
BUITENGEWOON MAATWERK

Schoutshuis / Visserstraat /
Woningvoorraad beter
benutten / Woning gesplitst
naar appartementen /
Kantoortransformatie CP12 /
Hospita

IN EN ROND DE GINNEKENSTRAAT

Stijn's Bakery / Kerkstraat /
Locals / Boutique Stay /
Franse Leliehof / Tiny houses

BLIKVANGERS IN CROSSMARK

Transformatorenfabriek IEO /
NS Station / Azijnfabriek /
De Faam

KENNIS EN CREATIVITEIT

Het Gele Huis / CLIB /
Bieb Hoge Vucht

[VAST]GOED IN ONTWIKKELING

Transformatie Meeùs
kantoor / COA Heerbaan /
BuurtzorgT

TIJDELIJK TERREIN VOOR ...

Fellenoordstraat / B'GAME /
Witte Huisjes

TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN

Tilburg / 's-Hertogenbosch /
Eindhoven / Helmond

Tu n e a l e r e n o



**GEMEENTE
BRED**



Ingeborg zet zich in om in de Witte Huisjes op het Seeligterrein een tijdelijke groene broedplaats te maken. Een top plek, want hier wordt gewerkt aan het vijfde stadspark in de Breda.

'Iedereen die iets 'groens' wil doen, is welkom'

— Ingeborg, Wijkzaken Gemeente Breda



Bestaande vierkante meters beter benutten

Voorwoord

Breda is een stad vol energie, creativiteit en betrokkenheid. Een stad waar we samen bouwen aan een toekomst waarin iedereen mee kan doen. Dat vraagt om lef, samenwerking én om ruimte. Ruimte om te wonen, te werken, te ontmoeten. En juist die ruimte is schaars. Daarom moeten we slim omgaan met wat we al hebben.

In deze editie van [On]Benut Breda laten we zien hoe we dat doen. Hoe we leegstaand vastgoed transformeren tot plekken met betekenis. Tot woningen voor jongeren, tot broedplaatsen voor cultuur, tot werkplekken voor ondernemers. En steeds vaker ook tot maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan een inclusieve stad.

Als wethouder Wonen zet ik me ervoor in om betaalbaar wonen weer de norm te maken. Dat betekent niet alleen bouwen, maar ook benutten. Want elke vierkante meter die nu leegstaat, is een gemiste kans. Een kans op een thuis voor iemand die dat hard nodig heeft. Een kans op levendigheid in de wijk. Een kans op verbinding.

De bestaande vierkante meters beter benutten doen we op veel manieren: woningdelen, hospitaverhuur, woningsplitsing, maar ook door het transformeren van leegstaand vastgoed. Het aantal vragen hierover neemt toe, en de druk vanuit de samenleving om snel te handelen wordt groter.

Juist daarom ben ik zo trots op de vele initiatiefnemers, ondernemers, wooncorporaties en maatschappelijke organisaties die samen met ons deze kansen grijpen. Die zich niet laten tegenhouden door regels of obstakels, maar zoeken naar wat wél kan. Hun verhalen leest u in dit magazine. Ze laten zien dat transformatie geen abstract beleid is, maar mensenwerk. En dat het werkt.

Laat u inspireren door de voorbeelden in deze uitgave van [On]Benut Breda. En heeft u zelf een idee?

Dan nodig ik u van harte uit om dat met ons te delen. Want alleen samen maken we van onbenut, benut.

Voor een Breda dat betaalbaar, leefbaar en toekomstbestendig is.

**Arjen van Drunen, wethouder Wonen
Gemeente Breda**

INHOUD



4

[ON]BENUT BREDA 8

- 3 Voorwoord
Arjen van Drunen
- 4 Inhoud
- 7 Inleiding Merel Mulders
- 8 Transformeren in Breda
Joost Frijters
- 10 Overzicht transformaties
- 12 (Leeg)stand van zaken



14

BUITENGEWOON MAATWERK

- 16 Schoutshuis: woonhuis
gerestaureerd
- 18 Woning gesplitst naar
appartementen
- 20 Visserstraat: restaureren en
verduurzamen
- 22 Woningvoorraad Alwel:
beter benutten
- 24 CP12: kantoor wordt wonen
- 26 Hospitaregeling



28

IN EN ROND DE GINNEKENSTRAAT

- 30 Stijn's Bakery
- 32 Boutique Stay
- 34 Koffie bij en van Locals
- 36 Franse Leliehof: wonen
in een stadshofje
- 38 Kerkstraat, verhoogd en
straks met winkels,
terras en woningen
- 40 Tiny houses



44

BLIKVANGERS IN CROSSMARK

- 46 Sportschool in
Transformatorenfabriek
- 48 Azijnfabriek wordt
jazzclub
- 52 Fijn, Faam, Fantastisch
- 56 Herbrancheringsplan
voor NS Station



AAN HET WOORD



3 ARJEN



7 MEREL



8 JOOST



16 DENNIS



18 RON



20 PETER EN
IVO



22 JOS



24 FELIX



26 HENNIE EN
SABINE



30 STIJN EN
MAURICE



32 IRIS EN
MAURICE



34 RACHEL



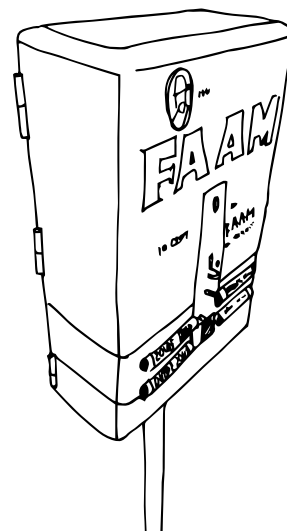
36 SANDER,
BAS EN ROB



38 KRIS



40 ROB

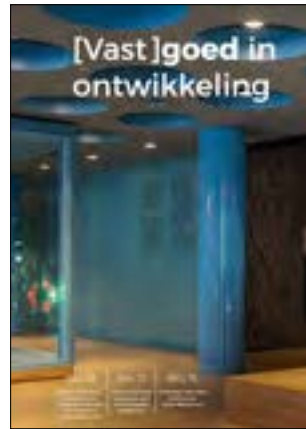




58

KENNIS EN CREATIVITEIT

- 60 Het Gele Huis
- 62 De Bieb Hoge Vucht
- 64 Stichting Cultureel Locatie Beheer (CLIB)



66

[VAST]GOED IN ONTWIKKELING

- 68 Meeùs kantoor transformatie met nieuwe gevels
- 72 COA in voormalig kantoor
- 76 BuurtzorgT



78

TIJDELIJK TERREIN VOOR ...

- 80 Fellenoordstraat: 50 ondernemers in oud rechtbankkantoor
- 82 B'GAME in Chassé Carré
- 86 Groene Broedplaats en ondernemers in Witte Huisjes



90

TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREAUS

- 92 Leerfabriek Tilburg
- 94 Voormalig luchthaven-gebouw, Eindhoven
- 96 Tramkade 's-Hertogenbosch
- 100 Van parkeerplaats naar park Helmond



46 JEROEN EN FRANK



48 JEROEN, MICHEL, BART



52 NOOR EN JOS



56 GERBEN EN HUUB



60 BEN, LIDY EN MARIUS



62 LEO, NICOLE, EN BIANCA



64 AGEETH



68 KOEN EN ROLF



70 IVO EN WIEBE



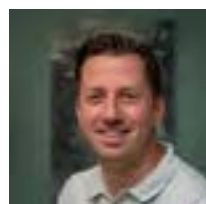
72 LYNDA EN MICHEL



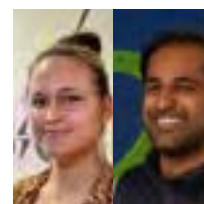
76 ANTOINET EN KATHY



76 KARINA EN EVIANNE



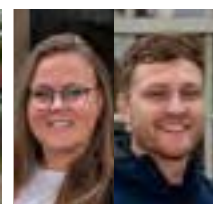
80 FRENK



82 LAURA EN NIKESH



86 INGEBORG



88 MYRTHE EN JOEY

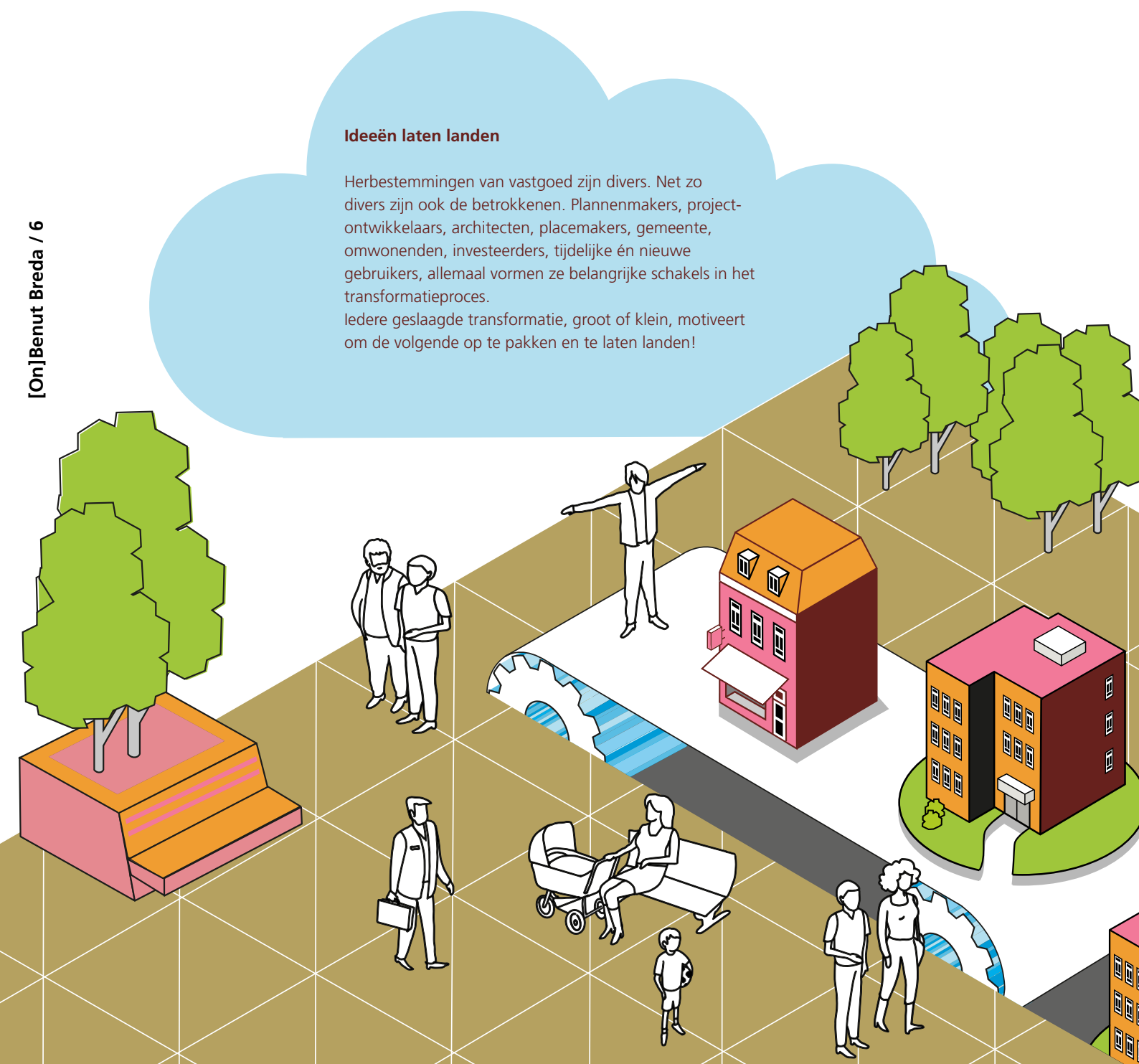


WIE MAKEN TRANSFORMATIES MOGELIJK?

Ideeën laten landen

Herbestemmingen van vastgoed zijn divers. Net zo divers zijn ook de betrokkenen. Plannenmakers, projectontwikkelaars, architecten, placemakers, gemeente, omwonenden, investeerders, tijdelijke én nieuwe gebruikers, allemaal vormen ze belangrijke schakels in het transformatieproces.

Iedere geslaagde transformatie, groot of klein, motiveert om de volgende op te pakken en te laten landen!





Merel Mulders

'De resultaten tonen aan dat de inspanningen de moeite waard zijn'

Voor u ligt de achtste editie van **[On]Benut Breda**. Ook dit keer laten we inspirerende voorbeelden zien van vastgoedtransformaties binnen de Gemeente Breda. Van verrassende locaties tot initiatieven waarbij leegstaande (monumentale) panden nieuw leven krijgen. Binnenkort worden er drie Tiny Houses opgeleverd door N.V. Stadsherstel, midden in de binnenstad, waarmee een unieke woonplek ontstaat voor jongeren. De verhalen in dit magazine geven inzicht in transformatieprocessen: wat goed gaat en waar nog verbeterkansen liggen. Daarnaast kijken we over de gemeentegrenzen heen, naar transformaties in Brabant bij de gemeenten Tilburg, Helmond, Eindhoven en 's-Hertogenbosch, zodat we van elkaar kunnen leren.

De ervaring leert dat het transformeren van vastgoed om onder meer initiatief, lef, creativiteit, doorzettingsvermogen én samenwerking vraagt. Het proces is vaak net iedere keer anders, complex, vergt tijd, energie en financiële middelen.

Projecten als Klaverslansen en De Faam Snoepfabriek komen van de grond en laten straks mooie herontwikkelingen zien. Daarbij houden ze de verhalen van die locaties levend. Initiatiefnemers worden regelmatig geconfronteerd met nieuwe uitdagingen en regelgeving zit ook niet altijd mee. De resultaten tonen aan dat de inspanningen de moeite waard zijn.

Het uitgangspunt voor Breda is zorgvuldig ruimtegebruik in de stad en de dorpen, met oog voor de openbare ruimte, het groen en het buitengebied. Dit betekent dat een slimme benutting van de bestaande voorraad kan helpen. Denk aan creatieve oplossingen zoals het splitsen van panden voor extra woonruimte of het creëren van nieuwe (maatschappelijke) functies in leegstaande kantoren.

In deze achtste editie besteden we bijzondere aandacht aan vernieuwende woonvormen, waaronder de Friendswoning en het wonen bij een hospita.

Ook besteden we aandacht aan Het Gele Huis, een bijzondere transformatie waar de kelder van de voormalige Rabobank is omgetoverd tot een creatieve hotspot. Naast de bestaande gebouwen komt ook het benutten van het daklandschap steeds meer in beeld voor het optoppen en het benutten voor groen en duurzame energievoorzieningen. Hoewel concrete projecten nog in ontwikkeling zijn, verwachten we daar in een toekomstige editie meer over te kunnen delen.

Verder nemen we u mee naar de nieuwe locatie van Cultureel Locatiebeheer Breda (CLIB) en besteden we aandacht aan de ontwikkelingen in de Ginnekenstraat, waaronder Stijn's Bakery, koffiebar Locals en de Boutique Stay boven de winkel BoekenVoordeel Breda. Tot slot besteden we aandacht aan transformaties die bijdragen aan de woningmarkt, zoals het herbestemde kantoor aan de Claudius Prinsenlaan, evenals maatschappelijke voorzieningen zoals de nieuwe bibliotheek in de Hoge Vucht, het asielzoekerscentrum aan de Heerbaan en BuurtzorgT in de Takkebijsters. En hoewel de ruimte voor tijdelijke initiatieven in leegstaande panden steeds schaarser wordt, is het mooi om te zien hoe de Witte Huisjes op het Seeligterrein ingevuld zijn. Door ruimte te bieden aan tijdelijke invullingen en placemaking ontstaan vaak verrassende resultaten die bijdragen aan een beter benut Breda!

Merel Mulders, oktober 2025





De Witte Huisjes op het voormalige Seeligkazerne terrein krijgen een tijdelijke functie in de aanloop naar het nieuwe stadspark. Het voormalige defensie terrein wordt opengesteld en teruggegeven aan de stad.

Op de foto: in de jaren negentig van de vorige eeuw was het defensie terrein éven het toneel van een wielervedstrijd. (foto: Johan van Gurp)

Wat vindt u essentieel in transformatieprojecten?

"Het behouden of teruggeven van de oorspronkelijke identiteit van een gebied of gebouw vind ik belangrijk. De Witte Huisjes aan de Fellenoordstraat op het voormalig Seeligkazerneterrein zijn een goed voorbeeld van het behouden. Van oorsprong is Breda een defensie stad, dat is een sterk onderdeel van de identiteit. We behouden de Witte Huisjes en geven ze straks in de herontwikkeling van Gasthuisvelden een mooie invulling in een parkachtige omgeving."

"Met het openstellen van het Seeligpark geven we een van oudsher gesloten gebied terug aan de stad. Ook dat is een vorm van [On]benut Breda."

Soms zet een kleine ontwikkeling, een soort 'acupunctuur', een grote gebiedsontwikkeling in beweging. En soms is het maken van één groot plan voor een gebied de beste aanpak. Welke methode heeft uw voorkeur?

"Ik ben heel pragmatisch, voor mij kunnen beide naast elkaar bestaan. De opgave bepaalt welke aanpak het beste past."

"De ontwikkeling van het KlaversJansen terrein in Crossmark vind ik een goed voorbeeld waarbij je de identiteit 'opwerkt' én gebruikt om de gehele gebiedsontwikkeling identiteit te geven. Het Backer en Rueb terrein geef je identiteit met industrieel erfgoed. Minstens net zo tof vind ik skatepark Pier 15 op het Haveneiland. In omvang kleiner maar wel een met een grote, internationale betekenis en trekker voor het Haveneiland."

"Ik ben een grote Bruce Springsteen fan. Zijn 'You can't start a fire without a spark' is vergelijkbaar met een 'acupuncturaanpak' voor een gebiedsontwikkeling: je eerste interventie is soms relatief klein, een vonkje, in de hoop dat het ontvlamt."



**Joost Frijters, directeur
Ruimtelijk Economisch Domein
Gemeente Breda**

'Transformeren vanuit liefde voor het pand én de stad'

Voordat hij bij de Gemeente Breda in dienst kwam als directeur Ruimtelijk Economisch Domein (april 2025) was Joost Frijters directeur van een vergelijkbaar domein bij de gemeente Moerdijk. Breda was redelijk bekend voor hem. "Ik woon in de regio en de Bredase stadsontwikkelingen kende ik ook vanuit de regionale samenwerking. Die ontwikkelingen trokken me aan. De gemeentelijke organisatie was natuurlijk nieuw, die ben ik volop aan het ontdekken. Hoe de organisatie aan de opgave werkt met al haar partners zie ik nu van dichtbij. En ja dat dat smaakt naar meer."

"Moerdijk is een bijzondere gemeente omdat zij voor de helft eigenaar is van het internationale Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. Hierdoor kan zij nationale opgaven en belangen verknopen met lokale opgaven en belangen in haar dorpen, waar leefbaarheid of voorzieningen onder druk staan. Op zichzelf kunnen die kleinere ontwikkelingen in eerste instantie niet haalbaar lijken."

"Door verbindingen te leggen, samen te werken en belangen aan een grotere opgave te koppelen, krijg je de zaken toch voor elkaar. Dat actief zoeken naar verbindingen neem ik mee naar Breda."



Ontwikkelingen in CrossMark vanaf links:

- KlaversJansen terrein (1 en 2): woongebouw de Blikvanger krijgt een gevelbekleding van cortenstaal die refereert aan conservenblikken. De erachtergelegen azijnfabriek wordt een jazzclub.
- Transformatorenfabriek IEO verandert in sportschool.
- Snoepjesfabriek De Faam wordt een bruisende stadswijk met ruim 600 woningen. De karakteristieke fabriekshal wordt het kloppend hart.

Hoe kijkt u naar het beter én anders benutten van het bestaande vastgoed?

"Het hoeft niet altijd iconisch vastgoed te zijn. Het COA (Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers) aan de Heerbaan is dáár weer een goed voorbeeld van. Je geeft een leegstaand kantoorgebouw een nieuwe maatschappelijke invulling."

"We hebben een aantal urgente maatschappelijke opgaven waarvoor onbenut vastgoed tijdelijk of permanent een oplossing kan zijn."

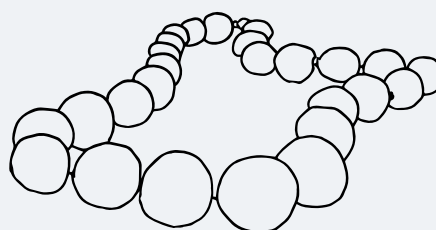
"Eén van de grootste problemen is dat de mensen die in een groot huis wonen niet zomaar verhuisbereid zijn. Als het dan om onbenutte capaciteit gaat, dan is de hospitairegeling een uitstekend voorbeeld, net zoals het concept van de Friends-woning voor jongeren van Alwel en hun ideeën om garageboxen om te bouwen naar studio's."

"We gaan zeker met de woningcorporaties hierover verder in gesprek."

Welke betekenis hebben transformaties voor de stad Breda?

"Afgelopen juni tijdens een werkbezoek van professionals in het vastgoed waaronder beleggers, projectontwikkelaars en specialisten bij buurgemeenten, toonde ontwikkelaar en bouwvermaatschappij Maas-Jacobs ons alle transformatieparels in de stad van henzelf en van anderen. Maas-Jacobs transformeert met liefde voor het pand én de stad. Het is indrukwekkend wat er allemaal in Breda al is getransformeerd."

"Transformaties geven energie en als je dat met partijen doet die dat niet als incident doen maar in een patroon, dan ontstaat er een snoer van transformatieparels. Het wordt dan ook interessant voor anderen."



Hoe kan in Breda het 'grote' aan het 'kleine' worden gekoppeld?

"Ook in Breda liggen er grote opgaven waarvoor we verbindingen willen leggen met onze partners. Ook omdat het vaak om enorme investeringen gaat, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en woningbouw. De Noordelijke Rondweg zien we als barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de stad. Vanwege de bouw van duizenden woningen verdient ook de bereikbaarheid van de stad veel aandacht. Genoeg werk aan de winkel dus!"

"We hebben opgaven waarvoor we samen willen optrekken met onze buurgemeenten, de provincie Noord-Brabant en ook het Rijk. Graag gaan we partnerschappen aan, om samen de investeringen te doen en samen de risico's te dragen."



Konijnenberg

1

1

8

NS Station

7

K. Militaire Academie

Park Valkenberg

7

Kasteelplein

Grote kerk

Grote Markt

2

Chassét

Ch

14

Mols Parking

4

12

6

13

5

1

2

veelgipark

4

Haagdijk

Fellenoordstraat

Sluisingel

Haagweg

Tramsingel

Leuvenaarstraat

Julianalaan

Dr. Struykenstraat

Graaf Hendrik III Laan

Boeimeersingel

Baronielaan

Wilhelminastraat

Graaf Engelbertlaan

Haagsemarkt

5

6

3

11

[On]Benut Breda / 10

Overzicht transformaties

● Nieuwe functie

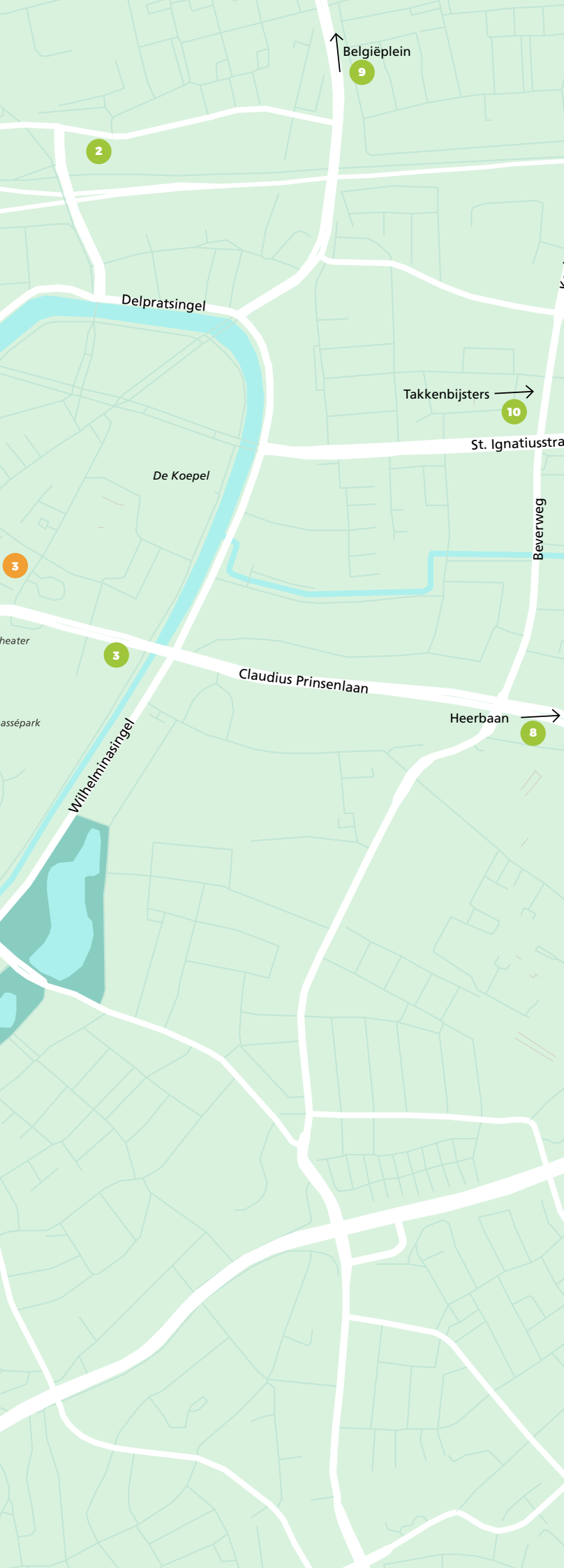
1. Azijnfabriek, Industriekade 15
2. De Faam, Liniestraat 19
3. CP12, Claudius Prinsenlaan 12
4. CLIB, Markendaalseweg 75-75a
5. Franse Leliehof, Franse Leliehof 1-30
6. Koffiebar Locals, Ginnekenstraat 133
7. Voormalig kantoor Meeùs, Willemstraat 5-13
8. COA Whirlpool kantoorgebouw, Heerbaan 42-72
9. Bieb Hoge Vucht, Belgiëplein 4
10. BuurtzorgT, Takkebijsters 72
11. Gele Huis Princenhage, Haagsemarkt 6 achter
12. Boutique Stay, Ginnekenstraat 80
13. Stijn's Bakery, Ginnekenstraat 84
14. Post Breda, Oude Vest 2

● Nieuw leven

1. Bedrijfspannd CM Campus, Konijnenberg 6
2. Weeshuishof, Molenstraat
3. Friendswoning, Princenhage
4. Hospita, Boeimeer
5. Boven de HEMA Princenhage, Haagsemarkt 12
6. Voormalig Schoutshuis, Haagsemarkt 11
7. Horeca wonen, Visserstraat 35-36
8. Centraal Station Breda, Stationsplein 16

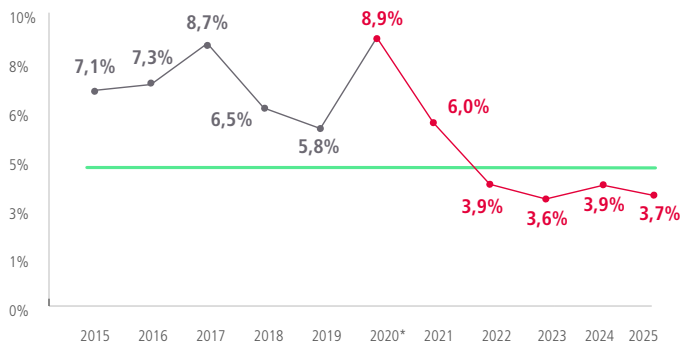
● Tijdelijk gebruik

1. Witte Huisjes, voormalig Seeligkazerne terrein
2. Groene Broedplaat, Seeligpark
3. B'GAME, Chassé Carré, Chasséveld
4. Kantoor, Fellenoordstraat 50-64 - Zijlstraat 5-9



(LEEG)STAND

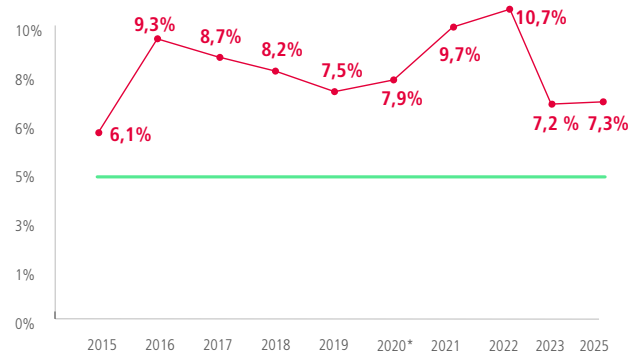
Winkels* / Retail



*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: Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2025 | CBS en Locatus

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: Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2025 | CBS en Locatus

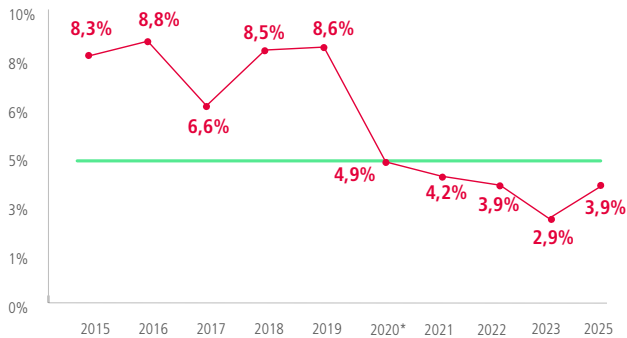
- Leegstandspercentage
- Leegstandspercentage detailhandel
- Frictieleegstand (5%)

WINKELS

KANTOREN

VAN ZAKEN

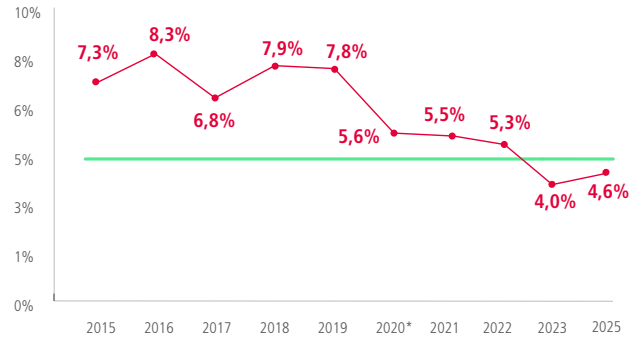
Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen



*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.

