief Breda



BOUWJAAR 1978 / **ADRES**
HOUTMARKT 33 BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR VERENIGING VAN
EIGENAREN COMPLEX HOUT-
MARKT / **OPSLAG** > **WINKEL**



VINTAGE SCHATTEN ÉN CIRCULAIRE HOTSPOT bij Parels Breda

[On]Benut Breda / 94



Storemanager Raymond Tillieu is trots op 'zijn' winkel en alles wat er in staat.



Parels Breda is een winkel vol verrassende spullen op een uitnodigende locatie in de magnifiek vernieuwde Houtmarkt. Ieder voorwerp vertelt een verhaal. Ze zijn met liefde uitgesteld op fraaie meubels van hergebruikt materiaal opgesteld in een lichte witte ruimte. De beoogde sfeer van een galerie is goed getroffen, beaamt storemanager Raymond Tillieu. Opvallende stukken die op dit moment in de winkel liggen, zijn een originele Gispens kapstok, een metalen trapauto, een naaidoos in primaire kleuren ontworpen door J. Feders en een paarse metallic Vespa helmkoffer voor achter op de scooter. "Iedere paar dagen staat er wel weer iets anders."

Bron voor de inventaris is Vindingrijk Kringloopwarenhuis aan de Riethil. Tillieu begon er zo'n zeven jaar geleden. Hij zette daar de webshop op waar je bijzondere en zelfs kostbare items uit de kringloop kunt vinden en kopen.

Eind vorig jaar bedacht Merel Mulders het idee voor Parels. Ze is projectleider leegstand en transformatie bij de Gemeente Breda, kende Vindingrijk én de nog lege ruimtes in de Houtmarkt. Ze had het idee om in één van de, toen nog lege ruimtes, op een zichtbare plek in de stad een tweede vestiging van Vindingrijk te openen. Collega's van Vindingrijk en de gemeente raakten met elkaar in gesprek. Ondertussen onderging de Houtmarktpassage een intensieve opknappingsbeurt. Makelaar Maurice Vermeulen werd benaderd voor de winkelinfilling van de Houtmarkt. Er werd gezocht naar eruit springende winkelconcepten. Een vintagewinkel zou daar geweldig in passen. Een + een = drie. Vindingrijk zou haar kringloop 'parels' gaan verkopen in de Houtmarkt én ruimte bieden voor circulaire ontmoetingen.

Het Bredase ontwerpduo Kim en Koen, dat bekend staat om hun circulaire aanpak, werd gevraagd voor de conceptontwikkeling en om Parels in te richten.

"De gesprekken en alle voorbereidingen waren voor ons vanuit Vindingrijk wat wennen. Werkgroepen, veel discussie en overleg over stijl en ontwerp. Wel moet ik zeggen, hadden we het zelf gedaan dan zou het niet zo creatief zijn geworden."

Sfeer van een galerie Kim en Koen gingen voor een galeriesfeer met op de wanden uitleg over hervinnen en hergebruiken. Ze ontworpen stapelbare tafeltjes die voor een verrast 'kijk, wat ik hier heb!' gevoel zorgen. "Met de tafels maken we opstellingen in verschillende hoogtes en grootte. Als je door de winkel loopt trekt telkens iets anders je aandacht. De tafels zijn gemaakt van herwonnen restmateriaal uit de bouw, gekregen van aannemer Maas-Jacobs." De vakmannen van de Facilitaire Theaterwerkplaats uit de Acaciastraat schuurden, plamuurden en lakten het materiaal tot puntgave meubelstukken.

Ontmoeting Op verschillende plekken in de winkel staan grote nachtblauw geverfde vintage kasten op wielen, ze komen ook van Vindingrijk. Met de kasten is de ruimte makkelijk anders in te delen, zoals rond de groene, ovale tafel achter in de winkel. Die is bedoeld als circulaire ontmoetingsplek voor mensen die tips en ideeën willen uitwisselen. De tafel zelf is al een mooi voorbeeld, want gemaakt uit herwonnen materiaal.

"De gemeente levert kennis en advies over circulariteit. Op woensdagen is er vrije inloop voor allerlei vragen en plannen. Er zullen ook lezingen worden gehouden over bijvoorbeeld verpakkingsvrij ondernemen en hoe 'ontspul' je, of over circulair bouwen."

