

Bijzonder wonen

Cosun I / Tuinen van Genta /
Van winkel naar woning Haagweg /
Tijdelijk bestemming Antiloostraat /
Van bloemist naar woning

[Her]benut erfgoed

Klavers Jansen / Wonen en
werken op stand Delpratsingel

[VAST]GOED VERDUURZAMEN

Avans high-end studielocatie /
Druivenstraat in de lift / de Burcht /
Kansrijke plekken

Extra in het buitengebied

Bij Snoek

Transformaties bij Brabantse burens

Eindhoven / Den Bosch /
Helmond / Tilburg

Verbouwd voor & door ondernemers

Stijlvol in de Tulpenstraat /
Wijnhuis Vintges Ulvenhout /
Bloesem Vintage / Ster Zorg /
Start-up B'WISE Incubator

HERBESTEMMING IN DE DORPEN

Van bank naar gezondheidscentrum

Vernieuwd in de binnenstad

BIG BELLY BAR & GARDEN / LOYS Creating
Happiness / Marksingel transformeert /
Zoet kleurt de Nieuwe Haagdijk /
Wonen boven winkels

ER GAAT MEER MOOIS GEBEUREN . . .



Indruk transformatie Sigarenfabriek Van Genta
Bron: Synchroon BV





Wethouder Daan Quaars

Voorwoord

Iedere transformatie staat op zichzelf en kent zijn eigen dynamiek. Een transformatie kan dan ook in verschillende opzichten 'indrukwekkend' zijn.

Indrukwekkend, want omvangrijk: kantoorpanden worden woningen, zoals bijvoorbeeld in het Cosun project aan de Ettensebaan met maar liefst 265 woningen. In de eerste fase wordt het voormalige hoofdkantoor van Suiker Unie / Cosun getransformeerd naar 39 appartementen.

Indrukwekkend, want complex. Het slagen hangt af van veel factoren. Zo lijkt woningen creëren boven winkels in de binnenstad misschien snel en eenvoudig te doen. Maar dat blijkt in de praktijk vaak een ingewikkelde puzzel.

En indrukwekkend ook, qua inspanning. Een voorbeeld hiervan staat op de omslag van deze vijfde [On]Benut Breda: de voormalige Sigarenfabriek Van Genta aan de Teteringsedijk uit begin vorige eeuw. Het vraagt veel verbeeldingskracht om in de huidige opstallen de schitterende woonruimtes te zien die daar gaan komen.

En toch gaat het gebeuren, de visual links is een voorproef van hoe het eruit gaat zien. Dankzij veel creativiteit, inhoudelijke kennis, vasthoudendheid en goed overleg staan hier straks jaloersmakende sfeervolle appartementen met zorgvuldig vormgegeven elementen die de cultuurhistorische waarde weer laten spreken.

Transformeren is niet in een paar woorden te omschrijven. Het gaat om het laten samenvallen van ideeën met realistische uitvoerbaarheid. Partijen die elkaars kennis en kunde waarderen en samenbrengen, maken succesvolle transformaties.

Gezien de verhalen in dit magazine [On]Benut Breda slagen wij daar met onze partners in.

Daan Quaars

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Digitalisering



INHOUD



2 [ON]BENUT BREDA

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

12 BIJZONDER WONEN

- 14 Cosun I
- 16 Tuinen van Genta
- 18 Van winkel naar
wonen Haagweg
- 20 Tijdelijke
bestemming
Antiloostraat
- 22 Van bloemisterij
naar woonruimte

24 HERBENUT ERFGOED

- 26 Klavers Jansen
- 30 Wonen en
werken op stand
Delpratsingel

34 [VAST]GOED VERDUURZAMEN

- 36 Transformatie
Avans: high-end
studielocatie
- 38 Bedrijventerrein
Druivenstraat
- 42 Winkelcentrum
de Burcht
- 44 Kansrijke plekken

46 EXTRA IN HET BUITENGEBIED

- 48 Bij Snoek

AAN HET WOORD



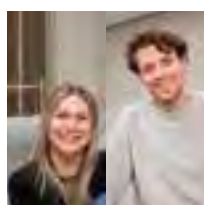
3 DAAN
QUAARS



7 MEREL
MULDERS



16 PIET
ROMME



18 ELKE &
DAVID



20 JESSE
IJSENDOORN



22 ELLEN &
BART



36 ERNEST PIETERS EN ARNAUD
OPDAM



38 MAURICE VERMEULEN EN
JURRIËN HAAST



42 DIRK
ZONNEVIJLLE



48 FAMILIE
SNOEK



72 ELINE EN BRAM



74 JANET SCHELTINGA EN
MABA JARBOU



80 JASPER
RAAIJMAKERS



86 JET VAN DE
GRIENDT



50 TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN

- 52 Natlab
Eindhoven
- 54 Heilige Harten-
kerk Den Bosch
- 56 De Loods
Helmond
- 60 Stadsbrouwerij
Tilburg 013



62 VERBOUWD VOOR & DOOR ONDERNEMERS

- 64 Ondernemers
Tulpenstraat
- 68 Wijnhuis Vintges
Ulvenhout
- 70 Bloesem Vintage
- 72 Ster Zorg
Princenhage
- 74 Startup B'WISE
Incubator



78 HERBESTEMMING IN DE DORPEN

- 80 Gezondheids-
centrum in
Teteringen



84 VERNIEUWD IN DE BINNENSTAD

- 86 BIG BELLY BAR
& GARDEN
- 88 LOYS Creating
Happiness
- 90 Transformatie
Marksingel
- 92 Zoet Nieuwe
Haagdijk
- 94 Wonen boven
winkels



98 ER GAAT MEER MOOIS GEBEUREN

- 102 Praktische
informatie



[On]Benut Breda / 5



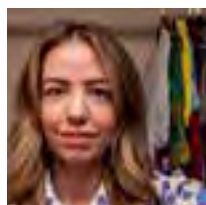
26 MONIQUE VAN BEEK, ONNO VAN DER HEIJDEN
EN JEROEN HOEFSLOOT



30 WIJNAND VAN DER VELDEN, KRIS MAAS EN
SANDER VAN SAMBEEK



64 PIET BACKX, KIM SCHENK EN KLAAS DIJKHOFF



68 ALEXANDER
VINTGES

70 KAY
VERHAGEN



88 LOYS EN NATHALIE



90 STEVEN
BIESIOT



92 JOS VAN BEIJNEN EN ROMY



94 IVO DE
BRUIN

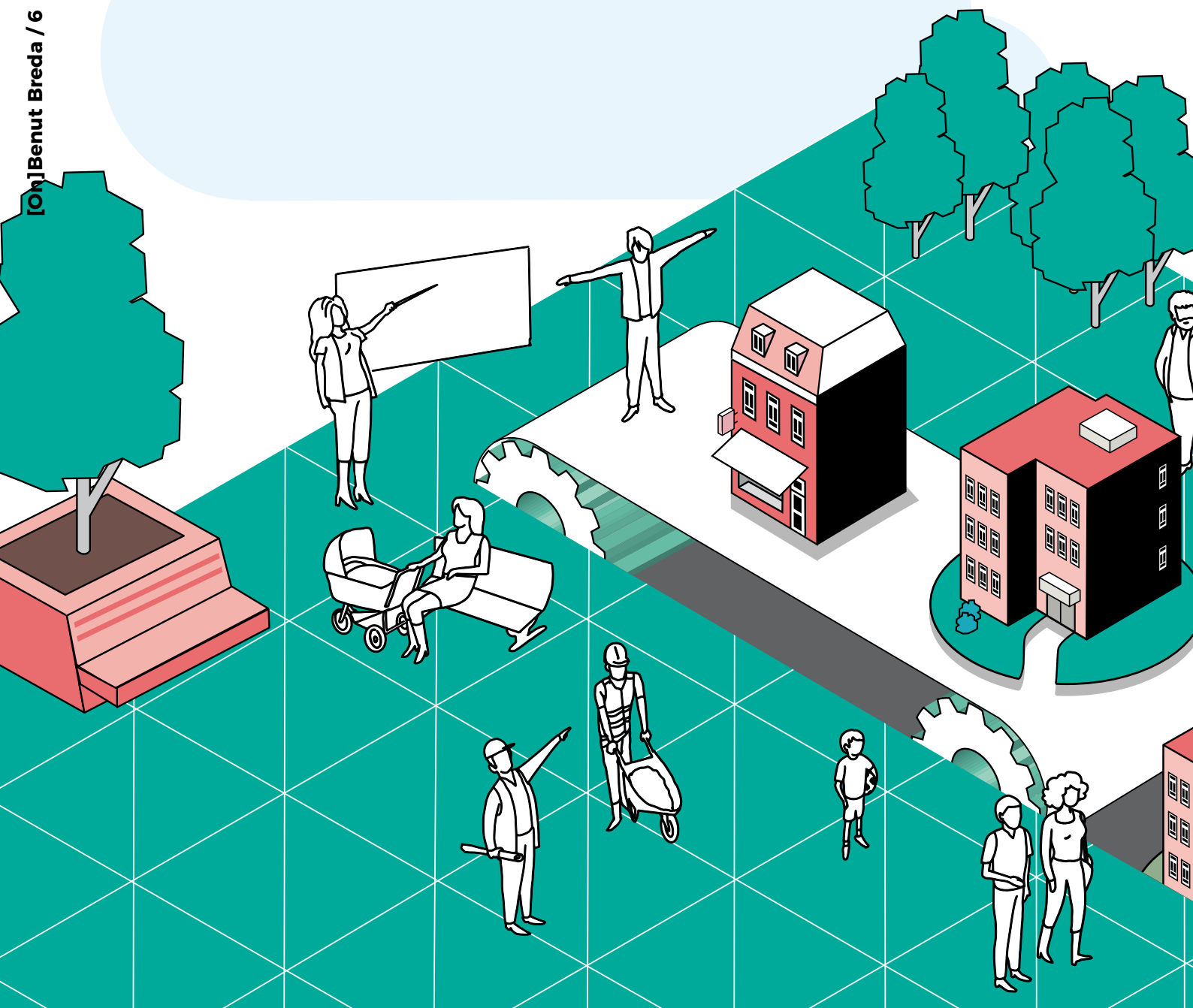


WIE MAKEN TRANSFORMATIES MOGELIJK?

Ideeën 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!



Merel Mulders



Breda iedere dag een stukje mooier maken

Leegstand van panden in de stad en de omliggende dorpen van Breda is nog niet verdwenen, maar wel gaan we de goede kant op! In dit vijfde magazine [On]Benut Breda nemen we u graag in deze positieve trend mee.

Bij een transformatie is aan de buitenkant niet altijd alles zichtbaar van wat zich achter de schermen afspeelt. In dit magazine laten we de bijzondere verhalen erover graag zien. Hoe ontstond het idee, hoe kwamen alle partijen samen, welk geheim gaf een gebouw prijs en welke plotwendingen ontstonden tijdens het transformatieproces? Bij alle stappen, van idee tot uitvoering, zit het soms mee maar het kan ook tegen zitten. Of het nu om een transformatie van een winkel naar een woning gaat, het realiseren van schitterende appartementen in een voormalig kantoorpand of het verwezenlijken van inspirerende werkruimte voor (startende) ondernemers. Het hele proces begint bij een goed idee en een makelaar kan de verbinding leggen tussen pand en initiatiefnemer. Vervolgens zal een investeerder gezocht worden die bereid is te financieren en maakt een architect een mooi ontwerp.

Voorwaarde is dat het idee passend is binnen gemeentelijke beleidskaders en (landelijke) wet- en regelgeving. Contact met de omgeving is eveneens onderdeel van de planvorming. Samenwerking met en tussen veel verschillende partijen is cruciaal. Een nieuwe uitdaging die er het afgelopen jaar bij is gekomen, is de beschikbaarheid van (betaalbare) bouwmaterialen.

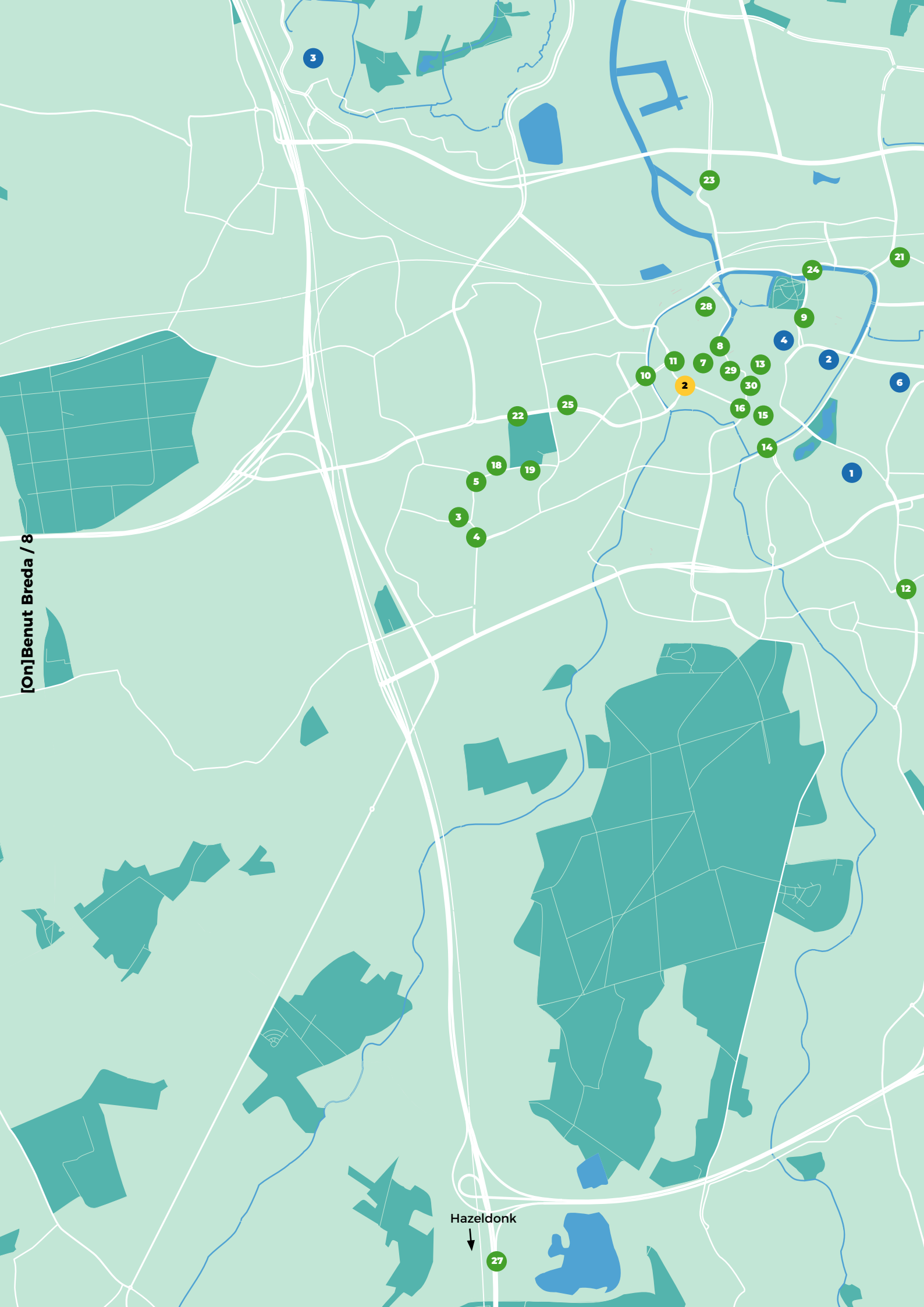
Ook in de binnenstad gebeurt veel. Die verandert van een plek om te winkelen, uit eten te gaan en te stappen, naar een plek voor vermaak, beleving en ontmoeting. Meer nadruk ligt op de mix van functies en de aantrekkelijkheid van de omgeving. Daarbij wordt de binnenstad meer en meer een plek om te wonen.

Onze bourgondische cultuur, de historie van de stad, de gastvrijheid van de Bredanaar en creativiteit zijn belangrijke waarden binnen het profiel van de binnenstad. Het voortbestaan van veel winkels staat onder druk door de concurrentie met de verkoop via internet. De coronacrisis heeft dit versterkt. De bestaande leegstand in de binnenstad wordt niet meer vanzelfsprekend ingevuld met nieuwe winkels. Ruimte boven winkels geschikt maken voor wonen, is een van de invullingen die de levendigheid van de binnenstad mede kunnen aanvullen. In één van de interviews wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

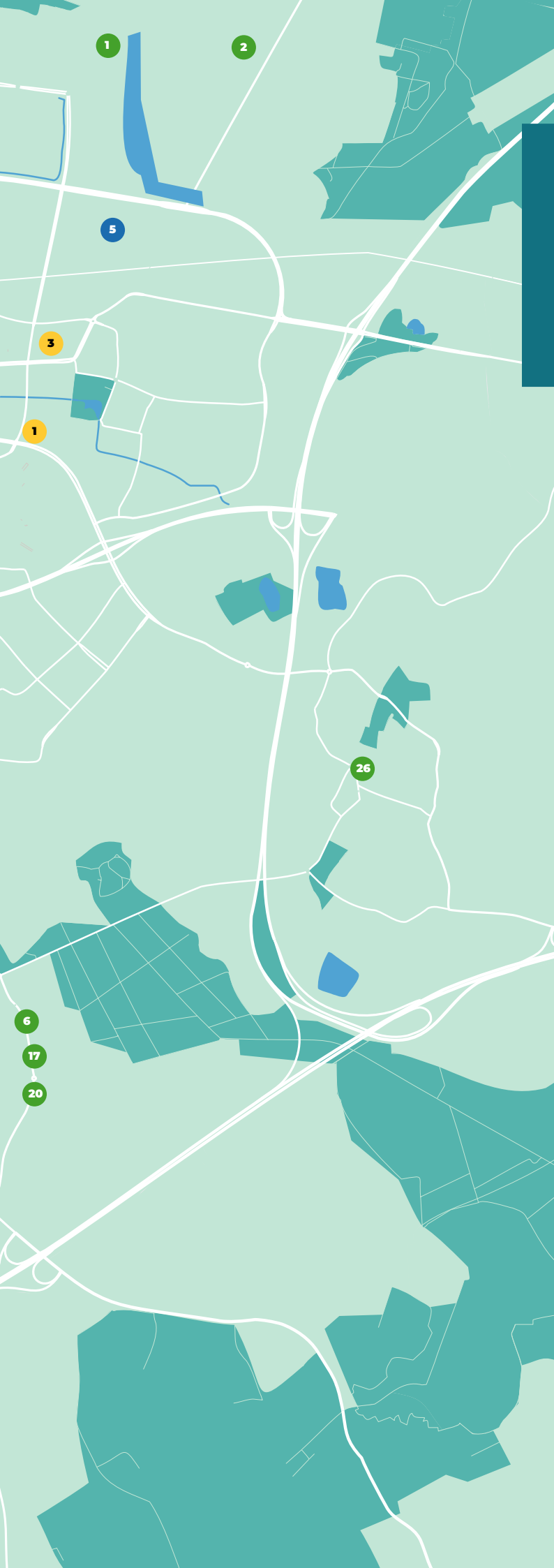
Er blijft een flinke transformatie-opgave van onbenutte en soms nu nog benutte ruimte. Toch neemt de leegstand stukje bij beetje af. De grafieken laten een dalende lijn zien, maar we zijn nog niet klaar. De belangrijkste sleutelwoorden in het transformatieproces zijn en blijven denk ik: lef, flexibiliteit, creativiteit, maatwerk, geduld en samenwerken. Samen met de collega's die werken aan het programma [On]Benut Breda leveren we een bijdrage om Breda iedere dag een stukje mooier te maken.

Merel Mulders
Programmamanager [On]Benut Breda





Overzicht transformaties

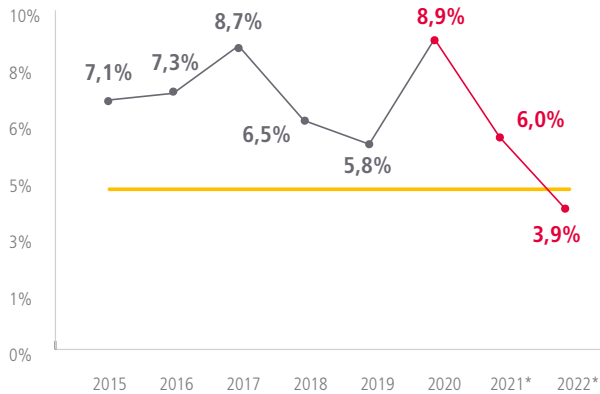
- 
- 1** Ondernemersruimtes, Tulpenstraat 75, Breda
 - 2** B'WISE Incubator, Claudius Prinsenlaan 14, Breda
 - 3** Asamco, Westbroek 34, Breda
 - 4** Loavies, Veemarktstraat 60, Breda
 - 5** 076@work, Druivenstraat 47, Breda
 - 6** Avans Hogeschool, Lovensdijkstraat 61, Breda

 - 1** Avans Hogeschool pop-up, Beverweg 4, Breda
 - 2** Bloesem Vintage, Fellenoordstraat 52, Breda
 - 3** Studentenhuisvesting, ondernemersruimtes, Antilooopstraat 67, Breda

 - 1** Bij Snoek, winkel, Zwarte Dijk 2, Teteringen
 - 2** Gezondheidscentrum, Willem Alexanderplein 2, Teteringen
 - 3** Wonen, Doelen 43, Breda
 - 4** The Lexsons, Dreef 66, Breda
 - 5** Gusto di Pol, Haagsemarkt 29, Breda
 - 6** Winkel en appartementen, Dorpstraat 50, Ulvenhout
 - 7** Loys Creating Happiness, Haagdijk 19, Breda
 - 8** Big Belly Bar, Prinsenkade 3, Breda
 - 9** Restaurant Chidoz, Boschstraat 9, Breda
 - 10** Zoet Café, Nieuwe Haagdijk 52, Breda
 - 11** Trumpi Time, Nieuwe Haagdijk 1, Breda
 - 12** Seydlitz Notarissen, Allerheiligenweg 1, Breda
 - 13** Bank 15, Sint Janstraat 11, Breda
 - 14** Wonen, Marksingel 1, Breda
 - 15** On Stage Experience, Cinnekenstraat 88, Breda
 - 16** Subway, Karnemelkstraat 10, Breda
 - 17** Wijnhuis Vintges, Dorpstraat 83, Ulvenhout
 - 18** Ster Zorg, Haagweg 480, Breda
 - 19** Wonen, Haagweg 409, Breda
 - 20** Wonen, Molenstraat 1, Ulvenhout
 - 21** Wonen, Hoge Steenweg 59, Breda
 - 22** Wonen, Cosunpark I, Breda
 - 23** Cultuurcluster, Speelhuislaan 155, Breda
 - 24** Wonen en werken, Delpratsingel 22-24, Breda
 - 25** Wonen, Ettensebaan 10, Breda
 - 26** Woonboerderij, Kerkstraat 14, Bavel
 - 27** Bedrijfsruimte, Hazeldonk 6011, Breda
 - 28** Maatschappelijke dienstverlening, Middellaan 60, Breda
 - 29** Barones, Karrestraat 8, Breda
 - 30** Wonen boven winkels, Ridderstraat 12 - 14, Breda

(LEEG)STAND

Winkels*



Bron: Locatus

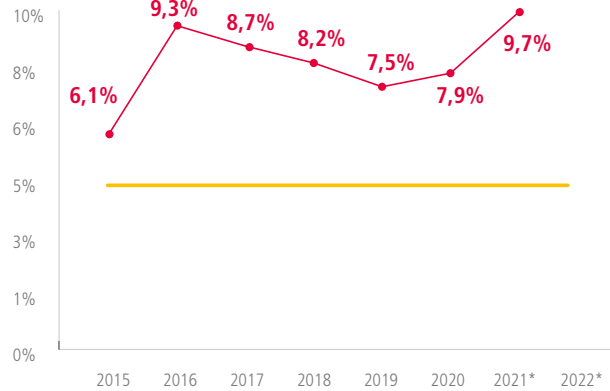
*t/m 2019 bepaalde Locatus de leegstand van detailhandel. Vanaf 2020 wordt de leegstand van alle retail berekend. Er is dus sprake van een trendbreuk tussen de cijfers van 2020/2021 en eerdere jaren.

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.

Bron: CBS leegstandsmonitor 2021 (totaal, kantoren & industrie) & Locatus (winkels)

- Leegstandspercentage
- Leegstandspercentage detailhandel
- Frictieleegstand (5%)

Kantoren



Bron: CBS Leegstandsmonitor 2021

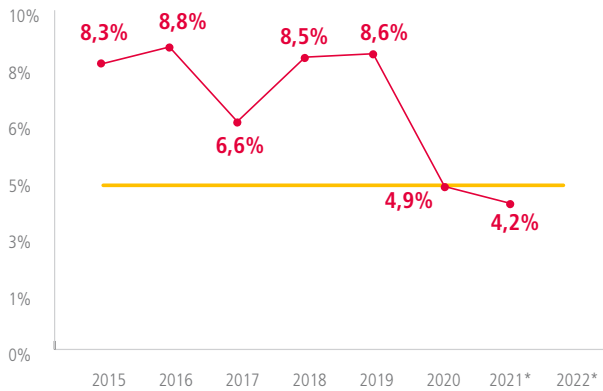
*t/m 2019 bepaalde het CBS de leegstand op basis van IIS WOZ gegevens, vanaf 2020 op basis van LV WOZ. Er is dus sprake van een trendbreuk tussen de cijfers van 2020/2021 en eerdere jaren.

