

GEBOUWEN MET HISTORIE

Restaurant Blossem / RIENKS
Architects / Stadsarchief Breda

Bijzonder wonen

Breda Botanique / Cosun / Molen-
straat / De Grote Hoeve / Schors-
molenstraat / De Klokkenberg

TIJDELIJK INGEVULD

PIANOSTEMMEN / KUNSTUITLEEN
SBK / GALERIE ARONS EN TOSHY /
SPEELGOEDWINKEL REIGER EN DE
RAAF / ATELIER IN OUDE SCHOOL

CENTRUM

De Lange Stallen / POST Breda /
Breda Botanique / The Street-
food Club / OnStage Experience
& Bar / Dagje uit Breda

[Vast]goed in ontwikkeling

WonenBreburch / Pakhuys
Vastgoed, Nieuw Tij /
De Pree Group

VERBOUWD VOOR ONDERNEMERS

Il Limone / BuurtzorgT/
Kempnaeghe en Melius /
LOYA / FOGO Bakehouse /
Belicio Cheatdays /
#IKMAAKBREDAMOUIER

Transformaties bij Brabantse burens

Den Bosch / Eindhoven /
Tilburg / Helmond

[On]Benut Breda is een uitgave van de Gemeente Breda, Projectteam leegstand en transformatie

LOBBENUT 6 Breda

[On]Benut 6 - aug 2023





'Het is de kunst om leegstaande gebouwen zo te transformeren, dat ze aan de huidige behoeftes voldoen.'

- Arjen van Drunen

Leegstaand vastgoed komt vol in beweging



Wethouder Arjen van Drunen

Voorwoord

Dit is alweer de 6e uitgave van het magazine [On]Benut Breda. Ontstaan in 2017 omdat we toen wel iets móesten met Bredase leegstaande gebouwen. Inmiddels zijn al mooie -al dan niet tijdelijke- initiatieven ontstaan en zijn partijen aan elkaar verbonden voor het aangaan van duurzame transformaties.

Voor succesvolle transformaties is betrokkenheid, kennis en kunde van vele partijen nodig. Zo werkt WonenBredburg in Hoge Vucht onder andere aan een proef met woningsplitsen en bij De Lange Stallen is de restauratie en transformatie net afgerond. En Stadsarchief Breda hebben we nodig om de geschiedenis van ons erfgoed te behouden voor toekomstige generaties. Want, of het nou gaat over voormalige functies of bijzondere locaties, onze (leegstaande) gebouwen hebben allemaal een eigen verhaal te vertellen.

Het is de kunst om leegstaande gebouwen zo te transformeren, dat ze aan de huidige behoeftes voldoen. Want, tijden veranderen. Onze stad verandert. Functies én gebruikers veranderen. En daarmee de behoefte aan vastgoed. Voorop staat dat de transformatie van leegstaand vastgoed naar fantastische nieuwe woon- en werkplekken nodig blijft. En dat de mogelijkheden daarvoor legio zijn.

Is het makkelijk? Zeker niet. Het vraagt inzet, doorzettingsvermogen, geduld en natuurlijk ook geld. Is het de moeite waard? Zeker weten! Want we kunnen al vele woon- en werkpareltjes als voorbeeld noemen. Zo zijn er ondernemingen die hun intrek konden nemen in leegstaande panden. En in de binnenstad kunnen ondernemers in een zogenoemde starterswinkel een jaar lang hun winkelideeën uitproberen tegen een lage huur. En er zijn Bredanaars die inmiddels een heel fijn thuis hebben gevonden in getransformeerd vastgoed. In deze uitgave mogen we bij hen 'binnenkijken'.

Wat ik ook zo mooi vind aan het transformeren van leegstaand vastgoed is, dat het prachtige kansen biedt voor duurzaamheid en circulariteit. Immers, steden hebben alleen nog maar de toekomst als ze duurzaam en circulair worden. Win-win dus.

Eigenlijk is het hele proces van transformatie een win-win situatie. Zo transformeert 'leegstaand' naar 'vol in beweging' voor prachtige nieuwe woon- en werkplekken.

Arjen van Drunen
Wethouder Wonen

INHOUD



2 [ON]BENUT BRED A 6

- 3 Voorwoord
Arjen van Drunen
- 4 Inhoud
- 6 Wie maken transformaties mogelijk?
- 8 Inleiding Merel Mulders
- 9 Overzicht transformaties
- 10 (Leeg)stand van zaken



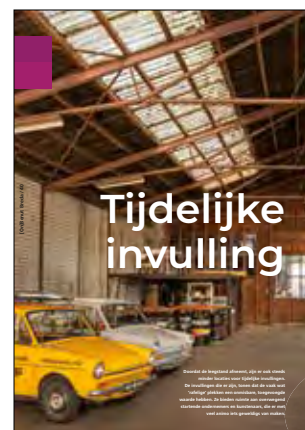
12 GEBOUWEN MET HISTORIE

- 14 Restaurant Blossem
- 18 RIENKS Architects
- 20 Stadsarchief Breda



22 BIJZONDER WONEN

- 24 Breda Botanique
- 26 Cosun
- 28 Molenstraat
- 30 De Grote Hoeve
- 32 Schorsmolenstraat
- 34 De Klokkenberg



40 TIJDELIJKE INVULLING

- 42 PIANOSTEMMEN
- 44 Kunstuitleen SBK
- 46 Galerie Arons / ToshY
- 48 Speelgoedwinkel Reiger en de Raaf
- 50 Atelier in de oude Spindel

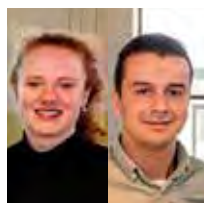
AAN HET WOORD



3 ARJEN



7 MEREL



14 EMMELIE EN LARS



15 THIJS EN KRIS



18 MARCEL



20 JORIS EN YNZE



24 DAAN



26 CHRISTA EN KEES



28 CELINE



30 MILOU EN MAX



32 ARIANNA



34 KARIEN



36 MARCEL



38 NORA



42 MARCEL EN KLEMENS



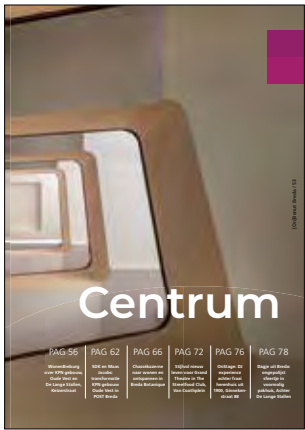
44 TORVALD EN EDUARD



46 RENATE EN TOSHY



48 FLORRIE



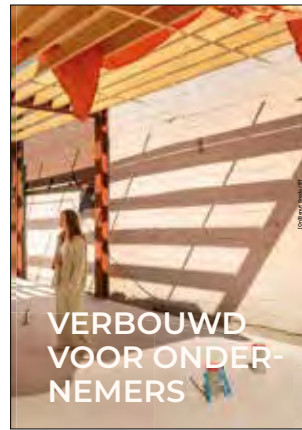
52 CENTRUM

- 56** De Lange Stallen
- 62** POST Breda
- 66** Breda Botanique
- 72** The Streetfood Club
- 76** OnStage Experience & Bar
- 78** Dagje uit Breda



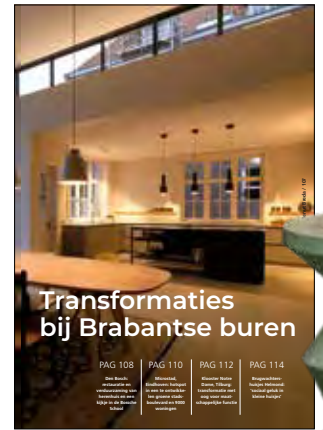
80 [VAST]GOED IN ONTWIKKELING

- 82** WonenBreborg
- 84** Pakhuys Vastgoed, Nieuw Tij
- 86** De Pree Group



90 VERBOUWD VOOR ONDERNEMERS

- 92** Il Limone
- 94** BuurtzorgT
- 96** Kempenhaeghe en Melius
- 98** LOYA
- 100** FOGO Bakehouse
- 102** Belicio Cheatdays
- 104** #IKMAAKBREDAMOUIER



106 TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN

- 108** Hinthamerstraat
Den Bosch
- 110** Microstad
Eindhoven
- 112** Notre Dame
Tilburg
- 114** Brugwachtershuisjes
Helmond
- 116** Praktische informatie



50 SILVAN



56 HANS EN
ROB



62 NIELS EN
KRIS



66 NORA EN
RUBEN



72 SIPPPIEN



76 WILLIAM



78 ODY EN
SANDOR



82 HANS EN
MARCEL



84 ODY



86 ROMAIN



92 CHIARA



94 CÉCILE



96 MAURICE



98 YARA EN
LOTTE



100 SEAN EN
SURI



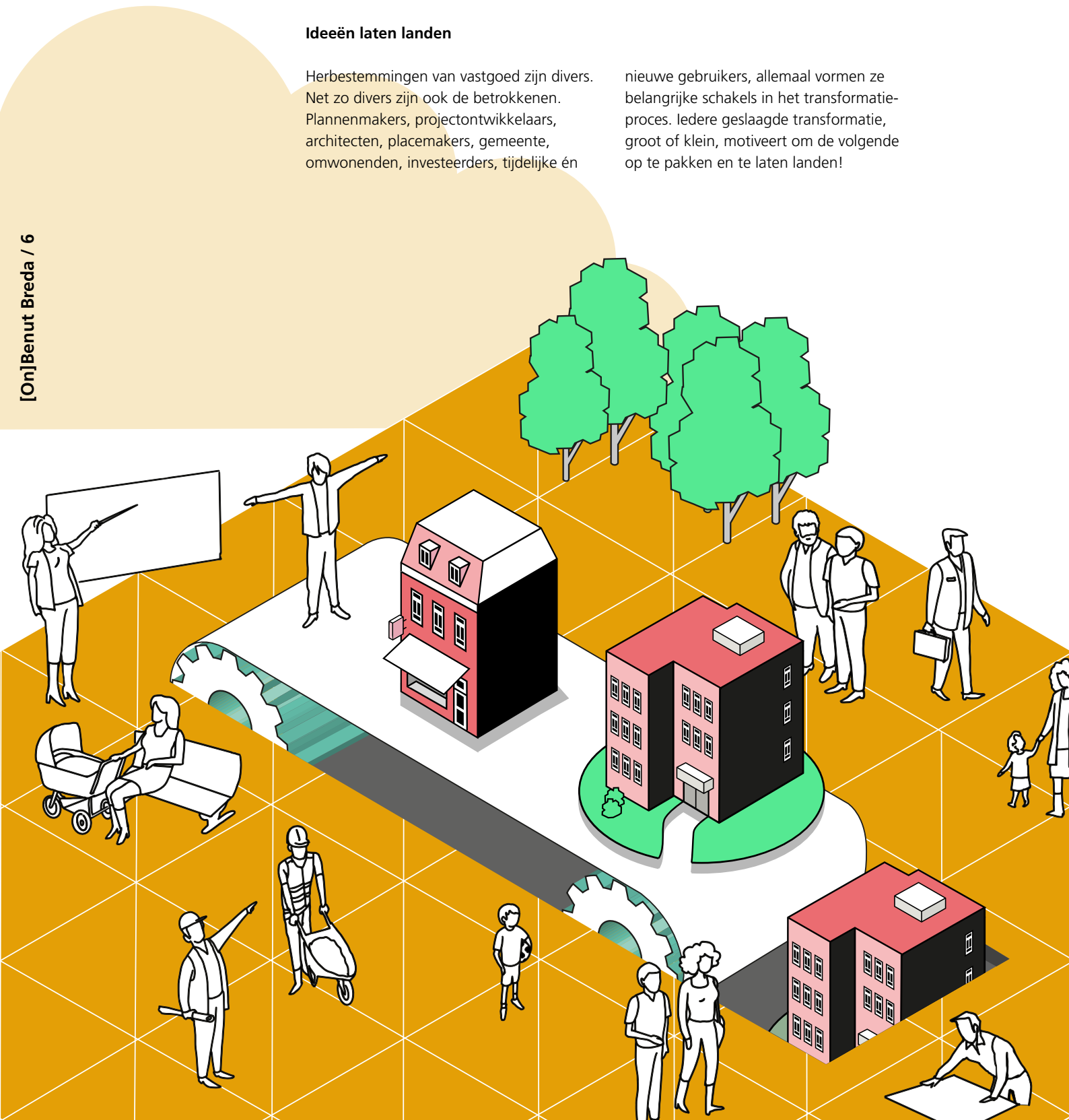
102 HARRY

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!





Vastgoed blijft in ontwikkeling en staat steeds minder lang leeg

In deze inmiddels alweer zesde editie van [On]Benut Breda vind je verrassende locaties, voorbeelden en verhalen rondom transformaties van gebouwen in de gemeente Breda. Stuk voor stuk interessante verhalen. Ze geven inspiratie, inzicht in wat goed gaat en soms zijn er signalen over wat anders en beter zou kunnen.

Leegstaand vastgoed is niet zomaar weer opnieuw ingevuld of getransformeerd. Plannen maken, ontwikkelen en tot uitvoering brengen, vragen veel tijd, energie, afstemming, doorzettingsvermogen en geld. Voor mij en betrokken collega's is het een uitdaging om samen met mensen in de stad en de dorpen vraag en aanbod aan elkaar te koppelen en de leegstand verder terug te brengen. En dat gaat niet altijd vanzelf. Is de ene hobbel genomen, dan komt er weer een andere om de hoek kijken.

We willen zorgvuldig met de ruimte en de al gebouwde stad omgaan en voorkomen dat er onnodig nieuwe panden worden gebouwd, groen wordt opgeofferd en grondstoffen worden gebruikt. En tegelijkertijd kan ook niet alles, niet alle leegstaande gebouwen kunnen getransformeerd worden naar woningen. Dat vraagt keuzes. Een leefbare stad heeft verschillende soorten gebruik nodig, van wonen, werken, zorg tot aan recreëren. Voor een deel zit de oplossing erin creatief te zijn en het bestaande vastgoed anders te benutten.

Leegstand heeft een negatief beeld maar biedt ook mooie kansen. Juist als een gebouw leeg staat, kan er ruimte ontstaan voor initiatieven. De gebouwen zoals de vrouwen vleugel van De Klokkenberg, voormalig café Anke aan de Molenstraat, het getransformeerde kantoor aan de Ettensebaan en het voormalig kinderdagverblijf De Lentehof bieden nu verrassende woonruimtes. Het is een cadeautje dat we binnen mochten kijken en dat de bewoners hun persoonlijke verhaal wilden vertellen.

Ik help graag mensen en organisaties om met elkaar in contact te komen en soms is dat op een wat ongebruikelijke manier. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de open panden routes die we hebben georganiseerd. Tijdens de route wandelden ondernemers, die een nieuwe locatie zochten, langs beschikbare lege panden. Vaak met succes. De route verbindt niet alleen vraag en aanbod, maar ook ontstaan er regelmatig tijdens zo'n middag nieuwe samenwerkingen.

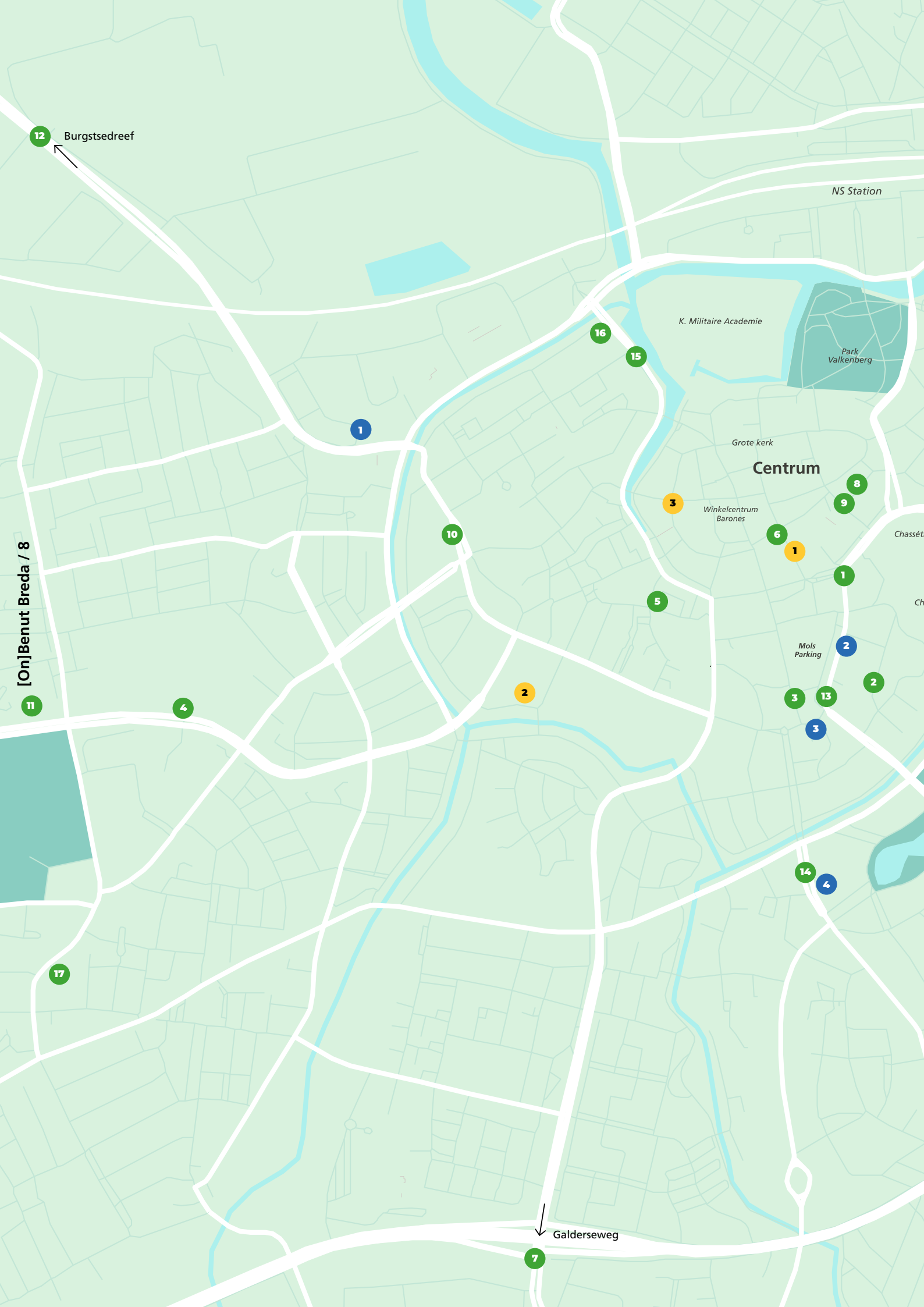
Transformaties bieden de mogelijkheid dat sommige panden voor publiek te bewonderen zijn zoals het naar restaurant Blossom getransformeerde ketelhuis en The Streetfood Club in het Grand Theatre. Tijdens de gesprekken over heringevulde panden, blijkt dat er bijzondere verhalen schuil gaan achter de gevels. Zoals het verhaal van Harry Volders over de Ridderstraat 2. Dit verhaal laat zien met hoeveel passie mensen er werkten en wat er in de ontwikkeling van de parfumerie detailhandel in de afgelopen decennia is veranderd. Daar had ik zelf nooit zo bij stil gestaan. Ook in het verhaal van de familie De Pree komen de veranderde marktomstandigheden, het inspelen op deze veranderingen en de effecten voor het vastgoed terug.

Het koppelen van initiatiefnemers die ruimte zoeken met panden die ruimte bieden, is ook een onderdeel van ons werk. Soms voor eventjes voor speciale evenementen zoals Breda Photo of de theatervoorstelling PIANOSTEMMEN van TG Goed Gezelschap. De theatermakers gebruikten een loods aan de Tilburgseweg voor hun reizende voorstelling over tijdens de Tweede Wereldoorlog vervreemde piano's. Daarnaast bieden ruimtes ook mogelijkheden voor tijdelijke galeries zoals die aan de Tolbrugstraat. En na een zoektocht was het fijn dat SBK Kunstuitleen een plek kon krijgen in het voormalige belastingkantoor. Tijdelijk iets moois maken, zonder dat je precies weet wat uiteindelijk een meer definitieve invulling gaat zijn, helpt ook de stad voorruit. Met aandacht voor de mensen met ideeën en het vastgoed in je stad zijn de opties eindeloos.

Merel Mulders

Projectmanager leegstand & transformatie
Gemeente Breda





12 Burgstedreef

NS Station

K. Militaire Academie

Park Valkenberg

1

16

15

Grote kerk

Centrum

8

9

Winkelcentrum Barones

3

6

1

1

[On]Benut Breda / 8

10

5

Mols Parking

2

2

2

3

13

3

11

4

14

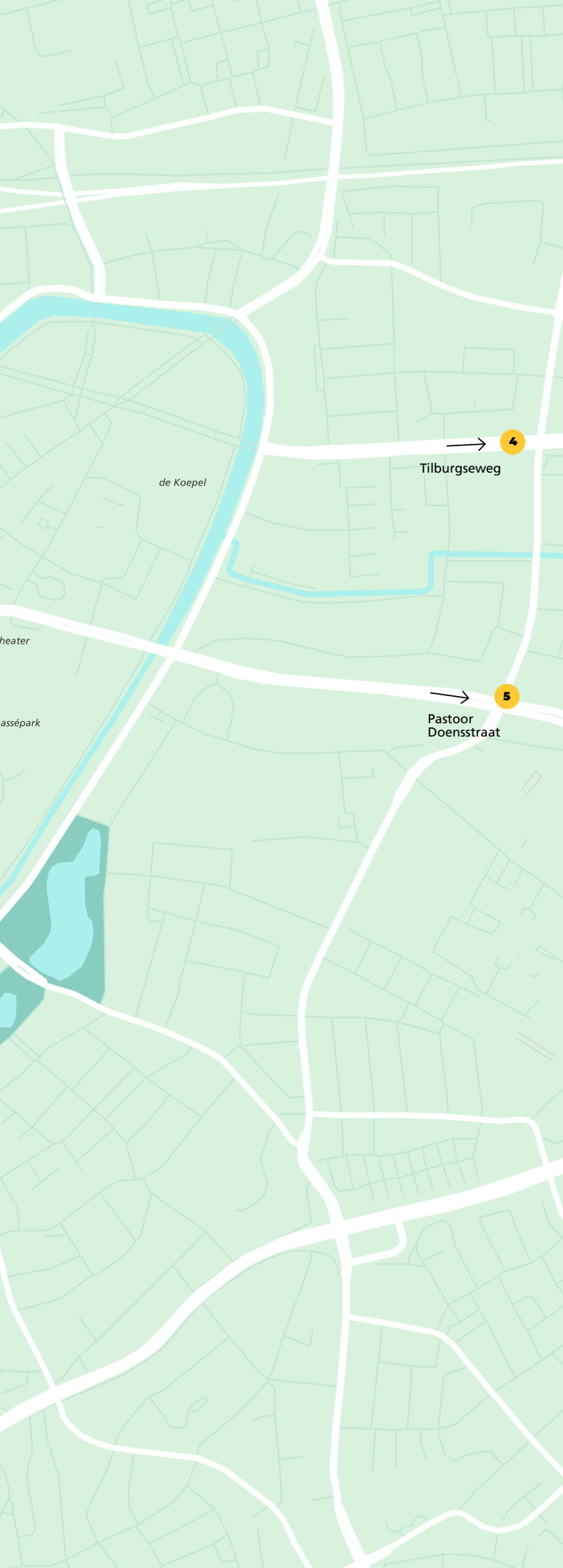
4

17

Galderseweg

7

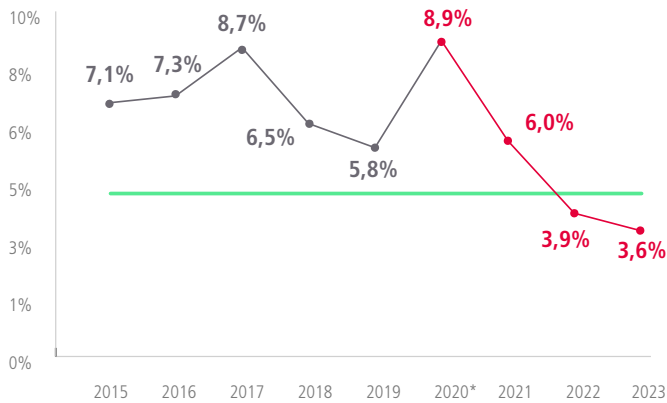
Overzicht transformaties



- 1 BuurtzorgT, Hoornwerkstraat 1
 - 2 Wonen, De Lange Stallen, Keizerstraat
 - 3 The Streetfood Club, Van Coothplein 17B
 - 4 LOYA, Wilhelminastraat 31
-
- 1 Starterswinkel Reiger en de Raaf, Halstraat 16
 - 2 SBK Kunstitleen, Gasthuisvelden 11
 - 3 Galerie Arons Toshi, Tolbrugstraat 1
 - 4 Theatervoorstelling PIANOSTEMMEN, Tilburgseweg 219A
 - 5 Atelier en kunstcentrum Art|Bavel, Pastoor Doensstraat 5
-
- 1 POST Breda, Oude Vest 2
 - 2 Breda Botanique, Parade 12
 - 3 OnStage Experience & Bar, Ginnekenstraat 88
 - 4 Restaurant Blossem, Ettensebaan 10
 - 5 RIENKS Architects, Jan van Polanenkade 26
 - 6 Belicio Cheatday, Ridderstraat 2
 - 7 Woonhuis, Galderseweg 81
 - 8 Woonhuis, Molenstraat 5
 - 9 Woonhuis en winkel, Molenstraat 4
 - 10 Woonhuis, Schorsmolenstraat 9
 - 11 Woonhuis, Cosunpark 1
 - 12 Woonhuis en nieuwe functies, Burgtsedreef 13
 - 13 Dagje uit Breda, Achter De Lange Stallen 33
 - 14 Il Limone, Wilhelminastraat 16
 - 15 Kempenhaeghe, epilepsie en slaapstoornissen, Nieuwe Prinsenkade 20
 - 16 Melius pijnbehandeling, Nijverheidssingel 89
 - 17 FOGO Bakehouse, Heuvelstraat 43

(LEEG)STAND

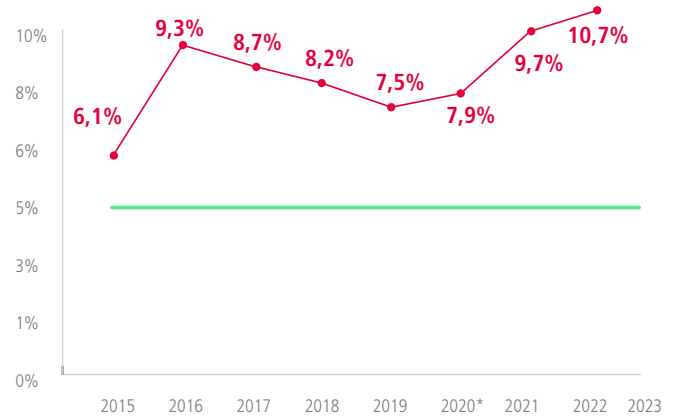
Winkels* / Retail



*T/m 2019 bepaalde Locatus de leegstand van enkel detailhandel. Vanaf 2020 wordt de leegstand van alle retail (detailhandel + horeca + overige dienstverlening) berekend. Er is dus sprake van een trendbreuk tussen de cijfers vanaf 2020 en eerdere jaren. De leegstand wordt door Locatus berekend op basis van winkelvloeroppervlakte (wvo).

Bron: Locatus (2023)

Kantoren



*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 vanaf 2020 en eerdere jaren.

Bron: CBS Leegstandsmonitor (2022)

- Leegstandspercentage
- Leegstandspercentage detailhandel
- Frictieleegstand (5%)



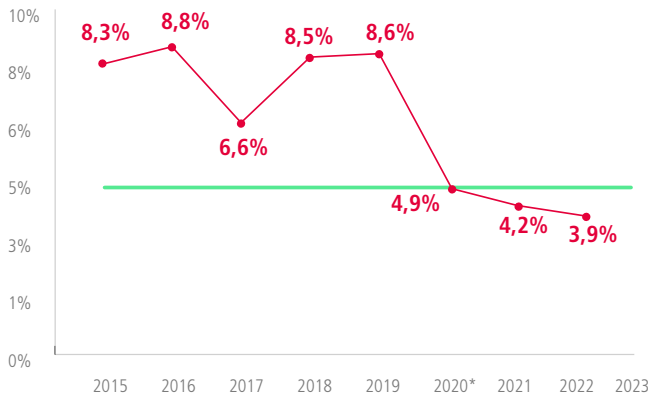
WINKELS



KANTOREN

VAN ZAKEN

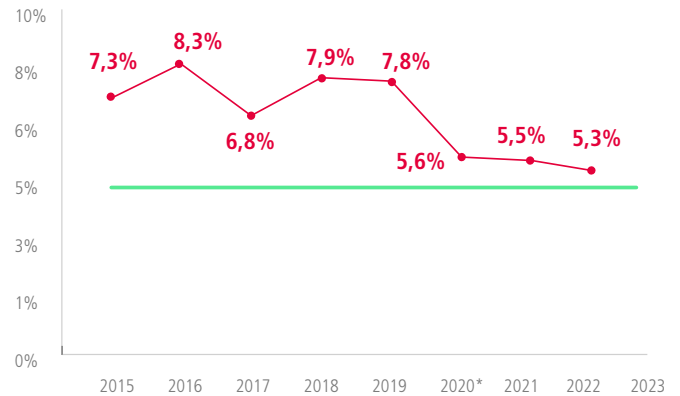
Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen



*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 vanaf 2020 en eerdere jaren.

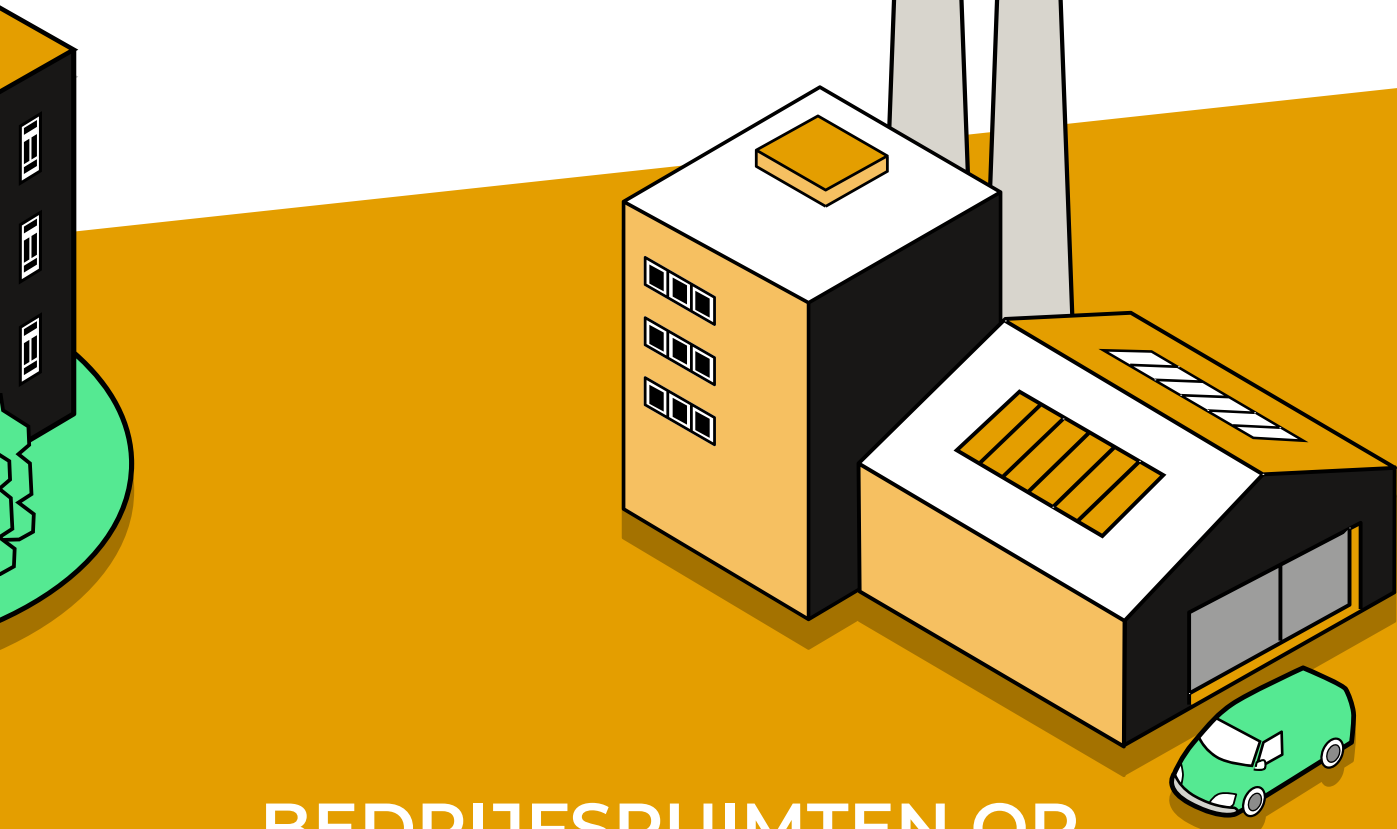
Bron: CBS Leegstandsmonitor (2022)

Totaal bedrijfsruimten + kantoren + winkels/retail



*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 vanaf 2020 en eerdere jaren.

Bron: CBS Leegstandsmonitor (2022)



BEDRIJFSRUIMTEN OP BEDRIJVENTERREINEN



Historische gebouwen behouden en daarmee het stadsprofiel door de eeuwen heen bewaren, is een groot goed. Wanneer de gebouwen toegankelijk worden, zodat er iedere dag mensen in en uitlopen, houdt dat de gebouwen tegelijk levendig.

