

## **GEBOUWEN MET HISTORIE**

Heilig Hartkerk en Pastorie /  
Pompstation / Stadsherstel /  
Delpratsingel

---

## **Bijzonder wonen**

Concordia20 / Gebouw C / Politie-  
post / LEV Surplus / Bachman

---

## **CENTRUM**

Alma Bistro / Locale / Nouveau  
van Ham - Miss Johnsen / Bühne

---

## **[Vast]goed in ontwikkeling**

NewCold / Bieb Hoge Vucht /  
Centraal Station

---

## **TIJDELIJK INGEVULD**

CLIB / ST. JOOST HAAGDIJK / DE  
KOEPEL / DOWN TOWN VINTAGE /  
ALGORITHMIC PERFUMERY /  
INBREDa

---

## **VERBOUWD VOOR ONDERNEMERS**

Lexson / Hotel SuperRebel /  
Rinky Toys / Reza / Zen Mind  
Beautiful Body / Janssen 'n Van  
Dongen

---

## **Transformaties bij Brabantse buren**

Oss / Eindhoven / Roosendaal /  
Den Bosch / Helmond / Tilburg

# LOnBreda<sup>7</sup>

[On]Bent 7 - okt 2024

*'Plekken worden ingezet als vliegwiel voor startende ondernemers, broedplaats voor innovatie en creatie of nieuwe woningen.'*

- Arjen van Drunen

# Een stad vol potentie



Wethouder Arjen van Drunen

# Voorwoord

**Breda is een stad met een verrassende mix van een historisch centrum, met mooie, veilige dorpen en wijken én eigentijdse nieuwe woonplekken in het groen en aan het water. Een stad waar onze ouderen meedoen en onze jongeren bewust kiezen voor onze sprankelende stad. Met onze bruisende binnenstad en het lef van ons innovatieve, duurzame bedrijfsleven dat impact maakt in de regio en ver daarbuiten.**

Om dat te zijn en te blijven, zoeken we elkaar op. We bundelen onze kennis en zetten onze creativiteit in voor een groen, gastvrij en grenzeloos Breda. We kijken met een open blik naar alle verschillende belangen en ideeën die opborrelen.

En we maken het mogelijk. Daar horen ook fysieke plekken bij waar nieuwe initiatieven ontstaan en waar partijen elkaar weten te vinden. En daarvoor gebruiken we plekken die tot nu toe niet of onvoldoende benut werden. Die plekken worden ingezet als vliegwiel voor startende ondernemers, broedplaats voor innovatie en creatie of nieuwe woningen.

En ook die transformatie vraagt om de benodigde creativiteit en innovatie. Want het is niet eenvoudig om bestaande panden te transformeren. Maar het is wel nodig. Want ruimte in Breda is schaars. Er is behoefte aan duizenden betaalbare woningen, aan voldoende groen en voldoende ruimte om te leven en bewegen. En natuurlijk ruimte voor bedrijven.

Gelukkig zijn verschillende partijen afgelopen jaar de uitdaging aangegaan en is het hen gelukt prachtige transformaties te realiseren.

Zo zijn er nieuwe plekken voor startende ondernemers bijgekomen. Zijn oude panden getransformeerd tot restaurant of woningen. Ontwikkelingen die zorgen voor een afname van de leegstand en voor extra levendigheid in onze mooie stad. Precies datgene wat we met de Bredase Woonvisie beogen!

Laat je door deze uitgave van [On]Benut Breda inspireren en motiveren. En heb je zelf ideeën. Dan daag ik je uit er zelf mee aan de slag te gaan.

**Arjen van Drunen**  
Wethouder Wonen

# INHOUD



## 2 [ON]BENUT BREDA 6

- 3 Voorwoord  
Arjen van Drunen
- 4 Inhoud
- 7 Inleiding Merel Mulders
- 8 Transformeren  
Bas van Rijsbergen
- 10 Overzicht transformaties
- 12 (Leeg)stand van zaken



## 14 GEBOUWEN MET HISTORIE

- 16 Heilig Hartkerk
- 22 Pastorie Heilig Hartkerk
- 24 Pompstation
- 26 Stadsherstel Breda
- 30 Voormalig Rijksvastgoed



## 32 BIJZONDER WONEN

- 34 Concordia 20
- 36 Gebouw C
- 38 Voormalige politiepost
- 40 Surplus LEV
- 42 Voormalige smederij



## 44 BINNENSTAD

- 48 Alma Bistro
- 50 Locale
- 52 Nouveau van Ham
- 54 Bühne

# AAN HET WOORD



3 ARJEN



7 MEREL



8 BAS



16 PIM



18 GERHARD



20 JUDITH EN  
JOOP



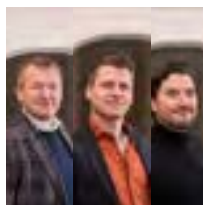
22 RENÉ



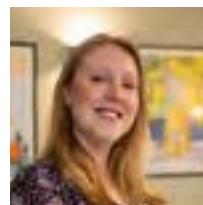
24 ROBERT EN  
DAAN



26 ROB



30 WIJNAND,  
KRIS, SANDER



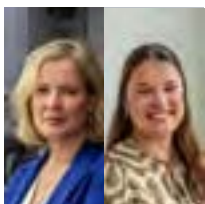
34 SIMONE



36 KRIS EN JOS



38 JESSY EN  
FLIP



40 MONIQUE  
EN ISABEL



42 GARRIL EN  
ANTHONY



48 MALOU EN  
MARCO



50 RUUD EN  
HICHAM



52 KELLY





**56**  
[VAST]GOED  
IN ONTWIKKELING

- 58** NewCold
- 60** Bieb Hoge Vucht
- 62** Centraal Station Breda



**64**  
TIJDELIJKE  
INVULLING

- 66** Cultureel Locatie Beheer
- 70** Tijdelijke expo Haagdijk
- 72** De Koepel, leegstandsbeheer
- 74** De Koepel, groot onderhoud
- 76** Down Town Vintage
- 78** Algorithmic Perfumery
- 80** InBreda



**82**  
VERBOUWD VOOR  
ONDERNEMERS

- 84** LEXSON Fashion
- 86** SuperRebel Agency
- 88** Rinky Toys
- 90** House of Reza
- 92** Zen, Mind Beautiful Body
- 94** Janssen 'n Van Dongen



**96**  
TRANSFORMATIES  
BIJ BRABANTSE BUREN

- 98** De Lievekamp Oss
- 102** Gebouw G Strijp 5 Eindhoven
- 104** HUIS van Roosendaal Roosendaal
- 108** Groot Tuighuis Den Bosch
- 110** Cacaofabriek Helmond
- 112** Hal 90 Spoorzone Tilburg
- 114** Praktische informatie



**54** IVO



**58** TON



**60** DALILA,  
ELLEN EN COEN



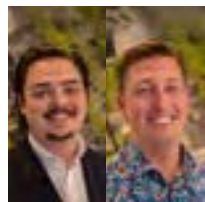
**62** DOLORES



**66** AGEETH



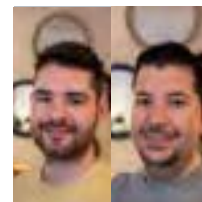
**70** LOES EN  
GASTON



**72** THOMAS EN  
RUBEN



**74** FELIX



**76** JOOST EN  
NIELS



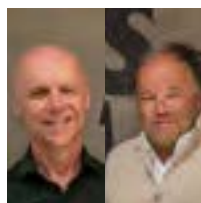
**78** FREDERIK



**78** BOUKE



**84** MAARTEN



**86** MARCEL EN  
LODEWIJK



**88** RINKE



**90** REZA



**92** ALEXANDRA



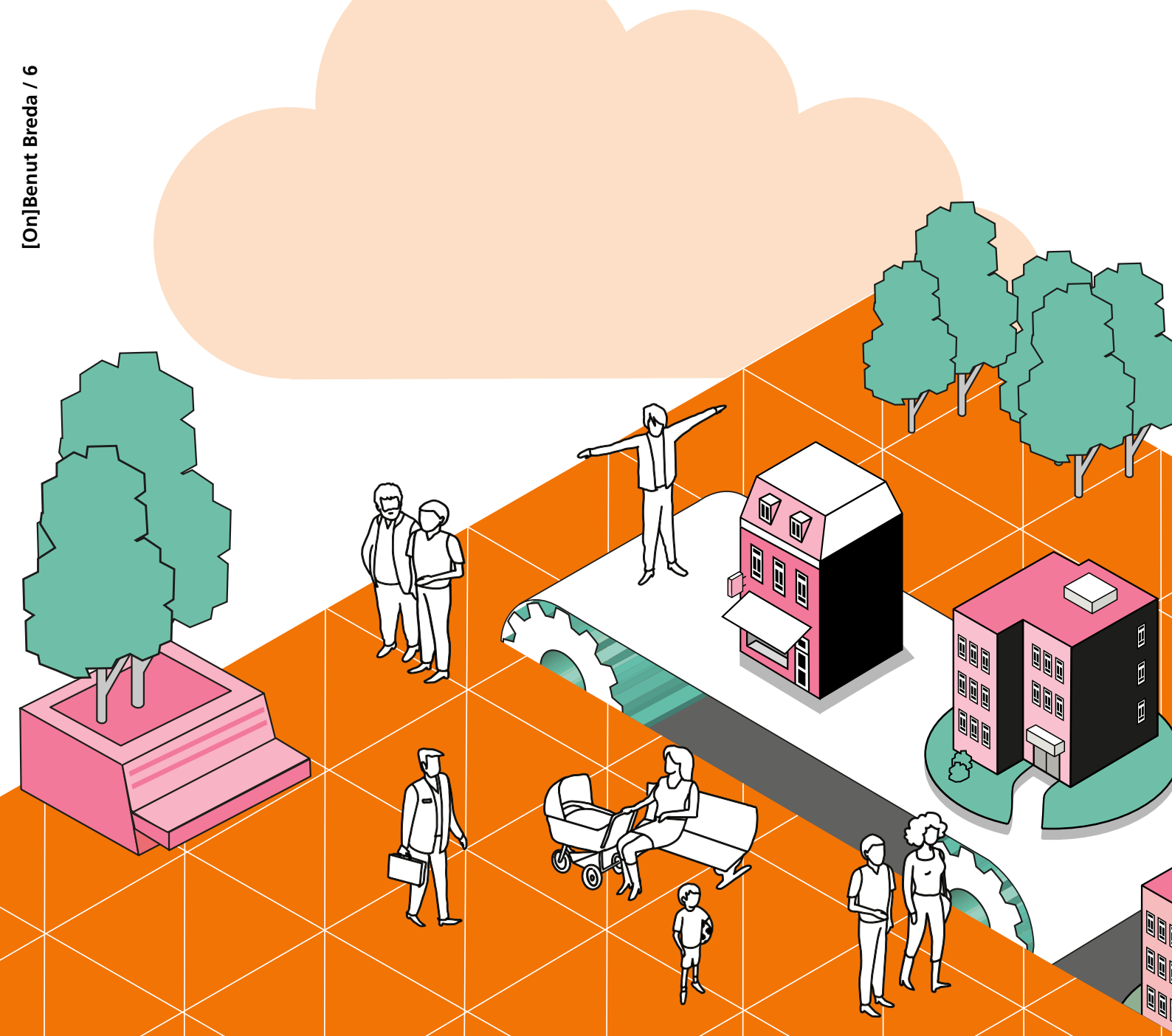
**94** FRENCIE EN  
CLAUDIA

# 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!





# Zorgvuldig en creatief omgaan met het Bredase vastgoed

**Alweer een nieuwe editie van [On]Benut Breda, en dit is nummer 7 – een geluksgetal! In deze editie duiken we opnieuw in de inspirerende wereld van transformaties in de Gemeente Breda. Je leest prachtige verhalen over verrassende locaties en voorbeelden van hoe enthousiaste mensen leegstaande (monumentale) gebouwen nieuw leven inblazen. Elk verhaal is uniek en laat zien hoe bevlogen mensen zijn. Ze bieden een frisse blik, een bron van inspiratie, en geven inzicht in wat goed gaat en wat misschien nog beter kan.**

Het transformeren van leegstaande panden is niet iets dat je zomaar even doet. Het vraagt om creatieve ideeën, plannen en een flinke dosis doorzettingsvermogen om ze werkelijkheid te maken. Dit proces kost tijd, energie, financiële middelen, geduld en samenwerking. Soms lijkt het alsof je van de ene uitdaging in de andere rolt, maar dat maakt het ook spannend!

We willen met zorg omgaan met de ruimte in onze mooie stad. Dit betekent dat we niet willen bouwen met leegstand tot gevolg, groen willen behouden en slim willen omgaan met de middelen die we hebben. Door creatief te denken over het benutten van bestaande panden, zoals het splitsen van gebouwen voor meer woonruimte of andere functies, maken we optimaal gebruik van wat er al is. Misschien in de toekomst ook door het optoppen van bestaande gebouwen. Het is prachtig om te zien hoe de leegstand inmiddels flink is gedaald, en dat er juist nu zoveel mensen op zoek zijn naar ruimte. Wat een verschil met de beginjaren van het [On]Benut Breda-programma!

In dit magazine geven we een inkijkje bij Cultureel Locatiebeheer in Breda (CLIB). Deze stichting zorgt onvermoeidbaar voor atelierruimte voor kunstenaars in tijdelijk beschikbare en meer permanent beschikbare panden. De Stichting Ondernemersfonds Breda biedt creatieve ondernemers met het concept 'starterswinkels' de kans om een eigen fysieke winkel te starten en het winkelier zijn uit te proberen. Ook dit jaar hebben we weer een kijkje mogen nemen in bijzondere woningen. De bewoners van de Heilig Hartkerk, de Heilig Hartkerk Pastorie en Concordia20 hebben hun deuren geopend en hun verhalen gedeeld. En ook het bijzondere project LEV van Surplus; een maatschappelijke opgave

met groots effect in samenwerking met Curio en Avans. Het blijft een voorrecht om binnen te mogen kijken en te horen hoe mensen hun unieke woonplekken beleven. De mooiste transformaties zijn die waarbij mensen niet eens doorhebben dat een gebouw ooit iets anders was – het voelt gewoon natuurlijk aan!

Wat transformaties extra speciaal maakt, is dat sommige plekken toegankelijk worden voor alle stadsbewoners. Denk aan Alma Bistro in de Ginnekenstraat en Janssen 'n Van Dongen, die hun nieuwe thuis vonden in de oude Rabobank in Prinsenbeek.

Circulair slopen en circulair bouwen neemt steeds meer toe. We hebben twee mooie voorbeelden opgenomen. De gemeente Oss kocht het Zuiderstrandtheater in Scheveningen, liet het circulair slopen en het materiaal overbrengen naar Oss. Met de materialen bouwt de gemeente een grote zaal bij het bestaande Theater De Lievekamp. En ook de gemeente Roosendaal ontmantelde het stadskantoor met de uitdaging zoveel mogelijk materialen te hergebruiken. Wat een inspirerende werk- en ontmoetingsplekken zijn daar gecreëerd met een dakterras dat uitkijkt over de binnenstad. Afgelopen jaar hebben we ook flink wat werk verzet om de openbare ruimte in de Ginnekenstraat aan te pakken. De straat is aantrekkelijker geworden en lege winkels zijn ingevuld.

Een groot deel van mijn werk draait om het bij elkaar brengen van mensen met ideeën en panden die mogelijkheden bieden. Soms voor een tijdelijke invulling of een speciaal evenement, en soms voor iets blijvends. Door ruimte te geven aan experimenten en iets moois te creëren, zonder precies te weten waar het uiteindelijk toe leidt, zetten we steeds nieuwe stappen vooruit. Stap voor stap wordt onze stad steeds mooier en een bruisender Breda!

**Merel Mulders**  
oktober 2024





Wat doet het transformeren van vastgoed, en specifiek dat van erfgoed voor de ontwikkeling van Breda? Waar liggen de kansen? Bas van Rijsbergen, directeur stadsontwikkeling ruimtelijk economisch domein Gemeente Breda: "Breda is trots op haar historische stadselementen. De valkuil kan echter zijn dat je alles wilt behouden zoals het nu is. Volgens mij kun je meer meters maken door in een gebied én te transformeren én nieuwe ontwikkelingen toe te laten en die goed te combineren."

Breda heeft zo zijn uitdagingen, ziet Van Rijsbergen. "De winkels in de binnenstad hebben een behoorlijke economische functie zowel voor de stad als voor de regio. Het kernwinkelgebied is de laatste jaren kleiner geworden. Dat merken de aanloopstraten. In deze straten zullen op een natuurlijke manier transformaties van functies plaatsvinden."

**"Een bepaald leegstandspercentage van winkelpanden is noodzakelijk; de zogenaamde frictieleegstand.** Die is nodig om verhuizingen en veranderingen mogelijk te maken. Het geeft ruimte voor nieuwe concepten en winkels. Als het percentage eronder komt is het ongezond. Als het fors erboven komt, vraagt dat om keuzes in de stadsontwikkeling. Dit monitoren we."



De Rooi Pannen opleidingen transformeerde het militaire Groot en Klein Arsenaal van de voormalige Seeligkazerne naar restaurant en hotel, waar leerlingen in de praktijk kunnen oefenen.

*"En als je dan toch moet slopen, sloop dan circulair, laat zoveel mogelijk van het oude gebouw terugkomen in het nieuwe gebouw. Circulariteit is straks de norm. Uiteindelijk snapt iedereen dat een circulaire economie noodzakelijk is."*



Bas van Rijsbergen, directeur stadsontwikkeling  
ruimtelijk economisch domein Gemeente Breda:



# 'Transformeer dát vastgoed dat de identiteit van een gebied weergeeft'

**"De kantoormarkt maakt al jaren een terugtrekkende beweging naar A-locaties.** Door de duurzaamheidseisen (verplichting energielabel A in 2030) staan veel jaren 60 kantoren leeg. De aanpassingen om te verduurzamen zijn vaak groot en niet rendabel te maken in de huurprijzen."

"Afhankelijk van hun locaties, zijn er mogelijkheden om te transformeren. De gemeente faciliteert daarin. Dus wanneer iemand komt met een idee van hé, Ik wil het transformeren, ja, dan kijken we daar serieus naar."

**Ook al is de kantoormarkt volop in beweging, duidelijk is dat de vraag naar geschikte kantoorruimte groeit.** "Breda wil voor de regio een rol in de dienstverlenende economie hebben. Dat zijn met name kantoorfuncties."

*"Onze economische toekomstvisie is dat we een stad zijn van creatieve, toegepaste technologie. Daarvoor hebben we andere werkplekken nodig dan de traditionele kantoorvloeren. Dat nemen we mee in nieuwe gebiedsontwikkelingen"*

*zoals het Zoet, het terrein waar de suikerfabriek stond en dat vlak bij het station ligt. We gaan daar 100.000 m<sup>2</sup> aan locaties om te werken toevoegen."*

**Als het over transformaties van erfgoed gaat, praat Van Rijsbergen het liefst in termen van gebiedsontwikkeling.**

"Ik heb het niet vaak over 'losse' gebouwen. We zijn hele gebieden aan het transformeren en daar staan gebouwen in. Gebouwen met iconische waarde die het verhaal over het gebied vertellen, die blijven staan. Andere gebouwen kunnen plaatsmaken." "Neem bijvoorbeeld de Gasthuisvelden met zijn kadaster, kazerne, de rechtbank en het belastingkantoor. De oude rechtbank willen we behouden. Die draagt bij aan de identiteit van het gebied. Hetzelfde geldt voor de hooiloods van Defensie. De hooiloods wordt straks een toplocatie aan het water."

"De transformatie van het militaire Groot en Klein Arsenaal waar nu De Rooi Pannen onderwijs in zit, vind ik waanzinnig goed gedaan. Het kreeg een onderwijsfunctie en studenten oefenen in een echt hotel waar

daadwerkelijk gasten verblijven. Die transformatie is met heel veel respect voor het gebouw gedaan."

"Het oude belastingkantoor heeft niet diezelfde historische waarde als het Groot Arsenaal. Dus dat wordt straks circulair gesloopt en maakt plaats voor woningbouw."

"Er zijn meer voorbeelden. Het versteende en met kantoren omzoomde Chasséveld met de iconische Koepel eraan. De Koepel willen we uiteraard behouden voor de stad. Of het Backer en Rueb gebied, waar een aantal panden al gesloopt is, maar waar de voor de industrie kenmerkende gebouwen zijn blijven staan." ■

**"Zo kijk ik naar erfgoed, kijk naar de essentie en kies dan wat je behoudt en wat je laat gaan. We doen een transformatie goed wanneer we erin slagen keuzes te maken waarmee we de historie van een gebied voor de toekomst bewaren."**

**"Hoe je erfgoed en het nieuwe met elkaar verweeft, daar zit de crux hoe je een stijlvolle stad blijft, ook in de toekomst."**



Het voormalige gerechtsgebouw aan de Sluisingel  
fotograaf Jorgen Janssens

## Circulaire aanbestedingen in Breda

### ■ Circulair uitgevoerd

- Ontmanteling Amphibia Locatie Langendijk: meer dan 10.000 materialen en tonnen grondstoffen geoogst en afgevoerd. De buurt mocht de planten en struiken komen uitgraven en meenemen.
- Tielrodestraat 46/Oosterzelestraat 4: sloop school en gymzaal
- Hoeveneind 62: sloop stallen

### ■ Verwacht

- Nieuwbouw Multi Functionele Accommodatie Bavel: circulair aanbesteed voor sloop van Lange Vore 9 (Weideveld) Bavel en

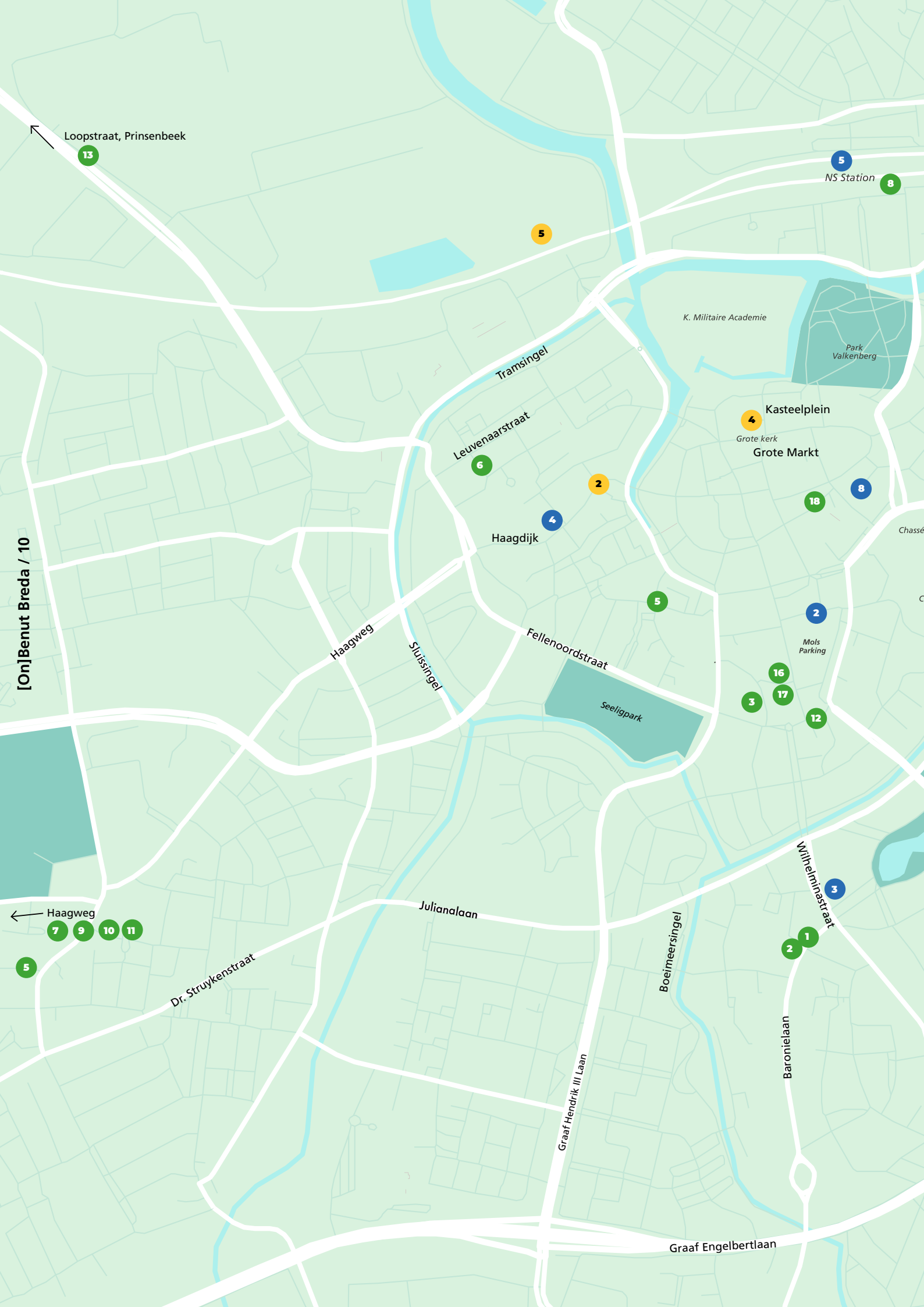
Pastoor Doenstraat 3 (voormalige Basisschool De Spindel) in 2025.

### ■ In aanbesteding:

- Belcrumweg 19 / Sloop loods Electron

### ■ In voorbereiding:

- Abeelstraat 8B / Beheerdersgebouw
- Gasthuisvelden 11: sloop De Teruggave (voormalig belastingkantoor)
- Speelhuyslaan 151-153: sloop podium Bloos



Loopstraat, Prinsenbeek

13

5  
NS Station 8

5

K. Militaire Academie

Park Valkenberg

Tramsingel

Leuvenaarsstraat  
6

4  
Kasteelplein  
Grote kerk  
Grote Markt

2

Haagdijk  
4

18

8

[On]Benut Breda / 10

Haagweg

Sluisingel

Fellenoordstraat

5

2

Mols Parking

16

17

12

Seeligpark

3

Haagweg

7

9

10

11

5

Julianalaan

Dr. Struykenstraat

Boeimeersingel

Wilhelminastraat  
3

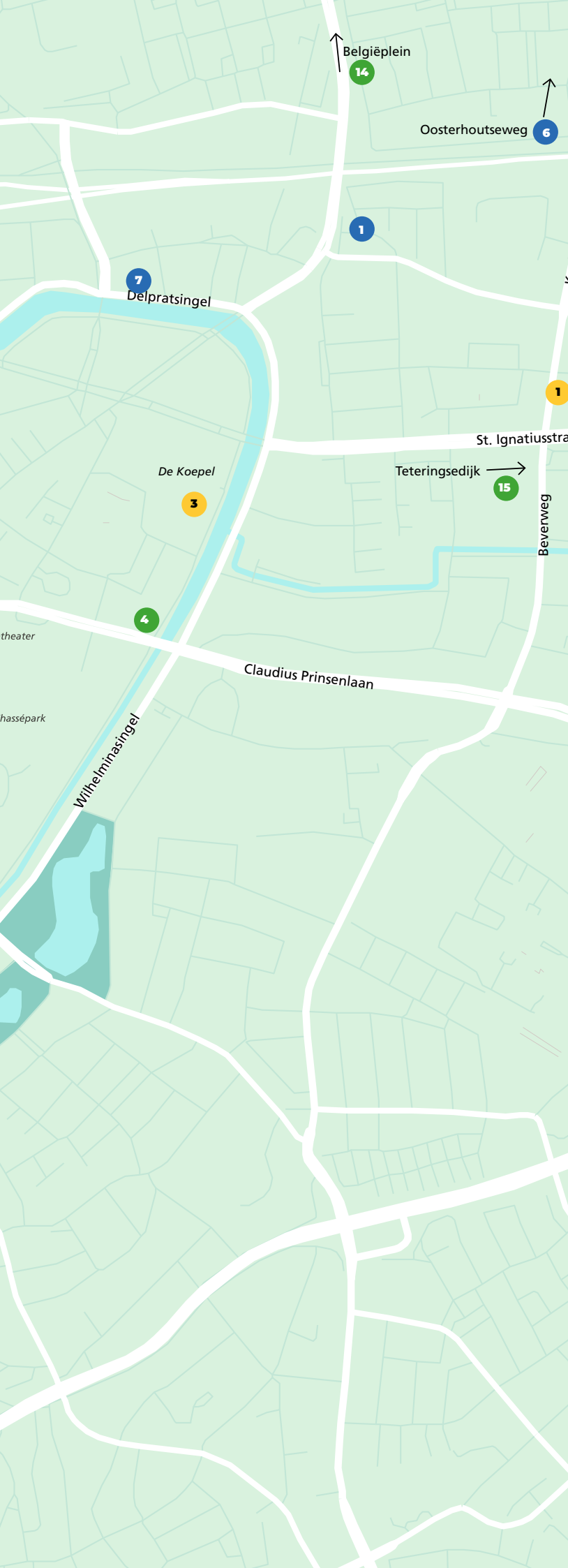
Baronielaan

2

1

Graaf Hendrik III Laan

Graaf Engelbertlaan



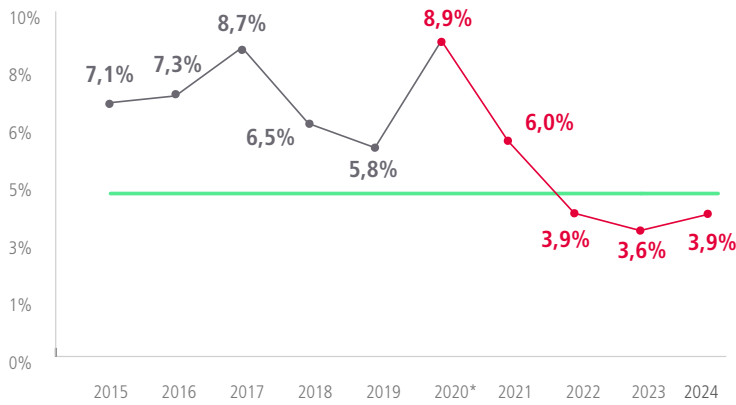
● nieuw leven ● tijdelijk gebruik ● nieuwe functie

# Overzicht transformaties

- 1 Heilig Hartkerk, Baronielaan 22
  - 2 Pastorie Heilig Hartkerk, Baronielaan 22
  - 3 Concordia20, Concordiastraat 20
  - 4 Sociale woningbouw, Claudius Prinsenlaan 12
  - 5 Woning in voormalig politiebureau, Heuvelstraat 52
  - 6 Studentenwoonruimte Surplus, Leuvenaarstraat 21
  - 7 Woonhuis in BACHMAN smederij, Haagweg 393
  - 8 Hotel SuperRebel Agency, Stationsplein 1
  - 9 LEXSON showroom I, Haagweg 446
  - 10 LEXSON showroom II, Dreef 66
  - 11 LEXSON office, Nieuwe Heilaarstraat 17b
  - 12 Nouveau van Ham, Van Coothplein 23
  - 13 Janssen 'n Van Dongen, Loopstraat 4, Prinsenbeek
  - 14 Bieb Hoge Vucht, Belgiëplein 6
  - 15 Pompstation, Teteringsedijk 236
  - 16 Locale, Ginnekenstraat 86
  - 17 Alma Bistro, Ginnekenstraat 88
  - 18 Bühne Breda, Sint Janstraat 11
- 
- 1 Rinky Toys, Koele Mei 10
  - 2 InBreda, Houtmarkt (inmiddels Terheijdenseweg)
  - 3 House of Reza, Wilhelminastraat 29
  - 4 Zen, Mind, Beautiful Body, Haagdijk 37
  - 5 Centraal Station Breda, Stationsplein 16
  - 6 NewCold, Oosterhoutseweg 105
  - 7 Voormalig Rijksvastgoed, Delpratsingel 22 en 23
  - 8 Weeshuishof, Molenstraat
- 
- 1 Algorithmic Perfumery, Antiloopstraat 67
  - 2 Haagdijk, tijdelijke expo's St. Joost studenten
  - 3 De Koepel, Nassausingel 26
  - 4 Starterswinkel Downtown Vintage, Kasteelplein 1
  - 5 Stichting CLIB kantoor, Veilingkade 8

# (LEEG)STAND

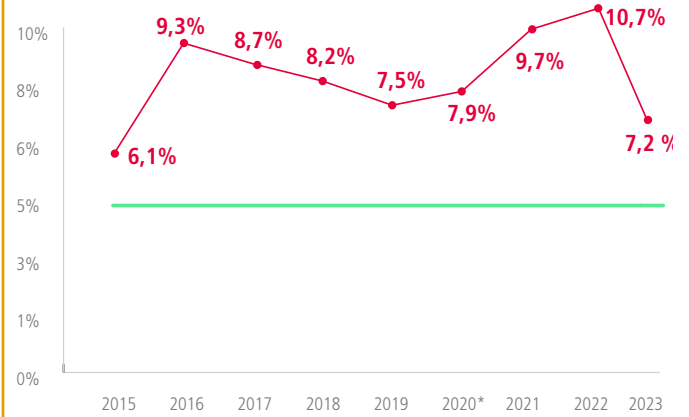
## Winkels\* / Retail



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

Bron: Locatus (2024)

## Kantoren



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

Bron: CBS Leegstandsmonitor (2023)

- Leegstandspercentage
- Leegstandspercentage detailhandel
- FRICTIELEEGSTAND (5%)