WINKELS

KANTOREN

VAN ZAKEN

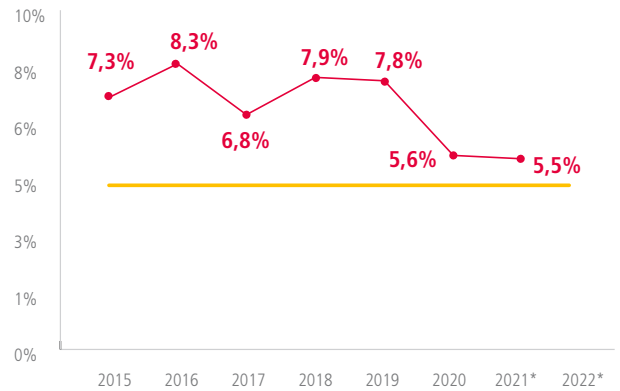
Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen



Bron: CBS Leegstandsmonitor 2021

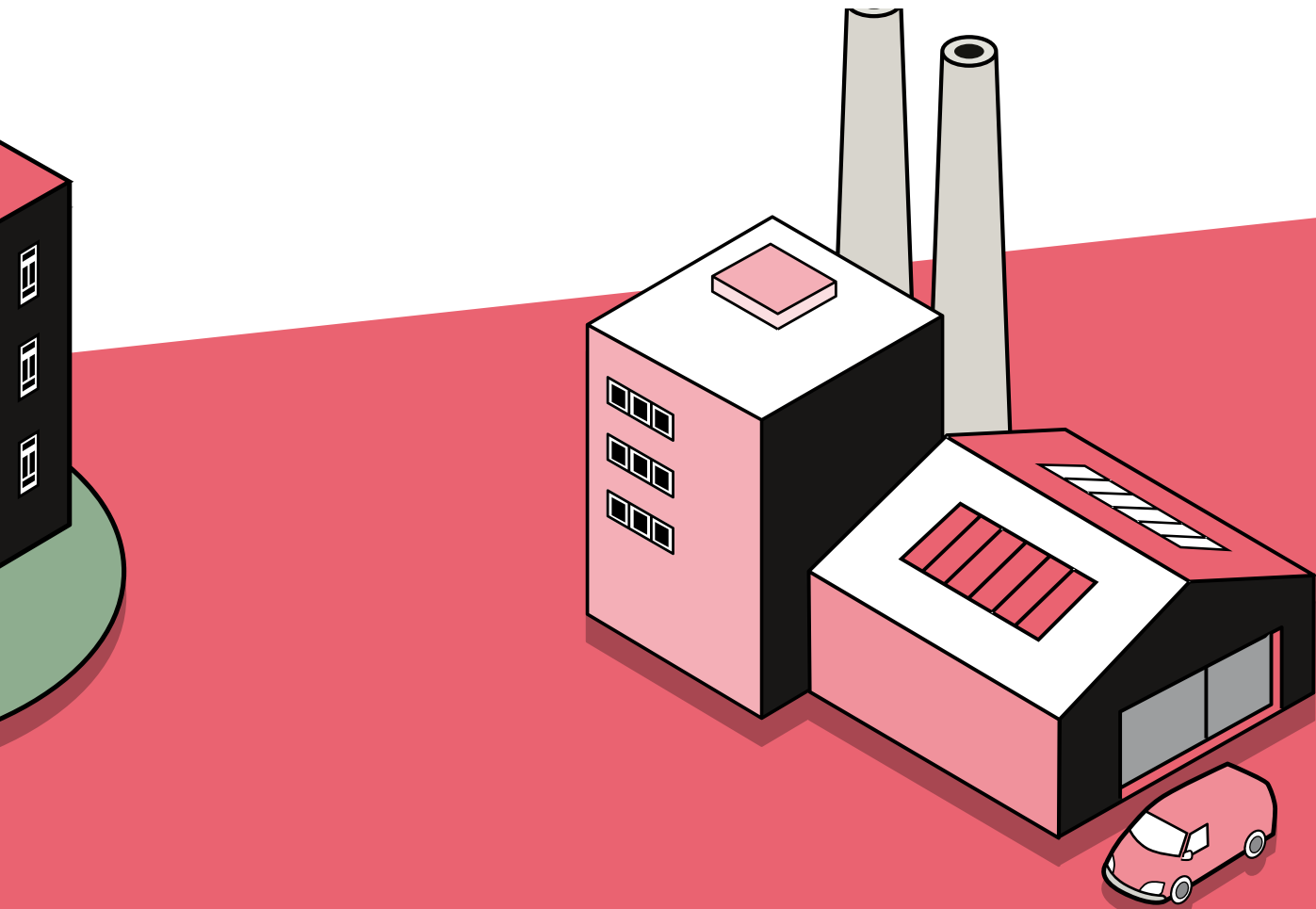
*t/m 2019 bepaalde het CBS de leegstand op basis van IIS WOZ gegevens, vanaf 2020 op basis van LV WOZ. Er is dus sprake van een trendbreuk tussen de cijfers van 2020/2021 en eerdere jaren.

Totaal



Bron: CBS Leegstandsmonitor 2021

*t/m 2019 bepaalde het CBS de leegstand op basis van IIS WOZ gegevens, vanaf 2020 op basis van LV WOZ. Er is dus sprake van een trendbreuk tussen de cijfers van 2020/2021 en eerdere jaren.



BEDRIJFSRUIMTEN OP BEDRIJVENTERREINEN



Deze schitterende trap en het portaal bevonden zich in het kantoorgebouw Suiker Unie / Cosun en moesten helaas wijken om er appartementen van te maken. Dit is in overleg met de oorspronkelijke architect gebeurd.



Het Cosun Park aan de Ettensebaan krijgt een nieuwe invulling. Het wordt getransformeerd naar een woongebied met zes woongebouwen.

Het voormalige hoofdkantoor Suiker Unie / Cosun I bijt daarbij het spits af. In dit gebouw komen 39 appartementen. De oplevering van de appartementen wordt verwacht in 2023.

Bijzonder wonen

PAG 14
Van kantoor-
gebouw naar
woongebied
Cosun Ettensebaan

PAG 16
Van sigarenfabriek
naar woningen
Tuinen van Genta

PAG 18
Van schoenwinkel
Cremers naar
woning Haagweg

PAG 20
Van cateringbedrijf
en woning naar
studentenkamers
en werkruimtes
Antiloostraat

PAG 22
Van bloemisterij
naar de
perfecte woning
Dorpsstraat
Ulvenhout



Bron: VYB, EVA Architecten

Wonen op het dak met een geweldig uitzicht over Breda óf in een van de andere alleen al door de vorm bijzondere appartementen

In het ontwerp van Quist lag de entree in de insnede. Die wordt naar de westgevel verplaatst. In de nieuwe situatie opent de gevel in de insnede zich nog steeds, het heeft dan meer een functie in de privé-sfeer, het uitzicht en buitenruimtes.

Markant kantoor TRANSFORMEERT naar woonruimte

In 1970 geeft Suiker Unie / Cosun architect Wim Quist opdracht voor het ontwerpen van een nieuw hoofdkantoor. Het kantoor zit dan nog aan de Markkade. Quist bedenkt een kubusvorm met aan de zuidwestzijde een insnede van een kwart van de kubus waar zich ook de entree bevindt. Het gebouw komt in een parkachtige omgeving met beeldende kunst. Prins Claus verricht de officiële opening in 1975.

Rond de eeuwwisseling verandert het karakter van het park. Er komen twee kantoorpanden bij en het groen maakte plaats voor parkeerterreinen. In 2011 verhuist het hoofdkantoor Suiker Unie / Cosun naar de Van de Reijktstraat in Breda en er ontstaat leegstand.

Nu krijgt het Cosun terrein een nieuwe invulling. Het wordt in vijf fases getransformeerd naar een woongebied met zes gebouwen, opnieuw in het groen. Het voormalige hoofdkantoor Suiker Unie / Cosun I is het eerste gebouw dat wordt getransformeerd. De oplevering van de apparte-

menten – die inmiddels allemaal al zijn verkocht - wordt verwacht in 2023.

EVA Architecten uit Utrecht maakte het ontwerp aan de hand van de waardestelling door de gemeente en verzamelde documentatie over de architectuur. Wim Quist werd geraadpleegd over de verbouwplannen.

Het ontwerp van Quist heeft aan drie zijdes uit metselwerk opgetrokken gevels. Voor de insnede bedacht hij een volledig glazen gevel met beweegbare lamellen als zonwering. Het karakter van de beide geveltypes blijft zoveel mogelijk behouden, maar krijgen wel een nieuwe invulling.

De puien in de metselwerk gevel hebben triple glas. Nu heel gewoon maar heel ongebruikelijk voor de tijd waarin het kantoor werd gebouwd. Omdat er geen delen van de gevel open kunnen en ze samengesteld zijn, krijgen ze nieuwe, verdiepingshoge kozijnen in een vierdeling.



Foto: Johan van Curp

1970
De heren L.M. Kramer (bouw-directeur) en Ir. R.H. van Krevelen (technisch directeur van de Suiker Unie) met op de achtergrond het in aanbouw zijnde hoofdkantoor van de Suiker Unie



COSUNPARK COSUN I

BOUWJAAR 1974 / ADRES COSUNPARK 1 / STATUS IN UITVOERING / EIGENAAR PARTICULIER / KANTOOR COSUN > WONEN



Buitenruimtes bij de metselwerk gevel worden op suggestie van Wim Quist wintertuinen.

Bij de insnede komen balkons met een tweede laag van schermen. De bestaande lamellen verdwijnen. Deze buitenruimtes zijn tegelijk ook de zonwering. De bewoners kunnen de schermen laten begroeien.

In de kelders van het voormalige kantoorgebouw komen de bergingen en technische ruimtes. Omdat de kelders groot genoeg zijn, kunnen extra hoge woningen met een vide worden gecreëerd.

Het dak, dat prachtig uitzicht biedt over de omgeving, wordt betrokken in de transformatie. Het krijgt een daktuin en de bestaande dakopbouw wordt vervangen door een enkel, lager volume. Vijf woningen op de vierde verdieping hebben hiermee een verdieping en toegang tot de daktuin. Het materiaal voor de opbouw is metaal met een lamellengevel, zodat deze past bij het karakter van het gebouw.

Samen met de ongewone, scherpe hoeken van het gebouw, het contrast tussen de metselwerk gevels en de hoofdzakelijk glazen gevel met lamellen, en de minimaal vier meter hoge binnenruimtes worden er 39 bijzondere appartementen gerealiseerd met een oppervlak variërend van zestig tot honderdvijftig vierkante meter.

De transformatie van Cosun I is nog maar de eerste stap in de herontwikkeling van het totale terrein. Uiteindelijk zullen er in vijf fases 265 huur- en koopappartementen worden gerealiseerd in totaal zes verschillende gebouwen. Er ontstaat een totaal nieuwe woonomgeving, tussen Westerpark, Princenhage en Tuinzigt in.

EVA Architecten over de duurzaamheid van de transformatie: *“De basis is een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam kantoorgebouw. Door het gebruik van slimme installaties en warmte-koude opslag in de grond voldoen we straks zelfs aan de nieuwbouweisen voor de energiehuishouding. Maar belangrijker: het zo lang mogelijk kunnen (her-)gebruiken van een gebouw door de functionele vrijheid om het opnieuw in te delen en doordat het een onmiskenbare kwaliteit heeft waardoor niemand de neiging heeft het af te breken is in onze ogen het meest duurzame dat er is.”* ■

Bron: EVA. Architecten, Utrecht



**Piet Romme
van ontwikkelaar
Synchroon is
projectleider van
de transformatie**



“Je woont hier straks binnen de contouren van een oud fabrieks-complexje.”

TUINEN VAN GENTA

De Derby Coronas, Versche Havanna's en Flor Fina sigaren van Van Genta uit de vorige eeuw, kregen elegante banden met blinddruk en afbeeldingen van de Prins van Oranje en andere heren. De banden worden nog steeds gespaard. Volgens een internetcatalogus zijn sommige 70 cent waard. Voor de twee Van Genta fabriekspanden die nog steeds overeind staan aan de Hoge Steenweg richting het spoor, zou je in de huidige staat nog geen stuiver geven. Dat gaat volledig anders worden. Ze worden prachtig getransformeerd naar vier woningen en drie appartementen. De gevels worden in alle luister hersteld.



De gevels van de panden komen weer in de staat van hoe ze er begin 1900 uitzagen



Visualisatie: Synchroon B.V.



Visualisatie: Synchroon B.V.

TUINEN VAN GENTA

BOUWJAAR 1948 / **ADRES** HOGE STEENWEG 59 / **STATUS** GESTART BOUWEN
(LANGJARIG TRAJECT) / **EIGENAAR** SYNCHROON B.V. & ERA CONTOUR B.V. /
SIGARENFABRIEK > WONEN

Sigarenfabriek Van Genta vormde samen met zeepfabriek en later meubelfabriek Wavo in 1916 de start van wat met Loda Schoonmaakmiddelen en Molenschot Weegmachines uitgroeide tot een industrieterrein van circa vijfhonderd vierkante meter tussen de Teteringsedijk, Doornboslaan, het spoor en de Goesseelstraat.

Zo'n vijftien jaar geleden werden de meeste fabriekshallen gesloopt. Wat bleef was een braakliggend terrein, al snel overwoekerd door hoog opschietend onkruid. Met aan de rand de twee vanwege hun erfgoedwaarde behouden Van Genta panden als gehavende kiezen in een verder lege mond.

Ontwikkelaars van nieuwbouw kwamen en gingen. Niemand die een sluitend plan voor het terrein en de Van Genta restanten voor elkaar kreeg.

Wat bleef was een met onkruid overwoekerd braakliggend terrein

Vanaf maart 2022 is het toch zover. Dan start de bouw van 165 woningen. Verschillende type huizen vormen samen straks het groene woonpark Tuinen van Genta. In een stijl die in materiaalkeuze, kleur en gevelopbouw doet denken aan de fabrieken van toen. Met als tastbare herinnering de getransformeerde Van Genta panden.

Piet Romme van ontwikkelaar Synchroon is projectleider van de transformatie. "We laten de buitengevels staan, die hebben ook de meest cultuurhistorische waarde. We brengen ze terug in de staat van hoe het er begin 1900 uitzag. Met nieuwe, origineel lijkende kozijnen met de oude roedeverdeling bijvoorbeeld. Referentiemateriaal is de herstellende zeepfabriek ertegenover aan de Hoge Steenweg. Aan deze kant komen er vier rijwoningen van ieder tachtig tot honderd vierkante meter in die voldoen aan de huidige energie eisen."

In de blokvorm achter de rijwoningen met zicht naar het spoor komen drie appartementen, bereikbaar via een wenteltrap aan de buitengevel. "Met zo'n entree houden we zoveel mogelijk woonoppervlak, die wordt ongeveer honderd vierkante meter per appartement. De achtergevel van de vier rijwoningen wordt helemaal opnieuw opgetrokken. Daarmee halen we de panden los van elkaar. De spoorgevel wordt in ere hersteld." Zo'n gevel is een fenomeen uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Eigenaren bouwden hun

fabrieken langs de spoorwegen met de meest representatieve gevel bewust aan de zijde van de spoorweg.

'Een goede woonomgeving creëren die heel mooi gaat worden'

De gemeente volgde nauwlettend de ontwikkelingen.

Romme: "Dat is ook goed, je merkt dat ze veel passie hebben. Voor een ontwikkelaar ligt een deel van de transformatiepuzzel in de business case. Hoe passen de kostbare herstelwerkzaamheden daarin. De beperkte schaal van de Van Genta panden, de slechte staat en de hoge eisen voor wat er terugkomt maakten het complex. De gemeente gaat voor terugbrengen in de oorspronkelijke staat, maar je wilt ook een goede woonomgeving creëren met voldoende licht en lucht. Dat is gelukt. Het wordt uiteindelijk heel mooi en goed. Het is een impuls voor de straat. Het geeft ook niet dat het een uitdaging is, dat is het vertrekpunt voor mijn werk hieraan, met creatief nadenken alles in elkaar laten passen."

De buurt werd vanaf het begin meegenomen. Na de eerdere fiasco's met andere ontwikkelende partijen was dat hard nodig om het vertrouwen te krijgen. Romme: "In de eerste fases heb ik de ontwerpen laten zien en feedback gevraagd. Dan gaat het over inkijk bijvoorbeeld. Met de architect keken we wat we daarin konden doen. En nog steeds zien we elkaar voor het laatste nieuws."

'Vertrouwen van de buurt gekregen'

De gehele nieuwbouwontwikkeling startte met een bezoek van Romme's collega Paul Roodnat aan de buurt. "In 2017 is hij letterlijk met een blanco vel papier naar de bewoners gegaan met de vraag 'goh wat willen jullie hier hebben?'. Geen hoogbouw en veel groen, was de reactie. Met die input zijn we met de gemeente in een hutje op de hei gaan zitten en is dit plan eruit gekomen. De schetsen uit 2017 zie je erin terug. Het is een perfect voorbeeld van participatie, van samen ontwikkelen. Iedereen heeft zich er hard voor gemaakt dat dit er zou komen. Al zeg ik het zelf, het is geen 'dertien in een dozijn' plan. Het geeft veel kwaliteit aan het gebied." ■

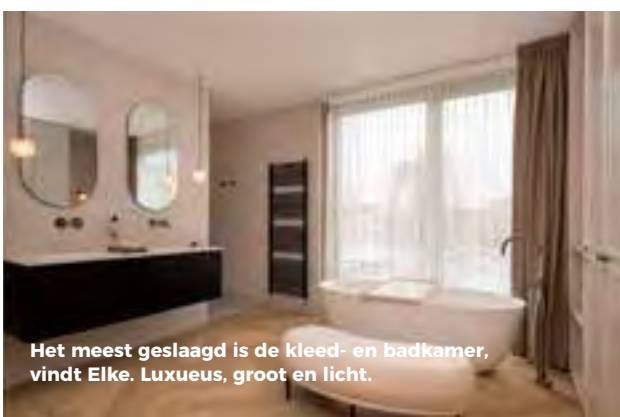
Dit is een ontwikkeling van de V.O.F. Tuinen van Genta. In samenwerking met ERA contour, die de nieuwbouwwoningen bouwt. Nico de Bont zal de transformatie van de Genta panden doen.



Van winkel naar wonen aan de Haagweg in Princenhage

David en Elke Stevens namen het voormalige winkelpand met woonruimte aan de Haagweg 409 rigoureus onder handen. Het pand met ruim 300 vierkante meter vloeroppervlak stond al langere tijd leeg. In ruim een jaar tijd veranderden David en Elke het van 'een bende' in een meer dan sfeervolle, luxe woning.

'Zo'n woonoppervlak vinden in Breda is heel bijzonder'



Het meest geslaagd is de kleed- en badkamer, vindt Elke. Luxe, groot en licht.



'Het pand was klaar voor een nieuwe start, het had tijd, aandacht en liefde nodig.'



Vier jaar hiervoor waren ze van Breda naar Oosteind verhuisd en woonden daar in een schitterende woonboerderij. Hun 'oude' woonplaats bleef echter trekken, dus hakten David en Elke de knoop door; ze zouden teruggaan.

David: "De Haagweg vond ik via mijn werk, ik heb een productiebedrijf in fotografie en film. Voor een merk moesten we een shoot in een fashion thema doen. Dat hebben we hier aan de overkant gedaan bij Lexson. Maarten, de eigenaar, ken ik via een netwerkdag. Die shoot was precies in de periode dat we hadden gekozen om terug naar Breda te gaan. In een praatje met Maarten van 'hoe gaat het' kwam dat eruit. Hij gaf ons de sleutel van hier en zei ga eens kijken, misschien is het iets." **Elke:** "Zo'n oppervlak vinden in Breda is heel bijzonder. We zagen gelijk ook de potentie ervan. Ik dacht, als we dit voor elkaar kunnen krijgen op deze locatie, dat zou geweldig zijn."

Klaar voor een nieuwe start, ondanks de ravage door asbestsanering en het achterstallig onderhoud

In het pand uit de jaren zeventig zat tot 2015 de welbekende schoenenwinkel Kremers en vervolgens tot 2017 een interieurwinkel. Maarten kocht het toen het leegkwam en zou het helemaal gaan verbouwen. Totdat hij besloot het aan David en Elke aan te bieden. De noodzakelijke asbestsanering had Maarten al laten uitvoeren. **David:** "We waren blij dat dat al was gebeurd. Het pand is drie maanden compleet geseald geweest en volledig gestript. Plafonds werden eruit gehaald en alle leidingen weggeknipt. Naast die ravage van de sanering zagen we ook veel achterstallig onderhoud. Belangrijker dan dat, het pand was klaar voor een nieuwe start, het had tijd, aandacht en liefde nodig."

De gevel onderging een enorme make-over. **Elke:** "Het was een typische winkelpui met een teruggesprongen gevel. Ervoor in de plaats hebben we beneden drie grote vensters en een brede voordeur laten maken. De kozijnen kregen een klassieke roedeverdeling en natuurstenen dorpels. De zes ramen op de eerste en tweede verdieping hebben we vervangen in dezelfde stijl, met ieder ook een Frans balkon. De hele gevel is van donkergrijs naar wit gebracht."

De bouw van het Bachmannhof met 30 woningen op het terrein grenzend aan hun tuin bracht letterlijk de nodige ruimte voor de logistiek. **David:** "Langs die bouwlocatie konden we met kranen de glasbokken met de puien naar binnen rijden en het grondwerk voor de tuin doen. Alle materialen met soms gigantische afmetingen via het huis binnenbrengen had nooit gekund."

Samen met vriendin en styliste Brenda van Roekel van Studio Amber Isabel bedacht Elke de styling. "Ik wilde één stijl voor het hele huis. Een beetje Scandinavisch met Japanse invloeden en een knipoog naar de jaren zeventig, samen passend in een chique hotelsfeer die veel rust uitstraalt. Met beneden veel kastruimte om makkelijk alle spullen van de kids op te bergen."

'Chique, rustige hotelsfeer met Scandinavische en Japanse invloeden' **Elke:** "De lange ruimte beneden hebben we met kleuren en materialen in verschillende 'vlakken' verdeeld, in plaats van er muren en deuren in te zetten. Vooraan is de eetkamer. De keuken staat in het midden, dan volgt de zithoek en daarna de tuinkamer die gelijk een tweede woonkamer is waar je lekker de deuren kunt openzetten. Omdat we het als één ruimte hebben gehouden is het heel lichtig en toch ervaar je de keuken en alle ruimtes als verschillende delen."

David en Elke maakten hun huis duurzaam met zonnepanelen, extra isolatie en optimale klimaatbeheersing. **David:** "Het bovenste dak ligt helemaal vol zonnepanelen, als de zon schijnt, verdienen we eraan."

Het was keihard werken en continu nadenken over de volgende stap. Tegen anderen die over zo iets nadenken zou David willen zeggen, droom niet te veel en maak een realistische begroting. **David:** "Het pakt altijd duurder uit dan je denkt."

Een tweede advies; regel je vergunningen op tijd en denk na over hoe stappen in het bouwproces elkaar logisch opvolgen. **David:** "We hebben gewoon heel de tijd de focus gehad op 'oké, wat zijn de komende stappen, wat is daarvoor nodig in de logistiek en voor de vergunning'. Het is ons gegund geweest dat het heel soepel ging. We hadden een geweldige bouwploeg. Wat ook meehielp is dat we er zelf heel veel tijd in gestoken hebben." Op de vraag of dat wel lukte als jong gezin met volop werk, schieten ze allebei in de lach. **David:** "Het was heel hard werken, ik startte dagelijks om vijf uur."

Veel begrip van de burens. De omgeving mee hebben bij een dergelijke transformatie is belangrijk. **David:** "De burens hebben zoveel begrip gehad voor alle bouwactiviteiten en de bijkomende overlast. De verbouwing was in de coronatijd, de burens werkten thuis, en wij waren maar aan het drillen en boren, een jaar lang. We willen hen daar nogmaals voor bedanken!" ■

WOONHUIS DAVID & ELKE

BOUWJAAR 1978 / **ADRES** HAAGWEG 409 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER / **WINKEL MET BOVENWONING > ÉÉN WONING; SAMENVOEGING PAND**



ANTILOOPSTRAAT 67

BOUWJAAR 1962 / ADRES ANTILOOPSTRAAT 67 /
STATUS PLANFASE / EIGENAAR POUNZ B.V. / LOODS
EN BEDRIJFSWONING > STUDENTENKAMERS

[On]Benut Breda / 20

Tijdelijke studentenkamers en werk- ruimtes in voormalig cateringbedrijf en woning aan de Antiloostraat

Het pand aan de Antiloostraat 67, gebouwd in 1962, is een verrassend gebouw. Aan de voorzijde is niet te zien dat daarachter zich een woon- en bedrijfsruimte bevinden met 129 vierkante meter woonoppervlak op een totaal perceel grootte van 1136 vierkante meter: woonkamer, slaapkamers, badkamers, keuken, kantoorruimte, opslagruimte, feestzalen met bar en de warme en koude keuken.

Hier woonde de familie Van Wijngaarden. Veertig jaar lang bestierde de familie hun naast hun woning gelegen cateringbedrijf met feestruimtes. Op het raam prijkt nog een keurige brief voor de postbezorger, of hij de post goed in de brievenbus wil doen. Net zo keurig zien de lege ruimtes eruit, spic & span, alsof de familie gisteren is vertrokken.

Niets is minder waar. Het pand werd in februari 2022 gekocht door Moeskops' Bouwbedrijf uit Bergeijk.

Geen onbekende in Breda. Moeskops bouwden destijds mee aan het Holland Casino direct naast het Chassé Theater en realiseert bedrijfspanden op bedrijventerrein Ritmeesterpark. Naast nieuwbouw projecten, heeft Moeskops ook transformatie projecten, bijvoorbeeld een school naar appartementen in Moergestel en in Baarle Nassau een voormalige bank naar woonruimte.

Voor de Antiloostraat heeft Moeskops eveneens transformatie plannen. Voordat die doorgang kunnen vinden, moeten eerst nog allerlei formele procedures worden afgerond. Voor de tussentijd is in verband met het tekort aan studentenkamers een tijdelijke vergunning aangevraagd om er tijdelijk studenten in te kunnen laten wonen. Villex leegstandsbeheer begeleidde dat traject.

In de tussentijd wordt het pand tijdelijk verhuurd als woonruimte voor studenten en als bedrijfsruimte. Jesse IJsendoorn, accountmanager bij leegstandsbeheerder Villex, dat onlangs samenging met leegstandsbeheerder



Gapph, heeft in overleg met Moeskops het plan hiervoor gemaakt.

IJsendoorn over zijn werk: "Villex, of nu Gapph moet ik zeggen, werkt voor onder meer gemeenten, woningbouwverenigingen, particulieren en eigenaren van gebouwen waarin zorginstellingen waren gevestigd. Het is heel divers. Wanneer een complex leegkomt, adviseren we de eigenaar wat je tijdelijk met zo'n locatie kunt doen. Afhankelijk van de te verwachten periode van leegstand en de staat van het vastgoed kan dat camerabewaking zijn tot en met tijdelijke verhuur als woon- of bedrijfsruimte voor langere periodes."

"De situatie in de Antilooopstraat is geschikt voor de tijdelijke verhuur van minimaal zeven en maximaal elf woonruimtes van ieder zo'n tien tot vijftien vierkante meter met een gezamenlijke

keuken en badkamer. Het huren gaat per periodes van zes maanden met drie maanden verlenging voor de duur van drie jaar. We zijn nog op zoek naar huurders voor de bedrijfsruimte. Een cateringbedrijf zou leuk zijn, alle voorzieningen zijn er nog."

IJsendoorn kent de toekomstige bestemming niet. "Moeskops heeft het gekocht met het uiteindelijke doel ontwikkeling naar woonruimte. In de gesprekken met de gemeente zal duidelijk worden of er gebouwd mag worden en voor wie. Zijn het jongeren, startups, middenklasse, young professionals, het kan nog van alles worden."

Bij leegstandsbeheer zijn service en samenwerking belangrijk voor zowel de huurders als eigenaar, blijkt uit IJsendoorns woorden.

"Dat bewerkstellig je door goed onderling contact. We werken met huurders die in de panden 'captains' zijn. Zij zijn 'huisoudste' en contactpersoon voor als er iets aan de hand is. Ze krijgen daar ook een vergoeding voor."

In de Antilooopstraat is de situatie voor huurders en eigenaar ondanks het tijdelijke toch een win-win. "Door de manier waarop we hier tijdelijke verhuur kunnen aanbieden, hebben de huurders meer zekerheid en heeft de verhuurder meer opbrengsten die hij in het onderhoud en de inrichting van het pand kan investeren. Zo komen hier een nieuwe keuken en de huidige woonkamer wordt gesplitst. Er is al een wasmachine voorziening, we leggen extra elektra aan.

We controleren de veiligheid. We checken en bewegwijzeren de vluchtwegen. We installeren een rookmelderssysteem en alle installaties zoals de cv worden nagezien." En de gemeente stimuleerde het om het niet leeg te laten staan en op deze manier tijdelijke woonruimte voor studenten te creëren.

Op de vraag aan IJsendoorn of hij weleens bijzondere leegstandsituaties heeft meegemaakt, antwoordt hij dat hij zijn ervaringen met krakers niet erg positief vond.

Ondanks het gebrek aan woonruimte vindt hij dat kraken niet de oplossing is. Het eenzijdig woonruimte toe-eigenen kan niet, zegt hij, en vaak ontstaan er in de gekraakte panden onveilige situaties. "Er zijn andere manieren om aan huisvesting te komen. Villex/Gapph draagt daaraan bij. We verzorgen woonruimte voor economische daklozen. In Den Haag werken we met de gemeente aan woonruimte voor alleenstaande moeders. In Oosterhout op een voormalige jeugdzorg locatie wonen twintig statushouders. Voor de gemeente Leiden hebben we drie complexen georganiseerd waar 400 Oekraïense vluchtelingen wonen."

"We kijken naar mogelijkheden voor mensen die moeilijk aan woonruimte kunnen komen en zoeken naar oplossingen. We checken de veiligheid van de woonruimtes. Zo doe je het langs de goede weg, met elkaar kom je veel verder." ■

Jesse IJsendoorn is niet meer werkzaam voor Villex/Gapph, hij werkt nu voor de gemeente Rotterdam.