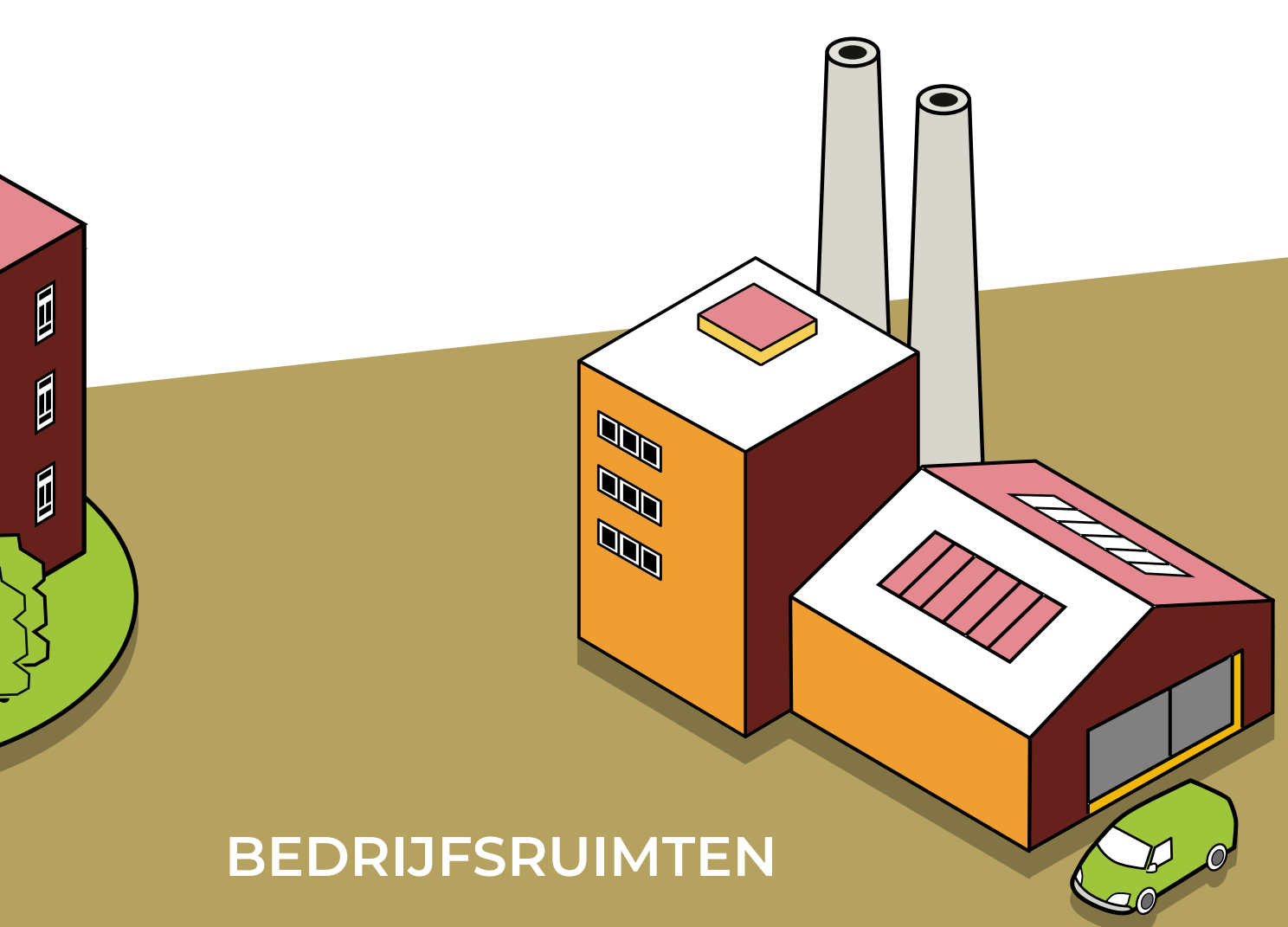
Bron: Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2025 | CBS en Locatus

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: Voorlopige leegstandscijfers van vastgoed, 1 januari 2025 | CBS en Locatus



BEDRIJFSRUIMTEN

BuitengeWOON maatwerk

[On]Benut Breda / 14

De woningmarkt is krap. Huizenprijzen stijgen en ook een huurwoning is niet makkelijk te vinden, zeker voor starters niet.

Woningcorporaties zoals Alwel zoeken oplossingen binnen hun bestaande woningvoorraad. Alwel transformeerde binnen een jaar tijd samen met Maas-Jacobs het kantoor aan de Claudius Prinsenlaan 12 naast het Stads kantoor naar 40 studio's en 15 tweekamerappartementen voor jonge mensen. Een ander voorbeeld van Alwel is de 'Friendswoning'. Starters op de woningmarkt kunnen inschrijven op zo'n woning. Het is een eengezinswoning met twee tot drie slaapkamers die door drie starters gehuurd kan worden.

De hospitaregeling is nog een voorbeeld. Huurders en woningeigenaren mogen een kamer die ze zelf niet gebruiken onderverhuren.



PAG 16

Schoutshuis
gerestaureerd

PAG 18

Een woning
gesplitst naar
appartementen

PAG 20

Visserstraat
restaureren en
verduurzamen

PAG 22

Alwel
bestaande
woonvoorraad
slim gebruiken

PAG 24

CP12
kantoor wordt
wonen

PAG 26

Hospitaregeling
verhuren
van een kamer



Schoutshuis uit 1770 in volle glorie hersteld

'Vastgoed is mijn tweede carrière geworden'



Dennis Nouwens liet het Schoutshuis op nummer 11 dat naast nummer 14 ligt, grondig restaureren en renoveren en maakte er opnieuw zijn woonhuis van.

"Vroeger woonden we boven en beneden had mijn moeder 40 jaar lang een kapsalon." Het Schoutshuis stamt uit 1771. In 1975 werd het in twee aparte woonhuizen gesplitst, waar later onder meer een kantoor en lunchroom Tante Betsie waren gehuisvest.

"Het is weer één pand geworden. Zowel binnen als buiten is het monumentaal. Het heeft het originele trappenhuis uit 1777 en de originele keuken met een handwaterpomp." ■

SCHOUTSHUIS

BOUWJAAR 1771 / ADRES HAAGSEMARKT 11 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARICULIER /
SCHOUTSHUIS > GESPLITST IN TWEE WONINGEN
> SAMENGEVOEGD TOT ÉÉN WONING



De houten ornamenten zijn gescand, waarna een timmerman de ornamenten namaakte



Dennis Nouwens in de entree van het door hem gerestaureerde Schoutshuis, een monumentaal pand aan de Haagsemarkt in 1770 gebouwd door Adr. Rijcken, schout van Princenhage

"De houten ornamenten onder de goot waren niet meer te redden. Eén gespecialiseerd Haags bedrijf heeft de ornamenten 3D gescand. Een ervaren timmerman heeft ze nagemaakt. Daar kan ik van genieten dat die delen uit 1777 in volle glorie zijn hersteld en voor de komende 100 jaar zijn veiliggesteld."



Dennis Nouwens kent iedere steen in Princenhage en zeker die van de Haagsemarkt. Zijn opa en oma begonnen net na de Tweede Wereldoorlog een textielwinkel op nummer 12 waar nu de HEMA zit en woonden er met hun vijf kinderen boven op nummer 14. Zijn ouders betrokken het linkerdeel van het Schoutshuis op nummer 11, Nouwens groeide hier op. De familie Nouwens is vrijwel altijd in Princenhage blijven wonen.

Wonen in de Princenhaagse dorpskern Pand en Haagsemarkt 11 en 14 met liefde gerestaureerd en verduurzaamd

Na de verkoop van zijn succesvolle transportbedrijf Nouwens Transport neemt Nouwens alle tijd om bij te dragen aan het in standhouden van de stijlvolle, historische panden in Princenhage. Nouwens: "Vastgoed is mijn tweede carrière geworden. Ik vind het geweldig om karaktervolle panden hier nóg mooier te maken en te verduurzamen zodat ze nog minstens 100 jaar mee kunnen."

Nouwens heeft de panden Haagsemarkt 11 en 14 onder handen genomen. De laatste is onlangs opgeleverd.

De geschiedenis van het pand gaat terug tot in de 16^e eeuw. Eerst was het een woonhuis

voor twee huishoudens en vanaf de 17^e tot de 19^e eeuw een herberg. Rond 1830 werd er weer één woning van gemaakt. Dat bleef zo totdat de familie Nouwens hier in 1952 hun textielwinkel vestigde en boven de winkel ging wonen. Na het overlijden van het laatste hier wonende familielid, het pand was inmiddels in handen van Nouwens, besloot hij het ingrijpend te transformeren.

"De 320 vierkante meter grote woonverdieping hebben we in drie huurappartementen gesplitst van ieder ongeveer 80 vierkante meter."

Vanwege asbest, boktor, houtworm en zwammen was

een enorme sanering nodig.

"Er is niks dat we niet hebben aangeraakt. Alle elektra is vernieuwd en op het nieuwe gebruik aangepast. Dankzij de verduurzaming met onder meer warmtepompen en getrokken dubbel monumentenglas zijn we van energielabel G naar A+++ gegaan."

"We hebben het grondig aangepakt, ik kan sowieso niks half doen. De kwaliteit zie je terug tot in de geplaatste keukens en badkamers, én in de afwerking tot en met de raambekleding."

"Je kunt op twee manieren zo'n monumentaal pand aanpakken, ofwel je begint met slopen en stelt daarna pas vragen of je



Ron Graumans, bekend van zijn succesvolle telecombedrijf Finntax, woont samen met zijn vrouw in een van de drie nieuwe appartementen op de Haagsemarkt 14. Hij is vol lof over de woonruimte én over het dorp Princenhage. "Het bruist hier, iedereen is vriendelijk."

"Wat Nouwens met de panden doet, gaat verder dan vastgoed alleen. Hij laat echt iets na. De panden worden omarmd, opgewaardeerd en geoptimaliseerd. Er wordt geïnvesteerd in zo'n woning. Het accent zit op het woongenot, dat het allemaal klopt."

Het gaat niet alleen over wat het financieel oplevert. Het project heeft uiteindelijk alleen maar winnaars. De huurders hebben karakteristieke woonruimte met veel comfort en de omgeving ziet dat het pand in uitstekende staat is gebracht en behouden blijft."

stelt de vragen van begin af aan, wat we dus hebben gedaan. We hebben goed met de gemeente samengewerkt. In de discussie over het plaatsen van dubbel glas werden we het uiteindelijk toch eens. Onze kleurkeuze voor de bergingen vond de gemeente niet passend en stelde een andere kleur voor. Die was inderdaad beter, ze weten waar ze over praten."

Voor de zorgvuldige restauratie nam Nouwens aannemer Balemans in de arm. "Dat is dé aannemer in Breda voor renovatie en restauratie van monumentale panden. Ik heb vanaf het begin alle vertrouwen in hem gehad. Bij hem werken ervaren mensen met veel kennis en liefde voor het vak."

Haagsemarkt 14 en het Schoutshuis op nummer 11 zijn langdurige projecten. "Het is een ander tempo dan dat ik als ondernemer had, ja. Maar ik wen eraan. We kijken ook al naar een volgend project in Princenhage." Welk pand het betreft, blijft nog even geheim. ■



in de 19e eeuw was Huis de Swaen een herberg

HAAGSEMARKT 14

BOUWJAAR 1830/1952 / ADRES HAAGSEMARKT 14 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR WVE HAGEHOEK / WINKEL MET WONING > WINKEL MET APPARTEMENTEN



Het pand staat er schitterend bij, onder meer door het naar binnen brengen van de gevelbekabeling



Peter Dekkers, De Pree Group (l) en architect Ivo de Bruin, Studio Puur NL

Binnenstad: Visserstraat 35–37

Panden met een rijke geschiedenis klaar voor de volgende 100 jaar

De panden Visserstraat 35 en 37 staan er weer uitermate sfeervol bij en zijn ingrijpend verduurzaamd. De gevels zijn ontdaan van een dikke verflaag. De gevelkopjes en de steenpatronen in de spiegels boven de ramen zijn hersteld. Uit de toon vallende kabels voor verlichting en camera's zijn weggewerkt.

Met kennis van zaken en gevoel voor historie hebben architect Ivo de Bruin van Studio Puur NL, vastgoedmanager Peter Dekkers en commercieel directeur Romain Verpalen Jr. van De Pree Group de plannen voorbereid en staan ze schouder aan schouder bij het volgen van de vakkundige uitvoering.

De Pree Group heeft samen met specialist OrlyEndeVoets de restauratie van de buitenschil van de monumentale panden opgepakt.

Architect Ivo de Bruin: “We wisten niet of het herstel van de gevels zou lukken. Uiteindelijk verwijderde OrlyEndeVoets de verf met lage druk en hoge temperatuur. Daarna voegde ze de stenen met een voeg vergelijkbaar met de oude voeg.”

“De gevonden resten van spiegelstukken boven de ramen, zijn belangrijk voor het terugbrengen van de historie van het pand”, pleit Verpalen Jr. “Met oude stadsfoto's zijn de patronen in kaart gebracht en weer in ere hersteld.”

Het prefabriceren en leveren van al het houtwerk zoals kozijnen, gootlijsten, ornamenten en boeiboorden voerde Timmerfabriek De Hage uit Breda uit, een specialist in machinaal timmerwerk voor renovatie en restauratie. De Pree Group heeft in combinatie met abouwbedrijf Van Beek de renovatie gecoördineerd en begeleid.





'Bij het schoonmaken van de gevels deden we een bijzondere ontdekking boven de ramen'

- Ivo de Bruin, architect

Dekkers: "Ik doe nooit concessies aan kwaliteit en net als OrlyEndevoets biedt De Hage de kwaliteit die we zoeken."

Door zijn renovatieopleiding en bouw achtergrond en jarenlange ervaring weet Dekkers waarover hij het heeft.

Met gebruik van nieuwe technieken kregen de raamprofielen een karakteristieke uitstraling. Het dubbelglas draagt bij aan het verduurzamen van het pand. Verder krijgen alle buitengevels voorzetwanden en zijn de daken verbeterd geïsoleerd. Dankzij de voorzetwanden kon ook de lelijke bekabeling voor camera's en verlichting van de voor- en zijgevels worden verwijderd."

Er wordt nog hard gewerkt in het woongedeelte. Dekkers: "We zijn in 2024 begonnen. Er was veel herstelwerk nodig. De oplevering wordt november 2025. We hebben studentenkamers en startersappartementen verbeterd dan wel gerealiseerd."

De oplevering van de begane grond is al gereed, huurder Inbev gaat daar binnenkort met een nieuwe horeca ondernemer aan de slag.

De Bruin, Dekkers en Verpalen Jr. genieten zichtbaar van de resultaten. De Bruin: "Iedereen wil het graag mooi hersteld hebben, maar het moet ook haalbaar zijn. Door samenwerken en oplossingen vinden met vakmensen en de gemeente is het gelukt." Dekkers: "Je zult allemaal een beetje moeten meebewegen. En dat hebben we hier voor elkaar gekregen!" en zo vult ook Verpalen Jr. aan: "Het samenspel van moderne technieken met klassieke uitstraling zorgt ervoor dat het pand weer 100 jaar meekan."

"We kijken terug op een goede samenwerking met de Gemeente Breda en onze projectpartners. We zijn super trots dat we samen een mooie prestatie hebben weggezet." ■

VISSERSTRAAT 35-37

BOUWJAAR 1875 / ADRES VISSERSTRAAT 35 - 37 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR DE PREE PROJECTS N.V. / CAFÉ EN WONEN > HORECA EN (STUDENTEN)WONINGEN



"In de spiegelstukken boven de ramen troffen we resten aan van patronen met gekleurde steentjes"



"De kozijnen die De Hage maakte, passen met hun duivenjagerprofiel goed bij het historische karakter."

Handen ineen slaan voor efficiënte doorloop van vergunningentrajecten

Commercieel directeur Romain Verpalen Jr. van De Pree Group: "We krijgen veel positieve reacties uit de buurt op de renovatie van onze panden in de binnenstad. Het heeft ook een 'zwaan-kleef aan' effect. De Potkanstraat is herstraat en opgeruimd, in de toekomst wordt er met diverse partijen gekeken naar verdere verfraaiing van het straatbeeld. We kijken met elkaar verder dan alleen een renovatie van de bakstenen, samenwerking met diverse partners waaronder de Gemeente Breda is hier erg belangrijk."

"De historische stadskern gaat ons aan het hart." zegt Verpalen Jr. "We willen die verduurzamen en behouden voor de toekomst." Met de Gemeente Breda en afdeling erfgoed startten De Pree Group een samenwerking gericht op vergunningstrajecten.

De samenwerking met de gemeente is ervaren als warm en intens door Verpalen Jr: "Tijdens de vergunningsprocessen worden goede oplossingen aangedragen door afdelingen zoals economie, wonen, stedenbouw en erfgoed. We merken dat er oog en oor is voor onze inspanningen en onze voorstellen voor het vergunningenproces. Deze wisselwerking en flexibiliteit is de basis voor de richtlijnen die we samen willen opstellen"

"We willen een standaard bewerkstelligen waar elke Bredase vastgoed-eigenaar wat aan heeft. Verduurzamen in een beschermd stadsgezicht of (rijks)monument is niet eenvoudig. Door het gebrek van een panklare optie is ons werk vaak uitdagend. Samen met de Gemeente Breda leggen we de basis voor het ontwikkelen voor de toekomst." ■

Jos Hendrickx, manager woningcorporatie Alwel: 'Doorstroomoplossingen vinden binnen de bestaande woningvoorraad'

"Nieuwbouwprojecten vragen soms wel acht tot tien jaar voorbereiding. Daarom onderzoeken we óók hoe we met creatieve oplossingen sneller woonruimte aan de markt kunnen toevoegen. Zeker in deze tijd van krapte vinden we dat onze verplichting. We zoeken die oplossingen met name binnen onze bestaande woningvoorraad. Wij zijn een woningcorporatie met zo'n 25.000 huizen, parkeerplaatsen en andere panden in de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal."

"Een goed voorbeeld van zo'n oplossing is de transformatie van CP12 aan de Claudius Prinsenlaan in Breda, dat pal naast het Stads kantoor ligt. In 2024 transformeerden we dit kantoorpand binnen één jaar tijd naar 40 studio's en 15 tweekamerappartementen voor jonge mensen."

Het is een tijdelijke transformatie voor de komende vijftien jaar. Het past in het rijtje initiatieven om de woningvoorraad in Breda versneld uit te breiden om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.

Een ander concept om die doorstroming iets te verbeteren is een 'Friendswoning'. "Hier gaat het om eengezinswoningen met twee of meer slaapkamers. Die verhuren we aan jongeren tussen de 21 en 35 jaar, die net hun studie hebben afgerond en aan hun eerste baan beginnen."

"Het zijn geen studentenwoningen. Kandidaten melden zich als groep. De huisgenoten tekenen samen één huurcontract en vormen samen één huishouden. Zij zijn allen hoofdhuurder en hoofdelijk aansprakelijk. Iedere huurder heeft een eigen slaapkamer. De

badkamer en de keuken worden gedeeld. Met zo'n Friendswoning helpen we in één keer 3 tot 4 jongeren aan woonruimte. We verwachten dit jaar 15 Friendswoningen te realiseren."

"Daarnaast kunnen huurders na verzoek in sommige gevallen gebruik maken van de hospitaregeling. Hiermee maken we het voor hen makkelijker om een kamer aan bijvoorbeeld een student te verhuren. Zowel huiseigenaren als mensen die huren van een woningcorporatie kunnen nagaan of de hospitaregeling voor hen mogelijk is."

Garageboxen kunnen mogelijk in de toekomst ook een optie te zijn. "Bijvoorbeeld zo'n pleintje waar acht garages op uit komen. Het oppervlak van één box komt overeen met het oppervlak van een studio. Op de boxen kunnen we mogelijk een woonlaag toevoegen. We hebben op dit moment al een aantal locaties met boxen op het oog. We onderzoeken ook of we garageboxen kunnen slopen en daarvoor in de plaats wat kleinere units kunnen terugzetten."

"We hebben op heel veel plekken vastgoed in de stad en we kijken dus niet alleen naar de grote aantallen woningen. Met de Friendswoningen én de transformatie van kantoor CP12 voegen we woonruimtes toe." ■



'Naast de 1.000 woningen die we in aanbouw hebben, vinden we dat we dergelijke oplossingen moeten uitproberen, of beter gezegd, moeten uitvoeren.'

- Jos Hendrickx



Kris Maas (l) en Jos Hendrickx in CP12, op dat moment in verbouwing (2024)

Met zijn drieën een Friendswoning huren

'We dachten eerst, we maken geen schijn van kans'

Mary en Sophie huurden studentenkamers op hetzelfde adres in het centrum van Breda. Liesbeth kwam vaak bij hen langs. De drie zochten woonruimte waar ze met elkaar zouden kunnen gaan wonen. In de krant lazen ze een artikel over de Friendswoning; een eengezinswoning die woningcorporatie Alwel aan drie huurders verhuurt in plaats van aan een gezin. Het is een initiatief om starters een kans op de woningmarkt te geven.

Mary: "Zoiets zou perfect zijn, want alleen woonruimte huren is duur en lastig te vinden. Maar na dat artikel zagen we er verder niks meer over, dus dachten we dat het eenmalig was, een soort test zonder vervolg."

Totdat Mary's moeder een appje stuurde dat er opnieuw een Friendswoning beschikbaar kwam. Belangstellenden moesten een gezamenlijke motivatie naar woningcorporatie Alwel sturen.

Mary, Sophie en Liesbeth besloten de kans te wagen en stelden zich in een uitgebreide brief voor.

Na een aantal spannende weken volgde een uitnodiging voor een bezichtiging.



'We stonden als 'eerst geselecteerden'. Wat dat precies inhield, was voor ons niet duidelijk, dat maakte het heel spannend. Maar we wisten toen in ieder geval dat we een kans maakten'

- Mary

Sophie: 'Wel een kleine kans, want er waren 265 reacties gekomen! Gedeeld door drie of vier, dan zijn het tussen de 66 en 90 groepen die zo'n huis willen.'

Mary: "Bij de bezichtiging waren er veel mensen. Je staat met z'n allen voor dat huis te wachten en iedereen wil het graag hebben, maar niemand weet hoe groot de kans is. Een beetje ongemakkelijk allemaal."

Na de bezichtiging volgde bericht van Alwel dat ze de woning kregen. De drie zijn superblij met de woonruimte en razend enthousiast dat ze in een 'volwassen' huis wonen.

Mary: "Van de burens hoorden we dat Alwel veel heeft verbouwd na vertrek van de vorige bewoners. Er staat een nieuw keukenblok in, het is beter geïsoleerd en op de zolder hebben ze een tussenwand gezet en een derde slaapkamer gemaakt. Alle slaapkamers zijn op slot te doen."

Dat het leeg en zonder vloerbedekking werd opgeleverd, was totaal nieuw en wel even slikken. Met hulp van vrienden en één van de vaders legden de meiden zelf een laminaatvloer en deden ze allerlei klussen.

Liesbeth: "De eerste weken waren we iedere dag wel in de bouwmarkt te vinden."

Voor de inrichting vulden Liesbeth, Sophie en Mary hun meubels aan met spullen uit de kringloop en met spullen die ze van de burens kregen. Burens die eerst een beetje sceptisch waren.

Liesbeth: 'We hoorden later, toen we er al woonden, dat ze in het begin bang waren dat er 3 overlast gevende studenten zouden komen wonen.'

Mary: "We hebben goed contact in de buurt. Het is een heel oplettende, lieve buurt. Vorige week bijvoorbeeld, stond onze poort open. De buurman vertelde dat hij even binnen was gelopen om te kijken of er iets was."

Sophie: 'Ja, Princenhage is leuk met al die winkeltjes en cafeetjes en het is hier echt rustig. Zeker als je het vergelijkt met waar we eerst woonden. In het centrum heb je lawaai van mensen die gaan stappen, van carnaval en van andere feesten. Als je nog studeert is dat allemaal prima.'



'We zijn klaar met onze studie en werken alle drie. Dit huis en de wijk passen supergoed bij hoe we nu leven'

- Sophie





Felix: 'CP12 waar ik woon en als caretaker actief ben, ligt naast B'Wise, een locatie voor startups'



'Ik communiceer de belangen van de bewoners naar Alwel en vice versa.'

- Felix

Felix's studio in de Vredenburgstraat was duur en het onderhoud benedenmaats. Hij nam zich voor iedere dag op 'Klik voor wonen' te kijken voor een andere woonruimte. Hoewel hij rekening hield met een lange zoektijd, had hij toch snel iets gevonden. Felix zag de advertentie van woningcorporatie Alwel voor woonruimte in CP12 aan de Claudius Prinsenlaan 12 voor 'caretaker' annex huurder. Belangstellenden moesten een motivatie schrijven. Felix pitchte zichzelf en 'slaagde' voor de daarop volgende sollicitatie. Vanaf 11 december 2024 huurt hij een tweekamerappartement in CP12.

Felix moest in zijn sollicitatie motiveren hoe hij als 'caretaker' vrijwilligerswerk zou doen.

"CP12 ligt tussen het Stads kantoor en B'Wise, een locatie voor startups. Hier zitten andere startups dan in B'GAME in Chassé Carré aan het Chasséveld. Zij ontwikkelen games. In B'Wise heb ik vanaf 2023 mijn startup, dus ik liep hier al zo'n beetje 24/7 rond. Vanwege mijn werk ben ik erop ingesteld altijd bereikbaar te zijn. In die zin was de woonruimte een perfecte match, zowel voor Alwel als voor mij."

In 2024 liet woningcorporatie Alwel het kantoorgebouw transformeren naar woonruimte die vijftien jaar beschikbaar blijft. De politie vestigde zich al eerder in het gebouw. Maas-Jacobs deed de verbouwing. Het is een oplossing om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Zo'n 55 mensen tussen de 23 en 28 jaar oud, onder wie tien statushouders, huren in CP12 een studio of appartement, met behoud van hun inschrijvingsduur als woningzoekende.

Wat voor startup heb je?

Verbeterbrein helpt organisaties scherp te krijgen of ze écht samenwerken aan een gedeeld doel. Onze Alignment Scan verzamelt op schaal perspectieven over hoe mensen hun werk, hun omgeving en het grotere

Kantoorgebouw in binnenstad getransformeerd naar 55 woningen

'Tweekamerappartement in CP12 onverwacht snel gevonden'

geheel ervaren. Wij geloven dat een heldere, gedeelde focus verspilling voorkomt van talent, tijd en middelen. Door de collectieve intelligentie te benutten, helpen wij organisaties zichzelf beter te begrijpen. Zo kunnen ze betere beslissingen nemen, sneller verbeteren en daardoor winnen in de markt."

Wat houdt die 'caretaker' functie in?

"Ik denk mee over wat de behoeftes van de huurders zijn. Ik communiceer de belangen van de bewoners naar Alwel en vice versa. Vaak gaat het om praktische dingen, bijvoorbeeld over de afvalcontainers. Ik neem ook actie als ik hoor dat iemand niet lekker gaat. Het oplossen van de problemen ligt niet bij mij. Maar ik communiceer wel naar Alwel, of naar welzijnsorganisatie Surplus of Vluchtelingenwerk, dat er iets speelt. Zij pakken het verder op. Soms organiseren we voor bewoners van het pand vanuit de rol als caretaker een borrel om elkaar beter te leren kennen."

Hoe gaat het met de achterburen, ze waren in het begin wat kritisch?

"Bij de opening van CP12 heb ik een paar burens gesproken. Vriendelijke mensen. De verhuizingen zo net na de oplevering veroorzaakten voor hen overlast. Iedereen trok er zo'n beetje tegelijkertijd in en gebruikte de ingang aan de achterzijde en die ligt aan hun kant. Het was druk en mensen stonden er te roken en wat te drinken. Er slingerde afval rond want er waren op dat moment nog te weinig afvalcontainers. Ik snap wel dat het begin voor de burens niet makkelijk was. Het is ook een hele verandering van een kantoor dat alleen overdag in gebruik is naar een gebouw waarin gewoond wordt met dag en nacht dynamiek. Maar we maken ook afspraken om overlast te voorkomen. Bijvoorbeeld dat niemand na 22.00 uur de achteringang gebruikt."



'Ik neem ook actie als ik hoor dat het met iemand niet lekker gaat'

- Felix

Dit was een kantoorgebouw, merk je daar nog iets van?

"Nee, in de appartementen eigenlijk niet. Mijn appartement ziet er goed uit, het is mooi gestukt en de ramen lijken niet op van die kantoorramen. De gangen hebben wel nog de systeemplafonds en het is een beetje een doolhof om binnen te komen, maar dat is het enige. We krijgen in de toekomst nog een gemeenschappelijke ruimte, we zijn de ideeën voor het gebruik aan het inventariseren."

Je hebt hier mooi zicht op de evenementen op het Chasséveld, hoe bevalt dat?

"Ik moet het nog een beetje ondervinden, ik woon hier net. Radio 538 Koningsdag was minder mijn ding. Ik ben benieuwd naar de kermis met al die lichtjes, daar heb ik wel zin in. Ik zit hier toch in een soort skybox situatie."■



'We krijgen in de toekomst nog een gemeenschappelijke ruimte, de ideeën voor het gebruik zijn we aan het inventariseren'

- Felix



In B'WISE naast CP12 heeft Felix zijn kantoor voor zijn startup



Hennie verhuurt haar zolderverdieping aan studenten: 'Ik wil graag studenten aan woonruimte helpen'

Hospitaregeling als troef om bestaande woonvoorraad beter te benutten

'Geef jonge mensen een kans om in Breda te studeren en te wonen'

'Ik wilde een student aan een kamer helpen. Mijn afweging was dat ik in zo'n groot huis woon, terwijl er zo'n woningnood is'

– Hennie

Het is al jaren landelijk een groeiend probleem: er is te weinig woonruimte, ook voor studenten. Bovendien is het doorstromen op de woningmarkt voor jongeren lastig. Maatregelen ontmoedigen particuliere huisbezitters om woonruimte te verhuren. Studentenhuisen verdwijnen daardoor of veranderen vaak in huizen met werkenden. Met de hospitaregeling van de Gemeente Breda kun je een kamer al dan niet tijdelijk verhuren.

'Breda heeft veel bijzondere creatieve studies en bedrijfsopleidingen die internationale studenten trekken'

– Sabine Soet

Hennie is 86 jaar en jong van geest. Ze speelt piano, houdt van kunst en geschiedenis en wandelt op haar leeftijd gerust nog door de Pyreneeën. Gelijke rechten voor mannen en vrouwen is haar credo, 'ik ben een feministe'.

Hennie woont in een groot, eigen huis in een fijne buurt waar ze graag wil blijven. Ze verhuurt vrijwel het gehele jaar doorlopend haar zolderetage aan een student. Haar hypotheekverstrekker en de Sociale Verzekeringsbank (AOW) vinden het goed en Hennie heeft er financieel voordeel bij.

Sabine Soet bemiddelt tussen studenten en kameraanbieders. Ze helpt potentiële hospita's over de streep, zorgt voor een goede match en is altijd achter de hand bij eventuele vragen. Sabine maakte van het bemiddelen haar beroep en vindt het werk meer dan leuk. Ze heeft inmiddels een ruim netwerk opgebouwd.

Sabine: "Via de hospitaregeling help je jonge mensen om hier te studeren. En doordat hier veel buitenlandse studenten komen, kunnen Nederlandse studenten in het buitenland een studie doen via een uitwisselingsprogramma. De Erasmus Universiteit ontvangt en zendt studenten zelfs met gesloten beurs uit."

Wie is de studente die via Sabine net bij u in huis is gekomen?

Hennie: "Afrodite is negentien jaar en komt uit Litouwen. Ze volgt de opleiding Creatief Ondernemerschap bij BUas, Breda University of Applied Sciences. Ze is een leuke, jonge vrouw"

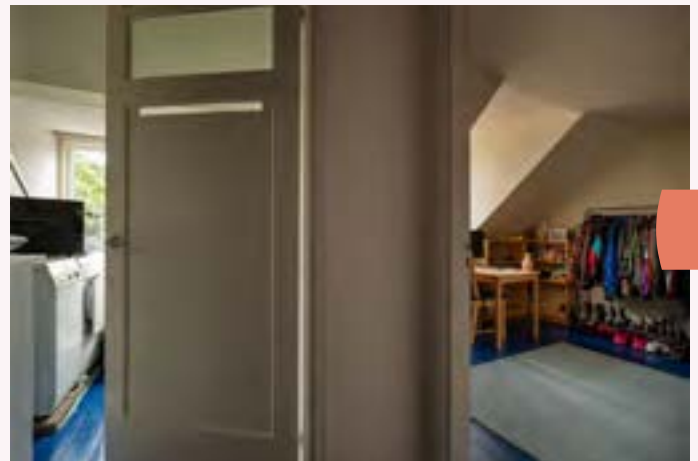
Studente Afrodite: "Ik heb me georiënteerd op een buitenlandse studie via het Litouwse platform Kalba. Ik deed een kunstopleiding en ik heb negen jaar toneelgespeeld. In de opleiding leer ik hoe ik de zakenwereld kan betreden zonder mijn creatieve vonk te verliezen. Bij BUas bekijk ik concepten vanuit een creatief perspectief en ontwikkel ik de zakelijke kant ervan. Veel Ideeën, waar studenten Creative Business aan werken, gaan over entertainment en kunst. We leren hoe we onze creatieve concepten en Ideeën kunnen verkopen, op de markt brengen en financieren."