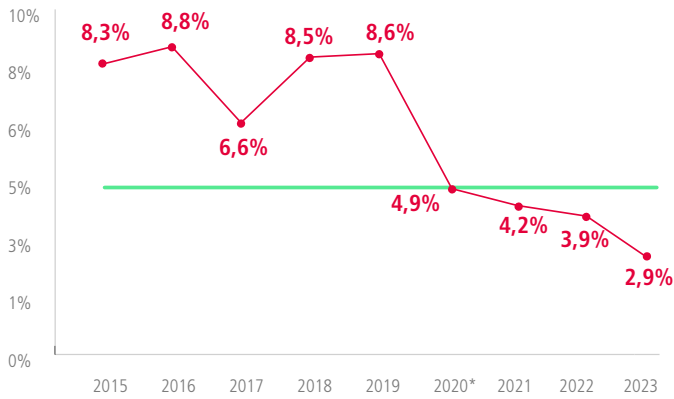
## WINKELS



## KANTOREN

# VAN ZAKEN

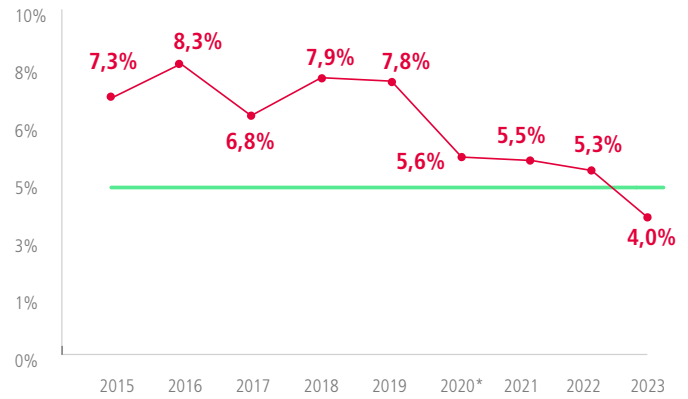
### Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen



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

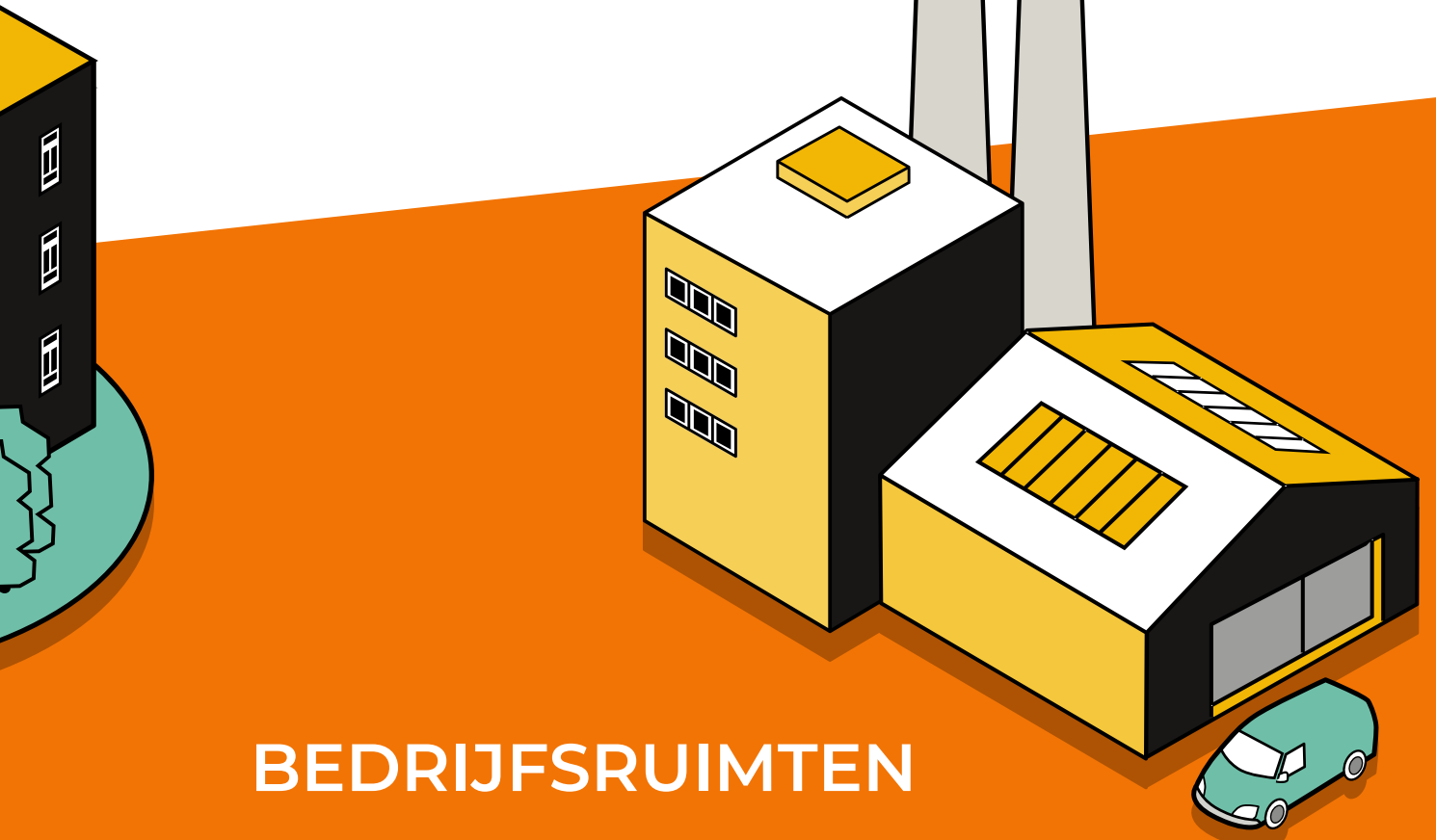
Bron: CBS Leegstandsmonitor (2023)

### Totaal bedrijfsruimten + kantoren + winkels/retail



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

Bron: CBS Leegstandsmonitor (2023)



## BEDRIJFSRUIMTEN



Met het behouden, herstellen en herontwikkelen van historische gebouwen blijft de ontwikkeling van het stadsprofiel door de eeuwen heen bewaard en zichtbaar. Wanneer daarbij ook eerder ontoegankelijke gebouwen openbaar worden, vergroot dat de levendigheid in de stad.

*foto Erfgoed 's Hertogenbosch*

# GEBOUWEN MET HISTORIE



[On]Benut Breda / 15

## PAG 16

Heilig Hartkerk  
Baronielaan  
37 jaar later:  
hemels wonen

## PAG 22

Drie schitterende  
appartementen in  
de Pastorie naast de  
Heilig Hartkerk

## PAG 24

Verloederd  
pompstation  
wordt in ere  
hersteld

## PAG 26

Stadsherstel Breda  
op de bres  
voor onderkomen  
erfgoed

## PAG 30

Invulling  
panden  
Delpratsingel  
opgeleverd



foto Johan van Gurp

Maximale inspanning en communicatie  
in transformatieproces Heilig Hartkerk Baronielaan

# Complexe ontwikkeling naar 20 appartementen

[On]Benut Breda / 16

Niemand wilde dat de in 1900 gebouwde Heilig Hart kerk sloot. In 1984 gebeurde het toch. 37 jaar later is de kerk stijlvol getransformeerd dankzij een doordacht en schitterend ontwerp van Architecten HMV gerealiseerd door de vakmensen van De Bonth van Hulsten. Het hele proces is niet zonder slag of stoot gegaan. Pim Mossou van Memo Projectontwikkeling begeleidde het ontwikkelingsproces. MEMO werd in 2018 voor de procesvoering benaderd door Woonzorg Nederland en de Bonth van Hulsten toen het zoveelste plan stukgelopen was. Mossou zorgde ervoor dat niemand van de overlegtafel wegliep en er overeenstemming over de plannen kwam. Andere belangrijke partijen in de ontwikkeling waren de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed tot en met omwonenden, de kopers die er zouden gaan wonen én de Gemeente Breda.

Ontwikkelaar Pim Mossou over de ontwikkeling:

**HEILIG HARTKERK**  
BOUWJAAR 1900 / ADRES BARONIELAAN 22 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VERENIGING VAN EIGENAARS HEILIG HARTKERK / KERK > GEKRAAKT > LEEG > WONEN

## Wat motiveerde je om in dit project in te stappen?

“Het is iets persoonlijks ook. Mijn opa en oma gingen hier naar de kerk, mijn vader is hier gedoopt en dagelijks kijken we vanuit ons kantoor op de kerk. Natuurlijk was het ook een uitgelezen kans deze opgave in deze mooie Baronielaan op te gaan lossen.”

## Wie waren jullie opdrachtgevers?

“Woonzorg Nederland en VolkerWessels ondernemingen Van Agtmaal en De Bonth van Hulsten uit Nieuwkuijk. De Bonth van Hulsten bestaat al ruim 100 jaar en heeft zich gespecialiseerd in het renoveren en restaureren van monumenten. De samenwerking met Vincent van den Nieuwenhuijzen en Alexander de Bonth was intensief met een mooi resultaat waar we trots op zijn.”

“Het start met een financieel sluitend plan en ontwerp. Het eerdere ontwerp had dertien woningen. Op ons aandringen werden het er 20, zodat er voldoende eigenaren zijn om het onderhoud voor de toekomst financieel te garanderen.”

## Welke cruciale belanghebbenden waren er en hoe kreeg je ze op één lijn?

“We hebben heel veel én heel zorgvuldig gesprekken gevoerd. Dit vraagt tijd. Als

eerste onderhandelden we met het Bisdom Breda over aanpassingen in het 35 jaar geleden afgesloten verkoopcontract. Dat bevatte een rij voorwaarden die niet meer paste bij de laatste plannen.”

“Na de planvaststelling hebben we gelijk de buurt geïnformeerd. Die was na alle eerdere plannen wat moedeloos geworden. Ook wilden we op eventuele bezwaren snel kunnen anticiperen.”

“Met de kopers van de nieuwbouw in het Heilig Harthof direct achter de kerk heb ik onderhandeld over wat aan hun zijde in de kerk zou komen. Zij wilden hun privacy beschermen en ik had buitenruimte nodig. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in terrassen op het dak van de garage, goede afspraken over de planning en het zoveel als mogelijk voorkomen van bouwoverlast. “Van de uitkomst hing veel af, want zouden zij niet meewerken dan hadden we een aantal ongunstige woningen gehad.”

## Ook belangrijk: de nieuwe eigenaren. Hoe krijg je hen enthousiast voor een op dat moment verloederd leegstaand gebouw?

“Voor de verkoop hebben we hebben flink geïnvesteerd in het visualiseren van de appartementen na restauratie en verbouwing, zodat mensen konden inschatten wat ze kochten. We hebben de kerk 3-dimensionaal laten inmeten door een ingenieursbureau. In het 3d-model heeft de architect zijn ontwerp getekend en de constructeur de bouwkundige voorwaarden vastgelegd. Daarmee zijn animatiefilms gemaakt die de verkoop echt hebben geholpen.”

**Was na deze uitkomsten de spanning ervan af?** “Nee, op de laatste dag voor de





foto Johan van Gulp



vergunningverlening meldde het Cuypersgenootschap zich. Het genootschap vond dat we afweken van de Rijksdienst adviezen. Ik heb gelijk de gemeente benaderd. Die zette direct de schouders eronder. We hebben het Cuypersgenootschap uitgenodigd voor een overleg. We konden hen overtuigen dat er een goed, respectvol plan lag, waarop het genootschap de bezwaren introk. Was dat niet gelukt dan was het plan opnieuw op losse schroeven komen te staan omdat we de bouw moest starten vanwege een naderende vleermuisvrije periode."

#### **Je bleef enthousiast. Hoe lukte dat?**

"Door niet lang stil te staan bij negatieve feiten. Je moet de veerkracht hebben om door te willen. Je zet alles opnieuw op scherp om het verhaal verder te brengen. Het behouden van dit monument op deze locatie is een hele goede motivator!"

#### **Wanneer dacht je, dit gaat lukken?**

"De voorbereidingen waren niet eenvoudig. Op het moment dat we de vergunning kregen, wisten we het is gelukt! Er zijn geen bezwaren meer, iedereen is tevreden en financieel past het. Tijdens het bouwproces was het prachtig om hetgeen je bedacht hebt te zien groeien. Nu het klaar is zijn we allemaal enorm trots!" ■



foto Johan van Gulp

#### **Welke tips heb je voor collega's die een kerk willen ontwikkelen?**

"Kijk met zorgvuldigheid en respect naar het gebouw en zoek een invulling die ook voor de omgeving meerwaarde heeft. Doe van tevoren een haalbaarheidsonderzoek. Dat vergt een flinke investering maar die is het zeker waard."

"Realiseer je dat het niet vanzelfsprekend is dat iedereen het met je eens is omdat je een kerk wilt redden. Bedenk vooraf wie je moet meenemen in je proces. Dat voorkomt dat je drie straten verder bent en dan teruggefloten wordt omdat blijkt dat je iemand bent vergeten."

"In zo'n project werk je in een trechter naar het punt waar je wilt uitkomen. Het is een iteratief proces met stapjes naar voren en soms terug. Iedere keuze licht je toe en communiceer je aan alle belanghebbenden. Zo ontstaat vertrouwen in je handwijze en in het plan."

"Houd rekening met veel hogere bouwkosten dan bij nieuwbouw en zorg dat in een vroeg stadium er een specialistische aannemer aan tafel zit. Het aantal benodigde manuren ligt veel hoger en het achterstallig onderhoud dat een kerk vaak heeft, kan ontzettend in de papieren lopen." Dat helpt om tot een realistisch plan te komen.

**"Zorg ook dat je een project als dit van binnen en van buiten kent. Staar je niet blind op het ontwerp op de tekentafel en beoordeel ter plaatse driedimensionaal."**



*Het interieur van de Heilig Hartkerk maakt je stil, niet alleen vanwege de kerkelijke sfeer. Het contrast tussen de kerk en de 20 in de kerk gebouwde appartementen nodigt uit om uitgebreid bekeken te worden. Door een uitgekiend ontwerp van de appartementen bleef veel van de in 1900 door P.K. Genk ontworpen neogotische kerk zichtbaar.*

## Reversibel bouwen in Heilig Hartkerk 'De kerk is leidend geweest voor wat we hebben gemaakt'

**Projectontwerper is architect Gerhard Vermeulen van Architecten HMMV.**

"We hebben bewust gekozen voor het contrast tussen oud en modern."

"Voor iedereen die hier binnenloopt is direct duidelijk wat is toegevoegd." De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, monumentenzorg en welstand van de Gemeente Breda gingen akkoord.

*"Ik heb het ontwerp als een sculptuur opgevat. Ik wilde de 'buitenwanden' van de appartementen als echte gevels behandelen, zodat je het ervaart als een woonhuis."*

"De kerk is leidend geweest voor wat we hebben gemaakt. Voor alle verdiepingvloeren zochten we waar we deze het beste konden laten aansluiten op de kerkwanden zonder de kerk aan te tasten. Eén van de effecten is dat je de kapitelen (kopstukken van de zuilen) overal terugziet. Zo'n kapiteel kan zomaar in je badruimte zitten."

**Het gebroken wit van de gevel contrasteert met de koperkleurige vier meterhoge sokkel onder de trap.**

"Hier zijn de meterkasten in ondergebracht. Wat in eerste instantie een minpunt was, is nu een element dat bijdraagt aan het totale beeld."

Aan de rechterzijde is eveneens

een koperkleurig vlak te zien. Het valt niet direct op maar trekt wel de aandacht. Wanneer je ernaartoe loopt, blijkt het vlak als een half transparant gordijn de kapel met een prachtig glas in lood venster te verbergen. Ook rond de liftschacht verderop is eenzelfde 'gordijn' aangebracht. "Ja, dat is het spel dat je speelt. Je geeft niet in één keer alles weg. De koperkleurige ingrepen leiden je als 'stepstones' door het gebouw."

**De kerk is excentrisch ontsloten. Normaliter gebeurt dat via het midden.**

"Wij maakten het excentrisch zodat rechts een zuilengalerij zichtbaar kon blijven. Een ander voordeel was dat we voor de woningen goed gebruik konden





*De appartementen in de kerk zijn in een 'doos' volledig reversibel in de kerk ingepast. Daardoor is tot hoog in de ruimte het lijnenspel van de met spitsbogen geconstrueerde puntgewelven, hoge vensters met glas in lood, het houten*

*dakgewelf, het triforium en de neogotische pilaren grotendeels te volgen. De moderne, lichte appartementengevel met de eigen kerkelijk aandoende smalle vensters maakt het interieur op een vanzelfsprekende wijze compleet. De zigzaggende lijn langs die*



*gevel markeert de trapleuning. De trap leidt in twee keer met telkens een stijging van vier meter naar de appartementen op de derde woonlaag. In de appartementen zelf zie je ook talloze oorspronkelijke elementen van de kerk terug.*



De sfeer in de kerk voelt prettig aan. Het zijn alle elementen tezamen die dat te weeg brengen. Wat het precies is, is niet te benoemen, maar ik ben ervan overtuigd dat mensen het ervaren en zich beter voelen in een omgeving waar alles met zorg is uitgekozen en gemaakt.

- Gerhard Vermeulen

maken van het daglicht. De woningen aan de zuidzijde maakten we diep en smaller en de woningen aan de noordkant breed en ondiep. De appartementen rusten op een nieuw gemaakt dragend skelet van kalkzandsteen en staal, dat helemaal los staat van de kerk. Daardoor is de inbouw omkeerbaar. Haal je het weg dan komt de oorspronkelijke kerk weer tevoorschijn."

**Het ontwerp van de 20 nagenoeg verschillend ingedeelde appartementen bracht soms puzzelwerk met zich mee.**

"De torenwoning dreigde volgens het Bouwbesluit te klein te worden. We losten het op door in het dak een inspringende dakkapel met een terras te maken. Je kijkt vanuit de keuken door de lichtkoepel naar het puntje van de toren. Dat zijn ook cadeautjes die je krijgt. Het is altijd de uitdaging om van 1 min 1 plus te maken."

**Nog zo'n uitdaging was hoe de woningen op de derde woonlaag een toegang naar hun dakterras konden krijgen.**

Vermeulen bedacht een slimme ingreep in het triforium, een smalle galerij onder de vensters van de middenbeuk en boven de bogen van de zijbeuk. Die bleek geschikt om de deuren naar de terrassen te maken. Een andere gewaagde ingreep om daglicht binnen te laten was het openmaken van de

ruimtes tussen de kolommen van het triforium.

**Ook bijzonder is de luchtbrug op de derde woonlaag tussen het appartementengebouw en de woningen aan de voorzijde.** "Een noodzakelijke toevoeging, die door zijn glazen wanden de ruimtelijke doorkijk zo min mogelijk verstoort."

Vermeulen kan niet kiezen waar hij specifiek trots op is. "Het is het totaal, alles past bij elkaar en is gemaakt door vakmensen met hart voor hun vak. Iedereen heeft zich 100 procent ingezet, ook mijn collega Frits Haverman heeft veel voor de kerk gedaan, het lukte helaas net niet om voor zijn pensioen het project samen af te ronden." ■



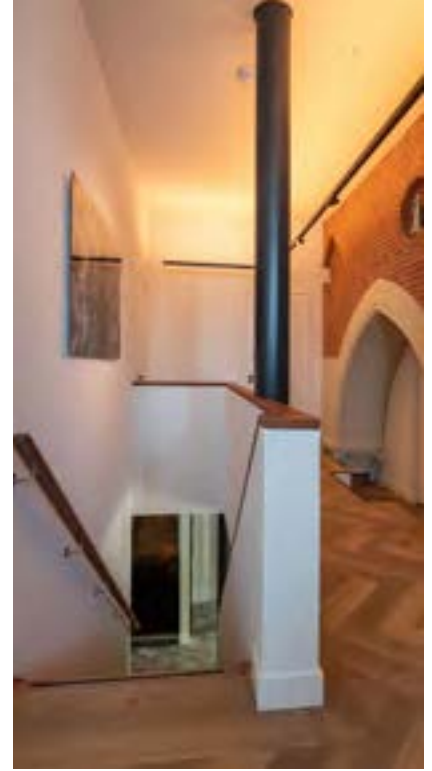
Architect Gerhard Vermeulen over het ontwerp:

**HEILIG HARTKERK  
BARONIELAAN**



## 'De traptreden in de kamer leidden eerst naar het altaar en nu naar de keuken en de hal.'

- Judith Jeuring en Joop van Aard



*Judith Jeuring en Joop van Aard woonden in een vrijstaande villa aan de Zandberglaan. Nadat de kinderen op zichzelf gingen wonen, verdween met hen ook 'de ziel' uit het huis. De zoektocht naar iets kleineres begon. Vooral Joop wilde het liefst opnieuw een vrijstaand huis met garage en een tuin, bij voorkeur in de directe omgeving van de Zandberglaan.*

*'Best wel standaard', vond Judith, 'het mocht iets avontuurlijker'. 'Toen ik de affiches over wonen in de Heilig Hartkerk aan de Baronielaan zag, wist ik het. Dit wil ik! Joop had zo iets van 'hmm...'; dat vrijstaande huis met garage stond voor hem nog op nummer 1.'*

Judith Jeuring & Joop van Aard - over het wonen in:

**HEILIG HARTKERK  
BARONIELAAN**

## Wonen op en naast het altaar in de Heilig Hartkerk

# Van een groot huis waar 'de ziel uit was' naar hemels wonen

**Joop liet zich overtuigen om in te schrijven, het wonen op de Baronielaan beloofde 'hemels' te zijn. Na drie jaar renoveren, restaureren en bouwen kregen ze begin september 2023 de sleutel.**

**Hun appartement op de begane grond achter in de kerk is letterlijk op en naast het voormalige altaar gebouwd.**

Het heeft twee verdiepingen met een woonoppervlak van ruim 200 vierkante meter. Vanuit de ondergrondse parkeergarage brengt een privélift hen in hun appartement. Nemen Judith en Joop de voordeur aan de Baronielaan, dan komen ze eerst in de imposante entree. Veel van de kerk is tot in de nok toe nog steeds

zichtbaar. Dat kan omdat de vier woonlagen met 20 appartementen als een apart gebouw met eigen gevels en vensters in de kerk is ingebouwd.

**Het hardstenen trappetje naar hun voordeur is het oorspronkelijke trappetje naar het altaar.** In de hal ligt de originele marmeren vloer. Langs ook weer een origineel hardstenen trappetje komen ze in hun lageregelegen woonkamer. Die ligt in een deel van wat eerst de zijbeuk was. Gek om te bedenken dat hier eerst de priesters en misdienaren liepen. Ook de majestueuze steunpilaar en het schoonmet-selwerk zijn behouden kerkelementen. De openslaande deuren leiden naar de tuin op het zuiden van ruim 170 vierkante meter.



## 'Dat wij bijdragen aan het behoud van een heel mooi stukje Breda vinden we wel heel erg leuk.'

- Judith Jeuring en Joop van Aard

**De keuken ligt 'achter' het altaar.** De hoge ruimte vangt licht via de vide tussen de eerste verdieping en de begane grond. De slaapkamers hebben spitsbogen en spitsgewelven en in één van de slaapkamers zit in het venster het originele glas in lood. Het schoonmetselwerk heeft een zachte uitstraling en het schilderwerk kreeg de oorspronkelijke lichte kleur. In het gehele appartement is de kalme sfeer van de kerk voelbaar.

### **Een bijzonder huis vraagt een bijzondere aanpak voor de inrichting.**

Judith: "De woonkamer heeft aan twee zijden muren, de rest is allemaal glas of open. Het was zoeken hoe we voldoende bergruimte konden maken." Joop: "Ook moesten we weten, 'waar zetten we de bank en de tafel en hoe groot kunnen die zijn'." Judith: "We hebben advies gevraagd. De tafel bijvoorbeeld is ruim drie meter lang, dat had ik zelf nooit durven doen. Degene die de keuken plaatste had goede ideeën

over de inrichting en de verlichting. Ook voor de verdere verlichting hebben we advies ingewonnen. Want hoe creëer je sfeer in ruimtes met hoogteverschillen, welke elementen benadruk je? De vide in de keuken alleen al is zes meter hoog." Het lichtplan pakt uitstekend uit.

### **Judith: "De ontwikkelaar en architect hebben hun uiterste best gedaan om nagenoeg alle originele elementen te behouden en in het zicht te houden.**

Vanaf dag één vind ik het hier gewoon heel fijn. Het voelt goed. Het is zo uniek ook, het is net een plaatje uit VT wonen." Joop is al even trots. "Er zitten zoveel opmerkelijke dingen in het appartement en tegelijk voldoet het aan alles wat we wilden. De elementen van de kerk voegen meer toe dan dat ze bij het inrichten in de weg stonden."

**"Ik ken aardig wat mensen uit de wijk", vervolgt Joop.** "Ze vinden het allemaal prachtig dat de kerk behouden bleef en

eindelijk iets is geworden. Met een proces van 40 jaar heeft het van het leegkomst tot nieuwe bewoning lang geduurd. Iedereen die hier woont heeft daar een bepaalde emotie bij, dat gaat niet alleen om de bijzondere appartementen, iedereen is heel bezorgd en wil alles goed doen voor de kerk." ■

**Judith: "De laatste 1,5 jaar voor de oplevering liep ik iedere avond met de hond letterlijk een rondje rond de kerk."** "Hoeveel mensen me wel niet aangesproken hebben en zeiden dat ze zo blij zijn met het behoud, 'ik ben hier naar de kerk gegaan, heb er mijn communie gedaan, ben hier getrouwd'."

**Joop: "De aanbesteding was net voor corona en de crisis die we eroverheen kregen. En toch zijn ze hun stinkende best blijven doen in esthetisch en kwalitatief opzicht om een mooi project op te leveren en dat is helemaal gelukt."**

## HELIG HARTKERK EN PASTORIE

Eind 19<sup>e</sup> eeuw kocht de Bredasche Bouwgrond Maatschappij (BBM) grond aan de Baronielaan. Omdat BBM dacht dat een kerk de verkoop van de omliggende grond voor woningbouw zou bespoedigen, verkocht zij grond voor de bouw van de Heilig Hartkerk met pastorie. Kerk en pastorie zijn een ontwerp van de Leurse architect P.J. van Genk in neogotische stijl. Rond 1900 zijn pastorie, toren en schip gerealiseerd. Rond 1930 zijn transept en koor gebouwd naar een ontwerp van J. Stuyt.



## Drie appartementen in Pastorie Heilig Hartkerk

Toen de totaal verwaarloosde en vervallen pastorie aan de Baronielaan op zijn pad kwam, besloot René Jansen ervoor te gaan. Hij vatte het plan op om als ontwikkelaar en eindbelegger 'van deze rotte kies weer een parel te maken' en er een woonbestemming aan te geven met drie appartementen. En hoe geweldig zou het zijn als hij en zijn gezin in één ervan zouden kunnen wonen. Jansen zei zijn directeursfunctie bij een vastgoedbedrijf vaarwel om alle aandacht aan de pastorie te geven. Jansen: "Het herstel van het pand was niet direct een onderneming die je er even bij doet. Het hele proces vanaf 2017 tot eind 2023 was complex. Dat kwam niet alleen door de slechte staat van het pand, maar ook omdat het een rijksmonument is, waarmee je niet zomaar alles mag doen."

### De pastorie gebouwd in 1900 stond na de sluiting van de naastgelegen Heilig Hartkerk maar liefst 35 jaar lang leeg.

In die periode zijn er veel herbestemmingsplannen gemaakt en afgewezen. Jansen: "Toen ik het pand in bezit kreeg had het de bestemming van kinderdagverblijf. De meest rendabele bestemming is wonen. We waren er ontzettend blij mee dat de Gemeente Breda onze aanvraag voor de bestemmingswijziging honoreerde. De samenwerking met de gemeente was zonder meer op alle vlakken uitstekend."

**Het stabiliseren van de verzakte pastorie was de eerste en tegelijk grootste, bouwkundige ingreep.** De verzakking was ontstaan door het gewicht van een flinke kluis. Jansen: "Die stond linksvoor in de kamer op de begane grond. We zagen dat het pand aan die zijde 'geknikt' was en wilden het eigenlijk opvijzelen."

Maar we durfden dat niet echt. We hebben advies ingewonnen en de conclusie van de constructeur was dat er palen onder moesten. In de kelder zijn toen 60 palen met een doorsnede van 30 centimeter en een lengte van zes tot tien meter met schroefinjectie in de grond geboord." Dankzij die methodiek van schroefinjectie hoefde er niet gegraven te worden, waardoor de impact op de rest van het pand minder groot was. Het verdere bouwkundige werk aan de pastorie was verhoudingsgewijs minder complex.

*Het meest intensieve in het proces was het overleg met de Afdeling Erfgoed van de Gemeente Breda. "Iedere millimeter is rijksmonument. Dat betekent dat er veel nagedacht en overlegd moet worden over het behouden van originele details en bovenal, het realiseren van modern wooncomfort."*

**Dat wooncomfort creëren lukte 100 procent. De pastorie heeft energielabel A++.** De buitenmuren werden voorzien van voorzetwanden met een achttien centimeter dik isolatiepakket met een RC waarde van 6,3. Alle ramen in de zijmuren en aan de achterzijde kregen dubbelglas. De ramen aan de voorzijde met het schitterende glas in lood kregen een eigen aanpak om het aanzicht terug te krijgen zoals dat was toen de pastorie werd gebouwd. "De delen met het glas-in-lood kregen achterzetramen. Het geplaatste heldere glas is vacuümglas van 7 millimeter dikte. Het heeft dezelfde isolatiewaarde als HR+++ glas. Omdat het maar 7 millimeter dik is, past het in de sponningen van de kozijnen die zijn gemaakt volgens de oorspronkelijke maatvoering."



Foto's René Jansen



De kluis veroorzaakte de verzakking van de pastorie

Ontwikkelaar en bewoner  
René Jansen over:

## PASTORIE HEILIG HARTKERK

BOUWJAAR 1900 / ADRES  
BARONIELAAN 24A / STATUS  
GEREALISEERD / EIGENAAR  
VERENIGING VAN EIGENAARS  
DE PASTORIE / PASTORIE > LEEG  
> WONEN

Via een gezamenlijke entree waar een lift is gerealiseerd, zijn in de voormalige pastorie drie fantastische appartementen gerealiseerd.

In het appartement op de begane grond met sfeervolle stadstuin zijn inderdaad Jansen en zijn gezin gaan wonen. We mochten binnenkijken.

Hun bezoekers passeren eerst de imponeerde vestibule met het door twee pilaren gesteunde puntgewelf. De statige voordeur geeft toegang tot twee meter brede gangen waarop de smaakvol ingerichte vertrekken uitkomen. Aan de achterzijde verrees over de hele breedte van de pastorie een magnifieke vier meter hoge wintertuin. In de inrichting zijn veel natuurlijke materialen in lichte tinten gebruikt. Er is veel wit, maar geen 'Jan des Bouvrie' wit.

**De sfeer is zacht en warm. Het is klassiek en toch ook weer niet, dankzij de onconventionele, bohémien-achtige twist die het meekreeg. Neem de spiegelende discobal die in voorkamer op de vloer ligt.**

Jansen: "Ronny Renette, die het interieur heeft ontworpen, zei tegen me, 'koop 'm nou maar', zonder te zeggen waarom. Een gouden greep. 's Ochtends staat de zon in de voorkamer en de discobal weerkaatst het binnenvallende zonlicht. Het effect is dat je op de wanden en het plafond honderden dansende lichtstreepjes ziet. Renette wist van het huis echt óns huis te maken, daar zijn we bijzonder blij mee. Hij heeft heel goed naar ons geluisterd."

**Jansen is zichtbaar trots op de gerestaureerde en getransformeerde pastorie. En terecht die trots, want die rotte kies is eigenlijk veel meer dan een mooie parel geworden. De pastorie is een parel gezet in een ring van diamanten. ■**



'Rotte kies is weer een  
parel aan de Baronielaan.'



## POMPSTATION

BOUWJAAR 1934 / ADRES TETERINGSEDIJK 236 / STATUS  
IN ONTWIKKELING / EIGENAAR SV01 B.V. / TANKSTATION  
MET GARAGE > WOONCOMPLEX

# Pompstation Teteringsedijk: prominent maar verloederd Rijksmonument wordt in ere hersteld

[On]Benut Breda / 24



Een tankstation van vroeger  
met de brandstof van nu

**‘Weinig te halen,  
veel te brengen.’**

Regelmatig fietsen Daan Borsje en Robert Kimya rondjes door steden en wijken. Ze zijn compagnons in Sterck Vastgoed uit Roosendaal en rijden zulke rondjes op zoek naar interessante ontwikkelprojecten. In 2020 kwamen ze langs de voormalige benzinepomp met autogarage aan de Teteringsedijk 236. Kimya: “Een verloederde plek waar we veel kunnen brengen, vonden we.” En zo begon het avontuur van het ontwikkelen van een Rijksmonument waar weinig historische informatie van bekend is, dat op vervuilde grond staat en helaas is vervallen. Sterck Vastgoed wil met het bouwen van twaalf appartementen naast het pompstation en het vinden van een nieuwe functie voor het pompstation deze vervallen hoek nieuw leven inblazen.