'Tussen kunst en kitsch'

Naast de fysieke winkel is er een webshop, die is inmiddels al aardig gevuld, met op dit moment o.a. een Alessi Design blikopener en een vintage Plattofix rekje voor vinyl. "We prijzen de spullen zelf, daar doen we onderzoek voor. En we krijgen cursussen waardeherkenning van Marcel Brouwer, hij was taxateur bij veilinghuis Christie's en hij doet mee met het tv-programma 'Tussen kunst en kitsch'. Ook al was het proces volgens Vindingrijkse begrippen wat complexer dan gewend, Tillieu is blij met het resultaat. "Er is hier een fijne sfeer, mensen nemen de tijd om dat te zeggen." ■





KAMU

BOUWJAAR 1866 / **ADRES**
BOSCHSTRAAT 31 BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER /
WINKEL > HORECA



VOORMALIGE CAMPIE

BOUWJAAR 1922 / **ADRES**
HAAGWEG 11 BREDA /
STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER /
WINKEL > WONEN



WILHELMINA- SINGEL

BOUWJAAR 2020 / **ADRES**
WILHELMINASINGEL 42-44 BREDA /
STATUS BOUWFASE / **EIGENAAR**
MAAS-JACOBS / **FABRIEK > WONEN**



HEERBAAN 100 / VOORMALIGE BANK

BOUWJAAR 1979 / **ADRES** HEERBAAN 100
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
VAN DIJNSEN ROBERIK GROEP B.V. / **BANK** >
KANTOOR > **KANTOOR**

nog meer [VAST]GOED INGEVULD

HOGE MOSTEN

BOUWJAAR 2000 / **ADRES** HOGE MOSTEN 8-14
BREDA / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
STICHTING ETTENSEBAAN / **KANTOOR** > **KANTOOR**



LAGE MOSTEN

BOUWJAAR 2000 / **ADRES** LAGE MOSTEN 1-11 BREDA /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR** STICHTING ETTENSEBAAN /
KANTOOR > **KANTOOR**



ER GAAT MEER MOOIS GEBEUREN....

[On]Benut Breda / 98



Tino's: Tiny Experiences houden de binnenstad levendig'

Een route met beleving lokt straks bezoekers door de hele stad

Het is de bedoeling dat Tiny Experiences, kleine belevingen, voor nieuwe aantrekkingskracht in de binnensteden gaan zorgen. Initiatiefnemer en projectleider Emma Kranendonk: "Op verschillende plekken vertellen we de verhalen van de stad op een leuke en leerzame manier met digitale en visuele technieken." Tino's fungeren hierbij eigenlijk als de moderne VVV: verrassen, verbinden en verblijven.

Kranendonk: "Tino's versterken de lokale economie, want bezoekers van de Tino's willen ook koffiedrinken, eten, slapen, cadeautjes kopen en andere bezienswaardigheden bezoeken."

Daarmee zijn de Tino's een aanvulling op het bestaande aanbod in de binnensteden.

Gemeente Breda, de eerste officiële launching partner, deelt Kranendonks enthousiasme.

Het plan is om op zeven plekken in Breda verspreid door de stad Tino's te maken die samen een route vormen.

Kranendonk: "Op deze manier verleiden we bezoekers om de hele stad te bezoeken."

Merel Mulders, projectmanager leegstand en transformatie van gemeente Breda: "Leegstaande winkelruimten zijn uitermate geschikt voor de vestiging van Tinos."

Mulders: "We hopen hiermee een mooie invulling te geven aan leegstaande panden. Dit kan op A-locaties zijn, maar ook in de aanloopstraten."

De ideeën, locaties, financiering en exploitatie, en daarmee de uiteindelijke haalbaarheid van de Tino's, wordt op dit moment samen met Bredase partijen in beeld gebracht. ■





DELPRAT- SINGEL

BOUWJAAR 1902 / **ADRES** DELPRATSINGEL 22-23 BREDA / **STATUS**
PLANFASE / **EIGENAAR** MAAS-JACOBS EN SOMNIUM REAL ESTATE /
KANTOOR > WONEN

nog meer
MOOIS
OP KOMST...