HOSPITA

BOUWJAAR 1955 / WIJK BOEIMEER / STATUS GEREALISEERD /
EIGENAAR PARTICULIER / WONING > GEDEELDE WONING;
HOSPITA STUDENT



De slaapkamer op de zolderverdieping bij Hennie



U verhuurt nu al zo'n 2,5 jaar uw zolderverdieping? Hoe bevalt het?

"Een beetje beweging en leven in huis vind ik fijn. En de studenten vertellen over hun land én over wat ze hier meemaken, naar welke cafes ze gaan en naar skatehal Pier 15 bijvoorbeeld. Ik ben daar ook geweest. Ik vind dat leuk!

In het begin geef ik ze veel aandacht omdat ze hier niet bekend zijn. Is de student geland, dan trek ik me terug. Ik stel wel bijvoorbeeld voor om om de week met elkaar te eten. Ieder half jaar komt een nieuwe student en dat bevalt heel goed. In de zomer heb ik het huis voor mezelf. Sabine als bemiddelaar is heel consequent, solide, betrouwbaar en altijd bereikbaar mocht er iets zijn. Ik vind het een wervelend mens."

Is de hospita regeling al voldoende bekend?

Sabine: "Bij mij komen er hospita's bij door mond op mond reclame. De regeling verdient meer aandacht. De Gemeente Breda en steeds meer woningcorporaties doen veel om de hospitaregeling onder de aandacht te brengen. De Rijksoverheid startte eerder al een informatiecampaagne." ■

Er moet echt iets aan het imago veranderen, hospita's zijn allesbehalve vervelende oude mensen die hulp nodig hebben'

– Sabine Soet

'Via de hospitaregeling help je buitenlandse jongeren hier te studeren. En financieel zijn er voordelen voor hospita's'

– Sabine Soet

'Ik heb me georiënteerd op een buitenlandse studie via het Litouwse platform Kalba'

– studente Afrodite.

Sabine Soet matcht succesvol hospita's en studenten



"Bij het matchen kijk ik of de student en de hospita bij elkaar passen. Ik zorg voor een kennismaking vooraf via een video-call. Ook na de matching blijf ik contact houden."

"Ik informeer hospita's over alle regels en de voordelen. Ik ontzorg ze met een huurcontract. Mensen met een uitkering of toeslag kunnen ook hospita worden en belastingtechnisch zijn er voordelen."

"Sommige hospita's zetten de inkomsten uit de kamerverhuur opzij voor een vakantie of verbouwing en voor anderen is het net dat beetje extra op het inkomen"

info@bredastudenthousing.com
06-30392780

De extra aandacht voor het deel van de Ginnekenstraat vlakbij het Van Coothplein werpt zijn vruchten af. Het bruist hier van de nieuwe energie. Steeds meer ondernemers met een eigen, uniek aanbod vestigen zich hier. Stijn's Bakery brengt Parijse klasse naar Breda. Wat begon als een jeugdpassie, groeide uit tot een succesvolle patisserie met een eigen winkel. Locals serveert topkoffie én je koopt er je koffiebonen. Locals importeert en brandt de koffie zelf. Boven BoekenVoordeel komt een luxe short stay. En binnenkort wandel je via het charmante Franse Leliehof zo door naar de Concordiastraat. Nog meer wandelen door een bijzondere straat kan straks door de Kerkstraat tussen Post Breda en Houtmarkt. Een straat waar je tot voor kort het liefst snel doorheen liep, is verhoogd en wordt getransformeerd naar een straat met winkels en terrasjes.

PAG 30

Stijn's Bakery
stijlvol resultaat
door klasse en
ambitie

TIJN'S BAKERY



OPEN

IN EN ROND DE GINNEKENSTRAAT

PAG 32

Boutique Stay
uniek voor
Ginnekenstraat

PAG 34

Koffie
bij en van
Locals

PAG 36

Franse Leliehof
wonen in een
stadshofje

PAG 38

Kerkstraat
verhoogd en straks
met woningen,
terrassen én
winkels

PAG 40

Tiny houses
in de
Molenstraat



Bij hun eerste gesprek tijdens de bezichtiging van het elegante pandje aan de Ginnekenstraat 84, zaten patissier Stijn van Seters, 20 jaar oud, en stadsmakelaar Maurice Vermeulen direct al vol enthousiasme tekeningen te maken. De Ginnekenstraat zou dé uitgelezen plek voor Stijns patisserie zijn. Stijns dromen om een zaak te openen in de binnenstad kwamen uit. Het pandje met drie verdiepingen kreeg na een grondige verbouwing inclusief een aangepaste gevel een elegant, stijlvol aanzicht en interieur. En presentatie volgens Stijns grote inspiratiebron, namelijk patisserie Ladurée in Parijs, gestart in 1862 en inmiddels wereldberoemd.

Maurice: 'Stijn's Bakery waar vakmanschap en sfeer samenkomen, is een echte aanwinst voor de Ginnekenstraat'

2x energie bij elkaar en een berg enthousiasme Klasse en durf verenigd in patisserie Stijn's Bakery

Stijn begon toen hij zestien was met bakken in de keuken van zijn ouders.

Zijn klantenkring groeide gestaag. Thuis werd het te klein, dus besloot hij professioneel patissier te worden en uit te zien naar een locatie in de binnenstad. Hij volgde de benodigde opleidingen aan het Bredase Cingel College (CURIO) en schreef zich in bij de Kamer van Koophandel. Ook deed hij succesvol mee aan wedstrijden én hij deed managementervaring op als assistent facilitair manager bij Park Zuiderhout. Stijn: "Ik vond het belangrijk om managementervaring op te doen. In oktober (2024) had ik een gesprek bij de Gemeente Breda met Merel Mulders over beschikbare winkelruimtes. Zij bracht me in contact met Maurice Vermeulen en vanaf toen is het allemaal gaan rollen."

Maurice Vermeulen: "Ja, en bij dat eerste gesprek maakten we gelijk al plannen. Zet energie zoals de onze bij elkaar en dan gebeurt dat."

"Ik heb alle vertrouwen in Stijn als ondernemer en patissier. Stijn en Kyara van Dijk die ook meewerkt in de zaak zijn een enthousiast en vakkundig stel."

Het pand aan de Ginnekenstraat was het eerste waar ze gingen kijken.

Stijn: "Het pand sprak gelijk aan. Het vroeg wel een flinke investering maar dat is gelukt, dankzij een groep mensen die heel erg meedachten. Daar ben ik heel blij mee."

Maurice: "Het is een tijd lang een kledingzaak geweest en daarna is het geschikt gemaakt voor een Bubble Tea Bar."

"Om de patisserie van Stijn te realiseren, verbouwden we flink. De installatietechniek is aangepast. De eerste en tweede verdieping zijn verstevigd met nieuwe balken om ze geschikt te maken voor het gewicht van Stijns voorraden, de oven, koeling en vriezer."

STIJN'S BAKERY

BOUWJAAR 1897 / ADRES GINNEKENSTRAAT 84 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR QUATRO DUTCHI / WINKEL > PATISSERIE



Op de eerste verdieping maakt Stijn zijn producten



Stijn vol enthousiasme in zijn winkel aan het werk

"De verdiepingvloeren springen een aantal meters terug, zodat aan de voorzijde een vide ontstond."

Stijn maakt op de eerste verdieping zijn producten. Stijn en Maurice overwogen om daar een glazen wand te plaatsen, zodat de klanten het maakproces kunnen volgen.

Stijn: "We hebben met de aannemer gekeken, want die glazen wand moest echt wel degelijk en stevig zijn. In ieder van mijn negen lades in mijn werkbank zit zo'n 25 kilo aan grondstoffen. De glazen wand was voor nu te kostbaar, dus bedachten we een balustrade. Dan beleven de klanten via de vide in ieder geval de geur van het bakken."

"De machines op de eerste verdieping plaatsen was een enorm karwei vanwege hun gewicht. Ze zijn met pompwagens naar boven gehesen. Het was voor ons én voor de leverancier een enorme uitdaging."

"Het is een heel smal pandje, je moet je ruimte goed benutten. Op de 1^e en 2^e verdieping werk ik dus. Beneden is vooraan de winkel. Het draait tenslotte om de patisserie dus ik wil dat je die vanaf de straat ziet."

"Daarachter is een klein horeca deel. In de Ginnekenstraat hebben we een klein terras voor de gevel kunnen realiseren."

Stijn zet Breda op de kaart. Via de socials trekt Stijn veel publiek, ook jongeren maakt hij enthousiast. "In het weekeinde is het druk met mensen tot uit Maastricht en Amsterdam, omdat ze ons op Tiktok hebben gezien." ■

'Wat Stijn en Kyara op zo'n jonge leeftijd hebben neergezet, is bewonderenswaardig'

- Maurice Vermeulen



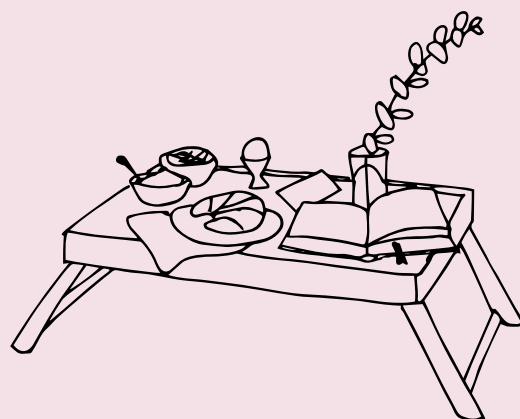
De Ginnekenstraat bruist!

De straat wordt steeds groener. Er zijn geveltuintjes gemaakt, klimplanten aangeplant en bakken met groen geplaatst. 's Avonds zijn restaurant Ami en de St. Joostkapel sfeervol aangelicht.

Met bankjes zoals deze tegenover Locale en aan het begin van de Ginnekenstraat tegenover Rituals is de straat nog uitnodigender gemaakt.

Er vestigen zich steeds meer speciale ondernemers. Stijn's Patisserie heeft heerlijk eigenmaakt gebak en Koffiebar Locals schenkt koffie van bonen uit de eigen branderij. En binnenkort logeer je in de Boutique Stay boven de winkel BoekenVoordeel.

Iris Verlegh van Happy to host you en Maurice Vermeulen in de Boutique Stay in aanbouw



Iris Verlegh, Happy to Host You, stapte in een spannend avontuur

Dit had de Ginnekenstaat nog niet: een Boutique Stay

‘Plannen maken voor ruimtes die er nog niet waren’

Iris Verlegh kwam via een gedeeld contact in gesprek met Maurice Vermeulen. Via haar Happy to Host You boek je comfortabele kleine appartementen op locaties in en rond het centrum van Breda.

Met Maurice stapte ze in een avontuur in het creëren van een nieuwe locatie voor short stay in de Ginnekenstraat boven BoekenVoordeel op nummer 80. De enige inspiratie bij de start van de transformatie waren twee volledig leeg getrokken verdiepingen.



“Het was ‘gek’ om plannen te maken in zo’n gestript pand. Toch kon ik me meteen een duidelijke voorstelling maken omdat ik altijd vanuit een heldere visie en een levendig beeld naar een eindresultaat werk. Anders zou ik nooit aan dit avontuur zijn begonnen.”

“Ik wil plekken creëren waar je je thuis voelt én het leven viert. Dit project verbouwen we custom made rondom mijn concept, waardoor alles vanaf de basis klopt.”

Voor Iris is de transformatie nieuw terrein. “Ik zat nog nooit bij een bouwoverleg. Nu praat ik twee keer per maand uitgebreid met aannemers en specialisten. Ik leer er enorm veel van.” “Iedere keer dat ik het pand zie heeft het opnieuw een metamorfose ondergaan.”

“Het tempo en de energie zijn inspirerend. We werken niet alleen aan stenen en muren, maar aan een plek die bijdraagt aan iemands dag en wie weet leven, door het net een stukje mooier te maken. Mijn kracht zit in het creëren van zowel een thuisgevoel, als een hotelbeleving. Dat contrast maakt een verblijf persoonlijk en toch luxe.”

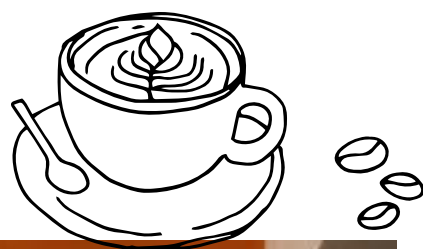
Iris is enthousiast over alle ontwikkelingen in de Ginnekenstraat. “Ik geloof echt dat dit stukje Breda een van de leukste delen van de stad wordt.” ■

BOUTIQUE STAY

BOUWJAAR 1905 / ADRES GINNEKENSTRAAT 80 / STATUS IN ONTWIKKELING / EIGENAAR BINNEN DE SINGELS B.V. EN ROBUUST B.V. / WINKEL MET LEGE VERDIEPING > WINKEL MET BOUTIQUE STAY ERBOVEN



Locals Global Flavors Ginnekenstraat Koffiebonen van over heel de wereld en lokale leveranciers voor de lunchkaart



Het begon voor Rachel Pishori en haar man Shenol met een vaag verlangen naar een eigen product. Dat verlangen zetten ze om in het starten van specialty coffeeshop Locals Global Flavor in Tilburg. Een coffeeshop waar ze koffie schenken die gezet wordt met direct trade, zelf gebrande koffiebonen. Inmiddels hebben ze een tweede vestiging in Breda. Je kunt bij Locals koffie drinken en er wat bij eten. Ook kun je er je zakken bonen kopen voor thuis of voor je bedrijf.

Waarom de naam Locals Global Flavor?

Rachel Pishori: "We kopen de koffiebonen in bij plantages in Guatemala, India, Brazilië, Ethiopië en Colombia. En 'Locals' omdat we verder alle producten lokaal inkopen. Het brood komt van Echt Brood Breda, en de kaas van 't Kaashuys bijvoorbeeld."

Pishori: "In 2013 openden we onze eerste coffeeshop in de Heuvelstraat in Tilburg. Daarvoor werkte ik als inkoper in de schoenen retail en mijn man werkte als IT-er op Eindhoven Airport. We verlangden er allebei naar om iets anders te doen. Je had toen in Tilburg nog maar heel weinig coffeshops. En in onze familie is koken heel belangrijk."

"Het idee van een eigen coffeeshop met een kleine maar kwalitatief sterke kaart waarmee we iets toevoegen aan de stad, leek ons precies de invulling van ons verlangen. We zijn het gewoon gaan doen. Misschien wat naïef en romantisch gedacht, moet ik eerlijk zeggen, want we hadden totaal geen ervaring. We zijn een jaar lang bezig geweest met het maken van het juiste plan. Daarna zijn we gestart."

De ICT achtergrond van haar man komt goed van pas in hun koffiebrandery. 'Het branden gebeurt volgens profielen samengesteld met een softwaresysteem. Het branden is heel nauwkeurig en systematisch werk en dat sprak mijn man aan.'

Het concept van Locals bleek zo sterk dat Pishori en haar man een tweede locatie konden openen in de Ginnekenstraat in Breda. "De plek is vergelijkbaar met die in Tilburg. Het ligt iets uit het centrum en aan het einde van een winkelstraat. Dat werkt heel goed. En zeker werkt het hier goed samen met Locale, Ami en Stijn's Bakery.

"We hebben goed contact met onze bureaus. We doen allemaal iets anders. We versterken elkaar en trekken daardoor veel publiek. Mensen hebben wat te kiezen."

Om van hun eerste zaak een succes te maken hebben Pishori en haar man veel moeten leren. "Ja, van de kleinste details tot en met het praktisch en efficiënt indelen van een keuken. Het was allemaal even zoeken. Veel leerden we van ons personeel. Ook hoe je klanten naar je zaak trekt. Het duurde even voordat we het door hadden. Omdat je zo bezig bent met de klanten die bij je passen en je zaak aanpast op de ideeën die je krijgt, creëer je je klantenkring die gericht naar je zaak komt. Door ons succes in Tilburg wilden we een tweede coffeeshop openen en dat werd de Ginnekenstraat in Breda."

"Onze onderneming is door de Gemeente Breda echt goed ontvangen. De doorloop voor de vergunningen was heel vlot. Alles was op tijd binnen."



'De koffievliesjes die we na het koffie zetten overhouden, gaan naar de oesterzwamkwekerij Zuiderzwam in Tilburg. In de vliesjes zit veel voedsel voor de zwammen.'

De verbouwing was overzichtelijk. "Het was eerst een kledingwinkel die op de pashokken na leeg stond. De hokken waren zo gesloopt. We hebben voldoende ruimte apart gehouden voor de voorraadopslag. De keuken en het sanitair zijn achterin geplaatst. Ventilatie, elektriciteit, het installeren van de bar- en keukenapparatuur is uitgevoerd door eenmansbedrijf Mike de Schilder, hij levert heel goed werk." Het interieur is in dezelfde stijl als in Tilburg. Aan de muur hangt kunst. "Zo bieden we kunstenaars de kans om hun werk te laten zien en te verkopen."

De locatie ligt heel goed omdat er wandel- en fietsroutes langslopen zoals de Van Gogh route en de Blind Walls Gallery route. "Dat kan een mooie samenwerking zijn, dat mensen die de route volgen en hier aanlanden voor een koffietje." Het brengt Pishori op twee andere wensen. We hopen binnenkort goedkeuring te hebben voor het schilderwerk van de voorgevel en we zouden heel graag toestemming willen hebben voor een terrasje aan de zijkant." ■



KOFFIEBAR LOCALS GLOBAL FLAVORS

BOUWJAAR 1871 / ADRES GINNEKENSTRAAT 133 / STATUS GEREALISEERD
/ EIGENAAR PARTICULIER / WINKEL > LEEG > KOFFIEBAR



'Het Franse Leliehof wordt in de traditie van de Bredase binnenhofjes zoals de Willem Merkxtuin en recenter 't Sas ingepast in het bestaande stedelijke weefsel van de binnenstad.'

- Rob Segeren, directeur Aannemersbedrijf Segeren, mede initiatiefnemer



Franse Leliehof draagt bij aan dwaalmilieu in de binnenstad van Breda

'Straks ontsnap je hier aan de hectiek'

In het pand dat reikte van de Ginnekenstraat 126-128 tot aan de Concordiastraat 50 kon je lange tijd meubels en later schoenen kopen. Het pand werd gesplitst en aan de Concordiastraat gingen dierenliefhebbers naar de Chews and Nibbles Shelter. Aan de Ginnekenstraat zijde sloeg je je slag bij de Op=Op winkel die later plaats maakte voor de Pop-up Bookstore. Op deze locatie wordt een nieuw woonhof gebouwd, het Franse Leliehof. Straks woon je hier midden in het levendige centrum terwijl in het hof zelf alle rust is.



In het Franse Leliehof komen in totaal 30 woningen waarvan 26 in de bestaande bouw en vier in de nieuwbouw: zeventien studio's, tien tweekamerappartementen en drie maisonnettes. Het ontwerp past perfect in de karakteristieke bebouwing in de binnenstad.

Sander van Sambeek, architect bij Oomen Architecten: "Het hof is door ons mee ontworpen. Het draagt bij aan het creëren van een dwaalmilieu in de binnenstad. Het verbinden met andere bestaande hofjes is in de toekomst aan de noordzijde van het hof mogelijk. Via een nieuw te realiseren doorgang kunnen passanten overdag doorsteken van de Concordiastraat naar de Ginnekenstraat."

Bas van Boxtel, initiatiefnemer Franse Leliehof: "Het plan is een initiatief van SB Invenst B.V. In juni 2022 dienden we een initiatiefplan in bij de gemeente. Inmiddels zijn we gestart en we verwachten in de tweede helft van 2026 op te leveren."

Van Boxtel: "Vanwege de complexe bestaande structuur is geen enkel woningtype hetzelfde, zelfs niet in de nieuwbouw aan het binnenhof."

Van Sambeek: "De panden aan de Ginnekenstraat maken deel uit van het historische centrum van de stad en vallen onder het beschermd stadsgezicht."

"Al snel in de planvorming bezochten we samen met de ambtenaren van de gemeente de panden en brachten we de ruimtelijke structuur in kaart."

De panden aan de Ginnekenstraat zijn het oudst. "De oudste tekeningen dateren van 1872 maar de panden zijn nog ouder. Ze zijn gebouwd als winkel en hebben in die hoedanigheid veel wijzigingen ondergaan."

"Vanaf de jaren 40 zijn de percelen met elkaar verbonden toen er een meubelzaak in de panden werd gevestigd. Aan de Concordiastraat was oorspronkelijk de achterontsluiting van het terrein. De winkel werd naar achteren uitgebreid en verbonden met het achtergelegen perceel, de huidige Concordiastraat nr. 50. Dat werd als werkplaats gebruikt. Later is een garage toegevoegd, net als de verdere verdichting van de binnenplaatsen."



■ Franse Leliehof

FRANSE LELIEHOF

BOUWJAAR 1872 / ADRES FRANSE LELIEHOF 1-30 STATUS IN ONTWIKKELING / EIGENAAR CONCORDIA B.V. / WINKELS > WONEN



Bas van Boxtel, Sander van Sambeek en Rob Segeren



‘Veel bouw- en gebruiksfases zijn herkenbaar en vormen het uitgangspunt voor het nieuwe plan.’

- Sander van Sambeek, architect Oomen Architecten



“De voorgevel van Ginnekenstraat 128 werd in die periode aangepast naar de huidige situatie met de erker op de eerste verdieping. In de jaren 50 werd de meubelzaak verder uitgebreid met het naastgelegen pand Ginnekenstraat 126. Dit was hiervoor eveneens al in gebruik als winkel met een bovenwoning.”

Segeren: “De éénlaagse tussenbouw is gesloopt. Zodat er weer lucht en structuur tussen de panden ontstaat. De voormalige garage aan de Concordiastraat wordt de nieuwe onderdoorgang naar het hofje. Via de bestaande steeg wordt het hofje verbonden met de Ginnekenstraat.”

“We verbouwen de panden aan de Ginnekenstraat intern tot winkelruimte met daarboven woningen. De oorspronkelijke pakhuysjes aan de achterzijde vormen zelfstandige wooneenheden aan het hofje.”

“Aan de zijde van de Concordiastraat wordt tussen het voormalige meubelmagazijn, de garage en het smalle achterhuis ook ruimte en lucht geschapen. Naast het achterhuis komt nieuwbouw in drie terrasvormige bouwlagen.”

Van Boxtel: “Het exacte energielabel is nog niet bekend en is afhankelijk van de uiteindelijke installatie. We kijken ook welke delen en materialen we kunnen behouden of elders kunnen gebruiken.

We kozen voor halfverharding van het hofje zelf om het informele karakter te verstrekken en waterinfiltratie mogelijk te maken.”

“In het Hof worden twee solitaire bomen geplant en groenblijvende haagstructuren. De meeste woningen krijgen een eigen buitenruimte met een dakterras, balkon of loggia. Het hofje wordt de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners.”

Van Sambeek: “De voorbereidingen en onderzoeken waren uitdagend en tijdrovend. De uitdaging zit in het grip krijgen op de complexe, gelaagde structuur. Hierin zit de cultuurhistorische waarde en daarmee de charme van het project.”



‘Door de gewijzigde marktomstandigheden en belastingwetgeving moesten we de plannen bijsturen. Het oorspronkelijke ontwerp met het idee van een woonhofje bleef gelukkig overeind.’

- Rob Segeren

“Door hier goed naar te kijken kun je met een dergelijk project een interessant stukje stad toevoegen. En door een semi openbare route in het plan op te nemen geef je ook iets terug aan de stad.” ■

Groene verbinding met winkels én terrasjes

Kerkstraat stijgt mee: nieuwe impuls voor dwaalmilieu in binnenstad

Hoe een gewoon straatje verandert in een verbinding van belang en inspiratie biedt voor de verdere ontwikkeling van dit deel van de binnenstad. Het gaat hier over de Kerkstraat die de Mols Parking met de Halstraat verbindt. 'Een straat met weinig kwaliteit' zoals Kris Maas van Maas-Jacobs hem omschrijft. Een straat waar je als voetganger in de avond het liefst zo snel mogelijk doorheen liep. Met de getransformeerde Post Breda aan de ene kant en de vernieuwde Houtmarkt aan de andere kant, verandert de één meter verhoogde Kerkstraat in een aantrekkelijke verbinding met aan weerszijden winkels en horeca met terrasjes.

Wat waarschijnlijk weinig mensen weten is dat de Kerkstraat bijna een meter lager ligt dan de Ginnekenstraat die er parallel aan loopt. Kris Maas: "Toen we de Houtmarkt ontwikkelden die ingangen heeft aan de Ginnekenstraat, Kerkstraat en Akkerstraat, hielden we er al rekening mee dat wanneer je dit gebied succesvol wilt maken, dat de Kerkstraat een meter omhoog moest."

"De winkeliers in de Houtmarkt stellen straks hun winkel of horeca ook aan de Kerkstraat open, die dan op hetzelfde niveau ligt. Bij de transformatie van Post Breda hebben we daarom voor de commerciële plint bewust al het peil van de Ginnekenstraat aangehouden."

"Het zal ook voor de Halstraat naar verwachting een positief effect hebben, mensen zullen straks eerder die straat in- en doorlopen richting de Kerkstraat. Met de aanpassing van de Kerkstraat maken we er een leuk winkelrondje bij en wordt de Kerkstraat een deel van het hoofdwinkelgebied."

Gemeente Breda en ontwikkelaar PK76, de samenwerking SDK Vastgoed en Maas-Jacobs voor Post Breda, ontwikkelden gezamenlijk een visie op de openbare ruimte rondom de Houtmarkt en Post Breda.

"We hebben dit echt samen gedaan. De kwaliteitsimpuls voor de Kerkstraat is nu gerealiseerd, namelijk een autovrije winkelstraat met een hoogwaardige inrichting met veel groen." De Oude Vest, Houtmarkt, Akkerstraat en Keizerstraat worden later nog verder aangepakt door de Gemeente Breda.

Deze aanpassingen maken deel uit van de totaalplannen voor de Oostflank. De vergroening en aanpassingen van de verkeersstromen van de Oostflank, vanaf de Vlaszak en Claudiusprinsenlaan zijn al een eind op dreef.



Die vergroening doorzetten naar de Oude Vest en de Karnemelkstraat heeft de gemeente in voorbereiding. Dat zal veel opleveren voor de bewoners maar ook voor de bezoekers van Breda. Het zou mooi zijn wanneer de vernieuwde Kerkstraat en het opgeleverde Post Breda een impuls vormen voor de ontwikkeling van de Mols Parking. "Wij zijn niet de ontwikkelaar van dat gebied dus het is eigenlijk niet aan mij om hier iets over te zeggen. Mocht deze ontwikkeling van de grond komen dan hoop ik dat de binnenstad hier op de passende manier wordt afgerond zodat dit deel van de binnenstad klaar is voor de toekomst. Zeker ook omdat er dan een verbinding richting Breda Botanique en Hotel de Keyzer ontstaat. Daarmee lijn je de stad verder aan elkaar en kun je er op meer manieren fijn doorheen lopen."



Kris Maas in de verhoogde Kerkstraat, links Houtmarkt en rechts Post Breda



Achterzijde interieur van vintage winkel Parels in Houtmarkt is straks geopend en komt uit op de Kerkstraat

In de tijdelijkheid heeft Post Breda gedurende de afgelopen jaren mooie tijdelijke invullingen gehad; creatieve ondernemers, studenten en later statushouders vonden er tijdelijke huisvesting.

“Post Breda, dat we samen met SDK vastgoed ontwikkelden, was een uitdaging. Samen met WonenBregburg én de gemeente is het geslaagd. Iedereen zag dat het belang voor de binnenstad groot was om die kolos definitief te transformeren. Hier heeft die samenwerking tussen markt, woningcorporatie en overheid het echt mogelijk gemaakt om een moeilijke locatie te transformeren.”

“Van het oplossen van zo’n ‘rotte kies’ in de stad profiteert ook het ‘achterland’. Onze ontwikkeling van de Gasthuispoort aan de Vlaszak heeft een groot positief effect gehad voor het tweede deel van de Veemarktstraat en de Boschstraat. Laten we hopen dat de positieve impact op de omliggende straten hier net zo groot is.”

“We kennen de stad goed. We lopen zelf er vaak doorheen en zijn altijd aan het kijken naar wat beter kan. Dat is in ons belang én in het belang van de stad. Wij hebben ook een breder belang. Als er goede dingen in de stad gebeuren en de stad Breda wordt beter, dan profiteren we hier allemaal van.” ■

“

'Als ik hier een wens mag uiten, de aanpak van de Akkerstraat zou een mooi vervolg zijn op de Kerkstraat. Het mooie dat het straatje al heeft, zou nog net een extra impuls mogen krijgen. Dan wordt hier het winkelrondje verder verrijkt.'

- Kris Maas





Een armenhuisje in oude staat

Armenhuisjes uit 1890 getransformeerd naar 3 Tiny Houses

Terug in de tijd naar 2020, toen corona het dagelijks leven beheerste. Mondkapjes en anderhalve meter afstand houden werden verplicht, de horeca sloot, niet meer dan 3 personen op bezoek ontvangen, scholen en kinderopvang gingen dicht. Zelfs een avondklok werd van kracht. Veel mensen gingen wandelen, ook directeur Rob Tebbe en zijn collega's van N.V. Stadsherstel Breda, het bedrijf dat totaal verpauperde, historische panden nieuw leven inblaast en transformeert naar nieuwe functies. Het werden stadswandelingen met een doel; het vinden van vervallen erfgoed. De resten van de armenhuisjes aan de Molenstraat achter het Rijksmonumentale Burgerweeshuis aan het Kloosterplein trokken hun aandacht. De toen in totaal 6 huisjes werden gebouwd in 1890 en in 1950 onbewoonbaar verklaard. In de pandjes van één verdieping en een zolder, een woonoppervlak van nog geen 40 vierkante meter woonden complete families, zonder sanitair en keuken. De poepdoos stond buiten voor de deur. Tegenover de huisjes was een gaarkeuken.



Het aanzien van de huisjes hersteld

Stichting Burgerweeshuis, de eigenaar van de drie weeshuisjes, was bereid een historisch onderzoek te doen.

Rob Tebbe, directeur N.V. Stadsherstel: "De stichting zelf deed niets met de huisjes, we zouden ze eerst kopen met erfpacht. Later wilde de stichting alsnog tegen een redelijke prijs ook de grond verkopen tegen obligaties die Stadsherstel uitgeeft. De Stichting Burgerweeshuis is daarmee mede financierder en maakt het herstel mede mogelijk."

Stadsherstel transformeert de voormalige Armenhuisjes uit 1890, naar drie Tiny Houses in de binnenstad. Ze waren in gebruik tot 1950, werden later garageboxen en stonden daarna lang leeg

Drie van de zes huisjes bleven staan. Een eigenaar van een fietswinkel vond ze jarenlang geschikt voor opslag van zijn nieuwe en gebruikte fietsen. De kopse muren van de zolder werden doorgebroken, de gevels gesloopt om garagedeuren te plaatsen. De huisjes raakten buiten gebruik en veranderden uiteindelijk in een bouwval. Veel van de oorspronkelijke staat verdween. En toch vonkte er iets bij Tebbe en zijn collega's, zouden de huisjes te restaureren zijn en te transformeren naar weer een woonbestemming.