### Hoe is het gelukt om een sluitend ontwerp voor deze locatie te maken?

Kimya: “We wilden een vernieuwend woonontwerp maken in de stijl van het pompstation, waarbij het pompstation in het appartementencomplex werd geïntegreerd.” Daan Borsje: “Daardoor konden we ook het terrein optimaal benutten voor nieuwbouw.” Kimya: “Monumentenzorg eist dat het pompstation vanuit verschillende richtingen zichtbaar blijft. De nieuwbouw is nu los van het station gepland. Door een insprong in de nieuwbouw blijft het pompstation zelfs extra zichtbaar.” “Om te kunnen voldoen aan de plannen van de gemeente om met name middendure huurwoningen te realiseren, hebben we het woonprogramma iets aangepast. Voor een rendabele invulling voor het pompstation kwamen we bij Allego uit. Dit bedrijf gaat snellaadpalen aanleggen waarmee elektrische auto's snel zijn opgeladen. In het pompstation zou horeca kunnen komen, waar bestuurders ondertussen kunnen werken. Het terrein wordt vergroend. Het wordt dus een heel groene oplossing voor een stad die graag stad in het park wil zijn. Een tankstation van vroeger met de brandstof van nu.”

**Het pompstation met buffet ‘Brabant Service Station 2 de Driepsprong’ uit 1934 is ontworpen door de architect A. Meijlink volgens het Nieuwe Bouwen. Samen met zijn ‘Brabant Service Station 1’ in Vught dat in 1933 werd gebouwd, waren de stations twee van de eerste tankstations in Nederland.**

**Het pompstation is een Rijksmonument, hoe gaan jullie het in stijl terugbrengen, terwijl er eigenlijk niet veel historische informatie is te vinden?**

Borsje: “We hebben een bouwhistorisch onderzoek inclusief





kleurenonderzoek laten doen. Vrij snel bleek dat veronderstellingen over hoe het er eerst uit zag, niet klopten. Hoe het exact is geweest, is niet terug te halen, ook niet aan de hand van de blauwdrukken.”

“We overleggen met de gemeente hoe hiermee om te gaan. Gaan we iets creëren dat er nooit is geweest? Misschien gaan we aan de hand van de materialen die we nu hebben de stijl door de tijd heen tonen. In samenspraak met diverse disciplines binnen de gemeente hebben we een vorm gevonden die bij ieder lijkt te passen. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk historiserend restaureren, de details worden in gezamenlijkheid verder uitgewerkt.”

#### Wat vindt de buurt van jullie plannen?

Borsje: “We zijn de buurt in gegaan, hebben bij mensen op de koffie gezeten en gevraagd, ‘wat vinden jullie dat hier moet komen’. De uitkomsten waren waardevol bij de planontwikkeling, we vinden het belangrijk dat deze ontwikkeling voor de buurt een positieve toevoeging is.”

Kimya: “De participatie uitkomsten deelden we met de gemeente. Ons eerste ontwerp kreeg veel bijval van de buurt.”

Borsje: “Met name omdat de bouw compacter zou zijn, zodat er rondom veel

vrije ruimte zou blijven. Maar helaas zat daar die alzijdige zichtbaarheid van pompstation onvoldoende in.”

#### Speelt circulariteit een rol in dit project?

Kimya: “We zoeken de balans in hoe we het voor elkaar krijgen om een toekomstbestendig, duurzaam en onderhoudsvriendelijk gebouw te realiseren”

Borsje: “Ons onderzoek wees uit dat in de huidige markt de producten die aansluiten bij een 100 procent duurzame en circulaire realisatie nog fors duurder zijn dan die voor de traditionele bouw. Hergebruik van materialen is voor deze locatie heel beperkt aan de orde.”

**“We willen hier echt iets moois van maken en dat vergt een forse investering. Daardoor zal de circulariteit in dit project niet optimaal aan onze ambities voldoen.”**

#### Hoe is jullie planning?

Kimya: “Financieel blijft het een uitdaging. De investeringen in bodemsanering en de restauratie van het monument zijn hoog. De appartementen maken de noodzakelijke investeringen mogelijk. Op basis van de onderzoeken die we in samenspraak met de

gemeente hebben gedaan, willen we met elkaar de klokken gelijkzetten.”

Borsje: “We kijken uit naar het moment om de ontwikkeling te gaan dóen. We creëren iets moois, we zetten iets nieuws neer in combinatie met een monument dat in ere is hersteld.” ■



'Wat het restaureren leuk maakt is het behoud van de historie achter de huisjes.'

- Rob Tebbe

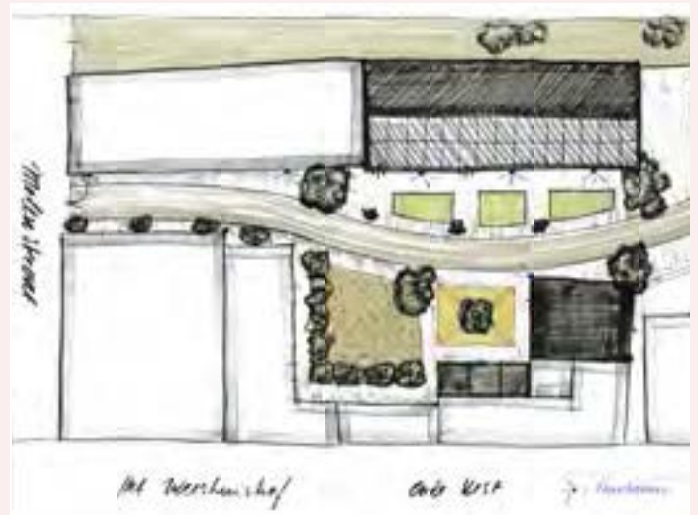


# Restauratie armenhuisjes naar het Weeshuushof is nieuwste project Stadsherstel Breda

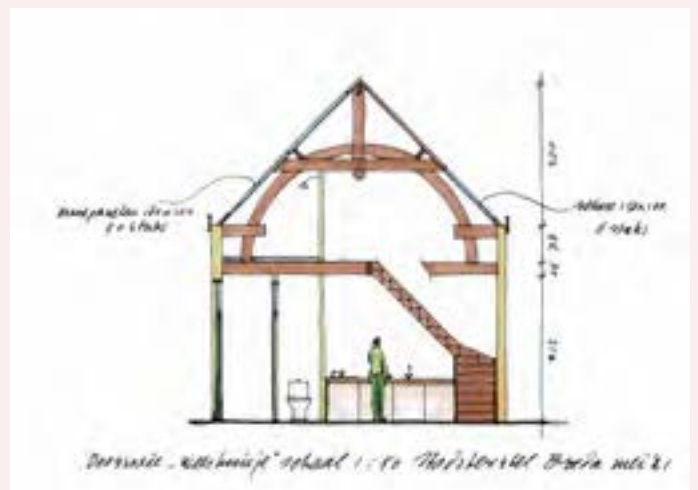
Tiny houses avant la lettre



Een armenhuisje in oude staat



Het herstel is gestart, de vloeren zijn gestort foto's en schetsen Stadsherstel



Verstopt achter de Molenstraat in de Bredase binnenstad, liggen drie totaal verpauperde bouwsels. Ze lijken nog het meest op garageboxen. En toch is het herstel ervan het nieuwste project van Stadsherstel. Het gaat hier over de laatste armenhuisjes van wat eerst een heel armenhof was, gelegen tussen de Molenstraat en het Burgerweeshuis aan het Kloosterplein. De huisjes bleven in gebruik tot in de jaren

40. Daarna kregen ze een praktische toepassing, inderdaad die van garages. Rob Tebbe, sinds elf jaar directeur van Stadsherstel, is duidelijk blij met het project. "Uit onderzoek bleek dat er mooie bouwhistorische elementen zijn, zoals de boogvormige Philibertspanten. We hebben onderzocht of we er drie huisjes van kunnen maken met voldoende woonkwaliteit."



't Kleyne Beerken uit 1539 - foto Stadsherstel Breda

## Stadsherstel Breda: redden, beschermen en behouden

Sinds de oprichting in 1995 redde Stadsherstel een vijftiental panden, de oudste, 't Kleyne Beerken in St. Janstraat anno 1539, en de jongste, Kloosterlaan – Club Solo uit 1888.

Stuk voor stuk opmerkelijke panden die door Stadsherstel in hun oorspronkelijke staat met behoud van historie luisterrijk zijn hersteld, dankzij planadviseurs, aannemers en architecten, die veel hart hebben voor historische panden en expertise in herbestemmen en restaureren.

**“Vroeger woonde in een zo’n armenhuisje een groot gezin met de poepdoos voor het huis. De wooneisen zijn zo veranderd, dat we het nu mooie woonruimtes vinden voor een of twee personen. Het worden bijzondere woningen van circa 40 vierkante meter, vergelijkbaar met de huidige sociale woningen, ook qua huurprijs. Het terrein wordt opnieuw ingericht en vergroend. Het wordt semi-openbaar.”**

“Wat het restaureren leuk maakt is het behoud van de historie achter de huisjes, dat op die plek het eerste echte armenhofje van Breda heeft gestaan. En er ontstaat opnieuw leven op deze verscholen plek. Het maakt de stad nog aantrekkelijker.”

“Het zijn tiny houses avant la lettre. De restauratie gebeurt zoveel mogelijk circulair. Circulariteit staat hoog op de agenda, maar het is nog wel eens zoeken hoe dat dat het beste kan. We isoleren met hennep blokken, die vormen gelijk een binnen spouwmuur. Op die manier worden ze label A geïsoleerd.”

“Het restaureren en verbouwen is een complexe opgave, de locatie is door de ligging moeilijk bereikbaar. We verwachten dat we dit jaar kunnen starten met de restauratie en dat er begin 2025 nieuwe bewoners zijn in het Weeshuishofje.”

**Het verhaal over de Armenhuisjes vertelt Rob Tebbe terwijl we heel toepasselijk in de ontvangstruimte zitten van het pand De Olyton aan de Boschstraat 35. Hier huist het kantoor van Stadsherstel. De Olyton is een prachtig gerestaureerd patriciërshuis uit 1791. De oudste elementen van de**

**Olyton dateren uit de late middeleeuwen. Een visitekaartje voor het werk van Stadsherstel. Door de brede voordeur van het langgerekte patriciërshuis, gebouwd door een handelaar in lijnzaadolie, reden wagens beladen met lijnzaad naar het achtergelegen werkterrein met een tredmolen en een pakhuis.**

Pal achter de entreehal zie je inderdaad typische pakhuis muren oprijzen.

“Het is een pand in een pand met elkaar verbonden door een glazen overkapping.”

Direct vallen ook de witgeschilderde muren en de typisch kloosterachtige doorgangen op. Overblijfselen van toen de Catechisten hier woonden en werkten. In de Tweede Wereldoorlog had de Duitse SS het gevorderd. Terug in de ontvangstruimte vallen de lambriserings met fraai houtsnijwerk en de schilderijen op de wandbekleding op. Die laatste is vakkundig en schitterend gerestaureerd met uitzondering van één gaatje. Het is een kogelgat, ontstaan in de laatste oorlogsdagen door een schotenwisseling tussen de Poolse bevrijders en een Duitse SS'er.

**Waarom werd Stadsherstel opgericht?**

“In de jaren 90 verpauperden veel panden. Vanwege stadsvernieuwing was er veel afbraak.”

“Op initiatief van Jan van Winkel samen met de toenmalige wethouder Eric de Bruyn werd Stadsherstel opgericht om panden te beschermen en te behouden.

Onder meer de Gemeente Breda, woningcorporaties, projectontwikkelaars en banken brachten het startkapitaal bij elkaar. “Zij voelen zich betrokken bij de stad en willen een directe bijdrage doen aan het behoud van het erfgoed.”



**“In de jaren 90 verpauperden veel panden. Vanwege stadsvernieuwing was er veel afbraak. Op initiatief van Jan van Winkel samen met de toenmalige wethouder Eric de Bruyn werd Stadsherstel opgericht om panden te beschermen en te behouden.”**

- Rob Tebbe

### WEESHUISHOF

BOUWJAAR 1887 / ADRES MOLENSTRAAT / STATUS GEREALISEERD EN IN ONTWIKKELING / EIGENAAR STICHTING STADSSHERSTEL N.V. / WEESHUISJES > WONINGEN



**Lunet B, Reduitlaan 31**

Dit rijksmonument is een van de laatste restanten van de beroemde Bredase verdedigingswerken. Bovendien is het qua omvang en constructie van een type dat in Nederland nergens meer voorkomt. Het uit rode baksteen opgetrokken bomvrije 'reduit' stond vanaf 1843 op het vooruitgeschoven lunet B. Tezamen met lunet A moest dit de stad Breda na de afscheiding van België bescherming geven (het zogenaamde 'Antwerpse front').



**Stadserf 6**

Na een grondige restauratie heeft de NV Stadsherstel het pand geschikt gemaakt voor een appartement met een aparte opgang en een commerciële ruimte. Sinds 2016 heeft Jessica van Oorschot hier haar kapsalon gevestigd.



**De Pelmolen**

**Jan van Polanenkode 26**

In 1687 werd het Graanpakhuis gebouwd door Jacobus van Vechelen. Tien jaar na de bouw van het graanpakhuis besloot de eigenaar zijn bedrijf uit te breiden met een gruten- en pelmolen. Bij voldoende windkracht, overdag of 's nacht, moest er direct gewerkt kunnen worden.



Patriciershuis de Olyton, nu het kantoor van Stadsherstel Breda



Achter De Olyton lag het pakhuis dat nu als een pand in een pand met een overkapping met De Olyton is verbonden



Enkele decennia woonden en werkten de Catechisten in De Olyton en zetten de stijl naar hun hand.

[On]Benut Breda / 29

"Breda is een stad met heel veel monumenten die het bewaren waard zijn. We kijken nu al met belangstelling naar de herontwikkeling Seelig Zuid, met name naar de vijftien witte huisjes die daar nog staan."

"Die zouden we graag willen herstellen en de tien die nu niet zijn verhuurd en leeg staan een recreatieve bestemming geven, bijvoorbeeld voor verhuur aan gasten van Breda."

- Rob Tebbe

"De NV keert geen direct dividend uit aan de aandeelhouders. De exploitatieresultaten investeren we gedeeltes weer in nieuwe projecten."

"Voor verdere financiering zijn we aangewezenen op bijdragen van betrokken particulieren en ondernemers die met een obligatie lening middelen ter beschikking stellen en op leningen van banken zoals het Nationaal Restauratiefonds."

#### Zit er wel eens wat tegen?

"Bij ieder project moeten we ons afvragen of het financieel haalbaar is. Soms lukt het

financieel rondkrijgen niet snel genoeg, zoals bij een 16e eeuwse pand aan de Havermarkt. Heel jammer. We relativeren het. Het pand werd in ieder geval gered."

"De exploitatie zelf kan soms een dilemma zijn. Dan heb je een leuk plan, maar heb je er ook gebruikers voor? Een woning is meestal niet zo'n probleem. Bij panden zoals Rijksmonument Lunet B, een van de laatste resten van de vestingwerken uit de 19e eeuw, lag dat anders."

"De gerestaureerde kazematten en kruikelder zijn zichtbaar door een glazen

overkapping. Er is ook kantoorruimte gemaakt. Je investeert 2 miljoen, je moet dan wel een huurder hebben die de huur kan betalen."

**Tal van fraaie projecten heeft Stadsherstel al gerealiseerd en er zijn nog veel meer panden in Breda die 'gered' mogen worden. Bijvoorbeeld de vijftien witte huisjes op het Seelig terrein. Voldoende werk aan de winkel voor Stadsherstel volgens haar loflijke missie die gedragen wordt door de aandeelhouders. ■**



Wonen en werken op stand aan de Delpratsingel

## Appartementen en kantoorruimte in monumentale panden opgeleverd

Bijna anderhalve eeuw geleden verzezen aan de Delpratsingel 22 en 23 twee monumentale panden. Ze werden gebouwd op grond die vrijkwam na het slechten van vestingwerken. Van particuliere handen gingen ze begin vorige eeuw over naar de Rijksoverheid, het Kadaster, het Stoomwezen en het Gewestelijk arbeidsbureau. De laatste decennia gebruikte de Directie der Rijksbelastingen de kantoren. Uiteindelijk verkocht het Rijksvastgoedbedrijf in 2019 de panden. Nieuwe eigenaren Somnium en Maas Jacobs hebben de

panden getransformeerd en in 2024 opgeleverd. Op nummer 23 zijn twaalf studio's gerealiseerd in de in 1979 aangebouwde kantoorvleugel aan de achterzijde. Aan de voorkant in het historische pand zijn vijf grotere appartementen gemaakt. De drie stijkkamers, waaronder de balzaal, zijn ingericht als kantoorruimte met behoud van alle stijlelementen. Het kantoorgedeelte is in september 2024 opgeleverd aan Voltys Recruitment. Nummer 22 bleef volledig behouden als kantoorruimte.



### VOORMALIG RIJKS- VASTGOED

**BOUWJAAR** 1902 / **ADRES** DELPRAT-  
SINGEL 23 / **STATUS** GEREALISEERD /  
**EIGENAAR** SINGELGRACHT  
VASTGOED B.V. / **WOONHUIS** >  
**BELASTINGKANTOOR** > **WONINGEN**



Wijnand van der Velden, Kris Maas en architect Sander van Sambeek Oomen Architecten

### Aantrekkingskracht vanwege de historie

Voor aanvang van de transformatie zei Wijnand van der Velden, directeur van Somnium, over de panden: "De historie van de gebouwen trok onze aandacht." "Natuurlijk, het begint met het plaatje vanaf de singel. Op de kijkdag hebben we een rondje gedaan en dan gaat het leven. Je wordt verliefd op zo'n gebouw en we zagen mogelijkheden. We zijn gaan puzzelen en besloten een bieding te doen."

**Nieuw leven geven** Kris Maas, directeur van Maas Jacobs, vertelde bij aanvang van de transformatie: "Dit soort plekken weer een nieuw leven geven in je thuisstad, dat is al bijna een doel op zich. En wat Wijnand terecht zegt, het is een pand met mogelijkheden. De gemeente ziet graag dat er in de stad middeldure huurwoningen bijkomen. Hier hebben we dat kunnen combineren."

### Tuinontwerp draagt bij aan woon- en leefkwaliteit

Er is een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd en de studio's hebben Franse balkons. Dankzij de binnenhof wonen de bewoners rustig en toch met alle bijkomende voordelen van het nabije stadscentrum.

**Naïviteit, lef en optimisme** Somnium en Maas Jacobs werken vaker samen. Projecten als de Delpratsingel hebben een zekere aantrekkingskracht voor hen.

Van der Velden: "We houden allebei van mooie, oude gebouwen. Die liefde heb je ook nodig, net zoals een klein stukje naïviteit, want er zijn altijd uitdagingen genoeg." Maas: "En een beetje lef hè. Het zit er een beetje tussenin." Maas en Van der Velden vinden dingen niet zo heel snel spannend. Ze zijn oplossingsgericht en flexibel. ■



*'De historie van de gebouwen trok onze aandacht.'*

- Wijnand van der Velden

*'Gewoon eraan beginnen en vertrouwen op het team.'*

- Kris Maas



# BIJZONDER WONEN

[On]Benut Breda / 32

*Gebouwen verliezen soms hun oorspronkelijke functie en komen leeg te staan. Dat biedt kansen voor nieuwe invullingen. Hoe zo'n nieuwe invulling tot stand komt, is iedere keer anders.*





[On]Berut Breda / 33

PAG 34

Kantoorpand:  
opvallend rustig  
wonen in  
Concordia20

PAG 36

Gebouw C  
verandert van  
kantoor in sociale  
huurwoningen

PAG 38

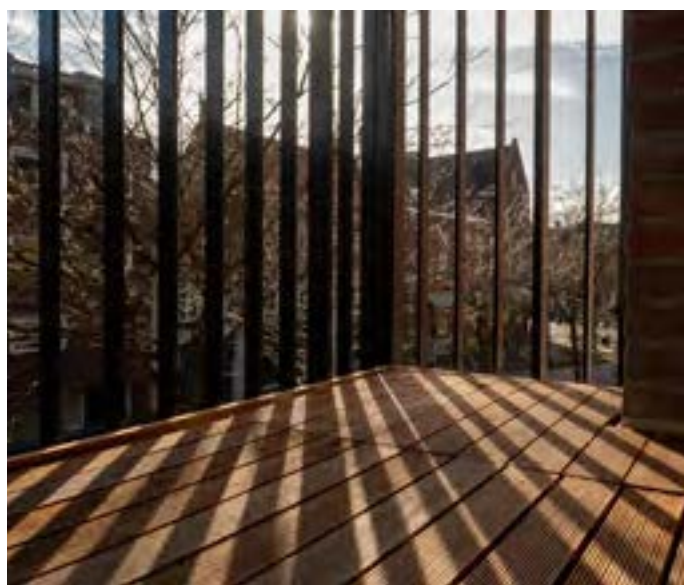
Wonen in  
voormalige  
politiepost met  
cellenblok

PAG 40

Surplus LEV:  
studenten wonen  
en werken in  
Leuvenaarstraat

PAG 42

Wonen waar eerst  
het Bachman  
smidsvuur  
brandde



*De 26-jarige Simone Benneker uit Utrecht studeerde in 2019 af aan de Breda University of Applied Science (BUAs) in International Tourism Management. Daarna ging ze naar Wageningen voor een master duurzaam toerisme. Toen die klaar was, wilde ze terug naar Breda. "Ik had nog steeds een netwerk hier en ik vind Breda een bourgondische, gezellige, niet al te grote stad. Vorig jaar vond ik mijn baan bij de Gemeente Breda, eerst bij de afdeling Evenementen en nu ben ik beleidsadviseur Cultuur. Ik ben betrokken bij het realiseren van kunstprojecten in de openbare ruimte. In februari dit jaar (2024) kon ik in de Concordiastraat gaan wonen, ik ben er heel blij mee!"*



*"Ik hoorde van collega's dat het eerst een kantoorpand was. Als ik goed kijk, vallen me wel wat dingen op. De gangen naar de appartementen hebben van die typische systeemplafonds en doen daardoor wat kantoorachtig aan."*

**CONCORDIA20** BOUWJAAR 1984 / ADRES  
CONCORDIA-STRAAT 20 / STATUS GEREALISEERD /  
EIGENAAR HET HOOGHUIS BEHEER B.V. / KANTOOR >  
LEEG > WONEN

# Concordia20: voormalig kantoor transformeert in appartementen

**Simone Benneker woont op de tweede verdieping in het voormalige kantoorpand dat is getransformeerd naar woningen met in de plint het bedrijf StarSweets. Haar appartement heeft een woonkamer met open keuken en een deels inpandig balkon, een slaapkamer, een badkamer en een berging.**

Vanuit haar woonkamer kijkt ze in het voorjaar en de zomer op het frissgroene bladerdak van een hoge boom uit. Aan de overzijde van de straat staat nieuwbouw met een gevel in een mix van zink en metselwerk. Al met al een prettig uitzicht.

"Hiervoor had ik een studentenkamer in een huis waar ik met meer mensen woonde. Ik woonde daar met heel veel plezier. Maar uiteindelijk als je fulltime werkt en je bent weer een paar jaar ouder, dan wil je wel iets voor jezelf. En studentenwoningen zijn vaak niet de beste kwaliteit huizen. Ik was gewoon toe aan iets anders."

## **Hoe pakte je het zoeken naar woonruimte aan?**

"Voor een sociale huurwoning kwam ik niet in aanmerking, de wachttijden zijn enorm lang. Ik ben best lang aan het zoeken geweest. Ik heb heel veel op Facebook en sites als Pararius en Funda gekeken. Mijn ouders tipten me, 'zeg tegen iedereen dat je op zoek bent'. Ik dacht eerst 'ja, ja, natuurlijk'. Maar het werkte wel!"

"Mijn collega's wisten iemand die hier ook ging wonen en zij wilde voor mij een goed woordje doen. Zo kwam ik in aanmerking voor de huurwoning. Daarna volgde de hele route van documenten aanleveren, inkomenscheck et cetera."

## **Het is een kantoor geweest, wist je dat? En wat merk je ervan?**

"Ik hoorde dat inderdaad van collega's, ja, zelf had ik het niet zo direct door. Als ik goed kijk, vallen me wel wat dingen op. De gangen naar de appartementen hebben van die typische systeemplafonds en doen daardoor wat kantoorachtig aan."

"In de muur die mijn appartement van de gang scheidt staat direct naast de voordeur een opvallende kolom. Naast het balkon heb ik in de woonkamer een nis, die je daar niet zou verwachten."

## **Moest je veel aan het appartement doen voordat je kon verhuizen?**

"Dat viel reuze mee. De vloer van pvc laminaat was al gelegd, het is wit geschilderd opgeleverd, zelfs een aantal lampen en armaturen waren al gemonteerd. De keuken zat er ook al in."

"De woning is van het gas af, ik kook op een inductieplaat en heb een mooie oven. Het enige dat ik hoefde te doen was gordijnen aanschaffen en ophangen en mijn eigen spullen meenemen. Het plafond doet industrieel aan. Je kijkt zo op het beton met afgezaagde pijpjes en pluggen en erin gekraste bouwaanwijzingen. Ik heb het voor nu zo gelaten."

## **Hoe verliep de planning en werd je goed op de hoogte gehouden?**

"De planning was iets uitgelopen. Dat waren echt maar een paar weken en voor mij persoonlijk kwam het goed uit. "Alles werd goed geregeld en er wordt goed met ons gecommuniceerd. Bijvoorbeeld over de afvalpassen, het duurde even voordat we die hadden, uiteindelijk heeft de gemeente afvalcontainers geplaatst. Maar dat zijn gewoon van die kinderziektes."

## **Wat vind je van de locatie?**

"De locatie is ideaal! Het van Coothplein is een bruisend stuk Breda. Ik woon twee straten verderop, midden in de binnenstad en toch woon ik hier heel rustig. Zelfs tijdens carnaval heb ik prima geslapen."

## **Heb je al kennisgemaakt met de andere bewoners?**

"We hebben nog niet echt een moment gehad om met zijn allen iets te eten of zoiets. "We hebben een gezamenlijke tuin hierachter, van de zomer een mooie plek om met zijn allen beter kennis met elkaar te maken." ■





'Wat jullie doen als lokale partij die Breda goed kent, is authentiek Breda in ere herstellen.'

- Jos Hendrickx, manager vestiging Breda bij woningcorporatie Alwel



*In één jaar tijd 55 sociale huurwoningen realiseren met op de begane grond ruimte voor huurders om elkaar te ontmoeten. Het gebeurt in het zes verdiepingen tellende kantoorpand aan de Claudius Prinsenlaan 12-14. Eerdere gebruikers van het pand waren de Gemeente Breda, Breda University, UWV en actuele huurders B'Wise start-ups en de politie. B'Wise en de politie zijn inmiddels gehuisvest in het kantoorpand ernaast.*

## Kantoorpand transformeert naar appartementen



## De locatie vlak bij de binnenstad en de betaalbare huur is aantrekkelijk voor de beoogde jonge huurders.

**Jos Hendrickx, manager vestiging Breda van woningcorporatie Alwel en Kris Maas directeur Maas Jacobs Groep zijn enthousiast. De transformatie helpt om de druk op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen te verminderen.**

Hendrickx: "Je hebt hier straks een woonvleugel van vijf verdiepingen en een kantoorvleugel met de politie en B'Wise waar start-ups hun werkplek hebben. Op de begane grond en bij de liften komen huurders en mensen van de start-ups elkaar tegen. De politie heeft eigen ingangen.

De verbouwing startte begin 2024 en eind 2024 trekken de eerste huurders erin. Het proces gaat snel omdat voor de tijdelijke woningen, ze blijven vijftien jaar beschikbaar, geen bestemmingswijziging nodig is. Hendrickx: "We maken gebruik van de ruimte die de wet biedt om tijdelijk van een bestemmingsplan af te wijken. Maas: "Omdat de druk op de woningmarkt zo groot is, heeft de wetgever daar de mogelijkheid voor geschapen."

Per woonlaag komen elf appartementen. Hendrickx: "Het worden in totaal 40 ruime studio's en vijftien tweekamerappartementen. Ook komt in het gebouw een 'Wasbar', een ruimte met wasmachines en drogers voor de huurders. Bij dit soort wooncomplexen heb je een zekere gezamenlijkheid zoals zo'n 'Wasbar'. Met een paar tafels erbij is het gelijk ook een ontmoetingsplek."

**Het kantoorpand transformeren naar woonruimte gaat vlot. Hoe en waar begonnen de plannen?**

Maas: "We hebben naar het gebouw 'geluisterd'. Al lopend door het gebouw hebben we de geschiktheid bekeken. Alle verdiepinglagen zijn hetzelfde. De appartementen zelf kunnen allemaal net verschillend zijn. Dat komt doordat we rekening

houden met bouwkundige eigenschappen zoals de gevelopeningen en de locaties van de trappenhuizen. Sommige appartementen zijn net iets kleiner, maar alle appartementen hebben de gewenste woonkwaliteit."

Hendrickx: "We laten hier echt zien dat je mooie appartementen met een betaalbare huur kunt maken."

Maas: "De samenwerking met Alwel is heel goed. Ons gezamenlijke doel is om de kosten zo laag mogelijk te houden en de woonkwaliteit zo hoog mogelijk."

Hendrickx: "De transformatie vraagt creativiteit en het is ook in vertrouwen geven en nemen. We hebben daarom geen uitgebreid Programma van Eisen gemaakt."

Maas: "Het slopen is circulair gedaan door Arno Snellen uit Rijsbergen. Snellen heeft de kabelgoten, gipsplaten en plafondisolatie eruit gehaald. Die materialen krijgen een tweede leven. De bestaande techniek in het gebouw is nagenoeg leidend, daarom hebben we vanaf het begin de installateur Van Dijk uit Made erbij betrokken. Wij hebben er een ervaren uitvoerder op zitten, die drie grote transformaties in een bewoonde omgeving in Breda heeft gedaan."

Hendrickx: "De gemeente zette het pand te koop. We waren geïnteresseerd. We wilden het hoge deel transformeren naar wonen en voor het lage kantoordeel zochten we een afnemer."

**"Voor de transformatie zochten we een betrouwbare, ervaren bouwpartner die snel kan schakelen. Als je in Breda kijkt wie ervaring heeft met creatief transformeren en het bedenken van toepassingen voor bestaande gebouwen, dan kom je bij Maas Jacobs uit. Daarom zijn wij met Maas**

**Jacobs intensief in gesprek gegaan en zijn we de transformatie aangegaan", aldus Hendrickx.**

"We willen dat deze ontwikkeling goed past in de omgeving", gaat Hendrickx verder. "Zoals Maas Jacobs er een ervaren uitvoerder op heeft gezet, zetten wij er een ervaren sociaal projectleider op. Zij kan met de omwonenden het goede gesprek voeren over de vragen die zij hebben. Er is een leefplan zodat straks iedereen als goede burens kan wonen."

Maas: "Het gaat om twee belangen, die van de omwonenden en van de jonge woningzoekers voor wie een woning vinden niet makkelijk is."

**De Oostflank van Breda waaronder het Chasséveld gaat in de toekomst flink op de schop.**

Maas: "Maas Jacobs heeft aan deze zijde van Breda al verschillende puzzelstukjes gelegd met Gasthuispoort, Houtmarkt en nu ook Post Breda. We denken graag mee over nog meer geschikte en interessante ontwikkelingen."

**Hendrickx: "Wat jullie doen als lokale partij die Breda goed kent, is authentiek Breda in ere herstellen.** Een dooie hoek wordt een levendige hoek. Ook deze 55 sociale woningen zijn een waardevolle toevoeging." ■

## SOCIALE WONINGBOUW

**BOUWJAAR** 1994 / **ADRES** CLAUDIUS PRINSENLAAN 12-14 / **STATUS** IN UITVOERING / **EIGENAAR** VERENIGING VAN EIGENAARS CLAUDIUS PRINSENLAAN XII / **KANTOOR** > **SOCIALE HUURWONINGEN**

# VOORMALIG POLITIEBUREAU HEUVEL PRINCENHAGE EN HAAGPOORT

BOUWJAAR 1933 / ADRES HEUVELSTRAAT 52 / STATUS GEREALISEERD /  
EIGENAAR PARTICULIER / POLITIEBUREAU > WONEN

‘Wie weet worden de cellen een Bed  
and Breakfast of een aanleunwoning’

## Wonen in een voormalige politiepost met cellenblok

*Princenhage had vanaf 1929 een politiepost annex woning aan de Heuvelstraat op nummer 52, precies op de grens tussen de wijken Heuvel en Tuinzigt en het dorp Princenhage. Achter de post lag een cellenblok met drie cellen. Veldwachter Sjef Wagemakers uit Bergen op Zoom is waarschijnlijk de eerste handhaver die er woonde. Regelmatig gooide hij, en later zijn opvolgers, dorpsbewoners in de cel achter het huis. Vaak hadden die te diep in het glaasje gekeken, iets waar ‘bromsnor’ Sjefke een grote hekel aan had. Een kleine eeuw later is het cellenblok er nog steeds. Nadat de politiepost zijn deuren sloot, is het getransformeerd naar een woning.*

In 2021 kwamen Flip en Jessy van Huizen met hun tweeling Brit en Pleun er wonen. Flip en Jessy kennen elkaar van hun rechtenstudie in Maastricht, trokken na hun studie naar Amsterdam en verruilden zeven jaar later de drukte daar voor het woongebouw ‘de Volterra’ in de Heuvel. De woning was prima, alleen een beetje ‘rechttoe, rechtaan’ met een kleine tuin, vonden ze. Iets anders met vooral een grotere tuin zou leuker zijn. De zoektocht duurde lang. Flip en Jessy werden getipt over de voormalige politiepost, gingen nog dezelfde dag kijken en besloten al snel dat zij het wilden.