In Ulvenhout: van 140 m² bloemisterij in twee 'stappen' naar de **perfecte woonruimte**

Bij de eerste bezichtiging van hun toekomstige huis kon Bart zijn ogen niet geloven. "Een kakafonie aan kleuren, terracotta, donkerbruin, verschillende zithoeken met grote meubels vulden de ruimte. We dachten, hoe zit het hier in elkaar? De keuken was ook weer zó anders dan de rest, alsof we in een showroom de hoek landelijke keukens binnenliepen." Zijn vrouw Ellen: "Het was best wel overweldigend dit huis. Veel aparte hoekjes en die uiteenlopende stijlen zorgden voor wilde overgangen tussen de ruimtes."

Ondanks de eerste aanblik hakten Bart en Ellen heel snel de knoop door en kochten binnen één dag het huis, een voormalige bloemisterij uit de jaren zeventig.

Bart, werkzaam bij een logistieke dienstverlener voor niche goederen, en Ellen, planoloog sociaal geograaf, woonden daarvoor ook al helemaal niet zó verkeerd in Nieuw Wolfslaar. "Maar we voelden ons wat 'ge-vinexd'", vertelt Ellen, "en we wilden iets groters, meer tuin en een garage." Dat iets groter is helemaal gelukt. Voor Ellen gelijk een pre,





WOONHUIS ELLEN & BART

BOUWJAAR 1953 / ADRES MOLENSTRAAT 1 / STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTIICULIER / BLOEMIST > WONING

Bart moest wat overwinnen: “Toen ik hier binnenkwam en het helemaal leeg zag, schrok ik echt. Hoe gaan we hier ooit een geheel van maken? Nou ja, we hadden het gekocht dus er was geen weg terug.”

Bart en Ellen schakelden hun vriend en architect Ronnie Renette in. Er hoefde niet ingrijpend te worden verbouwd, alle aandacht kon naar het transformeren gaan. Van het huis een thuis maken voor Ellen, Bart en hun twee kinderen Pien en Cato.

Ronnie vroeg zijn opdrachtgevers moodboards te maken en haalde de lijn eruit. Bart: “Een Nordic industriële sfeer. We mochten maar twee kleuren uitkiezen en niks met behangetjes of betonvloeren.”

Hoewel voor Ronnie de wensen van zijn opdrachtgevers leidend zijn, heeft hij op een paar punten het heft in handen genomen. De zithoek, een lichtkleurige voluptueuze bank op frêle poten met daartegenover twee nachtblauwe fluweelachtige fauteuils, kwam in het midden van de ruimte, daar waar eerst de bloemisterij was. De grote tafel bij de ramen aan de voorkant kreeg maar één stoel en niet het grote aantal dat Bart voor ogen had. Er kwam een nieuwe keuken, lichteiken met donkere stalen deuren. Een van de keukenkasten loopt door voorbij die deuren tot in de eethoek, waardoor de keuken deel wordt van de kamer en toch afgesloten kan zijn. De eethoek bestaat uit twee zwarte kleine tafels die voor een langgerekte muur-bank staan.

Het deel van de kamer dat ooit de keuken bij de bloemisterij was, heeft donkere wanden en een donker plafond. In het midden staat een lichthouten bankje met ingetogen ronde vormen, de rug naar de kamer en het zicht op de tuin. Omlijst door donkere tuindeuren en

wanden lijkt het groen buiten op een groot wandschilderij. De eveneens donkere entree heeft een aparte garderobe. Geen jassen op haakjes onder de open trap, er staat een simpele zwarte stoel. Het lichthouten object, gemaakt door Ellen dat ernaast op de grond ligt, krijgt daardoor alle aandacht. Alle kunstobjecten hebben trouwens de aandacht gekregen door de zorgvuldige interieurkeuzes.

De verfijnde meubelen staan in een zee van ruimte als je bedenkt om hoeveel vierkante meters het gaat. Door de zichtlijnen tussen eethoek, zithoek, de donkere en daardoor spannende ruimte grenzend aan de tuin en de markante donkergrijze tafel aan de voorzijde van de kamer, is alles in balans. Nergens op die 140 vierkante meter voel je je verloren.

Het ziet er allemaal zo vanzelfsprekend uit waardoor het lijkt dat het zomaar ontstond. Ronnie met een knipoog: “Ik wist hoe ik Ellen en Bart kon meenemen. Ik zag Ellen af en toe denken ‘oké ik doe het’ waarna ze bijna niet met de spanning kon omgaan, Bart is wat avontuurlijker, maar heeft wel duidelijk een eigen lijn. Daar schipperde ik tussendoor.”

Hebben Bart en Ellen een tip voor anderen in een dergelijk project? “Have a dream en schakel een professional in”, zegt Bart gelijk. “We wilden iets anders, maar waren ons niet zo heel bewust van wát we dan wilden. En toen we dit huis gingen bekijken zijn we krap twintig minuten binnen geweest. Ik kon het niet aanzien, ik werd helemaal gek.” Nu weten ze het. Met de natuur vlakbij, de winkeltjes in Ulvenhout, en toch onbewust het gevoel al hebbend dat de ruimte prachtig was, hebben Ellen en Bart intuïtief een top keuze gemaakt. ■



Bart en Ellen schakelden hun vriend en architect Ronnie Renette in



[Her]Benut erfgoed



PAG 26

Transformatie
terrein Klavers Jansen
naar cultuurcluster
en wonen

PAG 30

Delpratsingel:
wonen en werken
op stand



Bron: www.wintersbouw.nl Klavers Jansen, Breda
Ontwikkeling van Consortium Spoorzone Breda vertegenwoordigd
door Alwel en Winters bouw & ontwikkeling
Ontwerp van Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

*Bekijk een impressie
van de transformatie
Klavers Jansen.
Het wordt een combinatie
van cultuurinitiatieven en
woningbouw.*

De transformatie van de voormalige conservenfabriek Klavers Jansen naar cultuurcluster met podiumkunsten is in beweging. Het 1,5 hectare grote terrein tussen de Belcrumweg, Speelhuislaan, Minister Kanstraat en Industriekade kent natuurlijk al de culturele centra Podium Bloos met Theaterwerkplaats Tiuri, Poppodium Phoenix en The Scene of Dance in de Stokvishallen. Aan de overzijde van de Belcrumweg ligt Electron, broedplaats voor beeldend kunstenaars en vormgevers. Bloos, Electron en de Stokvishallen worden de kern van wat straks het Klavers Jansen cultuurcluster zal zijn. Ook worden er 165 nieuwe woningen gebouwd.

Op het moment is het 'stuivertje wisselen' van locaties voor de makers die er al zitten. Geen makkelijk proces. The Loads is afgebroken en de Stokvishallen zijn recent gedeeltelijk verbouwd. Voor Podium Bloos en de Stokvishallen ligt er een plan voor een meer ambitieuze verbouwing, waarbij de panden aan elkaar gekoppeld worden en voorzieningen gaan delen. Dat plan vraagt nog om besluitvorming door de gemeenteraad. Ook de programmering in samenhang met andere podia waaronder 'grote broer' het Chassé Theater is onderwerp van gesprek tussen alle cultuurbetrokkenen.

Tel er de bouw van de woningen bij op en je hebt alle factoren bij elkaar voor een hoop denkwerk over de invulling van dit deel van De Strip in Belcrum - Havengebied.

"De woningbouw start begin 2023 en zal twee jaar later ver klaar zijn is de verwachting", vertelt Onno van de Heijden, stedenbouwkundige bij de gemeente Breda. "De 165 woningen, onderverdeeld in 85 koopappartementen, 26 middeldure huurwoningen en 54 sociale huurwoningen, worden in twee fases gerealiseerd. Hoogstwaarschijnlijk wordt er gestart aan de zijde van de Minister Kanstraat en de Speelhuislaan. In de tweede fase volgen de woningen aan de Industriekade en Belcrumweg."

Om de woningen te realiseren is het merendeel van de loodsen gesloopt.

Van der Heijden: "Een aantal gebouwen dat het verhaal van conservenfabriek Klavers Jansen 'vertelt' blijft staan.

Naast Podium Bloos en de Stokvishallen zijn dat de azijnfabriek aan de Belcrumweg en drie woningen aan de Industriekade met onderdoorgang naar de toentertijd erachter gelegen opslag op het binnenterrein. Zij representeren de groei en bloei van de conservenfabriek die hier ruim tachtig

jaar floreerde. De azijnfabriek krijgt een herbestemming als horecavoorziening en vormt straks mede het kloppend hart van het te realiseren cultuurcluster. We plegen nieuwbouw op een hele incisie-achtige manier die recht doet aan deze plek."

Binnenplein: nieuwe openbare ontmoetingsruimte met azijnfabriek als horecapunt

"De azijnfabriek belichaamt straks vanuit de stadskant de entree naar een binnenplein op het Klavers Jansen terrein. Dat plein van ongeveer duizend vierkante meter wordt ingericht als de nieuwe openbare ruimte waar je elkaar kunt ontmoeten. Het idee is om de entree van Podium Bloos en van de Stokvishallen van de Speelhuislaan en Belcrumweg naar deze openbare ruimte te verleggen."

Naast de azijnfabriek komt sociale woningbouw met 54 appartementen en tien middeldure woningen. Van der Heijden: "Het gebouw steekt straks eruit en staat in een zichtlijn met de Grote Kerk. Als je vanaf de Grote Kerk deze kant op komt en je gaat onder het spoor door, dan ga je dit gebouw zien. Op de achtergrond zie je de watertoren en zo maken we een visuele connectie tussen het Klavers Jansen gebied en de binnenstad."

KLAVERS JANSEN TERREIN

*op weg naar het huisvesten
van hét Bredase cultuurcluster;
hotspot voor experimentele
makers én hun publiek*



Naast de azijnfabriek komt sociale woningbouw met 54 appartementen en tien middeldure woningen



Stadsarchief Breda - Johan van Gurp

1983

Dhr. P.C.M. (Piet) Klavers op zijn kantoor bij conservenfabriek Klavers-Jansen. Hij werkte tot zijn 86ste jaar bij Klavers-Jansen.

Familiebedrijf Klavers-Jansen is opgericht in 1904 in de Ridderstraat door slager Cornelis Klavers en zijn vrouw J.A. Jansen. Van oorsprong een commissiebedrijf in aardappelen, groente en fruit. Later, toen het na vele omzwervingen (Dijklaan en Nieuwe Huizen) in de Belcrum (Minister Kanstraat) was gevestigd, gericht op het conserveren van groente en fruit in blikken en potten. Cornelis Klavers werd opgevolgd door zijn zoon P.C.M. (Piet) Klavers die samen met zijn vrouw, M. Klavers-Durlinger, het bedrijf voortzet. In 1950 komt hun zoon Kees Klavers de bedrijfsleiding versterken. De firma ontwikkeld een groot specialisme op het gebied van conservering in glas door o.a. overname Herba Conserve bv in 1981 en aankoop van een azijnfabriek in 1987. In 1999 moest noodgedwongen de productie stopgezet worden vanwege toekomstige ontwikkelingen in de Belcrum (weren van zware industrie vanwege de komst van de HSL naar Breda, met daarbij behorend de bouw van een nieuw station). Op 1 februari 2001 sloot het bedrijf haar deuren.

Bron: Impressie: Bureau Fraai - LENS images Ontwerp: Bureau Fraai i.s.m. Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten

Zichtlijn creëren vanaf de Grote Kerk via het 'Boefje' tot aan de watertoren

Dat nieuwe gebouw naast de azijn-fabriek kreeg in de ontwerpfase de bijnaam het 'Boefje', vrij vernoemd naar een typetje van Theo Maassen. Van der Heijden: "Het wordt een spannend niet alledaags gebouw. Er is aan architecten een prijsvraag voor het ontwerp uitgeschreven met de metafoor van het Boefje als beeldkwaliteit referentie." De winnaar is Bureau Fraai samen met Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten. Inspiratie voor hun ontwerp met corten staal elementen in de gevels haalden ze uit het glaswerk en blikken waarin Klavers Jansen fruit en groenten inmaakten en verkochten. Het ontwerp symboliseert het industriële erfgoed.

Programma manager Crossmark Jeroen Hoefsloot, gemeente Breda, benadrukt nog eens de noodzaak om de bestaande gebouwen te behouden. "Ze zijn uiterst waardevol, ze vertegenwoordigen het weinige industriële erfgoed dat we nog in Breda en het Havenkwartier hebben."

"De reeks van hallen met kantoorpanden aan de Speelhuislaan, de Stokvis-hallen, pand Electron en de Backer & Rueb hallen van ontwikkelaar Amvest, vormen een basis voor gebiedsontwikkeling. De kantoorpanden gaan we verduurzamen naar label C en worden

straks verhuurd aan de creatieve sector. Hiertussen kunnen woningen gebouwd worden, zodat een gemengd stedelijk gebied ontstaat met een geheel eigen karakter."

"We hebben als speerpunt dat we de culturele functies willen concentreren in Podium Bloos en de Stokvishallen, met als ambitie dat we deze aan elkaar bouwen met een collectieve ontvangstruimte met een bar. Net zoals dat in de Verkade Fabriek in Den Bosch is gedaan. Daar heb je één centrale, mooie horecavoorziening met daaromheen theater en dans en allerlei culturele invullingen."

Die invullingen geprogrammeerd krijgen is een beetje een 'kip-ei' verhaal, aldus Hoefsloot. "Je kunt verbouwingen goed plannen op het moment dat je huurders hebt en de programmering staat. Het rondkrijgen van dat laatste is mede door de coronaperiode lastig. De cultuursector heeft het moeilijk gehad tijdens de coronapandemie en voelt dat nog steeds. Ook stond het cultuurprofiel van het Klavers Jansen terrein nog niet precies vast. Daarom hebben we in eerste instantie gekozen voor geleidelijke transformatie en niet voor in één keer een heel grote verbouwing om vervolgens te constateren dat je leegstand hebt omdat partijen de huur niet kunnen betalen. We zijn al wel begonnen met die transformatie, de snelheid ervan hangt een beetje af

hoe de culturele sector zich herstelt en je de ruimtes inderdaad kunt vullen met gebruikers."

Over de ontwikkeling van het Klavers Jansen terrein tot hét 'creative district' buigt zich naast de gemeente met de twee werkgroepen vastgoed en openbare ruimte ook een werkgroep programmering. Monique van Beek, sinds kort directeur van Podium Bloos, is de trekker van deze werkgroep.

Van Beek volgde in augustus 2021 oprichter Ben de Vugt op. Ze studeerde Theaterwetenschap en deed in dat kader onderzoek naar de transitie van de Bredase schouwburg Concordia naar het Chassé Theater. Daarna werkte ze bij diverse theaters en theatergezelschappen in het land, waaronder Theater Rotterdam. Met haar heeft Breda veel ervaring in huis gekregen.

Voor het beoogde cultuurcluster op en rond het Klavers Jansen terrein wil Van Beek vanuit en in aanvulling op de culturele Bredase infrastructuur een onderscheidend programma-profiel vaststellen.

'Waar wil het publiek zijn en wat verwacht het op die plek?'

Van Beek: "Een belangrijke vraag is hoe je het Bredase 'cultuurhuis' functioneel en interessant voor de hele breedte van de stad krijgt. Waar



Onno van der Heijden
Stedenbouwkundige
Gemeente Breda

Jeroen Hoefsloot
Programmamanager Crossmark
Gemeente Breda

wil het publiek zijn en wat verwacht het op die plek? Willen zij naar grootschalige theaterproducties waarvoor ze met name bij het Chassé Theater terecht kunnen, of zoeken zij het verrassende experiment zoals eerder bij Bloos geboden wordt. Nog beter: misschien willen ze het wel allebei?"

Podium Bloos is in eerste instantie de plek waar theater gemaakt wordt. Een plek waar kunstenaars creëren en experimenteren. Van Beek: "Dat wil niet zeggen dat het een 'gesloten' plek is. Bij Bloos gaan de deuren regelmatig open voor het publiek.

Om bijvoorbeeld eerste proeven van voorstellingen, theaterwerk van jonge talenten en professionals te bezoeken. Ook de Belcram Bios, het filmcafé van Breda, hoort daarbij. Altijd vanuit een open vizier en zin om nieuwe dingen te ontdekken, ontmoetingen en dialoog aan te gaan. Dat is waar we voor gaan."

Nieuwe Veste, Chassé Theater en Podium Bloos zijn de initiatiefnemers van het eerste uur van cultuurcluster Klavers Jansen. Van Beek: "In mijn rol vanuit Podium Bloos, als kartrekker van de werkgroep programmering vind ik het belangrijk dat we programmatisch gaan samenwerken en dat het duidelijk wordt wat de nieuwe plek aan onderscheidend en aanvullend profiel krijgt. We vertrekken vanuit de kern van 'gebruikers',

theatermakers, die nu al een grote inhoudelijke rol vervullen binnen het gebied.

Podium Bloos wordt nog meer de 'proef locatie' waar talent zich ontwikkelt én wortel schiet, stelt Van Beek. "Mede dankzij mijn voorganger Ben de Vugt gebeurt dat al. We gaan dat consolideren. Er zijn nu al een aantal makers die zijn opgegroeid in Breda, hebben gestudeerd in Utrecht of Amsterdam, en nu zijn teruggekomen om voor hun stad Breda, hun thuis, producties te maken. Bij Bloos willen we voor hen nog meer de krachten bundelen."

Het werd al eerder genoemd, het huidige Bloos gebouw en ook de Stokvishallen zijn bouwtechnisch nog niet geschikt voor de ambities die er liggen. Van Beek: "In Bloos kunnen we niet parallel repetities houden, omdat die over en weer voor geluidsoverlast zouden zorgen. De gebouwen van Bloos en de Stokvishallen willen we met elkaar verbinden, dat betekent dat er investeringen nodig zijn, onder meer voor geluidsisolatie. Maar ook in technische voorzieningen moet worden geïnvesteerd."

Van Beek ziet ook dat wil het wonen en de podiumkunsten goed naast en met elkaar kunnen bestaan op het Klavers Jansen terrein er het een en ander nodig is. "Het is een pittige opgave. Hoe ga je wonen en podium-

kunsten verbinden? Dat kan betekenen dat we toch nieuwbouw gaan wegzetten met grote en kleinere repetitieruimtes direct naast de woningen. Met het behoud van het 'onaffe'. De industriële historie die je hier ziet en voelt, die rauwheid, die houden we vast. Het draagt bij aan de sfeer dat er veel kan en mag."

"In februari zijn we bij elkaar geweest voor het aanscherpen van het cultuurprofiel en om de staat van de panden te bespreken. We hebben onderzoek gedaan en er ligt nu een vlekkenplan voor de indeling van de ruimtes en we hebben een inhoudelijk profiel. We zijn het nu aan het doorrekenen. We zijn ook de geldstromen aan het doorgronden om duidelijk te krijgen hoe het is te financieren."

Van Beek koerst erop dat een aantal keuzes worden gemaakt, door alle betrokkenen. "De ambities zijn torenhoog. Die kun je waarmaken als je het lef hebt om te kiezen en de moed hebt om zo'n project als dit aan te gaan."

Uit haar woorden spreekt enthousiasme, vasthoudendheid én de overtuiging dat het kan lukken. 'Ik heb het idee dat we tot de kern zijn gekomen en dat we met elkaar ervoor gaan zorgen dat we Breda een beetje nieuwer, nóg leuker en mooier gaan maken' ■



vlnr

Kris Maas
Directeur Maas-Jacobs Groep

Wijnand van der Velden
Directeur Somnium

Sander van Sambeek
Oomen Architecten

[On]Benut Breda / 30

Wonen en werken op stand aan de Delpratsingel



VOORMALIG RIJKSVASTGOED

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES DELPRAT Singel 22-24 / STATUS PLANFASE /
EIGENAAR Singelgracht Vastgoed B.V. / KANTOOR > WONEN & KANTOOR



Bijna anderhalve eeuw geleden verzezen aan de Delprat-singel 22 en 23 twee monumentale panden. Ze werden gebouwd op grond die vrijkwam na het slechten van vestingwerken. Van particuliere handen gingen ze begin vorige eeuw over naar de Rijksoverheid, het Kadaster, het Stoomwezen en het Gewestelijk arbeidsbureau. De laatste decennia gebruikte de Directie der Rijksbelastingen de kantoren. Uiteindelijk verkocht het Rijksvastgoedbedrijf in 2019 de panden en binnenkort start de transformatie ervan naar ruimte om er te wonen en te werken.

Wijnand van der Velden, directeur van Somnium is samen met Maas Jacobs de nieuwe eigenaar. “De historie van het gebouw trok onze aandacht. Natuurlijk, het begint met het plaatje vanaf de singel. Als zo iets in Breda voorbijkomt dan zijn we daar erg in geïnteresseerd. Op de kijkdag hebben we een rondje gedaan en dan gaat het leven. Je wordt verliefd op zo’n gebouw en we zagen mogelijkheden. We zijn gaan puzzelen en besloten een bieding te doen.”

Nieuw leven geven

Kris Maas, directeur van Maas-Jacobs Groep: “Dit soort plekken weer een nieuw leven geven in je thuisstad, dat is al bijna een doel op zich. En wat Wijnand terecht zegt, het is een pand met mogelijkheden. De gemeente ziet graag dat er in de stad middeldure huurwoningen bijkomen. Hier kunnen we dat combineren. Op nummer 23 komen twaalf studio’s in de 1979 aangebouwde kantoorvleugel aan de achterzijde. Aan de voorkant in het historische pand maken we vijf grotere appartementen.”

“De drie stijlkamers, zoals de balzaal, zijn geschikt als kantoorruimte. We laten die helemaal zoals ze zijn. Nummer 22 blijft behouden als kantoorruimte, na een grondige verbouwing zal dat uiteindelijk weer worden verkocht.”

Tuinontwerp draagt bij aan woon- en leefkwaliteit

Van der Velden: “Aanvankelijk vroeg de gemeente of we voldoende woon- en leefkwaliteit zouden kunnen bieden op het achterterrein. Dat kan met een goede inrichting en een goed tuinontwerp. Het wordt een gemeenschappelijke tuin met kleinere privéruimtes bij de studio’s. De studio’s krijgen Franse balkons zodat de bewoners contact hebben met de tuin. De niet-oorspronkelijke aanbouw van nummer 22 wordt gesloopt. Daardoor kunnen we rondom de studio’s tuin maken en het parkeren opnieuw inrichten.”

Architect Sander van Sambeek van Oomen Architecten: “In zo’n binnenhof woon je in de drukte van de stad met alle bijkomende voordelen en toch met een bepaalde rust.”

Maas: “De nieuwe huurders wonen straks in een soort privé parkje. Wij denken dat het heel gaaf wordt.”

“We hebben laatst een hofje gemaakt aan de Wilhelmina-singel”, gaat Van der Velden verder, “dat wordt zeer gewaardeerd door onze kopers.” Maas: “Het past misschien niet overal in Breda, in het centrum is het juist heel prettig.”

Pragmatisch meedenken

Architect Van Sambeek werd voor de bieding al betrokken bij de transformatie. “Waarom bellen we Oomen Architecten in dat stadium? Zij denken pragmatisch met ons mee en tekenen snel. We hebben dan vlot de juiste metrage en kunnen plannen gaan maken”, aldus Van der Velden. “Met Sander zit er realiteitszin in de ideeën. Hoe ga je wonen op zo’n monumentale locatie, welke verfijning hebben we nodig, waar gaan we tegenaan lopen?”

“We doen in de ruimtes beneden zo weinig mogelijk ingrepen, die zijn gewoon te mooi”, licht Van Sambeek toe. “We bedenken slimme oplossingen voor het leidingwerk van de appartementen die erboven komen. We gaan die bovenlangs aanleggen. Hoe hoger je in het gebouw komt, hoe minder monumentaal en ingewikkeld de ruimtes zijn.”

Dat geeft ons meer vrijheid om ze voor wonen geschikt te maken. De gangstructuur met de twee portalen aan weerszijden naar de centrale hal, blijven erin want die horen bij het monument.”

Naïviteit, lef en optimisme

Somnium en Maas Jacobs werken vaker samen. Projecten als de Delpratsingel hebben een zekere aantrekkingskracht voor hen.

Van der Velden: “We houden allebei van mooie, oude gebouwen. Die liefde heb je ook nodig, net zoals een klein stukje naïviteit, want er zijn altijd uitdagingen genoeg.”

Maas: “En een beetje lef hè. Het zit er een beetje tussenin.”

Maas en Van der Velden vinden dingen niet zo heel snel spannend. Ze zijn oplossingsgericht en flexibel. Maas: “Gewoon eraan beginnen en vertrouwen op het team dat die er het maximale uithaalt.”

Tot slot op de vraag wanneer kunnen mensen hier hun intrek nemen, zegt Van Sambeek: “We gaan al vrij snel een bouwaanvraag indienen. Daar hebben we een paar maanden voor nodig en over anderhalf tot twee jaar zal het gerealiseerd zijn. We zijn altijd optimistisch.” ■



Op nummer 23 komen twaalf studio's in de 1979 aangebouwde kantoorvleugel aan de achterzijde

NOG MEER HERBENUT ERFGOED



BLOSSEM PORTIERSLOGE EN KETELHUIS

BOUWJAAR 1969 / **ADRES** ETTENSEBAAN 10 / **STATUS** IN UITVOERING
/ **EIGENAAR** VOMA VASTGOED B.V. / **NIBB-IT FABRIEK PORTIERS-
LOGE EN KETELHUIS > HORECA & ONTMOETINGSRUIMTE**

KLM HUISJE 77

Huis 'Den Arent'

Schoolstraat 2, Breda

Ook Breda heeft een KLM huisje!

Vliegmaatschappij KLM vereeuwigde het 17e-eeuwse pand Den Arent aan de Schoolstraat 2 in Breda in een Delfsblauwe miniatuur.

De miniatuur is onderdeel van een serie evenbeelden van karakteristieke Hollandse panden. De KLM maakt deze serie voor hun businessclass passagiers. Tijdens hun vlucht krijgen zij de miniaturen van Nederlandse monumentale panden aangeboden, gevuld met jenever van Bols. De KLM begon in de jaren vijftig met de serie. Den Arent is het enige pand uit Breda dat in de serie voorkomt.

De Delfsblauwe miniatuur van Den Arent kwam ter sprake tijdens een gesprek tussen de eigenaar van het pand over hun transformatieplannen voor de verdieping boven Mexicaans restaurant Popocatepetl met Merel Mulders, programma manager [On]Benut Breda gemeente Breda. Mulders speurde op internet naar het huisje nummer 77, vond het uiteindelijk op Marktplaats en kocht het meteen.

Al in 1530 wordt Den Arent beschreven in een ambtelijk document, toen het als bijpand werd gesteld voor een jaarlijkse geldrente.



Gesproken werd over *'Den Aern gelegen tot Breda tegens de kerck over neven de Schoolstrate'*. De naam veranderde de komende eeuwen nauwelijks, hooguit de spelling. Iets bijzonders omdat meestal de namen van gebouwen in de loop der tijd wijzigden.

Het monumentale pand 'Den Arent' staat in het oudste gedeelte van de stad Breda. In het pand is terug te zien dat al in de vijftiende eeuw de eerste delen ervan werden gebouwd.