N.V. Stadsherstel Breda maakte een ontwerp met de drie huisjes in de hoofdrol in een groen hof, het Weeshuushof. De huisjes waar eerst gezinnen met vaak zes of meer kinderen woonden zijn nu bestemd voor één tot twee persoonshuishoudens en worden straks verhuurd in de sociale sector.

De slaapkamer en de badkamer met inloopdouche en wasmachine aansluiting zijn boven op zolder. Beneden vind je de woonkamer en een open keuken. Bij het herstel zijn zo veel mogelijk materialen hergebruikt en de huisjes zijn krijgen een A+ energielabel. De ambachtelijke aannemer Fresco van Rossum voerde het restauratiewerk uit.

Tebbe: "De huisjes worden verwarmd met warmtepompen. We hebben voorzetwanden en isolerende dakplaten geplaatst. Zonnepanelen lieten we achterwege vanwege het afschaffen van de salderingsregeling. Eerlijk gezegd ben ik blij met dit beeld, want de panelen zouden in het zicht op het dak hebben gelegen."

"De ramen hebben we teruggebracht in de oude stijl maar wel met moderne technieken. Ze hebben dubbelglas en scharnierwerk. Het lijken schuiframen maar het zijn draai-kiép-ramen. Met de tuin gaan we later aan de slag."

"Het hout van de kappen en de vloeren was erg aangedaan. De eensteens muren zijn door de decennia heen gaan lekken waardoor er water in kwam en daardoor zijn de balkeinden gaan rotten. Alle aanhechtingen, eigenlijk het hele pand door met name de vloerbalken, hebben we moeten restaureren en verstevigen. In het eerste huisje zie je nieuwe planken. Alle oude planken hebben we gebruikt voor herstelwerk in de twee andere huisjes. We zijn circulair te werk gegaan."

ARMENHUISJE WEESHUISHOF

BOUWJAAR BEGIN 19^{DE} EEUW/ ADRES
MOLENSTRAAT / STATUS GEREALISEERD
/ EIGENAAR N.V. STADSSHERSTEL /
ARMENHUISJES > GARAGES > LEEG >
TINY HOUSES



De topgevel is opnieuw opgemetseld

Foto John van Gurp



Philibertspanten stutten de daken

"Philibertspanten stutten de daken.

De gebogen spanten hebben geen dwarspant, waardoor er meer nuttige ruimte onder de kap is. De oude dakpannen gebruikten we aan de voorzijde, en de nieuwe pannen aan de achterzijde. De gaten in de muren op zolder metselden we dicht met een restpartij stenen."

"De armenhuisjes zijn oorspronkelijk met ijsselsteentjes en kalkmortel gebouwd.

De gevels die je hier ziet, dateren weer van een latere datum. Het is dus wel een bijna middeleeuws hofje geweest. De topgevel is opnieuw opgemetseld. De kalkmortel was losgekomen. Met ijsselsteentjes die we bij de fundering vonden, is de topgevel gerestaureerd. Op de rand is een natuurstenen band opgelegd om te voorkomen dat de muur weer nat wordt."

"De gecementeerde delen van de gevel hebben we afgebikt. In het metselwerk aan de voorzijde herken je nog de contouren van de poepdozen.

Die stonden voor de huisjes tussen de deuren. De architect vond een partij oude stenen in nagenoeg dezelfde kleur, waarmee de gevels zijn hersteld. Ik verwacht dat na het voegen het verschil nauwelijks is te zien."

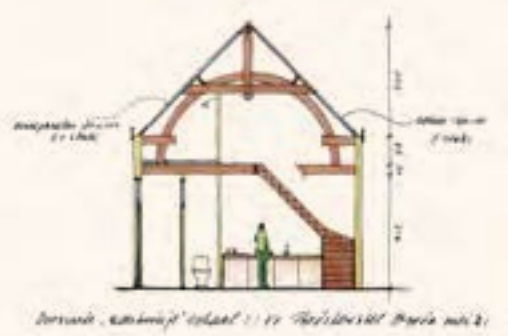
"Het wordt een mooi geheel en dan mag je dat kleurverschil tussen het oude en nieuwe eigenlijk wel zien. Op het terrein vóór de huisjes bouwen we bergingen."

'We restaureerden de huisjes heel zorgvuldig, omdat we bang waren dat de boel zou instorten'

"De oude rollaag is behouden met daarnaast nieuw metselwerk. De stalen balken van de garagedeuren die erin zaten, hebben we allemaal moeten onderstempelen. Om het weer stabiliteit te geven is eerst het middelste deel dichtgemetseld en zijn de kozijnen geplaatst, toen het volgende segment, en zo zijn alle segmenten gerestaureerd."

'We gaan het binnenterrein volledig opnieuw inrichten en vergroenen. Nu is het één steenwoestenij'

"We doen de vergroening met de nieuwe huiseigenaren, met de flatbewoners en andere omwonenden die we van begin af aan hebben betrokken. Het wordt een uitdaging vanwege de parkeerplaats achter het Burgerweeshuis die toegankelijk moet blijven."





Rob Tebbe, directeur N.V. Stadsherstel, voor de drie armenhuisjes

N.V. Stadsherstel; hoeder van het historische stadsgezicht, redt, beschermt, ontwikkelt en behoudt historische panden in Breda

De bouwkundige geschiedenis van Breda is geschreven in kalkmortel, baksteen en hout. Door de sloophamer is veel van deze geschiedenis verdwenen of herschreven in beton.

Hoofddoelstelling van N.V. Stadshertel is het Bredase erfgoed behouden door het te revitaliseren. Hierbij richten wij ons op rijks- en gemeentelijke monumenten en op beeldbepalende panden.

"Wellicht dat de vergroening die we hier maken, de eigenaren van het Burgerweeshuis inspireert om ook de parkeerplaats te vergroenen."

"Het armenhofje had een keukengebouw, het staat rechts op het terrein. Een soort gaarkeuken waar voor de bewoners van de armenhuisjes werd gekookt omdat ze geen eigen keukens hadden. Restaurant Gaudim naast het Burgerwees aan het Kloosterplein is eigenaar van het kookhuisje. Het zou mooi zijn om ook dat te kunnen restaureren."

"Het huidige toegangshek vervangen we door een bijzonder smeedijzeren hek naar een ontwerp van Eloi Koreman. We zijn aan het uitzoeken hoe we het plaatsen. Dat vraagt even aandacht vanwege het gewicht van het hek. De fundering daarvoor is niet makkelijk te realiseren vanwege het elektriciteitshuisje dat er staat en het -netwerk in de grond."

"Of de tuin semi-permanent toegankelijk blijft weten we nog niet. De intentie is de poort overdag open te laten, maar dat staat in overleg met de andere bewoners nog niet vast. 's Nachts zal de poort dicht zijn." ■

"Wat we hier hebben gedaan is van niets, minder nog dan niks, weer iets maken, het volledig herstellen en de historische eigenschappen terugbrengen. Dat is het leuke. Ook met het verhaal erachter dat het hier inderdaad een armenhofje is geweest, voordat deze gebouwen er allemaal stonden en het helemaal versteend raakte. Niemand wist wat te doen met wat er nog van was overgebleven. En toch viel tijdens die stadswandeling ons oog erop. Het herstel pakt geweldig uit, het hofje is een grote verrassing en een waardevolle toevoeging aan het stadsgezicht"



Het gebouw rechts was vroeger de gaarkeuken

Foto John van Gurp

CrossMark Breda is een ontwikkelingsgebied grenzend aan de binnenstad met het station als centraal middelpunt. CrossMark Breda staat voor de verandering van de Bredase Spoorzone in het centrum van de stad. Een vernieuwende, uitdagende aanvulling op de stad en bovenal een kwaliteitsvergroting.

De entree naar het station en de binnenstad langs de Belrcumweg wordt gekenmerkt door te behouden erfgoed; de Transformatorenfabriek IEO, Belcrum Watertoren, Rijksmonument Kantoorgebouw Electron aan de zijde van Backer & Rueb, Kantoorgebouw Stokvis aan de zijde van Klavers Jansen en de Azijnfabriek.

Blikvangers in CrossMark

AM
ERKEN

PAG 46

Sportschool
in voormalige
fabriek

PAG 48

Azijnfabriek
wordt
jazzclub

PAG 52

Fijn, Faam,
Fantastisch!
wonen en werken

PAG 56

Herbranchering
voor
Centraal station



In de lege voormalige transformatorenfabriek zijn de gewelfde daken goed te zien. Evenals de nieuwe ronde, pilaren waar de constructie van de nieuwe vloer op steunt

Ingrijpend herstel van monumentale Transformatorenfabriek IEO

'Eigenlijk wilden we het gelijk slopen'

- Jeroen van Glabbeek directeur CM Campus

Belcrum en haar directe omgeving heeft een rijke, industriële geschiedenis dankzij ondernemingen als Machinefabriek Breda - Backer en Rueb, Electron, het Gemeentelijk Slachthuis én conservenfabriek Klavers Jansen. Monumentale bouwdelen houden het industriële verleden zichtbaar. Een onderneming die hierbij hoort, is de Transformatorenfabriek IEO aan Konijnenberg 6, gebouwd in 1951 en in bedrijf tot eind jaren 70. Door de latere bestemmingen als autoshowroom, Meubelzaak Ton Cornelissen en Meubelzaak Woiss verloor het gebouw helaas zijn industriële voorkomen. De bakstenen gevels werden bedekt met damwand platen en het pand kreeg grote showroomramen. De gewelfde dakconstructie verdween achter systeemplafonds en de zijbeuken werden geblindeerd.



'De fusée techniek waarmee de gewelfde daken zijn gemaakt, is een bijzondere techniek. De daken zijn bijzonder licht. Ze zijn zo dun dat je denkt dat het geen gewicht kan dragen'

- Frank van Gurp, Atelier2 Architecten

Dit jaar (2025) kreeg de voormalige fabriek zijn industriële aanzien terug. CM Campus gelieerd aan CM.com kocht het pand en liet het grondig renoveren. Samen met het naastgelegen voormalige AH distributiecentrum en latere supermarkt (2012-2022) dat CM Campus ook kocht, wordt het onderdeel van de hoofdkantoorvestiging, de 'CM Campus'.

Frank van Gurp, Atelier2 Architecten, is opdrachtnemer van de herstelopdracht. "Het gebouwcasco is geheel van beton, ook de gewelfde daken. Het zijn bijzondere fusée daken, ontwikkeld en gemaakt door NV. NEFUMIJ (Ned. Fusée Céramique Maatschappij). Het Bredase bedrijf had het patent op dit type daken, een uitvinding uit de eerste helft van de vorige eeuw. 'De fusée techniek waarmee de gewelfde daken



'De Gemeente Breda bleek het pand als potentieel erfgoed te hebben aangemerkt en stelde ons voor om een bouwhistorisch onderzoek te doen. En ja, het bleek inderdaad heel bijzonder te zijn'

- Jeroen van Glabbeek, CM Campus

zijn gemaakt, is een bijzondere techniek waarbij holle keramische flessen in een ketting in een boog worden gelegd. In een bekisting wordt aan weerszijden beton aangebracht. De fusée daken zijn bijzonder licht. Ze zijn zo dun dat je denkt dat het geen gewicht kan dragen'

De constructie was door betonrot helaas flink aangevreten. Van Gurp: "Iedere aantasting werd zorgvuldig in kaart



Aanzicht gewelfde daken in fusée techniek



Directeur CM Campus Jeroen van Glabbeek en architect Frank van Gurp, atelier 2 architecten voor de getransformeerde fabriek

gebracht. De bewapening is van roest ontdaan, geconserveerd en gerepareerd. Het gevelmetselwerk werd hersteld. Het was een bewerkelijk en kostbaar onderdeel van het project." Ook de vloer vroeg een flinke investering. Van Gurp: "De grond onder de fabrieksvloer bleek vervuild te zijn en is afgegraven, er werd ruim circa 1.000 kuub vervuilde grond afgevoerd."

Van Gurp: 'Bij de eerste verbouwing van fabriek naar autoshowroom kreeg het fabriekspand een houten verdiepingsvloer op een stalen constructie en grote showroom vensters.'

Van Gurp: "Vanwege de nieuwe functie hebben we de verdiepingsvloer vervangen door een vloer met een grotere draagkracht. De constructie steunt op nieuwe ronde, stalen kolommen die naast de bestaande betonkolommen staan.

De nieuwe vloer draagt dus niet af op de bestaande beton kolommen en fundering. Samen met zo veel mogelijk andere delen van het oorspronkelijke betonnen casco blijft die constructie zichtbaar.

Van Gurp: "Alle toegevoegde elementen contrasteren met de bestaande bouw, zodat het afleesbaar is als een nieuwe tijdslaag."

De ramen van de showroom op de begane grond zijn niet aangepast. "De Gemeente Breda stemde daarmee in, want die vensters vormen een tijdslaag van ruim 40 jaar. De betonnen raamkozijnen op de bovenverdiepingen bleven behouden. Het enkelglas is vervangen door een innovatief product van dubbelglas met een hoge isolatiewaarde dat toch op enkelglas lijkt. Het dubbelglas zit in een kunststofkader dat precies in

de sponning van het betonnen kozijn valt."

Het dak werd geïsoleerd met een 8 centimeter dikke laag PIR, aangebracht in meerdere lagen, zodat de gebogen vorm gevolgd kon worden. De spouwmuren zijn geïsoleerd en aan de binnenzijde komen straks voorzetwanden. Uiteraard is ook de vloer grondig geïsoleerd.

De nieuwe gebruiker van het pand wordt sportschool Basic Fit. Van Glabbeek: "Zowel medewerkers als buurtbewoners kunnen straks hier sporten. Eigenlijk zou de sportschool in de voormalige Toyota garage aan de overzijde van de Crogtijk komen. De garage kochten we tegelijk met de voormalige fabriek en de naastgelegen AH supermarkt. Omdat de gemeente niet wilde dat de garage een andere bestemming dan bedrijfsruimte zou krijgen, viel die locatie als sportlocatie af." ■

Van Glabbeek: "We kochten de drie panden in een tijd dat CM.com sterk groeide. De personeelsvraag groeide niet mee zoals we verwachtten. Dat zit deels in de aard van de technologieën die we ontwikkelen, we passen veel AI toe.

Van Glabbeek: "We zijn breder gaan kijken naar invullingen die toch plussen bieden voor onze medewerkers, en zo ontstond het plan voor de sportschool, een verrijking voor zowel de medewerkers als de buurt."

De sportschool opende in september 2025 haar deuren.



'We bieden Bloos tijdelijk onderdak in de Toyota garage die we eerder aankochten, totdat de nieuwbouw voor Bloos klaar is'

- Jeroen van Glabbeek, CM Campus

TRANSFORMATORENFABRIEK IEO

BOUWJAAR 1951 / ADRES KONIJNENBERG 6 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR CM CAMPUS B.V./
FABRIEK > MEUBELWINKEL > SPORTSCHOOL



Woongebouw de Blikvanger in aanbouw, links de azijnfabriek waar in de transformatie ook geluidsisolerende maatregelen worden genomen

Azijnfabriek transformeert naar unieke live jazzclub

Start herbestemming azijnfabriek en bouw van woongebouw de Blikvanger momentum in ontwikkeling van de Strip

Enthousiast, alsof hij de live-klanken van acid jazz al hoort, vertelt eigenaar van Winters bouw & ontwikkeling Michiel Stevens over de herbestemming van de Van der Jagt Azijnfabriek aan de Industriekade 15. Hij weet niet goed 'met welke pet op' hij zijn verhaal doet. "Ik heb veel petten hier, ik ben vooral samen met woningcorporatie Alwel in het Consortium Spoorzone Breda medeontwikkelaar én bouwer van het KlaversJansen terrein." En tot zijn grote plezier draagt Stevens ook de pet van oprichter van een live-jazzclub in de voormalige azijnfabriek.

De herbestemming van de azijnfabriek in de stevige omarming van appartementsgebouw de Blikvanger, markeert een momentum. Na een jarenlange periode van intensief plannen maken, komt de herontwikkeling van het KlaversJansen terrein van de grond.

Al in 2004 maakten Winters bouw & ontwikkeling en woningcorporatie Alwel de eerste verkenningen. Destijds werd met meerdere partijen het Consortium Spoorzone Breda (CSB) opgericht. Winters bouw & ontwikkeling en Alwel bleven over. Vanaf 2015 werkte de gemeente, met inbreng van het CSB, intensief aan de plannen voor het Havenkwartier. In 2018 stelde de gemeenteraad de ontwikkelvisie vast. De Strip startte als eerste realisatiefase van de plannen met als doel een levendige gemengde stadswijk te maken. Jeroen Hoefsloot, programma-manager CrossMark namens de

gemeente coördineert de Strip projecten en houdt zicht op de afstemming tussen woningbouw, cultuur, creatief ondernemerschap en een aantrekkelijke openbare ruimte.

KlaversJansen krijgt een tot de verbeelding sprekende architectuur in de geest van de voormalige industriële activiteiten van KlaversJansen en de jam- en limonadefabriek. In vier gebouwen rond een groen plein worden 165 huur- en koopappartementen gerealiseerd, waarvan 90 procent middelduur en sociaal. Een hoog percentage betaalbare woningbouw. In de meeste projecten is de verdeling 30-40-30.

Vanaf 2016 is architect Bart van der Velde van Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten betrokken bij het KlaversJansen terrein.

Van der Velde: "Het industriële polycarbonaat voor de buitenschil werkt als een 'matglazen' stolp."

"Samen met Jeroen en zijn collega's maakten we het stedenbouwkundige plan. Daarna werkten we in opdracht van het CSB de ontwerpen uit, deels in samenwerking met Bureau Fraai uit Amsterdam."

Terug naar de azijnfabriek. In de kale ruimte vallen de esthetische kwaliteiten op.

Van der Velde: "Het is een elementair, puur gebouw met een vierkant grondplan en een prachtige dubbellhoge ruimte waar vroeger het azijnvat stond." "Het is een eenvoudig, helder geconstrueerd gebouw in een rustig en regelmatig ritme van kolommen, balken en vloeren in beton. De structuur is leesbaar en herkenbaar. De kolommen zijn veel slanker dan dat je ze nu kunt maken en daardoor bijzonder. Vroeger keek men vooral naar de optimalisatie van het materiaal."

Stevens: "Binnen blijft het karakteristieke beton in het zicht. De constructie past niet bij de toekomstige belasting, namelijk een horecafunctie met livemuziek. Uiteraard mag het geluid niet doordringen in woontoren de Blikvanger, die we ernaast bouwen." "We verzwaren de buitenkant constructief en we pakken het in met een dik pakket akoestisch én isolerend materiaal met daaroverheen een esthetische schil." "Het slechts tien centimeter dikke betondak is het grootste geluidslek. Volgens berekeningen met constructieve voorzieningen kunnen we een zware betonplaat van 40 cm op de draagconstructie leggen. Samen met het akoestisch isolerend dakpakket voorzien van een groen dak van mos en sedum is het dak van de azijnfabriek voldoende geluiddicht." Van der Velde: "De buitenschil maken we van wit polycarbonaat. Waar de ramen van de azijnfabriek zitten, valt er daglicht doorheen."



Vanaf links: architecten Bart van der Velde, programma manager Jeroen Hoefsloot en directeur Michiel Stevens Winters bouw & ontwikkeling voor de voormalige azijnfabriek

"Het polycarbonaat maakt het relatief gesloten gebouw mysterieus, fris én licht. Het contrasteert goed met het cortenstaal van het woongebouw de Blikvanger."

Waarom blijven de bijbehorende hoekwoningen behouden?

Van der Velde: "Dat is op de eerste plaats een ontwikkeling in het stedenbouwkundig plan geweest. Aanvankelijk zouden de azijnfabriek én het hoekpand gesloopt worden. Binnen in de

azijnfabriek zagen we echter de potentie. Door ook de hoekwoningen te laten staan, blijven met het pand verderop en het oude woonhuis van Klavers-Jansen drie oorspronkelijke gebouwen met dezelfde signatuur behouden."

"Vanwege het behoud van de hoekwoning bij de azijnfabriek moest de Blikvanger hoger worden om een even groot nieuw woongebouw te maken. Dat gaf het meteen een sterk

stedenbouwkundig accent. De poort onder de hoekwoning wordt nu de toegang tot de collectieve fietsenstalling." Hoefsloot: "De gemeente wil in het Havenkwartier geen braaf aangeharkt gebied. Het mag hier wat schuren. Met minder rigide beeldkwaliteitplannen, zoals gehanteerd voor dit gebied, krijg je bijzondere gebouwen zoals de Blikvanger met een eigentijdse gevel van cortenstaal die verwijst naar het industriële verleden."

"Wanneer je stedenbouwkundig en architectonisch kijkt naar wat het zal zijn, het KlaversJansen terrein, en kijkend naar de programmering in deze vrije en open bouwvormen, dan heb je alle condities binnen bereik voor een eigenzinnig en onderscheidend livemuziekpodium in de azijnfabriek"

Van der Velde: "De bouwwijze van de azijnfabriek getuigt van het pragmatisme van de industrieel. De gebouwen belichamen de bedrijvige geschiedenis van deze plek. Het behoud is positieve, stedenbouwkundige bijvangst. Het gebouw de Blikvanger is straks vanuit allerlei assen vanuit de stad extra zichtbaar als gebiedsmarkering."



Het nu nog lege interieur van de azijnfabriek waar straks jazzklanken zullen klinken

AZIJNFABRIEK

BOUWJAAR 1926 / ADRES INDUSTRIEKADE 15 / STATUS IN ONTWIKKELING / EIGENAAR VERENIGING VAN EIGENAREN / AZIJNFABRIEK > JAZZCLUB



"In combinatie met wat in de Stokvishallen en in Bloos gebeurt heb je straks een tweede mini stadshart met horeca, muziek en voorstellingen", vervolgt Stevens. "Ik vind het een sterk concept dat muziek- en theatermakers elkaar opzoeken en versterken. Als muzikkliefhebber raakte ik er ook enthousiast door."

Erfgoed behouden kost veel geld, dat moet ergens uit de ontwikkeling vandaan komen?

Stevens: "Ja, dat is ook een deel van de grootste uitdagingen, het redelijk binnen de financiële kaders blijven. Want dit naar deze tijd maken is duurder dan wanneer je iets half geprefabriceerd zou wegzetten." Hoefsloot: "Bij industrieel erfgoed en het gebied eromheen komt vaak grondvervuiling voor. Of er zijn financiële tegenvallers zoals bij het Backer en Rueb terrein waar jaren na vaststelling van het budget bleek dat de damwanden gerenoveerd moesten worden."

Stevens, bevestigend: "Wat je ook in zo'n pand aantreft, ja. We vonden een olievat in de grond van 5.000 liter met vervuiling. In 1972 was er een grote brand. Na reiniging van de wanden zie je het nauwelijks meer. De sanering is succesvol afgerond."

Stevens over het financiële aspect: "Ik kan me goed het moment herinneren dat Jeroen vroeg of we het hele plan konden omgooien en méér vooral sociale huur en middeldure huur en koop wilden bouwen. Dan moet een 'oud' plan aangepast worden naar nu en dat blijkt dan bijna niet meer te betalen."

"Het haalbaar maken van ons ambitieuze binnenstedelijk plan gaat boven alles, dus ook boven het financiële aspect.

Woningcorporatie Alwel is er met dezelfde ambitie als wij vanaf het prille begin bij."

"Aan de realisatie van projecten als deze gaan lange trajecten vooraf. Daar moet helaas altijd geld naar tóe."

"Als we minder verliezen met overleg, dan blijft er per saldo meer over voor het bouwen van betaalbaar wonen. Gelukkig hebben alle partijen zich willen stretchen en zijn we er met de bebouwingsdichtheden uitgekomen."

Stevens: "Daar zit eigenlijk nog de grootste opgave vind ik, het veel efficiënter gaan samenwerken."

"Heel sterk aan deze plek is dat we die enorme tijd hebben overbrugd met het gebruik in de tijdelijkheid. We hadden in de oude, industriële gebouwen twintig jaar onderscheidende muziek-, dans- en theater voorstellingen"

Stevens: "De herontwikkeling van KlaversJansen is het voortzetten van wat er al aan ziel door de cultuurmakers is gecreëerd. Dat maakt het zo uniek."

Stevens: "We hebben gelukkig veel van de oorspronkelijke ambitie kunnen behouden. Ik denk dat het voor ons allemaal het belangrijkste was om het project voor elkaar te krijgen."

"We vegen niet de kaart schoon en bouwen dan iets waarvan we hopen dat het gaat werken. Ons aandeel in KlaversJansen is dat we het in tweeëneenhalf jaar, medio 2027, ingevuld hebben."

Hoefsloot: "De gemeente is bezig met de nieuwbouw van de Broedplaats Performing Arts op de locatie van het huidige Bloos. Als begin 2026 het college en de gemeenteraad het besluit hebben genomen, kunnen we beginnen met sloop en nieuwbouw. En bij de oplevering van de laatste woningen, leveren wij ook de Broedplaats op."

Stevens: "De azijnfabriek naar deze tijd brengen is de moeite waard, je vertelt gelijk al een verhaal over deze plek. Het is een fantastisch uithangbord."■



Achterzijde azijsfabriek met links de Blikvanger in aanbouw

Grosfeld Bekkers van der Velde Architecten ontwierp de gebouwen deels in samenwerking met Fraai

De vroegere industrieën Klavers Jansen, de limonade- en de jamfabriek zijn inspiratie voor de architectuur.



'KlaversJansen is straks het eerste deelgebied van het Havenkwartier dat af is. Het grootste succes is dat we zijn gestart met bouwactiviteiten. We hopen dat in het andere deel van de Strip [E] binnenkort ook begonnen kan worden'

– Jeroen Hoefsloot

Architect Bart van der Velde: "Fraai ontwierp de gevelbekleding van de Blikvanger [A]. De gebogen cortenstalen platen met ribbels verwijzen naar conservenblikken. De overkraging steekt vier meter uit als stedenbouwkundig accent. Die overkraging was voor de plattegronden en de constructie een behoorlijke uitdaging."

"De Jamfabriek en de Conservenfabriek [C] zijn ontwerpen van ons bureau. De Jamfabriek gevel krijgt een bekleding van een fijnmazig metalen raster dat volledig met planten begroeid zal raken, zoals een bijgebouw soms overwoekerd raakt. Bureau Omgeving ontwierp de aanplanting met tien seizoensgebonden plantensoorten."

"De Conservenfabriek [C] heeft straks een gevel van aluminium platen als contrast met het baksteen in de Belcrum. Op de daken in de vorm van de sheddaken die herinneren aan de vroegere

fabriekshallen, liggen zonnepanelen. De vorm volgt de nieuwe functie. Vroeger waren sheddaken voor het daglicht, nu zijn ze een expressie van de opwekking van zonne-energie."

"Fraai ontwierp de façade van de Limonadefabriek. Die refereert aan de 'groene' inmaak historie van Klavers Jansen [D]. De gevelbekleding is een innovatief gerecycled kunststof met een eigenzinnig textielpatroon, van Pretty Plastic."



"Het in de wenselijke verdichting ontwikkelen van de plattegronden was een interessante puzzel."

De verdichting van de ontwikkeling van de Limonadefabriek is een voorbeeld van een geslaagde oplossing. Het gebouw heeft een industriële expressie met schuine daken en een hogere lantaarn."

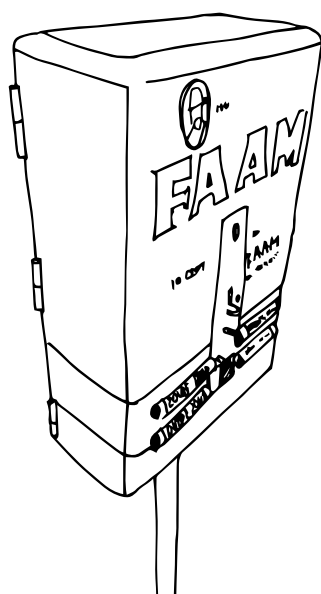
"We hebben hier maisonnettes gemaakt en twee penthouses in de kap met dakterrassen. Daarmee maakten we een maximaal programma en gaven we het tegelijkertijd een bijzonder stedenbouwkundig accent. Vorm en functie vallen ook hier samen."



‘Fijn, Faam, Fantastisch’

Een stoer industrieel verleden,
een levendige woonbuurt voor de toekomst

Faam fabrieksterrein verandert in bruisende
stadswijk



‘Fijn, Faam, Fantastisch’ was dé slogan die De Faam snoepfabriek voerde. De slogan blijft van toepassing op wat er staat te gebeuren. Op het voormalige fabrieksterrein ontwikkelen Synchroon en Stebru een toekomstbestendige stadswijk in een autoluw, groene omgeving. Markante delen van De Faam fabriek blijven behouden. Beide projecten maken deel uit van de grootschalige gebiedsontwikkeling Crossmark Breda (ongeveer 149 hectare). Waar eerst veel industrieën waren gevestigd, ontstaat een compleet nieuw stadsdeel. Centraal in de ontwikkelingen ligt het station.

In de gebiedsontwikkeling rondom de voormalige Faam fabriek zijn vier partijen actief. NBU en Maas-Jacobs zijn in 2021 gestart met het (her)ontwikkelen van het naastgelegen Euretco-terrein naar Eureka!. Hier worden uiteindelijk ruim 300 woningen gerealiseerd. Stebru en Synchroon gaan de voormalige Faam fabriek transformeren naar ruim 600 woningen met ongeveer 3.000 vierkante meter commerciële ruimte. Jos van Boxtel, Stebru: “Volgtijdelijk loopt Eureka! vooruit. Zij zijn in september 2025 gestart met de realisatie van het laatste onderdeel, terwijl wij in 2027 beginnen aan de realisatie van het eerste deel.”

DE FAAM SUIKERWERKEN FABRIEK

BOUWJAAR 1912 / ADRES LINIESTRAAT 19 / STATUS IN ONTWIKKELING /
EIGENAAR DE FAAM B.V. / SUIKERWERKENFABRIEK > TALENTENFABRIEK >
WONINGEN, WERKPLEKKEN, HORECA EN CULTUUR



foto Johan van Gurp

De Faam is één van de beeldbepalende complexen die herinneren aan de bloeiende industrie in de Belcrum. Piet de Bont verhuisde zijn suikerwerken-fabriek, die al sinds 1838 bestond, in 1912 van de Middellaan naar de Liniestraat. De bredase architect Frans Verwoerd ontwierp de markante muur aan de

Liniestraat en Terheijdensweg met de groen geglazuurde letters (1941). De opvallende schoorsteen werd in 1961 gebouwd. In 1954 bouwde het Bredase bedrijf N.V. NEFUMIJ (Ned. Fusée Céramique Maatschappij) de uitbreiding van de gomkokerij, de fuséeéal, volgens de de fusée céramique methode. Het dak is opgebouwd uit

geschakelde keramische buizen die met een dun laagje cement worden toegedekt. Deze techniek is vooral toegepast bij schaal- en koepeldaken en dient om de betonconstructie lichter te maken.