**Het huis heeft nog steeds een jaren 30 sfeer. Door de glas-in lood ramen kijk je op de grote groene tuin en het mooi**



**aangelegde Mertersempark. Het park wordt door de buurtbewoners beheerd met een wijkdeal.**

Flip: “Het geeft een landelijk gevoel, terwijl je midden in de stad woont. Het verhaal dat het een politiepost was spreekt mij erg aan, en ik moet je eerlijk zeggen: ik vertel het aan alles en iedereen.”

**Flip en Jessy kochten het pand ‘instap klaar’. De vorige eigenaren hadden het volledig**



*Sjef Wagemakers, waarschijnlijk de eerste veldwachter die op de politiepost woonde (foto princenhage.net)*



**gestript, opgeknapt en verduurzaamd van energielabel G naar A.**

Op internet zwerft een document rond met foto's hoe het er ooit uit heeft gezien. Het had een bontgekleurd interieur, een oude keuken en gedateerde badkamer. Nu is alles sfeervol met rustige kleuren.

Rond een hoek van de woning hebben de vorige bewoners een nieuwe keuken gebouwd. De buitenmuren en de vensters met het originele glas-in-lood bleven in het zicht.

Flip: "De vorige eigenaren hadden een heel

goed gevoel voor de inrichting. Iedereen die hier binnenkomt vindt het leuk."

**Dat het ooit een politiepост was, is nagenoeg niet meer te merken.**

Jessy: "Wel valt de ligging op. Die lijkt zo gekozen dat er goed zicht was op de hele Heuvelstraat en de toen nog onbebouwde omgeving. Heel makkelijk voor de veldwachter. In de Tweede Wereldoorlog zouden de Duitsers hier een post hebben gehad."

**Met het cellenblok hadden Flip en Jessy aanvankelijk grote plannen.**

Volgens Flip is het gebouwtje een zegen en een vloek tegelijk. Flip: "Je hebt het, je gaat het niet afbreken. De cellen gebruiken we vooral als opslagruimte. We hadden eerst bouwplannen om het blok met het huis te verbinden, zodat we voor de kinderen meer ruimte zouden hebben."

**De verbouwing bleek duur. Flip: "En dan is het helemaal klaar en gaan de kinderen**

over 9 jaar op kamers en zitten wij in een enorm huis. We zouden er dan wel een Bed and Breakfast in kunnen maken." Jessy: "Ja, heel veel mensen zeggen, 'zet in iedere cel een bed en noem het dan 'Op water en brood'."

**Flip: "We hebben het er ook met de aannemer over gehad om het geschikt te maken voor onze ouders.**

Ze zijn nu in de 70, over tien jaar hebben ze misschien meer zorg nodig." "Het is fijn dat we die opties hebben", vindt Jessy.

'Met een verbouwing waarbij we het cellenblok benutten, kunnen we eventueel ruimte voor onze ouders maken.'

- Flip en Jessy

**"We zijn al wel in het cellenblok bezig geweest",**

gaat Jessy verder. "De zolder ervan is verbouwd." Flip: "We gebruiken het als werkkamer en voor de kinderen als een soort knutselkamer, waar ze met vriendjes en vriendinnetjes kunnen spelen. In het huis hebben we de zolder aangepakt en in de tuin een overkapping met een zithoek gemaakt. Of beter gezegd, laten doen. Als ik voor mezelf spreek, ik ben helemaal geen klusser." Jessy, met wat zelfspot: "We zijn juristen, hè."

**Ze besloten de grote verbouwingsplannen voorsnog te parkeren.**

Flip: "Het is niet het moment om daar nu heel veel geld in te steken, we hebben nu een mooi huis in een mooie tuin, we zitten hier zo goed, die verbouwing is meer iets voor de toekomst." ■



# Surplus start het woon-, werk- en leerproject LEV

## Zorgetage verandert in woonetage voor 20 studenten

*Bij woonzorgcentrum Elisabeth van Surplus aan de Leuvenaarsstraat wonen en werken vanaf half mei (2024) twintig studenten die bij Avans of Curio een (zorg) opleiding volgen. De etage waar tot voor kort revalidatiecentrum De Marq was gehuisvest, is nu hún woondomein. Monique Miseré, regiomanager Breda Intramuraal bij Surplus: "De Marq verhuisde naar het Amphia. We hebben er toen bewust voor gekozen om er niet opnieuw een zorgetage van te maken. We wilden er iets doen waarmee we, naast andere initiatieven, inspelen op de veranderende ouderenzorg en de toenemende vraag ernaar, terwijl zorgpersoneel moeilijk te vinden is. De invulling werd het woon-, werk- en leerproject LEV dat we met onderwijsinstellingen Avans en Curio hebben opgezet."*

"Ook op latere leeftijd willen mensen fijn wonen, óók in een woonzorgcentrum. Een fijne woonplek maak je met elkaar. Een paar jaar terug zijn we gestart met community building. We vinden community building, waarin je onder meer jong en

oud bij elkaar brengt zoals met het LEV-project, een mooie manier om de menskrachten te bundelen en samen de zorg te veranderen en die fijne woonplekken te maken."  
"Wederkerigheid is een belangrijk aspect in onze community building. Initiatief nemen ligt bij de zorg én de bewoners. Je vraagt elkaar wat er nodig is en voert dat samen uit. Mensen met een hulpvraag richten zo lang mogelijk zelf hun eigen leven in. Ik denk dat mensen daardoor ook veel meer kracht vanuit henzelf blijven ontplooiën en langer vitaal blijven."

### **"Het idee om jongeren in ons woonzorgcentrum te laten wonen, ontstond tijdens gesprekken van de Raad van Verbinding."**

Die raad hebben we bij de start van de community building in het leven geroepen. In de raad zitten vertegenwoordigers van bewoners, buurtbewoners, medewerkers en vrijwilligers."

"Bij de eerste ideeën hadden we het nog niet over jongeren die een zorgopleiding doen. Dat kwam op het moment dat we ons afvroegen hoe en met wie we het zouden kunnen organiseren, zodat je echt een

win-win situatie krijgt."

### **"Die win-win vonden we in de samenwerking met Avans en Curio."**

"Hun studenten komen bij ons wonen, en ze werken en leren in de praktijk. Ze krijgen een huurovereenkomst én een arbeidscontract. De studenten werken in wederkerigheid om kennis en ervaring op te doen met een passende maandhuur. Studenten mogen na het afronden van hun opleiding drie maanden blijven. Daarna is de afspraak dat ze de ruimte vrij maken voor nieuwe studenten."

"Ook in de samenwerking met Avans en Curio zit wederkerigheid. Met elkaar kunnen we de opleidingen nog beter afstemmen richting de vernieuwde visie op zorg en de veranderende praktijk van alledag."

**"Voor veel medewerkers en ook de bewoners was het idee van de hier wonende en werkende studenten een grote verandering.** Daar neem je betrokkenen zo goed als mogelijk in mee. Je denkt er samen in een kerngroepje over na hoe je het kunt gaan organiseren. Belangrijk daarbij is dat zo'n nieuw concept de visie en missie van de organisatie



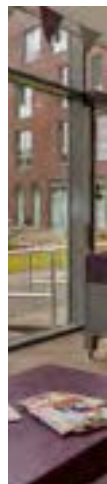
Met de inwonende studenten zijn we nog meer een leerplek dan we al waren met onze leergemeenschap. Avans en Curio plukken er ook de vruchten van.

- Monique Miseré

ondersteunt en van toegevoegde waarde is."

**"Om in die zorgontwikkelingen een frisse wind naar binnen te halen** zijn we met paar bedrijven een maatschappelijke hub binnen ons woonzorgcentrum begonnen. Vanuit die hub is Barbara Putters van Breda Promotions één van de drijvende krachten in de community building en ze neemt deel in de Raad van Verbinding."

"Onze wens voor de toekomst is dat er een inspiratieplek op het terrein komt, zowel voor de wijkbewoners als de mensen die bij ons wonen of zorg krijgen. De bestaande kapel tussen locatie Elisabeth en de Haagdijk zou een prachtige plek hiervoor zijn. De kapel staat al lange tijd leeg en heeft een uitgebreide renovatie nodig. Ik zou het een voorrecht vinden om de kapel weer de uitstraling te geven die ze verdient."







Het project heet niet voor niks 'LEV'. Monique: "Ja, je moet wel lef hebben voor zo'n project. Wij, de studenten en de opleidingsinstituten Avans en Curio. LEV staat voor Leven, Ervaren, Verkennen."

"Verkennen zit hem erin dat je de mogelijkheden voor de toekomst met elkaar, in allerlei samenwerkingsverbanden, wil ontdekken. Wat betekent dit voor de zorgconcepten, de opleidingen, het werk op de afdelingen? Voor mij hebben we ons doel bereikt, wanneer wij mensen een fijne plek bieden om te leven waar iedereen ertoe doet, tot zijn of haar laatste dag!"

**LEV** staat voor Leven, Ervaren, Verkennen.

*Isabel Geschiere, student 1e jaar verpleegkunde Avans is een van de studenten die woont en werkt in het woonzorgcentrum Elisabeth van Surplus. Ze vertelt over haar ervaringen.*



"We hadden eerst een algemene informatiemiddag over het hier wonen en werken. We kregen uitleg over de afdeling, we konden de kamers bekijken en vragen stellen."

"Na het invullen van formulieren kreeg ik een matchingsgesprek met een team. Ik moest voor dat gesprek mezelf in een pitch voorstellen. Voor mij was belangrijk om te vertellen dat ik zorgzaam ben, mijn steentje wil bijdragen, een 'mensen-mens' ben, houd van 'ons kent ons' en dat ik hoopte dat hier te vinden in een fijne sfeer."

"Eind van de dag werd ik gebeld dat ik welkom was."

"Voor mijn opleiding is het super dat ik hier kan wonen en werken, omdat ik dan gelijk veel ervaring opdoe. Wil je zo werken en wonen, dan moet je het fijn vinden om onder de mensen te zijn. En dat trok me heel erg."

"Het is een gezellige afdeling waar we wonen, we koken samen en eten met elkaar. En we zitten hier hartje centrum." "Ik werk op de geriatrische afdeling. Het was wennen, want ik had weinig ervaring. In het begin stond ik boventallig. Ik heb steeds meer mijn draai gevonden en ik merk dat ik al snel superveel ervaring opdeed." ■

*'Het is win-win voor het huis en voor mij. En het is mooi om hier wat te kunnen betekenen.'*



Haagweg Princenhage

# Een woning waar eerst het Bachman smidsvuur brandde

*In de smederij van Miel Bachman werden constructies en siersmeedwerk gemaakt. Paarden kregen nieuwe hoeven. Nu staat er een heel ander vervoersmiddel voor de deur met veel meer Pk's.*

*Het is een volgauto van Q36.5 Pro Cycling, een professioneel wielenteam, gevestigd in Oosterhout. Getuige de logo's op de auto wordt het team gesponsord door grote merken als Breitling, Scott Bikes en Mercedes.*

Bestuurder van de auto is Anthony Field-Buss. Sinds kort is hij financial en operations manager voor het wielerteam. "We doen mee aan bekende klassiekers. Dit jaar werden we in de Ronde van Vlaanderen 14<sup>e</sup> en in Parijs -Roubaix 18<sup>e</sup> ", vertelt hij enthousiast.

**De familie Field-Buss - du Toit woont vanaf maart 2023 in de smederij.** Die is nog niet zo heel lang geleden getransformeerd in een comfortabele, sfeervolle woning. Aan de buitenzijde is nog goed het ambachtelijke karakter te zien. Het heeft stalringen in de muur waaraan vroeger de paarden werden vastgemaakt. Op de eerste verdieping hangt een hijsbalk met katrol. De smederij heeft typische, fabrieksachtige kleine ramen. Aan de achterzijde is een aanbouw gezet in strakke, bijna strenge lijnen. Het past goed bij de karakteristieke smidse.

**De familie Field-Buss/Du Toit komt uit Johannesburg, Zuid-Afrika.**

Garlil: "Het was daar zo anders, we hadden een groot eigen terrein, met een huis en een tuin met zwembad." Het fijne, ruime wonen

had ook een keerzijde. Het huis lag in een met hoge hekken omheinde en bewaakt woonwijk. Anthony: "Zodra je buiten de wijk kwam, is het niet veilig. Door de COVID lockdowns zijn de criminaliteit en de armoede erg gestegen. Er zijn heel veel wanhopige mensen. Politie en justitie zijn gevoelig voor omkoping. Ons bedrijf konden we niet goed runnen omdat we vaak periodes hadden dat we zo'n 12 uur per dag zonder elektriciteit zaten. We wilden naar een betere leefomgeving en dat werd mogelijk door mijn nieuwe baan bij het wielerteam."

**Garril en Anthony zijn op zoek naar een eigen huis met weer een tuin.** Voor Garril het liefst een woning in of dichtbij Princenhage. Garril: "We zijn hier erg happy. Het ligt centraal, je hebt dichtbij winkels, bakkerijen en een slager. Er is genoeg te doen, naar de stad gaan is eigenlijk niet nodig." Anthony: "Als ik het op mijn manier mocht doen dan zou ik aan de noordkant van de snelwegen gaan wonen. Daar is veel landbouwgrond, ik zou daar beste wel een modern huis willen wegzetten."

**WOONHUIS IN  
VOORMALIGE  
BACHMAN SMEDERIJ**

**BOUWJAAR 1954 / ADRES HAAGWEG  
393 / STATUS GEREALISEERD / EIGE-  
NAAR PARTICULIER / BEDRIJF > WONEN**



Miel Bachman, eigenaar smederij en hoefsmid

Foto: M. van Loon

## Zeg je Princenhage, dan zeg je Bachman!

*Marleen van Loon, dochter van Miel Bachman en eigenaresse van de tot stadswoning verbouwde smederij, vertelt over haar familie. "Vanaf 1942 was de smederij van mijn vader. Hij was hoefsmid, had een constructiewerkplaats en maakte siersmeedwerk (o.a. van de Vredeskapel aan het Esserplein). Ik speelde vaak in de smederij en herinner me nog goed de geur en het gesis van heet ijzer dat in water werd gekoeld. Later hadden mijn ouders een winkel erbij met onder meer haarden en kachels."*

Kees, de broer van Miel, was smid in de Mastbosstraat. Zijn kinderen Jan en Lisette hadden van 1977 tot 2016 dé BACHMAN winkel voor huis, tuin en keuken aan de Haagschemarkt. Een ware Winkel van Sinkel, die de familienaam onsterfelijk maakte.

Ook al sloot de BACHMAN winkel, Princenhage heeft in de smederij een tastbare herinnering aan de familie Bachman. Marleen: "We hebben de smederij getransformeerd in een geweldige woning met de uitstraling van vroeger."

De weg langs het woonhuis leidt naar het Bachmanhof, een nieuwe 'woonbuurtje' tussen de Haagweg en Esserstraat met 30 woningen. Marleen en haar man Jan van Loon ontwikkelde het Bachmanhof. "Mijn ouders, en later ook mijn man en ik, werden eigenaren van verschillende panden met grote tuinen. Samen vormden die tuinen een groot gebied, waardoor er ruimte was voor woningbouw. In overleg met de gemeente kozen we voor de naam Bachmanhof vanwege de familienaam en 'hof' staat voor 'tuin'."

Ook door de komst van het woonbuurtje Bachmanhof zal de familienaam niet worden vergeten. ■



Foto's Marleen van Loon

**Er is nog wel even tijd om het met elkaar eens te worden.** Een huis vinden gaat niet zo snel en het gaat totaal anders dan ze gewend zijn. Garril: "Het overbieden is nieuw voor ons. En zoveel mensen zijn op dezelfde plek aan het zoeken! Je hebt maar twee dagen om te reageren en dan is het weg!"

Dus voorlopig blijft de familie in de smederij wonen. "Het is fijn in Princenhage", vindt Garril. "De mensen hier zijn aardig. Je leeft hier alsof je in een dorp woont. Het contact met de Princenhagenaren moet nog groeien. We zijn de taal aan het leren waardoor contact maken in de toekomst makkelijker zal worden."

## Voorgenomen vernieuwing Ginnekenstraat steeds meer zichtbaar

Met Alma Bistro en Locale heeft de Ginnekenstraat er twee toplocaties bij. Zij vertellen hun verhalen in dit magazine op pagina 46 en 48. Algorithmic Perfumery werd in de straat behouden en verhuisde naar de overkant. Lees meer over deze wonderlijke parfum concept op bladzijde 76. Het aantrekkelijke Candles and Cards verhuisde van Houtmarkt naar de Ginnekenstraat.

De straat kreeg meer duurzame en aangenamere LED verlichting. De St. Joost Kapel en ook Ginnekenstraat 88 zijn mooi aangelicht. Zowel voor Rituals als tegenover Locale en Alma Bistro staan sinds de zomer van 2024 banken in de schaduw van de bomen.

De Ginnekenstraat kreeg grote plantenbakken, gevelgroen en geveltuintjes. Molsparking eigenaar BPD/ Dura Vermeer, SFOB en de Gemeente Breda werkten samen aan het verfraaien van het steegje van de Molsparking naar de Ginnekenstraat. Pandeigenaren pakten hun gevels aan. Nieuwe shopformules kiezen voor de Ginnekenstraat.

De ondernemers, Stichting Ondernemersfonds Breda, de Vereniging Commercieel Onroerend Goed Binnenstad Breda en de Gemeente Breda rollen met elkaar de eerder ontwikkelde visie op de vernieuwing uit.



# BINNENSTAD



PAG 48

Bij Alma Bistro in het monumentale pand op nr. 88 draait alles om de gasten

PAG 50

Bij Locale iedere dag verse, iconisch Italiaanse broodjes

PAG 52

Hotel Nouveau van Ham breidt uit met oesterbar en hotelsuites

PAG 54

Bühne podium voor talenten in horen, zien en proeven

'We investeren veel.  
'Alma' betekent ziel.  
Dat is toepasselijk voor  
ons werk. Ja, we geven  
onze ziel en zaligheid in  
ons restaurantconcept,  
waar alles om de  
gasten draait.'

- Malou Hagenaars, Alma Bistro







Monumentaal woonhuis Ginnekenstraat 88 opnieuw sieraad in dit deel van de Bredase binnenstad

## Het met vakkennis gerestaureerde en met liefde ingerichte pand herbergt Alma Bistro

Het monumentale herenhuis op nummer 88 in de Ginnekenstraat is als een feniks uit zijn as herrezen. Het pand, gebouwd in de tweede helft van de 18e eeuw, is opnieuw een sieraad voor dit deel van het centrum. Met enorm veel liefde, inzet en een uitstekende samenwerking met Maas Jacobs realiseerden bekrond sommelier Malou Hagenaars en haar man chef-kok Wouter van Laarhoven hier hun derde restaurant: Alma Bistro. Hun eerder geopende restaurants zijn te vinden in Oisterwijk: fine dining restaurant Alma, in 2022 bekrond met een Michelin Ster, en Alma Bodega.

Voordat Alma Bistro op 5 juli dit jaar (2024) opende, is er ruim vier jaar hard aan het pand gewerkt. In de eerste tweeënehalf jaar voltooiden Maas Jacobs en BB Architectenbureau met veel vakkennis en gevoel voor de historische waarde de ingrijpende restauratie en renovatie. Ook de achterliggende panden werden aangepakt. Voorheen waren kledingwinkel Circles en copyshop De Haan hier gevestigd, nadat deze hun deuren sloten stond het pand geruime tijd leeg.

Hagenaars: "Zo voelt het zeker, ja. We zijn hier al zo'n klein jaar mee bezig."

"Wij legden Maas Jacobs onze droom over deze plek voor en Maas Jacobs heeft die naar een uitvoering vertaald. Marco ontzorgt ons, onze samenwerking is sterk en oplossingsgericht."

**Het is nu mei en er is nog ontzettend veel werk te verzetten.**

Martens: "We hebben met alle betrokken partijen, zoals de installateurs, de vloerenleggers en de interieurbouwers een gezamenlijke planning gemaakt, waar iedereen 'ja' op heeft gezegd."

"We lopen op dit moment redelijk goed in de planning waardoor we met vertrouwen naar 1 juli durven te kijken."

**De man van Hagenaars, Wouter van Laarhoven, zag bij toeval de locatie op een site van Hormax Horeca.**

Hagenaars: "Eigenlijk wilden we pas over een jaar of vijf een bistro beginnen. Toch reden we de volgende ochtend hiernaartoe. Ik stapte de drempel over en ik zag en voelde meteen 'dit is het'. De muren, de scheve ramen, de houten balken, de historie van het pand. Het staat er al tweeënehalf eeuw."

"De bistro richten we luxueus, modern en toch huiselijk in, met een bijzondere open keuken op de eerste verdieping. Door de opening in de vloer, met de originele houten balken in het zicht, kijken de gasten vanaf beneden zo met de chefs mee die hier staan te koken."

**Uitvoerder Marco Martens van Maas Jacobs over de reconstructie:**

"Het was een bouwval. De fundering zakte weg, de kap was slecht en de muren stonden scheef."

"Door de nieuwe stalen constructies kan het gebouw weer worden belast. De grond onder het pand is gestabiliseerd door die te injecteren met een kunsthars."

"We konden de originele balken behouden door de verrotte balkkoppen met ook weer een kunsthars aan te gieten. Met Alma is er nu een ondernemer gekomen die er iets moois van gaat maken."

Martens is uitvoerder voor de inrichting en het benodigde installatiewerk voor de Alma Bistro. We spreken hem en Malou Hagenaars in mei 2024, twee maanden voor de opening in juli.

*Martens en Hagenaars praten met elkaar alsof ze goede bekenden zijn.*



Staat Ginnekenstraat 88 voor de eerste grote renovatie  
foto BB Architecten







Staat Ginnekenstraat 88 voor de eerste grote renovatie  
foto's BB Architecten



mei 2024: ook al zijn de grootste renovaties achter de rug, er moet nog veel gebeuren voor de opening in juli

**"We maken van de binnenplaats een mooie tuin, met in de aangrenzende panden een luxe woon- of kledingwinkel of een delicatessenzaak.**

"We kiezen concepten die de traffic die we willen hebben, zullen vergroten. We willen dat onze gasten zich geïnspireerd voelen, dat ze hier tot rust komen en zich welkom voelen."

*"Locale, de Italiaanse deli naast ons, doet het al geweldig goed. Het is heel ambachtelijk, ze maken alles zelf, met hun broodjes gaan zij echt sky high. We zijn heel blij met Maas Jacobs en Marco Martens."* ■

**"Alma Bistro is voor mijn man en mij een project dat ons leven verandert. Ik heb onze droom in handen van Maas Jacobs gegeven. En zij pakten het heel goed op."**



juli 2024: de beschutte, heerlijk groene binnentuin



juli 2024: de in natuurinten vormgegeven bistro begane grond

**ALMA BISTRO** BOUWJAAR VOOR 1900 / ADRES GINNEKENSTRAAT 88 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR QUATTRO DUCHI VASTGOED B.V. / WINKEL > LEEG > RESTAURANT

## LOCALE

BOUWJAAR 1968 / ADRES GINNEKENSTRAAT 88 / STATUS CEREALISEERD / EIGENAAR QUATTRO DUCHI VASTGOED B.V. / WINKEL > LEEG > LUNCHROOM

# Ginnekenstraat heeft met Locale er een horeca juweel bij

*Eind 2023 opende Locale op nummer 86 haar deuren. Om precies te zijn op 11 november om 11.11, Bredaaser kan het niet. Wat Locale biedt komt van net een tikkie zuidelijker: Schiacciata [Ski-tsja-ta], origineel Italiaans plat brood dat extra smaakvol is gemaakt met olijfolie en rozemarijn. Bij Locale wordt het iedere dag versgebakken en belegd met dagverse ingrediënten. Je drinkt er heerlijke koffie of een wijntje bij.*



*kleine brouwers. Het zijn allemaal Bredase bedrijven, ook Zukini van de kasten."*

*"We willen zoveel mogelijk met lokale leveranciers werken zodat we onze footprint zo klein mogelijk houden."*

*"We hebben veel zelf verbouwd. Voor de inrichting keken twee vriendinnen mee. We vroegen onze volgers op Instagram ook regelmatig wat zij van onze ideeën vonden. Het was een heel organisch proces. De hele verbouwing was in 2,5 maand klaar."*

**Het idee voor de broodjeszaak was aanvankelijk Ruuds wens.** Ruud:

*"Ik ben 21 jaar chef-kok geweest in Amsterdam, Zuid-Afrika en Suriname." "Ik bedacht concepten voor restaurants als 'Koeien en Kreeften' en maakte menu's van zeven gangen van hetzelfde beestje. Na al die jaren vond ik het tijd om mijn koksbus aan de wilgen te*



Hicham Miftah, Ruud Wirke en Bram Dirkwager in hun Locale

**Uitbaters van Locale zijn Ruud Wirken, met meer dan 21 jaar ervaring als chef-kok en Hicham Miftah, tot voor kort financial.**

De plek voor hun Italiaanse delishop, met overigens hoofdzakelijk Nederlandse leveranciers, vonden ze via iemand uit hun netwerk die hen bij de stadsmakelaar en investeerders Quattro Ducci introduceerde. De investeerders willen Breda nog vrolijker en mooier maken en Locale past precies in dat plaatje.

**Om het pand nog aantrekkelijker te maken kreeg de zijgevel van Locale drie nieuwe ramen van de vloer tot bijna het plafond. Er valt niet alleen prachtig licht door naar binnen. Terwijl je je heerlijk belegde schiacciata eet, kijk je uit op een 19e eeuwse steegje en zie je aan de overzijde de sfeervolle gevel en ramen van het prachtig gerestaureerde monumentale herenhuis op nummer 88.**

Hicham: "De raamkozijnen hebben we er zelf ingezet. Maas Jacobs heeft de ramen in de gevel uitgezaagd. De aannemer plaatste ook de nieuwe glazen pui." Door het gevel-brede glas spat de sfeer van Locale naar buiten. De ruimte van Locale heeft links en rechts bakstenen muren in warme roodbruine tinten. Zukini ontwierp de op maat gemaakte lichte houten wandkasten. De zelfgemaakte bar heeft een voorzijde van golvend materiaal. De keuken, hét centrum waar alles wordt geprepareerd, heeft een achterwand van glanzend witte keramische tegels en een imponerende afzuigkap. De verlichting is praktisch en sfeervol. Het schijnsel is zacht genoeg voor de bezoekers en fel genoeg om bij te werken.

Hicham: "We hebben Ledshine gevraagd om een lichtplan te maken. De planten zijn van de Green Submarine, de koffie komt van Mocca d'or en de biertjes zijn van



Ruud Wirke bakt iedere ochtend verse Schiacciata

hangen. We hadden inmiddels twee kleine kinderen, ik wilde niet meer 's avonds werken."  
*"Ons concept van Locale lijkt op dat van het populaire All'Antico Vinaio, een broodjeszaak in Florence. Het is een enorm populaire, toeristische trekpleister. Ik wilde net zoiets, een stoer concept, zelf dagelijks vers brood bakken en een kleine kaart met alleen maar goede producten. Het moest een klassiek iconisch broodje worden."*

**Ruud was eerst alleen op zoek naar een locatie met veel traffic van winkelend publiek en voorbijgangers.** "Ik hou van reuring. Ik ben gaan kijken in de Boschstraat en hier in de Ginnekenstraat, maar de huurprijzen zijn hier hoog. Mijn keuze viel op de Halstraat."

Op advies van de stadsmakelaar Maurice Vermeulen, werd het toch het pand aan de Ginnekenstraat.

*De huur van het pand is betaalbaar omdat ondertussen*

*Hicham was ingestapt. Ruud: "Hij kent mijn carrière en had gezegd, 'als je voor jezelf start, wil ik investeren'. En nu werkt hij zelfs mee in de zaak."*

*Hicham: "De financiële wereld trok me niet meer. Wanneer het om grote bedragen gaat, is het proces vaak traag, omdat veel mensen er iets van moeten vinden. Voor Locale doe ik de financiën. Het is natuurlijk een heel andere business. Je bent een goede financial als je de business goed kent. Ruud weet veel van de kengetallen en praat me bij."*

**Ruud: "We willen uitstralen dat we een eerlijk product maken. We zijn een Italian Deli met een lokaal tintje. Zelfs de mozzarella kopen we bij een Nederlandse leverancier. Alleen de producten die je niet hier kunt inkopen, halen we uit Italië. Met deze werkwijze willen we het verder uitbouwen." ■**





## Nouveau van Ham is verrijkt met champagne- en oesterbar Miss Johnsen én twee luxe hotelsuites

Elf jaar geleden gaf Kelly van Hooijdonk de eerste twist aan Hotel van Ham. De huiskamersfeer met Perzische tapijtjes, filterkoffie en kroketten op wit brood maakte plaats voor een meer eigentijdse inrichting. Van Ham werd Nouveau van Ham. Kelly is de dochter van John en Sylvia van Hooijdonk die gedurende 25 jaar het hotel en restaurant runden.

Onlangs breidde Kelly het hotel-restaurant uit met het naastgelegen pand dat al vier jaar leeg stond. "Een mooie invulling leek me goed voor de sfeer. Want het leek af en toe net een fietsenparkeerplaats."

"Toen ik het hotel restaurant overnam en aan mensen vroeg, 'hé, ken je Van Ham', dan was het antwoord, 'daar kwam ik met mijn opa of oma om appeltaart te eten'. Je kon er lekker aanschuiven voor een makkelijke hap, een sateetje met friet of een biefstukje", blikt Kelly terug.

Kelly groeide op met Van Ham. Als achtjarig meisje hielp ze al mee. "Tot ik begon te puberen. Ik zag bij mijn ouders de stress van het ondernemen, en dat wilde ik niet." Ze koos een andere loopbaan.

Toch bleef de horeca trekken en elf jaar geleden stapte Kelly alsnog in Van Ham. "Mijn ouders gingen failliet, door de crisis die er toen was en de ziekte van mijn vader, en ik heb het toen overgenomen."

"Ik wilde de sfeer in ere houden, maar op een gegeven moment moet je toch doen waar je zelf achter staat. De laatste twee jaar hebben we meer eigentijdse concepten als shared dining onder de naam Nouveau van Ham. Ik merk dat het goed wordt ontvangen, we trekken nieuwe mensen aan."

**De zaken gingen zo goed, dat Kelly het idee opvatte om uit te breiden naar het pand naast Nouveau van Ham.** Dat stond al vier jaar leeg. "In die jaren was de stoep ervoor een soort fietsverzamelplaats. Erg zonde voor de sfeer. Toen dacht ik ja, voor iedereen zou het goed zijn als er iets met het leegstaande pand gebeurt en ik vond het interessant voor ons. Het pand zou ideaal zijn om via een doorgang met een deur te verbinden met Nouveau van Ham. Ik wilde er een

hotelreceptie en de opgang naar de hotelkamers in maken, en er een nieuw barretje aan toevoegen en twee luxe hotelsuites."

Kelly nam contact op met de eigenaar. "Het is een andere eigenaar dan van wie we Nouveau van Ham huren. Gelukkig hebben we met beide verhuurders overeenstemming bereikt. We mochten tussen de twee panden een doorgang maken, onder voorwaarde dat die doorgang ook weer af te sluiten zou zijn, zodat de panden in de toekomst altijd weer opnieuw te splitsen zouden zijn."

**Kelly vestigde naast Nouveau van Ham champagne- en oesterbar Miss Johnsen, het hotel kreeg er twee luxe hotelsuites bij en het werd ingericht voor de receptie en de opgang naar de hotelka-**



foto Johan van Gurp



[On]Benut Breda / 53



In het begin toen ik het net overgenomen had waren het zware jaren. Daarna heb ik een geweldig team om me heen verzameld, dat na corona terugkwam. Het is echt zo'n familie geworden waar ik op kan terugvallen en daarom durfde ik deze stap naar uitbreiding ook te nemen.

- Kelly van Hooijdonk

**mers. "De naam Miss Johnsen is een knipoog naar mijn vader John, ik mis John zo."**

"Met Nouveau van Ham en Miss Johnsen wil ik mensen trekken van rond de 30. In Breda kan er wel iets bij voor dertigers waar je een lekker wijntje kan drinken of uit eten gaat en tot een uur of één kan dansen." Het interieurontwerp van Maarten Spronk van Makers van Goede huizen was gelijk een schot in de roos. De verbouwing liep enige vertraging op. "De bar is op 1 juni (2024) geopend, maar de nieuwe suites helaas

nog niet. Deze hopen we snel te kunnen openen."

**Breda, en het Van Coothplein in bijzonder heeft er met Miss Johnson een locatie met een totaal eigen concept bijgekregen.** "Het moeten stoppen met het hotel restaurant heeft mijn vader destijds veel verdriet gedaan. Hij was wel heel erg trots toen ik het overnam, ook al had hij moeite met mijn plannen." ■



**HOTEL VAN HAM**, een begrip in Breda, is vernoemd naar generaal Van Ham en zat eerst op de hoek van de Ginnekenstraat en Van Coothplein in het geboortehuis van de generaal. Zijn ouders begonnen hier in 1820 een koffiehuis dat uitgroeide tot hotel. Het huis uit 1838 werd in 1895 afgebroken en opnieuw opgebouwd. Het hotel verhuisde dat jaar naar de tegenwoordige locatie op het Van Coothplein nummer 23.