In de directe omgeving ervan stonden in de Middeleeuwen belangrijke gebouwen en instellingen, zoals de 'Herberghe' van de Heer van Breda, later bekend als het huis Van Renesse of Van Elderen, de Latijnse School, waaraan de Schoolstraat haar naam te danken heeft, het Heilige Geesthuis, de Korenbeurs en de 'Herberg van Thorn'. ■

Bron informatie De Arent: Jaarboek De Oranjeboom 18 (1965), J. M.F. IJsseling



Stadsarchief Breda - Firma Schreurs

DEN ARENT

ADRES SCHOOLSTRAAT 2 / EIGENAAR

A.J. REAL ESTATE B.V. / AL IN 1530

WORDT DEN ARENT BESCHREVEN IN EEN AMBTELIJK DOCUMENT

AVANS CAMPUS HOOFDGEBOUWEN

BOUWJAAR DIVERS / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR AVANS /
DIVERS > ONDERWIJS

[Vast]goed verduurzamen



PAG 36
Lovensdijkstraat
transformatie naar
high-end studielocatie

PAG 38
Bedrijventerrein
Druivenstraat

PAG 42
Winkelcentrum
de Burcht

PAG 44
Kansrijke plekken
Open Panden Route
Ginnekenstraat

Avans Lovensdijkstraat transformatie naar high-end studielocatie



Ernest Pieters,
architect van
Rienks Architects
en Arnaud Opdam,
directeur Vastgoed &
Services van
Avans Hogeschool

Met de nieuwbouw aan de Hogeschoollaan in Breda zouden de gedateerde gebouwen aan de Lovensdijkstraat 61 - 63 overbodig worden, zo verwachtte Avans Hogeschool in 2008. Het groeiend aantal studenten en een vernieuwende kijk op onderwijs brachten de organisatie op andere ideeën. Er kwam een plan om de gebouwen met een vloeroppervlak van 21.000 vierkante meter, ooit weggezet voor de toenmalige HTS, Heao en de laboratoriumschool, samen te smeden tot een high-end studielocatie in een parkachtige omgeving. Voor het ontwerp tekende het Bredase bureau Rienks Architects.

De HTS, Heao en het laboratoriumgebouw an sich bestaan niet meer. Het zijn locaties waar nu zo'n 5.000 studenten studies volgen zoals engineering en ICT, communicatie en user experience, technologie van gezondheid en milieu, chemie en biobased economy. Voor de herkenning in dit verhaal houden we de 'oude' benamingen aan.

Directeur Vastgoed & Services Arnaud Opdam van Avans Hogeschool en architect Ernest Pieters van Rienks Architects leiden ons rond. We staan op de derde verdieping van de vijf lagen tellende glazen voorbouw aan wat eerst het grijzige HTS-gebouw was. Ingericht met

De ronde vorm is een overblijfsel van de schoorsteen van de HTS. Samen met de rechthoekige lichtstraat erachter is het een lichtpunt voor de ondergronds gelegen laboratoria



leernissen voorzien van geluidsisolerend materiaal, grote beeldschermen voor presentaties en blended leren, verrijdbaar meubilair en talloze vloerpotten met stopcontacten om in groter of kleiner gezelschap te studeren, is het 'glazen huis' een optimale (zelf-)studieomgeving voor de studenten, hun docenten zitten vlakbij.

Privacy met vrij zicht Docenten en studenten hebben vrij zicht naar buiten en toch alle privacy dankzij de in de gevel gebrande keramische prints van Canadese berken. De hoge bomen aan de straat weerspiegelen zich in de gevel en vallen zo samen met hun geprinte verwanten, met een luchtig, dubbel lijnenspel als gevolg. De nu helderwitte, isolerende gevels van de HTS bouw benadrukken de lichtheid van die voorbouw. Het oude Heao gebouw kreeg identieke witte gevelbekleding.

Tussen de voormalige HTS en Heao ligt het laboratoriumgebouw 'de Villa', het aanzicht onveranderd, een herinnering aan hoe het ooit was. Met elkaar gaan de panden vloeiend op in het parklandschap met groenvariaties en losjes aangelegde paden.

Lichtpunt via voormalige schoorsteen Nog steeds staan we op de derde verdieping in de voorbouw en we kijken omlaag naar de Villa. “Die ronde vorm die je op de begane grond er tegenover ziet”, wijst Arnaud Opdam, “is een overblijfsel van de schoorsteen van de HTS. Samen met de rechthoekige lichtstraat erachter is het een lichtpunt voor de ondergronds gelegen laboratoria.”

We verlaten onze hoge uitkijkpost, dalen trappen af tot beneden het maaiveld, lopen via een gang richting de Villa en komen uit bij de laboratoria. Hier bekwamen studenten zich in onder meer het proces van bio-based producten en forensische onderzoeken, of leren ze medicijnen of levensmiddelen te ontwikkelen. De Villa mag er dan old school uitzien, het herbergt moderne en veilige laboratoria.

Open, licht en ruimtelijk Na een kort bezoek aan het vernieuwde Heao gebouw met restaurant, keren we terug naar het HTS-deel. We passeren daar de werkplaatsen voor de opleiding werktuigbouwkunde en elektrotechniek en lopen langs immense proefopstellingen. De ruimtes gaan in elkaar over, tussenwanden zijn waar mogelijk weggehaald, alles is gedaan om de ruimtes flexibel te kunnen inrichten. We zien de enige zaal voor hoorcolleges die het complex nog rijk is. Leeg. In een groep luisteren naar een docent voorin de zaal, is passé.

“Met hoe wij nu onze gebouwen inrichten, lopen we vooruit op de toekomst.”

Modulair met cross-overs Niet alleen het studielandschap verandert, ook de inhoud. Het kiezen van een studierichting waarin gedurende vier jaar kennis wordt opgebouwd, heeft zijn langste tijd gehad. Opleidingen worden steeds meer modulair.

Opdam: “Straks stelt een student zijn route uit blokken samen en maakt cross-overs tussen verschillende studies. Zoals wij nu onze gebouwen inrichten, lopen we daarop vooruit.” Avans haalt in meer opzichten ‘barrières’ weg. Door in te spelen op het blended leren en leslokalen te

vervangen door leertuinen waar docent en student elkaar ontmoeten, groeit nu al een open studiesfeer die straks bij het modulaire leren aansluit.

De oude HTS, Heao en de laboratoriumschool zijn geen gesloten bolwerken meer. Niet meer naar inhoud, noch naar huisvesting. Opdam: “De gebouwen inspireren, en de openheid, transparantie en veiligheid ervan vormen tegelijk onze boodschap aan de stad, zo etaleren we ons.”

Oog voor duurzame, milieubewuste energiebenutting met zonnepanelen en klimaatbeheersing

Korte lijnen en snel schakelen Een serie gebouwen zo koppelen in een parkachtige omgeving gaat niet vanzelf. Het grondproces nam 2,5 jaar in beslag, het ontwerp 1 jaar en de realisatie 2 jaar. Ondertussen ging het onderwijs door. Een stuurgroep en projectgroep met academici en directie maakten de plannen. Met aandacht voor bijvoorbeeld de brandveiligheid, een heel chapter juist door de met elkaar in verbinding staande hoge ruimtes. En uiteraard was er oog voor duurzame, milieubewuste energiebenutting met zonnepanelen en klimaatbeheersing op basis van CO₂-detectie die uitsluitend start in ruimtes waar mensen aanwezig zijn.

Architect, aannemer en opdrachtgever communiceerden snel langs korte lijnen. Opdam: “Calamiteiten tackelden we direct en met succes.” Zo leek het uitvallen van een bouwpartij catastrofaal, al met al lag het proces slechts 1,5 week stil.

Revitalisering Hogeschoollaan De ervaringen van de Lovensdijkstraat worden nu meegenomen in de revitalisering van het Avansgebouw aan de Hogeschoollaan; vloeroppervlak 32.000 vierkante meter. Het werk start eind dit jaar. Opnieuw staat Rienks Architects aan het roer voor het ontwerp.

Het traject neemt enkele jaren in beslag, hinder voor de ruim 11.000 studenten wordt tot een minimum beperkt. Herrie bijvoorbeeld? Opdam: “We bouwen vroeg in de ochtend en in de nacht als dat nodig is.” En zo krijgen studenten en docenten gefaseerd ook aan de Hogeschoollaan een nog inspirerender leeromgeving. ■

AVANS POP UP

BOUWJAAR 1959 / ADRES BEVERWEG 4 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR BPD ONTWIKKELING B.V. / GARAGEBEDRIJF OTTEN > POP UP RUIMTE ONDERWIJS

Studenten en docenten Avans gebruiken de ruimte Beverweg 4 tijdelijk voor twee jaar voor praktijklessen, exposities en projectmatig werken



Bedrijventerrein Druivenstraat in de lift

Ondernemers en gemeente trekken samen op in revitalisering



‘Druivenstraat had extra aandacht nodig’

Tom Jansen, projectleider revitalisering Druivenstraat, gemeente Breda: “In de Druivenstraat spelen een paar zaken die de kwaliteit van het bedrijventerrein niet ten goede komen. De ondernemers hadden onderling weinig contact. De leegstand groeide waardoor de sfeer en veiligheid onder druk kwamen te staan en er is achterstallig onderhoud aan de openbare weg, riolering en openbare ruimte.”

“Als gemeente hebben we het voortouw genomen om hier een omslag in te bewerkstelligen. Het onderlinge contact tussen de eigenaren verbeteren was de eerste stap. Nu werken we aan afspraken voor het achterstallige onderhoud in de openbare ruimte. Dat is wat gecompliceerd te organiseren. Het eigendomsrecht van de openbare weg is deels in handen van de ontwikkelaar van het terrein en deels verdeeld onder de pandeigenaren. Daar komt bij dat de riolering gedeeltelijk onder de openbare weg maar ook onder de panden ligt.”

“De gemeente heeft aangeboden het rioolonderzoek te doen. Daarna gaan we met de eigenaren verdere afspraken maken. We denken dat eind 2023 alle werkzaamheden zullen zijn afgerond en dat we dan een vereniging van eigenaren hebben voor het vervolgonderhoud van terrein, weg en afwatering. Daarnaast is er aandacht besteed aan

de energie labels van panden. Zo is bijvoorbeeld Druivenstraat 47 van D naar A gegaan.”

‘Samen revitalisering in beweging gezet’

Bart Verbraak, accountmanager Breda Business Ondernemers Team over de Druivenstraat: “We hebben de verbinding gelegd tussen de ondernemers, daar zijn we druk mee bezig geweest. Je zag ook dat heel veel van hen wel in contact wilden komen, maar dat het niet goed lukte.”

“In november 2021 hebben we een avond georganiseerd. De opkomst was goed, overweldigend zelfs. Bijna alle bedrijven waren er. Je zag dat al heel snel die verbinding gemaakt werd en mensen hebben nu nog steeds contact met elkaar.

“Er is veel meer motivatie om het samen aan te pakken, dat hebben we samen in beweging gezet en dat zal in beweging blijven omdat iedereen ziet dat het werkt.

Ondernemers zien dat collega-ondernemers hun panden en terrein aanpakken, dat inspireert om het zelf ook te gaan doen. Ook wordt de leegstand minder. Panden krijgen nieuwe eigenaren en er komen bedrijven in. Na de bijeenkomst in november vorig jaar zien we allerlei initiatieven onder de ondernemers.”



Maurice
Vermeulen

076@WORK IN DRUIVENSTRAAT 47

*Bijna alle 24 werkplekken
binnen een half jaar verhuurd*

Bedrijven locatie de Druivenstraat is bezig met een inhaalslag. Eigenaren laten de gevels van hun panden herstellen en schilderen. Leegstaande panden krijgen nieuwe eigenaren die investeren in hun nieuwverworven vastgoed.

Maurice Vermeulen is zo'n nieuwe eigenaar op nr. 47.

Het pand waar Siemens Mobile zat, ondergaat een volledige metamorfose naar 076@work. Hier vinden creatieve en innovatieve kleine en grote ondernemers alle faciliteiten. Niet alleen in hun eigen werkruimte. Vergaderen kan in meet@work, loungen en ontmoeten in café@work, koffie drinken in kitchen@work en bezoekers parkeren bij de gereserveerde parkeerplaatsen van visitors@work. Aan de achterzijde is de garden@work met luxe picknicktafels en veel groen.

Vermeulen kocht het pand eind april 2021. Direct de dag erop startte een ploeg om het pand helemaal leeg te maken. "Wanden, de plafonds, alles ging eruit om het vanaf nul weer op te bouwen. Alle installaties zijn vernieuwd. Iedere huurder kan binnen zijn ruimte zelf de temperatuur regelen en heeft een eigen luchttoevoer. Via een eigen intercom die je ook naar je mobiel kunt doorschakelen, zie je welke gast voor je aanbelt. Iedere ruimte heeft een alarm dat je persoonlijk kunt activeren op het tijdstip dat jou

uitkomt. Op alle verdiepingen is er een vergaderruimte voor gezamenlijk gebruik. En iedere verdieping heeft een keuken met koffiezetapparaat, koelkast en vaatwasser."

"Omdat we het energielabel van het pand van label D meteen naar het hoogste label A wilden hebben is naast de vernieuwing van alle installaties ook overal LED-verlichting toegepast. Wij als verhuurder vinden dit belangrijk, maar je merkt ook dat steeds meer huurders hier op gaan letten."

Aan de voorzijde in de driehoek bij de entree komt het café@work; een plek om elkaar te ontmoeten. Vermeulen: "Dit was een open ruimte onder een afdak naar de entree. We hebben er glazen wanden omheen gezet zodat we de ruimte kunnen benutten voor gezamenlijke voorzieningen en je voorkomt gelijk dat bij slecht weer onbekenden het als schuilplek gebruiken."

De verbouwing van dit deel is nog in volle gang. Links bij binnenkomst komt de bar. Aan de andere zijde in een compleet andere stijl komen de lounge en vergaderruimtes.

"Een bedrijf uit Terheijden maakt het interieur. Ik werk het liefste met lokale bedrijven. Het mooie is dat je zo gelijk je lokale ondernemers steunt."

De inrichting van de entree, de glazen wanden tussen de werkruimtes en de gang, zwarte vloerbedekking, rode details als knipoog naar 076 – Breda en de industrieel ogende plafonds zorgen voor een moderne en toch warme sfeer. Bewust en met veel aandacht gecreëerd, zegt Vermeulen: “Ik vind, je kunt vastgoed bekijken om er zoveel mogelijk geld uit te halen of je kijkt hoe je het aangenaam kunt maken zodat mensen er graag willen zitten. Dat laatste vind ik veel belangrijker. Wat we willen is dat mensen als ze hier binnenstappen denken ‘wow, tof om hier te werken’ én dat ze lang blijven.”

Vermeulen wil dat niet alleen met de inrichting bewerkstelligen. “Het gaat er voor mij ook heel erg om dat hier partijen huren die open staan voor contact met elkaar. Bedrijven die

willen deelnemen aan het concept van gezamenlijke faciliteiten. Mensen hoeven niet altijd mee te doen met een borrel, maar weet wel dat je hier samen zit. Je kunt hier over en weer samenwerken, tips vragen, en je wordt een soort ambassadeur van elkaar. Stel, op een verjaardag zegt iemand, ‘ik zoek nog een goed communicatiebureau’ en dat je dan kunt antwoorden, ‘ik ken wel iemand binnen ons in het pand’.”

De buitenruimte pakte Vermeulen ook al aan. Tussen Hemmers gym en Vermeulens pand stond een heg. “Ik heb mijn buurman voorgesteld, laten we er een hek wegzetten met klimop ertegenaan. Dan voorkomen we ook dat allerlei mensen die er eigenlijk niks te zoeken hebben, tussen de panden doordwalen.”

Het parkeerterrein van 076@work kreeg gelijk twee laadpalen. Een paar parkeerplaatsen maakten plaats voor de garden@work. “Het moet hier buiten ook een beetje aangenaam zijn.”

Vermeulens aanpak heeft een domino-effect. “In het gebouw rechts zit inmiddels een escape room. Die pakken nu ook hun pand aan de buitenkant aan, net zoals Hemmers gym links.” Bijkomend voordeel is dat de gym en escaperoom tot laat open zijn. “Dat geeft ’s avonds gelijk wat meer reuring en leven hier.” Dat draagt ook bij aan de veiligheid.

De praktijk laat zien dat de aanzet van de gemeente voor de revitalisering zijn vruchten afwerpt. Vermeulen: “Ondernemers steken elkaar aan en nemen initiatieven.”



Jurriën Haast
Data Scientist
Founder Vimak BI

vlnr
Jim van Valkenburg
(Vimak BI data engineer),
Maurice Vermeulen
(eigenaar 076@work),
Lenny Aernouts en
Esmee Snijders
(Vimak BI business
analisten)



Data analist Vimak BI: eerste huurder 076@WORK Druivenstraat 47

“Het was wel een avontuur als eerste huurder hier”, vertelt **Jurriën Haast** van Vimak BI. “Veel was nog in de verbouwing.” Maar, hij heeft absoluut geen spijt dat hij koos om met data engineer Jim van Valkenburg en business analisten Esmee Snijders en Lenny Aernouts een kantoor te betrekken in 076@work.

Haast en zijn collega’s maken data analyses voor bedrijven in West-Brabant. Haast: “Bedrijven leggen data vast met de bedoeling daarop te kunnen sturen. In de praktijk betekent dat vaak dat de ondernemer één keer

per maand ervoor gaat zitten om die data te analyseren. Wij zorgen ervoor dat continu inzichtelijk is of de bedrijfsdoelen worden gehaald en dat een bedrijf ieder moment kan zien waarop hij moet bijsturen. Staan er bijvoorbeeld veel offertes open, is het nodig om meer personeel in te zetten, welk verkoopkanaal biedt de grootste winstmarge? **Wij helpen bedrijven om dergelijke inzichten uit die data te krijgen.**”

Vimak BI is een jong bedrijf. Haast deed na zijn Hbo accountancy een master data-science. Haast: “Naast mijn master had ik tijd over en ik was uitgekeken op mijn baantje in de afwas, dus heb ik het afwassen

opgezegd en mijn bedrijf opgericht.”

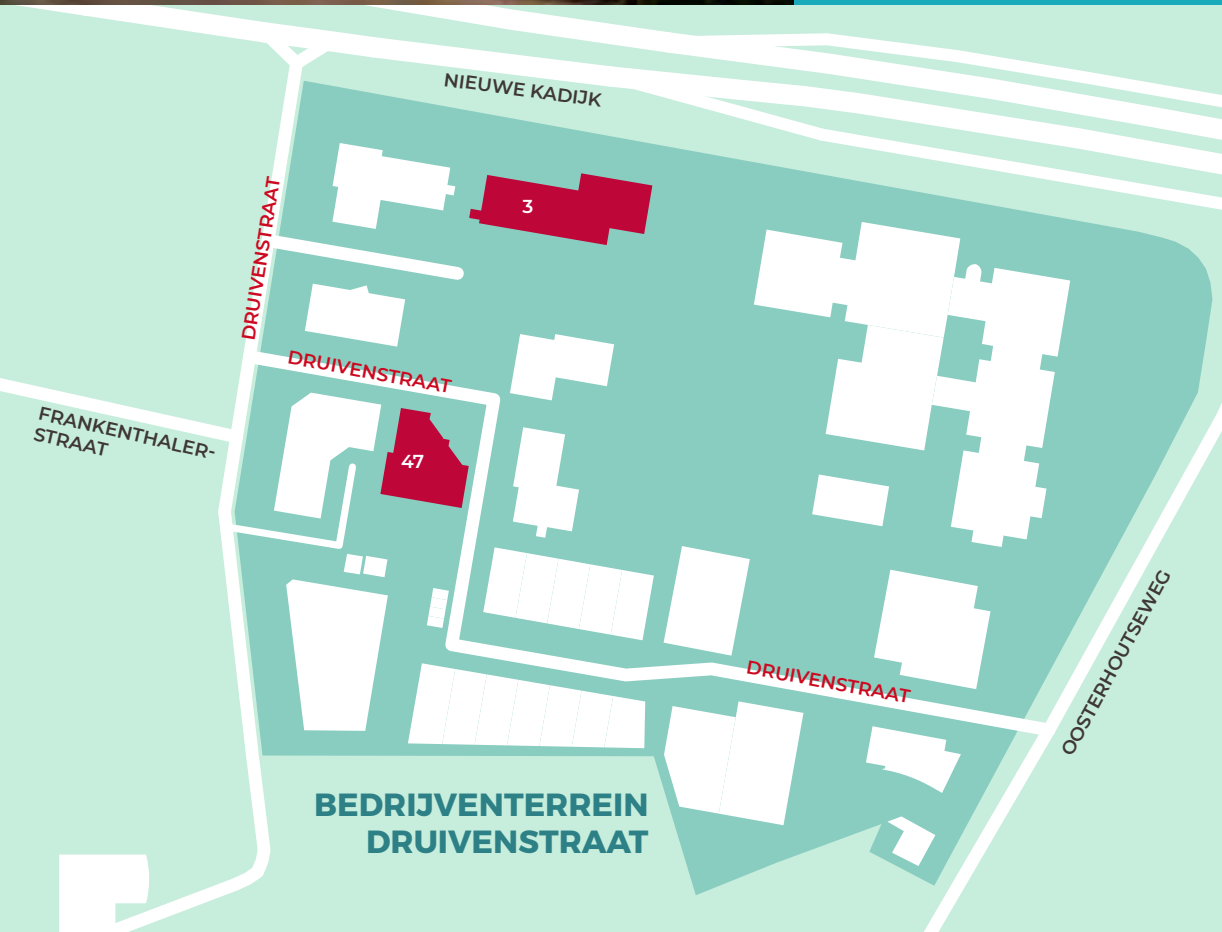
Via LinkedIn haalde hij zijn eerste opdrachtgever BINK Groep binnen.

Het ouderlijk huis was toen de plek waar hij werkte. Na zijn verhuizing met zijn vriendin naar Princenhage, werd dat de keuken, waar hij een paar beeldschermen aan de keukentafel vastschroefde voor hem en zijn collega’s. Totdat zijn vriendin er genoeg van kreeg. “Dat was in oktober 2021, we zijn toen verhuisd naar 076@work. Vimak BI is een innovatief bedrijf, daar hoort een moderne kantoorruimte bij. Ook al was die op dat moment nog niet 100 procent gerealiseerd, ik vertrouwde op de beloftes van de eigenaar, en terecht zo blijkt nu.” ■



076@WORK

BOUWJAAR 2000 / **ADRES**
 DRUIVENSTRAAT 47 / **STATUS**
 GEREALISEERD / **EIGENAAR** BINNEN
 DE SINGELS B.V. & ROBUUST B.V. /
KANTOOR > LEEG > KANTOOR MET
SPORT EN VITALITEITSRUIMTE



NOG MEER
[VAST]GOED
VERDUURZAMEN

DRUIVENSTRAAT 3

BOUWJAAR 1984 / **ADRES** DRUIVENSTRAAT 3 /
STATUS PLANVORMING / **EIGENAAR** PARTICULIER
 / **LEEG > KANTOREN**

Verswinkels te over in daardoor aantrekkelijk

Winkelcentrum de Burcht in de wijk IJpelaar

Het zit in zijn ondernemerschap dat Dirk Zonnevrijle een jaar geleden voorzitter werd van de winkeliersvereniging van de Burcht in de IJpelaar. Een succesvol winkelcentrum, waar leegstand een nagenoeg

onbekend begrip is. "Het is een beetje dat ik de touwtjes wil vasthouden en vaart wil geven aan wat de vereniging doet aan acties. Ik ben iemand van, heb je een goed idee, werk het uit, laat zien wat het kost

en we doen het." Zonnevrijle zelf heeft sinds zeven jaar de Konditorei Limburgia in de Burcht, een plek waar mensen even ontspannen met een koffie, thee en wat lekkers.



WINKELCENTRUM DE BURCHT IJPELAAR

BOUWJAAR DIVERS / ADRES DE BURCHT 7 / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR URBAN INTEREST VASTGOED

"We hebben onnoemelijk veel verswinkels. Een goede slager, een goede groenteboer, twee verse bakkers, een kaasboer, een heel goeie visboer en poelier. Daarmee onderscheiden we ons van andere winkelcentra. En niet alleen dat, we hebben veel diversiteit in het aanbod, van de kapper tot de boekenwinkel, kleding, horlogemaker, bloemen en slijterij."

De Burcht wil met acties naast de vertrouwde met name oudere klanten een breder, jonger publiek trekken. "Hier in de Ijpelaar heb je een hoge senioriteit. Wij hebben een sterke dame die regelt Facebook voor ons en ze maakt met ons plannen waarvoor ze compagnons benadert om samen iets te doen."

De winkeliersvereniging zoekt verbinding met de Bredase horeca om gezamenlijk op te trekken. Zonnevrijle: "Met 'De Burcht Culinaire' win-actie zetten we gezamenlijk in op goede, eerlijke en lokale verse ingrediënten, die je in de Burcht kunt vinden".

"Chef-koks kopen hun ingrediënten in bij de verswinkels in de Burcht en de deelnemers aan de win-actie op de socials (Facebook en Instagram) maken kans op een culinaire belevenis in bijvoorbeeld Chocolat, Bar Bistro Bleue en vanaf volgende maand in restaurant Markant. Die food-experience voor fijnproevers die het leuk vinden om buiten de deur te eten maar ook graag zelf in de keuken staan past perfect bij de visie van winkelcentrum De Burcht als hét verswinkelplein van Breda."

"Van de zomer komt er weer een kinderrommelmarkt. Dat brengt reuring binnen het winkelcentrum. We willen die markt nieuw leven inblazen. Die was er eerder al wel, maar de corona heeft het dwarsgezet."

Hoe zit het met de 'kleine' winkeliers tegenover de grote jongens Albert Heijn en Jumbo? "Dat zijn onze trekkers", is het directe en eerlijke antwoord.

AH en Jumbo zitten strategisch heel gunstig, ieder aan een eind van het winkelcentrum. "De consument haalt bewust bepaalde producten bij Albert Heijn of andersom bij Jumbo.



Dirk Zonnevrijle, voorzitter
winkeliersvereniging de Burcht

Ze lopen heen en weer en zien dan alle andere mooie winkels. Je krijgt traffic waarvan de winkels weer mee-profiteren."

Op het moment van het interview staan er twee winkelruimtes leeg. In een ervan zat stunter de Big Bazar. "Het publiek hier is daar niet dol op. Dat wil een stukje prijs-kwaliteit hebben. Een discounter voegt weinig toe."

Zonnevrijle zoekt contact met de verhuurder: "We willen overleggen over wat er in de lege ruimte gaat komen. Wij vinden dat interessant. Komt er iets dat we nog niet hebben? Dat er niet bij wijze van spreken weer een boekwinkel bij komt. Je moet kiezen wat je nog niet hebt waardoor je nog breder toegankelijk bent voor het publiek. We zien graag een schoenenwinkel of herenmodezaak komen."

De coronapandemie maakte het voor de retailers die geen verse producten verkochten heel moeilijk. **"Open dicht, open dicht, regels die veranderden.** We hadden graag meer coaching van de gemeente gehad. We zijn een goed lopend centrum, de gemeente heeft zich misschien meer bemoeid met waar het minder goed ging. Maar het gesprek blijft altijd belangrijk. Even bij elkaar zijn even de neuzen dezelfde kant op en duidelijkheid geven." Het contact met de gemeente wordt al wat langer gemist. "In het verleden hadden wij ieder kwartaal overleg met mensen van de gemeente. Dan werden er bijvoorbeeld ervaringen van andere winkelcentra gedeeld." Zonnevrijle zou het overleg graag terugzien.

Over één succesfactor hebben we het nog niet gehad, het winkelcentrum heeft ook een sociale functie, zeker bij de konditorei van Zonnevrijle. Klanten gaan lekker zitten met koffie en gebak, Zonnevrijle maakt een praatje met ze en beantwoordt vragen over iemand die al langer niet meer gezien is in De Burcht. Of hij weet of het goed met hem gaat?

"Ja, mensen komen elkaar hier tegen en dat is gewoon helemaal goed dat persoonlijke contact." ■

KANSRIJKE PLEKKEN

LATEN GROEIEN NAAR SUCCESLOCATIES

Ginnekenstraat: verbinding tussen centrum en Van Coothplein versterken

De Ginnekenstraat verbindt de 'oude' binnenstad met het Van Coothplein en de Nieuwe Ginnekenstraat richting Ginneken. In de praktijk blijkt dat het publiek eenmaal op het Van Coothplein gearriveerd er blijft hangen en niet het centrum inloopt. En omgekeerd, publiek dat vanuit het centrum de Ginnekenstraat inloopt, gaat meestal niet verder dan het deel waar trekkers als H&M en Rituals zijn gevestigd en draait daarna om. Dat is jammer, want de Ginnekenstraat, één van de oudste straten van Breda met mooie historische en hedendaagse panden, heeft het in zich om over de hele lengte populair te zijn.