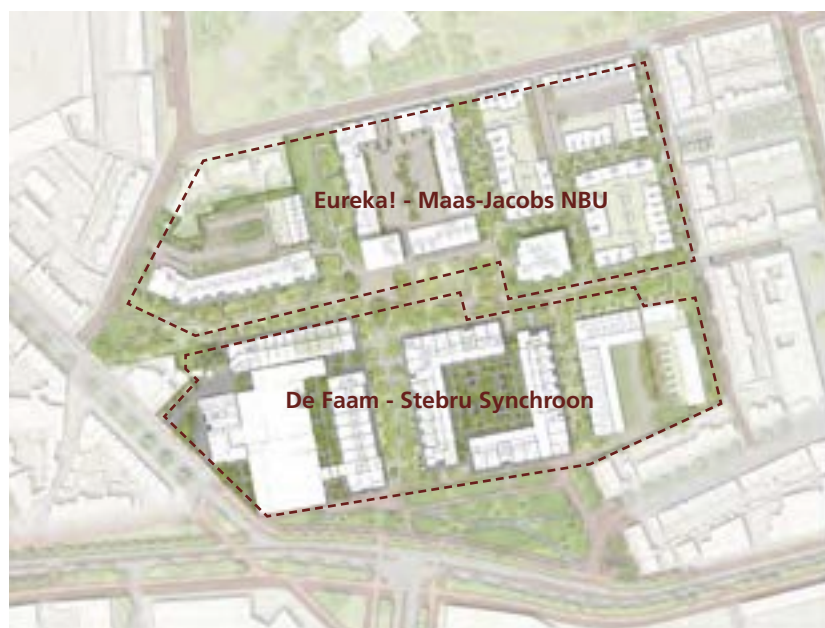
Bron: Erfgoedweb Breda

De plannen van Stebru/Synchroon sluiten volledig aan op die van Eureka!. Van Boxtel: "Het grote verschil is dat het gebied van De Faam iets dichterbij de binnenstad ligt en er industrieel erfgoed van de Faam gebouwen in het plangebied staan. Waar Eureka! volledig nieuwbouw is, maken wij van een fabrieksterrein een levendige stadswijk waarin de herinneringen aan de voormalige industriële activiteiten voortleven."

Om de samenhang te borgen, is voor beide ontwikkelingen één stedenbouwkundig plan gemaakt met een groene oost-west en noord-oost verbinding voor voetgangers en fietsers. Niet voor auto's, die gaan aan de randen de parkeervoorzieningen in.

Basisprincipes maken dat beide ontwikkelingen, wanneer je er straks doorheen loopt, als een logisch geheel voelen. Eén van die principes is het gezamenlijke park. Ook de breedtes van de openbare ruimtelijke structuur en paden zijn afgestemd. MTD Landschapsarchitecten maakte één landschappelijk ontwerp voor zowel Eureka! als voor De Faam.

Op het Faam-terrein vrijzelen woongebouwen in verschillende hoogtes met een uitschieter tot circa 50 meter. Een tot nu toe in Breda niet veel toegepaste hoogte. Van Boxtel: "Het Omgevingsplan is uiteindelijk zonder bezwaren vastgesteld, we kunnen verder naar de realisatiefase waarbij we rekening blijven houden met de bewoners die er omheen wonen."



Voorlopig landschappelijk ontwerp voor zowel Eureka! als De Faam door MTD Landschapsarchitecten. Eureka! omvat de bovenste drie bouwvelden en De Faam de onderste drie.
Bron: MTD Landschapsarchitecten.

De meest markante delen van De Faam blijven behouden. Noor Aghina, Synchron: "Dat zijn De Faam fabriekshal uit 1912 én de gevelmuur met de bekende Faam letters uit 1941. De gedeeltelijk omgevallen muur zullen we zorgvuldig laten herstellen. De oorspronkelijke letters zijn gedemonteerd en worden bij de restauratie weer in ere hersteld en op het Faam gebouw aangebracht."

"De achter de fabriekshal liggende Fuséehal uit 1954, de schoorsteen uit 1960 en de kantoorgevel uit 1930 met delen van de kantoorconstructie blijven ook staan. Boven wat eerst het kantoor was, komt nieuwbouw. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOB) is nauw betrokken bij de herontwikkeling."

Van Boxtel: "We proberen industriële elementen zoals een silo en een ketel terug te brengen in of buiten de Faam fabriekshal, zodat deze plek verbonden blijft met de Faam historie. Het industriële gevoel wordt natuurlijk ook versterkt door de stelconplaten die her en der verspreid liggen met groene streken ertussen. Die link met het verleden is belangrijk want er zit heel veel passie in De Faam. Hoeveel mensen kennen wel niet de snoepjes van De Faam." Aghina: "We hebben bouwhistorisch onderzoek laten doen. Vervolgens hebben we naar de mogelijkheden van het fabriekscomplex gekeken en onderzocht welke gedeeltes we kunnen behouden. We hebben daar ook de bouwtechnische haalbaarheid in meegenomen. Na overleg met de gemeentelijke afdeling Erfgoed bedachten we een concept."

Verschillende bouwvolumes in snoepjeskleuren

De woongebouwen op het Faam-terrein hebben verschillende bouwvolumes, die als het ware zweven boven een basement.

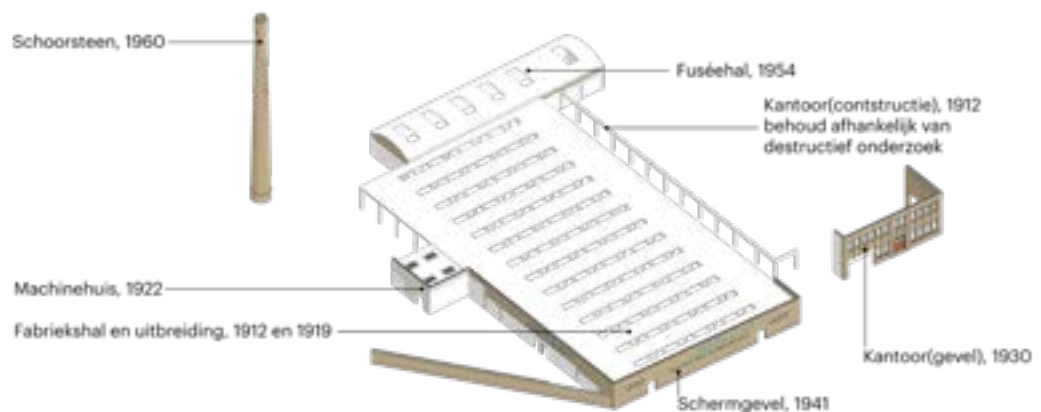
Het basement wordt gevormd door de onderste bebouwingslagen van baksteen en verwijst naar het industrieel erfgoed. De bouwvolumes daar bovenop zijn uitgevoerd in verschillende kleuren die verwijzen naar de vrolijke snoepjes van vroeger.

Het basement zorgt voor architectonische samenhang en met de gekleurde opbouwen ontstaat een levendig stedelijk ensemble. Dit geeft een verrijking van het ruimtelijk beeld langs de Stationslaan, de drager van de gebiedsontwikkeling CrossMark.



De oude Faam fabriekshal heeft in de periode van de planvorming verschillende tijdelijke invullingen gehad. De hal wordt uiteindelijk het hart van de nieuwbouw met daghoreca en collectieve (werk)ruimtes die zich lenen voor ontmoeten. Aghina: "Er zijn al verschillende geïnteresseerde partijen en we voeren verkennende gesprekken. We staan open voor alle mogelijkheden."

"De fabriekshal is onderdeel van het bouwveld waarmee we beginnen. De eerst opgeleverde bouwblokken zijn die rondom die hal. Voorafgaand zal uiteraard archeologisch onderzoek plaatsvinden en er worden saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Zoals het er nu uitziet, gaan we het eerste kwartaal 2027 starten met de realisatie van het eerste bouwveld."



Delen van De Faam die behouden blijven

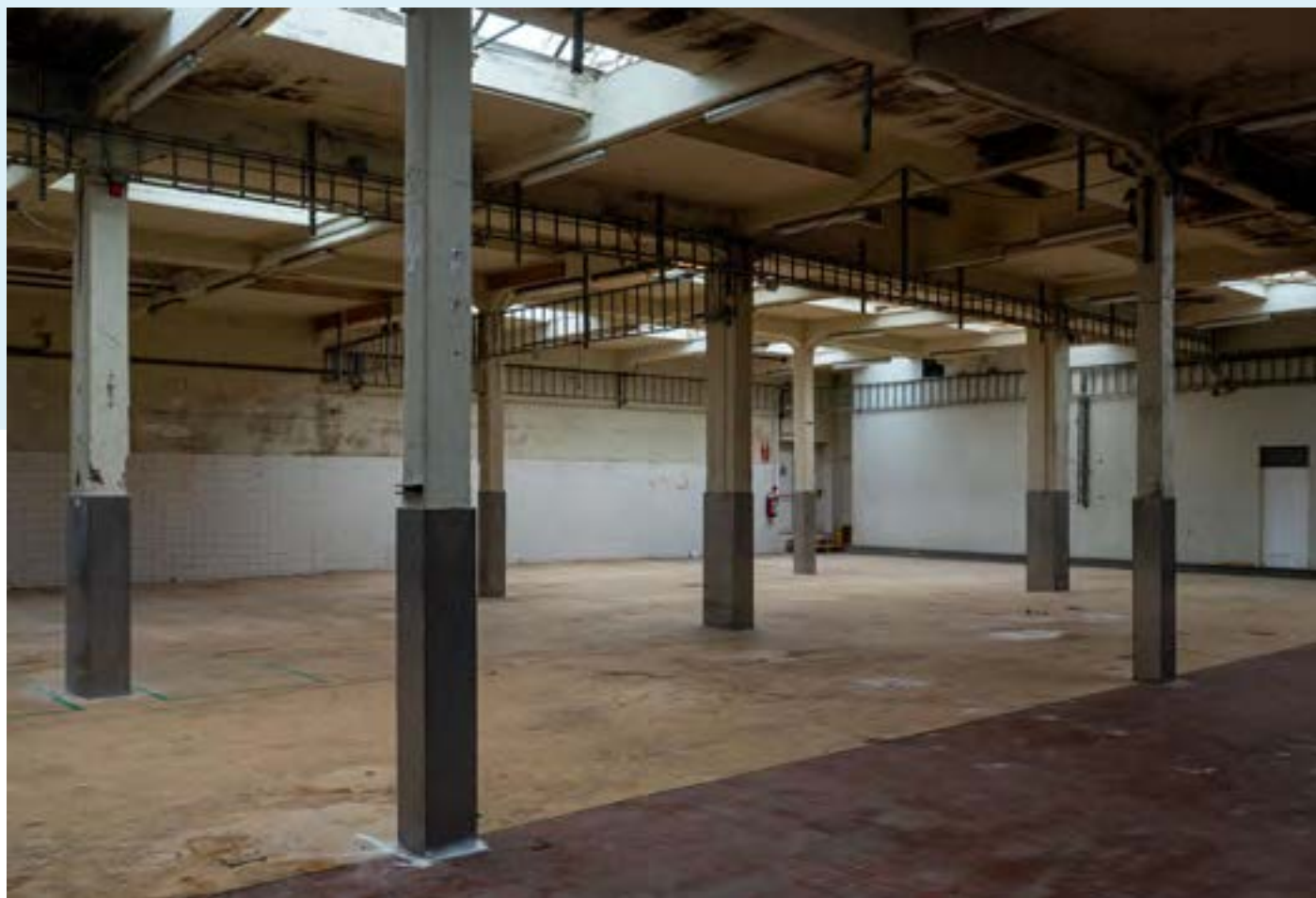


Jos van Boxtel en Noor Aghina bij De Faam

Naast de aandacht voor erfgoed, is in de herontwikkeling ook veel ruimte voor klimaatadaptatie. Aghina: "Bij de uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen en de buitenruimte is een ecologisch adviesbureau betrokken."

"Het bureau heeft onderzocht welke vogels en andere diersoorten in de omgeving leven. Daarna hebben ze een plan gemaakt dat bijdraagt aan een goede leefomgeving voor deze dieren. Bijvoorbeeld met aanpassingen in de gevels voor vogels en geschikte beplanting. Dit is alleen nog het ecologische deel. Klimaatadaptatie is natuurlijk veel breder dan dat."

Van Boxtel: "En afsluitend, met alle hectiek eromheen, we weten het project te realiseren, mét de enorm hoge ambities op allerlei verschillende vlakken. Het gaat lukken om De Faam nieuwe betekenis te geven, weer voor de stad benaderbaar te maken én te behouden voor de toekomst. Uiteindelijk stevenen we volle bak af op de realisatie van die ruim 600 woningen." ■



Vestiging van zorgaanbieders kan mogelijk loopstromen veranderen en de levendigheid verhogen

Herbrancheringsplan voor commerciële ruimtes in Centraal Station Breda

Naast mobiliteit, vervoer, wonen en kantoorfuncties kunnen zich in het station ondernemers in commerciële voorzieningen vestigen. Bijvoorbeeld winkels en cafés, restaurants en lunchzaken en kappers, stomerijen of een bankvestiging. Het station is multifunctioneel en staat op een strategische plek en het heeft veel vierkante meters voor ondernemers. In de praktijk blijkt het invullen van een deel van die vierkante meters een uitdaging. Daarom overweegt NS in overleg met de Gemeente Breda de functies te verbreden.

Welke uitdagingen liggen er voor de verhuur?

Gerben Pronk, assetmanager, mede-verantwoordelijk voor verhuur in het station: "De ruimtes in de loopstroom van de reizigers richting het busstation en de treinperrons zijn goed gevuld met een passend Commercie to Go aanbod. We hebben met leegstand te maken voor een aantal ruimtes die buiten de looproutes liggen."

Huub van der Houven, jij doet in je afstudeerfase Vastgoedkunde aan de Fontys University of Applied Sciences onderzoek naar de commerciële invulling van het station in Breda. De NS en de Gemeente Breda zijn gezamenlijk je opdrachtgevers.

Je hebt het station Breda vergeleken met Rotterdam, Utrecht, Tilburg Etten-Leur en Roosendaal.

Wat viel jou op?

Van der Houven: "Ik heb gekeken naar de grootte van de stations en hun bezoekersstromen. Breda komt in grootte overeen met Rotterdam en Utrecht. Qua bezoekersstromen komt Breda meer overeen met de kleinere stations zoals in Tilburg, Etten-Leur en Roosendaal."

"Daar komt bij dat in Rotterdam en Utrecht de bezoekersstromen vanaf de perrons langs één 'zaal' gaan met aan weerszijden winkels. In Breda ligt een deel van de commerciële ruimtes uit de loopstroom."

"Overwogen kan worden om bijvoorbeeld in plaats van commercieel vastgoed er 'directioneel vastgoed' te vestigen. Dat is vastgoed waar mensen gericht naar toe gaan omdat ze daar moeten zijn."

"Dat is anders dan bij commercieel vastgoed. Die ondernemers zijn afhankelijk van toevallige passanten. Bijvoorbeeld het assessment- en examenbureau Lamark is 'directioneel vastgoed' dat achter in het station aan de Belcrumzijde ligt. Hier gaan mensen gericht naar toe om assessments en examens af te leggen."

Is directioneel vastgoed een deel van de oplossing?

Van der Houven: "Ja, omdat je andere looproutes krijgt langs de meer achterin gelegen ruimtes. Ik zie twee mogelijkheden. Je vult een deel met directioneel vastgoed in of je maakt van alle casco's achterin directioneel vastgoed."

De NS overweegt de ruimtes die meer achter in station liggen, aan zorgaanbieders te verhuren.

Hoe zijn jullie daarop gekomen?

Pronk: "We zijn de afgelopen periode breder en met name naar de directe omgeving gaan kijken. We stelden onszelf de vraag 'waarin zou het station kunnen bijdragen'."

"Wanneer je meeneemt hoe de omgeving naar de toekomst toe verdicht met wonen door nieuwbouw van onder meer De Faam en Eureka! en welke behoefte aan voorzieningen dat met zich meebrengt, dan is zorg natuurlijk een logisch aanbod. Het station is goed bereikbaar, vindbaar en herkenbaar."

"Het gaat om 750 tot 1.000 vierkante meter die we hiervoor zouden kunnen inzetten. Wanneer potentiële huurders specifieke wensen hebben, dan willen wij binnen onze reikwijdte meedenken."



Pronk: 'Een belangrijke winst uit de eerste overleggen is dat Huub dit onderzoek doet. Hiermee betrekken we het onderwijs en kennis en ideeën en we krijgen informatie in handen om het herbrancheringsplan aan te toetsen'



'We maken voor de ruimtes een herbrancheringsplan, waarin we ook kijken naar maatschappelijke functies'

- Gerben Pronk, assetmanager

Gerben Pronk (l) en Huub van der Houven in de 'blauwe ruimte' achterin het station. Waar beeldend kunstenaars werk exposeren

Hoe is jullie contact met de gemeente en met de buurt?

Pronk: "We hebben de handschoen opgepakt om met een herbrancheringsplan die leegstaande casco's in te vullen en starten het overleg met de gemeente. Want we hebben de gemeente nodig, bijvoorbeeld bij het herbestemmen van een functie die nu niet direct past in het Omgevingsplan."

Vanaf welke datum kunnen zorgaanbieders ruimte huren?

Pronk: "Dat kan per direct. We zijn in gesprek met enkele potentiële huurders, onder andere een bedrijf dat een prikpost wil inrichten. Dat zou ook in de vorm van een pilot van een jaar kunnen zijn."

"Veel liever nog zouden we een uitgebreid zorgcentrum hier vestigen met een breed scala aan diensten passend bij de lokale zorgvraag en behoefte. Daarbij versterkt het diverse zorg aanbod elkaar."

Welke mooie tijdelijke invullingen zijn er onlangs nog geweest?

Van der Houven: "Tijdens het laatste Jazz Festival was het station een vaste locatie in het programma met pianoconcerten. En permanent hangen er foto's in de hal."

Pronk: "De tijdelijke functies dragen bij aan de levendigheid, dat mensen zich welkom voelen op het station en dat het station een prettige plek is om te verblijven. Want dat heeft het station allemaal in zich! We werken daarin samen met allerlei organisaties in de stad." ■

Pronk: 'Het zou zorg in de breedste zin van het woord kunnen zijn. Een huisarts, geestelijke gezondheidszorg, een prikpost, een tandarts, een fysiotherapeut, een apotheek, een bloedbank. We zijn steeds meer een 24/7 economie en het station is altijd goed bereikbaar, dus voor dergelijke functies zijn de ruimtes zeker geschikt'



'De vraag die bij mij opkomt is of Breda zoveel retail vastgoed nodig heeft. Zou het mogelijk zijn om het achterste deel 'los te koppelen' van het reizigersdomein en er heel ander vastgoed van te maken?'

- Huub van der Houven, onderzoekt oplossingen voor de leegstand



KENNIS EN CREATIVITEIT

Kunst en creativiteit brengen kleur, identiteit en verbeelding in de stad – ze maken van stenen en straten een plek waar mensen willen leven, verblijven, ontmoeten en dromen. Creatieve initiatieven verbinden bewoners, versterken lokale trots en zorgen voor levendige plekken waar cultuur en gemeenschap samenkomen. Zo groeit een stad niet alleen economisch, maar ook in beleving, identiteit en samenhang.

Stichting Cultureel Locatie Beheer (CLIB) groeit en ontwikkelt zich en krijgt meer tijd voor de broodnodige talentontwikkeling zodat talenten in de stad blijven en hun werk aan de man kunnen brengen.

Het Gele Huis is een veelzijdig, niet meer weg te denken cultuurhuis dat door steeds meer mensen wordt gevonden. Gedreven beeldend kunstenaars trekken samen met 66 vrijwilligers jaarlijks zo'n 4.000 bezoekers naar hun activiteiten.

De nieuwe Bieb in de Hoge Vucht in een prachtig getransformeerde kerk vormt een open en inspirerende plek waar kennis, verbeelding en ontmoeting samenkomen en waar mensen worden uitgedaagd.



PAG 60

Het Gele Huis
kunst en culturele
hotspot

PAG 62

De Bieb
Hoge Vucht
trekt veel
mensen

PAG 64

CLIB voortaan
in de binnenstad
te vinden



HET GELE HUIS

BOUWJAAR 1797 / ADRES HAAGSEMARKT 6 - ACHTER / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / KELDER RABOBANK >
KUNST EN CULTURELE HOTSPOT

Een verborgen parel in Haagsemarkt 6 - achter in hartje Princenhage

Transformatorstation en bankkluis maakten plaats voor bloeiend cultuurhuis Het Gele Huis

"Princenhage is een bijzondere plek geweest voor Vincent van Gogh", vertelt Lidy Meier. "In 2015 vroeg het Princenhaags Museum ons en een aantal kunstenaars om een tentoonstelling over Vincent te maken ter gelegenheid van zijn 125ste sterfdag." Het samenstellen van de expositie werd inderdaad het startschot voor het latere Het Gele Huis.

"Hierna bleven we bij elkaar", vult Ben Verschuren aan. "Op zoek naar een eigen plek kwamen we terecht in het voormalige restaurant van het Roode Hert op de Haagsemarkt. We mochten de ruimte iedere zaterdag gebruiken maar moesten hem helaas ook dezelfde dag opruimen om plaats te maken voor andere verenigingen.

Dankzij de gastvrijheid van Het Roode Hert konden we initiatieven ontwikkelen en een concept bedenken voor het cultuurcentrum dat we wilden oprichten. We zijn de eigenaar heel dankbaar dat hij ons die kans gaf."

Toen de nieuwe eigenaar van het Roode Hert de ruimte zelf nodig had, verhuisde Het Gele Huis naar de kelder Haagsemarkt 6-achter. Verschuren: "Het souterrain werd ons gegund door een vooraanstaande Prinsenhagenaar." Marius van Dongen: "Hij liet het voor ons verbouwen."

In het souterrain stonden nog de kluis van de Rabobank en een elektriciteitstransformator met aansluitingen voor alle panden aan de Haagsemarkt.

Na de sloop ervan, was het een kale, betonnen bak, zonder voorzieningen

zoals verwarming of een wc. Nadat dat allemaal aangelegd was, hebben wij het verder ingericht. Een lichtontwerper maakte een uitstekend lichtplan voor het aanlichten van de kunstwerken. Hij bood een deel ervan aan als sponsoring." Vanwege de akoestiek werden er speciale platen tegen het plafond bevestigd.

Het Gele Huis bouwde een netwerk op van kunstenaars en musici die er graag willen exposeren of optreden.

Verschuren: "Onze cabaretavonden doen we in samenwerking met studenten van Koningstheateracademie Den Bosch. Door hier op te treden bereiden ze zich voor op hun eindexamen, terwijl ze ons publiek een mooie voorstelling bieden."

Met het 'kunst op schoolproject' laat Het Gele Huis schooljeugd kennismaken met kunst. Meier: "Kinderen volgen workshops die we samen met beeldend kunstenaars voorbereiden.

Hun eindwerk exposeren de kinderen in Het Gele Huis. De workshops combineren we met de Plukroute door Princenhage."

De actualiteit krijgt ook aandacht, zoals de oorlog in Oekraïne.

Verschuren: "Van december 2024 tot maart 2025 hebben we het kunsttraject 'Troost & Hoop in tijden van oorlog en vrede' uitgevoerd.

Zeven internationale kunstenaars toonden hun werk. Er waren actuele foto's over de oorlog in Oekraïne, werk van direct betrokken kunstenaars en werk met een meer universele inslag. Er waren lezingen, filmvertoningen en muziekkuitvoeringen.

Wat in 2015 begon als een kunstenaarsgroep zonder vaste locatie, die een expo over Vincent van Gogh maakte, is uitgegroeid tot Het Gele Huis, een cultureel ontmoetingscentrum van formaat. Hier treffen kunstenaars en kunstliefhebbers elkaar.

Het Gele Huis, sinds 2021 gehuisvest in de kelder van het pand aan de Haagsemarkt 6 - achter, ontwikkelde zich door de inspanningen van onder meer beeldend kunstenaar Lidy Meier, dichter Ben Verschuren en voormalig arbeidstherapeut Marius van Dongen tot een centrum voor lezingen, exposities en muziekkuitvoeringen.

Daarbij is Het Gele Huis de thuishaven voor onder meer de Museumclub, de Filmclub en Café Livre. Een mooie transformatie van deze locatie die al in de 17e eeuw werd vermeld vanwege de brouwerij Prins van Oranje en daarna achtereenvolgens als woonhuis en pastorie werd gebruikt, totdat in 1968 de Rabobank erin trok. Nu vind je er behalve Het Gele Huis, dameskleding winkel ZEZ en kantoorruimtes.



'We zoeken nieuwe, vooral jonge kunstenaars.'

- Lidy Meier



Ben Verschuren, Marius van Dongen en Lidy Meier

Mensen konden een oorlogswandeling door Princenhage maken. Daniël van den Brink, Renée Goris en Jort van der Maarel speelden hun cabaretvoorstelling met het thema Oorlog en Vrede. Voor iedere bezoeker doneerden we één euro aan het Oekraïne Noodfonds.”

Het Gele Huis is zonder meer een veelzijdig, niet meer weg te denken cultuurhuis dat door steeds meer mensen wordt gevonden. Gedreven beeldend kunstenaars trekken samen met 66 vrijwilligers jaarlijks zo’n 4.000 bezoekers naar hun activiteiten, die worden aangekondigd in de papieren en digitale Gele Loper. De voormalige ‘kale, betonnen bak’ heeft een meer dan bijzondere invulling gekregen. Princenhage heeft er een parel bij gekregen! ■



De naam Het Gele Huis verwijst naar het beroemde Gele Huis in Arles, waar de schilder Vincent van Gogh een kunstenaarskolonie wilde stichten. Arles werd door hem een bekende plaats. Misschien minder bekend: Vincent kwam ook veel in Princenhage. Een deel van zijn familie woonde hier. Grootvader Vincent en oom Cent liggen met hun vrouwen begraven op begraafplaats Haagveld aan de Haagweg.



Het Gele Huis heeft een eigen bar

Een plek voor leren, lezen én ontmoeten

De Hoge Vucht heeft na twaalf jaar weer een bibliotheek en wat voor één! In de fraaie ruimte in de voormalige H. Franciscus kerk aan het Belgiëplein 4 wordt iedereen in de coffee corner gastvrij ontvangen. Wijkbewoners lenen er boeken, volgen taallessen en vergroten hun digitale vaardigheden. Wie wil kan er een kopietje maken of iets printen. Er zijn lezingen, workshops, informatiebijeenkomsten en voorleesmiddagen voor kinderen. Een cultuuraanbod is in de maak. De studieruimte met computers en sterke wifi is erg in trek bij leerlingen. Vrijwilligers en bibliotheekmedewerkers van de Nieuwe Veste informeren de gasten over de Bieb Hoge Vucht.

Gangmakers achter de nieuwe Bieb zijn onder meer de wijkraad Hoge Vucht met voorzitter Leo van den Berg, betrokken wijkbewoner Nicole van der Westen, en Bianca de Bie bibliotheekmanager Nieuwe Veste. Een kleine 50 vrijwilligers uit de wijk houden de socials en website bij, ontvangen bezoekers en onderhouden de nieuw aangelegde tuin. Het grote gemis dat ontstond na het sluiten van de vorige bibliotheek kan definitief worden losgelaten.



Van den Berg: 'Voor inspiratie voor de Bieb bezochten we bibliotheken in Antwerpen, Rotterdam en Amsterdam'

De ruimte vóór de kerk veranderde in een groene tuin. Daar is vanaf juli (2025) een terras geopend. "Een primeur in de Hoge Vucht", zegt Leo van den Berg. "Het terras trekt nog meer publiek aan."

Wat deden jullie met de inrichting?

Van den Berg: "We merkten al gauw dat wijkbewoners, Nieuwe Veste en de gemeente allemaal eigen ideeën hadden vanuit een eigen perspectief. We vonden elkaar vrij snel. We keken pragmatisch en werden het eens, een proces waarvan we allemaal veel

leerden. De ruimte is snel en makkelijk in te richten voor bijvoorbeeld een evenement!" De nieuwe, gastvrije horecavoorziening binnen, de workshop- dan wel overlegruimtes, computerwerkplekken en werkbanken langs de voorzijde van de ruimte die veel scholieren voor hun studie gebruiken zijn heel welkom!

Wat wordt het cultuurprogramma?

Van den Berg: "Muzikanten en andere cultuurmakers uit de wijk krijgen hier een podium. We halen mensen van elders hiernaartoe, ook de politiek."

"Culturele activiteiten vind je vooral in Breda centrum. We zoeken aansluiting met Breda - Zuid met een eigen cultureel aanbod dat mensen trekt."

"De harde lijn tussen Breda - Zuid en de Hoge Vucht gummen we uit."

Staat de Bieb Hoge Vucht los van de Nieuwe Veste?

Van den Berg: "Niet helemaal. Uit het behoefte-onderzoek in de wijk dat we samen met Urban Living Lab deden, bleek dat ontmoeten, leren en lezen belangrijk zijn. Na het inspiratiebezoek met wijkbewoners aan de bibliotheken in Antwerpen, Rotterdam en Den Haag, noemden de wijkbewoners ontmoeten als belangrijkste functie. Daarom zijn we geen klassieke bibliotheek maar een neutrale, onafhankelijk plek met voorzieningen voor lezen en leren, met de nadruk op ontmoeten."

'Het podium in de kerk bleef gehandhaafd, een prachtig geschenk. We maken een cultureel programma en dan komt zo'n podium goed van pas'

– Leo van den Berg



Het podium werd altijd al goed gebruikt
foto J. van Gurp, Stadsarchief

BIEB HOGE VUCHT

**BOUWJAAR 1968 / ADRES BELGIËPLEIN 6
/ STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR R.K.
HEILIGE AUGUSTINUSPAROCHIE /
KERK > BIBLIOTHEEK EN PAROCHIE**



Vanaf links: Leo van den Berg, Nicole van der Westen en Bianca de Bie in de Bieb Hoge Vucht

De Bie: "De Nieuwe Veste is heel goed in echte 'bieb-functies', daar worden wij voor ingehuurd. De buurtbewoners zijn medebepalend in het aanbod en werken ook zelf mee."

Van der Westen: "Er wonen veel nationaliteiten in de Hoge Vucht. In de Bieb heb je geen 'petje op'. Dat hang je op de kapstok als je hier binnenkomt."

Hoe trekken jullie mensen naar de Bieb?

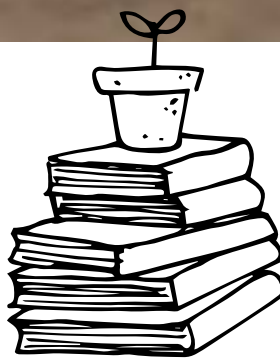
Van der Westen: "We hadden de opening met 800 bezoekers die allemaal kennis maakten met de Bieb."

De Bie: "Bij de scholen in de buurt richtten we een Bibliotheek op School in. De Nieuwe Veste leesconsulent werkt met leerlingen en leraren aan leesbevordering. De leerlingen bezoeken met hun leraar de Bieb Hoge Vucht voor de bredere collectie boeken. We doen mee met landelijke bibliotheekcampagnes zoals de Kinderboekenweek en de Nationale Voorleesdagen."

Van der Westen: "De Bieb was open met de Avond Vierdaagse, heel wat mensen liepen door de Bieb. We zijn binnenkort een post in een leraar- en leerlingenwandeling van Curio en een stempelpost voor Breda Wandelt. In de vakanties hebben we een kinderprogramma en in de zomervakantie komt er een buurtcamping. Scholen vragen of ze het podium mogen gebruiken voor hun maandviering of eind-musical."

Wat vinden jullie het meest geslaagd?

Van der Westen: "Het is zoveel dat ik niet kan kiezen. We hebben een begin gemaakt en van daaruit groeien we organisch." ■



'Ik word blij van de Bieb. We groeien organisch. In tuintermen, we hebben heel veel zaadjes kunnen planten'

– Nicole van der Westen

Voor de Bieb uitgevoerde verbeteringen

- Het verlaagde plafond verbeterde de akoestiek en sfeer.
- Parochie en bieb ruimte kregen een nieuwe afscheiding.
- Realisatie entree met halletje
- Volledige luchtinstallatie.
- Uitbreiding elektra en volledig nieuwe verlichting.
- Doopfont verhuisd.
- Invalidenlift naar podium.
- Informatiebalie.
- Betimmering voorzijde buiten.
- Alles is geschilderd.

Laatste nieuws!

Meer boeken, ruimere openingstijden en meer voorzieningen.