GEBOUWEN MET HISTORIE

[On]Benut Breda / 13

PAG 14

Voormalig ketelhuis
Nibb-it is nu een
schitterend
restaurant

PAG 18

RIENKS Architects
transformeert
graanpakhuis naar
werkomgeving

PAG 20

Stadsarchief
maakt de
Bredase historie
completer

RESTAURANT BLOSSEM

BOUWJAAR 1969 / ADRES ETTENSEBAAN 10 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VOMA
VASTGOED B.V. / NIBB-IT FABRIEK > HORECA

Voormalig ketelhuis Nibb-it is nu een schitterend restaurant

Waar eerst de Nibb-it snacks de lopende band afrolden start na de zomer (2023) de bouw van de nieuwe, groene woonwijk Blossem. Nu al kun je eten bij Restaurant Blossem. Je vindt het in het voormalige ketelhuis van de Nibb-it. De ruwe, industriële sfeer is behouden, de ketel en leidingen zijn prominent in beeld. Met het lichte, ranke interieur in zachte aardetinten is het een ruwe en toch vriendelijke omgeving. Emmelie Westerhoff zwaait de scepter over het restaurant en Lars Drost over de keuken. Op het menu staan seizoensgebonden gerechten, eerlijk en puur. Drost: "Wij gaan bij de boer langs en vragen 'wat kun je ons op dit moment leveren'."

"Er zijn hier zoveel goede tuinders, kastelers, groenteboeren en vis- en vleesleveranciers. Hier haal je echt binnen 50 km zowat alles van het seizoen", vervolgt Drost. "75% van je succes zijn je leveranciers."

Drost maakt eigen gin met verse jeneverbessen en kimchi van paksoi uit Flevoland. Van de afgeknipte kersenbloesem die hij bij fruitteilers ophaalt, maakt hij de eigen Blossem kersenbloemcocktail. "We bakken zelf ons zuurdesembrood en we hebben een kruidenkas in het restaurant, zodat we altijd de kruiden vers plukken."



De aandacht van Westerhoff voor de sfeer, service en professionele bediening maken het af

Thijs Voeselek (adjunct-Directeur Nederlandse Bouw Unie) en Kris Maas (directeur Maas Jacobs) zitten ook aan tafel. Zij zijn vanuit Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs initiators en ontwikkelaars van de nieuwe woonwijk Blossem op het voormalige industrieterrein en hebben als eerste ontwikkelstap het ketelhuis getransformeerd naar een voor horeca interessante locatie.

Maas en Voeselek zijn enthousiast. Maas: "Vegetarisch en niet vegetarisch zijn allebei even goed op de kaart vertegenwoordigd. De kwaliteit betekent niet dat het duur is. Een simpel, eerlijk ingrediënt maakt het al heel mooi. Die kruidenkas voegt iets aan de beleving van dat eerlijke verhaal toe. Met de kas laat je het ook zien."

Kris Maas en
Thijs Voeselek



én trekker nieuwbouw- wijk Blossem Ettensebaan

Na de bouwvak dit jaar (2023) start de bouw van de 600 woningen. Waarom werd het ketelhuis al zo vroeg in het stadium van de Blossem plannen aangepakt?

Maas: "De oude Nibb-it was een verstopte plek achter hekken. Zo'n plek moet een beetje smool krijgen. We wilden het ketelhuis zo inrichten dat het uitstraling krijgt voor het hele Blossem plan. Hoe tof is het dat je al hier in het restaurant kan zitten?" "Het leeft bij de gasten", bevestigt Westenhoff. "Die vragen van alles over wat er met het terrein gaat gebeuren. Ze vinden het leuk om face to face te horen wat de bedoeling is."

In twee jaar tijd veranderde het ketelhuis van een bouwval in een exquisiet restaurant.

"We tilden het casco naar een niveau dat een huurder er een business case in kan maken", vertelt Maas. "We hebben een basis gemaakt met voldoende kwaliteit om een partij geïnteresseerd te krijgen."

Voeselek vervolgt: "De gevel aan de voorzijde was slecht, die is verstevigd met staal. Verder heeft NBU Service & Onderhoud het dak aangepakt, alles geïsoleerd en vloerverwarming aangelegd. De kozijnen zijn vervangen met behoud van de stijl die ze hadden."

"We hebben goed nagedacht hoe we het energetisch goed konden renoveren", gaat Maas verder. Hoe transformeer je zo'n hoge ruimte duurzaam naar een goed binnenklimaat."

Voeselek: "Ik vind het een hele prestatie dat we het warm hebben gekregen. We hebben slimme keuzes gemaakt." ■



'Wonen in een park'

NIUWBOUW ETTENSEBAAN

■ NBU en Maas-Jacobs maakten samen met de gemeente, een stedenbouwkundig bureau en een landschaparchitect de plannen volgens de '100 dagen aanpak'. In een vroeg stadium werd gezamenlijk de richting bepaald en kwam er snelheid in het planproces.

■ Het woonpark is autovrij en park voor bewoners en de buurt.

■ De fietsen staan in bovengrondse fietsstallingen, zodat ze snel bij de hand zijn. Auto's staan meer op afstand in boven- en ondergrondse parkeergarages bij de entree van het woonpark. Op die manier wordt het fietsverkeer gestimuleerd en ontstaan er bewegingen door het park en ontmoetingen.

■ Buurtbewoners praatten mee over de inrichting van het park: van beplanting tot en met speelplekken.

■ De te kappen bomen gaan naar de organisatie Bredase Bomen; die maken zitelementen voor de openbare ruimte in Breda.

The image shows the interior of a restaurant named Blossem, located in a converted industrial building. The space is characterized by its raw, industrial aesthetic, featuring exposed concrete beams and pillars. A prominent white pillar stands in the foreground. The ceiling is high, with black track lighting systems. A mezzanine level with a black metal railing is visible in the background. The restaurant is furnished with round white tables and light-colored wooden chairs. A large green plant in a white pot is positioned near a staircase on the left. In the background, a kitchen area with white cabinetry and hanging pendant lights is visible. The overall atmosphere is bright and modern, blending industrial heritage with contemporary design.

'Drost en Westerhoff zetten met restaurant Blossem in het voormalige Nibb-it ketelhuis een heel eigen concept neer. Ik denk dat je met de kwaliteit en service ook de mensen uit het centrum en van buiten Breda hiernaartoe haalt.'



Breda is een stad met een rijke historie. In 1995 is de NV Stadsherstel Breda opgericht en stelt zich ten doel historisch monumentale gebouwen en/of beeldbepalende objecten te kopen, te restaureren en te exploiteren. Het gebouw IJsfabriek De Noordpool – anno 1907 – aan de Jan van Polanenkaade 28 is door Stadsherstel aangekocht in 2009.



De straatnaam Jan van Polanenkaade, waar het pakhuis staat, zegt het natuurlijk al. Hier liep vroeger water. Dat was toen de Mark nog vrijelijk vanuit het zuiden door Breda noordwaarts stroomde richting Prinsenbeek. Voorvader van de Nassau's Jan van Polanen, naar wie de kade is vernoemd, was in 1339 eerst pandheer en een paar jaar later eigenaar van Breda.

300 jaar later werden het pakhuis en de pelmolen gebouwd aan het toen nog open water.

Een kleine zeven eeuwen later, het water is inmiddels weg, het pakhuis staat er nog, heeft RIENKS Architects zich hier gevestigd. Voorafgaand aan hun intrek transformeerden zij het monument naar een duurzame en moderne werkomgeving, met de geschiedenis van toen overal zichtbaar.

RIENKS Architects transformeert graanpakhuis uit 1687 naar eigen werkomgeving

RIENKS ARCHITECTS

BOUWJAAR 17E EEUW / ADRES

JAN VAN POLANENKADE 26 /

STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR

NV STADSSHERSTEL BREDA /

GRAANPAKHUIS DE PELMOLEN >

WERKRUIMTE ARCHITECTEN





Iedere dag stapt architect Marcel Snellenberg weer opnieuw met plezier zijn kantoor binnen. "Het is een stoer functioneel werkgebouw, zonder bijzondere details. We werken hier in een tastbaar deel van de stadshistorie. Het is zo goed gebouwd en getransformeerd, dat het er over tientallen jaren nog steeds staat."

Architect-directeur Marcel Snellenberg:

"Trekschuiten brachten hier het graan. Dat werd door de grote deuren aan de voorzijde naar de zolder gehesen. Van het pakhuis werd het naar de pelmolen gebracht, om het kaf van het koren te scheiden. Daarna ging het graan in trekschuiten naar hun bestemming. Later was het pakhuis munitieopslag voor de Seeligkazerne en beneden woonde een onderofficier. De politie was de laatste gebruiker voor ons en stalde hier gestolen fietsen. Tien jaar geleden hebben wij het getransformeerd naar ons kantoor."

Op de begane grond bleef in de entree een deel van de oorspronkelijke met klinkers bestraten vloer liggen.

"Het overige deel is vervangen door een betonnen vloer met vloerverwarming." Ook op de eerste verdieping kwam een nieuwe vloer. "Die staat als een 'tafel' over de monumentale vloer heen. De 'poten' lopen door tot in de begane grond, waarin ze zijn verankerd. Een functionele ingreep omdat de originele vloer enorm scheefloopt. Vanaf beneden heb je zicht op de monumentale vloerbalken."

'Werken aan transformaties is een cadeautje. Je mag iets uitpakken en zorgen dat het weer gaat glimmen.'

- Marcel Snellenberg

Uit de zoldervloer verdween over zo goed als de hele lengte en breedte het middenstuk. "Je ziet daardoor vanaf de eerste verdieping de kenmerkende constructie uit 1687."

De originele trap met de door de eeuwen heen uitgesleten treden die bij binnenkomst beklommen kon worden naar de graanzolder, staat nu achter in het gebouw. "Die hebben we alleen afgestoft. Je kunt 'm nog steeds gebruiken en bovenlangs rondlopen. Stel je voor, de molenaar die daar loopt met die zakken graan op zijn schouders." In het midden van het pakhuis kwam een nieuwe kern met trappen, een lift, toiletten, keuken en de technische ruimte. ■

5 transformaties RIENKS Architects

EERSTE TRANSFORMATIES

- **Gemeentehuis Ulvenhout** naar 16 woningen: behoud van een in het collectieve geheugen van Ulvenhout bijzonder gebouw. Originele glas-inlood ramen zijn teruggebracht. De raadszaal inclusief balkon werd een van de woonkamers.
- **Gemeentelijk monument Sint Annaschool** aan de Verbeetenstraat naar wonen in opdracht van woningcorporatie Laurentius: sociale woningbouw met in de toren woningen met 6 meter hoge plafonds. 'Daar hadden we een tussenvloer in kunnen leggen voor een extra slaapkamer, dat hebben we niet gedaan en er juist voor gezorgd dat die toren herkenbaar blijft.'

ONDERHANDEN

- **Stadsvilla** aan het Stationsplein: 1 van wonen naar kantoor, naar bank en naar hostel en na 3 jaar leegstand, naar creatieve hotspot. Opdrachtgever creatief bureau SuperRebel, dat vanuit het Ginneken hiernaartoe verhuist: 'We gaan iets brengen voor de buurt. De deur staat altijd open', aldus SuperRebel. Met sporten met een sportinstructeur, flexplekken en werkruimtes voor onder andere organisch fruitimporteur Organto dat ieder stuk fruit een QR-code geeft. Die code leidt naar info over de duurzame productie.

MEER OVER RECENTE TRANSFORMATIES

- **Landgoed Klokkenberg**, sanatorium naar wonen: zie pag 34
- **De Lange Stallen**: transformatie in voormalige paardenstal uit 18e eeuw, van HAT eenheden en bedrijfsruimten naar sociale woningbouw. Onderdoorgang met Blind Wall schildering. Opdrachtgever: woningcorporatie WonenBreda zie pag 56

RIENKS Architects





Joris Verhoeven en Ynze Alkema

STADSARCHIEF GAAT VOOR BREDE ROL

'We leggen een zo compleet mogelijk beeld van de stad vast, dus voegen we van alles toe.'

- Ynze Alkema,
historicus en hoofd
Stadsarchief



Verhalen van clubs en bewegingen in de stad maken de Bredase historie completer



Het Stadsarchief bewaart niet alleen de stukken van het gemeentebestuur.

Door de gemeentestukken én informatie uit de samenleving te bewaren, is het handelen van de gemeente en de impact ervan op de stad te reconstrueren.





De gemeentestukken samen met bedrijven, maatschappelijke en culturele initiatieven maken het beeld van Breda compleet.

Alkema: “Er zijn allerlei bewegingen die geen archief aanleggen, maar wel onderdeel van de stad zijn. Hun verhalen halen we dus zelf op. We proberen het Breda van vandaag te pakken, zodat het voor mensen over vijftig jaar nog steeds te zien is hoe het was in 2023.”

Joris Verhoeven, communicatie Stadsarchief, legt contact met allerlei partijen.

“We leggen steeds meer de nadruk op het Breda van nu. Samen met die clubs kijken we hoe we hun activiteiten goed kunnen borgen én bewaren. Skatepark Pier 15 en hun cultuur en Buddy to Buddy. Stichting Arjati die opkomt voor het Indisch verhaal en erfgoed. BO Diversity (BO = be open minded – red.), die zit heel erg op de diversiteit. Het zijn clubs die het verhaal van Breda maken, aanvullen en mooier maken.”

Recent was de expo ‘Vijftig jaar arbeidsmigratie’ te zien.

Het Stadsarchief maakte die samen met Nieuwe Veste en het Haagse Atlas Cultureel Centrum. Alkema: “In vijftig foto’s komt de geschiedenis voorbij van de duizenden mensen die in de jaren ‘60 en ‘70 voor werk naar Nederland kwamen. We wilden hun ervaringen overdragen aan de volgende generaties.”

“Verder doen we onderzoek naar de onteigening van joods vastgoed. We gaan onderzoek doen naar het slavernijverleden van Breda. Sommige Bredase burgers hadden daar ongetwijfeld inkomsten uit. We halen dan geen archieven op, we verzamelen individuele verhalen.”

Digitalisering van archieven neemt toe. Geschiedenissen zijn daardoor toegankelijker en makkelijker te raadplegen.

Alkema: “Het archief van Begijnhof restaureerden en digitaliseerden we in samenwerking met de Haagse Koninklijke Bibliotheek. We scannen al onze Tweede Wereldoorlog archieven, zodat we die kunnen inbrengen in het landelijk netwerk van oorlogsbronnen.”

“We maken weloverwogen keuzes in wat we digitaliseren. De kosten, hoeveelheid, de regelgeving en niet op de laatste plaats de duurzaamheid bepalen onze keuze.”

Regelmatig laat het Stadsarchief zich in de stad zien, bijvoorbeeld met het bestickeren van nutskasten.

Op de kast komt een fotosticker van een historisch straatbeeld van die plek. De postercampagne ‘Je bent hier’ in de reclamemupi’s was ook succesvol en is herhaald.

Verhoeven: “Hiermee bereik je heel makkelijk een groot publiek. Voor de kastjes is er zelfs een wachtlijst. We krijgen vaak de vraag ‘heb je ook een mooi plaatje voor onze straat?’.”

Is het nodig voor het Stadsarchief om zulke acties te doen?

Alkema: “We bewaren mooie dingen, we zorgen voor een brede, historische collectie, die is van en voor de mensen van Breda. Door te laten zien dat we bestaan, weten mensen van ons werk en vinden ze ons.”

Verhoeven: “Veel mensen zijn blij verrast met hun vondsten in het archief, bijvoorbeeld over hun straat of hun familie. En het levert ons ook wat op. Mensen die iets moois hebben bedenken vaker om het ons aan te bieden. Dan kunnen wij het weer opnemen in onze collectie.” ■



Visualisatie Synchoon

Nieuwe buur Breda Botanique

Recent ging een groot deel van de Chassékazerne waar het Stadsarchief is gevestigd, op de schop voor de transformatie naar Breda Botanique. Het Stadsarchief werkte ‘gewoon’ door in het gebouw, ook al waren het stof en de geluidsoverlast af en toe niet mis. Voor bezoekers en medewerkers moest het veilig blijven om naar het Stadsarchief te komen. En er mocht niks gebeuren met de 12 kilometer archiefmateriaal in het ondergrondse geklimatiseerde kelderdepot. Met de inspanningen van de aannemer en het geduld van de medewerkers bleef de omgeving veilig en werkbaar.

De aanwezigheid van het ondergrondse archiefdepot zorgde voor technische uitdagingen. De stevige keldermuren bleken gelukkig geschikt om de constructie van de erboven geplande botanische kas te dragen. Het ontwerp van de kas werd erop aangepast om de draagconstructie exact op de kelderwanden weg te zetten. Als bijkomend voordeel bleven de ramen op de eerste verdieping aan weerszijde van de kas vrij en konden er woningen worden gerealiseerd. Ook doordat het Stadsarchief in ruimte kon inschikken door het efficiënter inrichten van werkplekken, kwamen er vierkante meters vrij voor meer woningen.



Of een gebouw nu eerder een sanatorium, kazerne, kinderdagverblijf, kantoor of één van de eerste homobars was; een ontwikkelaar met lef en een architect met gevoel voor historische verhoudingen maken er samen met de bouwers schitterende, hedendaagse woonruimtes van.



Bijzonder wonen

PAG 24

Wonen in een monumentale kazerne: lot uit de loterij

PAG 26

Voormalig hoofdkantoor Cosun verandert in appartementen

PAG 28

Van verloedering naar parel van de straat

PAG 30

Van landbouw naar wonen, met oog voor elkaar

PAG 32

Van kinderdagverblijf naar appartementen met binnentuin

PAG 34

Sanatorium getransformeerd naar wonen

Botanische kas in getransformeerde Chassékazerne



Er kwamen maar liefst 962 aanmeldingen binnen voor de 64 appartementen en studio's in Breda Botanique in de getransformeerde Chassékazerne aan de Parade. De Bredase Daan Diepstraten, 27-jarige starter op de woonmarkt, was één van de gelukkigen die zijn intrek kon nemen. Waar eerst soldaten sliepen, heeft hij een prachtig appartement met tussenverdieping.

We lopen via de schitterende met grote tropische planten ingerichte botanische kas naar zijn woning op de eerste verdieping; een ruime woonkamer met open keuken. Op de tussenverdieping heeft Daan zijn slaapkamer. Hij kijkt uit op één van de twee privé tuinen die voor de bewoners aangelegd zijn.

Daan werkt bij Sparta in Rotterdam, de oudste profvoetbalclub van Nederland én de club van Jules Deelder. Sinds kort is hij manager partnerships en zakelijk marketing. "Ik ben verantwoordelijk voor alle commerciële acties en de zakelijke marketing- en communicatieactiviteiten. Verder breng ik de exposure en hospitality faciliteiten voor sponsors op orde."

Aan de muur hangt een schilderij van thuisbasis Het Kasteel. "Dat is 107 jaar oud. De club viert dit jaar het 135-jarig bestaan." Sparta is zesde in de eredivisie geworden. "Heel hoog, we hadden een fantastisch seizoen. Het is mooi om dat bij zo'n voetbalclub van dichtbij mee te maken."

Zelf voetbalt Daan ook fanatiek, tegenwoordig met veel plezier al meerdere seizoenen in het eerste bij Bavel. "Dit seizoen werden we kampioen."

Bij de toewijzing kregen jonge mensen voorkeur. "Je merkt het aan de sfeer. Ik ken ook nog wat mensen van de middelbare school."

"Heel positief dat is gekozen voor een doelgroep van jonge starters op de woningmarkt, absoluut. Er is weinig keuze en dit is een fijne en goede plek."

"Ik kom van een studentenkamer op de Grote Markt, daar was het één grote, oude bende. Dan ben je hier gewoon blij en snel tevreden."

Daan beschouwt dingen als postvaksleutels pas over een maand krijgen als kinderziektes. "Het is maar net waar je verwachtingen liggen. Als ik mijn vorige huisbaas daarover zou bellen, dan was ik blij als ik die sleutel over een jaar had."

Daan woont precies aan de andere kant van het gebouw in de laatste zijbeuk die achter een paar klapdeuren ligt. "Mijn bezoek dat voor het eerst komt haal ik beneden bij de voordeur op zodat ze niet verdwalen." Dat kost tijd maar het valt allemaal weg tegen de grootsheid van het gebouw waar hij woont.

"Wanneer ik vrienden vertel dat ik in de voormalige kazerne woon, zeggen ze 'waar?' Als ik dan een foto laat zien zeggen ze 'oh daar!'. Heel veel mensen van mijn generatie weten niet dat dit de kazerne was. Ze kennen wel het gebouw want het is een icoon naast de Mezz. Toen ik hier ging wonen had ik een foto gemaakt van de voordeur, zo van 'dit is mijn nieuwe voordeur'."

Eén ding zit Daan niet lekker, namelijk het parkeren. "Ik heb begrip voor de parkeer-

problemen in de binnenstad. Het niet dichtbij kunnen parkeren blijkt eerder zo besloten te zijn en er valt niks aan te doen, dat vind ik jammer."

Over verhuizen naar Rotterdam denkt hij soms na. Met een vriendin in Den Bosch slaat de wijzer toch door naar Breda. Bovendien vindt hij zijn nieuwe plek super. "Bij Teds Place ben ik al een paar keer geweest. Een goeie tent, ook nu met het terras. Bij de borrels in de kas om elkaar beter te leren kennen ga ik me wellicht nog aansluiten."

"Bij Teds zit het iedere dag vol. Het gaat als een lopend vuurtje rond via mond-tot-mond-reclame dat dit er nu is. Je wilt niet weten hoeveel mensen hier naar binnen lopen."

De ontwikkelingen bij POST Breda, de mooie onderdoorgang bij De Lange Stallen maken het wonen leuk. "Je woont midden in de stad en het is hier super rustig. Je hoort niks. Ik was thuis terwijl het 538 Koningsdag feest op het Chasséveld plaatsvond, ik hoorde het niet eens."

Daan is benieuwd naar de horeca die verder nog in Botanique gaat komen en hoe het in de zomer zal zijn. "Het kan weleens heel gezellig worden." ■



Ingang Chassékazerne
naar horeca en
Stadsarchief



Appartement in Breda Botanique voelt voor Daan als lot uit de loterij

[On]Benut Breda / 25



'Je woont super rustig
en toch midden in de stad.'

- Daan Diepstraten



De zandberg wordt een grote tuin

Transformatie voormalig Cosun hoofdkantoor aan Ettensebaan naar wonen

Op het moment van het interview met Christa en Kees van den Heuvel in mei 2023, lopen we met elkaar door hun nog onafgewerkte appartement op de eerste verdieping in de linker punt van Cosun 1.

Cosun 1 is het eerste deel dat opgeleverd wordt in de transformatie van het voormalige Suikerunie/Cosun hoofdkantoor naar wonen. Het 'punt-appartement' komt voort uit het ontwerp dat architect Wim Quist in 1970 voor dit kantoorgebouw maakte. Kenmerkend in het ontwerp: het nagenoeg vierkante gebouw kreeg aan één zijde een inkeping over bijna een kwart van het gebouw. Door de transformatie naar wonen ontstonden woningen in V- en puntvormen. Christa en Kees vielen als een blok voor hun 'punt-appartement'. Mooi detail, in hun woning is in de hoek een contour van de vermaarde vluchtwenteltrap nog te zien.



De roodbruine druppelvorm rechtsachter markeert de plek waar eerst de wenteltrap liep

Christa en Kees stonden op het punt dat ze moesten gaan investeren in hun grote huis aan de Heilaarstraat én ze dachten al een poos na over het verhuizen naar een appartement.

Toen lazen ze in de krant over het bijzondere plan voor het voormalige Cosun hoofdkantoor. Voor Christa en Kees hét moment om te kiezen, ze besloten te verhuizen naar een appartement in Cosun.

Op het moment van het gesprek in mei 2023 stonden we in een leeg en nog niet afgewerkt, stoffig appartement met uitzicht op een berg bouwafval, Christa en Kees wisten al precies hoe het uitzicht zou worden.

Kees: "We hebben dan een prachtig uitzicht op het park. De vijver die we nu vanuit onze slaapkamer zien, zal er nog steeds zijn. We hebben vrij uitzicht omdat de andere appartementsgebouwen een stuk verderop staan."

Christa beschrijft al rond wijzend waar de keuken komt, de zithoek en welke meubels ze vanwege hun nostalgische waarde zullen meenemen.

We zijn inmiddels een paar maanden verder. Alles wat Christa in mei vertelde over hoe ze de inrichting voor zich zag, is wonderschoon uitgekomen en past 100 procent in de bijzondere ruimte.

De voorspelde warmhouten keuken staat er, evenals de ovale tafel ervoor. Het brengt precies de sfeer die ze voor ogen had. Het 'leefgebied' zoals Christa beschreef, ziet er in de praktijk prachtig uit.

Op de plek in de hoek waar ooit de wenteltrap met vluchtroute zat, is inderdaad zoals voorgenomen de ronde doorgang ervan in het plafond stemmig gemarkeerd. De beschreven comfortabele leren bank staat er. De tv hangt perfect aan de verstevigde wand er tegenover.

De speciale zware, glazen taatsdeur tussen de gang en woonruimte opent naar twee zijden.



De sloop voor de transformatie



Hoofdkantoor Cosun net na oplevering

VOORMALIG HOOFDKAN- TOOR COSUN

BOUWJAAR 1974 / ADRES

COSUNPARK 1 / STATUS

GEREALISEERD / EIGENAAR

PARTICULIER / KANTOOR >

WONEN

Het straks groene balkon



De keuken over de hele lengte van de woonkamer



Na alle verhuizingen vonden Christa en Kees hun thuis in Breda. Eerst in Princenhage waar ze helemaal verknocht aan raakten en waar Kees al tien jaar secretaris van de Dorpsraad Princenhage is.

In het Cosunpark wonen ze prachtig én nog steeds dichtbij hun geliefde wijk.

Christa en Kees van den Heuvel:

'Zin in iets aparts'



© Benut Breda / 27

Bij binnenkomst biedt de deur vanuit de gang een schitterend doorzicht in het appartement met de achterliggende buitenruimte.

De twee relaxstoelen waar Christa en Kees met een aperitiefje lekker naar buiten kunnen kijken en genieten, staan op hun plek. Evenals de orenstoel met lamp en bijzettafel. Op de vloer liggen de wit gemarmerde donkere plavuizen.

De druk van het bedenken van de inrichting, 'leuk maar moeilijk en 100.000 keer van gedachte veranderen' is ervan af. Ook de onduidelijkheid of

de aannemer tijd kon maken voor de extra wensen behoort tot het verleden.

Alle definitieve keuzes over de inrichting pakten succesvol uit. De aannemer realiseerde op tijd de extra aanpassingen voor onder meer de keuken en versterkte waar nodig de wanden voor het bevestigen van het zware tv-meubel en de glazen taatsdeur.

Christa en Kees leerden elkaar in Oosterhout kennen. Ze verhuisden verschillende keren tussen Oosterhout en Twello. Kees: "Ik ben geboren tussen de auto's, mijn vader was garagehouder van personen- en bedrijfswagens. Alles van monteur tot directeur heb ik gedaan."

Christa werkte eerst als verpleegkundige en later in de thuiszorg. Ze werd bestuurder van vrijwilligersorganisatie de Zonnebloem. Van hun vijf kinderen hebben ze vijftien kleinkinderen. Foto's van hen hangen aan de 'Baby Wall of Fame' in de prachtige gang.

Zoals Christa al beschreef in mei 2023, zo is het ook helemaal geworden.

'De inrichting is onze stijl, een beetje strak met nostalgische meubels waar we emotionele waarde aan hechten.' ■



'Ik kende het alleen
maar als vervallen
en dichtgetimmerd.
En nu is het geweldig.'

- Celine Heus, één van de bewoners

VOORMALIGE BAR ANKE

BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES MOLENSTRAAT
5 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VVE /
BAR > LANG LEEG > WONEN



Met de historisch aandoen-
de nieuwe bestrating van
lichtgrijze klinkers en met
rasters bedekte goten ziet
de Molenstraat, een al
vanaf de 13e eeuw
bestaande entree naar het
centrum, er weer tiptop
uit. Het maakt dit deel van
de binnenstad met zijn
groeïend aantal specialisti-
sche ondernemers nog
aantrekkelijker.

Molenstraat 5 rond 1975 en nu



‘Mensen blijven staan en praten erover hoe mooi het is geworden.’

Van één van de langst leegstaande panden en duiventil in de binnenstad naar parel van de Molenstraat

‘Een ‘rotte kies’, ‘niet om aan te zien’ waren de laatste vijftien jaar de kwalificaties voor Molenstraat 5, schuin tegenover de Nieuwe Veste. Het pand gebouwd in 1900 was al lange tijd café. Begin jaren zeventig kwam hier Bar Anke, een van de eerste homobars in Nederland. Bar Anke werd opgevolgd door Jean Rubber Leather Club Firstfloor en Café Nou En. Toen die laatste in 2009 sloot, werd het pand al snel gekraakt. Daarna was het een onderkomen voor zwervers en duiven.

Zo’n twee jaar geleden transformeerde het pand naar drie sfeervolle appartementen. Celine Heus, één van de bewoners: “Ik kende het alleen maar als vervallen en dichtgetimmerd.” En nu is het een pareltje.

Celine woont er vanaf april 2022. De transformatie is ongelooflijk. Niets herinnert meer aan de verkrotting. Prachtig licht valt binnen door hoge ramen, gevat in stijlvol zwarte kozijnen. De vloer heeft een helder warme houttint, de muren zijn glad gestukt. Het appartement heeft een open keuken en aparte slaapkamer met badkamer.

Hiervoor woonde Celine ook in een getransformeerd pand, in de Adriaan van Bergenstraat. De bedrijven op de begane grond maakten plaats voor starters op de woonmarkt. “Ook leuk, maar niet te vergelijken met dit nieuwe appartement. En het ligt in een van de oudste stukken

van Breda. Heel vaak hoor ik mensen die langslopen, zeggen ‘oh wat is het hier mooi geworden’. En als ik naar buiten kom, wordt me gevraagd ‘woon je hier, wat leuk!’. Vooral van Bredanaars is de interesse groot.”

Het uitzicht van Celine op de overkant is onlangs ook enorm verbeterd.



Spaanse sociëteit F.E.B.O.

De Spaanse sociëteit F.E.B.O op nummer 4, die in 2014 helemaal uitbrandde en er zeven jaar verloederd bijstond, is getransformeerd naar appartementen en beneden winkelruimte. In mei 2023 trokken de nieuwe bewoners erin.

“Voor de Kookwinkel op de hoek is het prettig ja. In de Sint Jansstraat heb je restaurant Jan en Alleman. Daartussenin zit een nieuw koffiezaakje, dat loopt ook heel goed. Het voormalige Brejaart Sport is

verbouwd naar beneden een winkel en boven appartementen. Het is leuk dat hier Dille en Kamille, Sissy Boy en dat soort winkels zitten. En er komen meer eettentjes, ook in de Sint Annastraat.”

In het centrum je auto niet pal voor de deur kwijt kunnen, is geen punt voor Celine.

Ze kan hem met haar parkeerkaart altijd wel dichtbij genoeg kwijt. Ze heeft hem zo dan toch bij de hand om naar haar werk in Rotterdam te gaan.

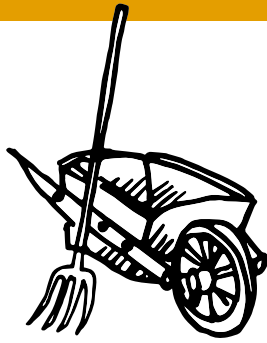
“Ik heb een baan in de sales bij een internationaal bedrijf dat medicijnen en medische artikelen levert aan schepen die een paar maanden op zee zijn. Zij zijn wettelijk verplicht aan boord een apotheek te hebben. We hebben afnemers over de hele wereld, in Rotterdam, Amsterdam, Antwerpen, Singapore en Houston en nog meer plaatsen.”

Naar Rotterdam is vaak file rijden. “Ik heb er wel over nagedacht ‘moet ik verhuizen’. Maar ik wil Breda en de Molenstraat echt niet verlaten. Buiten mijn werk, heb ik alles hier.” ■

**VOORMALIG
RESTAURANT FEBO**
BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES
MOLENSTRAAT 4 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER /
RESTAURANT > LEEG > WONEN

DE GROTE HOEVE

BOUWJAAR 17E EEUW / ADRES BURGSTEDREEF 13-15 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / AGRARISCH > WONEN EN ANDERE FUNCTIES



DE GROTE HOEVE HAAGSE BEEMDEN

Vrij wonen in het groen
met de stad als achtertuin

Van landbouw naar wonen, met oog voor elkaar

In 1200 waren hier al landbouwactiviteiten, staat in de geschiedschrijving van de Grote Hoeve aan de Burgstedreef 15.

Nu wonen hier Max en Marja Hoefeijzers in het stenen woonhuis en hun dochter Milou Yin, haar man Minda en kinderen Lily, Otis en Manu in de ernaast liggende, voormalige koeienstal. En als de plannen werkelijkheid kunnen worden, wonen hier straks ook Milou's broer en zijn gezin en haar schoonouders.

De Grote Hoeve heeft nu nog 8500 vierkante meter eigen grond. Daarop staan het stenen woonhuis en de koeienschuur uit 1810, een Vlaamse schuur en een karreschuur uit begin 17e eeuw, en het zomerhuisje.

In de karreschuur heeft Milou haar dagbesteding voor jongeren met een verstandelijke beperking. In de zomer is het een theetuin, waar de jongeren helpen. Verder helpen ze met het tuinonderhoud of doen ze klusjes bij de kinderboerderij of in de bibliotheek.

Achter de Grote Hoeve liggen de Singeltjes, ronde slootjes rond een eilandje. Max Hoefeijzers: "In de vroege middeleeuwen stond hier een torentje waar



de landheer recht sprak in de stenen kamer onderin." Samen met de Kleine Hoeve en het landhuis vormt de Grote Hoeve Landgoed Burgst. Max: "Ooit had het 100 hectare grond. De Gemeente Breda kocht het en het werd ontwikkeld voor woningbouw. Dat is nu de Haagse Beemden."

De familie Hoefeijzers ontdekte de Grote Hoeve acht jaar terug. Milou: "Ja, ik vind het nog steeds een grappig verhaal, er zat horeca



De karreschuur, dagbesteding van Milou



De te restaureren Vlaamse schuur



De familie Hoefeijzers-Yin in de woonkamer van het gezin Yin

in en we vierden daar toen de zestigste verjaardag van mijn moeder.”

Max: “We zaten buiten en zeiden tegen elkaar, als je hier toch zou wonen met elkaar, zo mooi! Marja en ik hadden eerder al het idee om met meer mensen op een boerderij te gaan wonen. Mensen die zorg nodig hebben, krijgen die van de anderen. Mensen met pensioen hebben tijd om op

het erf dingen te doen of om voor de kinderen van een druk jong stel te zorgen.”