Veel groen en inbreng van kunstenaars en creatieven

De gemeente heeft samen met Ondernemersfonds Breda (OFB) en de Vereniging Commercieel Onroerend Goed Breda (VCOB) opdracht gegeven aan REPUBLIK om onderzoek te doen en een visie te ontwikkelen. Het is wenselijk dat de Ginnekenstraat meer groen krijgt en meer zitplekken. Doel is dat er straks weer meer rondgeslenterd kan worden.

Sterk eigen profiel Het is wenselijk dat de Ginnekenstraat een sterk eigen profiel krijgt met meer bijzondere winkels en bijzondere activiteiten in leisure, lifestyle en gezondheid. Daarmee wordt de Ginnekenstraat ook weer meer aantrekkelijk voor bezoekers die eerst de high-lights rond de Grote Markt bezoeken om vervolgens via de Ginnekenstraat af

te zakken naar het Van Coothplein.

Ook voor de Bredanaars wordt het steeds leuker om er te winkelen, af te spreken in de horeca, een bijzondere boodschap te doen en om er te sporten of te werken. Omwonenden profiteren iedere dag van de vernieuwingen in het aanbod. En doordat er vele nieuwe woningbouwprojecten worden ontwikkeld in de omgeving komen er ook meer bewoners in dit deel van de stad.

Samenwerking met ondernemers en vastgoedontwikkelaars De eerste stappen van transformatie zijn gezet en komende periode zal er verder aan worden gewerkt samen met alle partners. Ginnekenstraat én Breda staan straks nog beter op de kaart!

DJ Onstage Experience

Een opvallend initiatief is de ontwikkeling van het monumentale pand op Ginnekenstraat 88. Het voorste deel is in de 18e eeuw gebouwd, de andere delen zijn iets recenter. De locatie

verandert in een DJ Onstage Experience, een interactieve attractie waar gasten ondergedompeld worden in de wereld van dance en top-dj's. BB Architecten uit Breda maakt het ontwerp. Het is een uitdagende opdracht, gezien de fragiele staat

van het drie eeuwen oude pand. Vanaf de Ginnekenstraat kom je straks via een onderdoorgang op een plein bij de DJ Onstage Experience uit. Vooraan blijft winkelruimte. Oude delen van het pand zullen in het zicht blijven, zoals de kapconstructie.



ONSTAGE EXPERIENCE BRED A

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES GINNEKENSTRAAT 88 / STATUS IN UITVOERING / EIGENAAR QUATTRO DUCHI VASTGOED B.V. / WINKEL > BELEVING & VERMAAK



OPEN PANDEN ROUTE NOVEMBER 2021

Pandeigenaren zetten deuren open en ondernemers proeven van de kansrijke plekken

Samen met Business coach Breda en zakenexpert Hans van Agt organiseerde de Gemeente Breda de vierde Open Panden Route voor ondernemers die bedrijfsruimte zoeken. De formule is eenvoudig; pandeigenaren stellen hun pand open en ondernemers kunnen ter plaatse vragen stellen aan de eigenaar of makelaar.

Ruim vijftig ondernemers namen deel. Van starters die nu werken in de broedplaatsen B'WISE Incubator Breda en STEK in het havengebied tot en met online ondernemers die hun concept willen versterken met een fysieke winkel. **Ze vertegenwoordigden uiteenlopende branches en producten: sieraden, cosmetica, een zwangerschapswinkel, Italiaanse traiteur, houtprintproducten, gezonde sportvoeding, chutney specialist, keramiek, interieur en horeca.**

Deze route vormde alweer de vierde Open Panden Route op rij, na eerdere routes over de Haagdijken, in de Nieuwe Ginnekenstraat en de Wonen Boven Winkel Route. De ervaring is dat telkens verbindingen ontstaan en dat er altijd wel enkele panden worden ingevuld met een nieuwe functie.



#IKMAAKBREDAMOUIER ACTIE



#ikmaakbredamooier is een actie waarbij leegstaande panden worden opgevrolijkt met stickers van mooie foto's over Breda, door Bredanaars. De Gemeente Breda blijft inzetten op dergelijke korte termijn acties.

Het straatbeeld wordt mooier en leegstaande panden krijgen positieve aandacht. Door nieuwe invullingen zijn inmiddels al veel stickers verdwenen. Breda wil van haar binnenstad een totaalpakket van wonen, werken, beleven en recreëren maken.

De Open Panden Route en de actie #ikmaakbredamooier hebben zich inmiddels bewezen. Ze zorgen voor contacten en mooie verbindingen die bijdragen aan een fijne binnenstad. ■



BIJ SNOEK TETERINGEN

BOUWJAAR 1960 / ADRES ZWARTE DIJK 2 BREDA / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / AGRARISCH >
AGRARISCH + IJS- EN LANDWINKEL



Extra in het buiten- gebied

PAG 48
Bij Snoek



Vers Teterings roomijs van melk uit de eigen melkveehouderij

In de Landwinkel Bij Snoek in Teteringen koop je vers roomijs dat Irene Snoek zelf maakt van de melk uit de melkveehouderij van haar en haar man Rob. Maar daarnaast kun je er ook streekproducten kopen zoals kaas uit Oosterhout en Oss, jam en sappen van fruittelers, en borrel bites. Eerlijke producten ge-maakt door de ruim negentig agrariërs en telers van Coöperatie De Landwinkel.

Toen Irene en Rob negentien jaar terug verkering kregen, was al duidelijk dat Rob boer wilde worden. Hij werkte bij zijn ouders in hun melkveebedrijf en een paar jaar terug namen Irene en hij het bedrijf over. Irene: "Dat hij dat wilde was prima, ik kom zelf ook van een boerenbedrijf. Maar, zei ik tegen hem, ik ga geen twee keer per dag de koeien melken. Ik wilde graag iets voor mezelf, en zo kwamen we op het ijs en de winkel."

Die winkel kwam er in 2017, naast hun huis. Landelijk ingericht met een balkenplafond, een grote toonbank, koeling voor het ijs, en schappen vol streekproducten en uitstallingen met cadeaupakketten. Rob en Irene, even nuchtere als gastvrije mensen, hadden toen al drie kinderen en inmiddels vier. De oudste is tien en de jongste net acht maanden. Een druk gezin naast een druk melkveebedrijf met zeventig koeien en land voor maïs en gras. Rob somt op: "In het voorjaar het land bemesten, maïs zaaien, iedere vier weken snedes gras binnenhalen en af

en toe gras rooien, tot in het najaar, dan gaat ook de maïs eraf." En iedere dag de koeien melken en verzorgen. Het meeste doet Rob zelf, soms helpt zijn vader mee.

Irene: "Rob doet alsof het niks is, maar hij begint 's ochtends om kwart over vijf en is 's avonds tegen negenen pas weer binnen."

De winkel was Robs idee. Als vertegenwoordiger in stalinrichtingen en melkmachines zag hij bij zijn bezoeken aan agrariërs dat steeds meer van hen een winkel naast hun bedrijf begonnen. Rob: "Irene werkte in de zorg. De diensten waren zonder oppas moeilijk te combineren met de kinderen." Irene: "Een oppas vanaf zeven 's ochtends krijg je niet makkelijk. Rob was dan al een uur weg naar de koeien." Uiteindelijk stopte Irene in de zorg, werkte even in een notenbar, 'heerlijk die zelf gebrande noten, net zo uitnodigend als zelfgemaakt ijs', en startte de winkel op.

Een agrariër mag zelfgemaakte producten verkopen mits de agrarische bestemming leidend blijft. Rob: "Je mag bij wijze van spreken niet drie koeien houden en een halve supermarkt beginnen. En toen we startten was er een aanpassing in het bestemmingsplan nodig."



Bij Snoek

“Mensen zijn op zoek naar het gezellige boodschappen doen, het kleine uitje.”

In het begin was het even zoeken. Irene: “We begonnen in het voorjaar met het ijs en in september met de streekproducten. De klanten die in het zomerseizoen langskwamen voor het ijs, hadden de streekproducten nog niet gezien.” Dus, hoe krijg je ze daarvoor naar je toe?

Irene: “Zorgen dat je spullen goed zijn en verder was het mond-op-mondreclame.” Bij Snoek doet veel aan cadeau-pakketten. Rob: “In ieder pakketje gaat een visitekaartje. Koopt iemand iets voor vrienden dan hopen we dat die er gecharmeerd van zijn en ook eens komen kijken.”

Irene: “Voor snelle kopers hebben we standaardpakketjes. Andere klanten lopen met een boodschappenmandje rond en kiezen op hun gemak uit waar ze zin in hebben. Voor veel mensen is het een klein uitje, gezellig boodschappen doen, zeker met de corona was dat zo.”

Een team van ‘toppers’ helpt Irene in de winkel. “Jonge meiden waar ik van op aan kan. We doen het echt samen. Ik vraag regelmatig, hoe zouden jullie het doen, denken jullie dat dit leuk is.”

Rob: “In het organiseren van de laatste winterfair kon iedereen doen waar die goed in was. Die verantwoordelijkheid die we geven, waarderen ze denk ik wel.”

De boerderij verduurzamen en de winkel nog bekender maken. Hoe zijn de toekomstplannen?

Rob over de boerderij: “Eerst gaan we verduurzamen met zonnepanelen, ledverlichting en dat soort dingen, zodat we energieneutraal worden. We willen wel groeien, dat kan alleen als we de investering terug kunnen verdienen. Met de wisselende regelgeving is dat niet makkelijk vooraf te berekenen.” Irene: “Met de winkel gaan we zo door, mensen weten hem steeds beter te vinden. Met zo’n vijftig klanten op vrijdag en zaterdag en in de zomer op zondag klandizie voor zo’n 750 ijsjes zitten we voorlopig goed.” ■





Bron: Historische foto's Koninklijke Company Archives

Chemisch lab, NatLab, afdeling analytische chemie, 1951

NatLab in Eindhoven

Deel Natlab getransformeerd naar nieuwe onderwijslocatie voor SintLucas

In 2016 kreeg een ander deel van het Natlab-complex een nieuwe functie. Architectenbureau Cepezed en ingenieursbureau Arup transformeerden een deel van voormalige labs tot de nieuwe onderwijslocatie voor SintLucas, een school met creatief-technische en ondernemingsgerichte (v)mbo-opleidingen. De voormalige labs zijn nu de studie- en werkplek voor circa 1.400 leerlingen en 175 medewerkers. Studenten en Natlab gaan incidenteel samenwerkingsverbanden aan. Studenten ontwierpen en maakten op verzoek van Natlab uit filmbanieren een serie tassen.

De verbouwing door Cepezed werd genomineerd voor de Dirk Roosenbrugprijs, de architectuurprijs van de gemeente Eindhoven. In het ontwerp van Cepezed zijn het nieuwe en het bestaande helder te onderscheiden en hebben zichtbaar ieder hun eigen karakteristieke identiteit. **Lees meer op pag. 52.**



Transformaties bij Brabantse buren

Bron: SintLucas Eindhoven | ontwerp: architectenbureau cepezed | foto: ©Jannes Linders

PAG 52
NatLab in Eindhoven;
een historische plek
mét toekomst

PAG 54
Transformeren van
kerken en kloosters
in Den Bosch

PAG 56
Voormalige
Van Gend en Loos hallen
Helmond

PAG 60
Voormalige
meelfabriek
Tilburg



Bron: Ruud Balk fotograaf / Natlab

NatLab in Eindhoven

NatLab is een begrip, in Eindhoven en ver daarbuiten. Het is de plek waar Philipswetenschappers jarenlang onderzoek deden en waar tal van uitvindingen zijn gedaan. Het is ook de plek waar bijzondere gasten zijn ontvangen. Zo hield Albert Einstein er in 1923 een lezing en legde Koningin Wilhelmina er via een radioverbinding contact met Indonesië. Sinds 2013 heeft NatLab een nieuwe invulling. Met de komst van het filmtheater en initiatieven als Broet, Baltan, Architectuurcentrum Eindhoven én onderwijsinstelling SintLucas is NatLab een nieuw leven begonnen.

NatLab, voluit 'Natuurkundig Laboratorium', werd in 1914 door Philips opgericht als reactie op de herinvoering van de patentwetgeving in Nederland. Met die herinvoering werd het voor Philips steeds belangrijker om zelf onderzoek te doen en patenten op uitvindingen en innovaties aan te vragen. Op uitnodiging van Philips richtte de jonge natuurkundige Gilles Holst het wetenschappelijk laboratorium op.

De aangetrokken Holst, voormalig assistent van de Leidse hoogleraar en Nobelprijswinnaar Heike Kamerlingh Onnes, begon in NatLab met experimenten met gasontladingen. De bedoeling was er een nieuw type verlichting op te baseren.

Holst zorgde voor een academische omgeving en nodigde internationaal bekende wetenschappers uit, zoals Albert Einstein.

Het NatLab vestigde zich in 1923 in een speciaal door architect Dirk Roosenburg ontworpen gebouw aan de Kastanjelaan in Eindhoven. Roosenburg schetste voor het slim ontwerp een compleet nieuwe plattegrond in de vorm van een kam. Hierdoor waren er veel minder leidingen nodig, dan door de wetenschappers vooraf berekend. Werkplaatsen en machinekamers waren apart van de onderzoeksruimten geplaatst, zodat onderzoekers in alle rust konden werken. De uitbouwen bevatten ruimten voor verschillende onderzoeksteams.

Toen na een korte tijd bleek dat er snel meer laboratoriumruimte nodig was, kon er een extra verdieping op de vleugels worden gebouwd. De constructie was stevig genoeg ontworpen. Architect Roosenburg vermoedde al dat het NatLab flink zou gaan groeien. Het NatLab aan de Kastanjelaan werd de bakermat van de door Philips ontwikkelde technologie op het gebied van radio, televisie en röntgen.

Beroemde Philips uitvindingen en experimenten met de eerste synthesizers

In NatLab was er tevens ruimte voor praktische experimenten. Experimentele componisten, zoals Dick Raaijmakers ('Kid Baltan') werkten er met de eerste synthesizers. Daarnaast vonden vanuit NatLab de eerste kortegolf-radio-uitzendingen plaats, destijds bestemd voor communicatie met Nederlands-Indië. Het droeg allemaal bij aan de wereldwijde faam van NatLab.



D. Raaijmakers (l) en
T. Dissevelt (r) experimen-
teerden met elektronische
muziek, NatLab, 1958

NATLAB

ADRES KASTANJELAAN 500 / STATUS GEREALISEERD /
NATUURKUNDIG LABORATORIUM VAN PHILIPS > FILMHUIS,
KUNST EN CULTUUR, ARCHITECTUURCENTRUM



Een historische plek mét toekomst

**High Tech Campus met 160 bedrij-
ven en instituten en zo'n 11.000
onderzoekers ook wel de slimste
vierkante kilometer van Nederland
en zelfs van de wereld genoemd**

Ondanks diverse uitbreidingen en vernieuwingen werd het NatLab toch te klein. De onderzoekers vertrokken in 1963 naar Waalre, naar de compleet nieuwe campus: 'Philips Research', tegenwoordig beter bekend als de High Tech Campus. Met 160 bedrijven en instituten en zo'n 11.000 onderzoekers wordt dit ook wel de slimste vierkante kilometer van Nederland en zelfs van de wereld genoemd.

Het 'nieuwe' NatLab legde de basis voor de belangrijkste Philips-uitvindingen, zoals de videolangspeelplaat (VLP), de voorloper van de CD.

De ontwikkeling van de CD (deels samen met Sony) leidde tot andere innovaties zoals de niet minder

belangrijke CD-rom. Maar het begon allemaal in het NatLab aan de Kastanjelaan op Strijp-S. Na het vertrek van de onderzoekers betrokken verschillende andere Philips afdelingen het oude NatLab-gebouw. Met de verkoop van Strijp-S in 2004 kwam het NatLab leeg te staan.

Er volgde een korte periode met tijdelijke gebruikers en evenementen. Daarna kreeg het gebouwencomplex een nieuwe toekomst. In 2012 werd begonnen aan een grote renovatie van het oudste Natlab-deel op basis van een ontwerp van architect Peter Claassen (N architecten). Hij heeft zoveel mogelijk originele details behouden.

Nu vind je in het Natlab het filmtheater en initiatieven voor en door beeldend kunstenaars en filmmakers.

Broet bijvoorbeeld, gestart in 2008 uit passie voor het maken van film en de

behoefte om kennis te delen met makers uit (regio) Eindhoven, werkt sinds 2013 vanuit de kelder van Natlab. Broet richt zich op talentvolle film- en audiovisuele professionals en verbindt makers, industrie en liefhebbers van film op een professionele, ongedwongen manier.

Baltan (Natlab achterstevoren) Laboratories, genoemd naar het pseudoniem dat Dick Raaijmakers gebruikte, initieert, bemiddelt en deelt innovatief onderzoek op het snijvlak van kunst, design en technologische cultuur.

Architectuurcentrum Eindhoven organiseert er stadsdebatten en kennisbijeenkomsten. ■

Bron: René Erven & Luka Mans, 'NatLab, een historische plek met toekomst', www.architectuurcentrumeindhoven.nl

oorspronkelijke
architect:
A.J. Kropholler

architect
transformatie:
Wijnen Architecte-
tuur, Den Bosch

ontwerp:
2016 - 2017

uitwerking:
2017 - 2018
realisatie:
2018 - 2020

foto's:
Miel Wijnen



TRANSFORMEREN VAN KERKEN EN KLOOSTERS IN DEN BOSCH

[On]Benut Breda / 54

Bij Wijnen Architectuur in Den Bosch lag de focus na de oprichting in 2001 al snel op het restaureren en herbestemmen van kerken en kloosters. Wijnen: "Toen keken met name de monumenten wereld, Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en Erfgoed van de gemeente Den Bosch erg naar het verleden. Ik probeerde juist met kennis van het verleden toekomstgericht naar die gebouwen te kijken. Lang mocht je niks met verduurzamen, dan zeiden ze 'doe maar een dikke jas of trui aan en houdt de luiken dicht.'"

"Dat is nu wel aan het veranderen. We willen vooruit met die gebouwen, ze moeten geëxploiteerd kunnen worden." Naast het opdoen van bouwfysische kennis ging Wijnen al gauw ook zelf de financiële haalbaarheid van dit soort projecten berekenen. "Zo zie je in een vroeg stadium welke variant kan en welke niet. We denken niet alleen vanuit esthetiek of architectuur. Veel panden hebben achterstallig onderhoud en zijn vaak te groot voor hun nieuwe functie. Er staat bij zo'n pand bij de start veel in het rood." Zoals ook bij een van zijn laatste projecten, de transformatie van de Heilig Hartenkerk aan de Rubensstraat in Den Bosch. "Daar is het project haalbaar gemaakt door er twee nieuwbouwwoningen aan toe te voegen."

'Hogere slagingskans wanneer kerk en pastorie samen kunnen worden getransformeerd'

Een andere belemmering daar was dat de pastorie al was verkocht. Opvallend vaak doet het bisdom de pastorie eerst van de hand, pas daarna komt de kerk op de markt. Dat lijkt logisch vanwege de direct positieve waarde van de pastorie als woonruimte. Toch is het geen handige zet, zegt Wijnen. "Het is beter om een kerk en de pastorie gecombineerd aan te bieden. De opbrengst lijkt voor het bisdom in eerste instantie wat lager, maar de kans van slagen is uiteindelijk veel hoger. Je kunt veel beter kijken naar de beperkingen én de kansen. Bij de Heilig Hartenkerk bijvoorbeeld grenst de tuin van de voormalige pastorie aan de kerk. Daardoor konden we beneden aan de zuidzijde minder buitenruimte maken. Voor die woningen hebben we een oplossing gevonden in de 'wigvorm' tussen het hoofdschip en de zijbeuken. Door daar een deel van het dak weg te halen hebben we beschutte terrassen gemaakt. De dakopeningen vallen door hun afscherming met houten lamellen nauwelijks op."

'Ondanks dat kerken vaak dezelfde indeling lijken te hebben, zijn ze toch allemaal

heel anders als je er met een herbestemmingsoog naar kijkt'

Door de imponerende deuren aan de voorzijde waarlangs je eerst de kerk binnenliep, kom je nu in een brede gang met aan weerszijden de toegang naar acht van de in totaal twaalf woningen van veertien meter diep en met ieder drie woonlagen. Wijnen: "Het is niet vanzelfsprekend om zo'n middengang te maken. Ondanks dat kerken vaak dezelfde verschijningsvorm hebben van een middenschip en zijbeuken met traveeën en kolommen en eventueel een koor, zijn ze ieder toch heel anders als je er met een 'herbestemmings-oog' naar kijkt. Het aantal traveeën en kolommen, en de breedte van de kerk bepalen hoeveel woningen je kunt inpassen en wat je moet doen om daglicht diep genoeg binnen te brengen."

'De middengang zorgde ervoor dat je minder ver hoeft te gaan voor het daglicht'

"Bij deze kerk kwamen de traveeën goed uit, er kon precies één woning tussen. De middengang zorgde ervoor dat je minder ver hoeft te gaan voor het daglicht. Verder valt er veel licht binnen door de vide in iedere woning. Die maakten we door een 'hap' uit de eerste verdiepingvloer te halen. De



HEILIGE HARTENKERK

ADRES RUBENSSTRAAT 62 / STATUS GEREALISEERD / KERK > WONEN



keukens zijn aan de meer donkere zijde gemaakt.” Door de slim geplaatste trappen in de woningen is er veel ruimte voor de slaap- en andere vertrekken op de verdiepingen. Wijnen: “De trappen draaien eerst naar de buitengevel en daarna naar het midden, zodat ze over de middengang heen gaan.” De vierkante meters op de zolder direct onder de kap werden uiteindelijk niet benut. “Bouwen op die hoogte, licht erin brengen, isoleren en brandwerend maken, ik heb het allemaal doorgerekend en vond dat we die meters beter konden vergeten.”

‘Sommige huizen hebben midden in de woonkamer een wijwatervat’

In de gevels kwamen zo min mogelijk extra openingen. Glas in lood werd vervangen door gewoon glas. De nieuwe voorzieningen zijn van staal en liggen voor in de gevel. Normaliter

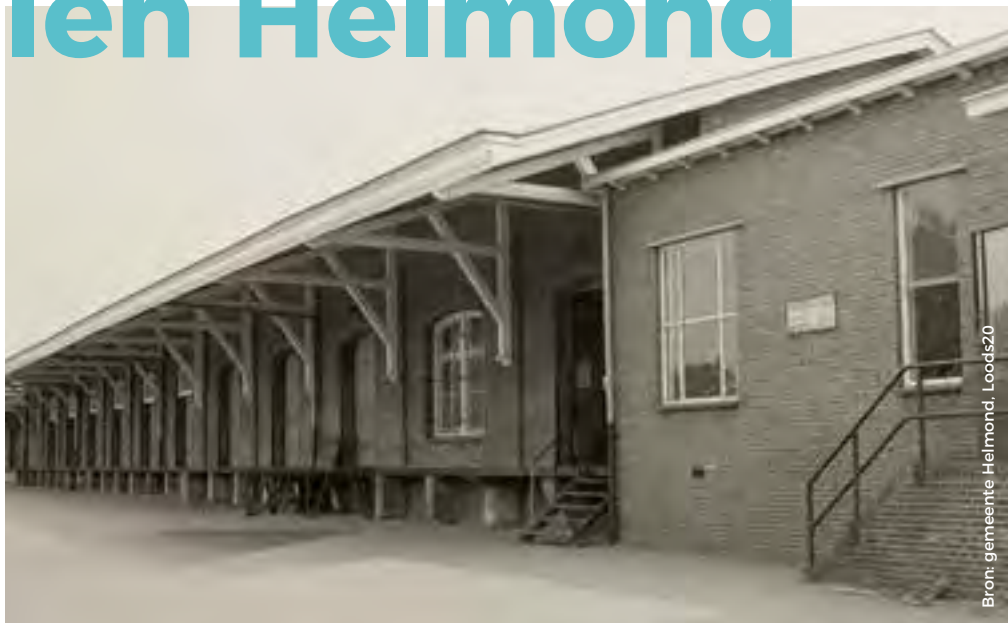
liggen die teruggesprongen. Wijnen: “Het is plezierig, je doet eer aan het oorspronkelijk ontwerp, terwijl je ook de ruimte neemt om het hedendaags te maken. Alleen een kenner zal het verschil zien.” Op het dak zijn maar twee afvoerpunten voor alle verwarmings- en luchttechniek zichtbaar. “Het vroeg veel overleg met de installateur, maar ja, je wilt voorkomen dat er allerlei pijpjes uitsteken.”

Al het metselwerk van oorspronkelijke wanden, traveeën en kolommen is in het zicht gehouden. Woon-, slaap- en badkamers worden doorsneden door gemetselde bogen. Sommige huizen hebben midden in de woonkamer een wijwatervat. “Je ziet en voelt dat je in een voormalige kerk woont.

Een grappige anekdote: een van de huiseigenaren woont op de plek waar hij ruim vijftig jaar geleden werd gedoopt.” ■

Met kennis uit het verleden naar de toekomst kijken

Voormalige Van Gend en Loos hallen Helmond



Bron: gemeente Helmond, Loods20



Bron: Archief Stichting Draaiorgels Helmond

Museaal decor voor collecties uit de Helmondse geschiedenis

Begin 1900 reisden de vier Friese kruideniers Ebben, Dames, Aukes en Hetteema af naar het zuiden. In 1910 startten zij hun samenwerking. Nog wat jaren later was de Edah een feit, het hoofdkantoor kwam in Helmond. De vier wilden een vuist maken tegen grootgrutters zoals De Gruyter. Edah groeide gestaag, wie kent de Edah-winkels niet? Een kleine eeuw later maakte een prijzenoorlog tussen Laurus, inmiddels eigenaar, en Albert Heijn, een einde aan de Edah. Alle Edah-winkels verdwenen van het toneel.

Oud Edah medewerker Tjeu de Wit was voor de sluiting al fanatiek begonnen met het verzamelen van Edah spullen, van winkelinrichting tot en met de producten. Die kwamen in 2005 in het museum op de oude Edah locatie. Helaas was het tijdelijk. In 2018 stond het gehele EDAH-Museum op straat. Het gesprek met de gemeente Helmond over 'hoe verder' liep al wel.

Je eerste lief leren kennen op de muziek van draaiorgels

Een vergelijkbaar lot trof de verzamelaars van wandvullende draaiorgels van de Helmondse kermisfamilie Bocken. De familie trok vroeger met de orgels door het hele land. "Mensen dansten op de muziek ervan en leerden vaak zo hun eerste lief kennen", vertelt Yvonne Feenstra van de afdeling Cultuur bij de gemeente Helmond. Zij was nauw betrokken bij het opnieuw vormgeven van de musea op de nieuwe locatie Loods20. "Het dansen op draaiorgelmuziek raakte uit de mode. De familie schonk de orgels aan de gemeente en de orgels kregen een plek in de Gavioli zaal, totdat ook deze dichtging." Daarmee was ook deze collectie 'dakloos', evenals de tweede collectie in de Gavioli zaal: de prachtige accordeons in particulier bezit van de familie Willems.



Bron: gemeente Helmond, Loods20



Bron: gemeente Helmond, Loods20

Nieuwe locatie voor drie 'dakloze' collecties

In de Van Gend en Loos hallen aan de Binnen Parallelweg in Helmond vonden alle drie de collecties een nieuw thuis. Yvonne Feenstra: "De gemeente huurt de hallen van een particulier investeerder die de hallen enkele jaren daarvoor had gekocht. De verhuurder heeft het gebouw wind- en waterdicht gemaakt en opgeknapt."

Museale inrichting in monumentaal industrieel pand

"Het monumentale en industriële karakter bleef behouden. De gemeente heeft in samenspraak met de stichtingsbesturen en eigenaren van de drie collecties er een museale expositieruimte van gemaakt."