Sinds de opening in februari vonden al zo'n 20.000 buurtbewoners hun weg naar de Bieb. En het goede nieuws is: vanaf maandag 1 september 2025 is Bieb Hoge Vucht vaker open, heeft het meer boeken én worden de voorzieningen verruimd. Dankzij een eenmalige investering van het Rijk.



Ageeth Boermans achter in de tuin bij de nieuwe locatie



Cultureel Locatiebeheer in Breda (CLIB) beheert veertien panden met atelierruimtes in Breda en is daarmee een grote speler in het Bredase cultureel vastgoed. Vanaf 2025 is CLIB benoemd tot culturele basisinstelling van de Gemeente Breda. Dankzij die positie kan CLIB naast het beheer van panden, nu ook écht vaart maken met talentontwikkeling en communitybuilding. Om dat allemaal in goede banen te leiden is het CLIB team uitgebreid en verhuisde CLIB onlangs van de Veilingkade naar een centrumlocatie, namelijk de Markendaalseweg 75.



'De begeleiding is altijd op maat, passend bij de kunstenaar'

- Ageeth Boermans



Prinses Julianaschool Markendaalseweg
foto Harold Wessels, Collectie Stadsarchief Breda

De protestantse Prinses Julianaschool op de hoek Markendaalseweg - Van Coothplein

De lagere school startte in 1900 in de gereformeerde kerk aan de Karnemelkstraat. In 1909 verrees het schoolgebouw aan het Van Coothplein. In 1944 bliezen de Duitsers de school op. De herbouw was in 1949 gereed. Omdat het aantal leerlingen steeds verder terugliep, sloot de school op 12 juli 1985.

CLIB verhuist van de Veilingkade naar het centrum en verdiept aanbod

Meer tijd voor kunst talentontwikkeling en communitybuilding



“Vaak blijkt dat planmatiger werken een goede, eerste aanzet is”

Directeur Ageeth Boermans: “We kunnen vanaf onze nieuwe locatie, die we huren van de gemeente, onze zichtbaarheid vergroten. Dit pand is permanent bestemd als culturele locatie. Het is fijn om lange termijn perspectief te hebben. Al onze burens in dit gebouw zijn culturele ondernemers; Showorkest Conento, Dansgezelschap en -school de Stilte, Toneelwerkgroep Teater '77 en Fotostudio Lighthouse. Dat maakt deze locatie extra aantrekkelijk.”

Boermans, zelf ook kunstenaar, is al 9 jaar de drijvende kracht achter CLIB.

“Mare en ik ontwikkelen samen CLIB-T, ons programma voor talentontwikkeling. Een programma bestaat niet alleen uit artistiek inhoudelijke begeleiding, maar juist ook beroepspraktijkvorming is een onderdeel. We bekijken samen met de kunstenaar hoe er stabiele inkomsten uit het werk gegenereerd kunnen worden.”

We hebben twee pilots. Drie jonge, net afgestudeerde talenten hebben sinds afgelopen voorjaar een jaar lang een flexplek. In september starten we met een talentprogramma van drie tot zes maanden voor de kunstenaars die al bij ons huren, in dit geval voor zowel jong talent als midcareer kunstenaars.”

“In adviesgesprekken vragen we waar iemand zichzelf over vijf jaar ziet staan. Sommigen willen dan een groot atelier hebben of cursussen en workshops geven. We kijken naar het realiteitsgehalte van de plannen en hoe ze uitgevoerd kunnen worden. We doen dat op een bijvoorbeeld creatieve en ontspannen manier zonder die toekomstdromen om zeep te helpen.”

Vaak blijkt dat planmatiger werken een goede, eerste aanzet is. “ Bijvoorbeeld één dag in de week de website en socials bijhouden, een tweede dag vullen met zakelijke taken zoals subsidies aanvragen en drie dagen alleen maar werk maken en inspiratie op doen. We adviseren ook over bijvoorbeeld Artist in Residence locaties, geschikte expositieruimtes en mogelijke stipendia.”

‘Met CLIBHUIS bouwen we een fysieke en online community’

“Jenske gaat met CLIBHUIS aan de slag. We brengen de kunstenaars meer met elkaar en met de wijk in contact. We stimuleren hen zichzelf te laten zien en eens bij een ander te gaan kijken, bijvoorbeeld door het zelf organiseren van open atelier dagen op hun locatie, waar ze ook de buurt voor uitnodigen. Daarnaast bouwen we aan een online community waar ze elkaar vragen kunnen

stellen, materialen aanbieden en wie weet met elkaar projecten combineren.”

“Aanleiding voor CLIBHUIS is een onderzoek waaruit bleek dat de huurders ontzettend veel behoefte hebben aan contact zoals onderlinge verbindingen, maar dat ze het moeilijk vinden uit zichzelf te doen. We willen we het ze met CLIBHUIS makkelijker maken.”

De panden zelf krijgen ook de nodige aandacht, bijvoorbeeld of verduurzaming mogelijk is en of ze voldoende rolstoeltoegankelijk zijn.

“De gemeente werkt de komende tijd aan een integraal huisvestingsplan voor het cultureel vastgoed, CLIB zal daar ook haar input op geven uiteraard.” Het verder professionaliseren van de organisatie betekent dat het CLIB bestuur anders zal gaan werken. “Nu doen de bestuursleden dat vooral vanuit een hands-on mentaliteit. We onderzoeken of een Raad van Toezicht misschien beter bij onze organisatie past.”

Ruim voldoende plannen voor CLIB.

“We zijn een grote partij in het beheer van cultureel vastgoed in Breda. We kunnen onze bijzondere huurders zichtbaar maken voor de stad, en daar krijgen we nu de ruimte voor.” ■

‘Ons team is uitgebreid met Jenske van Dorp en Mare van Alfen. Beiden hebben ze veel waardevolle ervaring in de culturele vastgoedsector. Jeroen Buser is als technisch beheerder én alleskunner al jaren in het team. Marco Koopman is onze vaste vrijwilliger’

STICHTING CLIB

BOUWJAAR 1955 / ADRES MARKENDAALSEWEG 75 / STATUS
GEREALISEERD / EIGENAAR GEMEENTE BREDA. / SCHOOL >
DANSSTUDIO DE STILTE & KANTOOR CLIB

Soms is een transformatie als een troefkaart die wordt uitgespeeld. Een 'wild' idee krijgt vorm in een verrassend resultaat. Zo kreeg het voormalige Meeùs kantoor nieuwe gevels in de sfeer van herenhuizen. De kantoorruimte zelf werd getransformeerd naar woonruimte met op de begane grond commerciële ruimtes. Of een gebouw krijgt een maatschappelijke invulling, zoals het voormalige Whirlpool kantoor aan de Heerbaan. Hier kwam een asiel opvangcentrum van het Centraal Orgaan Asielopvang. Op de Takkebijsters landde eveneens een maatschappelijke organisatie; een team van BuurtzorgT. Zij bieden psychische zorg bij mensen thuis.

[Vast]goed in ontwikkeling

PAG 68

Meeüs kantoorgevel verandert in vier statige gevels, kantoor wordt wonen en commerciële ruimtes

PAG 72

COA, transformatie van kantoor naar maatschappelijke bestemming

PAG 76

BuurtzorgT team Oost vindt kantoor op de Takkebijsters



Willemstraat tussen 1884 en 1925 op de achtergrond het station

Na een schade aan zijn auto raakte Joseph Meeüs geïnteresseerd in verzekeringen. Hij opende zelf een verzekeringskantoor aan de Willemstraat. Dat was in de jaren 20 van de 20^e eeuw. Zijn bedrijf ontwikkelde zich tot een groot, gerenommeerd bedrijf in verzekeringen, makelaardij en hypotheeken. Om plaats te maken voor kantoorruimte voor het groeiende bedrijf, verdwenen door sloop eind jaren 80 en 90 van de vorige eeuw maar liefst vijf statige herenhuizen uit het straatbeeld.

Vier statige gevels terug in het straatbeeld

Meeüs bouwde een voor die tijd bijzonder modern zilvergrijs kantoorpand van drie verdiepingen in de Willemstraat. Door de doorlopende bandramen op de eerste en tweede verdieping en de luifel over de volledige breedte op de begane grond had het pand horizontale lijnen.

De volgende stap was de sloop van de herenhuizen op nummer 5 en 7. Hier verrees een pand met een witte gevel met verticaal georiënteerde raampartijen.

Na het vertrek van Meeüs stond er steeds meer kantoorruimte leeg. Alleen Uitzendbureau Olympia en supermarkt de Spar op de begane grond zorgden voor een klein beetje levendigheid. In 2020 kwamen de panden in beeld bij New Elements Real Estate.

Wat was jullie motivatie om deze panden te transformeren?

Koen van de Looveren, New Elements Real Estate: "We zijn altijd op zoek naar locaties waar we betaalbare huurwoningen kunnen realiseren. De vraag hiernaar is groot. Toen we de Willemstraat zagen, was er geen seconde twijfel of we iets met de panden konden."

'Bewust hebben we veel aandacht aan het overleg besteed, om de daadwerkelijke aanvraag vlot te kunnen doorlopen'

- Rolf Brekelmans, New Elements

"We hebben het pand 9-13 met één woonlaag opgetopt. In de panden 5-13 realiseerden we in totaal 26 appartementen in een mix van sociale huurwoningen en middenhuur en een klein aantal vrije sector huurwoningen. Aan de achterzijde zijn er dakterrassen en delen bewoners ruime balustrades. Op iedere verdieping zijn er gezamenlijke was- en droogvoorzieningen voor alle bewoners voorhanden."

"Op de begane grond op nummer 5-7 bleef



Het kantoor met de horizontale banden dat Meeüs bouwde



Nostalgie: kantoor met ordners en typemachines



De vier nieuwe gevels inclusief de Spar. Vanuit deze hoek zijn de grijze, halverwege recht naar achteren gebouwde daken te zien

‘We zagen direct de potentie voor een woonbestemming van zo’n 1600 vierkante meter op de eerste en tweede verdieping. En met een verdieping erop, ga je naar de 2200 vierkante meter voor wonen’

– Koen van de Looveren, New Elements

Uitzendbureau Olympia. En voor 9–13 vonden we huurder Jobmatix. Animate the World huurt de bedrijfsruimte achterin. We hebben de panden ingrijpend verduurzaamd. Alle woningen zijn opgeleverd met energielabel A++.”

Rolf Brekelmans, New Elements Real Estate: “De entree naar de woningen en de bedrijfsruimte achterin ligt aan de Willemstraat. Via een corridor tot achterin zijn de fietsenstallingen, de bergingen en de bedrijfsruimte bereikbaar.”

Begin 2023 zijn jullie gestart en in 2024 hebben jullie het opgeleverd. Dat lijkt een snelle realisatie?

Van de Looveren: “We hebben onze uitdagingen gehad in de planontwikkeling én in bouwtechnisch opzicht. Bij transformaties kom je altijd wel onverwachte zaken tegen. Het verliep iets intensiever dan we gewend zijn.”



Rolf en Koen op de brede balustrade van de woningen aan de achterzijde met uitzicht op het Valkenberg

Brekelmans, verantwoordelijk voor alle vergunningszaken: “De panden hadden een gemengde bestemming. Omdat we het pand 9–13 met één woonlaag wilden optoppen, werd het een uitgebreide procedure.”

“De gemeente is voorstander van voor- en achterzijde georiënteerde woningen. In het pand 9–13 was dat goed uitvoerbaar. In het pand 5–7 minder goed vanwege de diepte van het pand.”

Van de Looveren: “Je zou dan lange, smalle pijpjes krijgen. We hebben toen voorgesteld de gang in het midden te leggen, met zowel voor als achter woningen.”

vervolg op pagina 70

‘Bij transformaties heb je altijd onverwachte zaken. Architect Ivo de Bruin denkt snel mee en kwam steeds ter plaatse kijken. Dat heeft ons meerdere keren geholpen, met name bij het realiseren van de nieuwe gevels’

– Koen van de Looveren

VOORMALIG MEEÛS PAND

BOUWJAAR 1989 / ADRES WILLEMSTRAAT 5-13 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR WILLEMSTRAAT BREDA B.V. / KANTOOR > WONINGEN EN COMMERCIELE RUIMTES

Brekelmans: "De gemeente ging ermee akkoord en zo konden wij kleinere woningen in de sociale huur realiseren." De patio-woningen en maisonnettes aan de achterzijde hebben we uit de plannen gehaald. Hiervoor in de plaats hebben we bedrijfsruimtes gerealiseerd."

"De bestaande gevel op nummer 9-13 hebben we compleet vervangen voor vier nieuwe gevels in de stijl van herenhuizen zoals die begin vorige eeuw in de Willemstraat werden gebouwd. Vanaf de buitenzijde lijkt het of we vier verschillende, karakteristieke panden hebben gecreëerd."

Van de Looveren: "De schuine kappen aan de voorzijde gaan halverwege over in een rechte bouw naar achteren. Met de ook rechte gevels aan de achterzijde konden we comfortabele woningen met voldoende vierkante meters bouwen. Vanaf de straatzijde valt die rechte bouw halverwege de kappen nauwelijks op."

Brekelmans: "Het voortraject bij de gemeente was intensief. We hadden ook heel veel aan de adviezen van onze contactpersoon bij de gemeente. We zouden graag nog meer incurante kantoorruimtes rondom het station willen transformeren naar duurzame woningen, waardoor de sociale controle in de omgeving wordt vergroot."

Van de Looveren: "We hebben de panden ontwikkeld, gebouwd en vervolgens sleutel klaar overgedragen aan 'ereburger van Breda, Tijs Verwest, ook wel; DJ Tiësto. Verwest was geïnteresseerd in de aankoop van zeer duurzame woningen in zijn thuisstad."

Hoe ontstond het contact met architect Ivo de Bruin?

Van de Looveren: "Dankzij een advies van de gemeente bij een eerder project om een architect in de arm te nemen. Dat werd Ivo. We hadden gelijk een goede klik. In zijn ontwerp van de Willemstraat zie je zijn kennis en expertise. De compagnon van Ivo, gespecialiseerd in bouwbegeleiding, nam dat deel op zich." ■



Dominante 'bandramen' Meeùs kantoor verleden tijd

Architect Ivo de Bruin van Studio Puur NL rekende met zijn ontwerp voor de panden 11-13 definitief af met het 'moderne kantoorgebouw met horizontale bandramen'.

De Bruin: "Die bandramen waren natuurlijk heel geschikt om te laten zien 'kijk eens hoeveel kantoorruimte we hebben'."

"We ontwierpen een nieuwe façade met vier gevels in oude stijl. Iedere gevel heeft een onderscheidende bakstenen gevelbekleding en de raamopeningen zitten op verschillende hoogten. De kappen en dakpannen zijn verschillend en de ene goot steekt iets verder naar buiten dan de andere goot. Over een aantal jaren, zeker wanneer het 'nieuwe' er wat af is, zullen het panden lijken die niet tegelijkertijd zijn gebouwd. De appartementen achter de gevels hebben een vrijwel identieke indeling."

"De vloeren hebben overal dezelfde hoogte en de installaties voor elektra, water en verwarming en de brandscheidingen zijn systematisch door gekopieerd."

"Aan de hand van de door gemeente geëiste oppervlakte verdeling van de verschillende appartementen hebben we de

breedte van de gevels berekend en uitgewerkt. In sommige appartementen waren vanwege de nieuwe gevels bouwtechnische oplossingen nodig. Bijvoorbeeld bestaande kolommen die we moesten behouden, hebben we zo veel mogelijk verwerkt in de tussenwanden."

"We hebben overwogen de bestaande gevel met steenstrips te bekleden. De gemeente stond dit helaas niet toe. We hebben toen de stap gezet om de gevel helemaal opnieuw op te metselen. Dat betekende extra kosten. Wij hebben als bureau de uitdaging opgepakt en de gevels tot in detail uitgewerkt op koppenmaat."

"De oude gevel is volledig verwijderd, alleen de vloeren en wanden waren daarna zichtbaar. De constructeur berekende het gewicht dat we voor de nieuwe gevel konden toevoegen. We hebben extra funderingen moeten maken. Zo'n wijziging is dan wel een uitdaging, ook in het proces, omdat verschillende partijen daar hun goedkeuring aan moeten geven en daar wil je niet te veel tijd mee verloren laten gaan."

"We hebben veel tijd en energie in de uitwerking gestoken. En tegelijk wilden we het kostentechnisch goed doen."



Details van de gevels



"Zo lijken de gevels vier verschillende stenen te hebben. Het zijn er twee. Door een andere kleur voeg te nemen ziet het er totaal anders uit." De Bruin is trots op de nieuwe gevels. "Je moet wel een opdrachtgever met lef hebben, die dan zegt, gáán!" ■



'De gemeente zag graag het beeld van de oude herenhuizen terugkeren'

- Ivo de Bruin, architect



'Deze locatie biedt ons alles wat we nodig hebben bij Jobmatix'

'Voor een ondernemer is huisvesting echt een topic, deze 60 meter diepe ruimte past perfect bij ons groeiende bedrijf'

- Wiebe Mulder, co-founder Jobmatix



Met de transformatie van de panden 9–13 ontstond op de begane grond 540 vierkante meter kantoorruimte bij een diepte van zo'n 60 meter. Een huurder vinden leek aanvankelijk niet eenvoudig. Toch was snel iemand geïnteresseerd.

Voor Wiebe Mulder, co-founder van het in job marketing gespecialiseerde Jobmatix, bleek de ruimte een schot in de roos. "Met ons geautomatiseerde platform helpen we organisaties zoals Rijkswaterstaat, Schiphol en Kruidvat met het optimaal adverteren van hun vacatures."

"Dit pand past uitstekend bij ons. We bestaan tien jaar en worden nog steeds groter. Hier kunnen tot vijftig medewerkers werken. De diepte is voor ons juist een plus, achterin hebben we trainings- en presentatieruimtes ingericht. En de locatie ligt tussen het centrum en het station" Jobmatix startte in 2013 op 't Sas, hartje centrum. Het snelgroeiende bedrijf verhuisde verschillende keren, zat in de Oranjeboomstraat in toen nog de Incubator Breda, maar wilde al snel terug de stad in. "Dankzij deze locatie is ons wervingsgebied voor nieuwe collega's groot en zijn we goed bereikbaar. Daarbij, we konden zelf meebeslissen over het indelen van de ruimte. Zo'n locatie als deze stond bovenaan mijn wensenlijstje."

De aanpak van de oud-Meeüs kantoren doet veel voor de Willemstraat, vindt Mulder. "Doordat er nu meer mensen wonen, is er meer beweging. De sociale controle is groter. Ik ben ervan overtuigd dat de transformatie de Willemstraat als rode loper tussen het station en het Valkenberg veel aantrekkelijker heeft gemaakt." ■

Asielzoekerscentrum in voormalig Whirlpool kantoor aan de Heerbaan

‘We hebben met elkaar iets moois weggezet’

In 2018 verhuisde Whirlpool Nederland haar hoofdkantoor van de Heerbaan naar de Prinsenhagelaan. Het pand aan de Heerbaan stond sindsdien grotendeels leeg. Met de verbouwing door Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) tot een asielzoekerscentrum (AZC) voor vluchtelingen kreeg het gebouw een nieuwe invulling. Het COA transformeerde het kantoor naar 34 zelfvoorzienende appartementen. Ieder appartement heeft een eigen keuken en sanitair, en is geschikt - afhankelijk van de verschillende appartementsgrootten - voor vijf tot acht personen. Naast de gemeenschappelijke ruimtes heeft ieder appartement een aantal slaapkamers met daarin twee tot maximaal vier bedden (eenpersoons- of een stapelbed). Op de begane grond bevinden zich de kantoren, recreatieruimte, receptie en de gezondheidszorgpraktijk.

COA Vastgoedregisseur Ontwikkeling en Realisatie Michel van Kollenburg had een spilfunctie in het transformatieproces. Van Kollenburg: “De doorlooptijd tot de opening begin dit jaar (2025) was kort. In september 2023 nam de Gemeente Breda een positief besluit, het tweede kwartaal 2024 startte de verbouwing en in februari 2025 was de opening. Het was een bijzonder prettig proces waarin we veel medewerking hebben ervaren.”

Door de grondige voorbereiding verliep de verbouwing zonder noemenswaardige hindernissen. Van Kollenburg: “Bij een eerste scan checken we of het gebouw geschikt is voor de transformatie. We onderzoeken of de huidige indeling voldoende aansluit bij de indeling die we voor ogen hebben. Ook berekenen we de kosten versus het budget.”

“Een andere belangrijke check was of er voldoende elektrisch vermogen beschikbaar was, vanwege de netcongestie (overbelasting netwerk) problematiek van tegenwoordig.”

Van Kollenburg: “Van de ruimte achter het gebouw maakten we een autovrije, veilige en prettige ontmoetingsplek met picknicktafels en speel- en sporttoestellen. Ook hebben we er een aantal tijdelijke woonunits gerealiseerd.”

Een niet alledaagse investering was het aanpassen van de dichte ramen naar nieuwe kiepramen. “Die plaatsten we in de kozijnen van het bestaande gebouw. De raamopeningen kunnen nu volgens wet- en regelgeving open.”

Gelderland: “De meeste mensen die hier verblijven zijn statushouders of ze maken een grote kans op een verblijfsvergunning.



Lynda en Michel op het terrein met speelvelden achter het voor

Vanaf de opening verblijven hier gezinnen, alleen gaande mannen en een kleine groep alleen gaande vrouwen. Dat kan over drie tot vier weken weer totaal anders zijn. We hebben ook 50 plaatsen gereserveerd voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen tussen de zestien en achttien jaar.”

“De doorstroom is vrij hoog, in een half jaar tijd stroomden ongeveer 80 bewoners uit naar een andere AZC locatie of een woning. De Gemeente Breda kreeg van het Rijk de opgave om in 2025 378 statushouders een woning te geven. Het lukt de gemeente de laatste tijd die opgave te vervullen doordat er doorstroomlocaties en flexwoningen zijn gerealiseerd voor onder meer statushouders.”

“De bewoners volgen in het centrum voorinburgering programma's over de Nederlandse maatschappij en we bieden Nederlandse taallessen”, vervolgt Gelderland. “De meeste kinderen gaan

“Verder kijken we naar de afstanden tot het openbaar vervoer, scholen en winkels en beoordelen we de veiligheid en privacy van de locatie. Dit opvangcentrum ligt tegen de randweg van Breda, maar tegelijk dicht nabij tal van voorzieningen.”

‘We willen een goede buur zijn en kijken wat we voor elkaar kunnen betekenen. De interactie met de wijk is nodig en dat gaat goed, er is openheid en vertrouwen.’

- Lynda Gelderland



malige kantoor



‘De communicatie met alle partijen, zoals de omwonenden, de gemeente, de verhuurder en de aannemer, was open en verliep voorspoedig. We hebben met elkaar echt iets moois neergezet’

- Michel van Kollenburg, vastgoedregisseur COA

‘Deze locatie ligt zeer geschikt. Veel jongeren voetballen bij voetbalvereniging PCP aan de Lage Kant. Je hebt vlak bij ons centrum een bushalte richting de stad en op de fiets doe je er tien minuutjes over. We merken dat veel mensen erop uit trekken’

- Locatiemanager Lynda Gelderland



naar de nieuwkomersschool de Fontein hier in Heusdenhout, samen met kinderen van expats en arbeidsmigranten. Het is verbazingwekkend en mooi hoe snel ze de taal oppikken.”

De locatie is beschikbaar voor de komende tien jaar. Van Kollenburg: “De druk op de opvang is nog altijd heel hoog en we hebben nog altijd te weinig opvangplekken. Daarbij zijn veel van de opvangplaatsen die we nu landelijk hebben, tijdelijke noodopvanglocaties. Die zijn relatief duur

en hebben bovendien minder voorzieningen. We zijn dus om meerdere redenen heel blij met voor langere tijd beschikbare opvanglocaties voor opvang en begeleiding.”

Zodra de plannen voor het asielzoekerscentrum concreet werden, werd gestart met de participatie met omwonenden. Gelderland: “De eerste informatiebijeenkomsten voor de inwoners uit de wijk Heusdenhout hielden we 1,5 jaar geleden. De contacten verliepen positief.” ■

Van Kollenburg: “Omwonenden waren echt wel kritisch maar er werd op een open en nette manier met elkaar gecommuniceerd. De zorgen die er leefden, hebben we grotendeels kunnen wegnemen. Op de open avonden vier weken na de opening van het AZC sprak ik ook mensen uit de buurt die zeiden dat ze het fantastisch vonden en dat ze weinig van de opvang merkten.”

Gelderland: “Wijkbewoners doen vrijwilligerswerk zoals taallessen geven en ze organiseren activiteiten voor kinderen. Sommige bewoners zitten in de klankbordgroep. Die groep is de schakel tussen de buurt en onze locatie.

Fatma en haar familie ontvluchtte de burgeroorlog in Jemen

‘Ik wil een menselijk leven’



Met een bord heerlijk ruikend eten loop ik het terrein af van het COA asielzoekerscentrum aan de Heerbaan. Ik kreeg het van de familie die mij heel gastvrij ontving en hun verhaal wilde vertellen. De 26 jarige Fatma, haar twee dochtertjes van tweeënhalf en vier jaar en haar schoonouders vluchtten uit hun thuisland Jemen. Jemen verkeert in een humanitaire crisis. Oorzaak is de burgeroorlog tussen Houthi rebellen en de regering, die nu al een kleine tien jaar duurt.

Fatma: “We hebben ons land verlaten in april (2024) en we kwamen in juni (2024) in Ter Apel in Nederland aan. We verhuisden drie keer. Eerst naar Budel, toen naar Drachten en nu zijn we hier in Breda. We woonden in Ta’izz. In en rond onze stad zijn veel gevechten. De regering regeert volgens de Sharia. ik heb als vrouw in mijn thuisland een slechte positie zonder rechten. Onze kinderen krijgen geen goede educatie. Het is niet veilig voor de burgers. Als er al medische hulp is, dan is het voor ons niet te betalen.”

Haar zachte en vriendelijke manier van praten staat in een schril contrast met de afschuwelijke foto’s van thuis in Jemen die ze me laat zien. “Twee broers kwamen om tijdens een bombardement. Op deze foto’s zie je hen vlak na hun dood. Mijn schoonvader en -moeder kunnen er niet naar kijken. Op de foto’s zie je ook hoe kapot-geschoten de buurt is en mijn huis zelf. In Ta’izz, is zo goed alles verwoest. Daarom zijn we weggegaan.”

De familie is blij met hun huidige onderkomen.

Fatma’s dochtertje van vier gaat naar een basisschool dichtbij. Fatma: “Het is zeven minuten op de fiets, in Jemen zou ik nooit mogen fietsen. Toen ik hier kwam, zeiden ze tegen me dat ik het moest leren, en ik dacht ‘ik weet niet hoe’. Maar het is zo simpel.” Voor haar schoonvader die gewond raakte bij het bombardement waarbij zijn zoons omkwamen, is het Amphia ziekenhuis en het revalidatiecentrum dichtbij.

Hoe zie je je toekomst?

Een verlegen lachje. “Ik heb veel in gedachten voor mijn toekomst en voor ons gezin en mijn familie. Eerst wil ik de taal leren, omdat ik dan meer kan.” Thuis in Ta’izz

volgde Fatma twee universitaire opleidingen Engelse Taal. Ze werkte vervolgens een paar maanden als lerares. “Ik ben gestopt met mijn baan omdat veel mensen niet begrepen dat ik werkte en er kwaad van spraken. Mijn familie werd bang dat me iets zou gebeuren, en ze vroegen me om te stoppen.”

Hoe is het contact met de mensen in Breda?

Fatma: “Ik heb hier een vriendin! Ik ga bij haar op bezoek en drink koffie met haar en ik ontmoet hier mensen in de supermarkt en op straat.”

Fatma en haar kinderen en schoonouders verblijven sinds ruim een jaar in een asielzoekerscentrum en zijn in afwachting van een verblijfsvergunning. Haar schoonvader die docent chemie is: “We hebben ons BSN-nummer en zoeken werk. Het wachten op een verblijfsvergunning is heel spannend. Ik maak me zorgen over onze toekomst.” ■

In Jemen zijn door de burgeroorlog ruim 4,5 miljoen mensen op de vlucht; dat is ruim 14 procent van de bevolking (bron: Verenigde Naties). De meesten verblijven in vluchtelingenkampen in het eigen land. Enkele honderdduizenden vluchten naar het buitenland. Van de groep die naar Nederland komt krijgt 93 procent een positieve beslissing (bron Immigratie- en Naturalisatiedienst). Op 1 januari 2024 wonen er 3.777 mensen met een Jemenitische achtergrond in Nederland. ■

Bron: CBS





In de keuken in één van de appartementen



Foto Mariëtte Carstens COA



‘Ik wil me veilig en stabiel voelen en weten dat ik rechten heb en de wet aan mijn kant staat. We willen een nieuwe stap maken in ons leven, ons ontwikkelen. We willen zorgen voor een goede educatie en toekomst voor onze kinderen. We hopen op een huis en werk’

- Fatma





Het doet niet GGZ-achtig aan en we zitten niet ergens achter in een hoekje, wat vaak met GGZ locaties wel het geval is.

- Karina

De BuurtzorgT locatie zit in de rechterhoek van het witte gebouw.

Zonder lange wachtlijsten biedt BuurtzorgT specialistische behandeling aan mensen in hun eigen omgeving

“

‘Pittig, het vinden van een werklocatie was volledig nieuw voor me, deze locatie is goed toegankelijk, parkeren is vrij en er is voldoende privacy’

- Karina

'Zoektocht langs wijkcentra en kantoorverzamelgebouwen'

BuurtzorgT landt op de Takkebijsters

Na het starten van zorgteams in de Haagse Beemden en in het centrum heeft BuurtzorgT vanaf januari 2025 ook een team in Breda - Oost. De teams, van ieder zo'n vier tot zeven medewerkers, behandelen vanuit de Specialistische GGZ mensen met psychische problemen. "Dat doen we ambulante, we gaan bij de mensen thuis langs", vertelt Karina, sociaal psychiatrisch verpleegkundige van Team Breda - Oost. Antoinet, verpleegkundig specialist bij het team: "Je ziet meer van de context van iemand en dat helpt in de hulpverlening." Karina: "We kunnen op deze manier ook makkelijker hun naasten erbij betrekken."

Karina had het voortouw in het zoeken naar een locatie.

"Ik werkte al bij BuurtzorgT en toen we in Breda - Oost konden beginnen, ben ik het gaan organiseren. We zijn zelfsturend en regelen alles zelf, van werklocatie tot en met de samenstelling van het team en hoe we de hulpverlening doen. Natuurlijk werken we volgens behandelmethodes die bewezen effectief zijn. Wat we voor iemand inzetten, is helemaal aan onszelf." Antoinet was net gestart bij BuurtzorgT en kwam ook in het team. "Het klikte gelijk tussen ons. We zijn samen gaan werven en kregen Kathy en Evianne aan boord."

Toen het team 'stond', was het vinden van de werkruimte de volgende stap.

Karina: "We wilden per se een goed toegankelijke locatie met vrij parkeren, waar onze bezoekers voldoende privacy hebben vanaf het moment dat ze de entree binnenstappen en weer weggaan. En zo'n locatie moet ook binnen het budget passen en centraal in het stadsdeel liggen waar we werken. Ons team werkt in Belcrum, Doornbos-Linie, Brabantpark, Heusdenhout, Moleneind-oost, Hoogeind, Sportpark en Zandberg. We moeten ieder adres binnen 10 minuten kunnen bereiken. We doen de thuisbezoeken met een elektrische fiets."

Karina kreeg tips van collega's in de zorg en van wijkconsulenten

van de gemeente en woningbouwverenigingen over mogelijke locaties. "Veel ruimtes waren helaas te duur. Bij de buurtcentra waar we gingen kijken hadden ze geschikte ruimtes. Maar dan moesten we met cliënten, die van tijd tot tijd voor onderzoek langskomen, vanuit de centrale wachtruimte langs een horecagedeelte naar onze spreekruimte lopen. Een ander pand had helaas een wachtlijst. Daar konden we ruimte krijgen voor 2 keer 2 uur in de week."