[On]Benut Breda / 100



BACHMAN

BOUWJAAR 1900 / **ADRES** HAAGSEMARKT 29 BREDA / **STATUS**
PLANFASE / **EIGENAAR** PARTICULIER / **WINKEL > WONEN EN HORECA**



KETELHUIS EN PORTIERSLOGE

NIBB- IT / BLOSSEMLOCATIE



BOUWJAAR NIBB-IT FABRIEK 1949 / **ADRES**
ETTENSEBAAN BREDA / **STATUS** PLANFASE /
EIGENAAR / MAAS-JACOBS EN NBU / **KETELHUIS**
EN PORTIERSLOGE > HORECA

[On]Benut Breda / 101



THE STREETFOODCLUB

BOUWJAAR 1912 / **ADRES** VAN COOTHPLEIN 17B BREDA / **STATUS**
BOUWFASE / **EIGENAAR** BROMES ONROEREND GOED B.V. /
BIOSCOOPTHEATER > BOEKHANDEL & HORECA > HORECA

KANSRIJKE PLEKKEN

Verskillende locaties in Breda hebben van lieverlee een totale metamorfose ondergaan. Neem de locatie van de vroegere gemeentelijke sociale dienst aan de Vlaszak. De transformatie naar Tosti Club, Pasta Kantine, de Jongens van Zand en Klei, Bobbi's Bar en de woningen met aan de achterzijde een nieuw sfeervol groen steegje geeft deze straat inmiddels een uitnodigend aanzicht dat veel publiek trekt. Deze levendigheid slaat over naar de kop van de Boschstraat en de Catharinastraat. Nieuwe ondernemers raken geïnspireerd om zich hier te vestigen.

Andere keren transformeren locaties doordat de gemeente een straat of gebied herinricht. Zoals het doortrekken van de Nieuwe Mark vanaf de haven tot voorbij de voormalige Seeligkazerne, waar nu ROC De Rooipannen is gehuisvest. Het nieuwe water brengt straks volop dynamiek in de hoek Karnemelkstraat en Markendaalseweg en lokt mensen naar het stadspark dat bij de Witte Huisjes zal worden ingericht. Nu al profiteert de kop van de Haagdijk ervan. De Haagdijk kreeg sowieso een kwaliteitsimpuls door er een fietsstraat van te maken. Op de kruisingen kwamen gezellige pleintjes met banken en bomen.

ERASMUSPLEIN WORDT GROENE SCHAKEL

Eind 2021, begin 2022 gaat het Erasmusplein in de Blauwe Kei op de schop. In het ontwerp zijn bomen en struiken voorzien, die vogels, vlinders en insecten aantrekken. Goed voor de biodiversiteit! Met een wadi, een verlaagd stuk gazon, wordt overtollig hemelwater opgevangen. Klimaatadaptatie op zijn best. Een wadi is een groene en praktische oplossing voor de steeds heviger regenvuilen. Het Erasmusplein vormt straks een schakel in het groene lint door de wijk Blauwe Kei. Door te investeren in de openbare ruimte, wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de stad.

HIPPE HOUTMARKT

Bij de opening in 1978 was de Houtmarktpassage zijn tijd ver vooruit. Waar deze in de beginjaren floreerde ontstonden later problemen en kwam er steeds meer leegstand. In november 2019 ging de vernieuwde Houtmarkt open, de entrees werden flink aangepakt, de passage verdween en er werd een winkelstraatje gecreëerd. Het winkelpubliek loopt van de parking door de nieuwe ingang aan de Akkerstraat zo het winkelstraatje in.

Naast vele andere hippe winkels, vind je bij Parels Breda je unieke vintage spullen én een circulaire hotspot met tips, informatie en lezingen over duurzaamheid. Met de binnenkort te openen toegang tot het stadsriool heeft de Houtmarkt er een publiekstrekker bij!

TRANSFORMATIE KPN GEBOUW OPMAAT VOOR KERKSTRAAT - WINKELSTRAAT

In het KPN gebouw, het voormalige postkantoor aan de Oude Vest, komen naast woningen een of twee grootschalige winkels en horeca, is het plan. De Kerkstraat tussen de Houtmarkt en het KPN-gebouw wordt hiermee een volwaardige winkelstraat, die straks gaat zorgen voor een winkelrondje erbij in de binnenstad van Breda.

VAN COOTHPLEIN: EEN STUKJE PARIJS IN BREDA

Lang was Hotel van Ham zowat de enige plek waar je vanachter je biertje voorbijgangers kon bestuderen. Eind vorige eeuw sloot de doorsteek naar de Keizerstraat en werd de glitterrotonde aangelegd. Tegenwoordig doet het Van Coothplein Frans aan met volop keuze uit terrassen en restaurants. De reuring slaat over naar de Markendaalseweg en Nieuwe Ginnekenstraat. Zodra de eerste zon er is, zitten de terrasjes gezellig vol. Komend jaar komt in het nu lege Grand Theater The Streetfood Club met een mix van recepten geïnspireerd op eten uit de sloppenwijken van Mexico tot en met het eten uit de straten van Bangkok.