Een paar jaar later en meerdere bezichtigingen verder hakte de familie Hoefeijzers - Yin in 2019 de knoop door. Ze waren ‘smoorverliefd op de plek’. De Grote Hoeve werd hun eigendom en na wat verbouwingen hun woonstek.

Het was niet eenvoudig om de Grote Hoeve te kunnen kopen. In de aankoop zat de verplichting om in ieder geval de historische delen van de monumentale Vlaamse schuur te herstellen. Max: “Uit onderzoek blijkt dat de schuur van elders komt en hier begin 17e eeuw is opgebouwd. Dat weten we omdat er bijvoorbeeld gesmede spijkers zijn gebruikt. De houten balkenstructuur is historisch. Na de brand is in 1960 een nieuwe muur gebouwd. Het rieten dak is deels uit de jaren tachtig en deels meer dan 100 jaar oud.”

Om het herstel te financieren stelde de familie de gemeente voor om in de Vlaamse schuur twee woningen te maken. Tot nu toe staken ze al enkele tienduizenden euro’s in het conserveren van de schuur. Max: “De gemeente reageerde met ‘dat is nog nooit vertoond, een transformatie van een boerderij naar vier woningen’. De provincie heeft er ook iets over te zeggen omdat de Grote Hoeve in het buitengebied ligt en het ensemble als geheel is een Rijksmonument.”



‘Een prachtige plek, iedere keer wanneer ik thuiskom geniet ik er opnieuw van. Je hebt hier alle voordelen van buitenaf wonen én van in de stad wonen.’

- Milou

Een complexe zaak die nog ingewikkelder is vanwege de landschappelijk opgave. Max: “We hebben een inrichtingsopgave voor het erf. Dat moet één geheel blijven. Al het ‘blik’ moet uit het zicht. De coniferen bijvoorbeeld moeten weg. Er horen hoogstam fruitbomen op het erf en een moestuin. Van het hek naar het woonhuis hoort een recht pad te lopen, deels verhard.”

En dan wil de familie de opstallen ook duurzaam maken met warmtepompen en zonnepanelen, allemaal zonder de erfgoedwaarde geweld aan te doen.

“We doen nu allerlei onderzoeken en zoeken het gesprek met de gemeente en provincie. Wat kan wel, welke hobbels komen we tegen. Er zijn gelukkig heel wat subsidies aan te vragen voor de restauratie en de verduurzaming”, vertelt Max.

Het heeft nog ‘wat voeten in de aarde’. Toch zal straks alles gerealiseerd zijn, is de vaste overtuiging. Dan wonen de drie generaties op deze prachtige, historische plek in de Haagse Beemden. ■



De woonkamer van Max en Marja



Achterom Max en Marja naar voordeur Milou en Minda



Arianna's woonkamer was de slaaprimte van het kinderdagverblijf



Iconisch buurthuis Fidelis in de Schorsmolenstraat dat naast muziekvereniging enkele decennia peuterspeelzaal De Lentehof herbergde, werd in 1994 gesloopt. Er voor in de plaats kwam de onder architectuur gebouwde nieuwbouw voor de peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf De Lentehof. Dat sloot in 2012. Een combinatie van een 'te hoge huur en minder vraag naar kinderdagverblijven in het centrum', aldus de toenmalige directeur.

Even leek het of er een Steve Jobsschool in de geest van Maurice de Hond in zou komen. Ook was er sprake van seniorenwoningen. Die plannen vielen af.

Het werden twee maisonnettes en negen appartementen. Arianna Razenberg is één van de huurders.

SCHORSMOLENSTRAAT 9

Wonen in een oase van rust in een voormalig kinderdagverblijf

Deel van de voorgevel



De binnentuin



Opgang naar het dakterras



De woonkamer krijgt extra veel licht door de dakkoepel. Die blijkt gelijk ook de opgang naar het dakterras te zijn. Arianna neemt ons mee naar boven en we zijn verrast door het mooie uitzicht.

Arianna Razenberg woont op de begane grond aan een grote, groene binnenplaats waar vroeger de peuters speelden. De binnenplaats heeft een kleine overkapping met twee buitenhaarden. "Die kwamen goed van pas bij onze sinterkerstnieuw borrel." Haar woonkamer met open keuken en twee slaapkamers waren samen de slaapruijnte van de kinderopvang. De badderruimte voor de peuters en kleuters is nu haar badkamer. De woonkamer krijgt extra veel licht door de dakkoepel. Die blijkt gelijk ook de opgang naar het dakterras te zijn. Arianna neemt ons mee naar boven en zijn verrast door het mooie uitzicht.

Vanaf het terras is de ligging van het complex goed te zien. Midden in de stad en toch in een oase van rust. De twee maisonettes aan de voorzijde aan de Schorsmolenstraat dempen door hun hoogte het straatrumoer. De ruime kloostertuin tussen de appartementen en de Nijverheidssingel in, houdt aan die kant het stadsgeroezemoes weg. "In die lage gebouwtjes rechts werkten vroeger de paters", wijst Arianna, "nu is er nog eentje in gebruik, daar wordt de lekkerste appeltaart van Breda gemaakt en verkocht."

Het appartement zelf is modern en strak door de betonnen pilaren in de ruimte, de aluminium kabelgoten en de wenteltrap met stalen leuning. De inrichting in zachte aardetinten met veel planten waaronder een enorme philodendron xanadu, contrasteren ermee. De uiteenlopende stijlen zorgen samen voor een losse sfeer.

Arianna kreeg het appartement bij toeval. "Via een app voor verhuur van woningen reageerde ik op het appartement. Alle bezichtigingen waren al gepland. Ik werd gebeld toen er één werd afgezegd en ik ben gelijk gaan kijken. Dat was de vrijdag na Koningsdag, 't was chaos hier, ze hadden het uitgebreid gevierd. De zondag erop zou het al beschikbaar zijn." Nog diezelfde dag hakte ze de knoop door en ging op meubeljacht, ook al was het op dat moment nog niet eens zeker dat ze het appartement zou krijgen. "Ik ben een optimist, ik wilde van familie en vrienden niks horen over 'wat, als'. De zoektocht werd een dulle rit door West-Brabant. Haar vader was continu present om haar vondsten met haar op te halen in zijn rode werkbus. Met de op de kop getikte tweedehands meubels creëerde ze een bohemian sfeertje. ■

HEERLIJKE APPELTAART IN 123 JAAR OUD KAPUCIJNENKLOOSTER

Het naastgelegen kloostercomplex dat stamt uit 1889 werd tot 2014 geleid door de 'Minderbroeders Kapucijnen'. De sluiting was onontkoombaar. Er woonden nog maar zeven broeders met een leeftijd tussen de 60 en 81 jaar.

De idealistische groep die hen opvolgde, richtte een woon- en werkgemeenschap op voor kwetsbare mensen met een kleine portemonnee. De tuin is een ontmoetingsplek voor mensen uit de buurt.

Het initiatief sluit goed aan bij de identiteit van de Kapucijnen; pretentieloos, eenvoudig, en maatschappelijk werk doen.

Je kunt in de Theetuin van het klooster hun heerlijke, eigengebakken appeltaart eten.



Foto: GHO

Bron: www.hetklooster.breda.nl

KINDERDAGVERBLIJF DE LENTEHOFF

BOUWJAAR 1995 / ADRES SCHORSMOLENSTRAAT 9 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VVE / KINDERDAGVERBLIJF > WONEN

TRANSFORMATIE VOORMALIG SANATORIUM DE KLOKKENBERG NAAR WONEN

Karien van Bijsterveldt
Projectleider Gemeente Breda

Foto Schonck Schul en Compagnie

'Het te ontwikkelen landschappelijk raamwerk stond voorop, daarna de ruimte daarbinnen voor bebouwing'

Voormalig sanatorium de Klokkenberg is een schitterende woonomgeving in het groen geworden. Een proces van ruim 21 jaar dat begon bij het vertrek van de hartkliniek in 2001. Het was balanceren op hoog niveau tussen het behartigen van de natuurbelangen en het behoud van het Rijksmonument aan de ene kant en de transformatie van zorg naar wonen aan de andere. Woonzorggroep Vitalis als toenmalige eigenaar was lang een van de hoofdrolspelers.

De Klokkenberg zou veranderen in een 'senioren-dorp' met 450 woningen. Vitalis vond veel natuur- en milieu-organisaties en een Rijksdienst tegenover zich.

Gemeentelijk projectleider en landschapsarchitecte Karien van Bijsterveldt, met veel ervaring in ontwikkelprocessen in het buitengebied, was de linking pin die de focus op de kern hield; vastgoedontwikkeling naar wonen met respect voor het monument en passend binnen de draagkracht van het landschap en de omringende natuur.



DE KLOKKENBERG

BOUWJAAR 1951, 1STE STEENLEGGING / **ADRES** GALDERSEWEG 81 / **STATUS** DEELS GEREALISEERD, DEELS IN ONTWIKKELING / **EIGENAAR** LANDGOED DE KLOKKENBERG B.V. / PARTICULIEREN / **SANATORIUM** > LEEG > WONEN



'Balanceren op hoog niveau'

Met een brede klankbordgroep met daarin organisaties die de natuurbelangen scherp in de gaten hielden en organisaties zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed die zo min mogelijk het Rijksmonument in haar landschappelijke omgeving aangetast wilden hebben, werden de eerste plannen ontwikkeld.

Een paar stappen bleken cruciaal in het proces.

Van Bijsterveldt: "Voor de 41 hectaren die de Klokkenberg beslaat moest een ontwikkelkader komen. Uitgangspunt was het landschappelijk raamwerk dat we wilden ontwikkelen, een structuur met landschapselementen. Wat hier wordt



De aanpak en invulling vind ik 'petje af'. Het doel om dit bijzondere gebouwencomplex duurzaam te behouden voor de toekomst is succesvol behaald. En nog meer trots ben ik als ik hoor dat mensen er een fijne woonplek hebben gevonden.

- Karien van Bijsterveldt

ontwikkeld draagt bij aan natuur en landschap en leidt tot een verbetering ervan. Vervolgens kijk je welke ruimte je daarbinnen hebt voor bebouwing."

Een tweede stap was de functiewijziging van ziekenhuis naar wonen, de derde het aanwijzen als Rijksmonument en de vierde ook niet onbelangrijke, het vinden van een nieuwe eigenaar met visie die de transformatie aandurfde.

WoonzorgGroep Vitalis kocht het complex in 2006. Van Bijsterveldt: "Vitalis had een vergelijkbaar project gedaan in Limburg en wilde dat hier herhalen met nieuwbouw en een golfbaan langs de Mark."

Dat bleek al rap een misrekening. De parkachtige omgeving met agrarische elementen ontworpen door Jan T.P. Bijhouwer was onderdeel van het Rijksmonument. "Bijhouwer bedacht dat het uitzicht daarop een heilzame uitwerking op de patiënten zou hebben. Het gebied kreeg de hoogste bescherming en werd als historische buitenplaats en als natuurontwikkelingsgebied op de kaart gezet." Vitalis moest haar aanvankelijke plannen hierop aanpassen.

Een langdurig steekspel tussen alle belanghebbenden en Vitalis begon.

Vitalis liet een landschapsbureau het fundament voor het plan leggen. Van Bijsterveldt: "Daar hebben ze heel goed werk in gedaan."

In de tussentijd was er een vastgoedcrisis gaande. Er waren teveel woningen in de planning, vastgoed moest worden afgewaardeerd en woningbouwprojecten werden geschrapt. Er moest focus komen om projecten naar de realisatiefase te brengen.

De herontwikkeling van de Klokkenberg heeft ook in deze fase altijd de aandacht behouden. De focus bleef liggen op de

herontwikkeling van het leegstaande complex en haar omgeving. In deze periode werd het planologisch juridische kader ontwikkeld en verder gebracht. In 2014 werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

Echter, in 2014 gooide Vitalis noodgedwongen de handdoek in de ring.

De bezwaren tegen het 'seniorenorp' waren weliswaar overwonnen maar Nederland was ondertussen in een crisis beland en de wetgever had besloten dat wonen en zorgverlenen in zorginstellingen gescheiden moesten worden. Vitalis verkocht haar vastgoedportefeuille aan woningcorporatie Wooninc en die ging op zoek naar een nieuwe eigenaar.

Spijtig, vindt Van Bijsterveldt: "Directeur Cees den Bieman van Vitalis pakte de rol van rentmeester en gamekeeper goed op. We hebben lang met Vitalis hieraan gewerkt." Er brak een tijd aan met een komen en gaan van projectontwikkelaars, 'die het wel even zouden klaren'. "Dan ging het vooral over nieuwbouw rondom het ziekenhuis in het landschap en 'ach, dat monument kwam wel'."

Drie jaar later kwam makelaar en vastgoedontwikkelaar Schonck, Schul en Compagnie in beeld. Een serieuze kandidaat die binnen het bestemmingsplan wilde gaan ontwikkelen. De koop werd gesloten en de transformatie kon starten. Dat vergde ook nog de nodige onderhandelingen. Van Bijsterveldt: "Het was niet eenvoudig om een goed woonmilieu te maken met behoud van de monumentale waarden." RIENKS Architects uit Breda bedacht terdege acceptabele ontwerp oplossingen. MTD Landschapsarchitecten zorgde voor een overtuigend landschappelijk raamwerk."

Het hele landgoed is nog niet af; er komt nog nieuwbouw in de onderdelen Boskamer en Schoondonksedreef. Maar de transformatie van de bestaande monumentale gebouwen is voltooid.

TRANSFORMATIE VOORMALIG SANATORIUM DE KLOKKENBERG NAAR WONEN

Marcel Snellenberg
Architect

‘Een naar binnen gerichte zorginstelling transformeren naar een fijne woonbeleving’

“We wilden een woongemeenschap creëren die meer onderdeel van het landschap was. Met respect voor de monumentale waarde, want het is een geweldig ensemble.”

“Doordat het oorspronkelijk als sanatorium gebouwd is voor tuberculose patiënten, had je die lange ligzalen gericht op de zon en de Mark, een prachtig uitzicht. Fantastisch, mooier kun je het niet krijgen! De keuze om het hoofdgebouw verticaal te splitsen naar Baronielaan-achtige huizen is een perfecte.”

“Het hele complex was toch wat in zichzelf gekeerd. Die gesloten sfeer wilden we ombuigen, dat was direct al het idee.”

Het zusterhuis, een carré verbonden met het hoofdgebouw, was het eerste project.

“Het carré wilden we openmaken richting het landschap door er een U-vorm van te maken. Dat plan lag er ook voor het naastgelegen Economiegebouw, eveneens een carré. Met name monumentenzorg moest worden overtuigd, want een monument houdt je in stand, daar mag je niet te veel aan wijzigen. Voor ons was een fijne woonbeleving ontwerpen minstens zo belangrijk om van de transformatie een succes te kunnen maken.”

De overeenstemming kwam na een ingenieus idee van Snellenberg.

“Ons voorstel hoe je blijvend kunt tonen wat nieuw en wat bestaand is, gaf de doorslag. We ontwikkelden een toolbox om dat idee aan te vliegen. De vernieuwingen definieerden we door deze zwarte accenten te geven. Zoals bijvoorbeeld de toegevoegde ramen en de

garages. Die laatste kregen pergola's om het aanzicht te verzachten en ze onderdeel van het landschap te laten zijn. Je 'leest' nu heel snel aan het gebouw wat oorspronkelijk is en wat we in 2020 hebben toegevoegd.”

“De restauratie- en renovatieonderdelen brachten we terug in de oorspronkelijke stijl. Werd iets weggehaald, dan overlegden we of en waar het zou terugkomen en welke bestemming het kreeg.”

“Die spanning, die dialoog tussen oud en nieuw, die zoeken we altijd op.

Dat is ook het leuke ervan, het zoeken naar evenwicht tussen de tijdlagen. We doen dat altijd met respect voor het monument. Ik denk dat wij dat goed kunnen.”

De instemming van alle betrokkenen kwam stapje voor stapje. “Dat is ook goed.

Zo'n plan moet groeien. Je hebt verschillende invalshoeken nodig om uiteindelijk tot een weloverwogen keuze te komen. Mensen denken vaak dat je als architect met een vingervuurbal een idee hebt, een tekening maakt en dat is het. Zo gaat dat niet. Het is hard werken en veel overleggen.”

“Wat we bij de Klokkenberg gedaan hebben, is dat hele grote complex afpellen naar kleine ‘woonomgevinkjes’

met prettige pleintjes, een vijver en moestuinen waar mensen kunnen vertoeven. Die zijn met elkaar verbonden met ingetogen doorgangen, die we hebben gecreëerd tussen het zuster-, economie- en het hoofdgebouw. Door de doorgangen is gelijk ook het landgoed meer openbaar toegankelijk gemaakt. Je wandelt makkelijk van de ene naar de andere kant.”



“

Je woont hier niet zozeer op het complex, we hebben de gebouwen onderdeel van het wonen laten worden.

Met de kleine woonomgevingen en de tussenliggende vertoefplekjes hebben we de menselijke maat er ingebracht.

- Marcel Snellenberg



Gevel hoofdgebouw en gevels van één van de carreés: alle nieuwe elementen zijn door hun **zwarte markering** herkenbaar.



Architect-directeur Marcel Snellenberg van RIENKS Architects vertelt over het ontwerp voor het vastgoed op de Klokkenberg in opdracht van Schonck, Schul en Compagnie.

TRANSFORMATIE VOORMALIG SANATORIUM DE KLOKKENBERG NAAR WONEN

Nora van de Griend
Bewoner

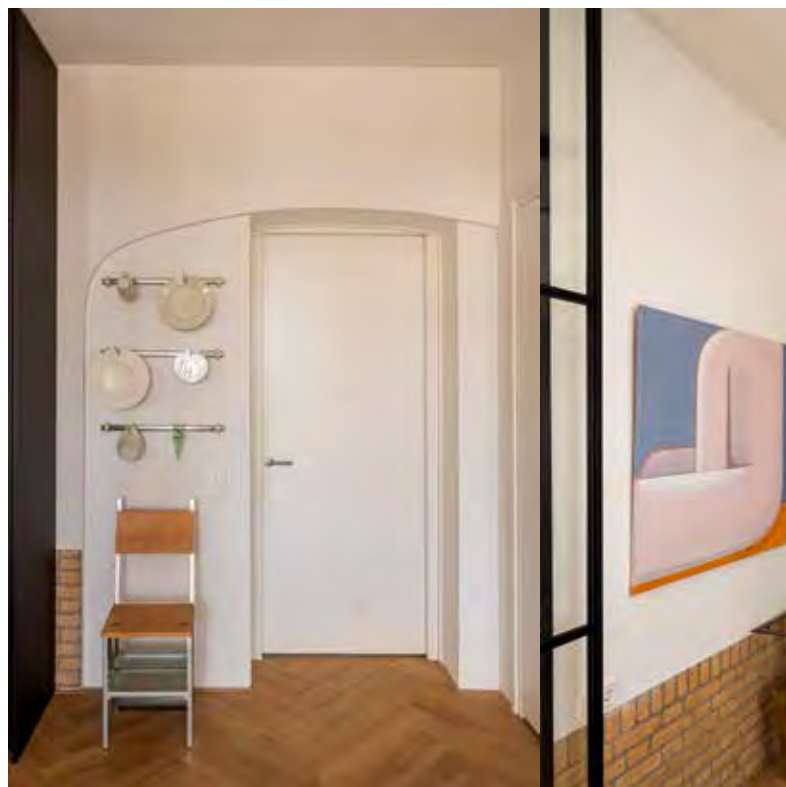
Deel van de keuken met links Nora van de Griend en
rechts projectleider Karien van Bijsterveldt.

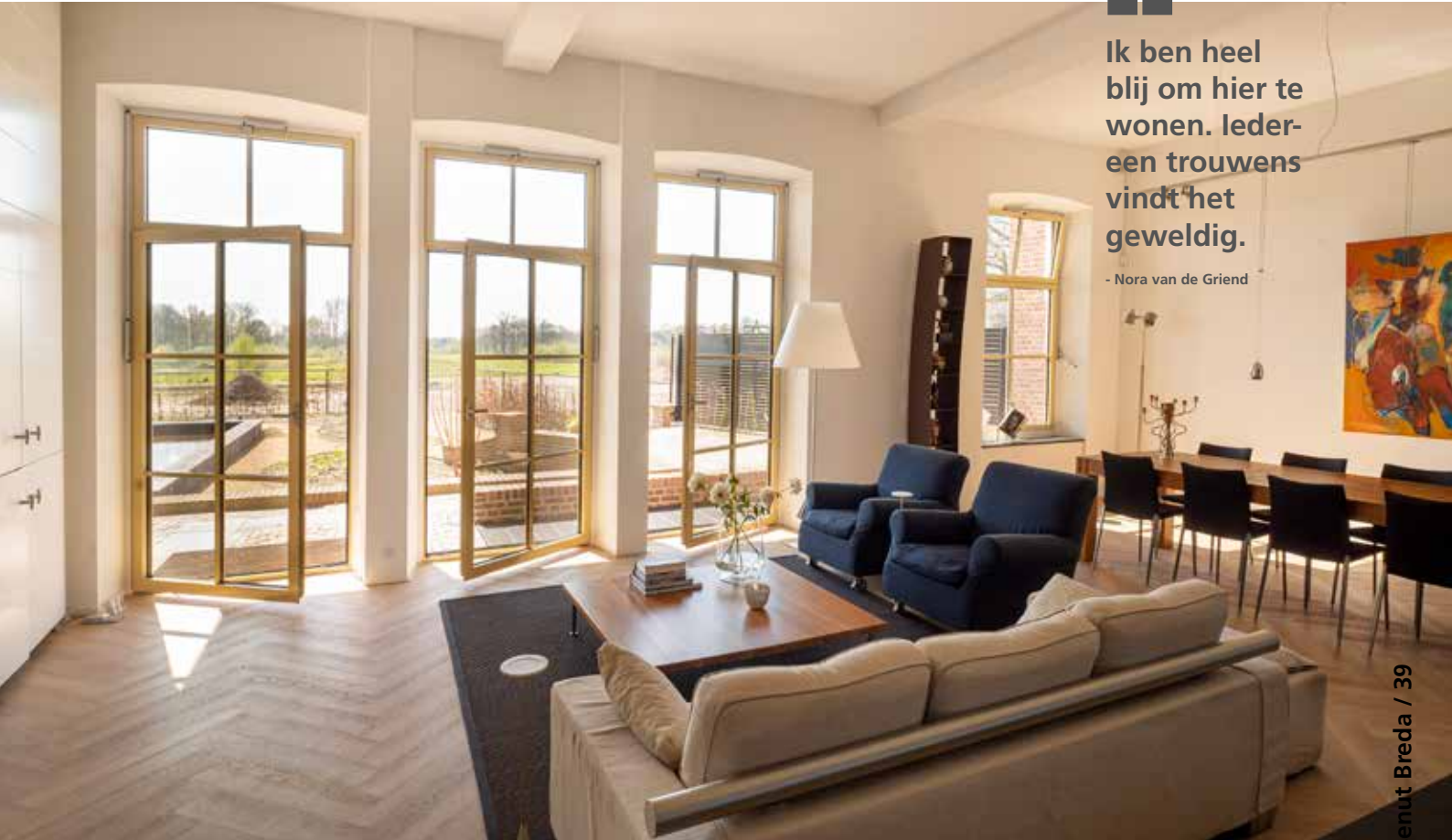


*‘Het is groots
maar toch ingetogen’*

BIJZONDER WONEN

Een bijzondere plek, zo kan je de woning van Nora van de Griend wel noemen. We zitten in haar tuin van haar prachtig ingerichte appartement in het centrale deel van het hoofdgebouw van de Klokkenberg. Een weids uitzicht over het Markdal, rondom gefluit van vogels. Rust, heel veel rust en veel groen. Hiervoor woonde Nora in een groot appartement met dakterras aan de Ulvenhoutselaan in het voormalige Laurens Ziekenhuis. Geopend in 1913 als instelling voor ouden van dagen en zieken. “Ik zei, hier ga ik nooit meer weg, of ik moet iets net zo bijzonders vinden met een tuin. En op de Klokkenberg lukte dat.”





Ik ben heel blij om hier te wonen. Iedereen trouwens vindt het geweldig.

- Nora van de Griend

In Nora's appartement markeren de gemetselde, lichtgele boog en lambrisering de gang in het toenmalige sanatorium.



Het hoofdgebouw waar Nora woont, had lange gangen met bogen en lambrisering van licht metselwerk. In haar appartement zie je een deel daarvan terug.

“De ontwikkelaar met de architect hebben iets bijzonders gedaan. Het lange gebouw is verticaal opgesplitst in woningen en appartementen. Waar nu mijn keuken is, was eerst de gang, dat zie je aan het originele metselwerk van de gangbogen en -lambrisering. Bij mij is het niet zoveel, andere appartementen hebben veel meer metselwerk.”

Bijzonder is ook de nieuwe functie van de ‘afstandhouders’.

“De gezond verklaarde patiënten gingen door die ‘afstandhouders’ naar het andere gebouw. Het waren letterlijk markeringen tussen de zieke en gezonde mensen. Nu zijn het de bergingen van de woningen in het voormalige zusterhuis en het economiegebouw.”

Had je de vrije hand bij het inrichten?

“Binnen mag je kiezen wat je wilt, ook als het een monument is. Ik heb bijvoorbeeld een muur en nagenoeg alle deuren eruit laten halen.”

Het huis is ruimtelijk en het interieur is smaakvol samengesteld. Het uitzicht naar buiten is fenomenaal.

Die tuinafscheidingen met beukenhagen zijn een voortzetting van het landschapsontwerp van Bijhouwer? Is er nog meer van hem te zien?

“Ja, die hagen mogen ook niet hoger of lager dan anderhalve meter zijn. Er mag niets bovenuit steken. Het snoeien wordt gedaan, zodat het allemaal gelijk blijft. Die eenheid geeft rust. De zes bomen die je ziet, horen bij het landschapsontwerp en moesten per se blijven staan. Dat gaf discussie over de tuingrootte. Ze staan nu in een aparte strook, met daarachter een gemeenschappelijke tuin,

speciaal voor de kinderen, je ziet ze daar springen en schommelen.”

Wie zijn je medebewoners op het landgoed?

“Mensen in alle leeftijden en veel gezinnen. Ze komen overal vandaan en zijn hier zo’n beetje tegelijk komen wonen. We zijn een soort buurtschap.”

“We hebben twee keer per jaar onderhoud-dag. Met zijn allen gaan we het landgoed onderhouden, snoeien en opruimen, ook in de kruidentuin, en dan even een borrel.”

De detaillering aan de buitenzijde, zoals de overal gelijke buitenverlichting, is op elkaar afgestemd.

“De detaillering is overal heel zorgvuldig. Of het nieuw is of oud, het past gewoon. Het is groots maar toch ingetogen.” ■

Tijdelijke invulling



Doordat de leegstand afneemt, zijn er ook steeds minder locaties voor tijdelijke invullingen. De invullingen die er zijn, tonen dat de vaak wat 'rafelige' plekken een onmisbare, toegevoegde waarde hebben. Ze bieden ruimte aan overwegend startende ondernemers en kunstenaars, die er met veel animo iets geweldigs van maken.



PAG 42

Ruwe loods verdiept
geloofwaardigheid
toneelstuk
PIANOSTEMMEN

PAG 44

Kunstuitleen
vindt onderdak
in voormalig
belastingkantoor

PAG 46

Tijdelijke
galerie in leeg
winkel pand

PAG 48

Starterswinkel
in het drukke
centrum

PAG 50

Tijdelijk atelier
in basisschool
de Spindel
in Bavel

PIANOSTEMMEN

BOUWJAAR 1960 / ADRES TILBURGSEWEG 219A / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / LOODS > POP UP THEATER



Loods aan Tilburgseweg

Schot in de roos voor voorstelling 'Pianostemmen'

Een verborgen loods aan de Tilburgseweg met een koude cementen vloer, kale stenen muren en een smoezelig golfplaten dak. Bakken met kille TL-lampen hangen aan stalen spanten en monumentale schuifdeuren verdelen de ruimte. In oktober 2022 speelde TG Goed Gezelschap in dit ruwe decor van voormalige autosloperij Bastiaansen met vijf vleugels en zo'n tien piano's de muziektheatervoorstelling 'PIANOSTEMMEN'. De acteurs en pianisten ontlokten de instrumenten naast klassieke muziek, schrille, valse tonen. Net zo schril als de aanklacht die zij hiermee illustreerden. Over geroofd bezit van gedeporteerde Joden. De pianist en pianostemmer in de grijze stofjas is de verpersoonlijking van deze grief. Lang wist hij zijn wroeging over zijn aandeel in

de roof te onderdrukken ... tot nu. Zijn schaamte vreet hem op.

"De beste van alle locaties waar we hebben gespeeld, het verdiepte de geloofwaardigheid", vindt initiator Klemens Patijn en oprichter van TG Goed Gezelschap. Na een lange zoektocht vond Patijn de loods bij toeval en trof daar Marcel Vos aan van de toeristische DAF tours - BreDaf. Hij is één van de drie daar tijdelijk gevestigde ondernemers. Op voorstel van Vos en in overleg met de pandeigenaar stelden ze het pand voor Patijn en zijn gezelschap open.

Patijn, geboren en opgegroeid in Breda, bedacht het stuk over bezit dat tijdens de Tweede Wereldoorlog uit Joodse huizen werd geroofd. "Direct na de razzia's werd alles

onteigend en op transport gezet naar Duitsland, als 'Liebesgaben' om de mensen daar van nieuwe meubelen te voorzien."

"Schattenjagers zochten schilderijen, dure kroonluchters en muziekinstrumenten. Daar zat een hele organisatie achter. Die systematische roof fascineerde mij. In mijn research kwam ik uit bij een beruchte Amsterdamse verhuizer Abraham Puls. Een NSB'er die werkte in opdracht van de Nazi's. Ook ontdekte ik Jacobus Krom, een pianostemmer die samenwerkte met Puls."

"Rond die pianostemmer en zijn wroeging heb ik de voorstelling gemaakt. De vleugels zijn letterlijk en figuurlijk ontstemd en ontheemd. Ze vertellen over hun rechtmatige eigenaars en

over hun onteigening." Spelend op een Blüthner vleugel is Patijn zelf één van die stemmen. *"Het is eigenlijk een breder verhaal over het onrecht van kunstroof, of het nu gaat over stukken uit voormalige kolonies of familiestukken uit de Tweede Wereldoorlog. Nazaten die de eigendommen terug vragen, lopen tegen muren van bureaucratie en onteigeningscontracten aan, musea zeggen nee. Het blijft actueel."*

Na een lastige zoektocht naar een geschikte ruimte volgde, naast het aanvragen van een tijdelijke vergunning, de nodige acties in en om de loods. Vos: "De krachtstroominstallatie is aangepast, Martijn regelde een toiletunit, we maakten een bargedeelte en hebben die bemand. We maakten vlucht- en aanrijdroutes



Fotografie voorstelling: Jan Amse

Ontheemde 'pianostemmen' vertellen over onteigening en kunstroof



voor hulpdiensten en huurden brandblussers.”
 Patijn: “Er kwam een parkeerterrein en de routing ernaartoe. Veel gepensioneerde connecties van mijn ouders stonden hier vrijwillig in oranje hesjes het verkeer van de gasten te regelen. In de loods bouwden we een vier meter hoge en twaalf meter brede tribune.”

Het op- en afbouwen en het vijf keer spelen van de voorstelling betekende voor de drie zittende ondernemers zo'n twee weken onderbreking in hun dagelijkse routine. Ivo Boschman in het barbecue concept Spiedini en Martijn Gozefoort met zijn Experience Entertainment evenementenbureau richtten hun werk erop in. Marcel Vos kon zijn Bredaf-rondritten met een aantal Dafjes 33 en 44 uit de jaren 60 en 70 voortzetten.

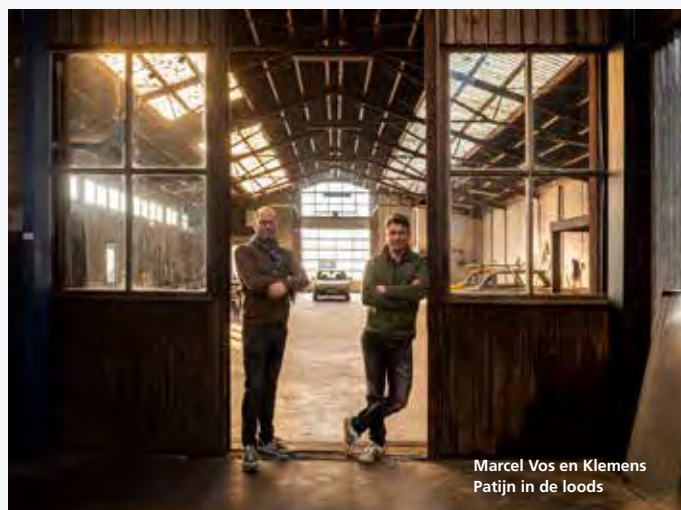
Vos: “Mensen mogen zelf een Dafje rijden, ik rijd als gids voorop en vertel via de portofoon over de geschiedenis van Breda.”
Ook al stond alles op zijn kop, Vos en zijn mede-ondernemers vonden het fantastisch. “Voor ons was het ook een hele ervaring met al die acteurs. Ik herkende iemand van de musical Soldaat van Oranje.” Voordeel bij de vergunningsaanvraag was dat de voorstelling aansloot bij de in het huurcontract van de ondernemers omschreven activiteiten, waaronder evenementen en voorstellingen. Hun ervaring daarin was eveneens een grote plus.

Patijn: “Ja, en dan is het ook fijn dat je de gemeente mee hebt, Merel Mulders dacht actief met ons mee over de locaties. Dat was prettig omdat ze veel locaties en hun eigenaren kent. We stonden in de

programmering ‘Maand van de geschiedenis’ van het Stadsarchief. Onze voorstelling viel samen met het onderzoek naar onteigening van Joods vastgoed, dat het Stadsarchief al eerder startte. Breda is daar koploper in.” ■

Voorstelling PIANOSTEMMEN toert vanaf januari t/m mei 2024 door Nederland in de grote zalen van de schouwburgen

Patijn speciaal tegen Vos: “Wat ik heel knap vind, is dat jullie zo flexibel waren. Jullie stelden de deuren open en dachten en werkten in alles mee, dat siert jullie!”