TAKKEBIJSTERS

BOUWJAAR 1988 / ADRES TAKKEBIJSTERS 72 /
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR POLS BEHEER
B.V. / KANTOOR > DIENSTVERLENING IN DE ZORG



Kathy, Karina, Evianne en Antoinet met de elektrische 'dienstfiets' voor hun nieuwe stek.

Ook niet geschikt, omdat we op een vaste locatie 5 dagen in de week bereikbaar willen zijn, ook voor intercollegiaal overleg.”

“Uiteindelijk vonden we de ruimte aan de Takkebijsters. Eén kamer gebruiken we als teamkamer, de ander als onderzoek-/spreekkamer. De inrichting is een beetje Oosters met zachte kleuren. We huren van Black and White.”

Antoinet: “Het is een duurzaam gebouw, het dak ligt vol met zonnepanelen.”

Karina: “Dat past bij hun visie. De verhuurder wil graag huurders hebben die in het concept passen van gezondheid, duurzaamheid en milieubewust zijn. In het kennismakingsgesprek legden we ons werk en onze visie uit, en het bleek aan te sluiten.”

Het team is blij met elkaar en de manier waarop ze hun werk kunnen inrichten.

Karina: “Zonder lange wachtlijsten helpen we mensen in hun eigen vertrouwde omgeving. Binnen een redelijk korte tijdspanne van een jaar stromen mensen weer uit.”

Antoinet: “Het gaat erom dat je de krachten in de cliënt naar boven haalt. Dat je naast iemand gaat staan. We denken niet vanuit de klachten.”

De andere ondernemers in het pand doen bijna allemaal iets met lichaam en geest. Er is een verloskundigenpraktijk en er zijn praktijken voor intervisie, psychologie, coaching en ademwerk. Met een aantal zouden we kunnen samenwerken of naar elkaar doorverwijzen. Tijdens een netwerkborrel met de organisaties in het pand zijn de eerste lijntjes gelegd.

- Evianne

Evianne: “Die visie is de kracht van BuurtzorgT. En niet alleen die visie. Het werd al gezegd, wij zijn zelfsturend. We verdelen de rollen, kijken wat we nodig hebben en beslissen samen. Dat is ook het positieve van BuurtzorgT.”

Evianne: ‘Onze creativiteit wordt aangewakkerd en dat werkt ook door in ons werk met cliënten.’

BuurtzorgT is blij dat ze deze geschikte werklocatie hebben gevonden in hun werkgebied. ■

BUURTZORGT

Ieder BuurtzorgT team heeft een eigen werklocatie, dat centraal in het werkgebied ligt. Zo ook het nieuwe BuurtzorgT Team Breda - Oost.

Het team dat naast Karina en Antoinet ook verpleegkundig specialist Evianne en GGZ agoog Kathy als teamleden heeft, vond eind februari een geschikte ruimte op de Takkebijsters 72. Daar ging een zoektocht van ruim vijf maanden aan vooraf.

In de tijdelijke invulling van vastgoed bloeien mooie initiatieven. In de Witte Huisjes op het voormalig Seeligkazerneterrein aan de Fellenoordstraat streek niet alleen een groene broedplaats neer, ook diverse ondernemers benutten de Witte Huisjes in deze oase van rust midden in de stad. B'GAME in Chassé Carré is de hotspot voor startups in games. De toepassingen die ze maken vinden hun weg landelijk naar onderwijs, zorg, cultuur en andere sectoren, waar ze bijdragen aan vernieuwing en maatschappelijke impact. In het kantoor van de voormalige rechtbank aan de Fellenoordstraat hoek Zijlstraat werken 50 ondernemers. Een tijdelijke plek die voor sommige ondernemers een springplank is waar hun bedrijf kan groeien.

TIJDELIJK TERREIN VOOR ...

[On] Benut Breda / 79

PAG 80

50 ondernemers
in kantoor
voormalige
rechtbank

PAG 82

B'GAME
creative gaming
industrie

PAG 86

Witte Huisjes
thuis voor groene
broedplaats en
ondernemers

'We zijn er trots op dat we 50 ondernemers een goede werkomgeving geven aan de Fellenoordstraat'

De Gemeente Breda werd begin dit jaar (2025) eigenaar van het Seeligkazerne terrein. Dit deel van Breda wordt een gebied waar de Nieuwe Mark doorheen stroomt en het vijfde stadspark wordt ingericht. In de gebiedsvisie Gasthuisvelden staat de toekomstrichting.

In dat gebied, op de hoek Zijlstraat 5-9 en Fellenoordstraat 50 - 60A, in het kantoor in dienst van de voormalige rechtbank (circa 3.700 m²), huizen tijdelijk zo'n 50 ondernemers.

De bedoeling is het pand te transformeren naar woningen, is dat nog steeds zo?

Frenk Zagers, vastgoedbeheerder bij Maas-Jacobs: "Maas-Jacobs wil dit gebouw op termijn gaan ontwikkelen op een manier die past in de gebiedsvisie Gasthuisvelden van de gemeente. Dat zou wonen kunnen zijn. Wanneer en hoe die ontwikkeling gaat plaatsvinden, hangt samen met het uitwerken van de plannen door de gemeente."

"Op dit moment hebben we een goede tijdelijke invulling. We bieden zo'n 50 ondernemers een waardevolle werkplek, waar we ontzettend trots op zijn. Er is veel vraag naar dit soort ruimtes. Dat merken we aan de snelle invulling bij leegkomst. De snelle invulling is ook te danken aan onze vaste makelaar EQ Real Estate uit Breda. Zij helpen ons sinds 2019 met de verhuur. De lijntjes zijn kort en over de samenwerking zijn wij uitermate tevreden."

Is er veel onderhoud nodig?

"We vervingen in mei vorig jaar alle verlichting door LED en daarmee kwamen we in aanmerking voor energielabel C. Verder hebben we een aantal CV ketels vervangen, de Wifi verbeterd, geschilderd en nieuwe vloerbedekking gelegd. Het pand is voor de komende vier jaar helemaal up to date."

Wat voor huurders hebben jullie?

"We hebben een diverse mix aan huurders. Vluchtelingenwerk, NCB taalopleidingen,



VE Diensten Eindhoven, Festisquad en Goedzooi zijn de grotere gebruikers.

En daar omheen hebben we de ondernemers voor wie een unit van ongeveer 21 tot 40 vierkante meter voldoende is."

"We vinden het leuk dat ook maatschappelijke ondernemingen ons voor een werkplek weten te vinden. Dat maakt de mix in ons pand ook zo gevarieerd. Sinds kort zit de netwerkorganisatie Betrokken Ondernemers Breda hier, zij koppelen bedrijven aan maatschappelijke organisaties."

Waar let je op bij een mogelijk nieuwe huurder?

"We stellen niet heel veel voorwaarden. Het belangrijkste is dat we een leuke mix van gebruikers hebben. Naast bijvoorbeeld een creatieve ondernemer kan iemand zitten met een totaal ander bedrijf. Wie weet vullen ze elkaar aan en maken ze van elkaars dienstverlening gebruik."

Een aantal ondernemers groeit door naar een grotere kantoorruimte.

Sleeping agency is zo'n voorbeeld, zij begonnen in een ruimte van 21 vierkante met drie werknemers, verhuisden naar een groter eigen pand en hebben inmiddels twintig werknemers. En Bloesem Vintage dat nu op de Willemstraat een grote winkel heeft, begon hier in één unit. Het is fijn om deze ondernemers in een fijne omgeving hun werk te kunnen laten doen." ■



'Het is mooi om te zien dat de Fellenoordstraat een springplank kan zijn voor ondernemers'

- Frenk Zagers

KANTOORGEBOUW RECHTBANK

BOUWJAAR 1975 / ADRES FELLENOORDSTRAAT 50-64
ZIJLSTRAAT 5-9 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR
KRISMA VASTGOED B.V. / KANTOOR JUSTITIE > TIJDE-
LIJKE INVULLING VOOR ONDERNEMERS



NCB taalopleidingen in de Zijlstraat

NCB Opleidingen verzorgt door heel Nederland opleidingen in de Nederlandse taal. In de Zijlstraat heeft het een grote locatie waar veel mensen komen voor onder meer de inburgeringscursus. Op de foto staat docente Ivis met twee leerlingen.

Mitch Goedzooi Chagency

Nadat Goedzooi Chagency lange tijd werkruimte huurde in de Chasse Kazerne landde de Chagency hier in de Fellenoordstraat. De Chasse Kazerne is inmiddels getransformeerd naar Breda Botanique. Mitch: "We zitten hier sinds eind 2020. Wij zijn Goedzooi, een Chagency. Omdat we geloven dat de wereld beter, mooier, vriendelijker en liefdevoller kan, proberen we dat met Doeliefde te veranderen. Dat doen we met verhalen, want die hebben veranderkracht. We werken voor scholen, stichtingen, overheden en soms ook voor commerciële bedrijven ;). "Goedzooi zit op de derde etage, dat is echt onze speeltuin. We kunnen en mogen alles. We begonnen hier met z'n vijven, nu zijn we met tien. We kozen voor de Fellenoord omdat het 450 vierkante meter is en we er echt onze eigen speeltuin van konden maken. Het moet voelen als een creatieve huiskamer. Dat is denken we gelukt!"



Architect Ton van Beek [D][B] Architectuur en Buitenruimte

"Ik heb hier twee units die ik samen met Architectuurstudio Breda huur. Het vinden was een beetje een kip ei verhaal. Op verzoek van Maas-Jacobs deed ik een onderzoek, en zo hoorde ik dat hier tijdelijk werkruimte te huur was. De reuring die er is met alle andere creatieve ondernemers die hier zitten, is top. Wij ontwerpen op het snijvlak van de publieke ruimte en architectuur omdat die twee samenhangen. Een uitnodigende buitenruimte versterkt de functionaliteit van een gebouw en vice versa." "Samen met Architectuurstudio Breda werken wij nu bijvoorbeeld aan een stedenbouwkundige inpassing voor groene woningbouw en herbestemmingen van kantoren naar woningen in Roosendaal."

B'GAME



We hebben behoefte aan ruimte om te groeien, om te maken en om samen te werken'

- Community Manager Laura de Looff

Carré Chassé is thuishaven van incubator B'GAME

Carré Chassé aan het Chasséveld krijgt nieuw leven als creatieve broedplaats. Sinds het vertrek van grote huurders zoals het politieteam Breda-Markdal, hebben eigenaren Synchron en Heijmans het gebouw tijdelijk opengesteld voor creatieve bedrijven, makers en organisatoren van exposities en voorstellingen. In afwachting van de ontwikkeling van het Chassékwartier als onderdeel van 'Breda Centrum Oost - podium aan je voeten', fungeert het pand nu als dynamische plek voor talent en experiment, met de incubator B'GAME als nieuwe kernspeler.

B'GAME, incubator voor startups in serious games, entertainment games en electric sports, zit vanaf november 2024 in Carré Chassé. In tien studio's werken creatieve ondernemers aan de volgende generatie games. De toepassingen vinden hun weg naar onderwijs, zorg, cultuur en andere Bredase sectoren, waar ze bijdragen aan vernieuwing en maatschappelijke impact.

Community manager Laura de Looff: "De Gemeente Breda heeft dit echt mogelijk gemaakt samen met onder andere de Provincie Noord-Brabant. We bouwen hier aan dé plek voor gaming in Nederland en daarbuiten.

Samen met Bredase sterke opleidingen zoals Breda University, Avans en Curio, en de hier gevestigde studio's, groeit hier een ecosysteem waar creativiteit, ondernemerschap en technologie samenkomen."

Afgestudeerde Mbo- en Hbo studenten ruilen na hun afstuderen Breda nog te vaak in voor een andere woon- en werkplaats. Daardoor vertrekt veel talent en kennis uit de stad. Incubator B'GAME is één van de initiatieven om Breda aantrekkelijk te houden voor (startende) ondernemers.



Hoe kwamen jullie bij deze locatie?

"Hij past perfect bij de fase waarin we zitten. Andere plekken misten net dát; óf te weinig creativiteit, óf onvoldoende vierkante meters, óf de huur was niet haalbaar."

"Hier klopt alles. We hebben wat kleine aanpassingen gedaan aan de studioruimtes. De rest vulden de huurders zelf in. Onze etage heeft ruimte voor twaalf studio's, waarvan er nu tien bezet zijn. In het atrium organiseren we showcases, netwerkbijeenkomsten en bijvoorbeeld electric sport events."

CARRÉ CHASSÉ

BOUWJAAR 1980 / ADRES CHASSÉVELD 3-13 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR CHASSÉ BEHEER B.V. / LEEG > CREATIEVE HOTSPOT

Incubator B'GAME brengt veelbelovende startup Metaverse Solutions dichterbij zijn bedrijfsdoelen

Tijdens zijn opleiding International Business en Commerciële Economie met een minor Gedrag constateerde Nikesh Mandrekar dat de studievoorzichting door Mbo - en Hbo scholen niet aansluit bij wat jongeren en ook volwassenen nodig hebben om een studie te kiezen die bij ze past. De beleving ontbreekt.

Nikesh's ervaringen en opleiding brachten hem op het idee om een serious game te maken die én informatie én beleving in zich heeft, zodat jongeren en zij-instromers de juiste studiekeuze kunnen maken. Hij en Cas Geven startten in september 2024 hun bedrijf Metaverse Solutions. Metaverse staat voor toepassingen in Extended Reality (XR,) een verzamelnaam voor de technologieën augmented reality, virtual reality en mixed reality, een combinatie van de fysieke en virtuele wereld.

Nikesh: "De eerste serious game voor beroepsoriëntatie en studiekeuze ontwikkelden we voor de ouderen- en algemene ziekenhuiszorg en specifiek voor de kinderverpleegkundige."

"De game brengt je in een virtuele zorgomgeving waar je eenvoudige en moeilijke opdrachten uitvoert. Van bijvoorbeeld een patiënt een glas water geven tot en met het helpen van een patiënt met ademhalingsproblemen. Hoe iemand die oefeningen uitvoert zegt iets over zijn beroepshouding en probleemoplossend vermogen"

"Voor de technische sector werken we samen met mensen met praktijkervaring in installatietechniek. We maken een virtueel huis waar leerlingen installatietechnische problemen oplossen en werken aan soft skills zoals klantcontact."



'De verhuizing naar B'GAME heeft ons veel opgeleverd. De interesse voor de toepassingen van onze game is groot en we komen in contact met interessante relaties.'

- Nikesh Mandrekar

"Een volgende stap in de games die we willen ontwikkelen is de begeleiding tijdens de studie, bijvoorbeeld het digitaal oefenen van situaties. Daarmee ontzorgen we stagebegeleiders van school en de stagebegeleiders op de werkplek zelf."

"Bij de start van Metaverse Solutions werkten we vanuit Weert, Limburg. We groeiden snel en het vinden van medewerkers was moeilijk. Ik kwam via LinkedIn in gesprek met de Gemeente Breda. Hij vertelde over bij B'GAME. We zijn gaan kijken en het was 1+1 = 3."

"B'GAME faciliteert ons goed. B'GAME brengt ons gericht in contact met relevante bedrijven en relaties. In deze regio vonden we heel makkelijk medewerkers, we zijn nu met zijn negenen. We hebben goede connecties met de Gemeente Breda en met de BUAS. We denken met Avans mee over een serious game minor. We leggen makkelijk connecties met België. We zijn in gesprek met gemeentes, uitzendorganisatie en zorgorganisaties in de regio Breda en met de branche organisatie voor installatietechniek. B'GAME is een goede plek om klanten te ontvangen en uitstekend bereikbaar."



Nikesh Mandrekar



Ruimte bij B'GAME



INDIGO Business Event R'dam mei 2025. Foto: Fotobrigade jansen



‘Tijdens de events die we regelmatig organiseren, ontmoeten de studio’s mensen uit de industrie en investeerders, of mensen die vaardigheden beheersen waar de studio’s zelf minder goed in zijn, bijvoorbeeld ontwerpen of coderen.’

- Laura de Looft

“Daarnaast heeft ook de Stichting BLAST de ruimte gebruikt en zal ook een expositie van BredaPhoto hier in 2026 neerstrijken.”
 “Verder hebben we twee vergaderruimtes en één play- en testruimte. Ontwikkelaars testen hier hun product, vaak met mensen van buitenaf want zij kijken onbevooroordeeld. Verder trainen de ontwikkelaars hier. Net zoals atleten fysiek trainen, trainen zij digitaal met elkaar. En ook niet onbelangrijk, de locatie is goed bereikbaar.”

Wat biedt B’GAME nog meer dan de ruimtes?

Laura: “De studio’s inspireren elkaar. En wij helpen ze met het ontwikkelen van een netwerk, het vergroten van hun zichtbaarheid en het vinden van ingangen in de game industrie.”

Waarom zijn investeerders zo belangrijk?

Wat kost het maken van games?

“Kleinere independent games vergen al snel een investering van enkele tonnen. Voor middelgrote AA-titels loopt dat op tot rond een miljoen, terwijl Triple A-games in de miljoenen euro’s kosten. Die bedragen zijn logisch als je bedenkt dat de ontwikkeling van zelfs een independent game vaak drie tot vier jaar duurt. Publishers spelen hierin een cruciale rol. Ze financieren een groot deel van de ontwikkeling, begeleiden het productieproces, zorgen voor zichtbaarheid via marketing campagnes, en brengen de game op de juiste platforms. Zonder publisher is het voor veel studio’s bijna onmogelijk om een breed publiek te bereiken en hun game succesvol in de markt te zetten.”

“Er gebeurt veel in B’GAME. Ons ecosysteem is volop in ontwikkeling en de energie is voelbaar – zowel online als offline. We zien en hopen dat we op deze manier echt een waardevolle bijdrage leveren aan de groei van Games & Creative Tech, in Breda en daarbuiten.” ■



INDIGO Business Event R'dam mei 2025. Foto: Fotobrigade jansen



INDIGO Business Event R'dam mei 2025. Foto: Fotobrigade jansen

Zonder talent geen toekomst!

'Juist daarom zetten we in Breda heel erg in op het behoud van talent. Juist in de sectoren van de toekomst en de sectoren waar Breda zowel op onderwijsvlak als economisch sterk is, Toegepaste Technologie en Creativiteit.

En dat loont, maar biedt ook uitdagingen:

- 1. Jaarlijks blijven veel meer studenten in Breda hangen na hun studie dan er vertrekken (Braingain): 330 mbo'ers & 500 hbo'ers!*
- 2. De Braingain voor Toegepaste Technologie en Creativiteit is bovengemiddeld. Met 251% voor Creatieve opleidingen en banen en zelfs met 597% voor het Gamecluster.*
- 3. Maar niet alleen maar goed nieuws. Relatief veel studenten trekken na hun studie naar de Randstad. Zo gaat 20% van de hbo afgestudeerden naar Amsterdam.*
- 4. Voor die laatste groep moeten we een aantrekkelijker perspectief bieden, zodat ze blijven.*



Dat betekent goede arbeidsmarktkansen en door-groeimogelijkheden, een bruisende stad met een sterk cultureel aanbod en betaalbare huisvesting!'

Wethouder Arjen van Drunen over de noodzaak talent in Breda te houden

Breda Centrum Oost, podium aan je voeten

Centrum Oost, direct ten oosten van de binnenstad, is een gebied waar grootstedelijke functies en bijzondere gebouwen een plek hebben. De meeste inwoners van Breda kennen het gebied goed en brengen er wel eens een bezoek aan: om naar de bioscoop te gaan, het theater, een festival, om een rijbewijs af te halen op het stadskantoor of gewoon om er te parkeren.

Doordat Breda de komende jaren blijft groeien, zullen ook de voorzieningen in de stad moeten meegroeien. Breda ondergaat een schaa sprong en met de gebiedsprogramma's CrossMark / 't Zoet en Gasthuisvelden gaat Breda Centrum Oost hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

De herontwikkeling van Centrum Oost gaat bijdragen aan de stedelijke ambities van Breda. Een 'cultuur- & leisure profiel' vormt de basis. Een levendig, dynamisch milieu waar interactie, ontmoeten en ontspannen centraal staan. Dé plek straks waar in hartje Breda, tussen het Singelpark en de historische stad, op loopafstand van het Valkenbergpark en het station op een nieuwe stadse manier kan worden gewoond, gewinkeld en gewerkt. En daarnaast een omgeving met cultuur, ontspanning en stedelijke reuring.

Het programma voor Breda Centrum Oost omvat verschillende herontwikkelingsprojecten, zoals de ontwikkeling van Post Breda, Central Park 076, herinrichting van de Vlaszak, de herbestemming van De Koepel en de transformatie van parkeerplaats



Achter de Lange Stallen. Deelprojecten zijn in ontwikkeling en er vinden haalbaarheidsstudies plaats. En in de tussentijd heeft het bestaande vastgoed mooie tijdelijke invullingen zoals B'GAME, CP12 en een informatiecentrum met meerwaarde voor de stad.

Groene Broedplaats in Witte Huisjes Fellenoord

'Iedereen die iets wil doen met groen, water en biodiversiteit, is hier welkom'

Aan de kopse kant van de Witte Huisjes heeft de Groene Broedplaats in mei 2025 zijn intrek genomen. De Groene Broedplaats is dé doe en ontmoetingsplek voor inwoners die zich sterk maken voor een groene stad. Hier komen ze samen en maken ze plannen om de titel 'National Park City' waar te maken: 'maak Breda groener, gezonder en wilder'. "We verwachten dat we vanaf september 2025 echt kunnen zeggen, we zitten hier, dit is ons clubhuis en kom ook meedoen."

Ingeborg Hoevenaars, team Wijkzaken Gemeente Breda, zorgt energiek en enthousiast dat alles goed loopt in de Groene Broedplaats. "We bouwen een community. We beginnen samen met de mensen van de community 'Stad in een Park', zij hebben ambassadeurs in de wijken. Met twaalf van hen hebben we hier geklust zodat het een fijne plek wordt om naar toe te komen. Daarna gaan we mensen actief benaderen, bijvoorbeeld een groene ondernemer die groene daken maakt en zijn kennis wil delen. En de diverse natuurclubs die zich inzetten voor Breda en omgeving"

"Dit is een groene broedplaats van alle partijen die zich in willen zetten om de stad te vergroenen, zowel in je eigen achtertuin als in de openbare ruimte. Heb je zelf een idee voor 'Breda stad in een Park' of ben je lid van een vereniging? Kom hiernaartoe!"

De Groene Broedplaats zit op de nummers 150 en 152 van de Fellenoordstraat in de Witte Huisjes. "We hebben de ruimte van zes huisjes bij elkaar. Het was al eerder verbouwd tot één

grote ruimte voor de administratie van Defensie. Van de vaste bewoners hier hoorden we dat er al meer dan 30 jaar niets meer aan is gedaan."

'Toen we met collega's hier gingen kijken, schrokken sommigen wel van de staat van de huisjes'

Het interieur was uitgevoerd in de typisch bruine tinten van de jaren 80. Het behang hing los en had lichte plekken waar mogelijk prikborden met dienstschema's en jaarkalenders aan de muren hingen. Wanden vertoonden vochtplekken.

"De afdeling Vastgoed van de gemeente nam de basistaken voor zijn rekening, bijvoorbeeld dat de verwarming werkt en de elektra veilig is."

"Ze maakten het ook water- en winddicht. Lekkages aan de daken zijn gerepareerd en delen van de goten zijn vervangen. Het gras aan de voorzijde is geëgaliseerd en de fietspaden zijn beter aangelegd. Voor de binnenzijde zijn wij echt aan zet."



'Wat we hier gaan doen zal gaan groeien! Met een ecologische zone krijgen we een beetje wilde natuur in de stad'

- Ingeborg Hoevenaars



Ingeborg: 'Iedereen die iets met groen wil, is hier welkom!'

"We knappen het zo circulair mogelijk op. Het keukenblok komt bijvoorbeeld uit het voormalige belastingkantoor, net zoals de ledverlichting en de laminaatvloer. Voor de vloer hebben we ook oude tapijttegels van de gemeente kunnen regelen."

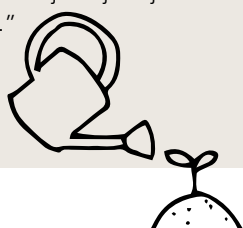
"We zitten natuurlijk op een prachtige plek bedoeld voor iedereen in de stad, maar wel degelijk ook met de link naar de wijk Fellenoord, zodat de wijk ook mee gaat profiteren van de ontwikkeling van het park. En dat de kinderen hier buiten kunnen spelen, en mensen die iets met de vergroening in hun wijk willen doen, heel makkelijk hiernaartoe komen."

"De Tuinplanten Kringloop die nu bij het oude Belastingkantoor zit, komt hiernaartoe."

"Het is een buurtproject waar mensen plantjes kunnen ophalen en brengen."

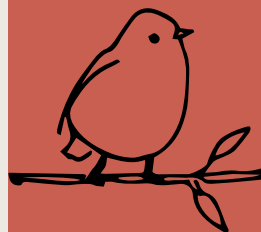
"Aan de achterzijde van de Witte Huisjes die op de Vredenburgsingel uitkomt, maken we een ecologische verbindingszone waar diertjes, beestjes en planten kunnen groeien, in en naast het water. Aan de andere zijde bouwen collega's van ecologie een Natuurlab met een milieu-educatieve ruimte."

"Het opknappen hebben we kamer voor kamer gedaan. Iedere kamer kreeg een thema over groen en milieu, bijvoorbeeld over klimaatadaptatie. Buiten hebben we bakken met groen en boompjes gekregen." ■





Het deel van de Witte Huisjes waar de Groene Broedplaats zit



Breda is National Park City:
de eerste in Nederland én de EU!

**‘Internationale erkenning voor een stad
waar natuur en stedelijk leven hand in
hand gaan’**

Joost Barendrecht, voorzitter van de stichting Breda Stad in een Park, bij de bekendmaking van de erkenning: “Deze titel is een opsteker voor de vele bewoners, ondernemers en organisaties die zich al inzetten om Breda te vergroenen en het inspireert om meer inwoners enthousiast te maken.”



De wethouders Peter Bakker (klimaat en natuurontwikkeling) en Jeroen Bruijns (openbare ruimte) spraken ook enthousiast over de inspirerende toekenning en het belang van groen in een groeiende stad. Joost Barendrecht en de wethouders reageerden hiermee op de erkenning van Breda voor de titel ‘National Park City - Breda’ toegekend door de wereldwijde ‘groenbeweging’ National Park City Foundation uit Londen. Breda mag de titel sinds 20 mei 2025 officieel voeren.

www.bredastadineenpark.com
www.bredanationalparkcity.nl



Foto Stadsarchief D1304

Terrein Seeligkazerne, linksboven op de achtergrond de Witte Huisjes, datering tussen 1882 en 1900



Schietoefening bij de Veld Artillerie.

Foto Stadsarchief A0861

Exercitie door Korps Rijdende Artillerie (te oordelen naar de hoogte en grootte van de berenmuts) met getrokken kanonnen op terrein van Kazerne veldartillerie

Na de ontmanteling van de vesting vanaf 1870 werd het terrein rond de Gasthuisvelden aan het Ministerie van Oorlog toegewezen. Die bouwde hier huisvesting voor de Veldartillerie genaamd Kazerne veldartillerie.

Het Derde Regiment Veldartillerie was tot 1940 de hoofdbewoner van de kazerne die rond 1881 in gebruik was. Door de aanleg van de Fellenoordstraat in 1878 was het terrein in een noordelijk en zuidelijk gedeelte gesplitst. Het noordelijke was in gebruik voor met name gebouwen; het zuidelijk voor exercitieterrein. De grootte van dit zuidelijke gedeelte werd verkleind door de bouw van 13 onderofficierswoningen, de zgn. Witte Huisjes, gebouwd in 1882 (vermoedelijk te zien links op de gravure). Sinds 1934 ging het complex Seeligkazerne heten. ■

Bron: Stadsarchief Breda

Witte Huisjes in het toekomstige 5^e stadspark van Breda tijdelijk in gebruik door ondernemers

Ondernemen in een oase van rust

Met hun witgepleisterde muren, zadeldaken met dakkapellen en geprofileerde goten zien de Witte Huisjes aan de Fellenoordstraat er pittoresk, bijna idyllisch uit. Ze liggen aan wat eerst het exercitieterrein van de Seeligkazerne was. De huisjes, veertien in totaal, zijn in 1889 gebouwd als woningen voor onderofficieren en hun familie. Over het gras voor de woningen, waar ooit militairen exercities deden, paraderen nu snaterende ganzen. Konijnen huppelen weg en een kat loert naar een prooi. Geluiden van het drukke stadsverkeer dringen nauwelijks door. Vier huisjes zijn bewoond. Negen huisjes zijn het tijdelijke domein van ondernemers. Ook de Groene Broedplaats trok onlangs in de Witte Huisjes.

Half 2024 kocht de Gemeente Breda het terrein inclusief de Witte Huisjes van Defensie. De gemeente heeft plannen om Seelig-zuid, zoals het terrein wordt genoemd, samen met De Teruggave (het voormalig belastingkantoor aan de Gasthuisvelden) te ontwikkelen naar woningbouw met het vijfde stadspark waar het water van de Nieuwe Mark door heen zal stromen en zal uitmonden in de Marksingel. Een startdatum voor alle plannen is nog niet bekend.

Eind 2024 gaf de Gemeente Breda aan Gapph Vastgoedbeheer de opdracht om de negen niet bewoonde huisjes te beheren. Joey Eikemans vaste contactpersoon vanuit Gapph, licht het toe.



Onderneemster Myrthe en Joey van Gapph in de achtertuin bij Myrthe

“

‘Onze missie is helder; we geven leegstaand vastgoed tijdelijk een waardevolle functie. Dat doen we door mensen een tijdelijk thuis of ondernemers een inspirerende werkplek te bieden.’

- Joey Eikemans, Gapph

“We houden panden in gebruik, we voorkomen leegstandsrisico's en we voegen samen met opdrachtgevers maatschappelijke waarde toe.”

“Naast het tijdelijk huisvesten van bewoners en ondernemers bieden we als Gapph aanvullende diensten die bijdragen aan het veilig, duurzaam en verantwoord beheren van leegstaand vastgoed. Denk aan advies over verzekeringen bij leegstand, want soms daalt de verzekeringspremie bij goed leegstandsbeheer, en het inzetten van beveiligingsmaatregelen. Ook helpen we eigenaren met energieadvies en het tijdelijk benutten van ongebruikte ruimtes, zoals parkeerplaatsen. Zo zorgen we ervoor dat vastgoed niet alleen beschermd blijft, maar ook maatschappelijk en economisch van waarde is.”

“Onze opdracht van de gemeente voor de Witte Huisjes was specifiek het zoeken van ondernemers die tijdelijk in een huisje hun bedrijf wilden vestigen. We plaatsten online oproepen.

Ondernemers met belangstelling voor de Witte Huisjes spraken met de gemeente.” “Bij een positief verloop en een positieve uitkomst van onze intake en bedrijfscheck, hebben we hun een huisje aangeboden. De ondernemers die hier huren, hebben heel verschillende achtergronden. Sommigen zijn psycholoog of hebben een holistische praktijk voor gezondheid, anderen hebben een beroep zoals edelsmid. Het is erg divers.”

“Onze rol stopt niet bij de sleuteloverdracht. Nu de ondernemers erin zitten, zorg ik ervoor dat alles goed gaat. Elke twee maanden kom ik langs en check of het gebruik verloopt zoals afgesproken. Ik controleer zaken als de brandbeveiliging en de Cv-installatie. Zijn er tussendoor vragen dan kunnen de huurders altijd contact met me opnemen. En als het nodig is overleg ik met de gemeente.”