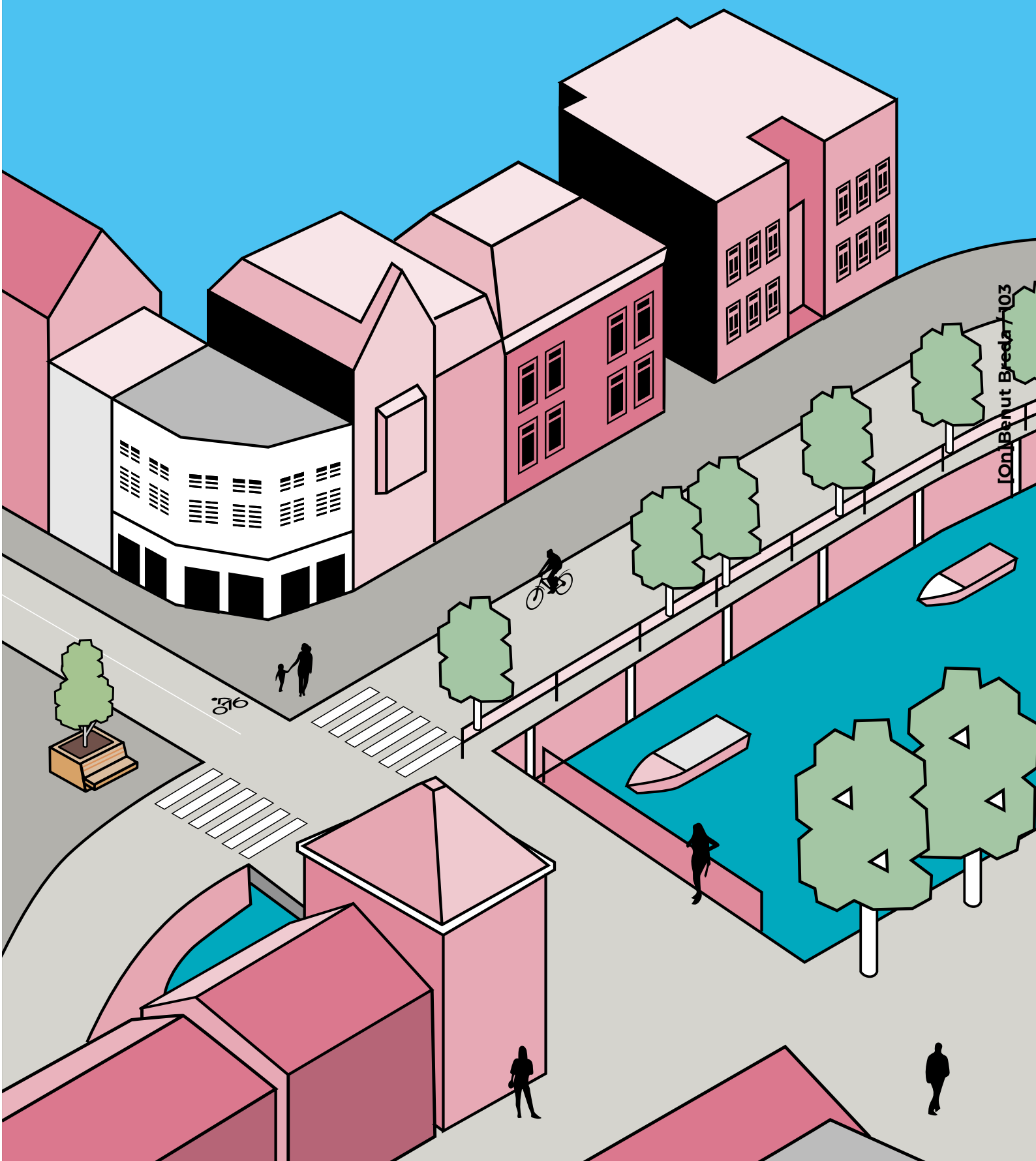


Zo zag het Van Coothplein er eind vorige eeuw uit



Zo ziet het Van Coothplein er nu uit

De Haagdijk kreeg een kwaliteitsimpuls door er een fietsstraat van te maken. Op de kruisingen komen in de toekomst nog gezellige pleintjes. De plantenbakken/bankjes zijn inmiddels geplaatst en geven een gezellige sfeer.