Marcel Vos en Klemens Patijn in de loods



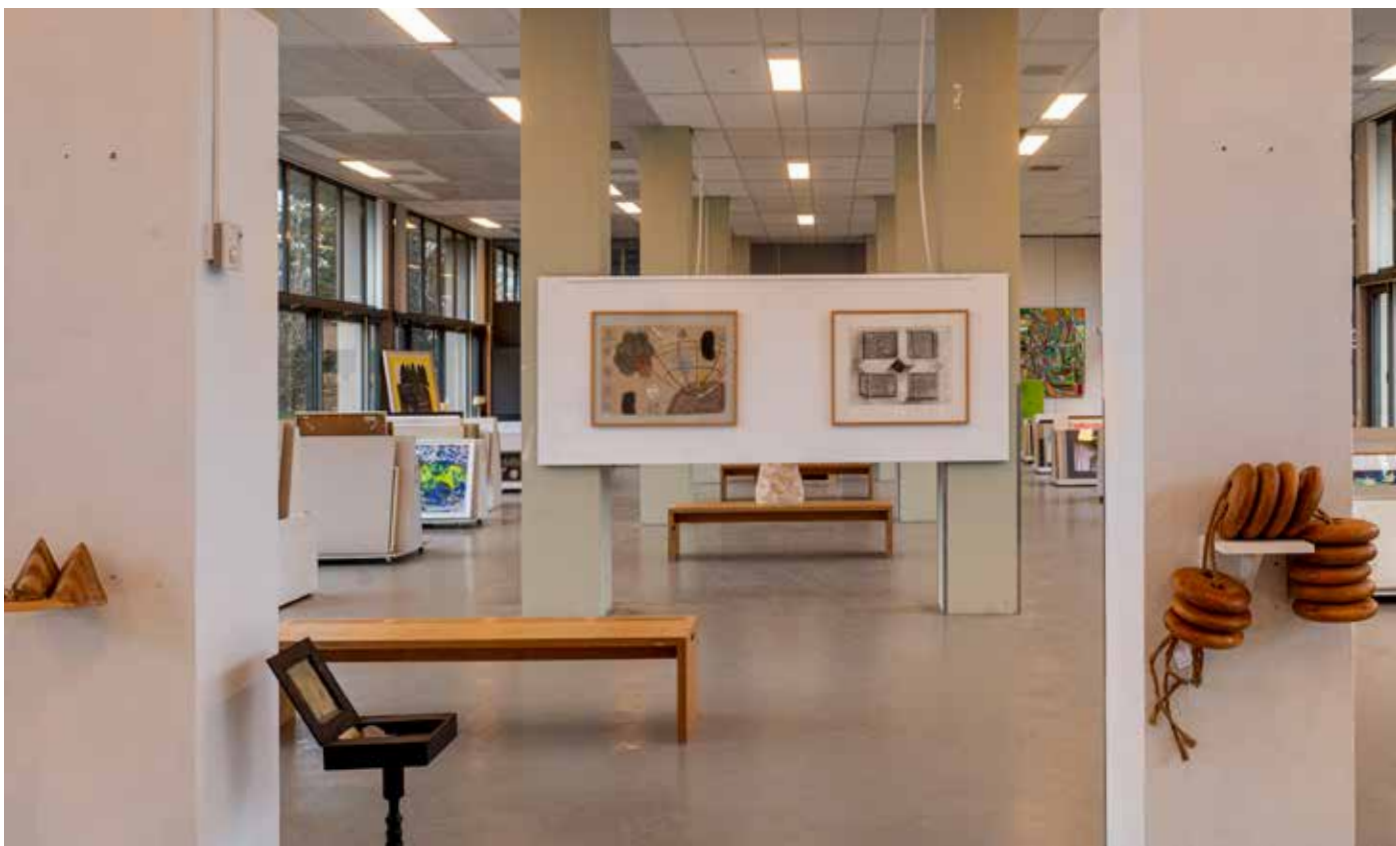
Directeur SBK Eduard ter Schiphorst
en locatiemanager Torvald Derksen

*'Kunst is uniek,
van ieder object
is er maar één in
de hele wereld
en dat maakt het
heel bijzonder.'*

- Eduard ter Schiphorst

Kunstuitleen SBK

strikt neer in voormalig
belastingkantoor



Voormalig belastingkantoor met BlindWall schildering 'De bevrijding van Breda' door Wojciech Kolacz



Foto Rosa Meininger

"We kijken of we Breda en omgeving laagdrempelig meer aan de kunst kunnen krijgen", vertelt Algemeen directeur Sociaal Bureau voor Kunstenaars (SBK) Eduard ter Schiphorst in het nieuwe tijdelijke onderkomen van de SBK kunstuitleen in het voormalige Belastingkantoor aan de Gasthuisvelden 11. Tegenwoordig heeft vrijwel iedereen vaak en veel 'spullen' die niet uniek zijn. "Kunst is uniek, van ieder object is er maar één in de hele wereld en dat maakt het heel bijzonder. Kunst doet je nadenken, doet je kijken en nog een keer kijken, het maakt je blij en verwondert je."

In het voormalige Belastingkantoor op de begane grond staan en hangen foto's, schilderijen en ruimtelijk werk, kortom alle kunst disciplines zijn vertegenwoordigd. Het gepresenteerde werk is zorgvuldig uitgekozen en gerangschikt door locatiemanager Torvald Derksen. Het licht valt van twee zijdes binnen en tilt daardoor de werken nog eens extra op. Het is net of je een museum bezoekt.

Op deze plek kun je je laten verrassen door fotografen zoals Paul den Hollander en Wiesje Peels, kunstschilders Frans van Veen, Sef Peeters, Peter Kantelberg, George Korsmit en Lily van der Stokker.

Je ziet er ook werk geschikt voor mensen die prikkelgevoelig zijn. De stijl doet denken aan de Regenboog van Jan Andriess in de Pont, Tilburg. Hij legde het effect van brekend licht vast door acrylverf te mengen met marmervoeder en in vele transparante lagen te schilderen.

Algemeen directeur Ter Schiphorst: "We zijn de 'original' van alle kunstuitlenen, opgericht in 1950. De Amsterdamse kunstenaar Pieter Kooistra begon met het rondbrengen van kunst in zijn bakfiets. Later in de jaren zestig en zeventig hebben alle

gemeenten het concept van kunstuitleen overgenomen en zijn er Artotheken en CBK's (Centrum voor Beeldende Kunst) opgericht." In de jaren daarna volgde bezuinigingsrondes, veel gemeenten stopten met Artotheken en CBK's. Ook die in Breda. De SBK nam de collectie over.

De kunstuitleen maakt kunst nog meer voor iedereen toegankelijk. De uitleen functioneert als een galerie waar je kunst leent en koopt. Met het lenen kun je uitproberen, wisselen, terugbrengen of kopen. Bij SBK kun je ook sparen om het werk te kopen.

Ook houdt de SBK exposities. De kunstenaar die exposeert, biedt zijn werk direct aan geïnteresseerden aan, na verkoop ontvangt SBK een provisie.

Dankzij het lange bestaan van SBK Breda heeft het centrum een mooie collectie opgebouwd van vooraanstaande Bredase kunstenaars.

Ter Schiphorst: "Die is interessant voor het Stedelijk Museum Breda. Het zou mooi zijn om samen overzichtstentoonstellingen in te richten." Bijvoorbeeld van het werk van Michiel van der Zanden. "Het museum toont één werk en SBK meerdere zodat die samen een mooi overzicht geven."

Zoals het vaker in de kunsten gaat, de SBK is een stichting met weinig geld en ontvangt geen subsidie. Haar inkomsten zijn net voldoende om de huren van alle locaties en de 20 medewerkers te betalen.

Ter Schiphorst: "We zaten op de Markendaalseweg, de huur daar ging gestaag omhoog en het werd voor ons onbetaalbaar." De zoektocht van SBK begon. Door het zoeken en verhuizen leerde de SBK de verschillende plekken in Breda kennen. Een uitkomst leek het Klavers Jansen terrein in

de Belcrum. Het bleek helaas van korte duur. Een nieuw onderkomen lag op STEK in het havengebied, opnieuw tijdelijk. Ter Schiphorst en Derksen wisten inmiddels dat ze na STEK in het voormalige Belastingkantoor terecht konden.

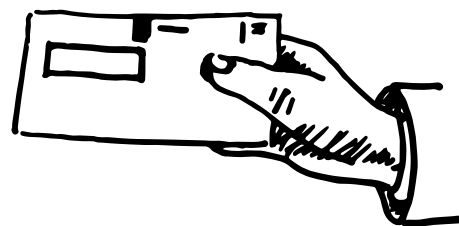
Dat dat lukte kwam door drie partijen die een cruciale rol speelden. Derksen: "CLIB (beheerder van kunstateliers -red.) hielp ons en droeg ons als Bredase partij een warm hart toe. De gemeente hielp ons erg sympathiek en kwam met steeds nieuwe suggesties. En Gapph leegstandsbeheerder van Belastingkantoor, hielp ons eveneens goed."

Op 4 februari opende de SBK haar deuren in het Belastingkantoor. Hoelang ze kunnen blijven?

Derksen: "Dat is nog niet bekend. De onderzoeken naar de vloermuizen in dit gebouw zorgden voor uitstel van de sloop. De opzegtermijn hier is 28 dagen." Het lijkt een onmogelijkheid om alle vaak kwetsbare kunst in zo'n korte termijn te verhuizen. "We worden er steeds handiger in. Bij de verhuizing hiernaartoe hadden we alles in vier dagen ingepakt", aldus Derksen. In het inpakken zit de moeite ook niet. "We moeten ook ergens weer naar toe."

Ter Schiphorst: "We willen het liefst ook naar een permanente plek, mits die betaalbaar is." En daar zit 'm dus echt de crux, in de centen.

Maar Breda zonder kunstuitleen? Die al meer dan veertig jaar bestaat? Daar zou toch wel ergens een vaste locatie voor te vinden moeten zijn? ■

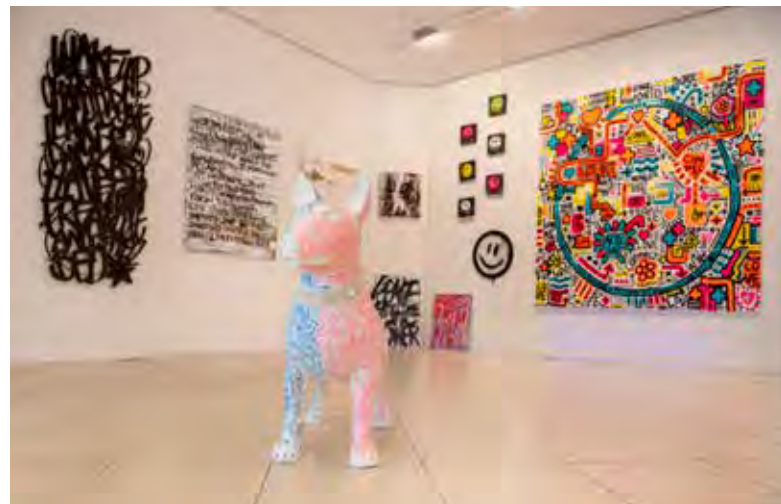


VOORMALIG BELASTINGKATOOR

BOUWJAAR 1978 / ADRES GASTHUISVELDEN 11 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR GEMEENTE BREDa / BELASTINGKANTOOR > DE TERUGGAVE / BEDRIJFJES > TIJDELIJKE GALERIE STICHTING KUNSTUITLEEN SBK

Lege winkelpanden tijdelijk als galerie inrichten

'PODIA VOOR KUNSTENAARS WAAR ZE OOK HUN WERK KUNNEN VERKOPEN'



Renut Breda / 46



Werk van Renate Arons

In 1987 kwam op de hoek Tolburgstraat en Nieuwstraat parkeergarage De Barones met op begane grond een commerciële plint. Waar de andere winkels floreerden, leidde de winkel op de hoek een kwakkelend bestaan. Al jaren sluit het stalen rolluik de ingang hermetisch af. De lege winkelruiten bieden zicht op de shabby wanden en vloeren.

Mark Arons van het schuin er tegenovergelegen Clear Kitchen werd het teveel en stelde voor er een tijdelijke galerie in te maken. De pandeigenaar gaf toestemming en sinds een half jaar is de 322 vierkante ruimte gevuld met werk van kunstschilderes Renate Arons en kunstenaar Toshiy.

Nu gloeit door de winkelruiten hun energie en bezieling je tegemoet en trekken je naar binnen. Ze blijven totdat er een nieuwe huurder is.

Arons en Toshiy vinden de pop-up galerie een uitgelezen kans om te exposeren en te verkopen en zijn blij met de kans die de pandeigenaar hen biedt. Er zouden veel meer leegstaande winkelpanden zo'n invulling mogen krijgen.



Werk van Toshiy

Hoewel Toshy al tien jaar kunst maakt is dit de eerste keer dat hij in zijn thuisstad Breda exposeert.

“Toeval zorgde ervoor dat ik tien jaar geleden een eerste expositie had in Amsterdam.

Dat ging zo goed dat ik meteen daarna in Londen, Monaco, Zurich en Ibiza ben doorgegaan.” Toshy, die altijd

werk met een positieve boodschap maakt, leerde onder meer tekenen en schilderen aan St. Lucas in Boxtel. “Ik studeerde af in alle creatieve richtingen en in vakken als marketing.”

Het grauwe, stalen winkelrolleuk van hun pop-up atelier veranderde Toshy in een kleurige Love Now

boodschap in het straatbeeld.

Het is daarmee een van de meer dan 1.700 Love Now kunstwerken wereldwijd.

Een opvallend kleurrijk werk van hem in de galerie gaat over schoon water als grote verbinder tussen landen over de hele wereld. “Heb je al gezien dat

het gaat bewegen?” Toshy houdt zijn mobiel ervoor en op zijn beeldscherm gaan de raderen draaien, icoontjes knippen en beweegt een kringloop van waterdruppels in twee richtingen.

Die beweging zien is mogelijk via een speciaal gemaakte app die je gratis op je mobiel kunt downloaden.



[On]Benut Breda / 47

Toshy maakte onder meer de hond en het kleurige schilderij erachter. Vanaf het midden naar rechts, werk van Renate Arons

Toshy: “Ken je SDG’s? Sustainable development goals? Landen wereldwijd spraken met elkaar die duurzaamheidsdoelen af en beloofden de doelen te halen. Op deze panelen gaat het over schoon water. Hiermee vertel ik in een soort Willy Wonka chocolade-fabriek machine dat investeren en samenwerken in schoon water verbindt, waardoor de wereld blijft draaien.

Renate Arons maakt totaal ander werk, net zoals haar achtergrond totaal anders is.

Haar opleiding verliep met een sprong langs architectuur naar de docentenopleiding tekenen en schilderen in Utrecht, waar ze in 1998 afstudeerde. Ze wilde per se alleen maar schilderen en

vertrok naar Amsterdam. Daar bouwde ze een netwerk op.

In Galerie Donkersloot werkte ze voor Herman Brood, voor wie ze zijn zeefdrukken inkleurde. Door haar werk in het Instituut voor Schilderkunst ontmoette ze kunstenaars als Peter Klashorst en Jurriaan van Hall. Klashorst leerde haar veel over portretschilderen. “Hij, Jurriaan, Marlene Dumas en Rienke Dijkstra waren mijn inspirators voor portretten. Een beetje gekke mensen, het moet wel intrigeren.”

Arons werk in de pop-up galerie is een overzicht van de dertig jaar die ze schildert. Ik schilder het liefst portretten

en heb ook een periode abstract werk gemaakt. Meestal werk ik met olieverf, soms acryl, soms met mixed media. Ik vind het abstract werken fijn, je schildert helemaal vanuit je onderbewustzijn, ‘out of the blue’.”

“Mijn werk weerspiegelt echt mijn levensgeschiedenis.” Eén doek springt eruit, een portret van een vrouw met een oogopslag waarin voorzichtig vertrouwen te zien is. Het blijkt een positieve kentering in haar leven weer te geven. “Je ziet daar nog het verdriet maar de blik is wel meer open.”

Arons: “Ik vind mijn werk verkopen nog steeds moeilijk. Leer op kunstacademies als St. Joost kunststudenten oplages maken en die te

verkopen en laat ze dat oefenen in de leegstaande winkelruimtes.”

Veel mensen die hun pop-up galerie bezoeken vragen of ze ook mogen exposeren.

Toshy: “Een stad als Breda met 180.000 inwoners die zich een cultuurstad vindt en een kunstacademie heeft, heeft gewoon meer galeries nodig.” ■

Nog een initiatief voor tijdelijk exposities: Oog en Blik van Harry Coolen en Trix van Dooren. Beeldend kunstenaars kunnen via hen tijdelijk expositieruimte krijgen in etalages van leegstaande winkels in o.a. Boschstraat en Haagdijk.

www.oog-en-blik.weebly.com



OP PROMINENTE LOCATIE JE EERSTE WINKEL OPENEN

Speelgoedwinkel Reiger en de Raaf in
voormalige ijzerwareenzaak Wallebroek



Het idee voor hun speelgoedwinkel Reiger en de Raaf kregen Florrie Walraven en haar vriend Jelle Reichert toen ze met hun camper op reis waren. Ze wilden iets voor zichzelf beginnen dat ze in vrijheid vanaf iedere locatie konden doen. En zo ontstond eind 2018 de webshop Reiger en de Raaf. Vanaf november 2022 heeft Florrie een winkel op prominente locatie erbij.



Bij Reiger en de Raaf koop je houten en duurzaam 'open eind' speelgoed.

"Dat is toch wel een niche in de branche. Open eind wil zeggen dat het speelgoed geen doel heeft. Een puzzel bijvoorbeeld heeft een duidelijk doel, alle stukjes aan elkaar leggen tot een compleet plaatje. Bij open eind speelgoed bedenk je zelf van alles. Bijvoorbeeld bij deze poppetjes zonder gezichtsuitdrukking, kun je alle emoties zelf bedenken. Of dit soort munten, bakjes, blokjes, het maakt niet uit wat je ermee bouwt of doet, dat is helemaal aan jou." De winkel staat vol met nieuwsgierigheid oproepend speelgoed, van nog meer losse onderdelen, stapstenen en klankbomen, tot kinetisch zand en speelzijde.

De webshop runde Florrie eerst vanuit een tijdelijke huisvesting aan de Fellenoordstraat.

"Een prima plek voor verzenden en opslag. Omdat steeds vaker mensen vroegen of ze eerst konden komen kijken, ben ik shopafspraken gaan maken. Die kostten best veel tijd en de ruimte in de Fellenoordstraat is niet representatief. Voor mij de aanleiding om over een winkel na te denken."

Omdat een winkel huren veel te duur bleek, was het al snel van de baan.

Totdat een makelaar haar in november 2022 belde. "Hij had via via gehoord dat ik winkelruimte zocht. Hij vertelde dat het Ondernemersfonds en de Gemeente Breda iets nieuws hebben bedacht, namelijk starterswinkels. Een beginnende ondernemer mag zijn ideeën voor een winkel een jaar lang in een leegstaand winkelpand uitproberen tegen een gereduceerde huurprijs."

Florrie pakte de kans. "De huur was aantrekkelijk en de plek geweldig." Drie weken na het eerste makelaarscontact opende Reiger en de Raaf in de Halstraat. Het kan daar blijven tot 2024, dan komt er een jaar een volgende starter en vervolgens wordt het pand verbouwd.

Stiekem hoopt Florrie dat zij met haar populaire speelgoedwinkel kan blijven zitten

totdat de verbouwing van het pand start. "Dit is de enige winkel in de wijde omtrek die dit soort speelgoed aanbiedt. Mensen uit heel Nederland en ook veel uit België komen speciaal naar mijn winkel. Die maken er gelijk een dagje uit van. Er komen zelfs mensen uit Amsterdam die in hun eigen stad niet zo'n winkel kunnen vinden."

De winkel bevalt Florrie goed. "Het contact met klanten is superleuk.

Zeker met de ouders en hun kinderen. Die verwondering op die gezichtjes! Ik hoor nu ook direct wat klanten zoeken, waardoor ik weet waarmee ik de winkel kan aanvullen. En ik ontvang hier medewerkers van kinderdagverblijven veel fijner." ■

www.reigerenderaaf.nl

STARTERSWINKEL HALSTRAAT

BOUWJAAR 1882 / ADRES HALSTRAAT 16 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VVE / IJZERHANDEL WALLEBROEK > LEEG > STARTERSWINKEL OFB

Starterswinkels bieden win-win

Het Bredase Ondernemersfonds (OBF) bedacht met de Gemeente Breda de starterswinkels. Voor starters is het een kans om het runnen van een winkel uit te proberen. Door deze positieve manier om winkels in te vullen wordt ook de leegstand teruggedrongen. Hierdoor blijft een winkelstraat aantrekkelijk. Dat is ook prettig voor de ondernemers in dezelfde straat en zeker ook voor de kwaliteit van de binnenstad als geheel. De gemeente werkt hierin samen met penningmeester OBF Alexander Smulders van Puijk in de Veemarktstraat en Paul Dijkstra van Escaperoom.

'Niet afwachten tot een pand leegkomt. Zodra je weet dat een winkelier vertrekt, contact opnemen met de eigenaar', vindt voorzitter René de Vos van het Ondernemingsfonds.

Voor de Halstraat was dankzij het netwerk van de 1000 aangesloten ondernemers een half jaar van tevoren bij het fonds bekend dat Wallebroek wilde stoppen.

De nieuwe eigenaar vertelde dat hij het pand grondig wil verbouwen en dat het verkrijgen van de vergunning zo'n twee jaar in beslag zal nemen. Het Ondernemingsfonds stelde voor het pand in die twee jaar te huren als starter winkel en er huurders voor te vinden.

Het Ondernemersfonds maakte een reglement voor deelname.

Een jury met leden van de Gemeente Breda, Vereniging Commercieel Onroerend Goed Breda (VCOB) en het Ondernemersfonds beoordeelt de ingediende startersplannen op levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid. De starterswinkel is bedoeld als een opstap naar een eigen winkelpand. Het fonds wil naar de toekomst toe meer starterswinkels openen.



Ontwerpwerk Silvan Steenbrink

Illustrator en kunstschilder Silvan Steenbrink is blij met zijn tijdelijke atelierruimte in een schoollokaal in de oudbouw van basisschool de Spindel in Bavel. Behalve dat het een geschikte ruimte is om te werken en zijn schilderlessen te geven, is het ook ontmoetingsplek voor het kunstinitiatief Art|Bavel. Steenbrink is één van de initiatiefnemers. Art|Bavel wil de mensen in Bavel meer met kunst en cultuur in aanraking brengen.

Nieuw leven in oudbouw basisschool de Spindel in Bavel

Tijdelijk atelier én knooppunt om kunst
in Bavel meer op de kaart te zetten!



Kinderboekenschrijver Jacques Vriens leest voor bij de Spindel, 1996





Steenbrink in zijn atelier in de Spindel

Hoelang Steenbrink en Art|Bavel de oudbouw van de Spindel mogen gebruiken, is niet bekend. Er gaat naar de toekomst toe het nodige gebeuren, ook met het erachter gelegen Weideveld. "Dat was eerst een klooster, later een verzorgingshuis en nog weer later daklozenopvang. Nu wonen er Oekraïense vluchtelingen. Allebei de gebouwen worden afgebroken. Ervoor in de plaats komt een Multifunctionele Accommodatie, een MFA. De plannen liggen er."

Een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) is heel welkom in Bavel. De Bavelse harmonie en verenigingen zoals de carnavalsvereniging de Baviône leiden nu een wat zwervend bestaan. Zij zaten eerst in de Tussenpauz, een café en zalencentrum aan de Kerkstraat. Modewinkel Bastiaansen kocht het en verbouwde het tot winkel. De verenigingen verhuisden naar de oudbouw van de Spindel, waar dus ook Steenbrink zit. In de nieuwe MFA komt ook ruimte voor sportactiviteiten.

"Dat ik hier mag zitten vind ik heel fijn. Verder vergadert de gemeente hier regelmatig en de spel-o-theek zit erin."

"Op een gegeven moment wordt het dus gesloopt samen met Weideveld om ruimte te maken voor de nieuw te bouwen MFA. Het is niet helemaal zeker hoe het allemaal zal gaan en wanneer."

Kunstvereniging Art|Bavel, een knipoo naar Art|Basel, is het eerste Bavelse kunstinitiatief. "We hebben een gesprek gehad met de dorpsraad en er was inderdaad nog niks wat kunst betreft. Dus wanneer we hier alvast een tijdelijke ontmoetingsplek kunnen maken, waar aandacht is voor kunst en kunnen initiëren dat er dan ook voor de buitenruimtes wat meer kunsttoepassingen zouden kunnen komen, zou dat heel mooi zijn."

Het idee van de kunstvereniging ontstond op het schoolplein. Toen Steenbrink op zijn kinderen aan het wachten was, raakte hij in gesprek met twee moeders. "Een van hen zei 'ik schilder en zou er graag met meer mensen over willen praten of samen schilderen'. Iedereen zit achter zijn voordeur lekker te werken, maar het komt niet naar buiten. Toen dachten we, laten we met zijn drieën eens kijken hoe we dat kunnen veranderen."

"Hoe de mensen het kunstinitiatief vinden en wat zij willen, zijn we aan het inventariseren. Er zijn best wel veel bewoners van buiten Bavel gekomen. Ik denk dat veel mensen heel enthousiast zullen zijn."

"Naast cursussen willen we ook lezingen houden. We kijken wat we allemaal kunnen toevoegen aan cultuur en kunst hier in Bavel en hoe we mensen er warm voor kunnen laten lopen."

"We hebben een prachtige basisschool met de Spindel en de Toermalijn, daar willen we de kinderen meer met kunst laten kennis maken. Het moet nog allemaal opgezet worden, maar we zijn er druk mee bezig."

De kunstroute op 30 september en 1 oktober dit jaar (2023) die Art|Bavel organiseert is de eerste activiteit van het kunstinitiatief. Steenbrink: "Professionele en amateurkunstenaars kunnen hun huis of atelier openstellen om hun werk te tonen. Op onze website roepen we kunstschilders, beeldhouwers, fotografen en andere creatieven op, die trots zijn op hun werk en het graag willen delen met een groter publiek. Ze mogen ook hun woning openstellen voor een kunstenaar uit de familie of vriendenkring."

Ideeën genoeg voor Art|Bavel! De kunstroute komt eraan en Steenbrink wil graag in een schoollokaal in de oude Spindel alvast een galerie maken. "Mensen die dat willen, kunnen daar exposeren. Plannen zat!" ■

OUDBOUW BASIS-SCHOOL DE SPINDEL

BOUWJAAR 1969 / **ADRES** PASTOOR DOENSSTRAAT 5 BAVEL / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** BREEDSAAM / **GEMEENTE** BREDA / **BASIS-SCHOOL > TIJDELIJK GEBRUIK ATELIER EN VERENIGINGSLEVEN BAVEL**

Schitterend trappenhuis in voormalig KPN gebouw aan de Oude Vest; één van de zes transformaties aan de zuidzijde van de historische binnenstad, die bijdragen aan wonen en recreëren binnen de singels.



Centrum

PAG 56

WonenBrebung
over KPN gebouw,
Oude Vest en
De Lange Stallen,
Keizerstraat

PAG 62

SDK en Maas
Jacobs:
transformatie
KPN gebouw
Oude Vest in
POST Breda

PAG 66

Chassékazerne
naar wonen en
ontspannen in
Breda Botanique

PAG 72

Stijlvol nieuw
leven voor Grand
Theatre in The
Streetfood Club,
Van Coothplein

PAG 76

OnStage: DJ
experience
achter fraai
herenhuis uit
1900, Ginneken-
straat 88

PAG 78

Dagje uit Breda:
ongepolijst
sfeertje in
voormalig
pakhuis, Achter
De Lange Stallen

6 inspirerende transformaties in het historisch centrum

WONEN, WERKEN EN RECREËREN



A

POST BRED
PAG 62



B

DE LANGE STALLEN
PAG 56



C

BREDA BOTANIQUE
PAG 66



Foto Synchoon

D

THE STREET FOOD CLUB
PAG 72



E

ONSTAGE EXPERIENCE & BAR
PAG 76



F

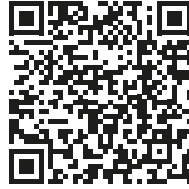
DAGJE UIT BRED
PAG 78





KPN gebouw Oude Vest > POST Breda

Een deel is nog toekomstmuziek zoals de transformatie van het voormalig KPN gebouw aan de Oude Vest door SDK en Maas Jacobs. Het KPN gebouw was eerder in bezit van WonenBredburg, die het kocht met het oog op de ontwikkeling van de Mols Parking naar een winkelcentrum. Toen die ontwikkeling stagneerde, schreef WonenBredburg een aanbesteding uit. De plannen van SDK en Maas Jacobs sprongen eruit. Het pand werd hun gegund. In het gebouw komen huur- en koopwoningen van sociale huur tot penthouses.



POST Breda is een impuls voor de vergroening en dynamiek in de Oostflank Breda, waar de gemeente onlangs haar droomvisie voor lanceerde.



De Lange Stallen: restauratie en verduurzaming

In mei 2023 werden de woningen in De Lange Stallen aan de Keizerstraat opgeleverd. Eigenaar WonenBredburg investeerde fors en realiseerde 84 sociale huurwoningen in het 180 meter lange complex uit 1765 en verduurzaamde het naar A+ niveau. In De Lange Stallen die bij de Chassékazerne hoorde stonden eerst de paarden en sliepen er soldaten. Nu wonen er jongeren op een A locatie voor een toch schappelijke huur. De Lange Stallen kreeg een schitterende nieuwe doorgang tussen de Keizerstraat en het historische centrum.



Breda Botanique: wonen en horeca met botanische kas als levendig hart

Het noemen van de Chassékazerne kan niet zonder het vermelden van de uitzonderlijke transformatie van dit gebouw. In dit monumentale pand gebouwd eind 19e eeuw, voltrok zich een mega verandering. Wonen voor starters op de woonmarkt, logeren en werken is hier mogelijk geworden. Ontwikkelaar Synchroon won eind 2017 de door de Gemeente Breda uitgeschreven tender. Hun voorstel bevatte een prominent gekozen 'hart' in het gebouw: een botanische kas die tegelijk huiskamer voor de bewoners én voor passanten is.



The Streetfood Club in Grand Theatre

Het prachtige Grand Theatre, gebouwd begin 20ste eeuw aan het Van Coothplein, was lang theater en bioscoop. Na een wisselvallig bestaan met verschillende functies, kreeg het een nieuwe bestemming in The Streetfood Club, een restaurant-concept uit Utrecht. In een luxueuze ambiance geniet je er van streetfood. De nieuwe eigenaren investeerden in verduurzamen en het behoud van de excellente Art Deco en Moorse stijl, die ze combineerden met de uitgelaten Streetfood Club stijl.



OnStage Experience & Bar

Achter het fenomenaal gerestaureerde herenhuis op Ginnekenstraat 88 kwam de OnStage Experience. Hier kan iedereen zich DJ op een groot festival voelen. Een totaalbeleving in beeld en geluid. De OnStage experience en de restauratie van het monumentale pand uit eind 19e eeuw zijn het begin van de herinvulling van de Ginnekenstraat naar een aantrekkelijke verbinding tussen Van Coothplein en de Grote Markt met meer leisure en winkels in een hoger segment.



Dagje uit Breda

Ook 'activiteiten-magneet' Dagje uit Breda, om de hoek in Achter De Lange Stallen 33, staat bol van experience activiteiten. In het pakhuis gebouwd in 1903 mag je in de smashroom een compleet café verruineren of kun je elkaar verslaan in het hakbijl-gooien. Teams starten er hun citygame door het historische centrum en sluiten hem hier ook weer af met een lekker drankje.

'We zijn en blijven sterk verbonden met het voormalige KPN gebouw. Keuzes hierin hebben we doordacht georganiseerd.'

- Hans Pars,
bestuursvoorzitter
WonenBreborg



'Alles in De Lange Stallen is maatwerk.'

- Rob van der Hout
projectleider
grootonderhoud

WONENBREBURG

Positie verwerven en bijstellen met voormalig KPN gebouw en De Lange Stallen



Het KPN gebouw aan de Oude Vest was tot 2014 eigendom van wooncorporatie WonenBreborg. Tegenwoordige eigenaren Maas Jakobs en SDK Vastgoed zijn gestart met het transformeren naar POST Breda met wonen, winkels en horeca. WonenBreborg koopt straks 51 appartementen terug voor sociale huur- en middeldure huurwoningen.

De om de hoek liggende De Lange Stallen verwierf WonenBreborg in de jaren tachtig. De voormalige paardenstallen gebouwd in 1765 en ruim drie eeuwen later getransformeerd naar 62 HAT-eenheden¹ en bedrijfsruimte, zijn in de afgelopen twee jaar grondig gerenoveerd en gerestaureerd. Investering: ruim tien miljoen euro. Resultaat: 84 duurzame woningen.



¹ Tussen 1975 en 1985 werden HAT-eenheden (Van Dam-eenheden) gebouwd met HAT-subsidie. HAT = Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens. Een woonruimte met een gecombineerde woonkamer/keuken, een badkamer met wasmachineaansluiting, en een slaapkamer. Staatssecretaris Marcel van Dam nam het initiatief en zorgde voor een subsidieregeling voor woningbouwverenigingen voor de bouw ervan. Van het streefaantal 110.000 werden er ongeveer 77.000 gerealiseerd. In 1995 stopte de regeling definitief.



GESCHIEDENIS DE LANGE STALLEN

Tussen de Keizerstraat en Achter De Lange Stallen ligt de voormalige cavaleriestalling voor 264 paarden. Het 180 meter lange gebouw werd in 1765 voltooid als vervanging van oudere houten stallingen. Deze 'bemuurde' stal telde één bouwlaag met een zolderverdieping en was voorzien van staldeuren onder rondbogen.

Boven de staldeuren bevonden zich dakkapellen voorzien van luiken. De zolder werd gebruikt voor hooiberging. In de negentiende eeuw werd het gebouw met een verdieping verhoogd en ingericht als onderkomen voor militairen. In de kopgevels zijn de baksteenvlechtelingen van de oorspronkelijke opzet nog steeds zichtbaar. Vanaf de jaren tachtig werd woonruimte voor burgers gerealiseerd.