Bron: Jaarboek de Oranjeboom, auteur G.J. Rehm

## NOUVEAU VAN HAM MISS JOHNSEN

BOUWJAAR 1903 / ADRES VAN COOTHPLEIN 23 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / WINKEL > LEEG > LUXE SUITES EN OESTERBAR



## Horen, zien én proeven bij Bühne in de St. Janstraat Podium voor creatieve talenten die in ruil meebouwen aan Bühne

**Bühne vind je in het pand waar eerst Intersport Brejaart zat. Oorspronkelijk is het gebouwd als bankgebouw voor de Amro bank. Brejaart was wijd en zijd bekend. Na de sluiting in 2018 stond het pand een poos leeg. Maas Jacobs kocht het pand en transformeerde het naar zes appartementen met op de begane grond aan de Veemarktstraat winkelruimte en aan de achterzijde in de St. Janstraat horeca.**

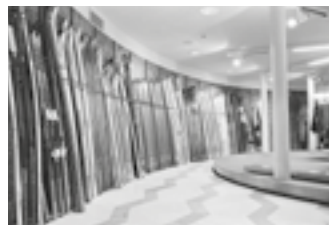
**De complete ruimte van Bühne nu, was toentertijd onderdeel van Brejaart. In het wintersportseizoen stonden op het huidige podium de ski's opgesteld en werden er ski's en schaatsen verhuurd. Toen het nog een bankgebouw was, stond de kluis op die plek.**

Bühne is meer dan een horecalocatie voor een diner of een borrel. Je kijkt er ook naar kunst en luistert er naar een band, DJ of een stand-up comedian.

Wat je proeft, hoort en ziet, komt van talentvolle starters. Bij Bühne ontwikkelen zij hun kwaliteiten en proberen dat tegelijk uit op een echt, Bredaas publiek. Neem Berend de Krom met zijn cocktailbar op de vide. "Hij gaat gewoon zijn eigen winkel runnen. In ruil staat hij wat af voor de huur en gebruik van de faciliteiten", vertelt Ivo Boschman, eigenaar en organisator van Bühne.

"En wat voor Berend opgaat, geldt ook voor de mensen in de keuken. Sommige van hen zijn medewerkers met een 'krasje'. De gewone arbeidsmarkt is, nog, niks voor hen. Hier doen ze ervaring op waar ze straks iets aan hebben. Door hun inzet dragen ze bij aan Bühne en de beleving van het publiek."

Minimaal één keer per maand neemt een kunstenaar Bühne over en maakt er zijn expositieruimte van. Als tegenprestatie organiseert hij een opening of een workshop. Het publiek dat daarop afkomt eet en



drinkt hier wat. Dat helpt ons weer om andere culturele activiteiten te financieren én om steeds bekender te worden."

Tijdens corona kwam Ivo op het idee van een broedplaats waar creatief talent een 'kontje' krijgt en daar weer iets voor terug doet. "Hiervoor werkte ik bij grote bedrijven. Ik was bezig met communicatie en ontwerp, organiseerde beurzen, events en klantendagen. Heel leuk, maar altijd met de insteek om meer producten te verkopen."

Ivo stopte bij zijn werkgever en begon zijn eigen onderneming in communicatie en ontwerp. Het tijdstip was ongelukkig want even later brak corona uit. Ivo maakte van de nood en deugd en hielp ondernemers in hun communicatie om toch klanten te blijven houden. "Door die periode beseft ik dat het veel belangrijker en leuker is om mensen te helpen om iets te doen of te gaan doen waar ze goed in zijn. Ik wilde meer de kant van talentontwikkeling op."

Hoe Ivo dat uiteindelijk met Bühne is gaan doen, kwam via een foodconcept van eten op spiesjes waaraan hij met een vriend werkte. "We begonnen met zelf geïmporteerd Italiaans schapenvlees op spiesjes en breidden dat uit. Dat concept van eten op spiesjes tot aan de tiramisu toe, zijn we bij de voorloper van Bühne op dit adres gaan aanbieden." Iedere woensdag deelde Ivo de keuken met Kurriebaas Bas Heijmans. "Bas had in corona ook het roer omgegooid. Hij brak met zijn telecomcarrière en was curries gaan maken. "

Toen de voorganger van Bühne het met de exploitatie moeilijk kreeg en wilde sluiten, sprong Ivo in het ontstane gat. Kurriebaas Bas bleef en nam het complete keukengedeelte op zich. Nu draaien ze samen Bühne; een podium, expositieruimte en eetcafé in één, vanuit een maatschappelijke insteek. "Als leermeester leert Bas nu het maken van zijn eigen kurries aan mensen die maatschappelijk buiten de boot vallen. Zodat ze iets in handen krijgen waarmee ze toch weer op een gegeven moment kunnen meedoen."

Het grootste verbouwingswerk was al klaar op het moment dat Ivo met Bühne startte. Er is veel geschilderd en de ruimtes zijn anders aangekleed. Het heeft de sfeer die je in een Berlijnse kunsthub tegenkomt.

**Ivo: "We willen dat het een soort clubhuis of een buurthuis is waar kunst en cultuur op de voorgrond staan. Niets ingewikkelds. Dat je lekker komt eten tussen de kunst en dat er dan een muzikaal talent of een bandje staat of dat er een beginnende deejay muziek draait."**



*Het servies komt grotendeels van de kringloop. "Mijn moeder en zus nemen regelmatig iets mee. Mijn moeder naaide ook de tafekleden en kussens. Deze kussens zijn genaaid uit de gordijnen van mijn babykamer, waar mijn moeder later ook broekpakken uit maakte voor mijn zussen."*



*De bestickerde ramen tijdens de actie #ikmaakbredamooier. Ramen van leegstaande panden kregen stickers met foto's van Bredase fotografen*

**BÜHNE** BOUWJAAR 1961 /  
ADRES ST. JANSTRAAT 11 /  
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VERENIGING VAN EIGENAARS VEEMARKTSTRAAT 12 TE BREDA / BANK > BREJAART SPORTWINKEL > LEEG > OMODA SCHOENWINKEL APPARTEMENTEN & BÜHNE

*Ivo kwam zelf ook regelmatig bij Brejaart. "Ik hockeyde vroeger en heb gevoetbald. Dit was de enige plek in Breda en omstreken waar je je clubkleding kon kopen. Op een oefenbaantje dat hier in de kelder lag, probeerde ik mijn nieuwe hockeystick uit."*

# [Vast]goed in ontwikkeling

[On]Benut Breda / 56

Vastgoed transformeren is interessant en complex. Wat hebben opdrachtgevers en ontwikkelaars voor ogen? Wie wordt de nieuwe gebruiker en wat heeft hij nodig? Wat mag wel of juist niet bij historische panden? Zijn er oplossingen voor de bouwtechnische vraagstukken?





## PAG 58

NewCold sloopt  
en bouwt circulair  
in oude Postbank  
codeercentrum

## PAG 60

Kerk wordt  
omgetoverd in  
een veelzijdige  
Bieb

## PAG 62

Centraal Station  
en de omgeving  
gaan steeds meer  
bruisen



De centrale hal in aanbouw

## Transformatie van voormalig Postbank codeercentrum naar hoofdkantoor NewCold

*NewCold specialist in energie-neutrale koelcellen creëert een duurzaam, energieneutraal hoofdkantoor aan de Oosterhoutseweg. Het Nederlandse bedrijf NewCold bouwt wereldwijd koelcellen volgens een concept dat de naam 'het nieuwe koud' eer aan doet.*

*De hoge en sterk geautomatiseerde cold stores van NewCold zijn ongeveer 50 procent energiezuiniger dan traditionele magazijnen. Het bedrijf wil zijn faciliteiten steeds onafhankelijker maken van het elektriciteitsnet door gebruik te maken van verschillende energiebronnen, waaronder hernieuwbare energiebronnen. NewCold bedient enkele van de grootste voedselproducenten ter wereld. De magazijnen liggen dicht bij de klanten en zijn aangesloten op een groeiend transportnetwerk, waardoor de CO2-voetafdruk wordt verkleind.*

NewCold zoekt niet alleen naar duurzame oplossingen in de koelcellen. Ook bij de realisatie van hun nieuwe hoofdkantoor aan de Oosterhoutseweg in Breda staat duurzaamheid bovenaan de lijst. In het Global Innovation and Support Center werken straks zo'n 250 mensen.

**Het kantoor, dat in 1982 werd gebouwd door de voormalige Postbank, is volledig gestript tot op het casco.** Maar liefst 90 procent van het gedemonteerde materiaal is gecertificeerd gesloopt door de Gebroeders Snellen BV uit Rijsbergen. Een deel is hergebruikt om de nieuwe, sneeuwwitte gevelpanelen in een geometrisch patroon te vervaardigen. Zowel de kleur als de blokvorm verwijzen naar de kernactiviteit en identiteit van NewCold.

**Het ontwerp van het gebouw en de gevelelementen is gedaan door NBArchitecten en in samenwerking met Bouwgroep Moonen, Senta en mbX uit Bergen op Zoom zijn de gevelelementen geprodu-**

**ceerd en gemonteerd. Het bedrijf bedacht al eerder prachtige geveloplossingen zoals het station Arnhem Centraal, station Farrington in Londen en de Universiteit van Wageningen.**

Ton Steenbeek van NewCold, samen met Eric van Gilst en David Kloppenborg verantwoordelijk voor de directievoering van de nieuwbouw en straks het beheer ervan, leidt ons rond. Het lijnenspel in de helderwitte gevelbekleding leidt het oog langs de strakke vormen van het gebouw. We bevinden ons op de begane grond in het atrium. Om zich heen wijzend vertelt Steenbeek: "Hier komt de Boardroom en daar komt het Bedrijfsrestaurant. Boven de ingang van het restaurant komt een groot led-bord. De medewerkers volgen daar direct de presentaties van de vergaderingen die op dat moment worden gehouden."

**"Een balustrade rondom de centrale hal op de eerste verdieping verbindt de daar gelegen ruimtes, zodat je bij elkaar naar binnen kunt lopen."**

**NEWCOLD** BOUWJAAR 1982  
/ ADRES OOSTERHOUTSEWEG 105 /  
STATUS IN UITVOERING / EIGENAAR  
NEWCOLD REAL ESTATE B.V. / KANTOOR  
> KANTOOR



Casco dat overbleef na circulaire sloop foto SpotCompanion

Maar liefst 90 procent van het gedemonteerde materiaal is gecertificeerd gesloopt door de Gebroeders Snellen BV uit Rijsbergen. Een deel is hergebruikt om de nieuwe, sneeuw witte gevelpanelen in een geometrisch patroon te vervaardigen.

"Op de eerste verdieping komt de 'Cool Down' locatie voor de vrijdagmiddagborrel. Het kantoor wordt een energieneutraal gebouw. Zonnepanelen zorgen straks voor de energie die we nodig hebben. We werken hierin samen met VanderLinden uit Veghel. We zijn in januari 2023 begonnen met de sloop, begin november waren we klaar. We verwachten in het eerste kwartaal van 2025 open te zijn."



De fontein (rechtsonder) wordt in ere hersteld

**En ineens komt de naam van Napoleon Bonaparte voorbij.** "Zie je die rij bomen langs de Oosterhoutseweg? Die zijn daar in opdracht van Napoleon geplant. Binnen, op de begane grond, worden op drie plekken dezelfde bomen geplant." "Napoleon liet de Oosterhoutseweg aanleggen als onderdeel van zijn Grote Weg van Parijs naar Amsterdam. Vanaf 1810 werd er in zijn opdracht aan deze steenweg gewerkt. Op het rechte stuk van de Oosterhoutseweg tussen Teteringen en Breda werd een militair terrein aangelegd voor militairen, hun paarden en militaire goederen. De bomen op dit stuk zijn bewust dicht op elkaar geplaatst. Ze geven veel meer schaduw en op korte afstand konden veel paarden worden vastgezet."



**Steenbeek hoorde de verhalen van Gerard Groeneveld en Rob van den Bosch, beide bestuursleden van de belangen- en buurtvereniging Oosterhoutseweg.**

Hij kwam met hen al in een vroeg stadium in contact via gesprekken met de buurtvereniging. "Voordat we begonnen met de transformatie, hebben we met de vereniging gesproken over onze plannen en alle burens uitgenodigd in de voorbereidingsfase."

"Hun voornaamste wens was dat de fontein op de hoek van de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk weer in gebruik zou worden genomen. Dat gaan we doen en ook de tuin eromheen richten we opnieuw in."

**Het duurzame NewCold met veel expertise in geavanceerde voedsellogistiek met een wereldwijd snelgroeiend netwerk van achttien warehouses en een groeiend transportpark blijkt populair.**

Steenbeek: "We hebben inmiddels koelcellen gebouwd in Amerika, Europa en Australië. Dus ja, mensen die bij ons komen, werken vaak aan spannende projecten in het buitenland." Die groei wordt straks gefaciliteerd vanuit het nieuwe hoofdkantoor aan de Oosterhoutseweg door de teams met onder meer IT-specialisten, financiers en recruiters van People and Culture. Een mooie, duurzame werkomgeving die 100 procent past bij het duurzame NewCold. ■



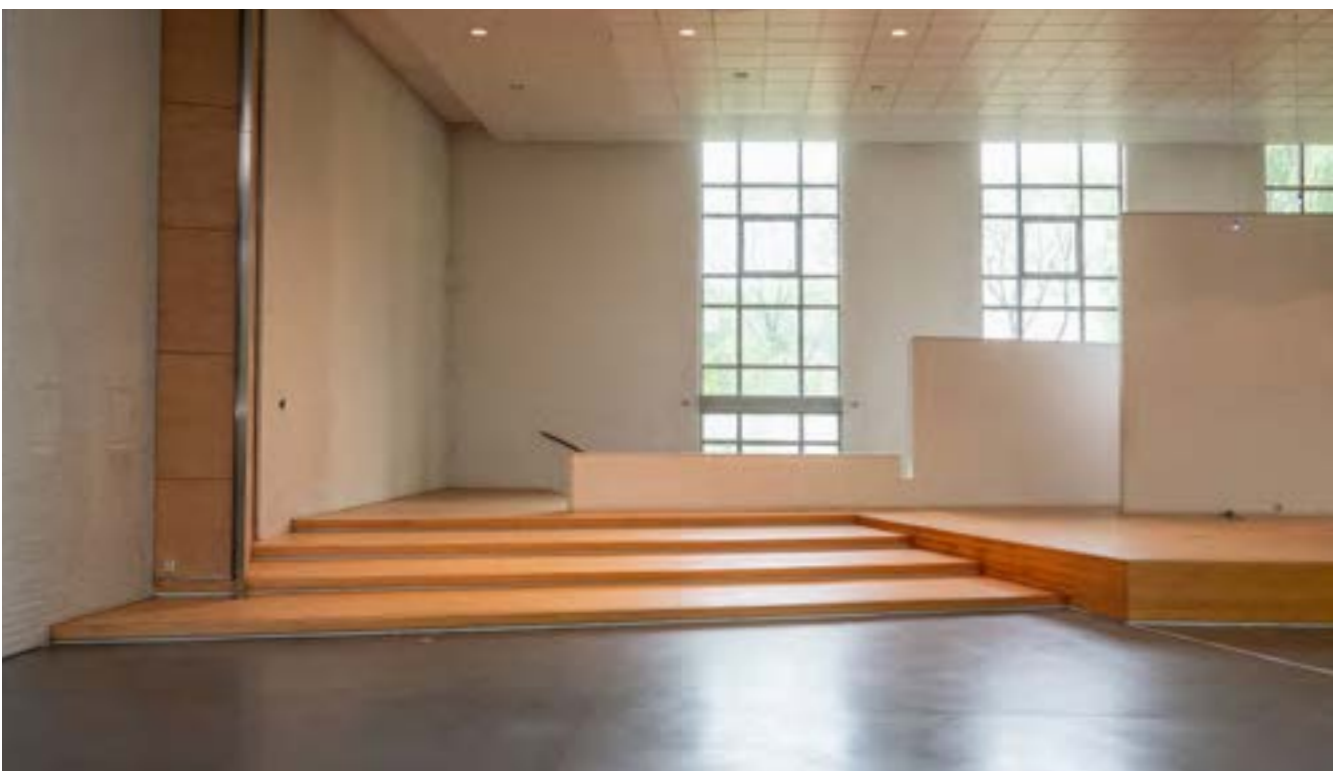
Coen Michel, Ellen Verlaan en Dalila Sayd

*'De Bieb is een heel mooi initiatief, het is heel goed voor de leefbaarheid in de wijk.'*

- Dalila Sayd

## Nieuwe Bieb in de Hoge Vucht wordt veel meer dan boeken lenen

Franciscuskerk aan Belgiëplein 6 transformeert naar de Bieb





Met de input van de Wijkraad, vrijwilligers en wijkbewoners zijn de eertse schetsen gemaakt

*De Hoge Vucht krijgt weer een bibliotheek en wat voor een. Hier kun je veel meer doen dan alleen boeken lenen. Tien jaar geleden verdween de bibliotheek uit de Hoge Vucht. De wijkbewoners wilden hem heel graag terug. En nu komt er een nog veel mooiere Bieb voor terug, waar alles draait om leren, ontdekken en elkaar ontmoeten. De Bieb komt in de grote ruimte van de Franciskerk. Een paar kleinere ruimtes blijven in gebruik bij de parochie. Er zijn geen grote verbouwingen nodig. Eind 2024 gaat de Bieb open.*

Op het moment (22 mei 2024) dat we elkaar spreken op de Bieb locatie aan het Belgiëplein zijn de voorbereidingen in volle gang. Dalila Sayd is aanjager bij Verbeter Breda. Verbeter Breda maakt zich sterk voor gelijke kansen voor iedereen, zodat iedereen zijn leven waardevol kan inrichten. Dalila vertelt wat er tot nu toe is gebeurd. "URBAN Living Lab Breda en de Wijkraad deden onderzoek in de wijk. De Wijkraad heeft er alles aan gedaan om de bieb terug te krijgen.

"URBAN Living Lab Breda onderzoekt hoe je samen zorgt dat iedereen zich goed voelt, gezond kan leven en kansen krijgt. Uit die onderzoeken zijn de drie pijlers voor de Bieb gekomen, ontmoeten, boeken en educatie."

**Hier liggen prachtige schetsen voor de inrichting. Kun je al iets erover vertellen?**

Dalila: "Met de input van de Wijkraad, vrijwilligers die zich al hebben aangemeld en input van de wijkbewoners die in maart bij de eerste informatiebijeenkomst waren zijn deze eerste schetsen gemaakt."

"De ingang wordt heel groen, een soort miniparkje. Aan de balie direct bij de ingang

verwelkomen mensen je en ze informeren je over het weekprogramma. Het wordt binnen heel licht en de deuren staan open."

"Binnen is de ruimte ingedeeld met groen en banken, zodat je aparte hoeken hebt. De boeken krijgen een vaste plek, maar je kunt overal zitten en lezen. Op weer een andere plek komt een speelhoek. En er komen plekken waar je achter je laptop kunt zitten werken."

**In de Bieb is er koffie, thee of fris. We willen dat er altijd mensen achter de bar staan met wie je een praatje kunt maken. Er komt een ruimte voor workshops en cursussen. We gaan hier taallessen geven en er hebben al mensen aangeboden om te komen voorlezen."**

"Stel nou dat een scholier hier komt voor een snelle vraag en dan ontdekt dat hij hier alles kan vinden voor zijn spreekbeurt of dat het een fijne plek is om samen te studeren."

"Dat soort dingen, dat je eigenlijk gewoon voor praktische dingen komt en dat je uiteindelijk denkt, oh, ik heb een leuk, gezellig praatje gehad."

"Er is een actieve groep jongeren die een eigen plek wil. In de Bieb kunnen ze een chillplek hebben, dan krijg je een kruisbestuiving met de andere wijkbewoners en verrijk je elkaar."

"Mensen met een islamitische achtergrond vroegen of er een gebedsruimte kan komen. Het hoeft ook niet per se een gebedsruimte te worden, het kan ook een inspiratie- of meditatie-ruimte zijn voor ieder geloof."

"Op 25 mei hebben we weer een bijeenkomst met de wijkbewoners over de ideeën, we willen ook graag over hun ideeën horen."

**'Ik vergelijk de Bieb altijd met je eigen mobiele telefoon. Je kunt ermee bellen maar je doet er ook heel veel anderen dingen mee. En dat gaat hier ook gebeuren.'**

- Ellen Verlaan Gemeente Breda



**Naast Dalila zitten aan tafel Ellen Verlaan, afdelingshoofd Wijkzaken van de Gemeente Breda en Coen Michel, directeur Verbeter Breda.**

Ellen: "De Gemeente Breda is een van de partners in Verbeter Breda. De wijkmanager en de wijkbeheerders die actief zijn namens de gemeente in de Hoge Vucht zijn blij dat dankzij Verbeter Breda de bieb weer terug komt in de wijk. Dankzij Verbeter Breda is het mogelijk om de Bieb te realiseren en daadwerkelijk van alle bewoners van de wijk te maken."

Coen: "Voor de invulling zoekt Verbeter Breda de balans met aan de ene kant leren, heel veel bruisende initiatieven, kleinschalige organisaties en aan de andere kant de gemeente als partner die signaleert en helpt bij de ontwikkeling ervan."

Ellen: "Ik vergelijk de Bieb altijd met je eigen mobiele telefoon. Je kunt ermee bellen maar je doet er ook heel veel anderen dingen mee. En dat gaat hier ook gebeuren. Deze Bieb is meer dan alleen boeken lenen. De plannen slagen op het moment dat we het met zijn allen doen, ook ondernemers zijn welkom." ■

**BIEB HOGE VUCHT**  
**BOUWJAAR 1967 / ADRES BELGIËPLEIN 6**  
**/ STATUS IN UITVOERING / EIGENAAR R.K.**  
**HEILIGE AUGUSTINUSPAROCHIE /**  
**KERK > BIBLIOTHEEK**



[On]Benut Br

# Centraal Station Breda en haar omgeving gaan steeds meer bruisen

## Ontwikkeling Crossmark draagt daaraan bij

Na sloop en nieuwbouw werd in 2016 het nieuwe Centraal Station geopend. De vakjury van de Beroepsvereniging Architecten verkoos het gebouw ontworpen door Koen van Velsen tot Beste gebouw 2017. In zijn ontwerp bracht hij én woningen, én kantoren, én winkels, én horeca bij elkaar. Ook realiseerde hij een volwaardige verbinding tussen het centrum en de noordkant van Breda. En of dat nog niet genoeg was, anticepeerde Van Velsen op de Bredase ambities voor aansluiting op de Hoge Snelheidslijn. De keuze van de BNA deed menig Bredenaar de wenkbrauwen fronsen. 'Het station is mooi ja, maar ook heel groot, en hebben we dat in Breda wel nodig' was toch de gemiddelde reactie.



**Hoe gaat het zo'n zeven jaar later met het station, behalve dat er bussen en treinen aankomen en vertrekken?**

Stationsmanager Dolores Brietzke: "De bezettingsgraad van de 20.000 vierkante meter kantoorruimte en de 147 woningen is nagenoeg 100%. Van de winkel- en horeca ruimte is 80 procent verhuurd. Bij de commerciële ruimtes horen ook de ruimtes buiten het station in de plint van de woonblokken. Aan het Stationsplein zijn Delightfull Desserts, Taco Bell en Home is the Artist gevestigd en aan de Belcrumzijde zijn onder meer jongerenpunt Breday van de Gemeente Breda en Pepperminds, een salesbureau en fondsenwerver voor onder andere goede doelen gevestigd."

**In het station blijken feitelijk maar drie ruimtes leeg te staan.**

De overige ruimtes zijn gevuld met winkels, bedrijven of een tijdelijke invulling. Ook zijn er doorlopend twee maatschappelijke initiatieven gehuisvest: de 'Wild knitting room' van Maurice Spapens en de Playmobiel winkel 'Happy Station'.

**NS Stations staat open voor nog meer maatschappelijke initiatieven, eenmalig of met een lange looptijd.**

Dolores: "Een organisator met een goed idee is van harte welkom. Hij hoeft geen 'gouden' business case te hebben. We zijn bereid om mee te denken over een aangepaste huur die past bij het verdienmodel en vragen altijd een vergoeding voor de energie- en servicekosten. Op [www.oponsstation.nl](http://www.oponsstation.nl) is er meer over te vinden. NS juicht dit soort initiatieven toe, het verbindt mensen."

**CENTRAAL STATION BREDA**

BOUWJAAR 2016 / ADRES STATIONSPLEIN 16 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR  
DIVERS / DEELS TIJDELIJK GEBRUIK



Park achter de rechtbank



Het bekende tegelontwerp in het oude station foto Johan van Gorp

### Ook biedt de NS mogelijkheden voor kunst en culturele initiatieven.

Dolores: "Vorig jaar was in een casco aan het Stationsplein 'Nude' te zien, een performance met muziek en beeld. We zijn in gesprek met BredaPhoto over ruimtes voor hun komende fotofestival dit jaar in september en oktober." In een prachtige, grote kubus met veel glas gevat in een felblauw frame kunnen kunstenaars hun werk presenteren. "De gemeente huurt de kubus en programmeert de bezetting."

### Een actief makelaarsteam brengt de te huren ruimtes onder de aandacht.

"Via hen komen we in contact met geïnteresseerde ondernemers zoals onlangs nog met sport-school ML City. Ook via informele wegen komen initiatiefnemers bij ons terecht. We sluiten op voorhand geen ideeën uit. Als iemand weet wat hij wil en wat hij nodig heeft, gaan we graag met hem in gesprek om te kijken of dit binnen het bestemmingsplan en mogelijkheden te realiseren is."

### Hun vindbaarheid realiseren de ondernemers zelf, er is geen commerciële bewegwijzering op het station.

"Onze primaire zorg is dat de reizigers hun weg kunnen vinden naar trein, bus, uitgangen en overige diensten zoals de fietsenstalling, OV-fietsen en toiletten, dat geldt op ieder station in Nederland. Wel staan ondernemers per station vermeld in de NS reisapp onder voorzieningen, en met een navigatie app sta je zo bij de door jou gezochte winkel of horeca voor de deur."

Hinderlijk is natuurlijk wel dat juist de locaties die buiten de directe doorloop liggen minder opvallen en sommige daarvan daardoor moeilijker te verhuren zijn. En ook de wat donkere en verborgen ingang aan de Willemstraat kan wat meer reuring gebruiken. Dolores verwacht dat de aantrekkingskracht van het station en daarmee de doorloop en dynamiek veel groter zullen worden.

Geen onlogische gedachte. Het station is tenslotte ook gebouwd met het oog op

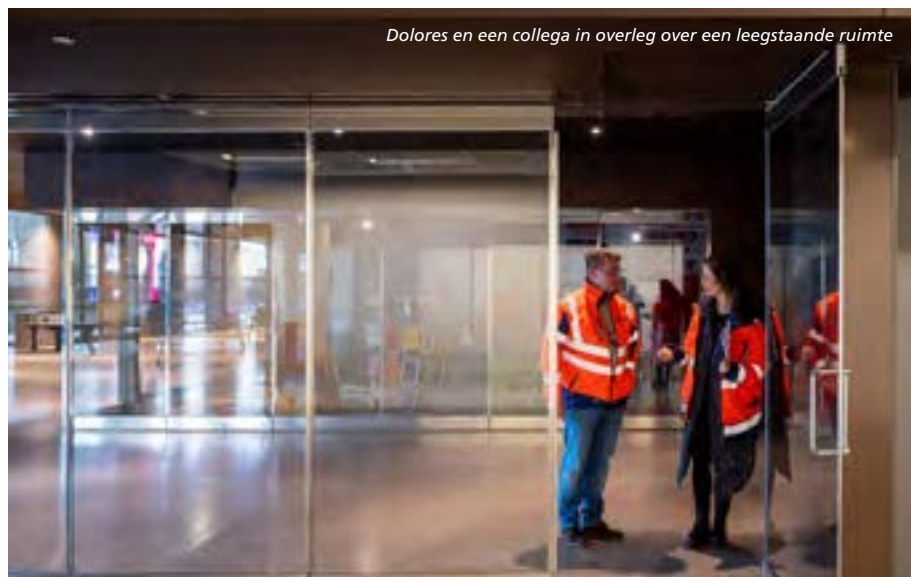
alle ontwikkelingen van Crossmark aan de Belcrumzijde. Aan de Stationslaan verrees al veel nieuwbouw zoals Spoorpark, 5Tracks, Belcrumpoort en Drie Hoefijzers Noord. Er komen nog veel meer mensen wonen in de directe omgeving wonen, door de vele woningen die nog gebouwd gaan worden; op het Haveneiland, bij Backer en Rueb, Klavers Janssen, Eureka de Faam en het Zoet.

Dolores: "Ik denk dat de beleving in Breda heel erg is van 'het had al lang moeten bruisen als het station in Rotterdam'. Daar zijn we nog niet, maar het komt er wel aan. We hebben straks in het station veel meer traffic door de ontwikkelingen van Crossmark. Natuurlijk, die nieuwbouw ontwikkeling vraagt tijd. Straks komen er meer reizigers en passanten tussen Belcrum en het centrum. Op een gegeven moment valt het allemaal op zijn plek. Op termijn zullen we heel blij zijn dat we een groot en mooi station hebben." ■



Verder faciliteren we evenementen zoals Carnaval en Koningsdag. Het is mooi als het evenement al op het station begint, zo brengen we het station en de stad nog meer met elkaar in verbinding. We hebben gesprekken met de Free Urban Trail loop, die dit jaar door het station gaat. Ook dat kan vaak in overleg en afstemming met onze partners zoals bijvoorbeeld ProRail.

- Dolores Brietzke



Dolores en een collega in overleg over een leegstaande ruimte

# Tijdelijke invulling

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

PAG 66

CLIB versterkt positie in de Bredase culturele basisstructuur





PAG 70

St. Joost studenten met tijdelijke kunst op de Haagdijk

PAG 72

VPS team zorgt voor tijdelijke invulling De Koepel

PAG 74

Groot onderhoud in De Koepel: met recht groot te noemen

PAG 76

Starterswinkel Down Town Vintage is thuis op het Kasteelplein

PAG 78

Voormalig catering-bedrijf uitvalbasis Algorithmic Perfumery

PAG 80

Houtmarkt favoriete locatie voor bijzondere winkelconcepten



**‘Onze opgave is het vinden en  
beheren van voldoende én  
betaalbare atelierruimte’**

- Ageeth Boermans directeur CLIB

*Panden in beheer bij CLIB: Haagweg en Takkebijsters*



# Van beeldend kunstenaar naar gedreven directeur CLIB

*Drie keer ontving Ageeth Boermans een kunstbeurs van het landelijke cultuurfonds. Ze exposeerde haar schilderijen in musea en galeries. Ook deed Boermans grote opdrachten voor bedrijven.*

*Tijdens haar carrière als beeldend kunstenaar ontdekte Boermans gaandeweg via commissie- en bestuurswerk haar bestuurlijke kwaliteiten.*

*Na verschillende leidinggevende rollen in het culturele veld, werd ze directeur van Cultureel Locatiebeheer Breda (CLIB) en zette zij de noodzaak van betaalbare ateliers voorgoed op de kaart van het Bredase cultuurnetwerk.*



'Onze nieuwe positie is heel mooi, ik heb voor het eerst het gevoel dat ik CLIB kan laten groeien in de stad.'



**In Breda werken ongeveer 350 kunstenaars. Boermans: "Zo'n 250 kunstenaars, vormgevers en cultureel ondernemers huren bij ons. Naast verhuur van ruimtes kunnen huurders advies krijgen over de beroepspraktijk kunst & cultureel ondernemen. Wij hebben zodoende veel kennis over kunstenaars en werkruimtes opgebouwd en daardoor een belangrijke cultuurpartner in de stad."**

"Door al langere tijd vaak in gesprek te gaan over onze rol hebben we sinds kort een basispositie in de nieuwe culturele infrastructuur 2024 van de Gemeente Breda verworven. We kunnen nu voor de komende vier jaren plannen maken. Hiervoor moesten we ieder jaar opnieuw subsidie aanvragen. Deze nieuwe positie is heel mooi, ik heb voor het eerst het gevoel dat ik CLIB kan laten groeien in de stad."

"We praten mee over een gezamenlijke governance code cultuur. Die code kadert wat goed bestuur en toezicht in het culturele veld is. Hoe ga je om met je kunstenaars in de stad en hoe denkt de

gemeente daarover? We worden veel meer een partner en dat versterkt onze positie."

"En we zitten straks aan tafel met de bestuurders van poppodium MEZZ en het Chassé theater. Dat is ook heel goed voor de verdieping en kennis over kunstenaars. De Gemeente Breda heeft twee broedplaatsen benoemd, namelijk Performing Arts en Creative Design. We willen die met onze expertise graag mee helpen ontwikkelen. Ook kunnen we een goede rol vervullen bij placemaking van gebieden."

**Hoe wordt een beeldend kunstenaar met een succesvolle beroepspraktijk directeur van CLIB?** "Mijn eerste kennismaking met bestuurswerk was in 1988. Ik deed onderzoek naar kunstenaarsregelingen voor het BOA, toentertijd de beroepsvereniging voor beeldend kunstenaars in Breda. Die combinatie van kunstenaarschap en het helpen van kunstenaars beviel zo goed dat ik steeds meer baantjes en banen in de kunst ben gaan zoeken. In 2016 solliciteerde ik met succes op de functie van directeur van CLIB. Ik schilder nog steeds maar besturen is nu mijn beroep."