De grote wand bedekkende orgels staan zo opgesteld dat er weer op de muziek ervan gedanst kan worden. De prachtige accordeons laten de sfeer van toen extra spreken. Met de Edah-verzameling zien de bezoekers de ontwikkeling van de kleine grutter van vroeger tot de opkomst van buurtwinkels naar de hedendaagse supermarkketens.

De transformatie was niet zonder uitdagingen

Feenstra: "Het budget was klein, daar zijn we creatief mee omgegaan. In plaats van een museale inrichter hebben we met een andere bril naar standbouwers gekeken. We vonden in Cialona een stand bouwer die feeling had voor de gewenste museale inrichting. Het was een win-winsituatie. Voor ons budgettair en de stand bouwer deed ervaring op in museale inrichtingen."

Win-winsituaties met standbouwer en het nostalgische scheikunde lokaal

Een andere bijzondere buitenkans kwam via de middelbare school Jan van Brabant College. Zij schonken hun vroegere scheikunde lokaal. Feenstra: "Een prachtig nostalgisch lokaal uit het begin van de vorige eeuw. De inrichting ervan is hergebruikt in Loods20. De kasten en tafels bleven zo veel mogelijk in oorspronkelijke staat. Dat leidde tot een geweldig mooie ambiance in de zogenaamde 'koffiekamer' van het EDAH-Museum."

Met veel passie brachten de besturen van de stichtingen hun wensen in. Feenstra: "Dat was ook even wennen. In plaats van zelf voor de eigen collectie kunnen kiezen, waren hier gezamenlijke keuzes nodig. Hoe wordt de balie ingericht?



LOODS20

ADRES BINNEN PARALLELWEG 2 / STATUS GEREALISEERD / OP EN OVERSLAG VAN GEND & LOOS > MUSEUM



Hoe kunnen we de orgels zo opstellen dat ze mooi kunnen spelen zonder de bezoekers van de andere collecties te veel in hun spel mee te nemen?"

‘Precies in het monumentale deel van het pand was een aanpassing nodig’

Het gebouw werd op sommige punten aangepast op de omvangrijke orgels. Feenstra: "Een van de orgels paste niet in de zaal. Dat was precies in het monumentale deel van het pand. We hadden een rechthoekige doorbraak nodig naar de gang ernaast. Die doorbraak had ook goede kanten. De voorkant van het orgel staat in de zaal, de achterzijde staat in de gang van de publieksruimte. We hebben er een betimmering omheen gemaakt in de vorm

van een orgelboek. Zo'n orgelboek heeft uitsparingen waarmee het orgel wordt aangestuurd om een bepaald lied te spelen. Door een patroon van uitsparingen in de betimmering mee te nemen, kunnen bezoekers een stukje van de ingenieuze techniek van de orgels zien."

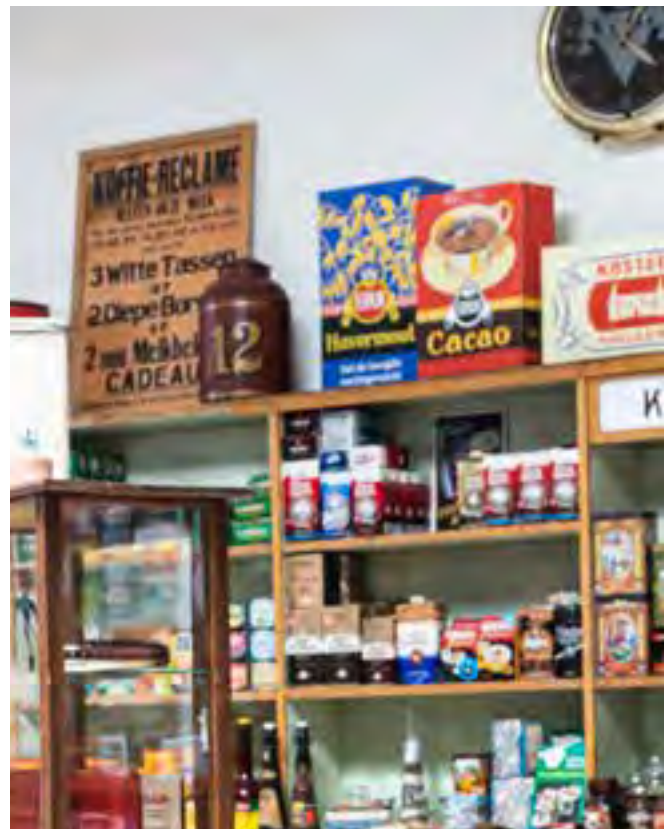
Trots op Loods20

De voorbereidingen startten in 2018 en in 2021 konden de deuren open. Feenstra is trots op het met de stichtingen gezamenlijk bereikte resultaat.

"Voor de gemeente Helmond hebben we de geschiedenis van onze roots kunnen bewaren en het zichtbaar kunnen maken. Nostalgisch en het heeft historische waarde." ■



Betimmering in de vorm van een orgelboek met doorkijk in de techniek van een draaiorgel





VAN MEELFABRIEK NAAR Stadsbrouwerij 013

De transformatie van de meelfabriek aan de Tilburgse Piushaven, 'De Amsterdamse boot', naar stadsbrouwerij is één van de projecten in de gebiedsontwikkeling van de Piushaven. De gebiedsontwikkeling volgde op een belangrijk besluit van de gemeenteraad in 2001. 'We maken van het verouderde industrieterrein Piushaven een levendig woongebied, vlak bij het centrum, met een eigen karakter en uniek door het water dat er doorheen loopt.' Het besluit was het begin van een dynamisch proces, met initiatieven van bewoners, schippers, ondernemers, ontwikkelaars én de gemeente zelf.

Ruig en goed, gebiedsontwikkeling Piushaven

De meeste gebouwen hebben een industriële of haven gerelateerde uitstraling. De transformatie van de Piushaven startte in 2010. Bij de afronding, naar verwachting in 2022, heeft het gebied van 75 hectare groot er circa 1600 nieuwe woningen bij en verschillende onderneming hebben zich hier gevestigd. Inmiddels zijn veel initiatieven gerealiseerd. De voormalige wollenstoffenfabriek AaBe is gerestaureerd en getransformeerd tot winkelcentrum met nadruk op wonen en vrije tijd.

Textielfabriek Falcon werd gerestaureerd en verbouwd tot hip winkel- en designcentrum en in de voormalige ijzergieterij kwamen 18 moderne havenlofts.

Ook 'De Amsterdamse Boot' is in ere hersteld. Nu brouwt Stadsbrouwerij 013 er bier.

De Tilburgse architect Jos Schijvens (1908 - 1966) ontwierp in de jaren dertig van de vorige eeuw de meelfabriek met magazijn en kantoor aan de Piushaven en om de hoek in de Lanciersstraat een bijbehorend dubbel woonhuis in opdracht van Leon van Loon van de NV. A.C. van Loon Graan- en Meelbedrijf Tilburg.



Bron: Christiane Schijvens

‘De Amsterdamse boot’ getransformeerd naar brouwerij

Combinatie hoog en laag in prachtige expressionistische stijl

Meelfabriek Piushaven 1 en woonhuizen Lancersstraat zijn gebouwd in een Expressionistische stijl. Opvallend is de vorm van een boot: een deel met een verdieping en een lager deel. Het oorspronkelijk ontwerp is grotendeels nog steeds zichtbaar. Zoals de gele bakstenen van de gevels en de kleine, vierkante raampjes met erboven blauwe tegeltjes. Ook vallen de verticale lichtspelen gevuld met groen glas op. De uitbreidingen van 1940 werden deels in dezelfde Expressionistische stijl uitgevoerd

(Piushaven 4) en deels in een veel traditionelere stijl (Piushaven 5 en 6). Achter de fabriek kwamen paardenstallen en een manege. Deze werden ook ontworpen door Jos Schijvens. Er werden jarenlang vele circuspaarden getraind en er stonden verschillende fokmerries en zo'n 20 tot 30 springpaarden in prachtig betegelde stallen. Twee zonen van Leon van Loon, Ernest en Max, namen deel aan de Olympische Spelen van 1948 en 1952. Na de Tweede Wereldoorlog volgde een periode van krimp. De fabriek werd in 1959 verkocht. Het was daarna in gebruik als kantoor. De manege en stallen maakten plaats voor een appartementengebouw.

‘De Amsterdamse boot’, inmiddels een Rijksmonument, bleef behouden.

Stadsbrouwerij 013: vanaf 2018 in bedrijf

In 2018 is de Stadsbrouwerij 013 een feit. De meelfabriek is definitief getransformeerd in een brouwerij met speciaal bier. Daarnaast zit horeca met terras. Met veel aandacht werden de binnenruimtes in beide delen in stijl getransformeerd. Voor de bierbrouwerij moesten de vloeren flink worden verzwaid. ■

Bronnen: www.joschijvens.nl, met dank aan Christiane Schijvens. Gebiedsontwikkeling.nu, uitgave Piushaven Ruig en goed 15 jaar gebiedsontwikkeling Tilburg Dutch Beer Concepts



Fotograaf: Bart van Hoek

ONDERNEMERSRUIMTES TULPENSTRAAT

BOUWJAAR 1928 / ADRES TULPENSTRAAT 75 / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / LOODS AD BALLON >
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

[On] Benut Breda / 62

PAG 64

Stijlvolle
ondernemersruimtes
in de Tulpenstraat

PAG 68

Wijnhuis Vintges
op nostalgische
plek in Ulvenhout

PAG 70

Bloesem Vintage
Voormalig kantoor-
gebouw startpunt
voor snelgroeiende
vintageshop

PAG 72

Van winkel naar
Ster Zorg in
Princenhage

PAG 74

Startup
B'WISE
Incubator



E



Verbouwd
voor & door
ondernemers



Stijlvolle ondernemersruimtes in de Tulpenstraat



Bron: Stadsarchief Breda - H.M. Bom

Het eerste bedrijf dat zich in 1925 in de Tulpenstraat 75 vestigde was Ankerwikkelaarij P.W. Koolen: een onderneming in reparatie van elektromotoren

Tulpenstraat 75 - voormalig pand Ad Ballon; van anti-kraak met brandschade naar vijf stijlvolle onder- nemersruimtes

Het eerste bedrijf dat zich in 1925 in de Tulpenstraat 75 vestigde was een onderneming in elektromotoren, opgevolgd door een garage-bedrijf, een meubelmaker, ballonvaarder Ad Ballon, een yogastudio en creatieve ondernemers. Nu biedt het ruimte aan een webdesigner, drie fashion agenturen en adviesbureau Sue and the Alchemists.

Al heel wat ontwikkelaars maakten plannen voor de locatie, maar slaagden er niet in ze te verwezenlijken. Het laatste plan was de bouw van vijf villa's. Uiteindelijk liet iedereen het erbij zitten, omdat ze er niet uitkwamen met de buurt of met de gemeente. De nieuwe eigenaar kocht het pand begin 2021 en wist er wel een realistische invulling aan te geven.

In een klein jaar tijd voltrok zich een complete metamorfose. Een knap proces. "Je ziet goed dat het gebouw in het verleden in fasen aan elkaar is gezet en geknutseld, met telkens een stukje loods of een opbouw erbij", vertelt de nieuwe eigenaar, de heer Backx.

De in 2017 door brand verwoeste loods werd volledig hersteld. Authentieke delen zijn behouden en gerenoveerd met oude materialen. De in de loods nieuw gecreëerde ruimtes kregen gevulde betonvloeren en gestucte muren waarop daken met grote lichtstraten liggen.

De ruimtes aan de voorzijde behielden hun grote vensters met oorspronkelijke roede-verdeling. Een moderne gezamenlijke keuken- en lunchruimte maken het helemaal af. De Tulpenstraat heeft nog steeds een industriële sfeer. Inrichting en kleurgebruik sluiten hier naadloos op aan.

Verduurzaming van het pand

De Tulpenstraat kreeg een A ++ energielabel. Over de bestaande betonvloer is twaalf centimeter dikke isolatie gelegd. De wanden kregen eveneens twaalf centimeter dikke voorzetwanden. Daar waar kon is de spouw geïsoleerd. Het pand is gasloos. De verwarming en koeling werken via split units op stroom die voor een groot deel met eigen zonnepanelen worden opgewekt.



Eerste huurder Kim Schenk: “Iedereen die hier komt is enthousiast”

“Het is een prachtige ruimte ja, Ik ben er superblij mee. Het is ook heel fijn voor mijn klanten, iedereen die hier komt is heel enthousiast.” In haar agentschap Monkey Miks in de Tulpenstraat vertegenwoordigt Kim Schenk kinderkledingmerken, lifestyle en verzorgingsproducten. Retailers komen bij haar kijken en inkopen.

Kim was de eerste huurder. Haar werkruimte ligt in het midden van de ooit verwaarloosde en door brand geteisterde loods. Door de vernieuwde lichtstraat valt zacht licht op haar presentaties van hippe kinderkleding. De wit gestucte muren onderbroken door het bruine metselwerk van de steunpilaren, de blankhouten tafel van spoorwegplanken en de zithoek met grote groene planten rond een vintage vlinderstoel complementeren de ingetogen stijl van de ruimte.

“Ik zorg als tussenpersoon dat de mooie merken in de mooie winkels van Nederland komen. Ik heb het agentschap. Bij veel agencies komt dat terug in hun bedrijfsnaam. Ik wilde wat anders want ik krijg daar helemaal de kriebels van.” Het is typerend voor Kims werkwijze. Sympathiek, met oog voor kwaliteit en service, zakelijk zonder poespas.

“Voordat ik hier kwam, heb ik heel Nederland rondgereisd in mijn Fiatje 500 en werkte ik vanuit huis. Dat ging goed totdat ik te groot werd. De manier waarop ik de kleding kon presenteren vond ik niet netjes naar de merken. Weet je, dan kom je aan bij een winkel vol met klanten, de aandacht is er maar half, de kleding komt gekreukt uit de zakken. Het verdient veel meer dan dat. De presentatie hier is natuurlijk veel optimaler.”

Op zoek naar een eigen showroom kwam Kim al ver voor de verbouwing bij de Tulpenstraat uit. “Otti en Renée ken ik uit de branche. Zij zaten hier met hun kinderkleding Nixnut voordat ze eigenaar werden. Ik gooide bij hen een balletje op dat ik op zoek was naar een ruimte. Otti vertelde over de plannen die ze hadden voor de Tulpenstraat en hield me op de hoogte.

En zo stond ik een jaar geleden hier met Piet, haar man. Ik kon goed door de ravage en graffiti heen kijken en had al gelijk in de gaten, goh, een oude loods, dat moet heel tof worden. De locatie is voor mij ideaal want ik woon hier echt twee minuten fietsen vandaan en de jongste zit hier tegenover op school.”

Als eerste huurder kon Kim uit alle ruimtes kiezen. “Het daglicht gaf de doorslag. Het weegt op tegen de openslaande deuren naar de tuin die de andere ruimte heeft. Aan de straatkant vond ik het teveel op een etalage lijken. Mensen denken dan al snel dat ik een winkel heb. Het oppervlak van 70 vierkante meter van deze ruimte is ook goed.”

Monkey Miks groeit. “Regelmatig posten klanten foto’s van hun bezoek op Insta. Met zo’n ruimte als dit wordt er serieus naar je gekeken en gaan meer deuren voor je open.”

Binnenkort verwacht Kim een merk van stoere caps van een buitenlands bedrijf te gaan representeren.





Sue and the Alchemists thuis in Breda

Klaas Dijkhoff is met zijn compagnons van Sue and the Alchemists de vijfde huurder en daarmee is het volledige pand aan de Tulpenstraat benut. “We hebben ook een kantoor in Amsterdam en wilden een tweede plek.” Het werd Breda. Met opdrachtgevers in de regio Eindhoven een logische locatie en voor de internationale opdrachtgevers is het verschil Amsterdam en Breda niet groot. Bijkomend voordeel, voor Dijkhoff is het dicht bij huis.

Dijkhoff en zijn collega's maakten een scootertour door Breda op zoek naar werkruimte. De keuze voor de Tulpenstraat was een gevoelskwestie, gelijk al bij de eerste kennismaking. Dijkhoff: “We stonden voor het raam naar binnen te kijken en er kwam meteen iemand aan die vroeg, wil je het even zien? We kregen een rondleiding en het voelde heel welkom en heel vertrouwd. Het ziet er niet uit als kantoor en dat het in een woonwijk ligt is ook leuk. We hebben elke dag ‘kijkdoos’, als de kinderen bij de school aan de overkant worden opgehaald lopen ze hierlangs, dan zitten we even in de etalage.”

“We hebben het ingericht in de sfeer van een platenzaak annex muziekstudio uit de jaren zeventig.”

Een keuze die aansluit bij hun bureau Sue and the Alchemists. Dijkhoff en zijn partners adviseren opdrachtgevers over hun relatie met hun (potentiele) klanten. Gedragswetenschap, oftewel snappen hoe mensen onbewust beslissingen nemen en dat proces beïnvloeden, is de kern van hun adviezen. Dit bijvoorbeeld over duurzaamheid, migrantenhuisvesting, weerstand tegen 0.0% bier en geld beleggen.

“Sue uit onze bedrijfsnaam komt van ‘A boy named Sue’ van Johnny Cash. Gedragsbeïnvloeding in één woord. Door zijn zoon Sue te noemen, beïnvloedde hij voor een groot deel de rest van zijn leven. Daar gaat het hele lied over. Alchemie is hoe wij op zoek zijn. Je probeert iets te vinden voor je opdrachtgever wat niet per se voor de hand ligt, maar het gouden element in het brein is, de knop waar je op kunt drukken waardoor die klik ontstaat tussen de klant en organisatie.”

Dijkhoff trekt het verder door naar hoe een band werkt. “Een band heeft magie met zijn fans en een goeie band houdt dat jaren vast. Veel inzichten in hoe je dat doet, komen terug in ons werk.”

Het klinkt als iets tussen marketing en beïnvloeding?

“Ja dat klopt, maar wij vragen ons af of de maatschappij er ook iets mee opschiet. Ontkrachten van vooroordelen kan het doel zijn maar het middel is dan niet tegen iemand zeggen ‘jouw vooroordeel klopt niet’. Je gaat op zoek naar waarom hij die weerstand heeft. En is die weerstand terecht dan erken en benoem je dat, daar moet je eerlijk over zijn. En vanaf daar ga je verder.”

“Wat wij laten zien is hoe dingen in ons brein aankomen en op basis van welke mechanismen in sociale context mensen beslissen.

98 procent van ons brein werkt heel snel, intuïtief, en daarmee nemen we beslissingen. 2 procent van ons brein is bezig om die beslissingen aan onszelf en anderen uit te leggen. Dat is hoe wij communiceren. We communiceren altijd met argumenten terwijl we weten uit onderzoek dat een beslissing begint met iets anders in je brein.”

“Wat gebeurt er eigenlijk in je hoofd? Daar zijn we naar op zoek en dat leggen we bloot. Daarna komt, wat kun je doen om in dat hoofd binnen te komen en geaccepteerd te worden. Het is ‘sterk spul’, dat vind ik ook, je kunt het voor verkeerde dingen gebruiken. Dan krijg je manipulatie. Het is ons ethisch kader om dat niet te doen.” ■

Gastvrij wijnhuis op nostalgische plek in Ulvenhout

Wijnhuis Vintges



Bron: Stadsarchief Breda - Jolien van Gurp

Neem een jonge, ambitieuze horecaman die bij het Bredase sterrenrestaurant Wolfslaar kok is geweest. Daarna ging hij bij mensen thuis koken en bracht zo het restaurant bij hen in huis. Hij behaalde bij wijnbar Pinot het internationale wijncertificaat WSET-level 3.

Zet deze man in voormalig Café Christianen uit 1900, dat misschien wel het oudste café in Ulvenhout is. Voeg er een vastgoedadviseur met oog voor startende ondernemers aan toe. Resultaat? Een uitstekend wijnhuis in een nostalgische setting, op een locatie waar veel inwoners uit Ulvenhout gouden herinneringen aan bewaren.

Die ambitieuze horecaman is Alexander Vintges, 28 jaar oud. Sinds december vorig jaar runt hij zijn Wijnhuis Vintges aan de Dorpsstraat in Ulvenhout. Hij huurt het voormalige café van Maurice Vermeulen. Vintges was al even op zoek naar een locatie, Vermeulen zocht voor hem mee. De horecaman zag het leegstaande Café Christianen in Ulvenhout, werd enthousiast en maakte een afspraak voor een bezichtiging. Één dag van tevoren werd die afgezegd want het pand was verkocht.

Echter, niet veel later belde Vermeulen hem. Hij had een uitstekende locatie gevonden, Café Christianen. Vermeulen: "Ik zag het op Funda en ik dacht, ik ga eens kijken."

Vermeulen kwam vroeger zelf in het café. "Dan wilde je vijf flesjes Jupiler, je moest ze zelf uit de koelkast halen, die stond in de kamer achter het café waar de eigenaar tv zat te kijken."

"Je liep binnen, riep 'hoi, hoi', pakte het bier en weer terug. Ik had er ook acht kunnen pakken, maar dat doe je niet. Zo'n café was het." Bij de bezichtiging voelde Vermeulen de sfeer helemaal terugkomen. Zonder lang na te denken kocht hij het, 'ik had het binnen een dag aan mijn broek hangen', en belde hij Vintges.

Na de koop bleek er toch wel het een en ander aan het pand nodig te zijn. Vintges: "Ik schrok er niet van toen ik binnenstapte, ik ben best wel handig." Met zijn schoonvader en vriendin ging hij met het interieur aan de slag. De buitenkant was voor rekening van de eigenaar.



WIJNHUIS VINTGES

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES DORPSTRAAT 83 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER /
CAFE > LEEG > SLIJTERIJ



Alexander Vintges (l.) en Maurice Vermeulen

De dambordtegeltjes voor de deur lijken met hun geschilferde randen authentiek, maar zijn hartstikke nieuw. De ramen aan de voorzijde reiken weer zoals vanouds tot aan de grond.

De houten overkapping aan de voorzijde is zwart, de wanden wit. "Overall zit dubbel glas in. Het dak is vervangen, veel hout aan de buitenzijde is ook vernieuwd. Je kunt het beter in een keer goed doen en het is fijn voor de mensen die er tegenaan kijken."

De achterliggende grond en de schuur daarop maakte het voor Vermeulen een win-winsituatie. "De schuur maakt plaats voor een eenlaags woning. Daarvoor is het inmiddels al verkocht."

Vermeulen en Vintges spraken af dat de eerste periode huurvrij zou zijn. Vermeulen: "Vintges kon dan verbouwen en de decembermaand in gaan zonder die lasten. Dan kreeg hij gelijk wat vet op de botten."

De plek waar generaties carnaval vierden met het dweil-orkest op het biljart, blijft behouden. De herinneringen

blijven leven. Vermeulen: "Je kunt het wel platgooien en appartementen wegzetten, maar dan zou het authentieke beeld weg zijn. Nu blijft het behouden samen met de markante, groen betegelde bar."

Dat de authentieke bar in Art Deco stijl zou blijven was ook een voorwaarde. Maar het was helemaal geen discussiepunt want het past goed in het concept.

Vintges organiseert regelmatig wijnproeverijen. "We verkopen mooie wijnen in een breed assortiment. Iedere klant krijgt persoonlijk advies. Ik vind het ook leuk om een wijnspijs advies te geven. De klant van daarnet liet me een foto zien van een wijn die hij dronk bij een restaurant. Die had ik voor hem. En leuk om hem ook weer een spijsadvies erbij te geven. Dat persoonlijke contact met mensen is leuk."

Kortom, Vintges biedt in zijn wijnhuis kwaliteitswijnen in een nostalgische setting, met een voortzetting van het gastvrije contact, dat er altijd al op die plek was. ■

Startpunt voor snelgroeiende vintageshop

Het begon vanuit de slaapkamer met een kast vol vintage kleding. Daarna kwam er een rek bij, gevolgd door allemaal dozen en bakken onder het bed. "Mijn vriend zei, nou is het klaar, nu moeten je spullen weg, Kay. En zo kwam ik met alles in de Zeilstraat terecht. Eerst met een opslagruimte die ik al gauw als showroom inrichtte. Inmiddels heb ik een tweede ruimte als kantoor én een fotostudio-hoek. Daar staan ook mijn naaimachines en strijkijzers waarmee ik de kleding opknep."

Het kantoorgebouw aan de Fellenoordstraat - Zeilstraat, waar eerst rechtbankmedewerkers dossiers ordenden, is sinds 2020 tot 2024 een verzamelgebouw voor ondernemers. Kay Verhagen is met haar Bloesem Vintage één van die ondernemers.



"Ik vind duurzaamheid superbelangrijk. We hoeven niet al die fabrieken draaiende te houden, we kunnen zoveel halen uit wat er al is."

In twee jaar tijd maakte Kay een enorme groeispurt, inmiddels helpt een stagiaire haar. Online heeft ze haar zelfgebouwde webshop. Een kleine achtduizend volgers op Insta kijken twee keer in de week naar haar storysales waarin ze in hoog tempo twintig tot dertig items showt. Meer dan de helft is dan gelijk verkocht. Of ze volgen haar styling-, repair- en wastips. Zowel op haar webshop als haar Instagram-account showen modellen in opvallende fotoreportages het aanbod. Kay maakt de series zelf. Locaties zijn een buitenzwembad, de natuur, het dak van een parkeergarage, een historische of juist brut moderne omgeving. Die achtergronden samen met de crispy styling en het lichtgebruik, de kleuren, de modellen in hun verstilde poses zijn een perfecte presentatie waarin de klasse van de vintage items niet is te missen.

Sinds kort post Kay ook tips en sales op TikTok. En dat terwijl ze eerst nauwelijks voor de camera durfde en al helemaal niet haar stem wilde laten horen. Het hele idee van een vintage shop was sowieso een 180 graden draai voor haar. "Ik werkte als programmeur voor house-, techno- en dance events bij een cluborganisatie in Rotterdam. Ik boekte de artiesten en stelde de line-up vast, exciting werk."

"En toen kwam in maart 2020 die eerste coronalockdown. In april werd duidelijk dat het lang zou gaan duren, onhoudbaar voor het bedrijf.

"Na mijn ontslag - via een video-call - belde ik gelijk mijn vriendinnen om te gaan wandelen, ik wist gewoon niet wat ik moest."

"Daar liepen we dan, in een treintje achter elkaar op 1,5 meter afstand, je kwam niet bij elkaar thuis. Ik had een vel papier mee om plannen te maken."

Kays vriendinnen opperden om een vintage shop te beginnen, want dat wilde ze al langer. Kay zag vooral de hobbels. Met het invullen van de cirkels van Ikigai, een Japanse filosofie over het vinden van je passie, kwam ze er toch bij uit. "We zaten bij een boom met prachtige bloesem. Ik dacht, oké, Bloesem Vintage, als ik thuiskom en deze naam bestaat nog niet, dan doe ik het."

De items van Bloesem Vintage zijn funky, vrouwelijk, contrasterijk. De keypieces komen uit Italië. Kay volgt de huidige trends zonder die heel strikt aan te houden.

"Eigenlijk wil ik door in trends mee te gaan de mensen weghalen bij grote fast-fashion ketens. In model maken ze het mooi maar de kwaliteit is zo slecht. Voor mij is het wél belangrijk dat ik items heb die niet snel out of season gaan en dan maar weggegooid worden. Ik vind duurzaamheid superbelangrijk. We hoeven niet al die fabrieken draaiende te houden, we kunnen zoveel halen uit wat er al is."

"Je kunt niet denken 'het boeit me niks'. Je kunt kiezen voor duurzaam, hergebruikt, biologisch en lokaal gemaakt. Als je toch al die kleding wilt hebben, koop dan vintage. En als je het beu bent, verkoop je het gewoon weer. Waarschijnlijk voor dezelfde prijs omdat de kwaliteit goed is en het veel waardevaster is."