Bron: Erfgoed Breda

Projectleider grootonderhoud Rob van der Hout: "Het KPN gebouw en De Lange Stallen in de Keizerstraat hebben een relatie met elkaar."

Die relatie heeft direct te maken met de Mols Parking die aan de achterzijde van De Lange Stallen ligt. In 2004 werden er plannen gemaakt om op dit terrein een winkelgebied van 28.000 vierkante meter te realiseren. Die in de steigers staande ontwikkeling was voor WonenBreborg het signaal om eigenaar te worden van het KPN gebouw en daarmee positie te verwerven in wat er ging gebeuren. De Lange Stallen had de woningcorporatie eerder al in eigendom verkregen vanuit het bezit van de gemeente.

Pars: "We wilden het KPN gebouw transformeren naar woningen voor onze doelgroepen."

In de aanloop naar de plannen voor het Mols terrein zijn we De Lange Stallen tijdelijk gaan verhuren, zodat we herziening van dat gebouw konden meenemen."

"Het tijdelijk verhuren om dezelfde reden gold ook voor het KPN gebouw", vervolgt Pars. "Het contract liep af en het gebouw kwam grotendeels leeg. De voorgenomen ontwikkeling van het Mols terrein liet echter op zich wachten. Toen kwam de vraag op ons af wat gaan we met het gebouw doen."

"De gemeente wilde als onderdeel van de transformatie graag een levendige plint die zou bijdragen aan een aantrekkelijk gebied, ook in lijn met Houtmarkt, het gebouw er direct naast. Voor ons was het snel duidelijk; het is een omvangrijk gebouw, met te slopen en te behouden delen. Er zouden vrije sector woningen in komen en een deel commerciële of maatschappelijke invulling. We hebben het hier over functies die verder gaan dan waar wij ons op richten, namelijk betaalbaar wonen. We besloten het gebouw te verkopen aan een ontwikkelaar met als onderdeel van de verkoop de realisatie van sociale woningen, die we weer terugkopen. Dat worden er nu in totaal 51, waarvan een aantal sociale huur- en middeldure huurwoningen."

WonenBreborg startte met de plannen voor De Lange Stallen

Van der Hout: projectleider van De Lange Stallen vanaf het eerste uur: "We hebben 125.000 euro per woning geïnvesteerd. In totaal zijn er in De Lange Stallen zestig twee kamerwoningen, 22 studio 's en twee atelierwoningen gekomen. Dat zijn 24 woningen meer dan er waren." "De huur varieert van rond de € 632 voor de tweekamerwoningen en € 452 voor de studio 's (prijspijs 2023). Er wonen starters, jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen. Op de vrije markt zou de huur voor deze woonruimtes met deze kwaliteit aanmerkelijk hoger liggen."

Proces transformatie KPN gebouw aan de Oude Vest naar POST Breda en de restauratie van De Lange Stallen

1954

Oplevering PTT Telefonie, Oude Vest. Ter vervanging van het in 1944 door de Duitsers opgeblazen gebouw.

1980

Woningcorporatie WonenBreborg verkrijgt De Lange Stallen.

2004

De plantontwikkeling Mols terrein naar realisatie winkelgebied is het signaal voor WonenBreborg om het KPN gebouw te verwerven voor transformatie naar woningen.

2014

WonenBreborg schrijft tender uit voor KPN gebouw. Verkoop onder voorwaarde van het realiseren van sociale huurwoningen. Maas Jacobs en SDK Vastgoed winnen de tender en kopen het pand.

Restauratie en verduurzaming De Lange Stallen

2017

Start planontwikkeling en bestemmingswijziging De Lange Stallen

2022

Maart > start uitvoering

2023

Maart > oplevering



Foto WonenBreda



Eeuwenoude De Lange Stallen verduurzaamd naar label A+ en heringedeeld

De Lange Stallen kreeg een opvallende monumentale nieuwe onderdoorgang met een magnifieke schildering van Blind Wall Gallery. De onderdoorgangen die er eerst zaten, zijn dichtgemaakt. De nieuwe loopt door tot in de eerste verdieping. De zichtlijn die zo ontstaat loopt van de ene zijde van Breda Botanique naar de kapel in de Ginnekenstraat. Architect Marcel Snellenberg van Rienks Architecten stelde de onderdoorgang voor als onderdeel van zijn ontwerp voor De Lange Stallen. Van der Hout: "De onderdoorgang is toekomstgericht, met het oog op het moment dat het Mols terrein ontwikkeld is en geen parkeerplaats meer is."

Groot pluspunt is de verduurzaming. Een monument uit 1765 met label A + is bijzonder. Voorzitter Pars: "Dat verklaart ook wel waarom we die 10.5 miljoen nodig hadden."

Alle woningen zijn gasloos dankzij een aansluiting op het warmtenet. Omdat het een monument is, was het

isoleren van de woningen niet mogelijk op de gebruikelijke wijze. Van der Hout: "In de 40 centimeter dikke muren zit namelijk geen spouw. De buitenkant isoleren kon niet omdat het gebouw dan zijn karakter kwijtraakt."

"Er zijn warmte-terugwin units geplaatst, want er mochten aan de buitenzijde geen ventilatieroosters te zien zijn." Ook de kozijnen bleven ongemoeid. Van der Hout: "HR +++ glas was geen optie. Dus hebben we binnen een isolerende schil gemaakt met voorzetwanden, dakisolatie en tochtwerende voorzetramen met HR +++ glas. Er zit een 'huis' binnen het bestaande casco. Je hoort binnen zelfs geen straatgeluiden."

Het realiseren klinkt eenvoudiger dan het was. Van der Hout: "We konden voorafgaand geen volledige opname doen, omdat de woningen waren verhuurd. Daarbij is het een oud gebouw, waarin niets recht is." Gedurende de renovatie kwam Van der Hout

iedere week wel iets tegen dat om een specifieke oplossing vroeg. "Alles hier is maatwerk." Ook de planning laten samenvallen met ander groot werk zoals de aansluiting op het warmtenet vroeg de nodige aandacht.

Voorzitter Pars memoreert zijn wens voor zonnepanelen. "Die hadden we graag willen plaatsen. Het gebouw met zijn 180 meter lengte leent zich hier uitstekend. De commissie erfgoed stond het helaas niet toe. Ik vind die beslissing niet meer van deze tijd met de gestegen energiekosten en klimaatproblematiek." Het zou wenselijk zijn als hier integraler naar gekeken zou kunnen worden in de toekomst.

Vanwege de monumentale waarde was de erfgoed commissie scherp op meer zaken. Van der Hout: "Voorwaarde was dat de dakpannen hergebruikt zouden worden. Het merendeel was kapot. In overleg met een inspecteur mochten we gelukkig toen toch alles vervangen."

DE LANGE STALLEN

BOUWJAAR 1765 / **ADRES** KEIZERSTRAAT / **STATUS** PLANSFASE EN IN UITVOERING / **EIGENAAR** WONEN-BREBURG / **PAARDENSTAL** > **WONEN, BEDRIJVEN, ATELIERS** > **WONEN**



“De gevel geeft een gemêleerd tijdsbeeld van de historie. De voegen die niet los zaten moesten we laten zitten, dus het voegwerk is beperkt vervangen.”

Voor de cabrio vensters in de studio's op de bovenste verdieping kwam wel groen licht. “Het is een mooie oplossing om toch een gevoel van buitenruimte te hebben onder een schuin dak”, vindt Van der Hout. “Je kantelt het dakraam open, en klapt een klein balkonnetje naar buiten.” De dakkapellen die er zaten zijn weggehaald, ze hadden geen monumentale waarde.

Het realiseren van zoveel mogelijk woningen was om meerdere redenen van groot belang. Vanwege het grote tekort aan betaalbare woningen. En Van der Hout geeft aan: “Het plan wordt daardoor meer haalbaar. Daarom hebben we de bestaande structuur doorgezet, daar

heeft architect Marcel Snellenberg van Rienks Architecten een mooie rol in gespeeld. We hebben de twee kamerwoningen en de grote atelierwoningen gesplitst in studio's. Ideaal.” Deze aanpak was aanvankelijk niet vanzelfsprekend, bleek in de eerste overleggen met de gemeente over het bestemmingsplan. Van der Hout: “Er werd geopperd dat het gebouw geschikt zou zijn voor grote luxe woningen. Die passen échter niet bij onze huisvestingsdoelen, we zijn een sociale woningcorporatie. De gemeente liet het idee al gauw los. We hebben enorm veel medewerking van de gemeente gehad.”

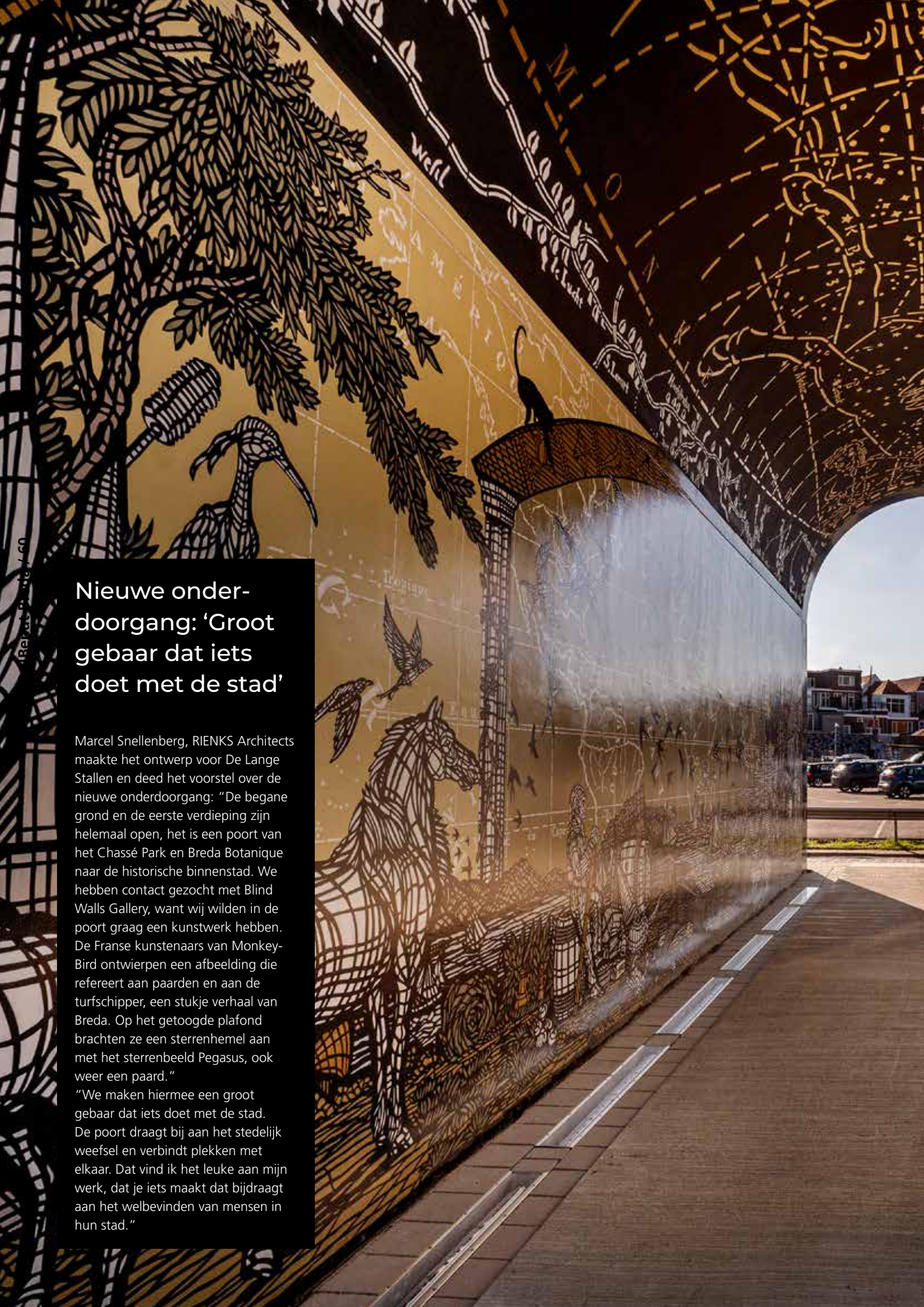
Pars: “Voor ons is het niet zo evident om in het centrumgebied sociale huur te realiseren. Over het algemeen zijn de locaties vaak duurder. Bij het verkrijgen van De Lange Stallen en het KPN gebouw was het realiseren van sociale huurwoningen een belangrijke overweging. Dat houdt ook verband met waar corporaties in het algemeen aan werken. Namelijk, je wilt een meer gedifferentieerde woonwijk en geen

ruimtelijke ordening naar inkomen, ‘de lage inkomens wonen boven het spoor en de hoge inkomens wonen elders’. Ook vanuit die differentiatie hebben we naar deze projecten gekeken, een uitgelezen mogelijkheid.” En met de 51 sociale huur- en middeldure huurwoningen in POST Breda en de 84 appartementen in De Lange Stallen heeft WonenBreborg die uitgelezen mogelijkheid gerealiseerd. ■

MEER TRANSFORMATIES VAN WONENBREBURG

■ **Transformaties bij Brabantse burenen: Notre Dame in Tilburg, pag 112**

■ **WonenBreborg: meer vastgoed ontwikkelingen door transformatie initiatieven (Vredeskerk - Tilburg, eigen kantoor Schorsmolen naar woonruimte, woning splitsen Hoge Vucht - Breda), pag 82**



Nieuwe onderdoorgang: 'Groot gebaar dat iets doet met de stad'

Marcel Snellenberg, RIENKS Architects maakte het ontwerp voor De Lange Stallen en deed het voorstel over de nieuwe onderdoorgang: "De begane grond en de eerste verdieping zijn helemaal open, het is een poort van het Chassé Park en Breda Botanique naar de historische binnenstad. We hebben contact gezocht met Blind Walls Gallery, want wij wilden in de poort graag een kunstwerk hebben. De Franse kunstenaars van Monkey-Bird ontwierpen een afbeelding die refereert aan paarden en aan de turfschipper, een stukje verhaal van Breda. Op het getoogde plafond brachten ze een sterrenhemel aan met het sterrenbeeld Pegasus, ook weer een paard."

"We maken hiermee een groot gebaar dat iets doet met de stad. De poort draagt bij aan het stedelijk weefsel en verbindt plekken met elkaar. Dat vind ik het leuke aan mijn werk, dat je iets maakt dat bijdraagt aan het welbevinden van mensen in hun stad."



EQUUSUS

PEGASUS

© 2015 [unreadable]



Visualisatie PK76 WAX

POST Breda



Karakteristiek wonen in binnenstad Breda

Impuls voor nog meer vergroening en dynamiek Oostflank Breda

Het voormalige postkantoor aan de Oude Vest kent iedereen wel. Vrijwel niemand weet dat PTT Telefonie vanaf deze locatie ál het telefoonverkeer in West-Brabant tot en met Zeeland onderhield. Een cruciaal knooppunt dat daarom tijdens de Koude oorlog een enorme atoomkelder kreeg. Een deel van de regionale telecommunicatie houdt KPN tijdens en na de transformatie in stand.

Het gebouw staat nu op een keerpunt: POST Breda wordt stedelijk wonen met

sociale huurwoningen en enkele penthouses met zicht op de Grote Kerk. Het krijgt een grote gezamenlijke binnentuin. In de plint komt horeca met terras, winkels en werkruimtes. De Kerkstraat wordt opgehoogd, zodat je naadloos oversteekt naar de al eerder getransformeerde Houtmarkt en het centrum.

Hier woon je op een steenworp afstand van de levendige Grote Markt, het groene Valkenberg en cultuur en film.

SDK Vastgoed en Maas Jacobs nemen gezamenlijk de locatie op de schop. Beide reageerden ieder met een eigen plan op de tender die de toenmalige eigenaar WonenBreda in 2014 uitschreef.

Ze kwamen als de twee beste uit de bus en sloten een samenwerkingsovereenkomst waarin ze hun kennis bundelen. De transformatie met deels sloop en nieuwbouw vraagt op zich al veel kunde, de atoomkelder maakt het nog ingewikkelder.

2014

Maas Jacobs en SDK hebben het KPN gebouw verworven van WonenBreda.

2014 – 2023

Planvorming
Tijdelijke werkruimte creatieve ondernemers
Tijdelijke huisvesting studenten BUas
Tijdelijke huisvesting Oekraïners

2023

Mei > start transformatie, sloop en bouw.

2025

Verwachte oplevering.

POST BREDA

BOUWJAAR 1950 / **ADRES** OUDE VEST 2-4 / **STATUS** IN UITVOERING / **EIGENAAR** ONTWIKKELINGSCOMBINATIE SDK EN MAAS JACOBS / **POSTKANTOOR** > **ATELIERS & BEDRIJFSRUIMTES** > **STUDENTENKAMERS** > **NOOD-OPVANG** > **WONEN, WINKELS, HORECA EN KANTOOR-RUIMTE**



3X GEBIEDSONTWIKKELING SDK VASTGOED

- **LUX, Strijp S in Eindhoven:** starterswoningen voor young professionals
- **Paleiskwartier in Den Bosch:** binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- **Spoorzone, Tilburg:** o.a. woontoren en tiny offices

3X TRANSFORMATIES MAAS JACOBS

- Nationale prijswinnende transformatie **Torenpassage naar 't Sas:** winkel, verblijf- en horecaruimte
- Transformatie kantoren Sociale Dienst naar **Gasthuyspoort:** appartementen, luxe woningen en een commerciële plint
- Transformatie Intersport Brejaart naar **Breemarkt Breda:** appartementen en commerciële ruimtes.



Visualisatie PK76 WAX

Hoe ontstond het idee om dit gebouw in een toch wat versteende omgeving deels te gaan transformeren?

Kris Maas, directeur Maas Jacobs: "Het is gewoon een heel gaaf gebouw, alleen al de uitstraling. Hier snap ik dat mensen de toegevoegde waarde van wonen in een transformatie zien. En het is meer dan het gebouw zelf. Je wilt alleen transformeren als het ook een toegevoegde waarde heeft, en dat heeft het hier zeker, ook voor de openbare ruimte. De impact op dit deel van Breda is groot. Als je hier over vijf jaar komt en je ziet dan wat hier gebeurd is in vergroening en dynamiek, dat is enorm."

"Onze investering, de plannen van de gemeente voor de vergroening in de openbare ruimte, Breda Botanique, Houtmarkt en De Lange Stallen die al klaar zijn. De plannen die eraan komen voor de Mols parking, al die ontwikkelingen zullen elkaar versterken."

Niels Langenhuizen, management lid SDK Vastgoed: "Je ziet zeker bij het te transformeren deel zaken die historische waarde hebben en die goed passen bij het stadsgezicht. Je krijgt in dat deel een heel ander soort ruimtes dan dat je in een nieuwbouw maakt. En wat ik persoonlijk ook wel tof vind is, dat dit echt stedelijk wonen is in het hart van Breda. Er komen woningen in

verschillende prijsklassen. Welke portemonnee je ook hebt, je vindt hier een karakteristieke plek om te wonen. Dat is ook de kracht." "De levendige plint zorgt voor dynamiek aan de straatzijde. En met het verhogen van de Kerkstraat verdwijnen de trapjes en andere obstakels. Je krijgt een lekkere flow door de stad, je zorgt ervoor dat mensen makkelijk dat rondje gaan maken, dat het onderdeel wordt van het stadscentrum."

Het gebouw heeft straks een grote gezamenlijke binnentuin van 1000 vierkante meter.

Langenhuizen: "Dat was een doelbewuste keuze. Door de carrévorm van het gebouw kunnen we van het binnenterrein een rustpunt maken voor de bewoners, waar ze kunnen genieten weg van de drukke binnenstad. De tuin zorgt voor een verkoeling. Dat doen we niet af met een grasveldje. Landschapsarchitect MTD maakt het ontwerp, zodat het kwaliteit krijgt. Zij deden



Een mooie, complexe opgave waar we met het ontwerp een schitterende oplossing voor hebben gevonden.

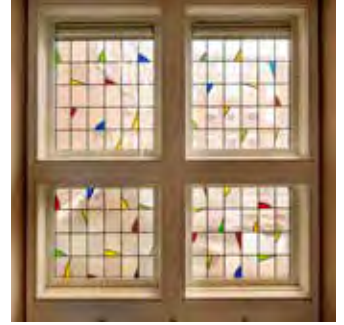
- Niels Langenhuizen

ook het ontwerp voor Landgoed de Klokkenberg Breda Zuid. We zetten in op ontmoeten. Door de balkons aan de binnenkant te maken, creëer je ook daar ruimte voor groen. Onder de binnentuin kunnen de bewoners straks hun auto's en fietsen parkeren. De vergroening in de Kerkstraat nemen we ook mee."

Waarin hebben jullie elkaar gevonden in dit project?

Langenhuizen: "Maas Jacobs heeft de door WonenBreda uitgeschreven tender gewonnen, waarna we er een gezamenlijke ontwikkeling van hebben gemaakt. Daarin komen de ervaring van Maas Jacobs in transformaties in onder meer Breda en onze ervaring met binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen samen."

Maas: "POST Breda is een transformatie én nieuwbouw in een. Hoe verbind je die met elkaar? Dat is een flinke puzzel



en dan is het prettig dat je vanuit twee partijen kennis in kunt brengen."

De atoombunker kwam al even voorbij, die maakt het complex?

Langenhuizen: "Het deel dat onder het te behouden stuk zit blijft er sowieso. Dat maakt het wel lastig. Je gaat nieuwe en oude fundaties met elkaar laten samenwerken, naast en op een oude atoombunker. Dat is een mooie en complexe opgave, waar we met het huidige ontwerp een schitterende oplossing voor hebben gevonden."

Maas: "Daarnaast liggen er, mede als gevolg van de voormalige functie van het gebouw, veel kabels en leidingen in het gebouw en in openbaar gebied. Deels blijven die liggen en deels worden ze verlegd als gevolg van de nieuwe gebouwcontouren. Je moet ingrepen doen en dat mag elders in de regio geen problemen veroorzaken."

Het gebouw was in eigendom van WonenBregburg die straks sociale huurwoningen gaat verhuren en de gemeente faciliteerde het plan. Hoe verloopt de samenwerking?

Langenhuizen: "Als je zoiets gaat doen dan moet je elkaar de ruimte geven. Want je komt gewoon dingen tegen die je niet had verwacht. Dat vind ik ook de kracht van de samenwerking tussen ons, maar ook in de samenwerking met de gemeente en

WonenBregburg. We zijn in staat om samen de flexibiliteit te zoeken."

Eerder heeft de gemeente een tijdelijke vergunning verleend voor 43 kamers voor studenten van de BUAs. Het stond inmiddels weer leeg en WonenBregburg vroeg of zij hier gevluchte Oekraïners kon opvangen. De transformatie was nog niet gestart en zo heeft WonenBregburg hier driekwart jaar Oekraïners en statushouders kunnen huisvesten.

"WonenBregburg is een belangrijke partner die enorm heeft bijgedragen aan het succes van POST Breda, als verkoper maar ook als grote afnemer van POST Breda", vervolgt Langenhuizen. "Zij stimuleren op een geweldige manier het project door het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen."

"Zeker is dat geweldig", beaamt Maas. "Ook de gemeente faciliteerde het plan. Ieder heeft zijn eigen rol. Zo'n plan als dit wordt alleen een succes als er onderling vertrouwen is. Dat je, als je ergens tegenaan loopt, elkaar kunt bellen, gaat zitten en het samen oplost. Vertrouwen en oplossingsgericht samenwerken zijn grote succesfactoren om een transformatie goed te doen."

Inmiddels zijn in mei 2023 de bouwwerkzaamheden gestart. ■

TRANSFORMATIE, SLOOP EN NIEUWBOUW POST BREDA

■ **Transformatie > Hoek Oude Vest – Keizerstraat**
46 appartementen
Levendige plint met horeca en winkels

■ **Sloop en nieuwbouw > Hoek Kerkstraat – Akkerstraat**
22 sociale huur en 29 middel dure huurwoningen
Levendige plint met horeca en kantoor

■ **Binnentuin 1000 m²**
Met daaronder parkeerruimte



Zo'n plan als dit wordt alleen een succes als er onderling vertrouwen is.

- Kris Maas



BREDA BOTANIQUE

Wonen, werken, logeren, film kijken, lunchen in voormalige Chassékazerne

Wat te doen met een rijksmonument dat kazerne is geweest, verschillende maatschappelijke en tijdelijke functies had, en uiteindelijk leeg stond op het gemeentelijke Stadsarchief na? Een schitterend gebouw dat wat afzijdig van Chassépark staat en vanaf de Keizerstraat nauwelijks opvalt?

Eigenaar Gemeente Breda zette het in 2016 te koop in een tender met een 'prijsvraag': de koper geeft het rijksmonumentale gebouw een nieuwe functie waardoor het zichtbaar blijft voor iedereen en mensen hier naartoe willen komen. Het liefst ontstaat er een verbinding tussen Chassé Park, Keizerstraat en Achter De Lange Stallen.'

"Wonen zou ook heel fijn zijn, maar we hebben geen harde functies opgelegd", haalt projectmanager van de Gemeente Breda Nora van de Griend de kern van de tender verder aan. Zij en Ruben Donselaar, regio-manager bij ontwikkelaar Synchron dat de tender won, kijken terug op de ontwikkeling. Is Breda Botanique geworden wat de gemeente wenste?

Wat maakte het voorstel van Synchron bijzonder?

Van de Griend: "Van de elf inzendingen sprong Synchron eruit onder andere vanwege de botanische kas. Dat is echt uniek, een ruimte aan het gebouw toevoegen, die niet alleen voor de locatie maar voor heel de stad

een huiskamer gaat worden. De verbinding naar het centrum werkt echt, je ziet dat voorbijgangers vanuit het Chassé Park door de kas naar de Keizerstraat lopen, die nu ook een fantastische doorgang heeft naar Achter De Langen Stallen met die Blind Wall schildering gemaakt door Monkeybird Crew. Franse kunstenaars die zich lieten inspireren door De overgave van Breda van Velasquez."

En waardoor viel het oog van Synchron op dit object?

Donselaar: "Synchron wil gebouwen en gebieden ontwikkelen die een positieve impact hebben op mens, natuur en maatschappij. Breda Botanique past ons dus heel goed.





'Dit rijksmonument in de binnenstad trok meteen onze aandacht.'

- Ruben Donselaar, regiomanager bij ontwikkelaar Synchroon

'Koers zetten en met elkaar die koers behouden.'

- Nora van de Griend, projectmanager van de Gemeente Breda

Botanische kas als huiskamer voor bewoners én passanten

We ontwikkelen graag in stedelijk gebied en Breda is een belangrijke stad voor ons. We vinden het extra leuk als er een oude identiteit is omdat je die heel vaak goed kunt gebruiken voor de nieuwe ontwikkeling. Dit rijksmonument in de binnenstad trok dus meteen onze aandacht."

Zo'n tender uitvraag is veelomvattend, wat viel jullie op? Donselaar: "De gemeente wilde hier, ik weet het woord nog precies, licht dynamische functies. We hebben er veel over vergaderd; wat zou de gemeente ermee bedoelen? We wilden natuurlijk iets bedenken dat de vraag van de gemeente beantwoordt. Je wilt dynamiek, het Chassé Park is vrij rustig dus het mag ook weer niet te wild worden."

Het gebouw is 100 meter lang en heeft vier zijbeuken. Lange gangen verbinden de ruimtes. Er liggen randvoorwaarden voor de invulling. Jullie mochten twee ochtenden in het gebouw komen kijken en hadden verder alleen de tekeningen. Hoe pak je zo iets aan?

"We hebben direct een team van professionals samengesteld met onder meer landschapsarchitect Steven Delva. Wat ons erg bezighield was de begane grond. Als je bijvoorbeeld in een vleugel functie A doet en in de volgende B, en je moet van de ene naar de andere kant, dan ga je altijd die lange gangen door. Als we Chassé Park met de binnenstad willen verbinden is een plek nodig waar dat kan. Dat je vanaf die plek heel makkelijk naar de film gaat of een koffie drinkt, of naar een winkel gaat."

"We zochten een hart voor het gebouw. Op een zeker moment hadden we letterlijk midden in het ontwerp een hart getekend voor horeca, hotelsuites en commercie. Steven Delva opperde al vrij snel om daar een kas aan toe te voegen. Hij maakte een visueel van de kazernegevel met daarin een kas geprojecteerd, 'kijk, dit gevoel kan het krijgen.' Wij waren direct enthousiast!"

De meeste van de 65 appartementen zijn 43 vierkante meter groot, vanwaar die keuze?

"Het zijn compacte woningen bedoeld voor starters. Je hebt de kas als woon- en werkkamer erbij. Tussen de zijbeuken hebben de bewoners twee grote privé binnentuinen. Wasruimtes zijn gezamenlijk en er zijn deelauto's."

"De uiteindelijke eigenaar heeft inwoners tot 35 jaar voorrang bij de verhuur gegeven. Een gouden zet vind ik, want daarmee krijg je doelgroepen in het Chassé Park die er eerder nog niet waren."

Van de Griend: "We hadden inderdaad in de uitvraag gesteld dat de woningen voor de jonge stedeling zouden zijn die niet gehecht is aan bezit maar bereid is om te delen."

BREDA BOTANIQUE

BOUWJAAR 1898 / **ADRES** PARADE 12 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** VVE / **KAZERNE** > **LEEG** > **TIJDELIJKE FUNCTIES** EN **MUSEUM** > **WONINGEN**, **BOTANISCHE TUIN**, **HOTEL**, **STADSARCHIEF**, **FILMHUIS**, **HORECA**



Visuele strategie Synchron - Ruben Donselaar

Het gebouw is een Rijksmonument. Behoud ervan op de langere termijn was ook een wens van de gemeente. Wat betekende dat?

“In onze aanbidding hebben we onze inspanning beloofd om voor het hele gebouw één eigenaar te vinden”, zegt Donselaar.

“Dat was vanuit de tender een wens met een daaraan gekoppelde score”, vult Van de Griend aan.

“Dat snap ik ook heel goed, dit rijksmonument moet er nog eens 100 jaar staan. Met één eigenaar is het onderhoud en beheer beter te doen dan met meerdere eigenaren die ieder op hun eigen moment onderhoud doen, al dan niet grondig of minder grondig.”

Van de Griend: “Bij het opsplitsen van het eigendom loop je het risico dat eigenaren afhaken. Dus wilden we een toekomstbestendige eigenaar die dit gebouw omarmt en er voor de lange termijn voor zorgt.”

In een Rijksmonument heb je als ontwikkelaar veel minder vrijheid. Hoe pakte dat uit?

Donselaar: “Het is een interessante puzzel waarbij historie, kwaliteit en haalbaarheid steeds afgewogen moet worden. We zijn bijvoorbeeld lang bezig geweest met toestemming om in twee zijbeuken van twee ramen deuren naar de kas te mogen maken. Kleuren kiezen, details als roosters, de vensters waar we de voorzet ramen wilden vervangen voor dubbel glas, het vraagt allemaal extra overleg. En aan de andere kant, bij een bezichtiging ontdekte de architect boven de verlaagde plafonds, troggewelven. Een prachtige ontdekking die we restaureerden en zichtbaar maakten.” Van de Griend vult aan: “Het behoud en het terugbrengen en de waardering voor bepaalde elementen, daar scoorden jullie het allerhoogste op in de tenderprocedure.”

Jullie hebben getransformeerd tijdens de COVID19 periode. De kosten stegen

met tientallen procenten. Hoe hield je het project dan toch rendabel?

“Daar zat een grote uitdaging in”, stelt Donselaar. “Het team is er bijzonder goed in geslaagd het gebouw goed te ‘lezen’ en het maximaal te gebruiken. Het bouwbudget werd zorgvuldig uitgegeven. Ingrepen als het verplaatsen, weghalen of toevoegen van muren bijvoorbeeld, werden alleen uitgevoerd wanneer het echt nodig was. Aan de opbrengstenkant is iedere vierkante meter maximaal benut.”

“Het was een hele opgave”, beaamt Van de Griend. “Die woningen werden wel verhuurd. Jullie hadden veel meer moeite hier horeca en commerciële partijen binnen te krijgen. Dat werd in die onzekere periode steeds spannender.”

“Op een gegeven moment kwam het geluid van Synchron, ‘we kunnen de hotelsuites niet afgezet krijgen, mogen we er woningen van maken?’ Mijn reactie was, nou, eigenlijk niet, je hebt een prijsvraag gewonnen met



De onder de verlaagde plafonds verborgen troggewelven zijn weer zichtbaar.



Entree vanaf de Parade naar hotel, Teds Place en de kas

een specifiek functioneel programma waar je heel hoog op gescoord hebt waaronder de kas, maar met name ook met de hotelsuites." "Die vasthoudendheid vonden we best lastig", zegt Donselaar. "Eenzijds dachten we, kom op, we moeten het met elkaar oplossen, gemeente stel je wat flexibeler op. Aan de andere kant was het goed dat de gemeente dan stand houdt, zo hebben we de prijsvraag gedaan, en het bewijs is er. Door te volharden is het gelukt."

Hebben jullie over en weer tips voor elkaar?

Van de Griend: "Ik denk dat we elkaar vanaf het begin heel open en transparant hebben opgezocht. En, zonder wrijving geen glans zeg ik altijd. Een paar keer hebben we tegen elkaar gezegd, we hebben hierover al zo vaak heen en weer gepraat, nu gaan we aan tafel zitten en gaan de kamer niet uit voordat we eruit zijn."

Donselaar: "Ik heb geen tip, maar vooral een positieve ervaring. Voor onze perspec-

tieven als ontwikkelaar is het belangrijk dat er een gespreksleider is die mandaat heeft, die verstand van zaken heeft, die goed bereikbaar is en in goed contact staat met het bestuur als dat nodig is. Waardoor je in een vergadering ook richting kunt kiezen en keuzes kunt maken. Ik denk dat dat bijzonder goed gegaan is hier." Van de Griend: "Koers zetten en met elkaar die koers behouden."

"We zien regelmatig in de praktijk", vervolgt Donselaar, "dat wat is gerealiseerd enorm afwijkt van het winnende plan, van wat eerder bedacht was. Dat is lastig voor de markt, lastig voor de overheid, lastig voor iedereen die betrokken is. De vasthoudendheid hier, die wij soms moeilijk vonden, heeft heel goed uitgepakt, je maakt wat je belooft." ■

'Bij de opening stond ik hier en ik zei yes!, dít is zoals we het hebben bedacht en bedoeld. Je voelt dat het sfeertje goed is.'