**CLIB bestaat al sinds 1970 en was lang bekend onder de naam VAK, Vereniging Ateliers Kunstenaars. VAK kwam voort uit de wens van een aantal Bredase kunstenaars om in hun stad meer en betere ateliers beschikbaar te hebben. Via de gemeente en particuliere eigenaars verwierf het VAK panden door de hele de stad heen. VAK-bestuursleden organiseerden atelier-routes en tentoonstellingen voor hun leden. De focus lag steeds meer op het beheer van atelierpanden.**

In 2010 bleek de verenigingsvorm niet meer de juiste beheervorm te zijn. De vereniging werd een

stichting voor Cultureel Locatiebeheer In Breda, CLIB.

CLIB beheert momenteel veertien panden met ateliers. De helft van de panden is in eigendom van de Gemeente Breda en de andere helft is van verschillende eigenaren waaronder de woningcorporaties Alwel en WonenBredburg. Sommige panden zijn tijdelijk beschikbaar totdat de eigenaar een nieuwe functie heeft gevonden. Ze hebben dan al langer leeg gestaan, omdat de eigenaar een nieuwe functie zoekt. Andere atelierruimtes hebben een meer permanent karakter.

[www.clib.nu](http://www.clib.nu)

# Inspirerende locaties CLIB

- A** Overakerstraat 190 - 192 Breda
- B** Haagweg 21 Breda
- C** Reigerstraat 16 Breda
- D** Speelhuislaan 172 / Belcrumweg 19 Breda
- E** Speelhuislaan 151 Breda
- F** Veilingkade 8 & 9 Breda
- G** Nijverheidsingel 313 Breda
- H** Schoolstraat 18 Breda
- I** Strijenlaan 68<sup>b</sup> Breda
- J** Takkebijsters 7 Breda
- K** Van Schootenstraat 23 - 23<sup>a</sup> Breda



Schildersatelier Haagweg, Breda



Atelier Haagweg, Breda

**CLIB beheert veertien panden op uiteenlopende locaties in de stad en kan er altijd meer gebruiken. Via haar netwerk van onder meer particuliere vastgoedeigenaren, vastgoedbeheerders en makelaars zoekt Boermans naar meer locaties, ook omdat sommige locaties tijdelijk zijn.**

Regelmatig krijgt ze tips over mogelijke, nieuwe partijen en gaat zelf op pad. "Ik rijd op mijn fiets door stad. Zie ik een interessant pand, dan neem ik contact met de eigenaar op. In eerste instantie is er vaak geen belangstelling. Eigenaren verwachten het pand voor veel geld te kunnen verkopen of verhuren."



Muziekatelier Takkebijsters, Breda



'Ik maak regelmatig rondjes door de stad op zoek naar ruimte. Zie ik een interessant pand, dan neem ik contact met de eigenaar op.'



CLIB atelierruimtes Haagweg

CLIB beheert de meest uiteenlopende gebouwen Links het voormalig klooster aan de Haagweg, onder een voormalige schilderswerkplaats aan de Strijenlaan. De buitenkant zegt lang niet alles over de atelierruimtes. In de Strijenlaan hebben ruimtelijk ontwerpers Kim en Koen hun atelier waar ze unieke, duurzame ontwerpen maken van gebruikt materiaal. Ze ontwerpen van tafel tot kast, en van expositie tot relatiegeschenk



Keukenontwerp door Kim en Koen



CLIB atelierruimtes Strijenlaan



Atelierruimte van ruimtelijk ontwerpers Kim en Koen in de Strijenlaan

"Bij de boodschap 'geen belangstelling' laat ik het rusten. Als ze dan op een later moment alle opties hebben verkend en ze zien hun pand vervallen, dan komen ze vaak bij ons terug. Met de panden van de Gemeente Breda zal niet gauw iets gebeuren, die zijn aangewezen als culturele plekken."

**"Wij blijven afhankelijk van wat een eigenaar wil met het vastgoed.** Daarom richten we ons erop dat er nooit groepen kunstenaars uit een pand weg moeten zonder dat we vervangende atelierruimte kunnen aanbieden. Dat lukt helaas nog niet altijd of soms pas op het laatste nippertje."

**Hoe verdeel je eerlijk de beschikbare atelierruimte, is een belangrijke vraag voor Boermans.** De door haar bedachte flexplekken helpen om atelierruimte efficiënt én inspirerend in te richten. "Je hebt geen eigen atelier, je huurt 12 vierkante meter in een gezamenlijke ruimte. De meer gevestigde en de jonge kunstenaars zitten door elkaar, ze hebben elkaar veel te vertellen."

**Een ander groot vraagstuk is, hoe bevorder je de doorstroom zonder kunstenaars te dwingen hun atelier uit te gaan?** "Een idee dat ik heb is dat we een pand werven, waar de huurders weten dat ze iedere vijf jaar een beroepstoets krijgen. Kern is dat je je in die vijf jaar focust op je ontwikkeling. Valt de toets tegen, dan moet je misschien weg. Ik wil onderzoeken of en hoe dat haalbaar is."

**Voorlopig kan CLIB nog veel door ontwikkelen in nauwe, gelijkwaardige samenwerking met de Gemeente Breda.** "We willen en kunnen nooit 100 procent zelfstandig worden, want zelfstandig zijn kan niet zonder de huren te verhogen. Het worden dan bedragen die de meeste kunstenaars niet kunnen betalen. Als gemeente heb je, vind ik, een maatschappelijke verantwoordelijkheid in het financieel steunen van faciliteiten voor kunstenaars. Zij beïnvloeden het gezicht en karakter van de stad en brengen levendigheid, ook economisch. We zijn blij met onze positie in het nieuwe cultuurbeleid en de samenwerking die er nu is. Als CLIB zien we het als onze opgave en bijdrage om in de ateliervraagstukken een balans te vinden."



Loes Janssen en Gaston Creemers werkten samen aan het kunstproject



Collages van beelden van de kleine, kleurrijke buurtsupers

[On]Benut Breda / 70

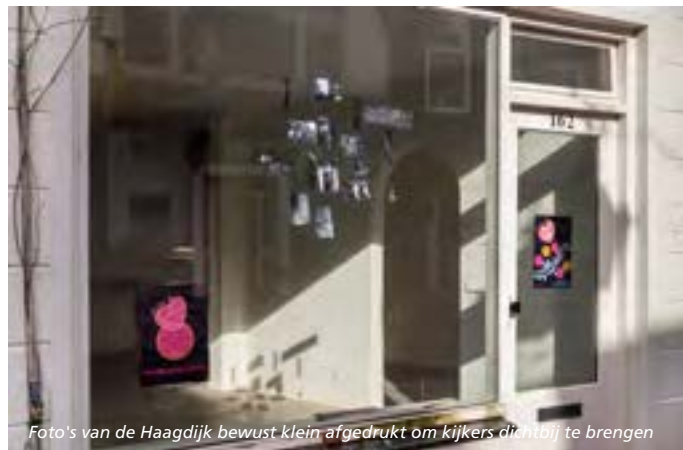
## Exposerende St. Joost studenten krijgen én trekken aandacht

**Win-win op de Haagdijk:  
kunst in leegstaande panden**

*In december 2023 stapten St. Joost studente Loes Janssen en drie medestudenten binnen bij Gaston Creemers van kledingzaak Jean Bergé op de Haagdijk. De studenten deden onderzoek in de Fellenoord, Haagdijk en de Schorsmolen en hadden ook voor hem een paar vragen. Loes: "Het onderzoek hoorde bij onze minor 'Arts and Humanity'. De Haagdijk heeft een niet zo positief imago, we wilden onderzoeken of dat in de praktijk echt zo is. We wilden ook nagaan of wij voor de wijk met kunst iets konden bieden."*



Loes Janssen bij haar pilvormige van zachte garens gehaakte knuffels



Foto's van de Haagdijk bewust klein afgedrukt om kijkers dichtbij te brengen

*Bij Gaston waren ze precies op de goede plek. Gaston is altijd in de weer om 'zijn' Haagdijken positief in het nieuws te krijgen. De studenten en Gaston, niet alleen winkelier maar ook lid van het dagelijks bestuur van Stichting Ondernemersfonds Breda (SOFB), kwamen tot een plan. De studenten zouden de uitkomsten uit hun onderzoek verwerken in kunstwerken en deze in januari en februari 2024 exposeren in vijf leegstaande panden op de Haagdijk.*

**Loes: "Tijdens ons onderzoek kwamen uit de gesprekken met wijkbewoners juist heel veel positieve ervaringen naar voren.** We merkten zelf ook dat als je hier langer bent, je vooral ziet dat mensen heel leuk met elkaar omgaan. Wij wilden die persoonlijke, positieve ervaringen verbeelden in onze kunstwerken, met als voorwaarde dat de voorbijgangers hun wijk erin zouden herkennen."

*Het inrichten en exposeren was voor de studenten super interessant. Loes. "Mensen waren nieuwsgierig en er waren veel reacties."*

*Gaston: "Ja, dat is het mooie van kunst. Ik ben laatst bij Museum Voorlinden in Wassenaar geweest en dan sta je te kijken naar een werk en je denkt 'wat moet ik hier nu van vinden'. Dan zegt iemand anders er iets over, je krijgt een gesprek en ineens zie je er alsnog iets in."*

Gaston kent de ondernemers op de Haagdijk, van een aantal panden van hen heeft hij de sleutel. "Dan kan ik belangstellenden binnenlaten. Over de kunst in hun etalage waren ze enthousiast."

**'Over hetzelfde project was de een heel positief en een ander vond het afschuwelijk. Iedereen heeft een andere kijk en ik hoop dat daar weer een dialoog uit ontstaat.'**

- Loes Janssen

**Voor haar eigen kunstwerk haalde Loes haar inspiratie uit een krantenartikel over een recent ontmaskerde drugspillendrukkerij. "Ik vroeg me af waarom alleen dit soort dingen over de Haagdijk in de krant komt. Waarom de mooie dingen niet?"**

"Je hebt bijvoorbeeld die ijzeren uithangborden gemaakt door Klaartje Scheer. Die verwijzen naar de geschiedenis van de Haagdijk. Ik wilde het contrast van het negatieve van die pillenfabriek combineren met de geschiedenis van de Haagdijk. Ik heb van zachte garens pilvormige knuffels gehaakt en de symbolen van de ijzeren uithangborden erop geborduurd. Mijn intentie was 'omarm juist de mooie dingen'."

Over de fotocollages van studenten Walter en Bram zegt Loes: "Ze maakten de collages van de marktwinkeltjes zoals de Avatar Shop en de baklava winkel. Ze wilden ongeziene plekken naar voren halen."

**Gaston maakte zelf mee hoe positief deze collages uitpakte. "Ze hingen recht tegenover mijn winkel en ze trokken heel veel aandacht. Wat bleek nou, die jongen op de foto heeft hier een zaak, dus heel zijn familie kwam kijken en maakte foto's. Voor mij was hij onbekend, maar toen ging er door die aandacht bij mij een lampje branden. Zo werkt dat dan."**

Loes vertelt verder over de kunstwerken van de andere drie studenten: "De keramische pissebedden van Maria zijn een metafoor voor het waarnemen en waarderen van kleine aspecten. Het raam vullende werk van Carmen is een patchwork van doeken die ze ophaalde in de wijk. Op de aan elkaar gestikte doeken schilderde ze gevels uit de straat. Thyra fotografeerde met een analoge camera wat haar opviel en heeft over de afdrucken heen geborduurd. Klein werk dat uitnodigt om dichtbij te komen om het goed te kunnen bekijken. Annabel verwijst met haar grafsteen van zachte foam met een zelfgeschreven ode erin gelaserd, naar de grafstenen in de Grote Kerk waarmee mensen geëerd worden."

**Gaston en Loes zijn enthousiast over het project en Gaston wil het project herhalen. Gaston: "Voor de Haagdijk alleen al is die positieve aandacht fantastisch. Ik wil die aanpak doorzetten naar het hele centrum. We zijn daarvoor met St. Joost in gesprek. Met kunst breng je cultuur, dat is ook weer een toevoeging aan de beleving van de toeristen die Breda bezoeken. De panden zijn tijdelijk mooi ingevuld en krijgen positieve aandacht bij potentiële huurders. Ik vind het alleen maar win-win." ■**



Deel uit een door een St. Joost student geschreven ode aan de Haagdijk

## DE KOEPEL TIJDELIJKE INVULLINGEN

**BOUWJAAR** 1886 / **ADRES** NASSAUSINGEL 26 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** KOEPEL DEVELOPMENT B.V. / **GEVANGENIS** > VLUCHTELINGENOPVANG > FUTURE DOME > OPVANG OEKRAÏNERS (KOEPELGEBOUW) > ONDERNEMERS (MUV KOEPELGEBOUW)

De Koepel: 'special project' voor VPS Leegstandsbeheer

# Van voormalige gevangenis De Koepel naar tijdelijke creatieve hub en opvang

Rijksmonument De Koepel oftewel Penitentiare Inrichting (PI) De Boschpoort aan de Nassausingel is in meerdere opzichten speciaal. Het werd eind 20ste eeuw gebouwd volgens het Panoptikon principe: een ruim 30 meter hoge koepel met een open cirkelvormige middenruimte met een diameter van 53 meter. Vanuit dat midden hielden de cipiers de hele gevangenis met 198 cellen in de gaten. Behalve in Breda zijn er nog twee koepelgevangenissen, een in Haarlem en een in Arnhem.

Tegenover De Koepel verrees rond 1920 het eveneens markante St. Ignatius Ziekenhuis, nu is daar Curio beroepsopleidingen gevestigd. Zeker tot in 1950 bleef de omgeving van beide instellingen onbebouwd en groen. Nu liggen beide gebouwen midden in de stad, hoewel De Koepel nog steeds als afgesloten icoon met de rug naar de Bredase burgers staat.

*VPS Thomas Pegge en Ruben van der Giessen beheren ook het oude gerechtsgebouw op de hoek van de Boschstraat.*



**Vanaf 2014 was De Koepel niet langer als gevangenis in gebruik en stond het leeg. Per januari 2016 beheert VPS Leegstandsbeheer het terrein én de gebouwen behalve het koepelgebouw, dat wordt beheerd door Centraal Orgaan Vluchtelingenopvang (COA). VPS heeft ruim 30 jaar ervaring in beveiliging, onderhoud en tijdelijk beheer van bedrijfs- en woonruimtes.**

Voor VPS valt de Koepel onder de 'Special Projects' die zij doen. De Koepel staat in een illustreer rijtje naast onder meer Schieblock, een verzamelgebouw met 7000 m2 voor uiteenlopende ondernemers, en de voormalig Margarinefabriek nu De Kaai, allebei in Rotterdam. En verder De Zeepfabriek (ooit de Persil fabriek) in Nieuwegein en Fort Isabella in Vught. VPS doet het beheer totdat de nieuwe eigenaren, die De Koepel van Rijksvastgoedbeheer kochten, hun plannen rond hebben en gaan uitvoeren. Dat zal nog enige tijd duren.

**Leegstandsbeheer betekent allesbehalve dat De Koepel leeg staat.** In het koepelgebouw wonen gevluchte Oekraïners, onder verantwoor-

ding van het COA. Verspreid over de andere gebouwen op het terrein hebben 65 kleine en startende ondernemers hun domein. Ze hebben een creatief beroep of werken in zorg en welzijn. Studenten van Avans bouwden er hun robotica honden en docenten van Curio volgen hier beroepsmatige trainingen.

Regiomanager West-Nederland Ruben van der Giessen en Accountmanager Thomas Pegge van VPS zorgen voor het beheer. Dat doen ze samen met een fulltime aanwezige huismeester en een collega die de verhuur doet. Een klein team dat het goed aan kan.

**De Koepel is voor startende ondernemers echt een creatieve, unieke hub waar ze hun bedrijf een kickstart kunnen geven.**





Thomas Pegge en Ruben van der Giessen: 'Met ons kleine team kunnen we het beheer goed aan.'

**Voor de komst van de Oekraïners, organiseerde het bureau FutureDome Events indrukwekkende evenementen in het koepelgebouw.**

Van der Giessen: "Er zijn heel wat shows 'Prisoner Escape' gehouden. Acteurs zorgden voor een enorm spektakel. De opgesloten bezoekers moesten met elkaar zien te ontsnappen. Anderen die de Koepel huurden waren de musical Zodiac, filmers van de Tomorrowland aftermovie en Nederlandse series zoals Under Cover en Mocro Maffia, BredaPhoto en Cook Aholics. En niet te vergeten Max

Verstappen met zijn racewagen." "Omdat Verstappens racewagen te breed was, wilde de organisator deel van de ingang slopen en hij zou het ook allemaal terugzetten. Dat was makkelijker dan de auto uit elkaar halen. Nee, dat kon dus niet, het koepelgebouw is een rijksmonument."

**Zo'n Special Project als de Koepel is een mooie uitdaging vindt Van der Giessen: "We kunnen laten zien dat we met ieder type vastgoed werken.**

Voor het beheer van de Koepel konden leegstandsbeheerders zich inschrijven." "We hebben de selectiecommissie met vertegenwoordigers van de gemeente en de Rijksgebouwendienst een inrichtingsplan voorgelegd, gebaseerd op zes sectoren: educatie, cultuur & creativiteit, innovatie & duurzaamheid, sport & spel, zorg & welzijn en stad & leefomgeving." "Bij iedere sector hadden we de meest geschikte gebouwen gezocht. Met dit plan konden we heel gericht naar huurders zoeken en huurders konden elkaar onderling versterken omdat ze samen zitten met mensen met hetzelfde type bedrijf." VPS kwam als beste uit de bus. Van der Giessen moest wel even slikken toen in oktober 2022 op een vrijdag aangekondigd werd dat vanaf de week erop in het koepel-

gebouw gevluchte Oekraïners zouden worden opgevangen. "Toen dacht ik, 'ik weet niet hoe ik dit voor elkaar moet krijgen'. Het koepelgebouw was helemaal leeg."

"Onvoorstelbaar mooi hoe Breda toen in beweging kwam. Na verschillende oproepen in de stad is er een groep van 80 vrijwilligers verzameld die hier dagelijks in twee shift werkten. Van 198 cellen hebben ze heel snel 198 kamers gemaakt."

**Of ze weleens over de toekomst van de Koepel filosoferen?**

Van der Giessen: "Maak het in ieder geval toegankelijk voor de stad. Het is een Bredaas icoon waar eerst niemand zomaar naar binnen mocht." Pegge ziet er wel een openluchtmuseum in met een foodhall, en plekken voor lokale creatieve ondernemers.

**De toekomstplannen voor de Koepel vragen veel voorbereiding. VPS zal nog een aantal jaren het leegstandbeheer doen. Daarna volgt met het ontwikkelen van het terrein een nieuwe speciale periode. ■**



Een van de evenementen die FutureDome Events in De Koepel organiseerde



foto Johan van Gurp

## Groot onderhoud De Koepel 'Schilderen op 30 meter hoogte ...'

*De Koepel met zijn grote binnenruimte en in verhouding kleine cellen was een gebouw dat de gevangenen 'klein' maakte. Het matglas in alle celramen én in de koepelruimte, droeg daaraan bij. In 2008 zijn de ramen bij groot onderhoud van het zinken dak vervangen door helder glas. Dat gebeurde op aandringen van architect en ingenieur Felix de Bonth. Hij was in dienst bij de Rijksgebouwendienst later het Rijksvastgoedbedrijf. Onder zijn leiding werden tussen 1986 tot aan de sluiting van de Koepel in 2014 vele, grote onderhoudsprojecten en de restauratie van De Koepel uitgevoerd.*

**De Bonth vertelt nog steeds met merkbaar enthousiasme over het vervangen van het glas.**

"Volgens Justitie mochten gedetineerden niet naar buiten kijken. Door het plaatsen van helder glas ontstond in de binnenruimte van de koepel een spel van zonlicht en schaduw. Het was

een hele verbetering, want die ruimte was oorspronkelijk toch wat somber. De gedetineerden werden er gewoon vrolijk van."

**"Ik kan over het onderhoud aan De Koepel een boek schrijven. Toen ik daar voor het eerst kwam, was er veel achterstallig onderhoud."**

"Mijn taak was ideeën te ontwikkelen voor het in stand houden van het gehele complex. Hoe gaan we het gebouw waar nodig zo goed mogelijk herstellen en restaureren? Hoe verbeter je de functionaliteit?" Daarbij kwam dat de budgetten vaak krap waren. "We hebben steeds fasegewijs allerlei onderhoud- en restauratiewerk gedaan, waaronder het zinken dak van 3000 vierkante meter. In het zink waren bij eerdere vervangingen verkeerde detailleringen toegepast. Daardoor waren er scheuren in het zink ontstaan."

**"In dezelfde onderhoudsperiode hebben we ook de hardstenen goten op vijftien meter hoogte**



Felix de Bonth



foto Rijksvastgoedbedrijf

Werk op 15 meter hoogte: vervangen hardstenen goten met gootdelen van ca 3,5 meter lang

# MONUMENT DE KOEPEL DOOR DE JAREN HEEN

BOUWJAAR 1886 / ADRES NASSAUSINGEL 26 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR KOEPEL DEVELOPMENT B.V. / GEVANGENIS > TIJDELIJK GEBRUIK

*'De grote vraag bij al die werkzaamheden is natuurlijk; hoe doe je dat in een gevangenis met een afwijkende bouwvorm en ruim 200 gevangenen?'*

**vervangen. Die lagen er al 100 jaar. Vergis je niet in de omvang van dat werk, het gaat om gootdelen van 3,5 meter lang gebogen en geprofileerd uitgevoerd."**

"Na lang zoeken vonden we het goede hardsteen uit een groeve in Ierland. De steenhouwer die de hardstenen goten uit de ruwe blokken moest maken, had een computergestuurde slijpbank. 's Avonds ging een stenen blok erin en 's morgens kwam het stuk er ruw klaargemaakt uit. Zulke moderne technieken maken het onderhoudswerk interessant én betaalbaar. Hadden die stukken goot met de hand moet worden uitgehakt, dan waren we een vermogen kwijt geweest."

**"Voor het schilderen van de binnenzijde van de koepel bedachten we een 30 meter hoge steiger in de vorm van een taartpunt."**

"Die steiger konden we 360 graden laten draaien. Iedere keer als er een stuk schilderwerk klaar was, draaiden we de steigers verder. In die periode gebeurde er bij grootonderhoud in de Amercentrale, elektriciteitscentrale in Geertruidenberg, een ernstig ongeluk door instortende steigers. Tijdens het proces daarover is de rechtbank bij ons komen kijken wat een speciale steiger is en naar de efficiëntie waarmee wij onze steigers hadden gebouwd en stelde dat als voorbeeld."

**De ruimte in het midden van de koepel is uitgegraven voor ondergrondse recreatie kelders.**

De Gebroeders Snellen uit Rijsbergen verzorgden de sloopwerken in opdracht van Bouwbedrijf Winters uit Breda die het werk had aangenomen.

"Tijdens het uitgraven van de kelders kwam Snellen oude vestingmuren tegen. De Koepel werd toentertijd gebouwd net buiten de stad waar vroeg vestingwerken lagen. We hadden niet op die vestingresten gerekend. We veronderstelden dat de Koepel 'schoon' zou zijn."

"Snellen heeft met twee meter lange boren de vestingresten eruit geboord. Daar gingen natuurlijk wel gesprekken met de gemeente aan vooraf." Een deel van de muren op vijf meter diepte bleef behouden, en daarmee was het akkoord. In totaal reed Snellen een berg van 5000 kubieke meter zand en puin weg door een deur van twee bij twee meter. Tijdens het werk was De Koepel gewoon in gebruik voor gedetineerden."

**Soms zorgde incidenten elders in het land voor ingrijpende aanpassingen. Zoals de Schipholbrand in 2005 waarbij elf gedetineerde illegalen omkwamen. Ten gevolge hiervan zijn alle PI's op brandveiligheid getoetst en waar nodig aangepast, zo ook De Koepel en het Huis van Bewaring.**

**Het meest trots is De Bonth op zijn aanzet tot de fusie in 1992 tussen De Koepel gevangenis en de Vrouwengevangenis (Huis van Bewaring) aan de andere zijde van het Penitentiair complex.**

"Er stond een muur tussen met een deur die altijd op slot zat. Er was weinig contact tussen beide organisaties terwijl ze hemelsbreed 100 meter van elkaar lagen." Tot het moment dat beide inrichtingen een nieuw ketelhuis nodig hadden om de ondergrondse, olie gestookte ketels te vervangen. De Bonth stelde voor om een gezamenlijk energiegebouw midden op het terrein te bouwen. "Daarmee werd ingestemd en dat contact en het overleg dat volgde vormden de start van de fusiegesprekken."

Nu wordt eraan gewerkt om in de toekomst De Koepel een nieuwe bestemming te geven. "Een nieuwe bestemming is een uitdagende opgave maar niet onmogelijk. Wanneer je ziet wat wij allemaal hebben gedaan aan onderhoud en restauratie, de gebouwen hebben al die transitie meegemaakt en zijn meegegaan in de tijd." ■

**'Het vergelijkbare koepelgebouw in Haarlem van dezelfde architect kreeg nieuwe functies en is nu onderdeel van de stad. Voor dit Bredase icoon gaat dat ook lukken.'**

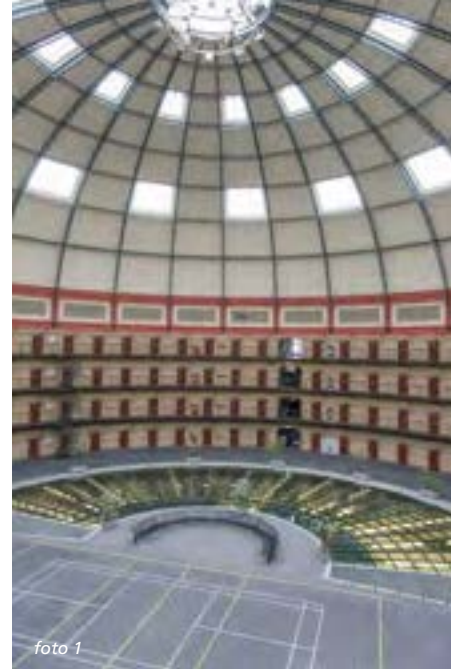


foto 1



foto 2 foto Rijksvastgoedbedrijf



foto 3

Foto 1: de kelders werden uitgegraven voor het creëren van ontspanningsruimtes. Tijdens het graven kwamen delen van de oude vestingmuren tevoorschijn.

Foto 2: Voor het binnenschilderwerk werd een 30 meter hoge taartpuntvormige steiger gebouwd, die om zijn middenas kon draaien. Telkens wanneer een deel klaar was, werden de steigers verder gedraaid.

Foto 3: Na de Schipholbrand in 2005 waarbij elf gedetineerden omkwamen, werden alle PI's op veiligheid getoetst. Onder meer het aanpassen van alle sloten was een van de veiligheidsmaatregelen.

Concept 'starterswinkel' blijkt succesvolle  
groeiformule voor Down Town Vintage Breda

## STARTERS- WINKEL DOWN TOWN VINTAGE

BOUWJAAR 1811 / ADRES KASTEELPLEIN 1 /  
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR  
STICHTING WONENBREBURG / WINKEL >  
LEEG > WINKEL

# 'Bij twijfel? Doen!'

**Waar de meeste mensen zeggen 'bij twijfel, niet doen', draaien Joost van 't Westeinde en Niels Verberne het om. Samen runnen ze sinds een jaar hun winkel Down Town Vintage Breda met onder meer meubels en lampen op een zeer chique locatie aan het Kasteelplein. Het was voor allebei een sprong in het diepe. Winkelervaring hadden ze tot dan toe niet. Niels en Joost huren hun winkel volgens het starterswinkel concept, een initiatief van het Ondernemersfonds Breda.**



Ondernemersfonds Breda over de starterswinkels:

"Toen we eind 2022 met het project begonnen hadden we de ambitie om vijf starterswinkels te openen. Dat doel hebben we echter na iets meer dan een jaar al gehaald, dus gaan we nu voor tien starterswinkels aan het einde van 2024."

"We merken aan alle kanten voordelen; de leegstand vermindert, het aanbod in de stad wordt breder én unieker. Hiermee trekken we nieuwe doelgroepen naar de binnenstad die langer blijven en houden we creatief-ondernemend talent vanuit onze hogescholen in de stad."

Het Ondernemersfonds stelt leegstaande winkelpanden beschikbaar voor ambitieuze ondernemers met een creatief en verrikend aanbod, en verlaagt voor hen de drempel om zich hier te vestigen door onder andere een deel van de huurkosten te dragen. Vanuit deze Starterswinkel kunnen zij drie jaar lang uitproberen of een fysieke winkel in de binnenstad bij hun concept past. Zodra ze op eigen benen kunnen staan wordt de huurprijs marktconform of de ondernemers verhuizen naar een ander pand in de stad. Een mooi idee én goed voor de Bredase binnenstad. Leegstaande panden veranderen in winkels met bijzondere producten. Winkelstraten knappen ervan op en trekken meer publiek.

### Hoe kwamen jullie hier terecht en wat is fijn aan deze locatie?

Niels: "Ik kwam een artikel van Ondernemersfonds Breda op Facebook tegen en ik heb me toen ingeschreven. Daarna had ik een gesprek met de binnenstadmakelaar, Maurice Vermeulen. Hij vond dit pand een goede match voor mij. Hiervoor zat hier een antiekzaak, waarna het lang leeg stond. Het is inderdaad een supervet pand dat goed werkt voor een vintagewinkel." "Omdat het een hele investering is, wilde ik de winkel met iemand samen doen. Ik ken Joost van de handel en toen hij vertelde dat hij ook op zoek was naar uitbreiding van zijn

zaak, zijn we er samen voor gegaan." Joost: "De Interieur Bar van Maaïke naast ons sluit goed bij onze winkel aan. Maaïke geeft interieur advies. Veel klanten van haar lopen door naar ons. We kunnen voor de deur laden en lossen. Dat is voor ons maar ook voor een klant praktisch, die kan zijn aankoop gelijk meenemen."

### Waarom wilden jullie een winkel en hoe werken jullie samen?

Joost: "We hebben allebei al een paar jaar een webshop, onze spullen staan in een loods. Zo'n loods heeft niet zo heel veel uitstraling. Hier kun je echt mooi laten zien wat je hebt." Niels: "Met de winkel kunnen we meer naam maken, het is een fysieke plek waar je naar toe kunt. We staan niet samen in de winkel. We gaan om beurten op pad om in te kopen. Zo'n beetje als in dat TV programma 'Salvage hunters'. De echt belangrijke dingen en hoe we de winkel inrichten, beslissen we samen." Joost: "We krijgen enthousiaste reacties van mensen, ze zijn oprecht blij dat we er zijn. Ik krijg echt energie van onze klanten."

### Zijn er genoeg passanten op deze locatie?

Joost: "We moeten zorgen dat we gevonden worden. Maar nooit geweten dat Breda een enorme aantrekkingskracht heeft





op toeristen. Zeker de helft van onze klanten zijn dagjesmensen die met de trein komen. Ze willen het Kasteel zien, het Begijnhof en de Willem Merckx tuin. Vanaf het station lopen ze letterlijk langs ons, dus die pakken we mee. Bredanaars zelf vinden ons ook steeds beter. We hebben al veel vaste klanten die gemiddeld één keer per week terugkomen."

**Werken jullie samen met andere duurzame en circulaire ondernemers of zijn het concurrenten?**

Niels: "Het zijn nooit concurrenten, we versterken elkaar. Het liefst zou ik nog twee of drie vintage interieurwinkels hier willen zien. Dan wordt Breda nog aantrekkelijker voor vintage liefhebbers omdat ze op meer plekken langs kunnen gaan."  
 Joost: "We organiseren een paar keer per jaar een vintageroute met onze collega's in Oosterhout,

Niels zijn winkel in Terheijden, Parel in de Houtmarkt en een vintage-winkel in de Koningstraat."  
 Niels: "We zijn aangesloten bij de Groene Route Explore Breda. Die loopt vanaf het station tot aan de Ginnekenweg langs duurzame winkels en horeca."

**Wat kan beter en wat gaat goed?**

Joost: "We zijn nog een beetje zoekende in onze promotie. We zijn er steeds actiever in."  
 Niels: "Eigenlijk gaat er nooit iets echt fout. Soms lopen we tegen iets kleins onbekends aan, waardoor we wat extra kosten hebben."  
 Joost: "In het beging twijfelde ik soms te lang over een aankoop. Je moet het gewoon doen, anders is het weg."  
 Niels: "Natuurlijk moeten de prijs en conditie goed zijn, maar als je instinct zegt, 'koop het', dan klopt het." ■

**Vintage kopen is een duurzame keuze**

Een groeiend publiek koopt vintage meubelen vanwege hun leeftijd, geschiedenis en de kwaliteit. De meubels zijn gemaakt door vakmensen die hoogwaardige materialen gebruikten. Gebruikssporen maken ze nog mooier en geven de meubels karakter en persoonlijkheid. Unieke eigenschappen die je bij veel hedendaags geproduceerde meubels niet ziet.

En er is vintage in verschillende stijlen, van art deco tot mid-century, modern tot retro. Voor iedere smaak is er iets te vinden.

Vintage kopen draagt bij aan hergebruik van materialen en het verminderen van afval. Door hun kwaliteit gaan de meubelen nog jarenlang mee.

Sommige vintage stijgt in waarde, zeker wanneer ze worden geassocieerd met een bepaald tijdperk of periode. Het verzamelen van vintage is niet alleen een esthetische keuze, maar ook een investering.





**Het eerste prototype bouwde Duerinck in januari 2017. Hij werkte toen aan een kunsttentoonstelling in opdracht van International Flavour Fragrances (IFF).**

Duerinck: "Dat was voor hun tentoonstelling in New York. Het IFF is een toonaangevend, wereldwijd opererend bedrijf in onder meer geuren."