Kay omschrijft de groei van Bloesem Vintage als bizar. Ook voor haar persoonlijk. "Ik was iemand van zekerheden, die heb ik allemaal losgelaten. Ik ga er heel lekker op dat ik alles zelf kan bepalen. Als ik zeg, het schip gaat nu naar rechts, dan gaat het naar rechts."

In het succes van nu denkt Kay vooruit. Ze werkte haar 'Big, Hairy, Audacious Goal' uit, oftewel haar grote, extra gedurfde doel. Een groot pand aan de rand van Breda, twee meiden in dienst, een showroom, een fotostudio en dedicated vintage evenementen organiseren. Over het pand heeft Kay haar lijntjes al uitgezet via de verhuurder die ze nu heeft. "Ja, die denkt ook al mee!"

Zo zie je maar, vanuit huis naar een voormalig kantoorpand, naar wie weet een nog betere ruimte aan de rand van Breda. Lege gebouwen geven startende ondernemers groeikansen. ■



BLOESEM VINTAGE

BOUWJAAR 1983 / **ADRES** FELLENOORDSTRAAT 52 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** KRISMA VASTGOED B.V. / **KANTOOR > VINTAGE KLEDING**



Er wordt nog keihard gewerkt en verbouwd. Als het goed is, kan Ster Zorg begin van de zomer de eerste kinderen ontvangen!



Kleinschalige logeer- en dagopvang voor zeer ernstig meervoudig gehandicapte kinderen, dat is waar het hart van verpleegkundige en kinderpsycholoog Eline Roovers sneller van gaat kloppen. Zij en haar partner Bram werken hard aan het realiseren van hun opvang in een voormalig winkelpand aan de Haagweg, vlak bij de Haagsemarkt.

Van winkel naar Ster Zorg midden in Prinsenhage

Eline werkte eerst voor een vrij grote zorgorganisatie. Omdat ze naar meer kleinschalige en persoonlijke zorg wilde, is ze drie-en-een-half jaar geleden als verpleegkundige bij gezinnen thuis gaan werken. Haar grootste droom was een eigen logeerhuis met dagopvang. Die droom is ze nu aan het verwezenlijken.

‘Het geeft zoveel voldoening dat ouders even kunnen bijtanken’

Eline: “De kinderen in verschillende leeftijden voor wie we hier gaan zorgen hebben een laag ontwikkelingsniveau (3 à 4 maanden) en zijn lichamelijk zwaar beperkt. Ze zijn in alles afhankelijk van hun zorgverlener. De kinderen wonen thuis en de ouders staan 24/7 ‘aan’ voor de zorg voor hun kind, dit vraagt heel veel van hen. Om hen te ontlasten komen de kinderen hiernaartoe. Broertjes en zusjes krijgen dan ook even alle aandacht. Het geeft me zoveel voldoening om te weten dat de ouders dan even kunnen bijtanken.” Bij Ster Zorg kunnen straks in het weekeinde en doorde-weeks twee kinderen komen logeren. Eline: “We werken met meerdere zorgverleners en ieder kind krijgt individuele zorg.

De zoektocht naar een locatie kostte de nodige tijd. Drie jaar geleden had Eline Roovers het eerste gesprek over een mogelijke locatie. Eline: “Niet iedere locatie is geschikt. We willen graag een tuin, geen locatie op een industrieterrein maar in een woonkern waar je ook prettig kunt wandelen. En het liefst ook dicht bij ons huisadres, zodat voor ons thuis en werk praktisch is te combineren. Het gebouw moest rolstoeltoegankelijk gemaakt kunnen worden en

voldoende manoeuvreerruimte hebben voor de rolstoelen en bedden. De bestemming op het pand speelt ook mee.” De uiteindelijk gekozen locatie op de Haagweg heeft alles in zich.

Op het moment dat we elkaar spreken over Eline’s droom, zitten we in een logeerhuis waar nog keihard wordt verbouwd. Het proces van vergunningen loopt dan acht maanden en vanaf december vorig jaar huren Eline en Bram het pand aan de Haagweg.

Was het vinden van de locatie al niet eenvoudig, het uitvoeren van de plannen vraagt ook de nodige aandacht. Het Ster Zorg initiatief is vrij uniek en daardoor niet beschreven in de regelgeving voor bestemmingsplannen en andere formele procedures. Dat betekent een flinke zoektocht naar wat kan en mag.

‘Dat onzekere over de vergunningen maakt het wel spannend’

Bram: “De maatschappelijke bestemming van ons initiatief past onder het bestemmingsplan voor centrumdoeleinden dat hier van toepassing is. Het was wel nodig om een functiewijziging aan te vragen. Dat traject heeft enkele maanden in beslag genomen. De onduidelijkheid in de regelgeving werkt ook door in de eisen voor zaken als brandveiligheid, daglichttoelating en ventilatie. Als niet duidelijk is waaraan we moeten voldoen, is ook niet duidelijk of we het goede doen en de gemeente kan ook niet goed toetsen.”

Kleinschalig logeerhuis voor zeer ernstig meervoudig gehandicapte kinderen

STER ZORG PRINCENHAGE

BOUWJAAR 1928 / ADRES HAAG-
WEG 480 / STATUS IN UITVOERING /
EIGENAAR PARTICULIER / BEDRIJF
ELECTRA > ZORG



Eline: "Dat onzekere maakt het ook wel spannend. Het proces is af en toe mentaal en emotioneel best zwaar."

'Het klinische compenseren met een warme inrichting'

Ondanks de onduidelijkheden blijven Eline en Bram enthousiast over hun Ster Zorg. Eline: "We willen het klinische van de hoog-/laagbedden, de tillift en alle faciliteiten zoveel mogelijk compenseren. De woonkamer wordt echt huiselijk met een eethoek en keuken. Er komt een ligvoorziening, een snoezelhoek met mooie lichtjes en een waterbed. Het warme water zorgt ervoor dat de kinderen heerlijk ontspannen. De muren schilderen we in warme kleuren en we zorgen voor leuk meubilair zodat de medewerkers hier prettig hun werk kunnen doen en dat het comfortabel is."

'Met de gemeente een 'voor-dossier' maken'

Het is een intensief traject. Het is een verandering in een bestaand pand, hadden zaken anders gekund? Wat zou beter kunnen? Eline: "Begin op tijd met je planning. En houdt er rekening mee dat het vinden van een geschikte locatie tijd vraagt. Goede communicatie met de gemeente

is heel belangrijk. Wij hebben die toch wel helaas als stroperig ervaren, ook door de wisseling in onze contactpersonen."

Bram: "Eigenlijk zou het heel mooi zijn als je met de gemeente een 'voor-dossier' zou kunnen maken. Waarin alles staat wat nodig is aan regels en vergunningen. Zodat wanneer iemand een locatie heeft gevonden, dat dossier zo uit de kast is te pakken en dat de formaliteiten sneller doorlopen kunnen worden."

Waarop Eline aanvult: "Het zou ook heel prettig zijn wanneer iemand van de gemeente kan komen kijken. Ik had regelmatig het idee dat het voor de gemeente niet duidelijk was waarmee we bezig zijn en in welke fase we zaten. Misschien heeft dat ook te maken met de kleinschaligheid van ons initiatief en het toch wat ongewone ervan."

Eline en Bram zijn blij dat ze wat de formaliteiten betreft in de opbouwende fase zitten. Bram: "Er is een principe akkoord. Met de verbouwingen die we nog moeten doen, mogen we verder gaan zolang het geen constructieve verbouwingen zijn."

Het is nog even doorbijten, maar als het goed is, kan Ster Zorg begin van de zomer de eerste kinderen ontvangen! ■



Maba Jarbou, startup ondernemer en
Janet Scheltinga, projectmanager bij
B'WISE Incubator

B'WISE Incubator is dé hotspot voor startups in Breda. Geopend in februari 2022 zijn nu al de meeste ruimtes verhuurd aan veelbelovende ondernemers met innovatieve en schaalbare businessmodellen.

Locatie: derde verdieping in het kantoorgebouw aan de Claudius Prinsenlaan hoek Wilhelminasingel. Eerst zaten hier onder andere de gemeente, het UWV en BUAS (Breda University of Applied Science). Nu heeft de politie de onderste ruimte in gebruik genomen en op de derde verdieping werken de ondernemers aan hun, vaak data gedreven, startup. Go Digital maakt Internet of Things onder andere toepasbaar in de luchtbehandeling, Kinetic Analysis onderzoekt en verbetert levenskwaliteit aan de hand van verzamelde bewegingsdata en met Chit Media kijk je live samen tv in een virtuele huiskamer en deel je reacties.

Janet Scheltinga, projectmanager realisatie B'WISE Incubator, vertelt over de startups: "Ze werken hier aan nieuwe ideeën en moeten daarom alles uitzoeken. B'WISE ondersteunt hen daarin op vier manieren. De eerste pijler (B'Accelerated) biedt 1-op-1 coachings- en ondernemerschapsprogramma's. De tweede pijler (B'Funded) verzorgt toeleiding naar financiering. We organiseren bijvoorbeeld financieringstafels, of we brengen de ondernemers in contact met een bank met speciale leningen voor startups of met een geïnteresseerde private investor. In de derde pijler (B'Connected) bouwen we aan een hechte community. En met de vierde pijler (B'Incubated) hebben we een fysieke plek gecreëerd waar de community elkaar treft. We willen hier verbinding creëren, een ecosysteem met groei voor iedereen."

Scheltinga: "We zetten er nu volle bak op in met het realiseren van een Innovatie District. B'WISE Incubator is daar een onderdeel van. Innovatie stimuleert de economie en startups spelen in die innovatie een cruciale rol omdat ze vernieuwingsdrang aanwakkeren. Hun innovatiekracht biedt ook kansen voor het midden- en kleinbedrijf in West-Brabant om zich te vernieuwen."

B'WISE Incubator is een initiatief van REWIN West-Brabant en de Gemeente Breda en heeft partnerships met Avans Hogeschool, BUAS, Braventure en de BOM (Brabantse Ontwikkelings Maatschappij). Scheltinga: "Zij brengen hun eigen expertise in en hebben het gezamenlijke doel de slagingskans van startups vergroten. Daarnaast heeft een aantal private partijen zich aan B'WISE verbonden."



B'WISE INCUBATOR

BOUWJAAR 1994 / ADRES

CLAUDIUS PRINSENLAAN 14 /

STATUS GEREALISEERD /

EIGENAAR GEMEENTE BREDA /

KANTOOR > ONDERWIJS BUAS >

POLITIE & START UPS

Voormalige kantoorverdieping in de binnenstad getransformeerd naar

Startup hotspot B'WISE INCUBATOR

Startups die zich in de B'WISE Incubator willen vestigen, gaan eerst in gesprek met onder andere Arthur Nijhuis, Managing Director van B'WISE. "Arthur was zelf startupondernemer. Met zijn ervaring als programma-manager Startups bij REWIN is hij goed in staat om de potentie vast te stellen." Passen de ondernemers in het programma en de community dan krijgen ze een plek. Scheltinga: "Dat kan in een van de achttien eigen office units zijn, een flexplek of een fixed desk, je eigen bureau waar je eigen beeldscherm kunt wegzetten. We hebben vijftien flexplekken en tien fixed desks."

Niet alleen het B'WISE programma kreeg alle aandacht. Ook de locatie aan de Claudius Prinsenlaan zelf. Scheltinga: "Omdat we hier vijf tot tien jaar zitten, hebben we een duurzaam en flexibel concept gemaakt in samenwerking met lokale ondernemers.

Unlimited Creatives en Bas van der Horst Architects & Engineers hebben het ontwerp gemaakt. De wanden van OSB platen zijn niet nagelvast geplaatst, bij een verhuizing kunnen ze zo mee. De platen zijn sterk, niet duur en milieuvriendelijk. Door de grote glazen wanden creëren we openheid en transparantie. In het Venture Café en de koffiecorners ontmoet iedereen elkaar. Tussendoor relaxen kan op de bescheiden klimmuur, hangend in de ringen of door een wedstrijd tafeltennis. De koffiemachine komt van Cook & Boon, thee van Local Tea en de planten van The Green Submarine. Het internet is supersnel via het glasvezelnet. Dat was nog wel even een dingetje om dat tijdig binnen te krijgen. Het lukte in samenwerking met de politie die beneden ons zit."

"Via Stichting KOP kwamen we in contact met twee kunstenaars.

Bas Steens gaf de wc's en de pantry een heel ander aanzicht. Van Wencke Nilsson hangen er vijf werken. Zij werkt analoog en digitaal en ontwerpt grote patronen. Dat vonden we een leuke verwijzing naar de data gedreven tech bedrijven die hier zitten."

"Van de locaties die we bekeken, bleek al snel dat deze locatie aan alle vereisten voldoet. Goedgelegen in het centrum en vlak bij het station en uitvalswegen. En ook heel belangrijk, hij was snel beschikbaar. De behoefte uit de markt voor een startup incubator was ondertussen zo groot, waardoor langer wachten geen optie was. Mooi om te zien dat het project dat we in 2020 met elkaar zijn gestart met veel enthousiasme wordt omarmt door de startups.

Op naar de tweede fase!"





Maba Jarbou

Startup omgeving B'WISE prikkelt

'Samen vette dingen bouwen en je houdt elkaar scherp.'

Je favoriete tv-programma met anderen live kijken en reacties delen, terwijl je niet bij elkaar in dezelfde ruimte bent. Dat is waar startup Ghit Media aan werkt. Bedenker en eigenaar Maba Jarbou: "Ik zie graag het TV-programma First Dates. Zit ik alleen, dan praat ik er met anderen op social media over. Lekker mensen kijken en erover kletsen. Alleen, ik hou van TV op een groot scherm en die social media doe ik op mijn telefoon. Maar dat laatste vind ik zo'n gepriegel en het is een heel andere beleving. Toen dacht ik heejj, zouden meer mensen dat ook hebben en hoe zou dat anders kunnen?"

Jarbou deed er tijdens zijn studie ondernemerschap en retailmanagement aan Avans veel onderzoek naar. Hij zocht bijvoorbeeld op Twitter naar mensen die met #firstdates een leuk commentaar deelden en vroeg of hij ze daar vragen over mocht stellen.

Met die interviews bracht hij de behoeftes van tv-kijkers in kaart en dacht na over de marketing. "Ik vroeg waarom ze het leuk vinden om commentaar te delen en bij welke programma's ze dat doen. Ik wilde weten of zij echt opmerkingen willen uitwisselen terwijl ze kijken of alleen maar willen zenden, zoals op Twitter. Gelukkig is dat laatste er niet uitgekomen, mensen vinden het contact leuk. Dat zijn wel dingen die duidelijk moeten zijn voordat je verder mee gaat en er geld in stopt."

"Met mijn platform Ghit Media heb ik dé oplossing voor mensen die interactie en meer beleving willen. Je maakt een profiel op Ghit aan net zoals op Twitter of Facebook, je kiest een programma dat live is, je kiest een chatgroep en je stapt in."

Jarbou werkt nu aan het creëren van het platform en het aantrekken van leden.

'Ik heb gepitcht en gezegd 'gooi me er maar in'

Via Arthur Nijhuis van Rewin kwam Jarbou bij B'WISE. "Tijdens mijn opleiding hoorde ik eerst van Starterlift, dat bestaat helaas niet meer. Ik deed ook mee aan Customer Discovery van Braventure (Brabants ontwikkelprogramma voor startups) en zag op LinkedIn een like van Arthur over B'WISE. Ik heb bij hem gepitcht voor B'WISE en gezegd, 'gooi me er maar in'. Ik vind die startup omgeving met gelijkstemden heerlijk. Dat je niet in je eentje vette dingen aan het bouwen bent, dat prikkelt me. Op een positieve manier houd je elkaar scherp."

Ghit Media is niet Jarbou's eerste onderneming. Met zijn bedrijf Exellixi deed hij marketing voor andere bedrijven en bouwde hij sites. "Je zoekt klanten, maakt iets voor hen en dat is het dan. Ik vond dat niet schaalbaar genoeg. Dat ik nu iets maakt dat straks miljoenen mensen kunnen gebruiken, dat vind ik vet."

Bij Jarbou staat passie in zijn ondernemerschap voorop. "Enthousiast erover praten, onderzoeken wat anderen ervan vinden, alleen al daarin heb ik al superveel lol en dan heb ik het product nog niet eens gemaakt.

Als je naar al mijn ideeën kijkt is het altijd iets vanuit een vraag van mezelf. Niet omdat een ander zegt, 'dit is geweldig, dit moet je verkopen'. Ik ben trots op wat ik doe. Ik zeg ook, mijn passie is mijn energie, als mijn passie hoog is, is mijn energie ook hoog. Als de passie klopt, komt het geld vanzelf." ■

HUISARTSENPRAKTIJK TETERINGEN

BOUWJAAR 1977 / **ADRES** WILLEM ALEXANDERPLEIN 2 TETERINGEN /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR** EERSTELIJNSCENTRUM
TETERINGEN B.V. / **BANKGEBOUW** > HUISARTSENPRAKTIJK





Herbestemming in de dorpen

PAG 80
Gezondheidscentrum
in voormalige Rabo-
bank Teteringen

*"Wat we voor
ogen hadden, is
zeker gelukt"*



Geldzaken maken plaats

Ruim vijftien jaar stond de Rabobank aan het Willem Alexanderplein leeg, op wat kleine, tijdelijk gehuiste veste ondernemingen na. Nu heeft Teteringen op die plek een veelzijdig gezondheidscentrum met vier huisartsen én ruim tien andere zorgverleners. Van psycholoog, fysiotherapeut, logopedist, diëtist en rouwtherapeut tot en met een medisch pedicure en een verloskundige. Ook de thuiszorg en de prikpost zitten er. Initiatiefnemers voor het centrum zijn de huisartsen Jantien de Kam, Jasper Raaijmakers, Miranda Elmans en Hans van Nispen. Het proces vroeg van hen de nodige flexibiliteit, want de plannen moesten regelmatig worden bijgesteld. Door vast te houden aan hun ideeën én hun durf om keuzes te maken, realiseerden ze een geweldig centrum.

Aanleiding voor de plannen was aanvankelijk het steeds nijpender ruimtegebrek in de vorige praktijk. Later kwam daar de wens bij om met andere zorgverleners een gezamenlijk gezondheidscentrum te ontwikkelen. Raaijmakers: "Destijds, nu zo'n tien jaar terug, kreeg de maatschap het pand van de voormalige Rabobank

aangeboden om daarin het gezondheidscentrum te vestigen. Een aantal huisartsen in de maatschap ging bijna met pensioen en zag daarom van deelname af. Een paar jaar later, in 2017, hoorde dokter Jantien de Kam dat de gemeente het plein wilde aanpakken en geïnteresseerden vroeg om een voorstel in te dienen".

"Na enthousiaste gesprekken met een fysiotherapeut en tandarts ontstond het idee dat we misschien samen een nieuw gezondheidscentrum op het plein in een nieuw gebouw konden realiseren."

Tijdens de inspraakrondes over de plannen voor het plein maakten de omwonenden helaas bezwaar. Zij wilden geen gebouw met drie lagen midden op het plein. "Op zich wel te begrijpen," zegt Raaijmakers.

"We zijn daarop andere locaties gaan bekijken. Een leegstaande basisschool, kavels in de omgeving waarvan ook weer een deel afviel omdat deze groen moesten blijven."

Opnieuw kwam via de gemeente het pand van de voormalige Rabobank in beeld.

Raaijmakers en zijn collega's zagen kansen: "We wilden het gebouw afbreken en er een nieuw gebouw plaatsen."

Het voornemen belandde echter in de prullenbak. "De meningen over de voorstellen van de architect liepen uiteen en wij verwachtten dat de ruimte voor onze praktijk te klein zou zijn. Daarbij kwam dat de investeringsbedragen te veel schommelden."

Raaijmakers en zijn collega's besloten het over een ander boeg te gooien. Het bankgebouw zou blijven staan en de maatschap zou zelf het voortouw nemen.

*Bijna kon het
gebouw
op de schop*



voor gezondheidszorg

De gemeente was coulant in de verkoopprijs en hielp mee met het vlot afronden van de omgevingsver-

gunning. Bij nader inzien was de eerder voorziene extra parkeerruimte niet nodig. Het gebouw kon op de schop. De cirkelvormige ontvangst, de hokjes en kamertjes met de Rabo-rode vloerbedekking nog op de grond en de twee grote geldkluizen midden in het gebouw gingen plaatsmaken voor een licht en ruim opgezet gezondheidscentrum met veel zorgdisciplines.

Bijna dan ... Raaijmakers: "Wil je de financiering rondkrijgen dan moet de waarde van het pand helder zijn. We hadden nog weinig kennis van de constructie, dus we konden niet goed inschatten welke verbouwingen financieel mogelijk waren."

Onderzoek gaf voldoende houvast om de sprong in het diepe te wagen, het pand werd gekocht. Waarna bleek dat de intenties opnieuw bijgesteld moesten worden. "De kluizen droegen de constructie en moesten blijven. Van één kluis zie je in de wachtkamer nog de contouren. De ander is opgenomen in de ruimteverdeling van een paar kamers. In het grote geheel viel het uiteindelijk mee."

De benedenverdieping onderging een totale metamorfose.

Raaijmakers: "Die hebben we compleet anders ingedeeld. De meest nieuwe kamers zijn voor de huisartsen, hun assistentes en de praktijkondersteuners die ook spreekuren houden. De andere zorgverleners zitten vooral boven en in een paar kamers op de begane grond. Het gebouw is rolstoel-toegankelijk met brede gangen en een lift waarvan de schacht door de betonlaag heen naar de eerste verdieping leidt."

De assistentes zouden aanvankelijk in het hart van het gebouw hun werkplek krijgen.

Raaijmakers: "De 'crashroom' waar alles gebeurt, en wij daaromheen. Arbo technisch kon dat niet doorgaan, omdat daar te weinig daglicht binnenviel. Hun werkplek ligt nu aan de zijkant. De middenruimte is wachtkamer geworden met als bijkomend voordeel dat we deze groter konden maken."

Een grotere verbouwing dan verwacht, was het verplaatsen van de entree. Opnieuw waren de kluizen de oorzaak. Ze stonden in de weg.

Raaijmakers: "De oplossing die we ervoor vonden was het dichtmaken van de keldertrap."

Het totale proces nam uiteindelijk zo'n vijf jaar in beslag, waarvan ruim drie jaar voor het maken van de plannen. Het zoeken naar de locatie, de invulling ervan en het vinden van de juiste vakmensen vroegen veel tijd.

Raaijmakers: "Tips voor iemand die dit ook wil doen? Houdt voor ogen wat je zelf wilt, overleg zelf met de geldverstrekker over de financiële zaken en bovenal, schakel een bouwbegeleider in."

Nu de enerverende tijd achter hem ligt, denkt hij de laatste weken regelmatig, 'goh het is wel heel gaaf geworden'. "We hebben een licht centrum gerealiseerd waar veel disciplines samenwerken.

We ontmoeten elkaar informeel in de gezamenlijke lunchruimte zodat we elkaar advies kunnen vragen of patiënten kunnen doorverwijzen. Wat we voor ogen hadden, is zeker gelukt." ■

VOORMALIGE LIJSTENMAKERIJ 'T JUTTERKE

BOUWJAAR 2002 / ADRES DOELN 43 / STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / LIJSTENWINKEL 'T JUTTERKE > WONING



Nog meer
herbestemmingen
in de dorpen



GUSTO DI POL

BOUWJAAR VOOR 1900 / **ADRES** HAAGSEMARKT 29 / **STATUS** GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / **WINKEL** > **TIJDELIJKE INVULLING** > **HORECA**



[On]Benut Breda / 83



THE LEXSONS

BOUWJAAR 1950 / **ADRES** DREEF 66 /
STATUS GEREALISEERD / **EIGENAAR**
 THE LEXSONS / **BEDRIJFSGEBOUW** >
KLEDINGGROOTHANDEL



Vernieuwd in de binnenstad

PAG 86
BIG BELLY BAR
& GARDEN
Prinsenkade 3

PAG 88
LOYS Creating
Happiness
Haagdijk

PAG 90
Transformatie van
kantoor naar
woonruimte hoek
Marksingel/Nieuw
Ginnekenstraat

PAG 92
Zoet
Haagdijk 52





Prins Filips van Oranje liet begin 1600 de haven in Breda aanpakken. Het droeg bij aan de groei en bloei van de stad. Hij legde ook de eerste steen voor de Prinsenkade, waar al rap statige herenhuizen én een aantal bierbrouwerijen verrezen. In 1866 werd aan de Prinsenkade de Barbarakathedraal gebouwd met een fraaie pastorie.

Zo'n 100 jaar later maakt de sloophamer korte metten met de kerk, de pastorie bleef gespaard. In 1965 maakte de haven plaats voor een ondergrondse parkeergarage, want snel met de auto de binnenstad bereiken werd toen als vooruitstrevend gezien. Tot 2007; het water kwam weer terug in de stad. Daarna groeide het aantal horecagelegenheden en ontstond er meer reuring.

Even terug naar het bier in combinatie met horeca en de pastorie aan de haven: sinds kort heeft de Prinsenkade op nummer 3 in de voormalige pastorie de BIG BELLY BAR & GARDEN erbij. Een horecagelegenheid waar op twaalf van de vierentwintig kranen het eigen gebrouwen bier wordt getapt. Met op één van de kranen het 'pronkstuk' Baron, gebrouwen volgens het originele recept van Bredaas wit. In mei 2021 sloeg burgemeester Depla het eerste vaatje aan.

BIG BELLY BAR & GARDEN

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES PRINSENKADE 3 / STATUS GEREALISEERD / PASTORIE > BANK > MAKELAARSKANTOOR > HORECA

BIG BELLY BAR & GARDEN

Nog meer kwaliteitsbier én reuring terug aan de haven

Jet van de Griendt en Tom Hensen zijn de bedenkers én uitbaters van de BIG BELLY BAR & GARDEN. Jet: "We kennen elkaar uit de bierwereld. Tom heeft samen met een paar vrienden de Big Belly Brewing. Zelf ben ik biersommelier en gediplomeerde brouwer." Jet startte de Sint Joris Brouwerij op de Grote Markt in de kelder van de Boterhal.

Jet en Tom willen in de BIG BELLY BAR & GARDEN een groot proefparadijs neerzetten. Met wisselende bieren, wijnen en bijbehorende gerechten. "We bouwen rond specifieke bieren specifieke gerechten, 'beer food pairing' die je niet gauw bij anderen tegenkomt. Met die wisselingen willen we een soort van 'fear of missing out' bereiken. Als je komt heb je eigenlijk altijd wel iets nieuws en je wilt er niks van missen."

Grootste troef is de tuin. Jet: "We hebben van alle horeca-gelegenheden aan de haven het langst de zon in onze tuin. Tom ontdekte dat bij toeval, toen hij hier langs liep." Op dat moment stond het pand leeg. De toenmalige eigenaar Makelaardij Van Opstal had het net verkocht. De makelaar had hier een aantal jaren kantoor gehouden. Daarvoor hebben er vanaf 1972 twee banken in gezeten. "Tom raakte geïnteresseerd in het pand, is gaan praten met de eigenaar, en tekende in januari 2020 het contract en toen zijn we hier gaan verbouwen."

De eigenaar heeft de gevel in de oorspronkelijke staat laten terugbrengen. Binnen werd het casco opgeleverd. Jet: "We hebben alles zelf ontworpen. Het interieur is een beetje Frans, een beetje Nordic. Stoer en toch verfijnd. Omdat we in zo'n mooi klassiek pand zitten wilden we ons interieur daarop laten aansluiten. Elegante maar niet flauw."

Grappig detail, na het afbikken van een van de muren werd zichtbaar waar de pinautomaat had gezeten. Jet: "In de kelder zit nog het oude stalen hekwerk van de banken die hier eerst zaten en de wanden zijn 1,5 m dik."