- Nora Van de Griend





[Qn]Benut Breda / 70

Visualisatie Synchron - DELVA



GESCHIEDENIS CHASSÉKAZERNE

1898 - 1899

Bouw Chassékazerne

1993

Geen kazerne meer

1996

Opvang statushouders

1998

Vestiging Breda's Museum en Stadsarchief

2016

Breda's Museum en MOTI worden Stedelijk Museum Breda, locatie Boschstraat

2016 - 2017

Gemeente Breda schrijft tender uit voor herbestemming, Synchron wint de tender en koopt het pand

2018 - 2021

- Planontwikkeling
- Placemaking door creatief bureau Goedzooi in 'Tussentijd' met werksessies, maatschappelijke en culturele evenementen.
- Tijdelijke huisvesting zzp-ers

2022

Start transformatie

2023

Oplevering en opening
Invulling Breda Botanique

Begane grond

- 13 appartementen, botanische kas, Teds Place, Filmhuis en Stadsarchief

1e verdieping

- 47 appartementen en Stadsarchief

2e verdieping

- 5 appartementen en 19 hotelsuites

Ontwikkelteam

- Synchron, projectontwikkelaar
- Nico de Bont, restauratie aannemer
- 1meter98, architect
- Delva Landscape
- Architecture & Urbanism
- QX Real Estate, belegger



Botanische kas: situatie voor en na





Sippien Baarsma, een ondernemer die geen ontwerper is en ook geen horeca-opleiding heeft, ontwierp het interieur van de Streetfood Club in het voormalige Grand Theatre aan het Van Coothplein. Een uitbundig interieur met grote gebaren zoals de nieuwe balkons op het bestaande podium in de voormalige theater- en bioscoopzaal. Alles sluit naadloos aan bij de Art Deco en Moorse sfeer van het gebouw, dat in 1921 werd gebouwd.



De nieuwe balkons boven het bestaande balkon

1919 - 1921

Ontwerp en bouw theater/ bioscoop, Architect F.P. Bilsen

1968

Door een brand en renovatie veel verlies van oorspronkelijke monumentale inrichting

1976 - 1980

Toevoeging drie kleine zalen, opnieuw afbreuk aan monument

2007 - 2008

Vertoning laatste film, ondernemer Ouborg eigenaar

Grand Theatre krijgt stijlvol, nieuw leven in The Streetfood Club Breda



Streetfood eten in luxueuze, uitbundige omgeving

Baarsma is mede-eigenaar van de Streetfood Club in Utrecht en Breda. Breda is een bekende spot. "Beers & Barrels in de voormalige brouwerij Driehoefijzers is een concept van ons. De uitvoering ervan was een heel goede ervaring met de stad en de mensen. Inmiddels heeft het andere eigenaren."

Een locatie zoeken in Breda voor hun 2e Streetfood Club lag daarom voor de hand. "We vonden het Grand bij toeval tijdens een bezichtiging van een pand erachter. We keken naar buiten en we zagen het ineens."

Onder de verlichting met grootse witte bollampen in koperkleurige armaturen en de kleinere Tiffany-achtige hanglampen, staan de bar en tafels met marmeren bladen met daaromheen met pluche beklede stoelen in oudroze en diepgroene kleuren. Parketvloeren wisselen af met groen geglazuurde tegelvloeren en de oude Arte Deco tegels. Muurschilderingen van exotische planten en dieren en de metershoge palmen zorgen voor een botanisch tropische sfeer.

Op het voormalige bioscoop balkon zweeft een grote luchtballon. Aan de overzijde 'hangen' twee nieuwe balkons boven het oude balkon met bij elkaar 70 zitplaatsen. Met hun organische vormen zijn het drie objecten op zich. Baarsma: "Drie kunstacademie studenten werkten mijn ideeën uit. De vorm deed me

gelijk aan Gaudi denken." Specialisten in constructie en akoestiek voerden het ontwerp uit.

En niet alleen voor het balkon werden ontwerpers en makers gezocht. "Interieurbouwers voor de bars, specialistische aannemers en kunstenaars die de wanden beschilderen. Over de meubels en verlichting besliste ik weer met anderen en ook het tapijt ontwerpen en bedrukken deed een aparte partij. Het ontwerp voor de kooi met bloemen en pauwen in de vide van het monumentale trappenhuis was een individuele opdracht. Er was een meisje voor de planten. En ik wilde ook drie oude Franse ramen plaatsen. Tot de laatste dag vond ik het spannend of alles goed zou gaan en bij elkaar zou passen."

Zeg je Grand Theatre dan zeg je Rijksmonument. Baarsma's plannen lagen onder het vergrootglas.

"De samenwerking met de Gemeente Breda was heel goed. De aanpak van de akoestiek om geluidsoverlast te voorkomen, was een ingrijpend onderdeel van de plannen. De wanden met pilaren in de zaal bijvoorbeeld kregen voorzetwanden. De plaats van die pilaren zijn geaccentueerd in de voorzetwand, zodat het bouwritme van het pand herkenbaar bleef."

"De raampartijen in de zaal mochten we aanbrenge onder voorwaarde dat er lamellen op zouden komen om de lichtinval

te beperken. Monumentenzorg vond te veel lichtinval afbreuk doen aan de oude functie als theaterzaal."

De entree en achterliggende ruimtes en het indrukwekkende trappenhuis met glas in lood en Art Deco elementen kregen nieuwe allure met Baarsma's aanvullingen. Het vilt op de wanden, verkleurd en gevlekt door lekkages, werd vervangen. "Daar hebben we stad en land voor afgezocht, ik wist niet eens waar ik moest beginnen, welk bedrijf kan dat nog?!"

"Het was megacomplex, alleen al door de grootte van het gebouw, het ontwerp, de logistiek in de uitvoering ervan en het vinden van specialisten.

De stop door corona en het weer oppakken duurde lang, omdat aannemers en bouwers niet direct weer konden aansluiten. En dat alles in een gebouw met monumentale waarde. Iedere beslissing was veel complexer dan in elk ander project dat ik deed. Terecht, want ik zou het echt verschrikkelijk vinden als iemand hier binnenkomt en zegt 'ik wil een andere tent, gooi alles er maar uit'. Het monumentale en de prachtige elementen zijn juist de charme van het pand." ■

2016 - 2019

Boekhandel en lunchroom door boekenspecialist Grietje Braaksma, vaak gast bij DWDR

2019

Start planvorming The Streetfood Club

2020 - 2023

Uitvoering en opening

THE STREETFOOD CLUB
BOUWJAAR 1912 / ADRES VAN COOTHPLEIN 17B / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR BROMES ONROEREND GOED B.V. / BIOSCOOP GRAND THEATER > BOEKHANDEL & HORECA > LEEG > HORECA





OnStage Experience & Bar achter Ginnekenstraat 88

Unieke belevenis met show, licht en muziek



Gemeente Breda verstrekt
een subsidie
en werkt mee aan
uitnodigende,
sfeervolle plek

OnStage Experience & Bar dat William Watts bedacht en neerzette, is een intense ervaring in een specifieke setting. Alles wat je ziet en hoort draait rond de dance- en DJ-scene van de Tiësto's, DJ Hardwells en Sam Feldts van deze wereld. "Het is een nieuw leisure concept voor in de binnenstad van Breda. Bezoekers maken een unieke belevenis mee met show, licht en muziek, waarin ze voor eventjes zelf DJ zijn."

Watts was gedurende zes jaar zelf DJ. Het hoogtepunt was het Full Moon Festival Kokomo Beach op Curaçao, waar hij voor 3000 man draaide. "Ik was absoluut beginnend maar ik zat dicht bij de bekende DJ Sam Feldt en zag zijn ontwikkeling naar de wereldtop. Hij komt uit Den Bosch en heeft even in Breda gewoond. We liepen samen stage op Curaçao."

De OnStage Experience speelt zich af op 350 m². In een zeer mooi door Maas Jacobs getransformeerd Rijksmonument. Bezoekers, vaak jonge mensen tussen de 17 en 25 jaar, worden ontvangen in de lounge bar, waar de festivalitems direct al een unieke achtergrond voor schitterende selfies vormen.

Daarna lopen ze in groepjes van acht personen door zeven kamers. De eerste kleine kamer is een nabgebouwd smal, vies en benauwend steegje met graffiti. Je staat daar voor de 'gate', de deur van de club, en wordt van top tot teen bekeken of je wel de juiste kleding aan hebt.

In de volgende ruimte ontvangt tourmanager Julia iedereen in een clubsfeer. "Dan sta je wel even te kijken van, wow wat is dit allemaal. Harde muziek, lichten, lasers en beelden van festivals en de artiesten die Brabant heeft voortgebracht. De tourmanager neemt je mee op reis door het artiestenbestaan van backstage naar de main stage." Julia is virtueel en de DJ-beelden worden gevideomapt op diverse vlakken zodat je je echt midden in de club waant.

De clubsfeer in alle kamers sleept de bezoekers overdonderend mee in de experience. De photobooth kamer is het populairst. "Je kunt hier de meest actieve en creatieve, gekke foto's maken."

Watts wil uiteindelijk de experience op meer plekken in Nederland introduceren. "Het is een schaalbaar concept. Heel de attractie en de software erachter zijn zo gebouwd dat je het kunt oppakken en in een andere locatie kan wegzetten. Als Maastricht een André Rieu experience zou willen dan kunnen wij met dit systeem in Maastricht een André Rieu setting maken."

Archieffoto herenhuis uit 1900.
Het gerestaureerde herenhuis
vanaf de straatzijde

OnStage Experience & Bar trekker in deze hoek van de Bredase binnenstad.

De OnStage Experience van William Watts ligt achter het monumentale op Ginnekenstraat 88. Je vindt het wanneer je de poort in het pand door loopt. Het herenhuis uit 1900 heeft een gevel in Lodewijk XVI-stijl met een kroonlijst met consoles en festoenen. In de 21ste eeuw raakte het in verval nadat kledingzaak Circles vertrok. In 2022 en 2023 is het volledig hersteld door Maas Jacobs. De voorzijde aan de Ginnekenstraat staat nog leeg maar de verwachting is dat daar snel een invulling gaat komen.

Watts bekeek verschillende panden, voordat zijn keuze op de Ginnekenstraat viel. Criteria waren: veel aanloop, een pand met hoge plafonds waar lichten in te hangen zijn en een minimaal oppervlak van 350 vierkante meter.

“Ik kreeg een tip over de Ginnekenstraat, het was inmiddels prachtig verbouwd.. Ik had een panklaar concept voor de OnStage Experience liggen. Het enige punt was dat ik een geschikte ruimte moest vinden waar ik het kon uitvoeren.”

Het pand was perfect, OnStage Experience was een feit. “De horecaverunning en daarmee de openingstijden konden worden aangepast waardoor het gebruik zoals ik had voorgesteld ook paste.”

“De gemeente werkte mee omdat ze de toegevoegde waarde zien van een toeristische trekpleister op deze plek in de stad. Er komt in deze hoek méér leisure.

Het is een mooie nieuwe aanvulling voor de binnenstad naast winkelen en horeca. “Een bezoeker van de binnenstad kan zijn dag winkelen en lunchen uitbreiden met een experience bij OnStage. Ook kunnen mensen hier wat drinken en de experience doen voordat ze gaan stappen.” De reacties zijn enthousiast, bezoekers vinden de clubsfeer een waanzinnig spektakel. Watts: “In de eerste vijf maanden dat ik hier zit ontvang ik al 3000 bezoekers!” ■



ONSTAGE EXPERIENCE & BAR
BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES GINNEKENSTRAAT 88 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR QUATTRO DUCHI
VASTGOED B.V. / WINKEL > DJ VERRASSING



Links op de archieffoto is naast de achtergevel van De Lange Stallen het pakhuis te zien waar nu Dagje uit Breda zit.



Pandeigenaar Ody van den Broek (links) en Sandor van den Brand, directeur Dagje uit Breda

Toen het pakhuis een fietsenstalling werd, maakte de Rotterdamse illustratrice Ilse Weisfelt een mural op de gevel. Het pakhuis ligt achter De Lange Stallen, voormalige paardenstal bij de Chassékazerne. Vandaar een mix met een ruiter op een fiets en een fietser op een paard. De mural is onderdeel van de BlindWallGalaxy.

Dagje uit Breda begon in 2019 als een online platform. Je kon je inschrijven voor activiteiten en uitjes bij allerlei ondernemers uit Breda en omtrek en regelde je restaurant of overnachting in één moeite door. Een idee uitgetekend op een bierviltje en lang gerund door Sandor van den Brand en Vincent Olde Loohuis. Een kleine vier jaar later is Dagje uit Breda een groot evenementenbureau in een voormalig pakhuis in Achter De Lange Stallen. Je doet er een drankje voor of na je citygame Kraak de Kluis, het hakbijl gooien of na het botvieren van je frustraties in de Smash Room.

Van den Brand is inmiddels enig directeur en met ruim twintig medewerkers zorgt hij ervoor dat jij het helemaal naar je zin hebt. Van den Brand: "Je kunt kiezen uit 75 spellen. Ongeveer de helft ontwikkelden we in de afgelopen jaren zelf. De overige spellen zijn van andere ondernemers en kun je via ons boeken."

"Onze eerste eigen activiteiten waaronder de Smashroom startten we in het voormalige postkantoor aan de Oude Vest. Met ons laatste spaargeld hebben we daar iets moois neergezet en dat ontplofte, vooral de Smash Room. Die werd een regelrechte hit en haalde zelfs de landelijke media. Het concept van de boel slopen komt uit Amerika. We openden de Smash Room tijdens corona. Het was een perfecte uitlaatklep, zeker tijdens de lockdowns."

Het evenementenbureau trekt veel, heel veel bezoekers; per week zo'n 80 groepen voor de Smash Room, en twintig groepen voor het hakbijl gooien.

Monumentaal interieur pakhuis weer zichtbaar

Ongepolijst sfeertje bij Dagje uit Breda

Van den Brand: "We zijn er voor bedrijfsuitjes, teambuilding en vrijgezellenfeesten. Kom je met z'n tweeën of vieren dan hebben we ook interessante activiteiten."

Op de nieuwe locatie kreeg de Smash Room een make-over. "Samen met ontwerpers die ook de spookhuizen in Walibi Fright Night bedenken, hebben we er een experience met voice-over en lichteffecten van gemaakt. In zijn bruine kroeg neemt Johan de Jager je mee in zijn verhaal waarom mensen bij hem de voorraad slopen." Leuk detail, aanvoer van voldoende glaswerk is verzekerd, het komt van de horeca om de hoek aan het Van Coothplein.

Van den Brand huurt het pand met een oppervlak van ruim vierhonderd vierkante meter van eigenaren Ody van den Broek en Jaco Balemans, die het in 2008 verworven. Van den Broek: "Ons initiatiefplan voor sloop en nieuwbouw keurde de gemeente af. Het wil dit soort panden, volgens mij is het uit 1873, graag behouden voor de binnenstad. In 2009 kwam er een fietsenstalling in, tien jaar later gevolgd door vier ateliers van Cultureel Vastgoed Beheer CLIB, tot 2022."

Van den Broek en Van den Brand vonden elkaar via een makelaar. Van den Broek: "We wilden al langer naar een meer definitieve bestemming voor het pand. We hebben wat contacten met makelaars

gelegd met de vraag, 'joh als er iemand voorbij komt die het ziet zitten om dit te huren, liefst in zijn geheel, stuur 'm door'. Een bevriende makelaar kwam met Dagje uit Breda. En het klikte met Sandor vanaf het allereerste moment."

"Hij is een jonge, enthousiaste ondernemer, die groeit en vooruit kijkt. We maakten een mooie deal met elkaar.

Pakhuys Vastgoed zou het dak renoveren en de fietsbrug, die er nog van de fietsenstalling inzat, vervangen door een open trap. De rest van de verbouwing was voor Sandor. In ruil daarvoor kreeg hij een huurvrije periode en in het eerste jaar een korting op de huur, zodat hij kon investeren."

Van den Brand: "1 april 2022 kreeg ik de sleutel en we gingen eind juni met de begane grond open. Het was een heel intensieve periode met verbouwen en inrichten. We haalden wanden weg en lieten authentieke delen zitten. Iedere verdieping is nu één grote ruimte met in het midden een open trap."

Ook al was het intensief, Van den Brand heeft plannen voor groei. "Ik heb andere steden zoals Rotterdam, Antwerpen en Eindhoven vastgelegd. Zodra het hier goed loopt gaan we daar ook Dagje uit neerzetten." ■

Meer over de vastgoedplannen waar Ody van den Broek aan werkt, zie **pagina 84**.

DAGJE UIT BREDA
BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES
ACHTER DE LANGE STALLEN 33 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR
PAKHUYS VASTGOED B.V. / KOETS-
HUIS > FIETSENSTALLING > HORECA

Het ontwikkelen van vastgoed voor transformaties is interessant én complex. Welke wensen en doelen hebben ontwikkelaars en opdrachtgevers voor ogen? Wie wordt de nieuwe gebruiker en wat heeft hij nodig? Wat mag wel en niet bij historische panden? Zijn er bouwtechnische vraagstukken en wat zijn hiervoor de oplossingen?

De antwoorden hierop vormen het fundament voor een succesvol resultaat.



[VAST]GOED IN ONTWIKKELING

101 | Benut Breda / 81

PAG 82

WonenBredurg wil met transformaties betaalbaar wonen creëren

PAG 84

Ody van den Broek: 'Leefbaarheid is een kritieke waarde in transformaties'

PAG 86

Familie de Pree ontwikkelt en transformeert met warm hart voor het centrum

'Prettig en betaalbaar wonen met elkaar, dat staat bij voor ons voorop.'

- Hans Pars,
bestuursvoorzitter
woningcorporatie
WonenBreborg



Woningcorporatie WonenBreborg

Transformeren naar betaalbare woonruimtes voor kleine huishoudens

Het verwerven en zelf transformeren van vastgoed is een van de manieren waarop WonenBreborg de vraag naar kleine, betaalbare woonruimtes voor kleine huishoudens invult. De woningcorporatie met ruim 27.000 woningen en minstens twee keer zoveel huurders in Breda en Tilburg maakt hiermee tegelijkertijd een duurzame keuze en behoudt gebouwen met een verhaal.

Het liefst transformeert WonenBreborg zelf. Toch verwierf het in 2022 de Vredeskerk aan de Ringbaan West in Tilburg. Sinds maart van dat jaar wonen er starters.

In opdracht van een investeringsmaatschappij die de kerk in 2019 kocht, ontwierp Bedaux de Brouwer 39 studio's aan weerszijden van een grote gemeenschappelijke ruimte in het midden. Hier kunnen bewoners werken of kleine events organiseren. In de voormalige doopkapel kwam een grotere woning.

Bestuursvoorzitter Pars: "We zagen hier de mogelijkheid om onze doelgroep prettig te huisvesten. De huidige huurders betalen een commerciële huurprijs. Wanneer een woning leegkomt verlagen we de huur zodat de studio's betaalbaar zijn voor onze doelgroepen."



Foto's: Vredeskerk | Riesjard Schropp



Visualisatie RIENKS Architects

'We gaan de gevel open maken. Door de kantoren en smalle ramen maakt het gebouw nu een wat gesloten indruk.'

- Marcel Snellenberg van RIENKS Architects

Aanzicht na transformatie kantoor WonenBredburg naar wonen

"We hebben in het verleden veel gezinswoningen gerealiseerd, nu richten we ons merendeels op compacte woningen voor kleine huishoudens", aldus Hans Pars, bestuursvoorzitter woningcorporatie WonenBredburg. "Dat zijn twee of driekamer appartementen of studio's. Dat willen we ook doen op in het centrum gelegen, vaak duurdere locaties. Bijvoorbeeld in De Lange Stallen en het voormalig KPN gebouw POST Breda." (Meer over die transformatie op pag 56). In de Hoge Vucht doet WonenBredburg ervaring op met het splitsen van woningen. Pars: "Het gaat om betrekkelijk kleine aantallen. Je kunt niet in een keer een heel complex splitsen want de woningen zijn

verhuurd en komen niet tegelijk leeg. We hebben een doelstelling om in een aantal jaren nog eens 100 extra wooneenheden te creëren."

Grotere stappen zijn te maken bij de voorgenomen transformatie van het eigen kantoor in de Schorsmolenstraat.

"Doordat medewerkers geen vaste werkplek meer hebben, is er per saldo te veel kantoorruimte op verschillende locaties", stelt Pars. "Voor de medewerkers voor wie het kan, gaan we naar een meer centrale kantoorfunctie. We hebben besloten het gebouw aan de Schorsmolenstraat helemaal naar wonen te transformeren en elders in Breda geschikte kantoorruimte te zoeken." Hier komen circa 45 woningen. Op welk termijn de uitvoering plaatsvindt hangt samen met het vinden van vervangende kantoorruimte. "Op het moment dat we die hebben, kan hier de transformatie starten. Bij elkaar zal het een paar jaar duren."

De plannen voor de transformatie zijn al ver uitgedacht. Marcel Snellenberg van RIENKS Architects: "We gaan de gevel open maken. Door de kantoren en smalle ramen maakt het gebouw nu een wat gesloten indruk. Er komen grondgebonden woningen en op de 1e verdieping appartementen die we vanuit de binnenruimte achter het gebouw ontsluiten. Op de 2e verdieping leidt een corridor systeem naar de kleinere studio's. De huidige entree met de vide blijft met daarachter ook weer woningen."

"Op de begane grond maken we van een aantal ramen voordeuren naar de woningen

erachter. Langs de gevel komen voortuintjes. De appartementen op de eerste verdieping krijgen inpandige balkons. Op de tweede verdieping, waar de gevel aan de voorzijde terugspringt, komt ook ruimte voor groen. Het kantoorpand krijgt een geheel nieuwe, naar buiten gerichte woonfunctie."

Geen transformatie zonder uitdaging, zo ook in de Schorsmolenstraat.

Snellenberg: "De maat van het gebouw is niet voor wonen bedoeld. Er staan daardoor bijvoorbeeld kolommen op plekken waar je ze eigenlijk niet wilt hebben. Het was een geweldige uitdaging om er woningen in te krijgen. We hebben een mooie oplossing gevonden in de keuze voor een aantal grotere en daardoor middeldure woningen, die door de Gemeente Breda ook gewenst waren in deze buurt."

Prettig wonen is meer dan de woning zelf, vindt WonenBredburg.

Pars: "We willen een thuis bieden. De openbare ruimte is daar onderdeel van. Woning en omgeving moeten beide aan eisen voldoen. In wijken waar we bezittingen hebben, voelen we ons belangenhouder en -behartiger en zoeken we regelmatig de gemeente op. Dat is een belangrijke partner die veel kan doen. Prettig en betaalbaar wonen met elkaar, dat staat bij voor ons voorop." ■

Zie ook de transformatieplannen voor Notre Dame, een kloostercomplex uit 1904 aan de Sint Oloflaan in Tilburg, pag.112.



Vredeskerk in Tilburg: getransformeerd naar 39 studio's



ODY VAN DEN BROEK

‘Leefbaarheid is een kritieke waarde voor een geslaagde transformatie’

Ody van den Broek, projectontwikkelaar én belegger, realiseert herontwikkelingen samen met verschillende partners vanuit Pakhuys Vastgoed en Nieuw Tij.

Hij begeleidt vooral het commerciële en financiële deel. Zijn drijfveer in herontwikkeling: kwaliteit toevoegen, zodat de eindgebruiker zich 100 procent thuis voelt in zijn nieuwe huis.

Eerdere transformaties

■ Marechaussee kazerne naar wonen

DR. BATENBURGLAAN 178-182
Transformatie van de voormalige paardenstal > 3 woningen en in gebouwen achterterrein komen 10 woningen. Eerder gerealiseerd: 5 woningen in het hoofdgebouw

■ Voormalige muziekschool naar HIPHaagdijk HAAGDIJK

In de voormalige muziekschool kwamen 41 appartementen met behoud van de monumentale voorgevel. Gestart na prijsvraag onder zes architecten. Architecten Pascal Grosveld en Abe Hielkema wonnen met hun ontwerp de prijsvraag.

■ Voormalige Drukkerij Salsedo naar wonen en een scooterwinkel ZANDBERGWEG 45

Vermaarde activistische linkse drukkerij is nu beneden een scooterzaak en boven zijn er studentenkamers. Een deel is gesloopt voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

■ Voormalige Santos Suikerwaren naar wonen

ZANDBERGWEG 97
Transformatie snoepfabriek > 6 appartementen met binnentuin

■ Schoonmaakbedrijf naar kinderdagopvang MATHENESSESTRAAT HOEK CROYSTRAAT

Transformatie pand van schoonmaakbedrijf > kinderdagopvang

Je houdt vanaf het begin van een project rekening met de uiteindelijke gebruiker. Wat is daarvoor de reden?

Het is belangrijk te kijken naar doelgroepen en de bewoonbaarheid voor hen.

Dat betekent dat ik erg gericht ben op de leefbaarheid. Een pand moet voldoende licht, lucht én ruimte hebben. **Het mag geen schitterend icoon worden, waarin de bewoners het niet naar hun zin hebben. Dat streven roept weleens discussie op.**

Het Kazernekwartier in de voormalige marechaussee kazerne aan de Dr. Batenburglaan is er een. Achter het hoofdgebouw, dat we naar vijf woningen hebben getransformeerd, staat een paardenstal. We maken daar drie ruime woningen in maar deze voormalige stal heeft alleen kleine raampjes aan de voorzijde. Als je er woonruimte in wilt maken, zul je openingen moeten creëren die zorgen voor lichtinval. We willen daarom dakkapellen in de dakopbouw plaatsen. Dat wrong met de uitgangspunten van gemeentelijke afdeling erfgoed. Het ging er weleens eventjes hard aan toe, voordat we overeenstemming hadden.

Waarin zat het akkoord of compromis?

In eerste instantie wilde de gemeente geen of een heel beperkt aantal dakkapellen. Onze reactie was dat er dan echt onvoldoende woonkwaliteit is te realiseren. De oplossing is nu het plaatsen van dakkapellen die passen in de vormgeving en de structuur van het gebouw. Voordat we er met elkaar uitkwamen, gingen er een aantal maanden met diverse schetsen en discussies overheen.

Het zit ook weleens erg tegen, bijvoorbeeld bij het nieuwbouwproject Ravel, op de locatie van de voormalige Kamer van Koophandel in Breda Zuid dat werd gesloopt. Wat gebeurde daar?

Omwonenden hadden bezwaar tegen de hoogte en de massa van de negentien appartementen en vijf villa's. 'Kon er geen woonlaag af, hoe zat het met de privacy' waren tegenwerpingen. Tegen de gemeente werd ook scheef aangekeken, die zou te veel op onze hand zijn.

Wat is dan de oplossing?

Proberen in gesprek te blijven met omwonenden. Uiteindelijk lukte dat niet vanzelf. Een aantal van hen bleek niet vatbaar voor discussie en overleg. Toen heeft de Gemeente Breda een mediationsteam ingezet en uiteindelijk was er een akkoord. Er is een villa minder gebouwd en er is extra groen gekomen.

Dat praten belangrijk is, blijkt. Vind je dat dat praten altijd zin heeft?

Natuurlijk is communicatie en participatie terecht erg in zwang. Nederland heeft echter veel behoefte aan nieuwe woonleef- en werkruimtes. **We zitten in een klein landje redelijk dicht op elkaar. Iedereen roept 'er moet van alles bij', maar ga je iets ontwikkelen, dan is de reactie al gauw 'niet in mijn achtertuin' en komt er bezwaar.**

Natuurlijk zijn er reële bezwaren. Anderzijds vind ik dat de bezwaarprocedures te ver gaan. Je kunt projecten die hoog nodig zijn in de verbetering en de vooruitgang van de stad jarenlang tegenhouden. Dat vind ik erg jammer. Het neemt het plezier van herontwikkelen en transformeren voor een deel weg.



Foto Balenmans



Foto Verschiere



Foto Verschiere

SUIKERWERKEN SANTOS

UIT BEGIN 20STE EEUW / TRANSFORMEERDE NAAR 6 APPARTEMENTEN

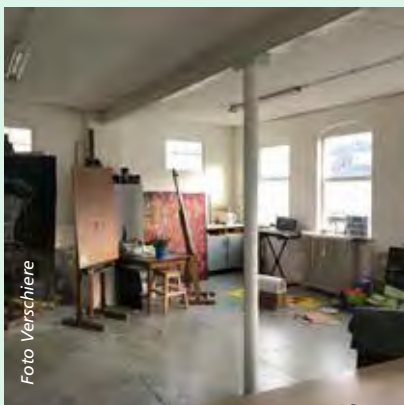


Foto Verschiere

HIPHAAGDIJK

DE GEVEL VAN DE MUZIEKSCHOOL BLEEF BEHOUDEN. ERNAAST EN ERACHTER KWAMEN WONINGEN.



Architect Havermans | Hella ma Architecten i.s.m. Grosfeld Bekkers / Foto René de Wit

Wat zorgt er voor dat je toch doorgaat?

Dat je waarde toevoegt, de woonkwaliteit vergroot. Of het nu een groot of klein project is.

In het begin is het onderhandelen en aan het einde hebben we een resultaat waar iedereen blij van wordt, met de eindgebruiker voorop. ■



■ muziekschool ■ nieuwbouw ■ tuin

GROEI EN BLOEI VAN DE PREE GROUP

De Pree Group: een onderne- mende familie met warm hart voor het centrum

*In het magnifiek gerestau-
reerde pand Prinsenkade 3
zijn we op de 1e verdieping
te gast bij de jongste telg van
de De Pree Group Romain
Verpalen Jr., de zoon van
Carine Verpalen - de Pree en
Romain Verpalen Sr. In 2013
startte Verpalen Jr. zijn
carrière bij het bedrijf, onder
aan de ladder in de sloop.
Na zijn opleiding aan de
Nyenrode Business Universi-
teit is hij sinds april 2020
officieel ingelijfd als commer-
cieel directeur. We zitten met
elkaar aan de keukentafel,
een glanzend donkerhouten
meubel. "Dit was de familie-
tafel. We brachten hem uit
mijn grootmoeders huis hier
naartoe, dat vonden we heel*

*belangrijk. Aan deze tafel
zijn de allereerste 'bierviltjes'
contracten opgezet en
ondertekend."*

Het fundament voor de vast-
goedontwikkeling legden Martin
de Pree en Catharina de Pree –
van Aart met de opbrengsten uit
de verkoop van hun benzine-
pompstations, die zij in de jaren
60 en 70 lieten bouwen. Met de
verdiensten daaruit investeerden
ze in hun eerste vastgoed in de
binnenstad van Breda.

Wat was hun reden om in de binnenstad te beginnen, vermoed je?

Verpalen Jr.: "De binnenstad is
een enorm levendig dorp, met
een hechte gemeenschap van
ondernemers. Mijn grootouders
staken na de aankoop van hun
eerste panden steeds meer tijd
in de binnenstad. Dat de familie
vooral monumentaal vastgoed
heeft komt door de liefde voor
de binnenstad, die grotendeels
bestaat uit beschermd stadsge-
zichten en (rijks)monumenten.

Het vastgoed vertegenwoordigt
de rijke geschiedenis van Breda.
Mijn grootouders wilden die
geschiedenis behouden en dat
is door de volgende generaties
voortgezet. Zo is ons met de
papelepel ingegoten dat je iets

wat goed is nooit moet wegdoen.
We proberen daarom, waar
mogelijk, alles in de oude staat
te herstellen en of te verduurza-
men. De ziel en het karakter zit
hem in de stenen, zo vertelt elk
pand zijn eigen unieke verhaal."

De inmiddels afgebroken St. Barbarakerk, Prinsenkade 3 (1950).
De pastorie is behouden gebleven en is sinds kort het kantoor
van De Pree Group en Big Belly Bar.



PRINSENKADE 3





De start van de PREE TOURS met rechts het café St. Germain de Pree, verbastering van St. Germain de Prés (1962)

GENERATIE 0

Overgrootouders - De Pree Tours

Busbedrijf De Pree Tours startten op het Ingenhouzplein (zie archieffoto) een busbedrijf dat al het bestemmingsvervoer, ziekenvervoer, trouwerijen en uitvaarten uitvoerde.

“Een florerend bedrijf dat later groot onderdeel werd van BBA en Arriva.”

*Van het
gooien van
een appel
naar
vastgoed-
ontwikkeling*



Romain Verpalen Jr., de derde generatie bij De Pree Group vertelt vol enthousiasme hoe de familie in de vastgoedontwikkeling groot werd

GENERATIE 1

Grootvader Martin de Pree en Catharina de Pree – Van Aart

Overgrootvader De Pree overlijdt onverwachts. Martin, de oudste van de vier zoons, neemt op 15-jarige leeftijd noodgedwongen de leiding van De Pree Tours over.

“’s Nachts lag mijn grootvader onder de bussen te sleutelen zodat overdag de chauffeurs met de bussen konden vertrekken. Met de inkomsten onderhield hij de gehele familie.”

Naast het busbedrijf woonde ook de familie van Aart. Dochter Catharina en Martin kregen als burens een oogje op elkaar. Op een goed moment vatte Martin de koe bij horens.

“Mijn grootvader schreef op een papiertje, ‘Toosje, ik hou van je’, wikkelde het om een appel en gooide die zo door het raam van de Nonnenschool aan het Ingenhouzplein. Ongehoord in die tijd, mijn grootmoeder werd dan ook meteen van school gestuurd.”

Eind jaren 50 begint Martin, in de huiskamer van hun huis grenzend aan het busbedrijf, het Café Saint Germain de Pree (verbastering van Parijse des-Prés). Wat begon als een grap, bleek al snel een enorm succes. Omdat er kort na de Tweede Wereldoorlog steeds meer busvervoer en privé-auto's komen, stapte Martin over naar de verkoop van brandstof.

“Hij maakte de deal van zijn leven met oliemaatschappij Total voor het bouwen en verhuren van pompstations. Met de opbrengsten van de pompstations investeerden mijn grootouders in vastgoed in de Bredase binnenstad.”

GENERATIE 2

Moeder Carine Verpalen - de Pree getrouwd met Romain Verpalen Sr.