Een nieuw plan indienen

Heeft u een initiatief en wilt u uw plan indienen bij de Gemeente Breda? Dat kan via deze link: www.breda.nl/initiatiefplan

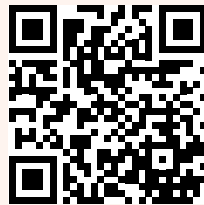
Praktische informatie

Inspiratie



www.erfgoedstem.nl
TV programma 'Sloop of hoop', inspiratie over leegstand projecten in Noord-Brabant

Agrarisch vastgoed



www.nvm.nl
Agrarisch vastgoed nieuws van makelaarsvereniging NVM

Herbestemmen van monumenten



www.cultureel-erfgoed.nl
Informatie met verschillende invalshoeken over de toekomst van kerkgebouwen

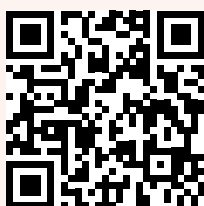


www.monumenten.nl
Alles over onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen met een community om ervaringen en kennis en tips uit te wisselen of om specialisten te vinden.



www.monumenten-beheerbrabant.nl
Kennis en nieuws over behoud Brabantse culturele erfgoed door monumenten te verwerven, te restaureren en verantwoord te herbestemmen.

Advisering



www.stadsherstel.breda.nl
Alles over stadsherstel in de Gemeente Breda



www.boei.nl
Kennis en nieuws over professioneel restaureren en herstellen van cultureel erfgoed

Plannen, visies en kennisdossiers



www.breda.nl/omgevingsvisie
Omgevingsvisie 2040 Breda, toekomstvisie op stad en buitengebied van de Gemeente Breda



www.kennisbank.breda.nl
Nota's, plannen en collegebesluiten



www.brabant.nl/dossiers
Themadossiers ruimtelijke ordening leegstand van de provincie

Colofon

Contact en nadere informatie

Gemeente Breda
Breda, juni 2021
1e druk - versie 2
Projectteam leegstand en transformatie
Merel Mulders
contact@breda.nl

Fotografie

Edwin Wiekens fotografie
www.photed.com,
tenzij anders vermeld.

Historische foto's Breda
Stadsarchief Breda,
tenzij anders vermeld.

Opmaak

Vormgeving
Gemeente Breda

Illustraties

Wim Reichardt

Tekst en interviews

Carla van Gaalen
www.carlavangaalen.nl

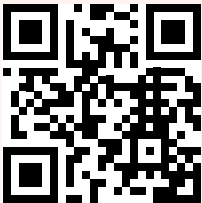
Eindredactie

Gemeente Breda



Transformaties digitaal op www.transformatiebreda.nl

Verduurzaming



www.rvo.nl
Hoe onderneem je duurzaam? Welke subsidies zijn er? Tips en info van rijksoverheid.



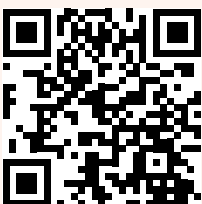
www.rijksoverheid.nl
Alles over renovatie en duurzaam verbouwen



www.rvo.nl
Checklist en informatie over Label C kantoren per 1 januari 2023



www.verbeterjehuis.nl
Kom ik in aanmerking voor energie subsidie (info rijksoverheid)



www.herbestemming.nu
Lopende herbestemmingsprojecten en kennisdossiers uit heel Nederland



www.vng.nl
Leegstand, transformatie en herbestemming informatie



www.wetten.overheid.nl
Actuele Leegstandwet van de overheid

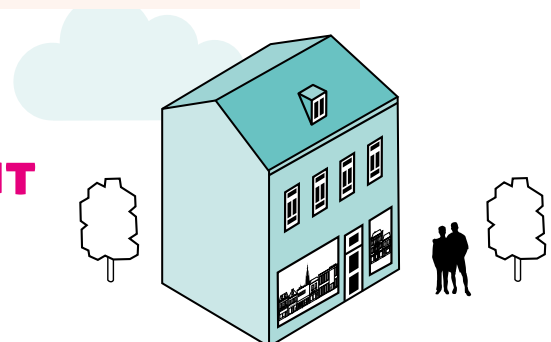


www.ruimtelijkeplannen.nl
Online loket voor ontsluiten digitale ruimtelijke plannen uit heel Nederland



[On]Benut Breda

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







'Transformaties gaan lang niet altijd van een leien dakje. Maar met geduld en het blijven denken in mogelijkheden kun je bergen verzetten.' - Daan Quaars



BREDA
BRENGT HET SAMEN



[On]Benut Breda

[On]Benut Breda
Uitgave nr. 4, 2021
Oplage: 1.000
Te druk

Gemeente Breda
Projectteam leegstand en
transformatie

Drukwerk: Drukkerij Koevoets

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