“Bij de start hebben we met de gemeente en alle ondernemers een ‘Gapph together’ moment gehad om kennis te maken. Iedereen kon vragen stellen aan de gemeente en aan ons en de ondernemers leerden elkaar kennen.”

“We zijn erg blij met dit soort mooie opdrachten van de gemeente. We brengen ondernemers bij elkaar en helpen ze met hun onderneming. De huisjes staan niet leeg én ze zijn een mooie, tijdelijke aanvulling op werkruimtes voor ondernemers in Breda.” ■

Huurder Myrthe Koppelaar: “Ik zit hier met mijn bureau in grafisch ontwerp en brandmanagement. Het contact met Gapph verloopt soepel, als er iets is kan ik Joey appen en hij pakt het vervolgens direct op. Gapph is een ‘menselijke’ organisatie, heel prettig.”

“Ik werk voor verschillende bedrijven in Breda, zoals NAC en het Maczek Memorial, maar ook voor internationale klanten. Via een ondernemer uit het Broodfonds waar ik lid van ben, werd ik getipt over deze locatie. Helaas bleek toen ik belde dat alle huisjes al vergeben waren. Maar een dag later kreeg ik een telefoontje van Joey - er was onverwacht een plek vrijgekomen, of ik me alsnog wilde inschrijven.”

“Deze ruimte is echt geweldig, na de bezichtiging dacht ik, dit kan niet waar zijn dat ik hier kan gaan zitten! Het voelt huiselijk, tijdens mijn werk ben ik eigenlijk gewoon thuis. Het inspireert veel meer dan een kantoorpand met systeemplafonds en TL verlichting. De huisjes liggen in een groene omgeving en je hoort de hele dag de vogels zingen. Er zijn zelfs plannen om achter de huisjes een ecologische zone in te richten.”

“Het is trouwens heel toevallig, vorig jaar werkte ik aan projecten rond de bevrijding van Breda, en nu zit ik zelf op een voormalig defensieterrein.” ■

De voorbeelden van onze Brabantse burenspreken weer tot de verbeelding.

Van de Tramkade in 's-Hertogenbosch hebben ondernemers in tien jaar tijdelijkheid een bloeiende broedplaats gemaakt. De huidige ondernemers zijn bondgenoten en potentiële ontwikkelaars voor een duurzame doorontwikkeling van de Tramkade. Identiteit is leidend en commercie voert niet de boventoon.

In hartje centrum in Tilburg werd een vervallen fabriekje getransformeerd naar een licht woonhuis.

In Helmond werd van de versteende omgeving rondom de watertoren een park gemaakt en in Eindhoven staat het voormalig luchthavengebouw in de spotlights.

Transformaties bij Brabantse buren

PAG 92

Wonen en werken
onder sheddaken in
de Tilburgse
binnenstad

PAG 94

Lunchroom
Echt Welschap in
voormalig
luchthavengebouw
Eindhoven

PAG 96

's-Hertogenbosch
doorontwikkeling
Tramkade met
eindgebruiker
op nr. 1

PAG 100

Helmond
transformeert een
parkeerplaats
naar een park



Foto's Daily Catch

Leerfabriek getransformeerd naar woon- en werkruimten

Wonen onder sheddaken in de Tilburgse binnenstad

In de Lange Nieuwstraat, pal achter de Spoorzone in het centrum van Tilburg, ligt een verborgen parel. Niets van het stadsrumoer dringt hier door. Aerde Borgert Architecten transformeerde de voormalige leerfabriek die er staat naar twee woningen en een bedrijfsruimte. Architect Elles Borgert: "Het is bijzonder dat je op zo'n plek midden in de bedrijvige Spoorzone in zoveel rust kunt wonen en in de tuin alleen maar de vogels hoort fluiten."

Het pand uit vermoedelijk 1913 deed dienst als smederij. In 1949 kreeg het een extra werkplaats en begon de Noord-Brabantse Lederwaren Fabriek er een leerlooierij.

"In 2015 vroeg de toenmalige eigenaar ons een ontwerp voor atelierwoningen te maken. Het fabriekje stond leeg en was al erg vervallen. De atelierwoningen gingen helaas niet door. In 2018 werden we opnieuw gevraagd door de huidige eigenaren, deze keer om een ontwerp te maken voor een woning met gastenverblijf."

Door het leerlooien was de grond vervuild. "Het saneren zou een grote kostenpost zijn. Doordat het hele perceel bebouwd is konden we de bodem met rust laten. We ontwierpen een 'doos in doos' constructie met een nieuwe geïsoleerde vloer op de bestaande vloer. Op die manier bleef de vervuiling 'gevangen' en was saneren niet nodig."

"Het pand is aan drie zijden ingesloten. We hebben geen nieuwe gevelopeningen gemaakt, alleen de bestaande openingen benut. Om daglicht en zicht naar



buiten te realiseren stelden we voor om het dak van de later aangebouwde werkplaats te verwijderen en de ontstane open ruimte in te richten als buitenruimte. De stalen balken van de werkplaats bleven behouden. Landschapsarchitect Steven Boink creëerde op de betonnen vloer van de nu open ruimte een patiotuin. Dat bleek een hele uitdaging. Hij en interieurontwerper Mayke Brouwers zorgden er samen voor dat de lijnen van de tuin en de leefruimte in elkaar overlopen."

"We hebben de industriële sfeer versterkt door het contrast tussen oud en nieuw op te zoeken. De indeling is strak en modern, de toegepaste materialen juist ambachtelijk en ruw. We hebben er bewust voor gekozen om niet overal verdiepingvloeren te plaatsen, zodat de 6,5 meter hoogte ervaren wordt en het noorderlicht via de sheddaken in de leefruimten binnenvalt."

"De rode bakstenengevels, die deels met een laag cement waren bedekt, werden schoongemaakt en aan de binnenzijde

'Het is bewonderingswaardig dat de eigenaren het risico namen om deze vervallen fabriek te laten transformeren en ondanks de complexiteit zijn blijven geloven in dit bijzondere project'

geïsoleerd dankzij de 'doos in doos' constructie. De originele sheddaken waren helaas te vervallen om te behouden. Er zijn nieuwe geïsoleerde sheddaken met lichtstraten met dezelfde afmetingen teruggeplaatst. Op de zuidzijde ervan zijn zonnepanelen geplaatst voor de energievoorziening van de warmtepomp.

"HAWEE Bouw was verantwoordelijk voor de uitvoering. Een heel kundige partij, die vaker aan industrieel en monumentaal erfgoed werkt en begrijpt dat je niet meteen overal met de sloophamer doorheen moet, maar eerst met beleid kijkt wat intact kan blijven. We werken vaker met hen en vormen dan een bouwteam, waarin ieder zijn of haar professionele rol oppakt. Begin 2020 is er gestart met de uitvoering en in 2021 is het project opgeleverd."

"Volgens de eerste plannen zouden we een woning en een gastenverblijf ontwerpen. Gedurende het ontwerpproces kwam het gastenverblijf te

vervallen en werd deze ruimte ingezet als kantoorruimte voor het eigen bedrijf van de opdrachtgevers."

"Ondertussen stegen de bouwkosten zo snel dat het project op losse schroeven kwam te staan. Bij nieuwbouw is een bezuinigingsoptie om minder meters te bouwen. Bij een transformatie van een bestaand pand is de omvang een gegeven en daar kun je niet op bezuinigen."

"We hebben toen voorgesteld een tweede woning in het bestaande pand toe te voegen. Met de opbrengst uit de verkoop ervan zouden de extra bouwkosten te financieren zijn. De opdrachtgevers stemden ermee in. Het langgerekte pand is ingedeeld met twee woningen en daartussen een bedrijfsruimte."

"We zijn er trots op dat we dit karakteristieke, industriële pand hebben kunnen behouden en transformeren tot twee unieke stadswoningen met rustige, serene patiotuinen, midden in de bedrijvige Spoorzone." ■



Foto Aerde Borgert Architecten



Luchthavengebouw Welschap in Eindhoven werd 11 mei 1935 geopend. Het initiatief voor de luchthaven lag voor een belangrijk deel bij Anton Philips. Behalve dat hij persoonlijk veel interesse in de luchtvaart had, zou een vliegveld 'om de hoek' het internationaal zakendoen nog makkelijker maken.

Architect Dirk Roosenburg ontwierp het luchthavengebouw en gaf het een lichte en open indeling met grote raampartijen met stalen kozijnen. Het gebouw is inmiddels een Rijksmonument.



“

‘Het gebouw is van ver gekomen. Regen en wind hadden tien jaar lang vrij spel gehad.’

- Architect Jan van den Burg, over de transformatie eind jaren 90

Anton Philips lobbyde voor
Eindhovens Vliegveld Welschap

Lunchroom Echt Welschap gevestigd in voormalig monumentaal luchthavengebouw

Het luchthavengebouw Welschap bleef dienst doen tot de opening van Eindhoven Airport in 1984, dat een paar kilometer verderop werd gebouwd. Daarna stond Welschap jaren leeg en raakte het in verval.

Eind jaren 90 kwam daar verandering in. Rond Welschap werd de nieuwbouwwijk Meerhoven gebouwd, een Vinexwijk met ruim 5.000 woningen voor ruim 13.000 inwoners. De gemeente Eindhoven besloot dat het luchthavengebouw geknipt was als informatiecentrum voor de nieuwe wijk. Samen met Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus kring Zuid Oost schreef de gemeente een prijsvraag voor de herbestemming uit.

De Eindhovense architect Jan van den Burg won. In zijn plan ging hij uit van herstel en reconstructie van de oorspronkelijke opzet van het luchthavengebouw. Hij wilde het gebouw ingrijpend verduurzamen zonder de glasgevels te veranderen.

De nadelen van enkel glas werden onder meer gecompenseerd door isolatie van de daken, de aanleg van laagtemperatuur vloerverwarming, energiezuinige verlichting en aansluiting op de stadsverwarming. Ventilatoren en verwarmingspompen kregen een toerenregeling zodat de capaciteit continu op de vraag kan worden aangepast. De vloerverwarming werd aangevuld met ribbenbuisverwarming om de grootste koudeval bij het glas weg te nemen.

Bijzonder is dat voor toiletspoeling het luchthavengebouw is aangesloten op het grijswatersysteem van nieuwbouwwijk Meerhoven. Het water voor de spoeling komt uit het Beatrixkanaal. Regenwater wordt geloosd op een wadi in de buurt, waar het regenwater in de bodem infiltreert. Bodemverdroging en overbelasting van het rioolsysteem worden hiermee tegengegaan.

De transformatie werd waar het kon circulair uitgevoerd. Oude materialen uit het luchthavengebouw werden hergebruikt, aangevuld met materiaal uit een ander door Roosenburg ontworpen en inmiddels gesloopt gebouw.

Met de voltooiing van het grootste deel van de wijk Meerhoven (er wordt nog steeds gebouwd) kreeg het luchthavengebouw een nieuwe toekomst. Voorafgaand aan de transformatie was al vastgelegd dat het gebouw als het als infocentrum niet meer nodig was, een openbare functie zou houden.

Hanny Arens kocht het pand in 2011. In de ene vleugel is het kantoor van haar bedrijf Bedandbreakfast gevestigd. In de andere vleugel opende ze de lunchroom Echt Welschap.

Arens: "In 2016 ben ik begonnen met de inrichting en in 2017 was de opening. De ruimte was helemaal leeg. We hebben een nieuwe vloer erin gelegd. Er werden een spoelkeuken, een keuken en een bar geplaatst. We vroegen vergunning aan om voor de afzuigingen de oude voedselliftschacht te mogen gebruiken, zodat die uit het zicht bleven.

"Voor het interieur werkten we samen met architect Mehdi le Mair van King Kongs Interiors, het interieur is gebouwd door Paul Theuws Interieur."

Hanny Arens beschikt over veel items uit het luchtvaartarchief van de bekende luchtvaartdeskundige Ary Ceelen. Veel ervan komt terug in het interieur.

"Ceelen zorgde ervoor dat het een Rijksmonument werd. Echt Welschap trekt veel mensen die afkomen op het verhaal, ook jonge mensen komen hier graag. En bezoekers mogen in de oude luchtverkeerstoren kijken."



'Op de akoestische panelen die we plaatsten, staan vooroorlogse foto's van het gebouw. De lunchroom behield de stalen kozijnen en de prachtige jaren 30 lampen van Gispen'

- Hanny Arens, eigenaar

Inmiddels droeg Hanny de exploitatie van de lunchroom over aan Marieke Lauwers en haar partner Dave Koolen. "Marieke was al bedrijfsleider en zet het nu voort met Dave." Dave: "Marieke en ik hebben hier een 'zachte landing' gemaakt door alle eerdere investeringen in het gebouw en de inrichting."

"De historie maakt veel indruk op de gasten. Wij stellen alles in het werk om de beleving aan te vullen met gastvrije horeca en een mooie kaart. We hebben de Zuid-Europese kaart met Italiaanse lunchgerechten en Spaanse tapas iets aangepast met pulled pork en pokébowls. We doen er alles aan om Echt Welschap verder te laten bloeien." ■

Met dank aan:

- Hanny Arens (historische foto's).
- Architectenbureau Jan van den Burg (transformatie Echt Welschap. In Breda o.a. T-huis Valkenberg en Lunet B.
- Herbestemming.nl (informatie transformatie).

'Het is mooi om de historie te laten zien én te bewaren'

's-Hertogenbosch

Transformatie Tramkade is geen nieuw begin, maar een logisch vervolg



Leeuwen, Wies van (Provincie Noord Brabant) BHIC nr. PNB001029908

Aan de Dieze liet de heer H. Bruyelle, naar ontwerp van de architect F.C. de Beer de Meelfabriek bouwen. Dat was in

1909, nu dus 116 jaar geleden. De bedrijvigheid van de meel- en later ook veevoederfabriek stopte in 2014.

Daarna startte een andere bedrijvigheid; de Tramkade met sociale en creatieve ondernemers en de street scene, een experiment van tien jaar met krachtige resultaten.

Dit jaar zet de gemeente 's-Hertogenbosch een grootschalige gebiedsontwikkeling in gang. Op de 4,5 hectaren grote Tramkade zijn het markante en industriële erfgoed én de huidige gebruikers de vertrekpunten voor toekomstbestendig wonen, verblijven, werken, kunst en cultuur.

Het Molengebouw en het Ketelhuis zijn Rijksmonumenten. Veel andere gebouwen zijn beeldbepalend.

In de Mengfabriek, 'een laboratorium voor lokale & circulaire economie' hebben talloze creatieve ondernemers hun bedrijven in architectuur, ruimtelijke ontwikkeling en sociaal ontwerp.

De Tramkade heeft een bierbrouwerij, jazzwerkplaats en een speciaal hotel in een hijskraan. De enorme, door internationale kunstenaars beschilderde silo's aan het water zijn imposante landmarks geworden.

De huidige ondernemers zijn bondgenoten en potentiële ontwikkelaars voor een duurzame doorontwikkeling van de Tramkade.

De befaamde silo's op de Tramkade, beschilderd door internationale kunstenaars



foto Brigit Lauemen

Werkwarenhuis waar onder meer Social Label zit

Erfgoed en het experiment als fundament voor doorontwikkeling naar wonen, werken, kunst en cultuur, horeca, sport en evenementen

Projectontwikkelaars, architecten en aannemers die aan de slag willen op de Tramkade, stappen in een gebied waar identiteit leidend is en commercie niet de boventoon voert. De ambitie is om het karakter en de energie van nu te behouden én te vergroten – met duurzame transformaties die het bestaande aanvullen, verrijken en versterken.

'De eindgebruiker staat op nummer één' staat in het Gebiedspaspoort Tramkade, een document opgesteld in opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het Gebiedspaspoort bevat alle ins & outs over de startfase van de ontwikkeling van de Tramkade. Waarom stelt de gemeente de eindgebruiker voorop?

Wethouder Mike van der Geld*: "De huidige initiatieven op de Tramkade brengen al heel veel creativiteit en reuring in het gebied, zij geven de Tramkade identiteit. Die initiatieven zijn ook belangrijk voor de samenleving om het voorstellingsvermogen van de ontwikkeling te vergroten en daarmee draagvlak te krijgen. De sprong naar de toekomst maken we zo minder groot."

"We zoeken daarom ontwikkelaars die de latere eindgebruiker van begin af aan bij de ontwikkeling betrekken. Ook moedigen we huidige gebruikers aan om ontwikkelplannen in te dienen. Zij zijn dan zowel ontwikkelaar als eindgebruiker."

Maarten de Wolff, projectleider bij de gemeente 's-Hertogenbosch voor de Gebiedsontwikkeling Tramkade: "We hebben veel met elkaar overlegd toen we aan het plan begonnen."

"Uiteindelijk is het Gebiedspaspoort Tramkade gemaakt met daarin vijftien criteria voor de

'De stad heeft de Tramkade in de armen gesloten. De roep 'We gaan dit toch wel behouden hè?' werd steeds groter'

- Mike van der Geld, wethouder

gewenste kavelontwikkeling, met op nummer één die eindgebruiker."

De Wolff: "We willen een levendige stadswijk. Niet alleen met wonen, maar wel degelijk ook met heel veel ruimte voor kunst en cultuur. Dat werd al snel het punt op de horizon."

Op zo'n manier kiezen voor de eindgebruiker toont enorm veel lef! De gemeente is eigenaar en verantwoordelijk voor de transformatie én trekker van de Tramkade Alliantie. Daarnaast is de ontwikkeling opgedeeld in vijftien kavels waarop apart kan worden ingeschreven.

Het gehele gebied wordt fasegewijs ontwikkeld. Hoe wordt dat georganiseerd, waar ligt de focus? Maar misschien nog veel meer, hoe stuurt de gemeente en geeft ze toch veel ruimte?

Van der Geld: "We zochten naar een entiteit om de zaken goed op elkaar af te stemmen. En dat is de

*Op het moment van het interview was Mike van der Geld wethouder in 's-Hertogenbosch voor onder meer verstedelijking en cultuur. Inmiddels is Mariëve Craste de nieuwe wethouder op die portefeuille



Op de voorgrond de door internationale kunstenaars beschilderde silo's. De ernaast gelegen Expeditiehallen hebben het grootste aantal vierkante meters met als hoofdzakelijke bestemming Street scene: werken, cultuur, 90 – 145 woningen (raming) en parkeren. De vier waterkavels krijgen een leisure functie sport en water

'Kijkend naar wat er nu zit, was de redenatie al gauw; waarom zou je dit weg doen als het al zoveel van het programma en activiteiten in zich heeft zoals we die hier willen realiseren? Je ontwikkelt en vertaalt door naar de fase erna'

– Maarten de Wolff, projectleider

Tramkade Alliantie geworden. Hierin werken gemeente en gekozen kavelontwikkelaars samen. Vanaf het punt van kavelontwikkeling geven we veel ruimte omdat we ervan overtuigd zijn dat het ontwikkelen echt aan de samenleving en de markt is. De kavelontwikkelaars moeten aan zet kunnen zijn. De sturing is georganiseerd in de ambtelijke projectorganisatie binnen de gemeente. Het is een multidisciplinair team dat de kaders creëert, goed luistert en kijkt naar de initiatieven die al op de Tramkade zitten en naar de ideeën die in de stad leven."

Ontwikkelaars kunnen dus per kavel een plan indienen. Hoe voer je daar regie op en door wie worden die plannen getoetst op hun haalbaarheid?

De Wolff : "De criteria uit het Gebiedspaspoort Tramkade willen we terugzien in de plannen die we straks hopen te ontvangen."

"Een bijzondere keuze in die criteria is dat het 'geld', ofwel de bieding, op de laatste plaats staat. We vinden die andere veertien kwalitatieve criteria een stuk belangrijker. Niet alleen de euro regeert. Toen we dit in de gemeente bespraken werd het erg omarmd. Uiteraard kijken we naar de organisatiegraad van de kavelontwikkelaars en of ze een goed financieel construct uitdenken waarmee deze plek in stand blijft en toekomstbestendig wordt gemaakt. Ik heb er in het projectteam niet heel veel discussie over moeten voeren, omdat deze aanpak voor deze plek voor de hand ligt. Hier past zo'n model. Hoewel het wel een spannende business case voor de gemeente blijft."

De ontwikkeling zal organisch verlopen. Zodat wat in de ene fase is geleerd, in de volgende fase kan worden toegepast.

"We werken gefaseerd in tranches van gebouwen, met voor iedere tranche een openbare verkoopprocedure. We vragen geïnteresseerden naar een 'light plan', geen kostbaar bidboek. Na een eerste positieve, onafhankelijke beoordeling concretiseren ze dat. Na aanvraag en toekenning van de omgevingsvergunning gaan we over tot verkoop of in erfpacht of opstalrechten. We verwachten dat dan binnen twee jaar de eerste ontwikkelfase te starten."

"Ik ben ook enthousiast dat we de 'gelegenheidsontwikkelaars', die we toch heel significant zoeken in die groep eindgebruikers, empoweren. Dat we informatie en kennis delen zodat ze op dezelfde vlieghoogte komen als de meer ervaren ontwikkelaars. De gemeente neemt die kennisdeling heel serieus."

"We zullen de kennissessies de komende tijd nog veel meer doen, want we gaan richting het indienen van plannen. Daarbij is toch echt de gedachte dat iedereen die geïnteresseerd is zijn plan moet kunnen indienen."

De eerste fase is afgerond. Namelijk het gesprek met inwoners, zittende ondernemers, cultuurmakers en andere belanghebbenden uit stad. Wie waren de zittende ondernemers die in deze fase actief meededen?

'De gemeente heeft een regisserende rol omdat we een aantal huidige, stevige maatschappelijke waardes in het gebied willen borgen. Op het niveau van kavelontwikkeling zijn de partijen zelf aan zet'

– Mike van der Geld, wethouder



'De gemeente gaat zo'n exercitie in een buitengewone, binnenstedelijke ontwikkeling aan. De ambtelijke organisatie staat open voor het experiment, om mee te bewegen in zo'n avontuur'

– Maarten de Wolff, projectleider

Van der Geld: "Belangrijk waren de sociale ondernemers van Social Label in het Werkwarenhuis en de Conceptenbouwers, zij maken architectuur en ruimtelijke ordening projecten in een bottom-up benadering. Zij zijn ook de twee oorspronkelijke initiatiefnemers van de Tramkade geweest."

De Wolff: "Social Label en de Conceptenbouwers hebben in die duizenden vierkante meters kwartier gemaakt en twee plekken een invulling gegeven met en voor weer kleinere ondernemers. Zij hebben echt het verschil gemaakt. De daarna erbij gekomen skatehal hoort ook in dit rijtje. Met zijn drieën zijn zij toch wel katalyserende trekkers in de tijdelijkheid in het gebied."

"In de loop der tijd kwamen er meer interessante partijen bij zoals de Waardemakers die bedrijven helpen beter te presteren. Maar er is aandacht voor ieder van de 60 tijdelijke huurders in het gebied."

'De keuze om niet de bieding voorop te stellen, is voor het type ontwikkelaars dat we zoeken, de meer niche ontwikkelaars en de huidige gebruikers, ook een heel interessante switch geweest'

– Maarten de Wolff, projectleider

"Mike heeft ook ontzettend zijn best gedaan om proactief in gesprek te gaan en de deur altijd open te houden. Het Tramkade projectbureau hield één op één gesprekken met iedereen die dat wilde. We hebben verschillende bijeenkomsten gehouden. Wie dat wilde, kon zijn plan voor de toekomst presenteren. Dus we creëerden een heel open systeem."

Is er al iets te zeggen over de ontwikkelingsfase? Zijn er contouren van projecten te noemen?

Van der Geld: "Er zijn diverse geïnteresseerden, of ze daadwerkelijk een plan indienen, is onbekend. Zolang dat niet het geval is kan ik er niets over zeggen. Wie het zullen zijn? Het is natuurlijk een spannend gebied, een voorbeeldgebied dat ontwikkelaars graag op hun website zouden willen zetten."

De Wolff: "De klassieke, landelijke gebiedsontwikkelaars zitten op het vinkentouw. Door het opknippen in kavels en de ontwikkelcriteria kan ook een ander type ontwikkelaar zich melden."

Het is een groot complex en een intrigerende ontwikkeling waarin van alles kan gebeuren, geweldig dat het niet langs de gebaande paden gaat?

Van der Geld: "Ja, toch is niet alles in het proces positief. Er komt ook vast een fase van teleurstelling, wanneer partijen gaan

'De gemeente begrijpt dat als het gaat om kennis en kunde van de initiatieven die er zitten, dat zij geen ontwikkelaars zijn. Het zijn op de eerste plaats makers die wellicht ontwikkelplannen willen indienen. We organiseren daarom sessies waarin die ontwikkelkennis op peil wordt gebracht. Daar is veel belangstelling voor'

– Mike van der Geld, wethouder

afvallen of kritiek hebben op het proces. Vanuit mijn perspectief als wethouder wordt dat een spannende fase, omdat het ook maatschappelijk iets te weeg kan brengen."

Wat zijn opvallende uitkomsten uit de eerste fase?

Van der Geld: "Toch het behoud van het ensemble en de identiteit van de Tramkade. Die sprong er echt uit. En vaak is de wens geuit om het betaalbaar te houden en gentrificatie voor te blijven."

De Wolff: "Vanuit het ambtelijk perspectief is er ook een belangrijke uitkomst te noemen. Ik zie dat de gemeente een lerende organisatie is, die nog steeds lerende is. De Tramkade is een buitengewone binnenstedelijke ontwikkeling met erfgoed en huurders en allerlei andere complexe elementen."

'Het wordt hier heel anders dan in de binnenstad, waar je door de eeuwen heen relatief weinig ziet veranderen. De Tramkade en de hele Bossche Stadsdelta waarin de Tramkade ligt, zullen een aanvulling zijn die heel anders is, jong van geest, autoluw met een andere mobiliteit, rauw, ruw en vernieuwend'

– Mike van der Geld, wethouder



Groen en water stadscentrum Helmond

Van parkeerplaats naar 25 September stadspark

De High Tech Automotive Campus in Helmond wordt internationaal als hét kennis- en innovatiecentrum voor duurzame mobiliteit en automotive technologie gezien. Helmond neemt met de techcampus een centrale plaats in binnen de Brainport Regio. De stad zal de komende jaren sterk groeien.

Helmond wil een kwaliteitsprong maken. Een aantrekkelijk centrum met een mooie mix van wonen, winkelen, werken en verblijven is belangrijk. Zodat het dé centrale, levendige ontmoetingsplek is voor Helmond, de regio en voor de jeugd. In dit centrum is er veel ruimte voor groen en water.

In het 25 Septemberpark komt veel van die toekomstambitie samen. Het park ligt rond de Watertoren aan de Torenstraat en is aangelegd op de plek waar eerst een grote parkeerplaats was.

Waar eerst een versteend stadsdeel lag met talloze geparkeerde auto's, is er nu een groene oase waar de Aa voor het eerst sinds 50 jaar weer bovengronds stroomt.

Op de Nationale Buitenspeeldag op 11 juni (2025) opende wethouder Arno Bonte in aanwezigheid van de omwonenden het park.

Het 25 Septemberpark werd aangelegd in aanloop naar de herbestemming van de Watertoren.

Het 25 Septemberpark is een groene toevoeging aan het centrum. Helmond heeft nu een koele, groene ader in het stadshart. Het beekherstel zorgt voor meer biodiversiteit en het is ook een recreatieve toevoeging voor de stad.

De Aa is te zien in de Kasteeltuin, het Burgemeester Geukerspark, Kasteel-Noord, Suytkade en nu dus ook in het 25 Septemberpark.

In de tussenliggende delen zijn ondergrondse leidingen aangebracht om de Stadse Aa te verbinden.

De gemeente sprak uitgebreid om inwoners en heeft alle ideeën zo goed mogelijk in dit nieuwe park verwerkt.

Zoals de kabelbaan en de picknicktafels met onder meer schaakborden. Die laatste kwamen er op verzoek van de schaakvereniging die graag schaakborden in de buitenlucht wilde.

In het free runparcours is de naam van het park af te lezen. Wanneer de Watertoren in de toekomst hopelijk openbaar wordt kan iedereen het van bovenaf bekijken. ■

Bron: Helmondnu.nl i.s.m. gemeente Helmond



“

84 procent vindt de Watertoren belangrijk voor de geschiedenis en cultuur van Helmond



Foto's: gemeente Helmond



Het 25 september Park dankt haar naam aan de dag in 1944 waarop Helmond werd bevrijd van de Duitsers in de Tweede wereldoorlog. Helmond werd bevrijd door het Britse leger.

Originele ideeën uit de enquête; verticale landbouw en ook een zwembad

Begin 2024 gaf BrabantWater de Watertoren aan de gemeente Helmond terug. Hij is was niet meer nodig als reserve watervoorziening. Een mooi moment voor een nieuwe invulling. Omdat de Watertoren zo'n bekende plek is in Helmond, wilde de gemeente Helmond de stad laten meedenken over een nieuwe functie. Ruim 2.100 mensen vulden de enquête van de gemeente in. Een kleine 50 procent wilde dat de uitstraling van de Watertoren zo blijft en eventueel gecombineerd werd met moderne elementen. Horeca, een evenementenlocatie en kunst, cultuur of muziek waren de meest

populaire functionaliteiten voor de Helmondse Watertoren. Een kantoorfunctie scoorde het slechtst. En ruim de helft van de inwoners wilde er graag kunnen blijven binnenlopen. Inmiddels is het park gerealiseerd. Inmiddels zoekt de gemeente Helmond naar een partij die bouwhistorisch onderzoek kan doen. Ook komt er een commissie die nog in te dienen plannen gaat beoordelen. De uitkomsten van de eerder gehouden enquête worden in de beoordeling meegenomen.

Bron: gemeente Helmond en www.infogram.com

Een nieuw plan indienen

Heeft u een initiatief en wilt u uw plan indienen bij de Gemeente Breda?

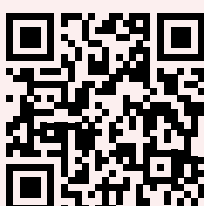
Dat kan via deze link: www.breda.nl/initiatiefplan

Praktische informatie

Herbestemmen van (monumentaal) vastgoed



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



www.stadsherstelbreda.nl
N.V. Stadsherstel zet zich in voor het behoud, onderhoud en herbestemming van monumentaal erfgoed.



www.cultureel-erfgoed.nl
Handreiking voor het aanpassen van van kerkgebouwen in religieus gebruik.



www.monumenten.nl
Alles over onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen met een community om ervaringen, 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.

Onder de pannen



www.onderdepannen.nl
Kamerverhuur volgens de hospitaregeling aan iemand die zijn woonruimte dreigt te verliezen.

Hospitaregeling



www.breda.nl
Kamerverhuur volgens de hospitaregeling.

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, oktober 2025
Projectteam leegstand en transformatie
Merel Mulders
mjcb.mulders@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.carlavangaaen.nl

Eindredactie

Gemeente Breda

[On]Benut Breda⁸

Verduurzamen



www.rvo.nl

Hoe kan ik duurzaam ondernemen en zijn er subsidies?



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 energiesubsidie?



www.vng.nl

Informatie over leegstand, transformatie en herbestemming.



www.wetten.overheid.nl

Actuele Leegstandwet Rijksoverheid.



www.ruimtelijkeplannen.nl

Online loket voor ontsluiten digitale ruimtelijke plannen uit Nederland



www.omgevingswet.overheid.nl/home

Een vergunning aanvragen of melding doen.



[On]Benut Breda



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

[On]Benut Breda

€ 9,99



[On]Benut 8 - okt 2025

[On]Benut Breda
Gemeente Breda
Projectteam leegstand
en transformatie

Uitgave nr. 8, 2025
Oplage: 750 - 1e druk
Drukwerk: Thijsen

*Alles uit deze publicatie mag worden overgenomen en
gebruikt, mits bronvermelding wordt vermeld.*

foto's Edwin Wiekens