Vanaf de jaren 90 beide directeur van de De Pree Group. Verpalen Sr. werkte daarvoor als industrieel ontwerper. Carine Verpalen - de Pree studeerde aan de Universiteit van Antwerpen en nam daarna de verantwoordelijkheid op zich voor de commerciële zijde van het bedrijf.

GENERATIE 3

Romain Verpalen Jr.

Na een opleiding genoten te hebben aan de Nyenrode Business Universiteit is Verpalen Jr. sinds april 2020 officieel commercieel directeur bij de De Pree Group.

Verpalen Jr. stond onder ander aan de wieg van de herstructurering van De Pree Group met zijn drie bedrijfstakken:

- Junior Concepts: concepten bedacht en ontwikkeld door De Pree Group
- De Pree Projects: projecten als transformatie, renovatie en nieuwbouw
- Pree Services: het ontzorgen van (commerciële) huurders



Wat was je eerste grote zakelijke actie in het familiebedrijf?

Verpalen Jr.: "De relatieverlenging met AB Inbev was een mooie uitdaging. Ons bedrijf heeft overeenkomsten met diverse relaties, waaronder brouwerijen. Een van de grootste is AB Inbev, voortgekomen uit brouwerij Oranjeboom / Interbrew. Met de laatste deden mijn grootouders al zaken. Aan AB Inbev verhuren wij een groot gedeelte van onze portefeuille."

In maart 2020 kwam de relatie tussen AB Inbev en De Pree Group onder druk te staan. Terwijl beide partijen klaar zaten voor een verlenging van de relatie begin 2020, brak tegelijkertijd in Breda een van de eerste grote COVID-19 haarden uit. "COVID-19 was voor iedereen een bijzonder moeilijke tijd. Vooral de (horeca)ondernemers kregen het zwaar te verduren. De tomeloze inzet van ondernemers dwong en dwingt nog steeds vandaag de dag bij mij persoonlijke ongelofelijk veel respect af."

Uiteindelijk kwamen AB Inbev en De Pree Group tot een langdurig pakket aan maatregelen en een verlenging van de relatie tussen beide. "Terugkijkend op die bewogen tijd ben ik trots op ons team en onze relatie. We doen weer mooie dingen samen op diverse locaties in de binnenstad en daar ligt ons hart."

Waar zaten jullie voordat jullie aan de Prinsenkade een prachtig kantoor neerzette?

Verpalen Jr.: "Voorheen zaten we in een pand aan de Haven 2, dat was ons eerste

echte vestiging in de binnenstad. Nu zijn we verhuisd naar de overkant, hier is tenslotte meer ruimte voor de groei van onze bedrijfstakken. We hebben voor deze locatie gekozen zodat we makkelijk te benaderen zijn. We zijn een bourgondisch bedrijf met een heel mooi familie DNA. Dagelijks zorgen we voor een hoop werkgelegenheid in de binnenstad. Zo werken we samen met voornamelijk Bredase georiënteerde bedrijven."

Je vertelde over De Pree Projects en De Pree Services. Wat doen deze twee bedrijfstakken?

Verpalen Jr.: "Met De Pree Projects voeren we voornamelijk de projectontwikkelingen, renovatie's en transformatie's uit. Vervolgens ontzorgen we onze commerciële en particuliere klanten met De Pree Services. Uiteindelijk zoeken we met behulp van Junior Concepts een mooi concept bij het pand."

Is het ontwikkelen van Il Limone die op de Wilhelminastraat komt, een goed voorbeeld voor een samenspel van bedrijfstakken? Verpalen Jr.: "Ja, dat klopt, we zijn daar heel trots op. De familie Capellano is een directe huurder van ons. Wij doen het vastgoed, renoveren het pand en leveren het casco op en zij steken al hun energie in de volledige exploitatie. Verdere bouwbegeleiding voeren we uit met De Pree Services"

"En niet alleen dat is een goed voorbeeld. Op dit moment trekken we samen met de Gemeente Breda op om ontwikkelplannen voor een (inter)nationale studentenhub te realiseren. Ik kan daar nog niet te veel over zeggen.

Tijpe van de sluiert is dat het plan zo is opgezet dat studenten meer van hun kamer afkomen, de stad in gaan, onderdeel worden van de samenleving. Ik heb zelf ervaren hoe moeilijk het is als student in een buitenlandse stad. Vooral vereenzaming is helaas een naar blijvend gevolg van COVID-19. We proberen de studenten samen te brengen in ons mooie Breda. Hopelijk mag ik je daar binnenkort meer over vertellen..."

Hoe zie je je toekomst bij de De Pree Group?

Verpalen Jr.: "Hoewel ons bedrijf al een rijke historie kent, zijn we jong, flexibel en creatief. Er zit nog genoeg groei in en we zetten er graag onze schouders onder. Ons team zit vol passie en ervaring, ze zijn dan ook een onderdeel van onze familie geworden."

"Wat ik heel fijn zou vinden is dat wanneer ik het stokje overdraag aan de volgende generatie de stad meer hoogwaardig, duurzamer en nog bruisender geworden is. Trots kan ik je vertellen dat de vierde generatie onderweg is."

We proberen elke dag ons steentje bij te dragen om de stad een beetje mooier te maken. Dat doen we met heel veel liefde voor het vak samen met ondernemers, aannemers, de gemeente en ons eigen hechte team. Breda brengt het samen! Mijn grootvader zei altijd 'een goede boterham verdienen is leuk, maar het is nog leuker als we er samen een mooi glas bier bij kunnen drinken'." ■

Versierde muziekkiosk op de Grote Markt ter gelegenheid van de installatie van burgemeester E.H.A. Guljé (1893)



'T HART VAN BREDA



DE KLEINE WERELD EN HET TAPPERIJKE



Tappertje, toen het nog een groentewinkel was en links ervan de latere Kleine Wereld (1937)



VISSER- STRAAT

'Ons is met de paplepel ingegoten dat je iets wat goed is nooit moet wegdoen.'



Visserstraat 37 (1960)



Romain Verpalen Jr.

"Mijn top 5 van onze meest fraaie panden op dit moment? De Corenmaet, 't Hart van Breda, de Vrachtwagen, de Kleine Wereld en het Tappertje.

Ons team met mijn vader als aanvoerder zette recent hun schouders nog onder de renovatie van de laatste twee en zo ook de herbouw van 't Hart van Breda. Daar bleef de oude monumentale gevel staan en binnen 10 maanden hebben wij het volledige pand teruggebouwd!"

PARC BREDA



Panden bieden door transformaties kansen voor initiatiefnemers. Of ze nu bijvoorbeeld in de zorg werken, een 100% Italiaanse delicatessenwinkel annex restaurant willen openen, eerlijk en duurzaam brood willen bakken, of een winkel met duurzame kleding willen beginnen. Nodig zijn een goed idee, vervat in een goed plan én de juiste mensen ontmoeten om het plan te realiseren.



PAG 92

100% Italiaanse producten en sfeer bij Il Limone

PAG 94

BuurtzorgT vindt in voormalig waterlaboratorium een centraal gelegen werkplek

PAG 96

De Prins: kantoren worden medische centra voor pijnbestrijding, epilepsie en slaapstoornissen

PAG 98

LOYA: niets anders dan duurzame keuzes

PAG 100

Eerlijk en puur FOGO Bakehouse in wording

PAG 102

Onweersaanbare zoetige donuts en ijs op locatie met historie in heerlijke geuren



VERBOUWD VOOR ONDER- NEMERS

100% Italiaans concept in winkel en restaurant 'Il Limone'



'Regeren is vooruitzien' luidt een gevleugelde uitdrukking. Voor een gedreven ondernemer als de 26-jarige Delftse Chiara Capellano geldt dat eveneens. Vanaf februari 2022 maakt ze plannen voor 'Il Limone', een Italiaans concept met een winkel en restaurant.

Ze wil het openen in de Wilhelminastraat in Breda, de stad waar ze 'een beetje verliefd op is geworden' tijdens haar studie. De kwaliteits-producten voor 'Il Limone' zoals hammen, salami's,

olijfolie en balsamica aceto's worden rechtstreeks uit Italië geïmporteerd. De inrichting wordt een mengeling van traditioneel Italiaans in een strakke setting. "Wit tafellinnen in plaats van rood geblokte tafelkleden. Aan het plafond willen we drie grote kristallen kroonluchters. Het kleurpalet is beige en houttinten, aangevuld met het Siciliaanse felle rood, oranje en blauw. "Het wordt de moderne versie van haar vaders delicatessenwinkel en restaurant 'Il Tartufo' in Delft.

Wilhelminastraat 16 verandert in Siciliaans smaakparadijs

"Mijn ouders, ooms, mijn opa en tantes, zijn allemaal ondernemers. Vanaf dat ik klein was wist ik dat ik zelf ook 'iets' wilde gaan openen."

Tijdens haar studie aan de hotelschool van Breda University (BUAs) jeukten haar handen al. "Ik dacht, wat ik wil is er nog helemaal niet in Breda, ik wilde gelijk iets beginnen."

Twee weken na haar afstuderen begon corona. Haar plannen gingen noodgedwongen in de ijskast.

"Achteraf gezien was ik ook te jong toen. Tijdens de lockdowns heb ik me helemaal gefocust op Il Tartufo in Delft. Daar werd ik min of meer bedrijfsleider. Al die ervaring neem ik nu mee naar Breda."

Chiara deed zichtbaar ervaring op in het in the picture krijgen van haar vaders zaak tijdens de corona-lockdowns. Het restaurant was dicht, de winkel met broodjes en andere Italiaanse kleine gerechten bleef open. Met video's van bijvoorbeeld het Broodje van de Week

kreeg ze al gauw op TikTok 85.000 en op Insta 11.000 volgers.

Het zorgde voor een bizarre belangstelling voor Il Tartufo, gelegen aan een van de Delftse grachten. "Door de hele straat tot over de brug stonden mensen te wachten. Maakten we eerst op een dag 150 tot 200 broodjes, nu waren dat er 1000."



IL LIMONE

BOUWJAAR 1998 / ADRES WILHELMINAstraat 16 / STATUS NA DE ZOMER OPENING / EIGENAAR DE PREE GROUP / WINKEL > LEEG > DELICATESSENWINKEL EN RESTAURANT



Terug naar Il Limone. “Een jaar geleden begon ik met het zoeken naar een pand. Ik had een lijstje gemaakt met punten als het aantal vierkante meters en de locatie. Ik dacht 200 tot 250 m² nodig te hebben, geschikt voor retail en het restaurant.”

Chiara schreef haar lievelingsstraten op. “Wilhelminastraat en het Van Coothplein stonden bovenaan. Maar ik wist ook wel dat het A locaties zijn.”

Kort geleden opende een vriendin de Spaanse borrelbar Bar Copa aan de Grote Markt direct naast de Grote Kerk in het voormalige kostershuis. “Zij had een fijne horecamakelaar. Zelf had ik ook een contact op het oog, namelijk De Pree, ik heb in mijn studententijd van hen gehoord. De horecamakelaar van De Pree en die van mijn vriendin stelden allebei de Wilhelminastraat 16 voor als mogelijkheid, een pand uit 1889 met een tuin die doorloopt tot aan de nieuwbouw van Boeimeer Hof aan de Boeimeersingel.”

In maart 2022 kreeg Chiara de eerste plattegronden te zien. “Het was iets te klein dus zei ik het af. Totdat ik van de eigenaar nieuwe plattegronden met een uitbouw kreeg.” In december was de deal rond.

Het traject erna heeft wat tegenslagen. “We hebben de openingsdatum verschoven van juni naar november 2023. Bouwmensen hebben weinig tijd en er was een tekort aan bouwmaterialen. De vergunningsaanvraag duurde ook lang.” Nu zit er schot in. “Het wordt casco opgeleverd. Alles dat er inkomt, wordt nieuw.”

De inrichting kiest ze samen met haar Siciliaanse vader die opgegroeid is in Ortigia, het oude centrum van Siracusa, aan de kust van Sicilië. “Hij houdt van traditionele dingen. Ik houd van hip en modern en strak. Dus het wordt ‘the best of both worlds’.”

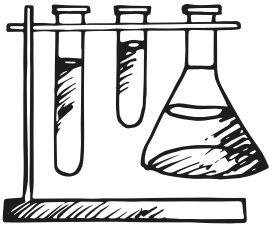
Italiaanse architecten van de Costa Group ontwerpen het interieur. “We willen echt een stukje Italië naar Breda brengen, en dat kunnen alleen Italianen voor ons produceren. Als wij het bijvoorbeeld over ‘vitrines met hammen’ hebben, weten zij precies wat we bedoelen. Ze denken ook mee over het we het meest praktisch de ruimte kunnen inrichten.”

Het is een grote investering die de moeite waard is. “Het voordeel is dat we straks een totaal nieuw pand hebben waarin ieder hoekje zelf bedacht is. Het resultaat is bedoeld om er minstens 100 jaar te staan.” ■

Voor wie nieuwsgierig is, volg Chiara op Social Media.



Weer vaste huurders in bedrijfsverzamelgebouw



BuurtzorgT: 'De Hoornwerkstraat is perfect voor ons werk'

Op Hoornwerkstraat 1 had lange tijd Aqualab haar waterlaboratorium voor onderzoeken voor drinkwatermaatschappijen. In 2014, het pand stond inmiddels leeg, nam CLIB (beheer en verhuur atelierruimtes in Breda) het beheer over en maakte er werkplekken in voor creatieve ondernemers zoals BlindWalls Galary. Na een aantal jaren stopte het CLIB-beheer, waarna het pand weer even leeg stond. De nieuwe eigenaar bracht er nieuw leven in met werkruimtes voor zestien ondernemers. Een daarvan is het BuurtzorgT team met psychiater Suzanne van Loon, verpleegkundig specialist Marieta Verhoeven en sociaal psychiatrisch verpleegkundige Cécile van Glabbeek. Het team biedt ambulante specialistische GZ (geestelijke gezondheidszorg). Cécile van Glabbeek: "Wij komen thuis bij mensen met psychiatrische problemen en helpen hen in hun eigen omgeving."

BuurtzorgT werkt met zelfstandige teams zonder managers en planners. Naast het inhoudelijke werk doen de teams alle bijkomende klussen zelf, ook het vinden van werkruimte.

WAAROM ZOCHTEN JULLIE EEN TWEDE WERKPLEK IN BREDA?

Cécile Van Glabbeek, sociaal psychiatrisch verpleegkundige: "In Breda startten we in 2021 in de Haagse Beemden. Steeds meer patiënten wisten ons te vinden. Onze teams bestaan uit maximaal acht of negen mensen. Wanneer je steeds meer patiënten krijgt, heb je twee keuzes. Óf je kiest voor een langere wachttijd of je start een nieuw team. We kozen voor het tweede. We zijn hier 1 januari 2023 gestart."

WAT WAS JULLIE AANPAK EN DUURDE JULLIE ZOEKTOCHT LANG?

Marieta Verhoeven, verpleegkundig specialist: "We hadden contact met de gemeente, die had suggesties en we namen mogelijke opties door. Uiteindelijk vonden we het gebouw aan de Hoornwerkstraat redelijk snel via Funda Business."

JULLIE KOZEN VOOR DE HOORNWERKSTRAAT, WAT IS HIER PRETTIG?

Glabbeek: "De Hoornwerkstraat ligt centraal in ons werkgebied voor de wijken Centrum, Tuinzigt, Westerpark en de Heuvel. Het is goed bereikbaar en het is hier geen betaald parkeren."

STEL IK WIL HULP EN NEEM CONTACT OP. WAT GEBEURT ER DAN?

Psychiater Suzanne van Loon: "We helpen mensen vanaf 18 jaar en ouder, dus ook ouder dan 65 jaar met complexe problematiek, bijvoorbeeld een depressieve stoornis

Vlnr Cécile van Glabbeek - sociaal psychiatrisch verpleegkundige, Marieta Verhoeven - verpleegkundig specialist en Suzanne van Loon - psychiater



BUURTZORGT

BOUWJAAR 1970 / ADRES HOORN-
WERKSTRAAT 1 / STATUS GEREAA-
LISEERD / EIGENAAR KV07 B.V. /
WATERLABORATORIUM > TIJDELIJKE
INVULLING > MAATSCHAPPELIJK

Verhoeven: “In deze ruimte zagen we gelijk de mogelijkheden. We hebben muurtjes laten zetten om spreekruimtes te maken, zelf alles geschilderd en ingericht.”

gecombineerd met een eetstoornis. Je hebt een verwijzing nodig. Meestal schrijft de huisarts die of een psychiater of psycholoog. In de intake bespreken we wat er aan de hand is en doen we zo nodig diagnostiek. We kijken hoe crisisgevoelig iemand is en of wij de patiënt op zo’n moment kunnen helpen. Samen kiezen we een behandeling die bij hem past.”

Verhoeven: “We nemen alles mee, ook een verslaving. Zien we bijvoorbeeld schulden bij iemand, dan regelen we die hulp met sociale partners in de wijk én we houden in de gaten dát die wordt gegeven.”

“In de reguliere GGz werken veel specialistische behandelteams, gericht op één stoornis. Toen ik nog bij een instelling werkte, zag ik vaak dat patiënten van wie ik dacht die kunnen we hier behandelen, werden doorgestuurd. Bij BuurtzorgT heb ik veel vrijheid om als professional te doen waarvan ik vind dat ik dat moet doen.”

WAAROM KOMEN JULLIE HET LIEFST BIJ EEN PATIËNT THUIS?

Van Loon: “Veel mensen lukt het niet om naar een behandelaar toe te komen. Dus als je dan als behandelaar de stap naar buiten zet en zegt, ‘ik kom naar

jou toe’, dan win je al heel veel. “Van Glabbeek: “Bij iemand thuis zien we de mensen om iemand heen en zijn thuis-situatie. Daaruit komt veel informatie. Het herstel zit ook in de omgeving, niet alleen in jezelf. Als iemand dat echt wil, kan hij ook naar kantoor komen.”

GAAT JULLIE TEAM NOG UITBREIDEN MET COLLEGA’S?

Van Glabbeek: “We bekijken de groei stap voor stap. Je tast eerst af wat de mensen hier in deze wijken nodig hebben.”

Verhoeven: “Op wat we zien dat de mensen in de wijk nodig hebben, gaan we collega’s aannemen, bijvoorbeeld vaktherapeuten zoals een creatief therapeut of juist een psycholoog. Ook daarin zijn we zelfsturend, er is geen manager boven ons die dat beslist.”

HOE WAS HET OM DIE HELE VERHUIS EN INRICHTING NAAST JULLIE WERK TE DOEN?

Glabbeek: “Achteraf gezien lijkt het simpeler dan het is gegaan. Je bent in gesprek met een patiënt en ondertussen krijg je de aannemer aan de telefoon, die vraagt ‘mag ik dat muurtje gaan zetten?’.

“Het grappige is dat we die periode al lang weer zijn vergeten!” ■



Glazen tableau in het voormalige waterlab over de oprichters van het waterlaboratorium



Het voormalige waterlab biedt ruimte aan 16 ondernemers

KEMPENHAEGHE EN MELIUS

BOUWJAAR 2003 / ADRES NIEUWE PRINSENKADE 20 EN NIJVERHEIDSSINGEL 89 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VVE / KANTOOR > MAATSCHAPPELIJKE DIENSTVERLENING



Kantoorruimte transformeren naar de hooggespecialiseerde epilepsie- en slaapstoornissenpoli's en -kliniek Kempenhaeghe en geïntegreerd pijnbehandelcentrum Melius Klinieken is geen sinecure. "De verbouwing is met veel zorg uitgevoerd, ook vanwege de zittende huurders Zorg voor Elkaar, Apotheek Motké Poels en Jeugdzorg Jong JGz", vertelt initiatiefnemer en vastgoedondernemer Maurice Vermeulen. "Wij zorgden voor de basisvoorzieningen. Kempenhaeghe richtte op de gehele eerste verdieping behandelkamers, monitoringruimte, slaapvertrekken en spreekruimtes in. Bijzonder bij de Melius Pijnkliniek met ingang aan de Nijverheidssingel is dat de pijnspecialisten beschikken over een röntgenapparaat voor onderzoek en het toedienen van medicatie."

De kantoorruimtes stonden anderhalf jaar leeg. Vermeulen: "Onze rol was vooral het interesseren van nieuwe huurders. We hebben afgewogen welke functie hier het beste zou passen. Woningen, in lijn met de erboven liggende etages, of een invulling met zorgfuncties, die weer aansluit bij Zorg voor Elkaar, jeugdzorg Jong JGZ en apotheek Motké Poels." In de vele gesprekken met de gemeente was zowel wonen als zorg mogelijk.

De keuze viel op zorgfuncties.

Vermeulen: "Zo werk je aan een herkenbaar concept voor een locatie. De Prins is goed bereikbaar met de auto en openbaar vervoer. Het heeft een parkeergarage onder het pand, het station ligt op loopafstand en de bus stopt voor de deur. Heel praktisch was dat er geen procedure voor bestemmingswijziging nodig was. De Prins heeft ook een maatschappelijke bestemming waarin zorgfuncties passen."

Transformatie van kantoren naar klinieken



Voor Kempenhaeghe gingen installaties voor o.a. luchtbehandeling op de schop of werden vernieuwd

Vermeulen leidt ons rond in de nieuwe Kempenhaeghe locatie. "Het heeft zowel op de begane grond als op de eerste verdieping een duidelijk herkenbare entree. Bezoekers weten direct waar ze moeten zijn. Patiënten die een slaaponderzoek ondergaan, overnachten in eigen kamers met sanitair. Op verzoek van de arts kan familie of de begeleider eventueel ook blijven slapen. In de woonkamers kunnen ze eten en tv kijken."

Kempenhaeghe investeerde in installaties voor een constant klimaat, in de nodige krachtstroom voor de apparatuur en de brandveiligheid.

Vermeulen: "Om de overlast voor de zittende huurders tijdens de verbouwing te beperken voerden aannemers alle materialen via de buitenzijde aan door een aantal tijdelijk verwijderde ramen. Het boren van afvoeren door de vloer ging ook in overleg, zodat geluids-overlast tot een minimum werd beperkt.

Alle klimaatvoorzieningen zijn vernieuwd. Het comfort voor de huidige huurders werd daardoor ook beter."

Voor Melius werd een recht van overpad met De Prins bewoners vastgelegd.

"Patiënten die moeilijk ter been zijn, kunnen vanuit de parkeergarage binnendoor via de entree van de bewoners naar de kliniek. Heel prettig dat dat zo geregeld kon worden."

Melius Pijnkliniek zorgde voor alle benodigde voorzieningen voor behandel- en onderzoekkamers en de trainingsruimtes.

Met enige trots: "We zijn heel blij met deze keuze. Breda heeft nu een academisch ziekenhuis voor epilepsie en slaapproblemen. Pijnbehandelcentrum Melius Klinieken biedt op één locatie een compleet pijnprogramma aan. Zij blijven hier geruime tijd, dat geeft rust in de bezetting van De Prins." ■

Pijnbehandelcentrum Melius Klinieken: 'one stop-shop' in pijnbehandeling

Pijnbehandelcentrum Melius Klinieken heeft de ingang aan de Nijverheidssingel. Na een intensieve verbouwingsperiode ontving de kliniek in januari 2023 de eerste pijnpatiënten.

Freek Weijers, manueel- en fysiotherapeut en een van de oprichters van de vier vestigingen van Melius Klinieken in Noord-Brabant: "In de kliniek en op de dagbehandeling werkt een gespecialiseerd team van pijnspecialisten, pijnconsulen-

ten, pijnverpleegkundigen, psychologen en ergotherapeuten. De fysiotherapeuten hebben eigen behandelruimtes en de patiënten kunnen trainen in de oefenzaal. De patiënten krijgen maatwerk oefenprogramma's en volgen pijneducatie.

Freek Weijers ontwikkelde met zijn medische collega's een volledig pijnbestrijdingstraject in een 'one-stop-shop' met diagnose en behandeling op dezelfde dag. Daarnaast kunnen patiënten oefenen en trainen en is er zo lang als nodig nazorg. Weijers: "De reguliere pijnzorg is versnipperd waardoor patiënten vaak geen blijvende oplossing vinden. In onze kliniek vinden ze die wel."



Mede oprichter Melius pijnbehandelcentra Freek Weijers (l) met initiatiefnemer voor de transformatie Maurice Vermeulen

'De verbouwing is met veel zorg uitgevoerd'.

- Maurice Vermeulen

Gespecialiseerde zorg in De Prins met expertisecentrum epilepsie- en slaapstoornissen Kempenhaeghe en pijn- behandelcentrum Melius Klinieken

EXPERTISECENTRUM EPILEPSIE- EN SLAAPSTOORNISSEN KEMPENHAEGHE

Kempenhaeghe, expertisecentrum in epilepsie, slaapstoornissen en cognitieve leer- en ontwikkelingsstoornissen, heeft meerdere vestigingen. In Midden- en West-Brabant zat Kempenhaeghe tot eind juni 2023 in een pand in Oosterhout, naast het Amphia Ziekenhuis. In De Prins in Breda heeft de kliniek op één verdieping alle voorzieningen bij elkaar. Amphia Oosterhout vestigt haar ziekenhuislocatie in de voormalige Kempenhaeghe kliniek en op haar oude plek komt woningbouw. Kempenhaeghe blijft actief

in woonzorglocatie De Hoefakker in Oosterhout waar een tiental cliënten met epilepsie wonen.

Bij Kempenhaeghe Breda, dat 3 juli 2023 haar intrek in De Prins nam, komen jaarlijks een kleine 900 patiënten voor (poli)klinische behandeling.

Directeur cure Paul Berger is trots op alle medewerkers die zorgden voor een succesvolle verhuizing: "Het gebouw is efficiënt ingericht en biedt kansen om nog beter aan te sluiten bij de trends in de zorg om echt innovatief te werken, samen met collega-experts in ons netwerk."



Pand voormalige River Woods winkel
Wilhelminastraat gesplitst

Concept store LOYA niets anders dan duurzame keuzes



Lotte (l) en Yara tussen
hun duurzame kleding



Lang was in de Wilhelminastraat 29-31 River Woods gehuisvest. River Woods vertrok waarna het pand lang leeg heeft gestaan. Het pand is onlangs verbouwd en gesplitst. In een van de delen vind je concept store LOYA van Lotte Adriaansen en Yara van Pul; duurzame kleding, sneakers, interieur accessoires en persoonlijke verzorgingsproducten in een vooral met duurzame materialen ingerichte winkel.

De jonge ondernemers die elkaar van de middelbare school kennen en hun interesse voor duurzaamheid van huis uit meekregen, zijn blij met hun locatie die ze snel vonden. Lotte woont in de buurt, ze liep er voorbij en het was raak. Lotte: "Het is een top winkelstraat met veel publiek. Het pand zelf is helemaal vernieuwd. De tussenhal met toegang naar de winkel en de appartementen hierboven is uniek. Hierdoor hebben we veel etalageruimte en lichtinval. En de tussenhal triggert de voorbijgangers, het maakt de etalage extra interessant."

"De pandeigenaar heeft er ook heel veel aan gedaan om de plafonds zo hoog mogelijk te houden om zoveel mogelijk licht binnen te laten vallen", gaat Yara verder. "De constructie is daar op aangepast. Het was één grote kale ruimte toen we hier kwamen. Wij hebben er sfeer aan toegevoegd samen met de interieurontwerpers."

Praten met Lotte en Yara is een snelcursus duurzaamheid en circulaire productie. Voor het interieur werkten ze samen met het Bredase Interior for Tomorrow. Een ontwerp bureau van milieubewuste interieurs, met een netwerk van daarin gespecialiseerde makers en ontwerpers.

Geschubde tegels van gerecycled plastic van PlaST(i)EK, een bedrijf op Stek aan de Veilingkade, bedekken de muur achterin. Gerecycled vilt van het Utrechtse I-did werd gebruikt voor de wanden van de

paskamers en achter de toonbank. Lotte: "PlaST(i)EK haalt bijvoorbeeld CD hoesjes en van die kantoorbrievenbakjes door de shredder en smelten de korreltjes tot tegels. We konden zelf de kleuren kiezen. Het bedrijf I-did werkt onder meer met oude uniformen van KLM, Defensie en de Efteling en reststromen van Ikea meubelstoffen."

Huis Veendam leverde de zachtroze tafels, blokken en de jeanskast, gemaakt uit natuurlijke vezels en aardappelzetmeel. Yara: "In onze meubels zitten resten uit de rijstteelt."

De opvallende organische, bloemvormige lampen boven de toonbank zijn onderdeel van het lichtplan dat Yvon Muller van Start with DAY ontwierp.

Yara: "Yvon is echt een specialist. Toen wij bijna klaar waren met inrichten, liep zij hier rond en keek naar hoe ze overkwam in de spiegels en naar wat zij prettig licht vond. Ze mat het met haar telefoon. Het lichtplan doet heel veel voor de beleving."

Het interieur met hier en daar wat antieke en tweedehands meubelen, is een prima omlijsting voor de met zorg gekozen kleding en lifestyle producten. Zoals de sneakers gemaakt uit 'ocean-plastic'. Bron van het materiaal is de organisatie Ocean Cleanup gestart door de Nederlandse uitvinder Boyan Slat.

De kasjmier truien van Rifo Lab zijn vervaardigd uit gerecycled kasjmier; truien

worden uitgehaald en opnieuw gebreed. Yara en Lotte zijn enthousiast over dit Italiaanse bedrijf omdat de hele keten van ontwerp, spinnen, weven, naaien en labeling binnen 30 kilometer is georganiseerd. Yara: "Zo min mogelijk vervoer in de productieketen maakt een product nog duurzamer. We hebben ook items van het Nederlandse bedrijf Loop.a Life. Zij zamelen binnen Europa textiel in en recyclen dat tot nieuwe garens waarvan weer kleding wordt gemaakt. De stoffen worden niet opnieuw gekleurd." Lotte: "Loop.a Life kijkt ook naar de werkomstandigheden en zorgt voor een eerlijke betaling, ook dat maakt het product weer duurzamer."

Zo min mogelijk transport, goede werkomstandigheden, eerlijk loon en materiaal recyclen, Lotte en Yara doen op deze punten veel research naar een merk voordat ze het in hun winkel verkopen. Lotte: "Daar gaat heel veel tijd in zitten. We zien een groot verschil tussen bedrijven die opgericht zijn om duurzaam te zijn en de bedrijven die vanuit fast fashion duurzamer willen worden. De echt duurzame bedrijven zijn meestal veel transparanter over de hele productie keten, ze hebben een heel andere mindset."

Tips voor de consument? Koop minder en veel bewuster. Yara: "Zoek het merk op internet op, kijk naar het kledinglabel, is iets gemaakt van 100 procent natuurlijk materiaal, is de katoen gecertificeerd? Of raadpleeg de onafhankelijke website Good on you. Daar wordt de duurzaamheid van merken gemeten aan de hand van internationale standaarden." ■

Het makkelijkste? Ga langs bij LOYA in de Wilhelminastraat en laat je verrassen.



LOYA
BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES
WILHELMINAstraat 31 / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR
VASTGOED IN NEDERLAND B.V. /
WINKEL > WINKEL



Onder de winkelvloer vonden Suri en Sean deze pekelbakken.

De patisserie ruimte voor en tijdens de verbouwing



Suri en Sean Fonseca in hun FOGO Bakehouse in aanbouw: 'We zijn het proces gaan omarmen. Daar zit zoveel rijkdom in.'

Locatie: een pand uit 1928 in de Heuvelstraat in Princenhage

Eerlijk en puur FOGO Bakehouse in wording

Nu nog werken Sean en Suri Fonseca in hun mini-bakkerij van acht vierkante meter in de hal van hun woonhuis aan de Heuvelstraat. Straks hebben ze twintig keer zoveel meer ruimte, mét ook een patisserie en een lunchhoek. Vanuit de zitjes kijk je dan zo op het maakproces. Hoofdingrediënt voor alle broodproducten: desem met een opvallend friszoete smaak volgens eigen receptuur. Andere ingrediënten zijn veelal biologisch. Suiker wordt, waar het kan, vermeden.

“Heel vroeger stond hier een boerderij”, vertelt Sean. “En daarachter boerenland met een appelboomgaard.” Een bijgebouw met stalramen op hun perceel lijkt een restant ervan. Het is straks onderdeel van de patisserie. Na de boerderij kwam hier een slager, later een kantoortechniek-winkel, en nu dus FOGO Bakehouse in wording.

Sean: “Er is meer dan zestig jaar niks aan het pand gedaan. De vloer was vijf centimeter dik en met direct daaronder het zand, het was koud en vochtig.

Bij het uitgraven van de vloer, dat kon niet anders dan met de hand, troffen we een kelder met betegelde pek- en aardappelbakken en waterputten. De riolering was een rommeltje van grespijpen, aangesloten op de regenwaterafvoer. Verder vonden we veel puin in de kelder, van kapotte glas-in-loodramen tot en met schoenzolen.”

De staat van de begane grond was onbekend voor Suri en Sean. Suri: “We hadden alleen een bouwtekening van een modernisering van de eerste verdieping toen beneden de slagerij erin zat. De winkelvloer ‘zweefde’, er zat een grote scheur in de muur, nee, alles stond te wankelen.”

Ondanks alle bouwperikelen gaan Suri en Sean stug door, hun winkel zal er komen. De passie voor brood- en taartbakken is groot en begon al in hun jeugd op Curaçao.

“Het is ook de fascinatie dat je met een paar ingrediënten een mooi en gezond eindproduct maakt”, zegt Suri. En het bakken sluit naadloos aan bij hun wens voor mensen te willen zorgen, hen samen te brengen en te laten genieten.

Toch zou het nog even duren voordat de Fonseca's definitief hun bakkers- en patissieriediploma behaalden. Beiden volgden een opleiding tot OK-assistente. Sean: “Je luistert naar je ouders, zij vonden het bakkersvak niet degelijk.” Met de op Curaçao behaalde diploma's vertrokken ze in 2000 naar Nederland en gingen ze beide in het Amphia aan de slag.

Naast haar werk in het ziekenhuis bakte Suri thuis in de Haagse Beemden taart en gebak voor een groeiende klantenkring. Het huis werd er te klein voor. Hoogste tijd voor een nieuwe plek voor een ruime bakkerij met daarbij woonruimte. Die vonden ze in de Heuvelstraat, maar de aankoop lukte niet meteen.