Het verbouwen had wat voeten in de aarde. Jet: "Alle voorzieningen die je in de horeca nodig hebt, moesten we hier nieuw laten aanleggen. Verder heb je niet alleen met het bestemmingsplan van doen, maar ook met de omgevingsdienst. Er zijn veel regels, zeker in de horeca. Het gaat over muziekoverlast, je hebt een vetput nodig vanwege de keuken, wat doe je met je afval? Met het plaatsen van de luchtinstallatie moesten we, uiteraard, rekening houden met het aanzicht van het pand en met de omwonenden." Ook vanwege de brandveiligheidseisen waren aanpassingen nodig. Jet: "Alles kreeg een brandwerende laag of coating."

Wat Jet en Tom van het verbouwingsproces vooral opstaken? "Zorg dat je weet met welke partijen je te maken krijgt en breng die bij elkaar. We hadden gelukkig veel hulp van de eigenaar bij het aanpassen van het bestemmingsplan van kantoor naar horeca."

De start van de BIG BELLY BAR & GARDEN werd helaas gefrustreerd door de coronapandemie. Jet over Tom: "Hij is een echte marketingman. Hij heeft in die periode de Smaakloop bedacht samen met de Botanist. Je loopt in totaal 10.000 stappen langs zeven horeca zaken. Heel veel mensen deden mee en komen nu nog steeds naar ons."

Toms creativiteit en Jet haar horeca ervaring blijven van pas komen. Jet: "In de gesprekken met de gemeente kwam naar voren dat ze de Haagdijken graag bij het centrum willen betrekken. Daarbij, de coronapandemie heeft de urgentie verhoogd om beter mee te denken met de ondernemers. Binnenkort gaat we langs bij Gaston Cremers, voorzitter van de Haagdijken winkeliersvereniging, gaan we samen kijken welke marketing acties we gezamenlijk kunnen doen."

En zo is er straks nog meer reuring terug bij de haven én op de Haagdijken. ■



Loys: 'Tineke heeft 'haar kindje' aan mij overgedragen'

Een-tweetje op de Haagdijk in style én happiness

LOYS Creating Happiness op de Haagdijk 19 biedt je producten en behandelingen voor een gezond innerlijk. De juices, smoothies en cuppingmassage die je daar kunt krijgen, helpen je je afvalstoffen kwijt te raken en je lijf gezonder te maken. "Ik zeg altijd, een ander kan veel voor je uiterlijk doen, zelf kun je goed voor de binnenkant van je lichaam zorgen", zegt Nathalie Plasman. Zij runt LOYS Creating Happiness namens Loys Nassy sinds november vorig jaar. Het is daarmee een een-tweetje met Nassy's LOYS Creating Style op nummer 20 aan de overkant van de straat. Daar geeft Loys Nassy je mooi haar en make-up. Loys startte vier jaar geleden haar salon. Toen zat op nummer 19 ertegenover Tineke Mulder met haar seksshop en -cinema Hot Lips. Is het toeval dat op de plek van de seksshop, ruim 25 jaar geleid door een doorpakkende vrouw, een bedrijf is gestart door een aan de weg timmerende jonge ondernemster?

"Ik was een blauw meisje in het begin hier" vertelt Loys. "Tineke heeft me echt geholpen en op me gelet. Als ik even niks te doen had, ging ik lekker een bakje koffie doen bij haar. En zij bij mij. Met haar ex had ze eerst een meubelzaak. Nadat ze uit elkaar gingen,

begon Tineke een seksshop op de Haagdijk. Ze vertelde dat ze dacht 'waarom zou ik dit niet kunnen'.

Bij Hot Lips van Tineke was het altijd druk. Heel veel mensen kwamen voor haar persoonlijk en namen haar in vertrouwen."

In november 2021 stopte Tineke met werken en Hot Lips sloot. Loys: "Ze vond het ook wel jammer want ze had met veel klanten een goede band. Ze is er nu oké mee en vindt het ook heel fijn om dit te zien. Het was gewoon haar kindje en dat ze het aan mij kon overdragen, dat het in goede handen is gekomen vindt ze heel leuk."

De ideeën voor LOYS Creating Happiness ontstonden nog niet zo lang geleden tussen Loys en Nathalie. Nathalie kende Loys omdat ze bij haar kwam voor haar haar en Loys kwam bij Nathalie voor detoxkuren en cuppingmassage. Loys: **"Samen bedachten we hoe goed we elkaar konden aanvullen met de vakkennis die we allebei hebben. En hoe mooi het zou zijn als ik vlak bij mijn Loys Creating Style een plek zou hebben waar mensen kunnen komen die graag gezond eten, drinken en leven.** En zo kwam ik op het idee van Loys Creating Happiness. Toen ik van Tineke hoorde dat ze ging stoppen ben ik naar de pandeigenaar van van wie ze huurde gegaan om over onze plannen te vertellen en hoe mooi het zou zijn als we die kans kregen om onze ideeën uit te voeren."

De eigenaar gaf hun die kans en zo was de weg vrij voor haar tweede onderneming.

LOYS BODY BEAUTY JUICERY

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES HAAGDIJK 19 / STATUS GEREALISEERD / SEXSHOP > HORECA

Loys Nassy
in haar Loys
Creating Style

Loys nam het
initiatief voor
Loys Creating
Happiness



Veel natuurtinten
in plaats van het
rood en zwart in
de nieuwe Loys
Creating Happiness,
met achter de bar
Nathalie Plasman



LOYS Creating Happiness

De verbouwing startte in 2021.

De voorgevel is onder handen genomen. De deur in het midden met aan weerszijden smalle ramen is vervangen door een authentiek aandoende pui met de deur aan de rechterkant. De sekscinema's op de eerste verdieping maakten plaats voor appartementen. De trap naar de eerste verdieping zit nu op een andere plek en verdween daardoor beneden uit het zicht. Echte

verrassingen in de verbouwing bleven uit. Loys: "Het is natuurlijk een oud pand, alles is scheef, maar bijzonderheden waren er niet."

De inrichting staat haaks op hoe die was. Veel natuurtinten in plaats van het rood en zwart. Er zijn zo veel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt. De enige kleur die er echt uitspringt is het heldere blauw van de producten van Sal de Ibiza.

Achter de bar ligt de ruimte voor de cuppingmassages. Loys: "We vinden het heel belangrijk dat mensen een sereen gevoel krijgen, lekker rustig en warm. Dat is wat we wilden creëren."

Bij Loys en Nathalie zijn je buiten- en binnenkant in goede handen en de Haagse is een stijlvol pand rijker. ■

Bonkig kantoor aan de Marksingel

krijgt compleet nieuwe gevels en transformeert naar woonruimte

In de jaren zeventig van de vorige eeuw bedacht de Westland Utrecht Bank de stad Breda met een fiks kantoorpand op de hoek Marksingel en Nieuwe Ginnekenstraat. Een rij statige herenhuizen maakte plaats voor het nogal bonkige pand dat op zijn zachtst gezegd detoneert met zijn directe omgeving. Daar gaat een verandering in plaatsvinden. Kantoorruimte wordt woonruimte. Het gebouw wordt ontdaan van zijn gevels. Ervoor in de plaats komt een façade waarmee het gebouw uit drie afzonderlijke klassieke gebouwen lijkt te bestaan. Vanaf de zijde van de Nieuwe Ginnekenstraat de hoek om naar de Marksingel gaat de stijl vloeiend over in een meer moderne variant, zodat het pand mooi aansluit bij het ernaast gelegen kantoorpand aan de Marksingel.

BB Architecten uit Breda, betrokken bij vele herontwikkelingen in de stad, maakte het ontwerp. Steven Biesiot, architect en bureaueigenaar, vertelt over het proces van de eerste gedachte van de eigenaar over de herbestemming van het pand tot en met het overleg met de buurtbewoners. “Nadat de Westland Utrecht Bank uit het pand ging, is het heel lang kantoor met daaronder detailhandel geweest. In de loop der tijd waren er steeds minder huurders voor de kantoorruimtes. In 2018 zocht de eigenaar contact met ons. Hij overwoog er woonruimte van te maken. We hebben in verschillende fases een plan gemaakt en twee jaar geleden hadden we een goedgekeurd initiatiefplan. Een initiatiefplan maken is nodig als een herontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Dat was voor dit pand ook het geval. Welstand gaf ook akkoord op het plan waarna de gemeente ons faciliteerde om het bestemmingsplan aan te passen.” Dat proces loopt nu.

“Het pand krijgt in totaal vier woonlagen met 32 appartementen. De begane grond blijft detailhandel waardoor aansluiting blijft met de plinten van de andere panden in de Nieuwe Ginnekenstraat. Het kleinste appartement is net iets minder dan veertig vierkante meter en de grootste wordt 140. Er komt een



deel middensegment woningen in. Net voor de zomer verwacht ik dat we de vergunningsaanvraag indienen. Als het meezit, zou eind van het jaar alles rond kunnen zijn en kan de bouw starten. Na de start van de bouw kunnen we het een jaar later opleveren.”

De transformatie is ingrijpend. Alleen het betonskelet blijft staan. “De gevels, alles gaat er helemaal uit en af. We zitten nu in de technische onderzoeksfase, bijvoorbeeld naar het gevelpakket. Vanwege de isolatiewaarde volgens de nieuwbouweisen wordt je gevelpakket een stuk dikker. We moeten kijken hoe we daarmee omgaan ten opzichte van de erfgrans, met name aan de straatzijde.”

“Voor de balkons die we willen maken, moeten we ook het een en ander onderzoeken want die komen aan de bestaande constructie. En dan zetten we er ook nog een verdieping op voor drie appartementen. Qua draagkracht kan dat op de bestaande fundering. Wel zullen we een nieuwe verdiepingsvloer gaan maken om aan de bouwtechnische normen te voldoen. De vloer wordt van staal dat afdraagt naar de kolommen. **We maken een soort nieuwe ‘tafel’ die op de kolommen rust, zodat de krachten recht naar beneden gaan. En op die tafel bouwen we de nieuwe verdieping. We doen veel met houtskeletbouw en de gevelafwerking doen we ook met lichte materialen, er komt geen metselwerk of beton.**”

Op de eerste, tweede en derde verdieping zijn de appartementen bereikbaar via een midden gang. Biesiot: “Je hebt appartementen die aan de voorzijde liggen met uitzicht op de singel en aan de rustige achterzijde met uitzicht op het groen. Op deze manier konden we ook kleinere middensegmentwoningen creëren. Dat was één van de randvoorwaarden die de gemeente aan het plan stelde. We voorkomen dat er aan de achterzijde een gevel met galerijen komt. Dat is minder fraai voor de omwonenden. Een appartementengevel ziet er levendiger uit.”

De appartementen op de tweede en derde verdieping hebben nagenoeg dezelfde indeling. “Dat doen we mede vanwege de schachten en leidingen. Die moeten allemaal in een keer naar beneden kunnen.

Je wilt niet in een bestaande vloer overal gaten maken. Constructief brengt dat risico's met zich mee. De transformatie is daarmee niet alleen een constructieve puzzel, ook installatietechnisch vraagt het afwegingen.”

De eerste bijeenkomst met de omwonenden verliep positief. Biesiot: “De belangrijkste opmerkingen gingen over geluidsoverlast. Door de vlakke gevel wordt het geluid sterk weerkaatst. Als oplossing gaan we meer absorberend materiaal gebruiken. De buitenruimtes en balkons die er komen zullen het geluid ook wat diffuser maken. We gaan er veel groen wegzetten. Zo beperken we gelijk eventuele inkijk. In de volgende informatieronde willen we de omwonenden vragen om mee te denken over de inrichting van het binnenterrein.”



Zorgvuldig technisch onderzoek naar constructie vanwege aan te brengen balkons en nieuwe verdiepingvloer



STEVEN BIESIOT:

“Samen met de nieuwe gevels en de optopping met drie appartementen is dit wel een ultiem transformatieproject in Breda, je pakt de hele binnen- én buitenkant aan.

Ooit werd dit gebouw uitgeroepen tot het meest lelijke gebouw van Breda. We hebben straks veel eer van ons werk wanneer de transformatie klaar is.” ■



Jos van Beijnen
en dochter Romy

Denk aan ... roze, of oranje, lichtblauw ... lichtgroen. Afzonderlijk, bij elkaar, met of zonder goud. Het zijn kleuren en combinaties die je kent en prachtig mixen met elkaar. Bij Zoet aan de Nieuwe Haagdijk krijgen ze een smakvolle betekenis in de cupcakes, sushi en cocktails. Vrolijk en zonnig.

Snooker- en Biljartcentrum John Michielsens betrok het pand vóór Zoet hier landde. Menig Bredanaar kent de ruimte met het verlaagde systeemplafond, bruinrood vast tapijt, donkere lambrisering en de oudhollandse eiken bar en zitjes. Rijen helverlichte biljart- en snookertafels vulden de ruimte van voor tot achter. Een groter contrast tussen het snooker- en biljartcentrum en Zoet bestaat eigenlijk niet.

Trotse eigenaren van Zoet zijn Jos van Beijnen, zijn vrouw Gertruud, dochters Romy en Demi en hun familie. Van Beijnen, met nog steeds een sportief figuur dat herinnert aan zijn profcarrière als lichtgewicht kickboksers met een wereldtitel op zijn naam, en zijn dochter Romy vertellen over de transformatie van het pand.

Van Beijnen kende het pand en de eigenaar John Michielsens goed. "We wonen hier al 25 jaar om de hoek. Bij John hielpen we wel eens mee, en op een gegeven moment gingen we samen koken. 'Bij John en Gertruud aan tafel' heette dat toen." Toen Van Beijnen zag dat het biljartcentrum leegkwam, zocht hij contact met de makelaar. Op dat moment zaten hij en zijn familie met Zoet nog aan de Dreef in Princenhage met een winkel voor taarten en cupcakes.

Het pand aan de Princenhagse Dreef werd te klein voor de ambitieuze familie. Ze hadden een paar jaar eerder al een groeispurt doorgemaakt door een taart die Gertruud maakte voor de dertigste verjaardag van Wesley Sneijders. Een post ervan op Insta en de 'boel ontplofte', de cupcakes en taarten vlogen vanaf dat moment de winkel (en ook Breda) uit. Sneijders is overigens niet de enige BN'er. Ook Martien Meiland en Xander de Buisonjé komen graag.

Door de groei ontstond ruimte voor nieuwe plannen voor lunches en diners, en bijzondere feesten zoals babyshowers. Het inmiddels lege snooker- en biljartcentrum kwam op precies het goede moment in beeld.

In een deel van het biljartcentrum kwamen appartementen. Op de hoek bleef een mooie ruimte over voor Zoet. Het concept voor Zoet bedacht Gertruud van Beijnen. Dochter Romy: "Zij is voor alles het creatieve brein." Romy doet alle plannings en de social media en staat op de werkvloer. Dochter Demi is verantwoordelijk voor al het bakwerk.

In het midden van Zoet kwam een hoge, lange tafel met een hoog frame. Het frame krijgt telkens een andere aankleding passend bij ieder themafeest. Achterin staat over de hele breedte een maatwerkbank met een goudkleurige velours stoffering. Erboven staat in uitbundige letters 'Zoet'. Een Instagramwaardige achtergrond. Het goud komt terug in de ronde tafels. Alle stoelen en barkrukken hebben een velours stoffering. Voor de deur staan twee grote roze paarden, als 'magneten' trekken ze de mensen naar binnen. Van Beijnen: "Iedereen is hier welkom,

ZOET CAFE

BOUWJAAR 1920 / ADRES NIEUWE HAAGDIJK 52 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / BOWLING > BAKKERIJ & CAFE



"Na verjaarsaart voor Wesley Sneijders 'ontplofte' de verkoop voor Zoet"

Zoet kleurt de Nieuwe Haagdijk

[On]Benut Breda / 93

jong en oud, ongeacht huidskleur en afkomst." Romy: "We willen dat iedereen zich hier op zijn gemak voelt. Wat we maken is ook halal."

"Het is voor ons een toplocatie", gaat Romy verder. "Het is veel centraler gelegen. We hebben veel klanten van buitenaf uit Roosendaal en Tilburg. Dit is veel makkelijker te bereiken en er is genoeg parkeerruimte. En mogelijk in de toekomst nog een verbinding met het water van de singel. De straat is goed te onthouden, hij loopt zo door naar het centrum. Het is leuk om eerst hier een drankje te doen en dan door naar de stad te gaan."

'Misschien een aanlegsteiger en een verbreed terras'

De Van Beijnsens hebben nog meer plannen. Romy: "We willen graag een aanlegsteiger. Dan kunnen we ook in sloepboten gaan doen en vrijgezellen feestjes met muziek en hapjes van ons uit."

En het terras verbreden. Van Beijnen: "Dat zou fantastisch zijn, ook voor de buurt. Als ik heel eerlijk ben, we wonen hier al heel lang, we zijn bekend met de mensen, het was altijd een vergeten hoekje hierzo. Ik denk dat Zoet een verrijking is voor de straat en de buurt omdat we heel kleurrijk zijn en iedereen is welkom." Romy: "Ook voor de kinderen is Zoet leuk met onze cupcakes en de hele entourage."

Het is nu even wachten op de goedkeuring van de gemeente voor het terras en de aanlegsteiger. Zodra die binnen is, zet de familie ook hier weer de schouders onder. Van Beijnen: "Het wordt een heel leuke hotspot. We doen het met ons gezin, het is hard werken, dat geeft niks, we zijn één groot team." ■



Vóór Zoet hier landde, was het een Snooker- en Biljartcentrum van John Michielsens

Bron: Stadsarchief Breda - Fren Nabuurs





Architect Ivo de Bruin
van Studio Puur.nl



WONEN BOVEN FOOT LOCKER

BOUWJAAR 1963 / ADRES RIDDERSTRAAT 12-14 / STATUS
PLANFASE / EIGENAAR PARTICULIER. / OPSLAG > WONINGEN

Puzzelen met complexe factoren

De kwaliteiten van de stad moet je koesteren, meent architect Ivo de Bruin van Studio Puur.nl. "Breda ontleent zijn identiteit grotendeels aan het historisch hart, dat we leefbaar moeten zien te houden. Ook in letterlijke zin door er meer woningen te maken, bijvoorbeeld op de veelal leegstaande verdiepingen boven winkels."

Zelf transformeerde Studio Puur.nl een winkelpand aan de Haagdijk naar kantoor. De Bruin nam het pand over van Antiquair Kuijpers. De achterzijde loopt af richting de Donkvaart, waarover vroeger de materialen werden aangevoerd. Arbeiders losten de goederen en brachten die via trappetjes naar de gewelfkelders onder de antiekwinkel. Achter de panden stonden verschillende aaneengeschaalde gebouwtjes. "Hoe armer je was, hoe dichter je bij de Donkvaart woonde. Dat was toentertijd een open riool."

'Je denkt dat zijn mooie ruimtes, het moet niet moeilijk zijn daar iemand voor te vinden'

De Bruin is al langer bezig met het ontwerpen van woningen boven winkels in het centrum van Breda. Daar staan veel ruimtes leeg, of ze worden als opslag gebruikt. "Je denkt: dat zijn toch mooie ruimtes? Het moet niet moeilijk zijn om daar iemand voor te vinden." De praktijk is echter weerbarstig. "Waar maak je de entree en opgang, zonder de winkelruimte geweld aan te doen? Wat doen mensen met hun fiets, waar parkeren ze hun auto, wat gebeurt er met hun afval? De ontwikkelaar koopt het regelmatig onder voorwaarde van omgevingsvergunning.

Balans zoeken tussen kosten en baten, regelgeving navolgen en partijen op één lijn krijgen

Dan ga je als architect aan de slag. Je zoekt de balans tussen kosten en baten. Maken we bijvoorbeeld drie appartementen of zes studio's? Hoe zit het met de brandoverslag en de vluchtwegen? Wie is de doelgroep, wat kunnen ze betalen? Wat vindt de gemeente wenselijk? De regelgeving over beschermd stadsgezicht die in de binnenstad van toepassing is, tot en met de brandveiligheid moeten in elkaar passen. Tel daarbij op dat je alle partijen op dezelfde golflengte moet krijgen, in goed overleg met de omgeving, en je hebt een complex en vaak langdurig proces."

Ontwikkelingsplan boven Foot Locker: vraag en oplossing komen bij elkaar

In het recente ontwikkelingsplan voor boven Foot Locker in de Ridderstraat kwamen vraag en oplossing bij elkaar. "In het bovenste deel komen ramen.



Woningen creëren in lege ruimtes boven winkels

We hebben dan twee etages voor appartementen. De opgang komt aan de zijkant, er hoeft maar een klein stukje van de winkel af. Bewoners zetten hun fiets bij de fietsenstalling waar ze ook hun afval afgeven. Eigen buitenruimte is er niet, maar je hebt wel de Grote Markt en het Valkenberg om de hoek."

Mensen die wonen in de binnenstad voegen waarde toe

Hoe kun je meer geslaagde projecten realiseren? "Vooral de ontsluiting van de woningen is lastig. Per pand een opgang maken is vaak kansloos. Echter door de corona komt er voor winkels een nieuwe tijd aan. Je kunt niet zomaar van een winkelpand waar de huurder vaak een contract heeft van 10 tot vijftien jaar, wat winkelruimte afsnoepen ten gunste van een opgang naar boven. Daarbij, weegt de investering op tegen de inkomsten. En wat spreek je af met de bewoners? Het zijn andere huurders dan winkelen-eigenaren. Aan de andere kant, inzetten op een binnenstad met horeca én winkels is een must, dat trekt mensen aan die jouw stad

levendig maken. Mensen die wonen in de binnenstad voegen daar waarde aan toe."

De sleutel voor de oplossing? De Bruin: "Breda brengt het samen: Maak gezamenlijke plannen met pandeigenaren. Vooral in de aanloopstraten zoals de Boschstraat en de Haagdijk liggen mooie kansen voor wonen boven winkels." En behoudt beneden altijd winkelruimte. "Waar dat niet gebeurt, zie je mensen op de begane grond hun ramen afplakken of ze houden hun gordijnen dicht. Dat is niet bevorderlijk voor de sfeer en de sociale veiligheid in de stad." Commerciële ruimtes in de plint zorgen voor sfeer en reuring

Onlangs haalde de aanstaande transformatie van de voormalige Meeûs-kantoorpanden in de Willemstraat de krant.

Daar komen 26 appartementen, Studio Puur nl maakte het ontwerp. De Bruin kon zijn voorkeur voor commerciële ruimtes op de begane grond erin meenemen. Naast de Spar en Uitzendbureau Olympia komen er

nog eens vier winkelruimtes. Het aanzicht verandert drastisch. "De kantoorgevel verdwijnt. We hebben een gevelverdeling ontworpen van vier gevels die in stijl beter aansluiten bij de naastgelegen panden."

Complex mag het dan zijn, transformeren is duurzaam. Als uitsmijter deelt De Bruin zijn ideeën over nog duurzamer transformeren. "Duurzaamheid is niet alleen het materiaal of het proces. Het is ook ervoor zorgen dat iets lang meegaat en transformeerbaar is. Hoe mooi zou het zijn wanneer je een kantoorgebouw al in de bouw een structuur geeft waarmee je het pand als de functie naar wonen verandert, je die transformatie makkelijk kunt maken. Dan hoeft je niet meer te slopen. Gewoon iets bouwen dat 100 jaar meegaat, in plaats van over 15 jaar afbreken en het materiaal hergebruiken." ■

NOG MEER VERNIEUWD IN DE BINNENSTAD



TRUMPI TIME

BOUWJAAR VOOR 1900 / **ADRES** NIEUWE HAAGDIJK 1
/ **STATUS** GEREALISEERD / **PAARDESLAGERIJ** > **LEEG** >
BROODJES & IJS





RESTAURANT CHIDOZ

BOUWJAAR 1987 / **ADRES**
BOSCHSTRAAT 9-11 / **STATUS**
GEREALISEERD / **EIGENAAR**
BROMES ONROEREND GOED BV /
MAATSCHAPPELIJK > **HORECA**



BANK 15

BOUWJAAR 1961 / **ADRES**
ST. JANSTRAAT 11 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER /
MAGAZIJN > **HUB MET RESTAURANT**
EN WONINGEN BOVEN



SEYDLITZ NOTARISSEN

BOUWJAAR 2000 / **ADRES** ALLERHEILIGENWEG 1 / **STATUS**
GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER / **FIETSENWINKEL** >
KANTOOR



SUBWAY

BOUWJAAR 2020 (VOOR 1900) / **ADRES** KARNEMELKSTRAAT 10 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR**
PARTICULIER / **ONBEKEND** > **WINKEL & WONEN**



LOAVIES

BOUWJAAR 1884 / **ADRES** VEEMARKTSTRAAT 60 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** PARTICULIER /
WINKEL > **WINKEL**

Er gaat meer moois gebeuren....

[On]Benut Breda / 98

PAG 99
De Barones
De Prins

PAG 100
Woonboerderij Bavel
Nelemans Ulvenhout

PAG 101
Truckerscafe Hazeldonk
Asamco



BARONES

BOUWJAAR 1997 / **ADRES** KARRESTRAAT 8 / **STATUS** PLANFASE /
EIGENAAR KROONENBERG GROEP B.V. / **WINKEL > WINKEL &**
KANTOORRUIMTE

[On] Benut Breda / 99



DE PRINS

BOUWJAAR 2003 / **ADRES** MIDDELLAAN 60 /
STATUS PLANFASE / **EIGENAAR** HOOFDVERENIGING
 VAN EIGENAARS DE PRINS / **KANTOOR > MAAT-**
SCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING

WOONBOERDERIJ BAVEL

BOUWJAAR 1938 / **ADRES** KERKSTRAAT 14 / **STATUS**
PLANFASE / **EIGENAAR** PARTICULIER / **BOERDERIJ** >
WOONBOERDERIJ



NELEMANS ULVENHOUT

BOUWJAAR 1966 / **ADRES** DORPSTRAAT 50 / **STATUS** PLANFASE /
EIGENAAR NELEMANS HOLDING BV / **WINKEL** > **WINKEL MET**
APPARTEMENTEN



TRUCKERSCAFE HAZELDONK

BOUWJAAR 1984 / **ADRES** HAZELDONK 6011
/ **STATUS** PLANFASE / **EIGENAAR** M&N VAST-
GOED B.V. / **CAFE** > **BRAAK** > **BEDRIJF**



ASAMCO

BOUWJAAR 2003 / **ADRES** WESTBROEK 34 / **STATUS**
PLANFASE / **EIGENAAR** TOUFEXIS HOLDING B.V./
MULTI TENNANT > **SINGLE TENNANT**

[On]Benut Breda⁵

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

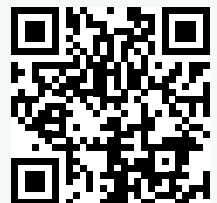
Herbestemmen van monumenten



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

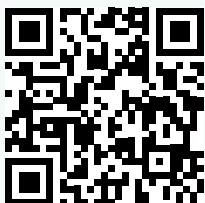


www.monumenten.nl
Alles over onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen met een community om ervaringen en kennis en tips uit te wisselen of om specialisten te vinden.



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

Advisering



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



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

Colofon

Contact en nadere informatie

Gemeente Breda
Breda, juli 2022
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
Marly Mulders

Tekst en interviews

Carla van Gaalen
www.carlavangaalen.nl

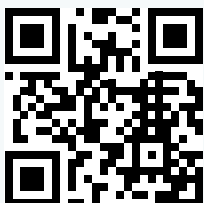
Eindredactie

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



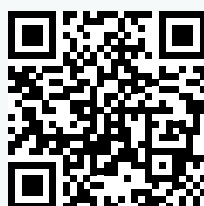
www.verbeterjehuis.nl
 Kom ik in aanmerking
 voor energie subsidie
 (info rijksoverheid)



www.vng.nl
 Leegstand, transformatie
 en herbestemming infor-
 matie



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.





BREDA
BRENGT HET SAMEN

[On]Benut Breda

€ 9,99



[On]Benut 5 - juli 2022

[On]Benut Breda
Gemeente Breda
Projectteam leegstand
en transformatie

Uitgave nr. 5, 2022
Oplage: 1.000 - 1e druk
Drukwerk:
Drukkerij Koevoets

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