**Hoe raakte je bij het IFF betrokken?**

"Ik maak multi-sensorische kunstwerken, die prikkelen je reuk, gehoor, zicht en huid. Vanwege hun kennis van geuren zocht ik al heel lang contact met IFF en ik wilde ook als maker naar Amerika. Daar is veel meer een 'can do' mentaliteit en Amerikanen investeren graag."

Na twee jaar stalken van het IFF, mocht hij zijn ideeën laten zien. Het IFF Future Insights Team van 20 man was speciaal voor zijn presentatie vanuit de hele wereld ingevlogen. "Ze vonden mijn werk 'geweldig en bizar' en zagen me zitten."

**Hoe rolde het balletje richting die persoonlijke parfums?**

Bij het ontwikkelen van objecten voor de komende IFF expo in New York waren we begonnen met een pak waar ik al langer aan werkte. Dat pak kan heel snel van koud naar warm. Die temperatuurwisseling gaat in golven door je lichaam, terwijl je bijpassende geluiden hoort. Die fysieke ervaring overstijgt compleet je ratio. Het is ultieme mindfulness. Al verder pratend, denkend en schetsend ontstond Algorithmic Perfumery."

**Waar komt je drive vandaan?**

"Het concept is toch fantastisch? De parfumindustrie projecteert stereotype schoonheidsidealen op je en door die stereotypering raak je vervreemd van jezelf. Ik wilde het omdraaien terug naar de kern, naar wie jij bent."

## Tijdelijke locatie springplank voor Algorithmic Perfumery Computers maken unieke, persoonlijke geuren

*In de bedrijfsruimte aan de Antilooptstraat - achter de gevels van een voormalig cateringbedrijf gebeurt iets opmerkelijks. Beeldend kunstenaar en ondernemer Frederik Duerinck maakt hier een wonderlijke parfummachine die unieke geuren produceert. Duerinck werkt samen met een intercontinentaal team van parfumeurs en vooral veel engineers in elektronica,*

*hard- en software en data-analisten. Die zijn nodig, omdat de geur volgens het concept 'Algorithmic Perfumery' ontstaat.*

*Een klant geeft antwoord op persoonlijke vragen en uit de antwoorden wordt met algoritmes, data-analyses en Artificial Intelligence de volstrekt persoonlijke geur ontwikkelt.*

*'Wanneer je jouw geur de eerste keer ruikt, prent die ervaring zich in je geheugen. Iedere keer als jij het gebruikt in plaats van 'Sauvage', omdat Johnny Depp er iets over zegt in een woestijn, krijg jij een eerlijke versie van jezelf'*

*'Ik ben een enorme optimist. Ik heb heel veel vertrouwen in het groeiproces waarin we zitten.'*

**'Dit is een kunstwerk dat als een start-up wordt gerund', zei je. Waarom is dat?**

"Het liefst maak ik iets dat deel is van ieders dagelijks leven terwijl het nog steeds aan alle normen van een kunstwerk voldoet."  
"De enige manier om dat te bereiken is, wanneer je schaal en een aantal economische wetmatigheden accepteert en snapt hoe je daarmee kunt spelen."

**Hoe kwam je aan de bedrijfslocatie in de Antiloostraat?**

"We zaten eerst met onze winkel én productie tijdelijk op een locatie in de binnenstad, dat was Ginnekenstraat 61, we moesten daar onverwachts binnen twee maanden weg. De timing was verschrikkelijk, we werkten toen met 25 man aan onze deelname aan de designbeurs Salon de Mobile in Milaan."

"Ik heb gelijk het team van BredaBusiness van de Gemeente Breda gebeld en verteld 'dit overkomt me nu, kun je me helpen'. Ik vind de gemeente echt super, ze dachten mee, zochten naar oplossingen en hielden contact."



De stadsmakelaar hielp ons aan andere winkelruimte, ook in de Ginnekenstraat. Een vriendin tipte me over de Antiloostraat. "

"Het is perfect, groot en relatief goedkoop. Als start up wil je geen 'cash-burn', niet te veel geld uitgeven voordat je een positieve cashflow hebt. Betaalbare huisvesting voor de langere termijn helpt enorm."

**Wanneer ben je geen start-up meer?**

"We zitten nu in de vroege fase van scale-up. We hebben de eerste landelijke distributiedeal in het Verenigd Koninkrijk. Er staat een machine in Oxford street, Londen. In Wenen zitten we hartje centrum en in Dubai staat een machine. Er lopen meer deals. Het kan gewoon in een keer 'poem!' klappen."

**Je zit dus in Londen, is dat niet duur?**

"Onze distributiepartner betaalt de huur. Je moet niet vergeten, die machine heeft een enorme marketingkracht. Mensen willen het zien, ze willen ermee interacteren."

**Zijn er nieuwe samenwerkingen in zicht?**

"Zeker! Ik werk met interieurontwerper Moooi, voor huisparfums op basis van algoritmes. Iedereen moet een eigen huisparfum krijgen met dezelfde ervaringen als van de parfum!" ■



## ALGORITHMIC PERFUMERY

**BOUWJAAR** 1886 / **ADRES** ANTILOOPSTRAAT 67 / **STATUS** GEREALISEERD / **EIGENAAR** POUNZ B.V. / **CATERING-BEDRIJF** > PARFUMBEDRIJF



InBreda draagt met een online nieuwsplatform en pop-up store een en al liefde voor de stad uit

## InBreda tot voor kort tijdelijk in Houtmarkt

Met veel plezier had Bouke Tuit en zijn team geruime tijd hun pop-up winkel in de vernieuwde Houtmarkt tegenover vintagewinkel Parels. De shop van InBreda komt voort uit Tuits online platform InBreda, dat hij in 2016 startte. Op Facebook lezen 70.000 en op Instagram 37.000 volgers de berichten van InBreda over wat te beleven is, met name in retail, horeca en leisure. Ook de historie van Breda krijgt aandacht. Alle berichten zijn geïllustreerd met sfeervolle en aantrekkelijke foto's en video's, gemaakt door bekende en onbekende Bredase fotografen. De online berichten trekken de volgers naar de winkel, waar posters, kleding met BREDA erop, boeken en nog veel meer te koop is.

**Je bent een doorgewinterde pop-up winkelmanager, die iedere keer op de mooiste plekjes zit en dan toch weer een nog betere spot vindt.**

**Je zit nu shop in shop bij Intratuin, daarvoor in Houtmarkt en daar weer voor in 't Sas.**

"'t Sas is een uitgelezen plek voor horeca en bijzondere winkels, we zaten er een beetje verstopt. Mensen konden ons wel vinden, maar de locatie in Houtmarkt was toch beter. Er kwam daar veel publiek langs dat van de Mols parking naar het centrum loopt."

"Voordat we naar 't Sas verhuisden, hadden we de winkel ook al in de Houtmarkt, op die plek vind je nu Mike's. We zaten tot nu toe steeds tijdelijk op een locatie. Maar we hebben ervoor gekozen om de samenwerking met Intratuin Breda uit

te breiden. Onze Breda-hoek daar wordt nóg groter. Het grote voordeel: de ruime openingstijden en gratis parkeren."

**Heb je hulp gehad bij het vinden van locaties?**

"De stadsmakelaar Maurice Vermeulen heeft me destijds geadviseerd. Hij is een beetje de ogen en oren van de stad."

"Wat ik mooi vind, Vermeulen wil Breda aantrekkelijk maken en houden. Ik heb hetzelfde doel. Na vertrek van de vorige huurder in Houtmarkt zocht Vermeulen een interessante partij die publiek naar de Houtmarkt brengt. Dat werden wij. InBreda is populair bij een brede doelgroep en we pasten goed bij de vintagewinkel Parels tegenover ons."

**Wanneer ben je met de winkel begonnen?**

"In 2020, tijdens de corona-

periode. Onze webshop was net online, kort erna openden we de winkel. Het was een schot in de roos. Mensen konden niet uit eten gaan, vakanties konden ook niet. Dan ga je je geld aan iets anders besteden en daardoor hebben wij toen een vliegende start kunnen maken."

**Wat vind je bij jou in de winkel?**

"We hebben niet alleen historische stadsplattegronden, tekeningen van de Grote Kerk, het NAC stadion als 3d puzzel en kleding waar BREDA op staat. We hebben ook boeken over Breda en van Bredase schrijvers en makers, zoals Blind Wall Galleries, en boeken als De geest van de Vloeiweide en Vikingen in Breda. Kunstenaar Sander du Floo verkoopt via de winkel zijn kunst." Historische boeken zijn ook bij





#ikmaakbredamooier Merel van der Linden, Bouke Tuit en Merel Mulders bij een van de beplakte etalages



De nieuwe invulling van het pand op de foto linksboven



Tuit te vinden, zoals 'Van paardenwagen tot tank' over de bevrijding van Breda door Maczek en zijn divisie. "Dit jaar (2024) is dat 80 jaar geleden. Ik denk wel dat dat herdacht gaat worden. Met InBreda spelen we daarop in."

#### Welke bijzondere Bredase verhalen deel je nog meer op Instagram en Facebook?

"Een mooie rubriek is 'Humans of Breda'. Die gaat over de mensen die de stad maken en kleuren. Je ziet bijvoorbeeld zwerver Willem en Ritchie de trommelaar voorbij komen. Iets anders is de rubriek 'Je bent een Bredanaar als ...'. Dat is telkens een bericht met een foto van een specifieke Bredase plek. Herken je die plek niet, dan ben je geen echte Bredanaar", knipoogt Tuit.

*"Nu we naar Intratuin zijn gegaan, is onze plek in Houtmarkt vrij voor een aantrekkelijke opvolger. Dat wordt Atelier Heart in Hard, waar je kleding op maat kunt laten maken. Ze zijn begonnen als starterswinkel in de Halstraat en verhuizen vanuit daar naar Houtmarkt. Dan heeft ook deze ruimte weer een mooie invulling."* ■

Eigenlijk belicht ik alles over Breda, Breda biedt zoveel. Bredanaars zijn, net als ik, trots op de stad en willen dat uitdragen. Die trots willen uitdragen is de beweegreden geweest om met de winkel en webshop te beginnen. En het valt goed, mensen komen graag.

- Bouke Tuit

In de corona periode werkte InBreda samen met ruimtelijk ontwerper Merel van der Linden en de Gemeente Breda aan het succesvolle project #ikmaakbredamooier. Ruiten van leegstaande winkelpanden werden beplakt met foto's.

"We vroegen Bredanaars foto's aan te leveren via de hashtag. Bij de aanmelding van een leegstaand winkelpand kozen we een foto uit en lieten die op het pand opplakken. Bredanaars zijn trots op hun stad, merkten we. Na de oproep hadden we heel snel meer dan 1200 foto's. Inmiddels zijn de meeste foto's verdwenen omdat de panden gelukkig een nieuwe invulling hebben gekregen."

## INBREDA HOUTMARKT (INMIDDELS VERHUISD NAAR INTRATUIN)

BOUWJAAR 1976 / ADRES HOUTMARKT 39 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VERENIGING VAN EIGENAARS COMPLEX HOUTMARKT / WINKEL > WINKEL

# VERBOUWD VOOR ONDERNEMERS

Panden bieden door transformaties kansen voor initiatiefnemers. Of ze nu fashion ondernemer zijn, een creative agency hebben of een specialist in brommers, horeca of mindfulness zijn.

Bouwstenen die nodig zijn; een goed idee, vervat in een goed plan en de juiste mensen ontmoeten om dat plan te realiseren.



© On|Banut Breda / 83

## PAG 84

Princenhage wereldlocatie voor LEXSON Fashion

## PAG 86

SuperRebel Agency maakt een hotel waar je niet kunt slapen

## PAG 88

Rinky Toys specialist in brommers

## PAG 90

Reza vult met business casual voor mannen lang leegstand pand in

## PAG 92

Een galerie en alles voor mind en body op de Haagdijk

## PAG 94

'Lunch op een bammetje' in voormalige Rabobank Prinsenbeek



Voormalige Mini - gargage Haagweg 446 foto Johan van Gulp

Foto: J. van Gulp



Maarten Janse voor zijn showroom aan de Dreef



Maarten Janse bouwt aan fashion campus in Princenhage

# NEW YORK, LONDON, PARIS, MILAN PRINCENHAGE...!

*Achttien jaar geleden zette Maarten Janse de stap naar het zelfstandig ondernemerschap en startte zijn bedrijf LEXSON. Hij begon als distributeur voor het Bredase COPA; 'a football inspired fashion brand'. Kort daarna verwierf hij de distributierechten voor het 'music inspired fashion brand' GIO-GOI uit Engeland. Zijn beide passies, voetbal en muziek, combineren met mode en een eigen bedrijf was voor hem een droom die uitkwam. Inmiddels vertegenwoordigt Janse met zijn bedrijf LEXSON zestien internationale kwaliteitsmerken waarvan drie eigen merken; avec élan, Saint Steve en Van Harper en wordt er héél hard gewerkt aan nog drie nieuwe eigen merken. Met die groei groeit ook het aantal locaties waar hij en zijn team werken met als motto: 'always deliver more than expected'.*

## **Veertien jaar geleden opende Janse zijn eerste locatie in Princenhage, de schitterend getransformeerde showroom aan de Haagweg 444.**

Ooit was het een oude Solex-garage, daarna een Mini - garage en vervolgens een orthopedische schoenenzaak. Inmiddels is het een prachtige showroom, waarin tal van authentieke elementen zijn behouden. In 2019 kocht Janse het naastliggende restaurant en partycentrum De Posthoorn waar hij zijn kantoren huisvestte.

Vier jaar terug viel zijn oog op het pand aan de Dreef 66. Het langgerekte pand, voorheen een meubelmakerij, had vooraan wat 'hokjes' met de keuken en kantoorruimte, met daarachter de opslag en de werkplaatsen. "De industriële ruimte had potentie. Het dak heeft vergelijkbare dakspanten als het dak in de showroom aan de Haagweg. Toen ik dat ontdekte, wist ik het zeker. Dit zou onze tweede showroom worden."

Janse transformeerde de in slechte staat verkerende loods. Met veel raampartijen, open ruimtes en een rauw karakter ademt het pand een New Yorks loftgevoel. Licht kreeg een belangrijke rol in het ontwerp. Ook was er veel aandacht voor het verduurzamen van het pand. Zo is de showroom maximaal geïsoleerd en ligt het platte dak vol met zonnepanelen. Aan het verwarmen of verkoelen van de ruimtes komt geen gas meer te pas.

Hoewel de loods bijna van onder tot boven werd gestript, is een aantal karakteristieke elementen behouden of in ere hersteld. Wie goed kijkt, ontdekt rauwe muurtjes en

originele balken. De raampartijen zijn geheel vernieuwd, maar dan wel in oude stijl. Het interieur is minimalistisch en ingetogen. Het zwarte visgraat dak, de enorme roze stalen pui en de eikenhouten keuken zijn echte eyecatchers geworden. Een inspirerende omgeving waar de collecties seizoen na seizoen de show stelen.

## **Na het inrichten van de twee showrooms liggen er nu plannen voor een fashion campus gelegen tussen de Nieuwe Heilaarstraat en de Haagweg.**

Onlangs kocht Janse een pand aan de Nieuwe Heilaarstraat. De tuin ervan sluit aan op de tuinen van de showroom en de Posthoorn aan de Haagweg. Met elkaar vormen de panden en hun tuinen een perfecte driehoek waar de LEXSON fashion campus gecreëerd kan worden. Straks kan men in de prachtig gerenoveerde panden en een mooi aangelegde tuin meeten en werken aan de mooie

*"Ik heb nog geen minuut spijt gehad dat ik in Breda ben gaan wonen. En zeker niet van Princenhage. Voor mij is het een 'dorp in de stad' waar ik met héél veel plezier woon en zakendoe. Princenhage heeft heel veel fijne ondernemers waar we regelmatig komen en gebruik maken van hun diensten en producten. Onze klanten komen echt graag hiernaartoe. En straks als de LEXSON fashion campus klaar is, kunnen we iedereen hier nog beter ontvangen en bedienen en van Princenhage écht de modehoofdstad van de Benelux maken", zegt Janse met een lach en een knipoog.*



plannen die LEXSON heeft; internationale modemerken creëren en (uit)bouwen vanuit het mooie Princenhage.

"De huidige showroom en de Posthoorn blijven de plek voor showroom en ontvangst klanten. Onze ontwerpers die aan onze eigen merken werken, krijgen veel meer ruimte. We maken een nieuwe, gastvrije keuken waar een kok iedere dag kookt voor alle medewerkers en onze klanten. Het pand aan de Nieuwe Heilaarstraat verbouwen we naar kantoorruimte voor functies als marketing, finance en back office." Naast deze campus is Janse ook het voormalige kantoorpand op Haagweg 462 aan het transformeren tot woonhuis. Dat is bijna klaar.

**Janse begon zijn eigen merken om nog beter aan de vraag van zijn klanten te kunnen voldoen.** "Op de collecties van de merken die we importeren heb je weinig invloed. Met onze eigen merken spelen we nog beter in op specifieke klantvragen. En het is natuurlijk wel echt heel leuk wanneer je iemand tegenkomt in iets wat jij hebt gecreëerd, ja dan ben je trots."

**De ambitie voor de fashion campus ligt hoog. De nu (juni 2024) nog totaal verschillend ogende panden en het wat troosteloze parkeerterrein zullen begin volgend jaar (2025) getransformeerd zijn naar de inspirerende 'fashion place to be'.**

Janse combineert in zijn ondernemerschap de Zeeuwse nuchterheid, hij groeide op in het Zeeuws dorp Kapelle, de 'niet lullen maar poetsen' mentaliteit die hij meekreeg van zijn Rotterdamse vader en het bourgondische van Brabant en van Breda in het bijzonder, want inmiddels woont hij al bijna 25 jaar in zijn geliefde Princenhage. ■

## **LEXSON PRINCENHAGE**

**BOUWJAAR** DIVERS / **ADRES** HAAGWEG / DREEF / NIEUWE HEILAAARSTRAAT / **STATUS** GEREALISEERD EN DEELS IN ONTWIKKELING / **EIGENAAR** PARTICULIER / **MEUBELMAKERIJ** > **SHOWROOM** | **HOTEL-RESTAURANT** > **ONTWERPEN EN ONTVANGST** | **WOONHUIS** > **KANTOOR** | **KANTOOR** > **WONING**



Woonhuis uit 1884, architect J.M. Marijnen, gemeentelijk monument



Marcel Snellenberg en Lodewijk Varossieau

**“Het was eigenlijk toeval, de ontwikkeling van dit pand door ons. We werden gevraagd om een creatief idee te bedenken voor de invulling, omdat eerdere plannen moeizaam verliepen,” vertelt Lodewijk Varossieau, CEO en Creative Director Reclamebureau SuperRebel. “Ik dacht, ja, misschien is het leuk voor ons bureau. Mensen voorspelden ons, ‘dit wordt het grootste fiasco van je leven’.”**

Ruw, donkergrijs stucwerk, niet weg-gewerkte ventilatiekokers, uitbundige, moderne lampen, kabouters, levensgrote diersculpturen en een café dat past in een Parijs Boutique Hotel. Het interieur van Hotel SuperRebel contrasteert met de statige elementen van het monumentale pand aan het Stationsplein 1, zonder dat de twee stijlen met elkaar botsen. Lodewijk daarover: “SuperRebel is heel veel. Met heel veel sfeer, op een creatieve, originele manier, dat je elke keer denkt ‘oh, dat is ook heel gaaf’. Niet over de top, we wilden hier een plezierige, inspirerende werkplek maken.” Architect Marcel Snellenberg van RIENKS Architecten: “Het mooie van dit gebouw voor SuperRebel is dat je de eigenheid en indeling van het gebouw overeind houdt. Binnen en aan de achterzijde kreeg het de identiteit van SuperRebel.”



**HOTEL SUPERREBEL**  
 BOUWJAAR 1884 / ADRES STATIONSPLEIN 1 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR HOTEL SUPERREBEL B.V. / HOTEL > KANTOOR & ONTMOETEN



Vroeger en ...  
 foto Whitney Lemasian



... nu

**Het is een groot pand, wat of wie zitten hier nog meer?**

Lodewijk: “We hebben 1/3 van het pand verhuurd aan een externe partij Organic Growth Holding, een bedrijf in biologische groente en fruit. De rest verhuren we als flexplekken. Daarom

Niks herinnert meer aan het uitgewoone hostel, behalve misschien de nieuwe functie 'Hotel SuperRebel, het eerste hotel waar je niet kunt slapen'



## SuperRebel Agency transformeert en betreft gemeentelijk monument aan Stationsplein

noemen we ook het eerste hotel waar je niet kunt slapen. Maar waar wel zoals in een echt hotel mensen in- en uitlopen, elkaar ontmoeten en in de bar afspreken. Een inspirerende plek, waar je ideeën en energie op doet."

### **Voordat het leegstond was het een hostel, hoe was het toen jullie hier voor het eerst kwamen?**

Lodewijk: "Het pand was zo vies. Maar ja, als je al langer ondernemer bent, wil je weleens iets nieuws beginnen. Het pand staat direct tegenover het station. Het leeft hier, altijd. Je ziet hier een doorsnede van de maatschappij voorbij komen." Marcel: "Het past ook heel goed bij jullie. Het Ginneken (daar zat het bureau eerst) is veilig en vertrouwd. Door naar het Stationsplein te gaan kies je bewust voor meer outspoken."

### **Wat inspireerde jou om dit ervan te maken?**

Marcel: "Ooit stond het gewoon vrij, het Stationsplein had toen allemaal mooie vrijstaande huizen. Het is nog het enige overgebleven pand dat die oude allure heeft. Dat is natuurlijk fantastisch om mee aan de slag te gaan."

"Het pand heeft een strenge symmetrie met een middengang en aan weerszijden vertrekken. Deze kant waar we nu zitten was de meer formele kant. In de kleinere ruimtes aan de andere kant van de gang verbleef het personeel. De gang scheidde die beide zijdes en dat is nog steeds zo. Hier hebben we de ontvangsten- en ontmoetingsruimtes gemaakt en aan de andere kant wordt gewerkt. Door die structuur te behouden is dat oude verhaal nog steeds te lezen."

"Een belangrijke ingreep is de connectie van de kelder met de begane grond. We hebben aan de voorzijde de vloer open gemaakt en een trap geplaatst. Voorheen was er in de gang een

kelderdeurtje met een trappetje naar beneden. De kelder is fris, rustig en groot, hij loopt onder het hele pand door. Het geweldige lichtplan van Oerlicht Breda zorgt dat je het lage plafond 'vergeet'."

### **Wat inspireerde je om de achterkant met de uitbouw en trap zo te maken?**

Marcel: "Eigenlijk is dat SuperRebel zelf. Hun werk is uitgesproken, helder en van deze tijd. Soms schuurt het en is het confronterend. Dat vond ik een goed uitgangspunt voor die uitbouw die we daar gemaakt hebben. Deze oude woning met al die klassieke elementen, waarvan de indeling heel erg gestuurd wordt door die symmetrie hebben we aan de achterkant juist eigenwijs en minimalistisch aangepakt."

### **Hoe kijken jullie naar het resultaat?**

Lodewijk: "We hebben een inspirerende werkplek gecreëerd

en voor jullie is het meest prestigieuze toch wel de achterzijde."

Marcel: "Ja, daarin komt ons handschrift het meeste tot uitdrukking. Met de totale uitvoering en detaillering is de uitstraling, de allure behouden, dat is heel waardevol." ■



**Wat ik het fijnste vind is dat we in SuperRebel een partij hebben gevonden die het herstellen van dit grote pand aandurfde. Meestal wordt er voor wonen gekozen, een veilig verdienmodel. Door deze keuze blijft het meer open. Dat is voor de stad fijn en ook voor mij als architect. Dat je de kans krijgt om een pand te laten tonen zoals het oorspronkelijk was bedoeld.** - Marcel Snellenberg



## Rinky Toys aan de Koelemei Groeiend bedrijf in sfeervol getransformeerd pand

### WALHALLA VOOR DE BROMMER KENNER

*In de afgelopen 40 jaar bouwde Rinke Horemans een klantenkring op van 16.000 contacten tot ver in Europa, gingen er meer dan 3000 brommers door zijn handen en had hij meer dan 50 stagiaires van technische opleidingen. Er glimmen zo'n 70 brommers in zijn showroom. Op de tweede verdieping staan rijen rekken met onderdelen: velgen, tanks, frames, motorblokken, uitlaten tot en met sturen, en kleiner spul. Horemans bedrijf groeide niet zozeer door commerciële drijfveren. Zijn liefde voor brommers en zijn inkoopbeleid, nu en dan grenzend aan verzamelwoede, maakten Rinky Toys groot.*

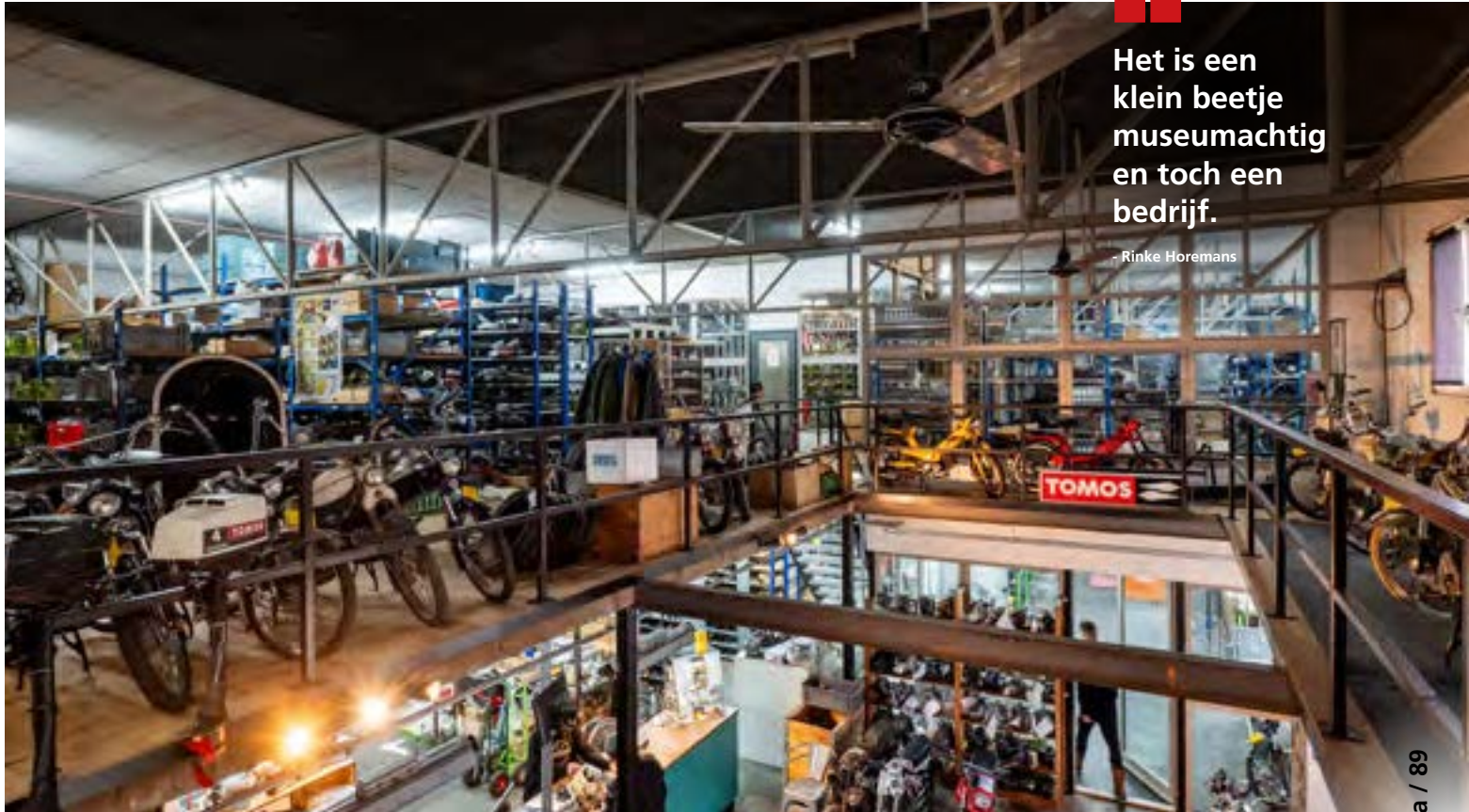






Het is een klein beetje museumachtig en toch een bedrijf.

- Rinke Horemans



**Het begon allemaal thuis, in het schuurtje achter in de tuin.** Daar sleutelde Horemans aan zijn eerste brommer. Toen hij een tweede kocht, raakte hij in paniek, zou hij de eerste kunnen verkopen en verder kunnen sparen? Rap bleek dat dat zeker het geval was. Horemans verhuisde zijn groeiende handel naar een boerenschuur in Effen. De boer vond het sleutelen prima, maar was niet blij met al die mensen die op zaterdag op zijn erf kwamen. Na Effen volgde Dorst en uiteindelijk huurde hij een bedrijfsruimte aan de Koele Mei nummer 6. Toen 10 jaar later de bedrijfsruimte nummer 10 te koop stond, kocht hij het.

**Horemans zag al meteen de potentie van het gebouw,** ook al was het er donker en muffig. "Als laatste zat het Inboedeltje erin, een bedrijf in tweedehands meubels. In het pand kwam nauwelijks licht binnen. Die man zat gewoon in het donker!"

**Naast alle gebruikelijke zaken zoals elektra en de CV vervangen,** systeemplafonds eruit slopen, wanden verplaatsen of erin zetten, richtte Horemans zich vooral op het binnenlaten van meer daglicht en de inrichting van de 2 verdiepingen van ieder 600 m<sup>2</sup>.

"Een handelaar in witgoed en fornuizen bouwde destijds het pand met een open te schuiven pui, zodat detailhandelaren met

hun busjes naar binnen konden rijden om hun bestellingen op te halen. In de jaren 70 kwam er een sportschool in. Ze maakten er een tweede vloer in en om die te steunen, metselden ze de voorzijde dicht. Die muur heb ik weggehaald, de oude voorpui hersteld en er glas in laten zetten. Het is prachtig licht toch?! Voor de vloer maakten we een draagconstructie die aan het dak hangt."

"Er is een jaar lang verbouwd, we hebben veel laten doen, al zijn we zelf ook handig. Mijn vriendin heeft in die tijd veel timmerwerk uit gevoerd. Wanneer je binnenkomt zie je meteen van alles, brommers, reclameborden, posters. Door het gat in de vloer dat ik bij de ingang maakte, zie je gelijk ook de brommers die boven staan."

**Horemans heeft een winkel en een werkplaats.** "Er werken twee vaste krachten en twee parttimers. Van de stagiaires die ik heb gehad waren er jongens bij die in elkaar gedoken binnenkwamen en je niet aankeken. Eén ervan is nu automonteur en kan goed klanten helpen."

**Er staan opvallend veel Puch modellen.** "Ze zijn ook wel heel mooi hè. Deze is van 1957 en zit nog voor een groot deel in zijn originele lak. Fantastisch, meer dan 65 jaar oud en je kunt er prima mee rijden." "Het concept van Puch is heel goed. Het is

gewoon een geniaal ontwerp. De techniek zit eenvoudig in elkaar, de wegligging en de zit zijn goed en de lijnen zijn mooi." Wat dat mooie is, valt moeilijk uit te leggen, vindt Horemans. "Hoe moet je dat vertellen? Op een gegeven moment wordt het ook een soort icoon, een archetype waar je je op richt. Ik denk, als je een bepaald type vriendin zoekt, dan zoek je altijd naar dat type vriendin omdat je daar, ja ..., kun je dat beschrijven? Nee, dat kun je niet beschrijven toch?!"

**"De bromfiets is eigenlijk niet meer de business.** De meeste klanten zoeken onderdelen. Ik koop natuurlijk al 40 jaar lang in. Vroeger als ik ergens iets kon kopen, kocht ik alles. Als ik 100 velgen kon kopen, dan kocht ik ze alle 100. Dat is wel een beetje die verzamelwoede in mij, die uiteindelijk voor mijn bedrijf commercieel goed uitpakt." Rinky Toys heeft een mooie locatie gevonden in een sfeervol bijpassend getransformeerd pand aan de Koele Mei in Breda. ■

## RINKY TOYS

**BOUWJAAR 1965 / ADRES KOELE MEI 10 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / BEDRIJF > BEDRIJF**



*Met zijn armen vol met de nieuwste specials stapt Reza Eslahy zijn zaak 'House of Reza' binnen, hij maakt zijn handen leeg en verwelkomt ons. Na een snelle kledingwissel in een chino, trui en jasje uit zijn eigen collectie is Reza klaar om gefotografeerd te worden. Zijn in september 2023 geopende zaak is ruim opgezet en heeft een serene rust. Langs de wanden van de hoge, langgerekte ruimte hangt de kleding klaar, de klant verlokkelijk om aangetrokken te worden.*



## Aanwinst voor Wilhelminastraat

# HOUSE OF REZA: BUSINESS CASUAL VOOR MANNEN

**“We zetten een stijl neer, die ik business casual noem, toch wel iets dat gekleedere.** Het is een concept dat ik 11 jaar geleden heb bedacht. Doorde-weeks draag je een goed jasje met een goeie chino. Voor het weekeinde combineer je een chino met een leuke trui. De kledinglijn bestaat uit de juiste basics. Alles is eigen ontwerp onder private label.”