Sean: “De eerste bezichtiging in de Heuvelstraat was een shock. Boven was alles opgedeeld in kleine kamertjes. De zittende huurders moesten voor een groot bedrag worden uitgekocht.” Een ander, groot struikelblok was dat de bank geen hypotheek verstreekte. Sean werd in 2008 ernstig ziek en zou eerst minimaal vijf jaar gezond moeten blijven voordat er sprake van een lening zou kunnen zijn.

Suri en Sean ‘parkeerden’ hun droom. Tot 2018. Bij een nieuwe bezichtiging bleken de huurders te zijn verhuisd. Ook de financieringseisen waren in hun voordeel veranderd en een lening was nu wel mogelijk. Suri: “Toen is het balletje heel snel gaan rollen, en hebben we een bod gedaan.”

Na de aanvang in 2021 wordt er nu nog druk gebouwd aan de bakkerij en patisserie. Maar, het pand is niet meer te



vergelijken met hoe Suri en Sean het aantreffen. De contouren van de inrichting beginnen zich af te tekenen, het grove werk is gedaan.

Suri: “Het is ook het levenswerk van onze timmerman Amado aan het worden. Bij de buurt open dag, bekeek hij de foto's van de verbouwing.

‘Hier doet het pand me denken aan een heel zieke patiënt’, zei hij, ‘zoals we er nu voor staan, ben ik gewoon vergeten hoe ziek hij was’.

“We zijn het proces gaan omarmen, daar zit zo'n rijkdom in” gaat Suri verder. “De mensen die je daarin ontmoet, de ervaring die je opdoet. Het leeft ook heel erg in de omgeving.”

Nog even en dan hebben Princenhage en Heuvel met FOGO Bakehouse een aanwinst erbij.

Met het opgeknapte parkje schuin tegenover FOGO gaat dit een nieuwe hotspot worden! ■



FOGO BAKEHOUSE

BOUWJAAR 1930 / ADRES HEUVELSTRAAT 43 / STATUS IN UITVOERING / EIGENAAR PARTICULIER / SLAGERIJ > KOPIEERWINKEL > LEEG > BAKKERIJ

Invulling hoek Grote Markt – Ridderstraat via
#ikmaakbredamooier

Donuts, cookies én ijs op een plek met een geurige historie

[On]Benut Breda / 102



Belicio Cheatdays, waar je sinds medio 2022 cookies, donuts en ijs kunt kopen, zit op een plek met geschiedenis. Ruim dertig jaar lang vond je op deze hoek van de Ridderstraat en Grote Markt bij Parfumerie Heberlé de elegante en chique parfums van bekende merken als Dior, Chanel, Nina Ricci, Guerlain en Hermès. Parfumerie Heberlé opende hier haar deuren in 1946. Vanaf 1972 tot halverwege de jaren negentig adviseerden Harry Volders en zijn vrouw Susanna Heberlé met alle egards de dames, en later ook de heren, over passende parfums.

Na Heberlé vestigde achtereenvolgens Douglas, Swarovski en L'Occitane zich hier. "De laatste huurder verlengde het contract niet vanwege corona", vertelt de nu 90-jarige Harry Volders. Een nieuwe huurder werd niet snel gevonden en het pand stond geruime tijd leeg.

"Toen las ik een stukje in de krant over het beplakken van ramen van leegstaande winkelpanden met mooie foto's.

Pandeigenaar Harry Volders



De wethouder vond het sneu dat mensen die in de stad komen, in al die lege holtjes kijken. Zodoende heb ik Merel Mulders van de gemeente gebeld om ook mijn winkel te laten beplakken."

De sticker-actie werd bekend onder #ikmaakbredamooier, een samenwerking van de gemeente, ondernemers, InBreda, makelaars en Bredase fotografen en uitgevoerd door ruimtelijk ontwerpster Merel van der Linden en Bouke Tuit. In 2020 en '21 werden zo'n 34 leegstaande winkelletalages tot leven gebracht met schitterende foto's van Bredase evenementen en de natuur die Breda omringt. Via de QR code konden belangstellenden informatie over het pand krijgen.

Volders: "Ons pand is een hele tijd netjes beplakt geweest. Na veel appjes en toestanden kwam een jonge ondernemster uit Rotterdam die interesse had in de ruimte. En dat is Belicio Cheatday geworden. Het ziet er heel goed uit. De ondernemster begon met haar donuts op festivals. Die verkocht ze daar vanuit een wagen. Nu heeft ze winkels in Amsterdam, Sliedrecht, Breda en in Dordrecht."

De succesvolle parfumerie Heberlé aan de Grote Markt startte in de eerste helft van de 20ste eeuw in de winkel van Volders schoonouders aan de Ginnekenweg. Zij verkochten daar de kruiden van madame Heberlé, de moeder van Volders schoonvader. Een vooraan-

staande vrouw die als waarzegster en natuurgenezeres mensen hielp. "Heel mysterieus was ze en alom geliefd."

Voor de oorlog ging de familie regelmatig naar Nice en Cannes. "Daar zagen ze hoe de high society leefde. Mijn schoonmoeder was gecharmeerd van de parfums. En dat heeft ze een beetje mee naar Breda genomen."

Na de oorlog kwam het pand in de Ridderstraat vrij. "Heel vroeger is het een proeflokaaltje geweest. Toen ik met mijn moeder als klein menneke in de stad kwam, was het een Droste snoepwinkel. Daar stonden de dames Tiggelman in, met lange witte schorten achter zo'n hoge toonbank."

Als het aan zijn vader had gelegen, was Volders bakker geworden en gebleven. "Toen ik 8 was zat ik al op de bakkerswagen. Het was nooit mijn hobby." Bij Dansschool Tiggelman kwam hij zijn vrouw tegen, zij werkte toen al in de parfumerie. "Mijn schoonvader vond het goed als mijn vrouw en ik de zaak zouden overnemen. Ik moest wel eerst een diploma halen."

Volders en zijn vrouw hadden voor hun parfumerie de tijd mee. "Mensen gingen steeds meer met het vliegtuig en kochten dan belastingvrij parfum. En als dat op was moest het aangevuld worden. En dat kwamen ze bij ons doen. Wij

hebben lang in Breda de exclusieve verkoop van de grote merken gehad."

Volders en zijn vrouw gingen regelmatig op uitnodiging van de parfumuhuizen naar Parijs. "Heel interessant! We bezochten het appartement van Chanel en we hebben op de gouden stoeltjes bij Dior gezeten voor de modeshow."

Volders vond het erg dat het pand leeg kwam te staan. "Dat was nog nooit gebeurd! Je denkt, ja, maar nu?" De actie #ikmaakbredamooier kwam op het goede moment. "Het is natuurlijk in het belang van de stad, maar we hadden er allebei profijt van."

Heel even heeft Volders geijverd voor een VVV in zijn pand. "Het biedt een etalage die goed te benutten is om zo'n mooie stad te laten zien."

Belicio Cheatdays vindt hij ook een mooie invulling. "Ik hoop dat ze heel lang iets aan de stad toevoegt." ■



BELICIO CHEATDAY
BOUWJAAR 1885 / ADRES RIDDERSTRAAT 2 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICU-
LIER / WINKEL > LEEG > LUNCHROOM

VOOR EN NA IN BREDA



HAAGDIJK 162



GINNEKENSTRAAT 88



RIDDERSTRAAT 2

WILHEMINASTRAAT 29



Foto Merel van der Lindern

#IKMAAKBREDAMOOIER



Leegstaande panden zijn geen mooi aangezicht en geen fraai visitekaartje voor de stad. Daarnaast zorgen 'te koop' en 'te huur' borden van vele verschillende makelaars voor verrommeling.



Het project #ikmaakbredamooier is in 2021 gestart in samenwerking met VCOB, IndeBuurt, Bredase makelaars en de Gemeente Breda om leegstaande panden tijdelijk weer 'tot' leven te brengen met mooie foto's van Breda-naars over Breda. Daarmee is een foto expositie ontstaan in de binnenstad maar ook in het Ginneken en Princenhage zijn schitterende foto's op winkelpanden verschenen.



Een aantal van de foto's is nog te vinden in de stad, maar een groot deel niet meer omdat deze panden inmiddels een mooie nieuwe invulling hebben gekregen.



Foto: Mirel van der Linde



**WILHELMINA-
STRAAT 31**

De keuken met
serre van het
gerestaureerde
herenhuis aan de
Hinthamerstraat
in Den Bosch

**In onze Brabantse
buurgemeenten zijn
ook inspirerende
transformaties
te vinden.
Deze vier laten
we graag zien.**

In **Eindhoven** wordt
een voormalige KPN
gebouw hotspot en
aanjager voor een
groene stadsboulevard
met rondom
9000 woningen.

Kleinschaliger maar net
zo geslaagd zijn de
getransformeerde
leegstaande
brugwachtershuisjes
in **Helmond** naar
plekken voor cultuur
en ontmoeting.

Het **Tilburgse** Klooster
Notre Dame behoudt
de maatschappelijke
functie die de zusters
er decennialang
aan gaven.

In **Den Bosch** werd
een monumentaal
herenhuis
getransformeerd
naar een nieuw
familiehuis.





Transformaties bij Brabantse buren

PAG 108

Den Bosch:
restaurant en
verduurzaming van
herenhuis en een
kijkje in de Bossche
School

PAG 110

Microstad,
Eindhoven: hotspot
in een te ontwikke-
len groene stads-
boulevard en 9000
woningen

PAG 112

Klooster Notre
Dame, Tilburg:
transformatie met
oog voor maatschappelijke functie

PAG 114

Brugwachters-
huisjes Helmond:
'sociaal geluk in
kleine huisjes'

Glorieus gerestaureerd herenhuis in Hinthamerstraat heeft weer zijn woonfunctie terug

‘De projectontwikkelaar was al
aan het slopen geslagen’

Een nieuw familiehuis

Nieuwe eigenaren Christof en Nina Nix zochten een nieuw familiehuis met veel ruimte voor logeés: “Architect Miel en Nico de Bont hebben tot in alle details ongelooflijk mooi werk gedaan.” “De samenwerking met monumentenzorg was bijzonder goed. Ze dachten mee en reageerden snel, we kregen geen ‘politiegevoel’.

“Bijna iedere ochtend als we in keuken zitten, voelen we weer dat het zo geweldig is dat wij hier mogen wonen. 150 jaar voor ons liep er iemand de trappen op en 150 jaar na ons zal dat nog steeds zo zijn. Je hebt er respect voor dat het zo oud is. We hebben een toevoeging mogen doen en kunnen het daardoor bewaren. Dat voelen we echt zo.”



[On]Benut Breda / 108

Foto's Hinthamerstraat en Vughtstraat - Wijnen Architectuur



Samen met aannemer Nico de Bont, gespecialiseerd in restauratie en verduurzaming van monumenten, restaureerde en verbouwde architect Miel Wijnen in opdracht van, en in samenwerking met de eigenaren Christof en Nina Nix het monumentale pand. Terdege rekening houdend met de monumentenstatus maakte hij er voor hen en hun twee kinderen een bijzonder stijlvol huis van. Het werd ook ingrijpend verduurzaamd.

“Zo’n twintig jaar geleden kocht een projectontwikkelaar het monument om er appartementen in te maken. Na zijn faillissement kwam het in 2017 opnieuw op de markt en werd het door de familie Nix gekocht. Het pand verkeerde door jaren leegstand en sloopwerk in deplorabele staat.”

De voorgevel herkeeg zijn grandeur door een uitgelezen kleurenpalet dat Wijnen bedacht

volgens de kleurenleer van Wim van Hooff.

“Het is duidelijk dat het in de straat een belangrijk gebouw is. Een gedachte van Van Hooff is dat belangrijke gebouwen vaak lichter van kleur zijn dan minder belangrijke gebouwen.”

“We hebben hier gekozen voor lichte tonen en een daarmee contrasterende donkergroene voordeur in hoogglans.”

De verhoudingen van de nieuwe serre aan de tuinzijde zijn volledig volgens het plastisch getal van Dom van der Laan ontworpen.

Van diepte en hoogte tot en met de horizontale en verticale afstanden van de roedes.

Wijnen: “Je bent natuurlijk bij bestaande gebouwen en transformaties gebonden aan wat er al is. Dan nog kun je vaak creatief met Van der Laans formules omgaan en er een systeem overheen leggen waardoor de ruimtes harmonieus en prettig worden.” ■



Van der Laans Plastische getal en Van Hooffs Bonte grijzen

Serene en nooit alledaags architectuur

Architect Miel Wijnen uit den Bosch kreeg de stijl van de Bossche School en de kleurenleer van Wim van Hooff van jongs af aan mee. Zijn vader en architect Gerard Wijnen ontwierp toonaangevend werk volgens deze architectuur- en kleurenleerstromingen. Wijnen ontwikkelde met zijn bureau zijn eigen visie erop. Die kennis bracht hij ook in de praktijk bij de restauratie van de Hinthamerstraat.



Gemeentehuis Oirschot, architect G. Wijnen

Bron: M Wijnen, Frans de la Cousine

Het Plastisch getal van de Nederlandse Benedictijner monnik en architect Dom Hans van der Laan (1904-1991) is de tot de derde macht verheven ofwel 'driedimensionale uitwerking' van de Gulden Snede. Het Plastische getal is de sleutel in de maatvoering van de architectuurstroming de Bossche School, waarvan Van der Laan grondlegger was.

'Vergelijk het met een octaaf ...'

Architect Wijnen: "De redelijk complexe theorie heeft een rijke logica. Heb je het onder de knie dan kun je er veel mooie combinaties mee maken."

"De maatvoering is allesbehalve beperkend. Vergelijk het met de acht noten van een octaaf. Een componist zegt ook niet 'die acht noten zijn te beperkend'. Het is zijn talent dat het niveau van zijn compositie bepaalt en dat geldt ook voor het ontwerpen met het Plastische getal."

Kunstschilder Wim van der Hooff (1918 – 2002) bedacht een kleurenleer met een subtiel palet. Zijn 'Bonte grijzen' kleurden de architectuur van de Bossche School. 'Bonte grijzen', titel van het recent verschenen overzicht van zijn werk, lijkt een contradictie bij uitstek maar laat zijn genuanceerde kleurgebruik in de architectuur zien.

'Toverballetje'

Architect Wijnen: "Bij het pand aan de Vughterstraat is met helderheidsverschillen tussen gevel en kozijnomlijsting de architectuur van de gevel benadrukt. Naast helderheidscontrasten (licht-donker) wordt regelmatig gewerkt met warm-koud- en kleurcontrasten."



Wijnen zelf zoekt vaak kleuren op die zich op de overgang van de ene kleurgroep naar de andere bevinden, bijvoorbeeld tussen blauwgrijs en groengrijs in. "Die kleuren werken onder invloed van het licht als een soort toverbal."



‘Microstad,
hotspot waar gekke
dingen mogen
gebeuren.’

Visualisatie voorzijde - Bruno Slagboom



MICRO
STAD



Archiefoto Eindhoven in beeld DCI Media



Van KPN telecom- datacenter naar bruisende culturele hotspot met sleutel- rol in KnoopXL

WAT HET WAS ...

KPN-gebouw aan de prof. dr. Dorgelolaan 2 in Fellenoord, gebouwd begin jaren zestig was het 'centraal station' voor datacommunicatie in Zuidoost Brabant.

Als schakel in de wederopbouw van het naoorlogse Eindhoven heeft het cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Het KPN gebouw stond als een gesloten fort in zijn omgeving, afgeschermd voor het publiek. De stad werd er omheen georganiseerd. Begin 2022 verliet KPN het pand, dat toen al in handen was van de NS.

DIT WORDT HET....

'Microstad, hotspot waar gekke dingen mogen gebeuren.'

NS, sinds 2008 eigenaar van het KPN gebouw, en de gemeente Eindhoven werken samen in ontwikkelvisie KnoopXL. Het nu wat kleurloze gebied tussen het station, de Technische Universiteit en de groenblauwe ader de Dommel wordt een levendige groene stadsboulevard met wonen (9000 woningen voor 16.000 inwoners) werken én ontmoeten in een parklandschap. Het KPN gebouw was eerder een schakel in de wederopbouw, en nu opnieuw bij het uitvoeren van KnoopXL.

Voor de nieuwe rol van het KPN gebouw zetten gemeente Eindhoven en NS een aanbesteding uit.

De succesvolle werkplekconcepten Microlab (Eindhoven) en de Stadstuin (Utrecht) pitchten samen een innovatief en vernieuwend concept genaamd Microstad en wonnen hiermee. Edo Wiersema, De Stadstuin: "Microstad wordt dé nieuwe culturele hotspot van Eindhoven met kantoorruimtes, co-working spaces, ateliers, expositieruimtes, event spaces, horeca, leisure en een culturele programmering."

Luuk Visser, Microstad: "Onze community en wij zullen vooral de aanjager zijn van het creëren van kleur en reuring binnen

het gebied. Het gebouw passen wij natuurlijk zoveel mogelijk aan, zodat dit het perfecte startpunt is voor onze community."

Wiersema: "Hier mogen gekke dingen gebeuren. Een plek om te werken en te ontmoeten, maar ook een plek om gezien te worden. Hier bestaan vrijheid, grote contrasten en ruwe randjes naast en door elkaar om mensen te inspireren. Een plek waar ervaren en meedoen centraal staat. Iedereen is hier welkom als je niet bang bent om te worden uitgedaagd."

Eindhoven is een stad van pioniers, waar tech, kennis en creativiteit samengaan.

Visser: "Microstad is een stad in die stad. Een community space, een katalysator voor innovatie, vindingrijkheid en creativiteit. Microstad prikkelt en verbindt om het beste uit jezelf en elkaar te halen."

Wat komt er kijken bij het ontwikkelen en transformeren?

Wiersema: "Vanwege de functies die het pand had als datacenter en belangrijk knooppunt voor telefoonverkeer is het pand een soort fort, je kon er alleen naar binnen als je er moest zijn."

"Microstad wordt een bruisend, open ecosysteem in een transparant, toegankelijk en beter zichtbaar gebouw. We pakken het buitenterrein aan en halen de hekken weg. Er komt een nieuwe entree met receptie en event spaces. De westzijde krijgt een glazen gevel. We maken een complete horeca gevel met een doorgang naar de straks groene binnentuin. Begin oktober openen we met de nieuwe entree, kantoren, ateliers en horeca. En met event spaces op de begane grond en eerste verdieping."

Wat waren meevallers, wat waren onverwachte hobbels?

Visser: "Dat we deze kans krijgen, op deze

vette plek, dat is één grote meevaller. We zijn blij met de samenwerking met de gemeente en de NS. Waar je tegenaan loopt: het gebouw was een datacenter.

Veel technische uitdagingen komen daaruit voort."

"Daarnaast weten we allemaal dat de bouwkosten stegen. Onze budgetten waren gebaseerd op eerdere prijzen. De gestegen kosten beïnvloeden onze plannen, we moeten praktisch blijven."

Wat zijn de pluspunten voor inwoners van Eindhoven?

Wiersema: "Microstad is een plek voor en door Eindhovenaren. Een plek waar elke Eindhovenenaar zichzelf herkent en thuis voelt, een buurthuis van de stad."

Welke tips hebben jullie?

Visser: "Als je de kans krijgt, spring er bovenop! Wees wel realistisch. Microstad is mega ambitieus. Met Microlab doen we al sinds 2016 zulke projecten op Strijp 5 en in Rotterdam. Daardoor hebben wij mooie connecties met wie we het project doen. Dat heb je hier echt nodig. ■"

■ **OMVANG TERREIN** 4550 vierkante meter

■ **VLOEROPPERVLAK**
ruim 23.000 m² in 5 bouwlagen

■ **BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR**
- 6.000 m² (flex)kantoorruimte – vanaf 2 werkplekken/memberships per ruimte
- 6.000 m² atelierruimte – vanaf 1 werkplek/membership per ruimte
- 2.000 m² evenementenruimte
- 1.000 m² leisure ruimte
- 2.000 m² horecaruimte

■ **Opdrachtgever** Microstad (samenwerking Microlab en De Stadstuin)

■ **Architect** Architectenburo Marcel van Dijk en Van Helmond architecten

■ **Meer over**

Microstad: www.microstad.nl

Microlab: www.microlab.nl

De Stadstuin: www.destadstuin.nl



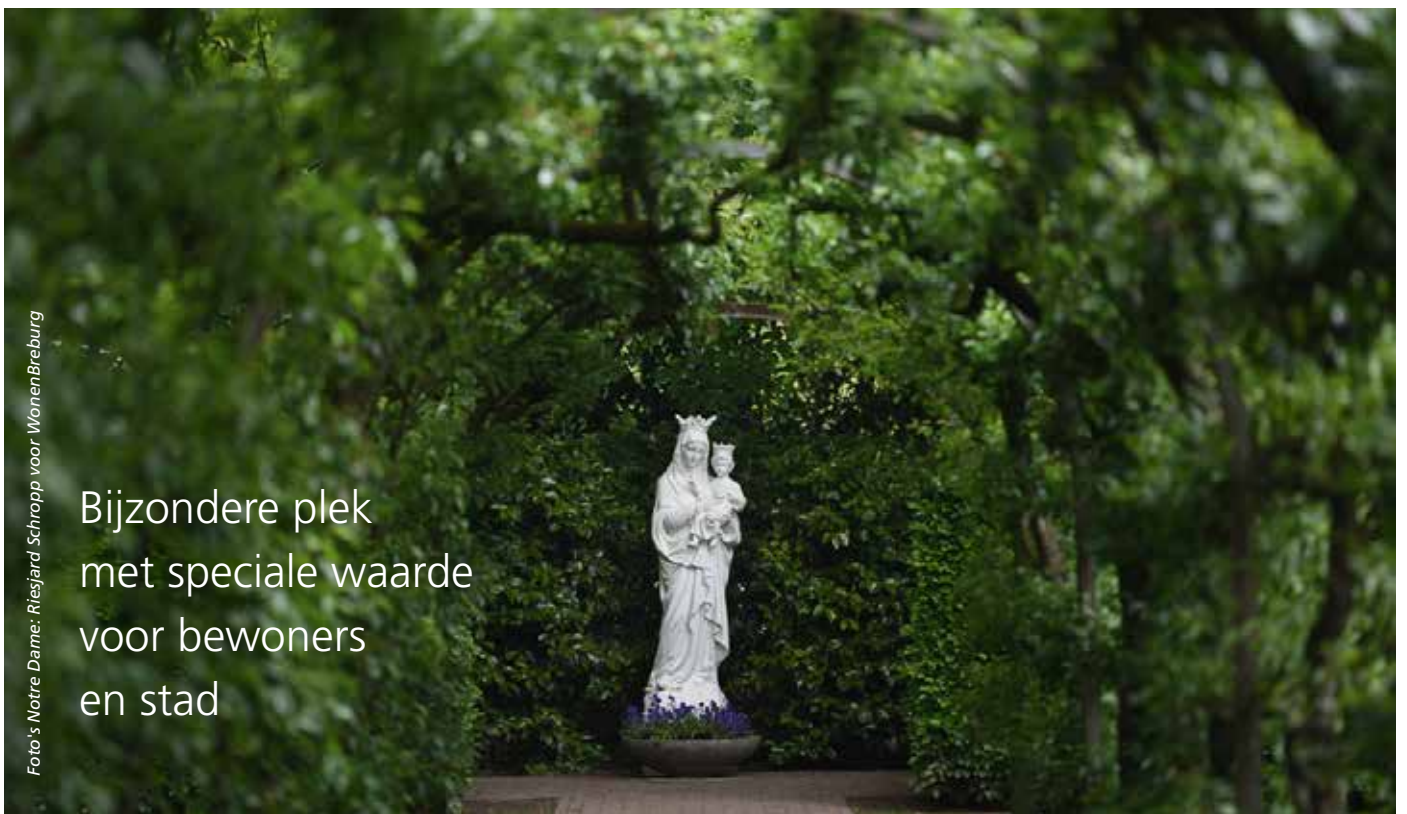
Foto WonenBredburg

“We willen transformeren in de geest van wat het is”, vertelt Caroline Timmermans, directeur-bestuurder WonenBredburg. “De kerkelijke, spirituele identiteit behouden we. De zusters hebben zich altijd ingezet voor allerlei mensen die het minder hebben. Die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met ons streven naar woon-gemeenschappen op fijne plekken waar mensen het prettig vinden om naar elkaar om te kijken, hebben we elkaar heel goed gevonden.”

“Met onze verwerving kunnen we het complex een maatschappelijk rol laten behouden. Die rol is de rode draad in de transformatie. Het is een vervolg op het werk van de zusters.”

TILBURG

‘Transformatie kloostercomplex Notre Dame naar functies in de geest van het werk van de zusters’



Foto's Notre Dame: Riesjard Schropp voor WonenBredburg

Bijzondere plek met speciale waarde voor bewoners en stad



Woningcorporatie WonenBredburg verwerft Notre Dame in Tilburg

Kloostercomplex Notre Dame aan de Sint Oloflaan in Tilburg is met de uitgestrekte tuinen een oase van rust en groen nabij het drukke centrum van Tilburg. Het is een bijzondere plek met speciale waarde voor de huidige bewoners en historische waarde voor de stad. WonenBredburg verwierf het complex in december 2021.

Ook Tilburg kent een grote woningbouw opgave, met name in het betaalbare, sociale segment. Met de aankoop van dit kloostercomplex kan WonenBredburg op de korte en langere termijn zorgen voor extra betaalbare en duurzame woonruimte.

Vanaf 1915 in gebruik

In 1904 maakte de Tilburgse architect Frans de Beer het eerste ontwerp voor de Notre Dame in opdracht van de Dochters van Onze Lieve Vrouw van het Heilige Hart. In 1915 werd het in gebruik genomen. Ruim 100 jaar werkten de zusters in hun moederhuis. De broeders Missionarii Sacratissimi Cordis Jesu (MSC) zijn hier inmiddels ook meer dan een decennium gehuisvest.

In de loop der tijd vonden aanpassingen plaats. Het moederhuis werd meerdere malen verbouwd en vergroot. Het complex kreeg een kapel en een eigen begraafplaats.

Voor de ouder wordende zusters en broeders werd op het terrein een verzorgingshuis ingericht. Later werd dit uitgebreid en werd het klooster meer en meer huisvesting voor ouderen. Inmiddels heeft zorginstelling de Wever er een woonzorgcentrum gevestigd, waar naast de zusters en broeders ook buitenstaanders wonen.

Nieuwe toekomst

Het kloostercomplex krijgt een nieuwe toekomst waarin de sfeer en identiteit van Notre Dame behouden blijven. Tegelijkertijd wordt een thuis gecreëerd voor nieuwe generaties bewoners. Een vitale woonplek, met betaalbare huurwoningen, waar mensen graag iets voor elkaar willen betekenen. Een fijn en betaalbaar thuis juist ook voor mensen in nood, die iets meer steun in hun leven nodig hebben.

Transformatie in fases

De tuinen met loofgang, de religieuze elementen, de begraafplaats, de kapel, de rust en sereniteit maken Notre Dame tot een verborgen parel in de stad. Met respect voor deze waardevolle elementen stelt WonenBredburg een gefaseerde toekomstvisie op.

Op korte termijn knapt WonenBredburg de leegstaande ruimtes op en verhuurt deze tijdelijk. Het is een eerste bijdrage aan de grote vraag naar betaalbare woonruimte. Ondertussen werkt de woningcorporatie aan verdere plannen. Delen van het

verouderde complex worden duurzaam omgevormd naar een nieuwe combinatie woongebouwen rondom een binnentuin. Het woonprogramma is gericht op betaalbaar wonen, waar samenleven, collectiviteit en wederkerigheid een plek hebben. WonenBredburg denkt in eerste instantie tussen de 50 en 100 woningen te kunnen realiseren in de bestaande bouw. Pas in een latere fase werkt WonenBredburg plannen uit voor extra nieuwbouw op het terrein, rekening houdend met het behoud van waardevolle elementen zoals het kunstwerk tegen de gevel.

WonenBredburg maakt de plannen in samenspraak met de huidige bewoners om hun rust en kloosterleven te waarborgen en zo min mogelijk te verstoren.

De zusters en broeders blijven op het terrein wonen in hun huis in de tuin. Het kerkhof blijft voor langere tijd bestaan. Ook de zusters en broeders die er nu nog wonen, zullen hier hun laatste rustplek vinden. ■





Foto Peer Reede

IMKE VAN DILLEN

'Bouwen aan sociaal geluk' in leegstaande brugwachtershuisjes

Spreek je Imke van Dillen dan hoor je een bevlogen sociaal ondernemer die de brugwachtershuisjes in Helmond nieuw leven inblaast. Dillen zette de Stichting Weeshuisjes op, 'sociaal geluk in kleine huisjes'. "Bewoners laten hun betrokkenheid voor hun leefomgeving zien in met 'verweesde huisjes'. Het zorgt voor verbinding en levendigheid."

In Den Bosch waar Dillen startte, zijn er al meer, zoals de Camping Koffient. Vijftig vrijwillige 'campingbazen' uit de buurt runnen hem. Deze sociale tent heeft ook een Instrumentenbieb. Iedereen die dat wil kan een instrument lenen en daarmee op de Camping Tribune optreden. 'Bak en breng' is een oproep om thuis een taart te bakken en naar de Camping Koffient te brengen. De campingbazen trakteren vervolgens gasten op die taart. Dat wordt heel erg gewaardeerd.

Camping Koffient in Den Bosch

Imke: "Een buurtbewoner bedacht onlangs Buitenbios Zuid-Willemsvaart. En zo geschiedde; nu kun je hier op de tribune aan het water regelmatig een film kijken bij zonsondergang. Met koptelefoons. Een hele speciale buitenervaring wanneer bijvoorbeeld de wind waait en je de waterschittering terugziet op het filmdoek."

't Koninklijk Vissershuis en Albert de brugwachter zijn de eerste initiatieven in Helmond. Binnenkort komt er een logeerplek voor pelgrims bij. "Het huisje ligt vlakbij fiets- en wandelroute 'Ons kloosterpad'. Ook mensen uit Helmond die even op adem willen komen, zijn welkom bij de herbergiers."

En er komt een groot feest. Imke: "Koning Willem I schonk de Zuid-Willemsvaart aan

Brabant voor zijn verjaardag. We gaan samen met actieve erfgoedgemeenschappen het 200 jarig bestaan van het kanaal vieren en terugkijken wat er allemaal is gebeurd. 'De k'naal' op zijn plat Helmonds was belangrijk voor de stad. Het zorgde voor handel. Toen de handel over het water afnam sloot men de doorgang, die dwars door de stad loopt, af. Met het vieren van het jubileum dragen we herinneringen over aan een nieuwe generatie. Zodat ze weten wat de bron is en dat er altijd van alles mogelijk is." ■

Waterschap Aa en Maas maakt de Weeshuisjes initiatieven mede mogelijk. Het waterschap investeert in recreatie en participatie aan het water.



Foto Peter Ekels



Foto Luc de Graaf

Brugwachter Albert pakt zijn werk op bij de Cacaofabriek

Brugwachter Albert van der Voort raakte een paar jaar terug zijn werk kwijt door inkrimping van het aantal brugwachters. Hij miste zijn vak zo erg dat hij nu het brugwachtershuisje bij de Cacaofabriek in Helmond heeft bezet.

Albert is de creatie van de Helmondse stadskunstenaar Luc de Graaf. Als Albert is hij regelmatig te vinden in zijn huisje, waar je hem kunt bezoeken. In korte filmpjes op Facebook deelt hij zijn humoristische overpeinzingen over het leven.

Een tweede leven voor erfgoed door burgerparticipatie

Typisch Nederlandse gebouwtjes zijn het, de brugwachtershuisjes in waterrijk Nederland. De meeste van de meer dan duizend brughuisjes staan leeg of zijn nauwelijks in gebruik. Bruggen worden tegenwoordig op afstand bediend. De brugwachtershuisjes behoren tot het erfgoed. Behoud ervan is waardevol, maar hoe?

In Helmond hebben ze daar een mooi antwoord op. De brugwachtershuisjes zijn door hun centrale locaties in de stad dé plek voor ontmoeting geworden. Betrokken omwonenden met toffe ideeën om zo'n ontmoetingsplek te maken en te onderhouden krijgen de vrije hand. Door het een mooie functie te geven blijft het erfgoed behouden én het krijgt betekenis voor de buurt. Stichting Weeshuisjes is de aanjager.

Verhalen in 't Koninklijk Nederlands Vissershuis van Bram de Visserman

Bij de Julianabrug in Helmond vind je Bram de Visserman, een alter ego van beeldend kunstenaar De Maat.

Hij betrok eind 2022 het huisje en maakte er een vissersmuseum van. Het is een eerbetoon aan de vissers die aan het kanaal hun hengel uitgooien.

Bram vertelt graag verhalen. Hij hoopt dat de mensen die hem bezoeken gebeurtenissen en herinneringen met hem delen, zodat hij inspiratie opdoet voor nog meer mooie verhalen.



[On]Benut Breda / 115

Foto Annique van den Heuvel

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

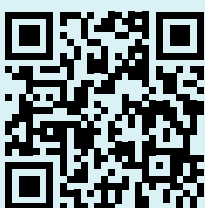
Alles over onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen met een community om ervaringen en kennis en tips uit te wisselen of om specialisten te vinden.



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, augustus 2023
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

Gemeente Breda

Illustraties

Wim Reichardt:
pag 6-7 en 10-11
Marly Mulders:
Overige illustraties,
tenzij anders vermeld.

Tekst en interviews

Carla van Gaalen
www.carlavangaalen.nl

Eindredactie

Gemeente Breda

[On]Benut Breda⁶

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 informatie



www.wetten.overheid.nl

Actuele Leegstandwet van de overheid



www.ruimtelijkeplannen.nl

Online loket voor ontsluiten digitale ruimtelijke plannen uit heel Nederland



[On]Benut Breda



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

'Onze stad verandert. Functies én gebruikers veranderen. En daarmee de behoefte aan vastgoed. Voorop staat dat de transformatie van leegstaand vastgoed naar fantastische nieuwe woon- en werkplekken nodig blijft. En dat de mogelijkheden daarvoor legio zijn.'

- Arjen van Drunen
Wethouder Wonen

Visualisatie van het
uitzicht vanuit POST Breda
op Grote Kerk





[On]Benut Breda

€ 9,99



[On]Benut 6 - aug 2023

[On]Benut Breda
Gemeente Breda
Projectteam leegstand
en transformatie

Uitgave nr. 6, 2023
Oplage: 750 - 1e druk
Drukwerk:
NPN Drukkers

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