Na zijn opleiding pedagogiek en verschillende banen koos Reza toch voor de modebranche. “Ik bleef het mega interessant vinden. Ik was toen 22. We zijn nu 28 jaar verder. Sinds 2014 heb ik met mijn vrouw een winkel in Den Bosch en een online shop. Onlangs besloten we om House of Reza groter neer te zetten.”

**Dat groter neerzetten hield in dat House of Reza in september vorig jaar een filiaal in Breda vestigde.**

Een logische keuze, want ongeveer 12 procent van zijn klanten komt uit het Bredase.

**Reza had direct al de Wilhelminastraat voor ogen.**

De Wilhelminastraat is een mooie, brede straat, met diepe panden. Ik kan hier alles vrij en ruim presenteren, het is niet properig. Je vindt in de straat

alles om shoppen leuk te maken. Als je als stelletje uit Rotterdam of België hier komt, kun je de hele dag rondlopen en winkelen. Het gebeurt vaak genoeg dat de mannen bij mij komen terwijl de dames een paar deuren verderop een modezaak binnen stappen. Daarna kunnen ze weer samen bij Anne & Max een koffietje doen en bij Reparola wat gaan eten.”

**Via een post op de socials**

maakte Reza kenbaar dat hij op zoek was naar een geschikt pand in Breda. De post werd opgepikt door de stadsmakelaar van Breda en samen gingen ze rondkijken. Reza viel voor het pand waar voorheen River Woods zat. Daarna stond het een hele poos leeg waarna een grote renovatie en verbouwing volgde. “Wat ik al zei, in de Wilhelminastraat staan alleen maar mooie panden. Dit pand sprong eruit omdat de eigenaar het echt goed had verbouwd. Toen ik de eerste keer binnenkwam, was ik in mijn hoofd al zover dat ik mezelf hier zag staan.”

“De overeenkomst met de eigenaar was met tussenkomst van makelaar Sacha Uitdewillingen van LUC Vastgoed snel geregeld. De winkel werd casco opgeleverd. Aan de achterzijde hebben we het een stuk uitgebouwd. Een team met een interieurbouwer voor het hout en eentje voor het staalwerk, en een lichtarchitect hebben de inrichting ontworpen en gemaakt. Het moest echt iets van deze tijd worden. Ik denk dat de uitstraling, dat serene dat we hier hebben gecreëerd, ervoor zorgt dat klanten zich op hun gemak voelen en rustig kunnen rondkijken.

**“De inrichting is zo geslaagd dat we onze winkel in Den Bosch volledig hebben omgeturnd tot de look en feel die we hier in Breda hebben.”**

Zijn winkel en kledinglijn heet niet zomaar ‘House of Reza, established in 1988’. “In 1988 ben ik samen met mijn vader van Iran naar Nederland gevlucht. Reza is niet alleen mijn naam



**‘Dit was absoluut de plek nummer 1 die ik wilde’**

maar ook die van de laatste sjah van Perzië. De naam slaat dus op de journey die ik als jongetje van 10 jaar heb meegemaakt. Nederland vind ik een fantastisch land. Soms zeuren we hier te veel, vind ik. Ik denk dat als wij meer leren te waarderen en te koesteren wat we hebben, we nog zoveel meer kunnen bereiken. Ik houd ook niet van ‘wat ... als’. Gewoon doorgaan en het glas halfvol zien.”

Reza denkt niet alleen zo, hij handelt er ook naar. Na Breda heeft hij stiekem al een oogje laten vallen op Den Haag of Rotterdam. “Nog eens 20 procent van onze klanten komt uit die richting. Wie weet openen we op een gegeven moment in een van die steden nóg een ‘House of Reza’.” ■

**HOUSE OF REZA**

**BOUWJAAR 1898 / ADRES WILHELMINASTRAAT 29 / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR PARTICULIER / WINKEL > LEEG > WINKEL**



De expositieruimte met werk van Maricel en Rafaela Chelony

De Haagdijk heeft er op nummer 37 een locatie bijgekregen waar je alle aandacht krijgt voor lichaam en geest. Alexandra Martinez keerde haar werk als radiologisch laborante in Rotterdam de rug toe, om aan de Haagdijk behandelingen en workshops aan te bieden die helpen om te ontspannen in een verzorgd lichaam.

“In mijn laborantenwerk was er te weinig tijd voor de mensen individueel, dat ging tegen mijn aard in. In mijn praktijk op de Haagdijk heb ik letterlijk en figuurlijk de ruimte om mensen energetisch in balans te brengen.”

# Zen, Mind Beautiful Body op de Haagdijk

Bewustwording in een schoon lichaam





Alexandra Martinez in haar praktijk

**De langgerekte ruimte bestaat uit twee delen. Het eerste deel is expositieruimte. De verfijnde beelden nodigen de bezoeker direct uit om even pas op de plaats te maken en de gejaagde wereld achter zich te laten. Achter de expositieruimte liggen twee behandelkamers, en daar weer achter een grote workshopruimte met openslaande deuren naar een kleine, serene, groene tuin.**

Reiki, familieopstellingen, behandelingen om het lichaam te reinigen tot en met workshops voor groepen in zelf groei, mindfulness, assertiviteit en meditatie, het is allemaal te vinden bij Alexandra Martinez. "De kern is bewustwording en persoonlijke groei. Neem als voorbeeld het drinken van een kop koffie. Voel de warmte van het kopje, ruik de geur van versgemalen koffie en proef het aroma. Het is geen magie, het is stilstaan bij wat je doet, het ervaren van het moment. Zo kun je ook stilstaan bij je emoties die een situatie bij je oproept en die proberen te doorgronden. Wat je daaruit leert, neem je mee en pas je toe in je volgende ervaringen."

**Je hebt een mooie ruimte met een kleine tuin. Het is verrassend rustig terwijl er op de Haagdijk volop dynamiek is. Wat is er allemaal verbouwd?**  
"Het was een smalle, lange, open ruimte, eigenlijk een 'pijpenla'. We hebben wanden voor de behandelkamers en het exposeren van de kunst gemaakt. Alles is opnieuw gestukt en geveerd."

*"Ik had afspraken met verschillende makelaars. Het is niet makkelijk om een geschikte ruimte te vinden en een bedrijf te starten. De eigenaar van dit pand geloofde in mijn plannen. Hij gaf me de kans om dit te beginnen. Ik vond het spannend, want dit is de eerste keer dat ik een eigen praktijkruimte heb. Die spanning was achteraf gezien niet nodig, de praktijken expositieruimtes zijn super netjes, de verhuurder is iemand met een goed hart."*

**Van wie zijn de werken die er nu hangen en hoe organiseer je de exposities?**

"We hebben nu schilderijen van Maricel Chelony en haar dochter Rafaela van tien jaar oud. De foto's zijn van Eric Verdaasdonk. Hij maakte ze in Marokko. Met Chelony organiseer ik de exposities. Nieuwe exposanten vinden we via ons netwerk van beeldend kunstenaars."

**Waar gaat jouw schilderij over? Het lijkt een steeds verder uitdijende vorm?**

"Het is mijn interpretatie van het vrouwelijke dat zich steeds breder manifesteert. Het is heel persoonlijk, ik ben een persoon met veel mannelijke energie."

"Altijd wil ik 'doen, doen, doen' zonder rust te nemen. Vrouwelijke energie is meer afwachtend en intuïtiever. Dit schilderij maakte ik als eerbetoon, het verbeeldt de erkenning van de vrouwelijke kracht in mij. Die is misschien kalmer, maar reikt óók verder en verder, je bereikt er net zoveel mee."

**Hoe zie je de toekomst voor je praktijk?**

"Ik wil groeien. Naast mijn werk als radiologisch laborante deed ik thuis al behandelingen. Ik vroeg me af 'wat wil ik gaan doen, ga ik zo verder?'. Op de Haagdijk greep ik de kans om een eigen praktijk te beginnen. Het contact met de verhuurder was gelijk goed."

*"Dit wordt een plek van niet alleen praten om je prettig te voelen of om een schoonheidsbehandeling te ondergaan. Het gaat ook om interactie met andere mensen, het wordt een dynamische plek, gericht op bewustwording en groei."* ■

## ZEN MIND BEAUTIFUL BODY

**BOUWJAAR - / ADRES HAAGDIJK 37 /  
STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR  
PARTICULIER / WINKEL > LEEG >  
WINKEL**



Een lunch met een 'voorgerecht op een bammetje'  
bij Lunchrestaurant Janssen 'n Van Dongen

Voormalig Rabobank pand in Prinsenbeek  
getransformeerd naar lunchrestaurant,  
winkel en appartementen





**Bij Frencie Janssen en Claudia van Dongen kriebelde het al langer om weer te gaan ondernemen. Ze kennen elkaar uit Prinsenbeek waar ze wonen en Claudia had met Frencies man de Alpe d'HuZes gefietst. Het balletje voor hun lunchrestaurant kwam aan het rollen door een vriendin. Claudia: "Dat is nu een paar jaar terug. We zaten met elkaar op een terras in Breda, en zij zei, 'jullie moeten samen iets gaan doen!'" Dat 'samen iets gaan doen' werd het inrichten en openen van hun lunchrestaurant Janssen 'n van Dongen aan de Loopstraat in Prinsenbeek.**

Claudia: "We vinden alle twee het ondernemerschap leuk. Frencie had tien jaar lang restaurant de Dikke van Dale aan de Prins Hendrikstraat (nu Markant). Ze was daar de chef-kok. En ik had jarenlang de krantenkiosk en de tijdschriftenwinkel in de Nieuwe Ginnekenstraat. De horeca ken ik door mijn vader, hij had een café in Prinsenbeek. Voor mij kwam een einde aan de tijdschriftenbranche vanwege de crisis destijds en Frencie stopte met het restaurant omdat ze inmiddels kinderen had en niet meer 's avonds wilde werken. We waren allebei op zoek naar iets nieuws en door die vriendin zijn we samen gaan zoeken."

**Toen het idee van een lunchrestaurant was geland, volgde een lange zoektocht naar een geschikte ruimte.** Claudia: "We hebben veel in Breda rondgekeken, maar vonden daar niks. In Prinsenbeek liep ik toevallig langs deze ruimte van de voormalige Rabobank. Deze was al verbouwd naar commerciële ruimtes in de plint en appartementen erboven. Rechts van ons zit de Hema en dit deel stond al een tijd leeg. Het was echt dé plek voor ons. Het was nog wel even spannend of het door kon gaan. Horeca was niet mogelijk binnen het bestemmingsplan en we moesten afwachten of de gemeente een horecaverunning verstrekke. We wilden pas huren als die vergunning binnen was. Dus we zeiden tegen de verhuurder, verhuur het maar als je iemand vindt, want we weten

niet hoe lang het gaat duren voordat we alles geregeld hebben." De verhuurder had genoeg geduld, de horecaverunning werd verleend en Frencie en Claudia konden de ruimte gaan huren.

Frencie en Claudia combineren hun kwaliteiten. Ze bedachten een concept van een 'voorgerecht op een bammetje'. Kok Frencie somt op: "Bijvoorbeeld een bruin of maisbrood bammetje belegd met gepocheerde snoekbaarsfilet op knoflookpinazie begeleid door komkommer-limoenparels afgemaakt met cassissaus. Ik gebruik alleen verse ingrediënten en we kopen vrijwel alles in bij ondernemers in Prinsenbeek." Claudia doet de 'voorkant'. "Ik neem de bestellingen op en serveer uit."

**Voordat ze open konden gaan was er een fikse verbouwing nodig. De ruimte was helemaal kaal op een paar pilaren in het midden na, waartussen de Rabobank kluis had gestaan.** Claudia: "We hebben alles zelf uitgevonden. De indeling met de keuken, de toonbank en de tafeltjes bedachten we door met tape lijnen op de vloer uit te zetten. De keuken moest praktisch zijn en vanaf de toonbank wilden we zicht over de zaak hebben.

We zijn vier maanden bezig geweest. De hele verbouwing, van leidingen leggen tot en met het schilderen toe, hebben we zelf met vrienden en bekenden gedaan, het was echt keihard werken."

**Inspiratie voor de inrichting deden ze op bij andere horecazaken en bij speciaalzaak Satelliet.** Claudia: "We hebben over iedere aanschaf van meubels en over de sfeer die we wilden hebben, samen beslist. Als één van ons het niks vond, dan ging het niet door."

Het resultaat is een stoer interieur in een kleurcombinatie van warm, donker okergeel op glad gestucte muren dat mooi contrasteert met de flessengroene, glanzend geglazuurde tegels van de toonbank. Het zwarte plafond laat de kleuren extra spreken. De door Colette Holleman geschilderde portretten van zelfbewuste vrouwen maken het af.

De sfeer is ongedwongen en luxueus tegelijk. De lunchroom is een geweldige plek om op je gemak een heerlijk bammetje te eten. "Ja, het is populair, we hebben veel gasten. Ook ouderen komen hier graag, omdat er altijd wel reuring is rond de toonbank waar ik werk en met Frencie in de keuken. We begonnen de lunchroom met zijn tweeën en wilden ook met zijn tweeën blijven. Maar het loopt zo goed, dat we eigenlijk iemand nodig hebben die bijspringt."

**Na een periode van leegstand heeft Prinsenbeek met Lunchrestaurant Jansen 'n Van Dongen er een geweldige horecalocatie bij gekregen, waar je overheerlijk kunt eten. ■**



## JANSSEN 'N VAN DONGEN

BOUWJAAR 1993 / ADRES LOOPSTRAAT 4 PRINSENBEEK / STATUS GEREALISEERD / EIGENAAR VERENIGING VAN EIGENAARS / RABOBANK > LEEG > LUNCHROOM

Gemeente Roosendaal transformeerde het gedateerde gemeentehuis naar het HUIS van Roosendaal met veel aandacht voor circulair slopen en bouwen

### **In onze Brabantse buurgemeenten zijn ook inspirerende transformaties te vinden.**

De gemeente **Oss** kocht het Haagse Zuiderstrandtheater, liet het demonteren en naar Oss brengen. Met het geogste materiaal krijgt Theater de Lieveklamp een nieuwe, grote zaal.

In **Eindhoven** is op Strijp S Gebouw G met behoud van de industriële karakter verandert in appartementen en commerciële invullingen.

Het ene circulaire idee voor het nieuwe HUIS van Roosendaal in **Roosendaal** was nog niet geland, of het volgende werd al bedacht.

Uit **Den Bosch** een aanstekelijk verhaal over verduurzaming van een eeuwenoude kerk dat tijdelijk een militair arsenaal was en nu het erfgoedhuis is.

**Helmond** heeft met haar Cacaofabriek een cultureel centrum van formaat. Welk verhaal gaat schuil achter het succes?

Stedelijke broedplaats Hal 90 in **Tilburg** onderging een ingrijpende verduurzaming.



foto HUIS van Roosendaal



# Transformaties bij Brabantse burens

[On]Benut-Breda / 97

PAG 98

Oss:  
Haags theater  
wordt zaal Theater  
De Lievekamp

PAG 102

Eindhoven:  
appartementen en  
museum in  
Gebouw G

PAG 104

Roosendaal:  
circulair slopen  
en bouwen HUIS  
van Roosendaal

PAG 108

Den Bosch:  
Bossche historie  
levend houden vanuit  
verduurzaamd  
Rijksmonument

PAG 110

Helmond:  
culturele hotspot  
in voormalige  
cacaofabriek

PAG 112

Tilburg:  
stedelijke  
broedplaats in  
Hal 90 Spoorzone



foto Theater De Lievekamp



Claudia de Breij in De Lievekamp foto SetVexy SVA

*Neem sloopbedrijf Lagemaat uit Heerde dat minutieus een theater demonteert, de enthousiaste en bevlogen theaterkenner en voormalig directeur van De Lievekamp Coen Bais en dito vastgoedadviseur met kennis van herbestemmingen en maatschappelijke vastgoed Barbara de Leeuw. Tel daar de betrokken Global Goals gemeente Oss bij op en neem het buiten gebruik geraakte Zuiderstrandtheater in Den Haag in gedachte. Hiermee heb je dé elementen bij elkaar voor een circulaire inspanning met maar liefst 2.200 ton CO<sub>2</sub> reductie.*



**‘Wanneer je je theater circulair kunt uitbreiden met een CO<sub>2</sub> reductie waar je van achterover valt, in deze tijd! Dan moet je deze kans niet laten schieten.’**

- Voormalig directeur De Lievekamp Coen Bais

**Theater De Lievekamp in Oss, populair vanaf de opening in 1968, vervult een sterke, regionale functie. “Om die positie vast te houden zijn na een kleine 60 jaar optimalisaties nodig”, aldus Coen Bais. Hij was de laatste acht jaar directeur van Theater De Lievekamp. Hij zette op verzoek van de toezichthouders van De Lievekamp zijn pensioen ‘on hold’ en bleef om de nodige verbouwingen te coördineren. Hij en Barbara de Leeuw kennen elkaar goed door eerdere samenwerkingen. De Leeuw adviseert de gemeente in de transitie van De Lievekamp.**

“Het theater heeft een paar knelpunten”, gaat Bais verder. “Voor grote producties is de capaciteit van de grote zaal van 650 stoelen steeds vaker te klein en de huidige toneeltoren is te laag. De toegankelijkheid voor mensen met een beperking kan veel beter, net zoals de logistiek van laden en lossen. Daarbij, het is geen duurzaam gebouw. Lang leek nieuwbouw de beste aanpak voor de nodige vernieuwing.”

*In de loop van het proces van afwegingen of De Lievekamp nieuwbouw moest krijgen of ingrijpend zou worden verbouwd, hoorden Bais en De Leeuw dat het Zuiderstrandtheater in Den Haag in de verkoop kwam.*

Dit theater was een tijdelijk bouwwerk ter vervanging van de Dr. Anton Philipszaal en het Lucent Danstheater in Den Haag.



Foto: Theater De Lievekamp - cepezed

Circulaire ver- en nieuwbouw Theater De Lievekamp  
in Oss: 2.200 ton CO<sub>2</sub> reductie

## Zuiderstrandtheater Den Haag wordt nieuwe grote zaal in Theater De Lievekamp

[On]Benut Breda / 99

Die werden afgebroken om plaats te maken voor het nieuw te bouwen Theater Amare. Toen Amare haar deuren opende, was het Zuiderstrandtheater niet meer nodig. De gemeente Den Haag zette het te koop met de voorwaarde dat de koper minimaal 72 procent van het theater zou hergebruiken.

**De Leeuw:** *“Met een gemeente Oss als Global Goals gemeente en überhaupt de ambitie om in gebiedsontwikkeling extra aandacht aan duurzaamheid te geven, zeiden Coen en ik tegen elkaar, ‘dat theater klinkt wel heel interessant’.”*

Bais: *“Even een stap terug in de situatie. De Lievekamp is eigenaar van de grond. Het gebouw bestaat uit drie delen, met in het midden het theater en aan weerszijden de bibliotheek en het centrum voor kunsteducatie. In de plannen was al voorzien dat de bibliotheek zou verhuizen naar het centrum en dat dat vertrek het momentum was om de oude bibliotheek te slopen en op die een nieuwe grote zaal te bouwen.”*

*“En toen kwam dat Zuiderstrandtheater opeens in beeld. Het Zuiderstrandtheater had met zijn zaalcapaciteit en toneeltorenhoogte de voor ons gewenste grootte. De footprint bleek precies te passen op de footprint van de bibliotheek.”*

**Niet iedereen was gelijk 100 procent enthousiast. Bais:** *“Ik kreeg de vraag wat ik met een tweedehands theater wilde.*

*‘Het is gebruikt, heb je er wel iets aan, gaat dat wel mooi worden.’ Barbara en ik wisten dat het kon, en nog veel belangrijker, als je dit kunt doen met een CO<sub>2</sub> reductie waar je van achterover valt, in deze tijd! Dan moet je deze kans niet laten schieten.”*

De Leeuw: *“Het was een lot uit de loterij en dan tikken we ook nog eens een keertje die duurzaamheidsambitie af. Dat is natuurlijk fantastisch! Politiek waren er ruim voldoende aanknopingspunten. Enerzijds was er enthousiasme over de duurzaamheidsambitie, anderzijds zag men de exploitatiekansen.”*

**De Leeuw:** *“Wat we gaandeweg de route merken, nu we het verhaal meer en meer vertellen, is dat iedereen reageert van ‘wow, jullie gaan dat theater verplaatsen!’. In de wereld van circulariteit en herbestemming is dat zo’n noviteit. Mensen vragen ons om onze praktijkervaringen te delen.”*

Bais: *“Op het moment dat je in dat circulaire proces betrokken raakt, raak je daar ook door bevestigd. Je realiseert je dat het eigenlijk een krankzinnig idee is dat je alles wat je hebt in elkaar slaat en het puin afvoert, en er misschien betongranulaat van laat maken, terwijl je ook kunt kijken naar wat er al is en dat opnieuw gaat gebruiken.”*

De Leeuw: *“Ja, je denkt in oogsten in plaats van in slopen. Lage- maat uit Heerde het sloopbedrijf waar we mee werken heeft veel*



foto Theater De Lievekamp - cepezed

kennis en kunde. Ze slopen niet maar oogsten materialen. Het is een boeiende wereld."

*Bais: "We waren ongelooflijk verbaasd toen we op locatie zagen hoe voorzichtig Lagemaat het theater uit elkaar puzzelde. "Betonplaten werden voorzichtig gedemonteerd, weg gehesen en klaargemaakt voor transport en opslag, waarbij ieder breukrisico tot een minimum werd beperkt. Ieder object werd gerubriceerd en gemerkt waardoor het goed terug te plaatsen is."*

De Leeuw: "Het is een ketengedachte. En ja, dat maakt deze opdracht extra prikkelend. We blijven alert en verleggen de grens steeds verder in wat we willen hergebruiken."

"We denken ook na over het opslaan. Welke logistieke systemen en opslag kloppen in dit proces?"

*"We proberen die circulaire ambitie zo ver mogelijk door te zetten. Den Haag stelde dat minimaal 72 procent van het Zuiderstrandtheater opnieuw zou worden gebruikt. Maar wat als we daar nu 80 procent van kunnen maken? Dat motiveert heel sterk."*

*Bais: "We gaan zeker over die eis van 72 procent heen, omdat we steeds meer kansen zien."*

"Bij de verdere doorontwikkeling van dit plan bedachten we, oké we hebben straks door het Zuiderstrandtheater die grote zaal. Maar we willen meer. Ons plan voorzag ook in een middenzaal met vlakke vloer en een nieuw te bouwen kleine zaal."

**"We vroegen ons af, willen we nog wel traditioneel bouwen binnen dit project? Nee, natuurlijk niet.** Naast het Zuiderstrandtheater als nieuwe grote zaal, behouden we onze huidige grote zaal van 650 stoelen. Die bouwen we om tot een middenzaal met tot 350 zitplaatsen en 600 staanplaatsen. Alles eromheen wordt gestript. De kleine zaal wordt nieuw gebouwd, deels met hergebruikte materialen uit de te slopen bibliotheek. We zijn continu op zoek naar wat we in die circulariteit kunnen doen."

**De Leeuw: "In getallen, we besparen 2.200 ton CO<sub>2</sub>. Dit zijn de first practices van grote CO<sub>2</sub> besparingen, waarvan je over tien jaar zegt, de gemeente Oss is één van de early adapters. Kijk je naar het klimaatakkoord 2030, dan zet je een prestatie van formaat neer."**

*Bais nuanceert het enthousiasme ietwat: "Je moet het wel echt willen dit, je maakt het jezelf niet makkelijk. Eigenlijk is alles anders, ook voor een ontwerpende partij, ook zo dadelijk voor een realiserende partij. Het is*



**'Centraal staat dat je de nieuwe wereld in wil stappen, circulair handelt en kennis opdoet over het hergebruik van materialen.'**

- Projectleider en adviseur vastgoed Barbara de Leeuw



foto Theater De Lievekamp - cep-zxc



foto Theater De Lievekamp

Het tasveld in Oss waar materialen liggen

*Minitieus werd het Zuiderstrandtheater door sloopbedrijf Lagemaat uit Heerde gedemonteerd. Een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld de theaterstoelen, armaturen en sanitair werd met de hand gedemonteerd.*



**'Dit is de toekomst, het zijn thema's waar je veel over leest. En hier maken we zo'n mooie herbestemming tastbaar.'**

- Voormalig directeur De Lievekamp Coen Bais

*geen lineair proces, je weet niet wat er op je pad komt. Dus je moet flexibel en creatief zijn, en een gemeente met lef hebben die het avontuur ziet."*

"Het vraagt van de architect heel veel behendigheid om het gedemonteerde Zuiderstrandtheater in De Lievekamp neer te zetten en te laten aansluiten op het bestaande gebouw."

"Dat zijn ontzettend complexe dingen. En een theater is sowieso een gecompliceerd gebouw vanwege alle logistieke stromen. Het moet akoestisch en energetisch kloppen voor het publiek en de artiest. Ik sta er nog steeds 100 procent achter. Maar poeh, we hebben heel wat puzzels gelegd."

**De circulaire ambitie is groot, zonder de financiële aspecten uit het oog te verliezen.**

De Leeuw: "Dat is óók de zoektocht. Hoe laat je zien wat de opbrengst is. We willen een exploitabel theater blijven, dus het is niet circulariteit tot aan de max. Sommige inzet is leuk bedacht vanuit CO<sub>2</sub> reductie. Krijgt het te veel impact op de exploitatie, dan doen we een stapje terug."

*"We zitten volop in dat onderzoek. Wat is nou het lineaire proces en wat is dit circulaire proces? Daar horen ook middelen bij. Het moet worden onderzocht en we moeten praktijkervaringen opbouwen."*

Bais: "Omdat we zo voor de troepen vooruitlopen, is het op sommige punten het wiel uitvinden. Het is zo innovatief. In dat kader hebben we subsidies aangevraagd om de extra kosten van al dat innovatieve onderzoek en ontwerp te dekken."

**De Leeuw: "En nee, circulair bouwen is niet altijd goedkoper. Nu nog niet. We doen veel kennis op die weer opnieuw is toe te passen.**

Het geeft ons een voorsprong in het halen van de CO<sub>2</sub> reductie en wanneer een proces vaker is doorlopen gaat het efficiënter en ook dat drukt de kosten. Centraal staat dat je de nieuwe wereld in wilt stappen, circulair handelt en kennis opdoet over het hergebruik van materialen." Daarmee is maatschappelijke winst gecreëerd.

*Op het moment van het gesprek (juni, 2024) is het Zuiderstrandtheater in Den Haag volledig ontmanteld. De Leeuw: "Het merendeel ligt momenteel opgeslagen op het zogenaamd tasveld in Oss. De kwetsbare materialen zijn inpandig in Oss opgeslagen. Het voorlopig ontwerp werd unaniem omarmd door de raad en is vastgesteld en we verwachten in het najaar gemeentelijke besluitvorming te hebben op het definitieve ontwerp. Volgend jaar starten we met de demontage van de bibliotheek."*

Bais: "We gaan in twee fasen bouwen. Dat maakt het extra complex, op het moment dat we bibliotheek demonteren, blijft het huidige theater draaien. Zodra de Zuiderstrand zaal en de kleine zaal staan, gaat dat deel open en de rest gaat dicht. Zo houden we continuïteit in de exploitatie."

**Wie zal als eerste optreden in de circulair vernieuwde De Lievekamp?**

Bais: "Dat is niet meer aan mij, ik vind het ontzettend mooi dat ik dit nog zo ver mag dragen. Ik weet dat er vanuit de impresariaten heel veel aandacht is om in de nieuwe grote zaal een grote productie neer te zetten of de tournee van een nieuwe productie hier te starten. Want ook de impresariaten en de artiesten zijn gecharmeerd van dit project. De eerste voorstelling zal zeker iets aansprekends zijn!" ■



**'Alles bij elkaar vraag je de top inzet van de constructeur, de architect, de installateur. En dat lukt, het is ieders ambitie die hier samenvalt. We zijn allemaal enthousiast om het aan te gaan.'**

- Voormalig directeur De Lievekamp Coen Bais

Dynamisch en spontaan Eindhoven,  
transformaties organisch laten gebeuren!

# Nieuw leven voor voormalig Philips terrein Strijp S

*Jo Coenen, architect, planoloog én hoogleraar heeft veel prestigieuze projecten op zijn naam staan zoals het KNSM Eiland en de Openbare Bibliotheek beide in Amsterdam, en Céramique Maastricht.*

*Jo Coenen was als architect betrokken bij de transformatie van Gebouw G (Gerard Philips) op Strijp S in Eindhoven, samen met zijn collega's Geert Coenen en Bettina Sättele.*

*Heel Strijp was eerst een 'verboden stad'. Philips bouwde hier vanaf 1916 zijn fabrieken en bleef hier bijna 100 jaar, tot 2002.*



'Transformeren van gebouwen gaat niet alleen over vastgoedwinst maken. Het gaat ook over de sociaal maatschappelijke omgeving.'

- Jo Coenen

## **Wat is uw visie op transformaties van vastgoed?**

"Ik heb een voorliefde voor het maken van stukken stad, die onderdeel zijn van een organische groei en die zich verhouden tot de stadsplattegrond en het bouwschema." "Dat heeft niet alleen met de vorm te maken, maar natuurlijk ook met de sociaal maatschappelijke verhouding daarbinnen."

***"Met het omdopen van industrieel erfgoed, of beter gezegd, de gronden die beschikbaar komen, is een nieuwe architectuur, een nieuwe stedenbouwlijn te ontwikkelen. Die noemen we nu transformatie. Daar haal je altijd nieuwe inspiratie uit. Zo omzeil je dat de gebouwen die we maken saai zijn. Je continueert de beleving van het gebouw én brengt nieuw leven."***

"Transformaties van gebouwen gaan niet alleen over vastgoedwinst maken. Het gaat ook over de sociaal maatschappelijke omgeving, waar we tegenwoordig nog eens de circulariteit aan toevoegen."

"En er is vakmanschap nodig. Hoe kun je op een kunstzinnige wijze dus met een behoud van de architecturale schaal, de architecturale grammatica, het nieuwe maken? Dat moet geleerd worden, daarom heb ik in aan de TU in Delft het kenniscentrum RMIT opgericht."

## **Hoe raakte u betrokken bij Strijp S?**

"Men vroeg mij om op een andere manier na te denken over Strijp S; met name over de Driehoek rond het Ketelhuis."

***"Ik werkte samen met Thom Aussems, toen directeur van wooncorporatie Trudo, hij is een vooruitstrevende denker. Vanaf 2004 werkte Trudo aan de ontwikkeling van de Driehoek."***

***"In plaats van eerst de hele transformatie uit te tekenen en uit te rekenen of het haalbaar is, deed hij het omgekeerde. Hij liet dingen gebeuren. Er waren festivals en evenementen. Ondernemers konden zich hier vestigen. De gebeurtenissen leidden naar een volgende stap in de transformatie."***

***"Het is zeker voor toen, een heel afwijkende methode om eerst dingen te implementeren, mensen daar te verzamelen, gebeurtenissen en evenementen te laten plaatsvinden zodat er een nucleus, een kern, kan landen in een bestaand gebouw of juist erbuiten en van daaruit te ontdekken waar de transformatie naar toe gaat. Het was hachelijk in termen van de gebruikelijke vastgoedstrategie."***

"Die aanpak is tot op heden dé strategie van Strijp S. Ik heb daar een enorme waardering voor dat het op die manier lukt."

Het is een zeer levendige en dynamische locatie in Eindhoven geworden.

## **Welke specifieke ervaringen en kennis heeft u toegepast in de ontwikkeling/transformatie van Gebouw G?**

Omdat Gebouw G onderdeel was van de naastgelegen seriematige fabrieksgebouwen, hebben we als architecten beslist de eigenheid ervan te bewaren. De symmetrie, de horizontale geleiding, de materialisering van door en door beton in wanden, vloeren, kolommen en balken in het interieur en in het exterieur waren aanleiding om alles authentiek te handhaven en de nieuwe functies daarin onder te brengen."

## **Hoe past Gebouw G in zijn omgeving als gebouw en als functie?**

"Het maakt onderdeel uit van een groot-industrieel ensemble, die eigenheid is in stedenbouwkundige zin behouden. Dit onderdeel was vanaf de start als fabriek gebouwd in zijn geheel wit geschilderd."

## **Wat waren de ontwerp en bouwkundige opgaven om Gebouw G te transformeren?**

"We hebben de gewenste stedenbouwkundige doorbraak als ingreep in het midden van het gebouw expressief vormgegeven. Hierbij hebben we naast de nieuwe kern met trap en lift de mooie boogconstructies van de luifel extra benadrukt." "Daarnaast is vanwege de diepte van het gebouw een aantal vides gesneden in de betonconstructie om lichttoetreding in elk appartement te kunnen garanderen."



*De bovenste lagen van Gebouw G zijn getransformeerd naar appartementen. In de plint zitten commerciële voorzieningen en het MU Hybrid Art House.*



*foto's StDOC-C*

"De horizontale geleding van de gevelopbouw is volledig gerespecteerd met toepassing van de meest actuele bouwmethodieken."

"In aansluiting met de begroeiingen van de leidingstraat van de hand van inmiddels internationaal bekende landschapontwerper Piet Oudolf werd een nieuwe daktuin toegevoegd waar de woongemeenschap elkaar kan ontmoeten." ■



*foto Hanneke Wetzer*

**MU Hybrid Art House in Gebouw G:**  
*Het MU signaleert en agendeert de nieuwste ontwikkelingen op artistiek, technologisch en maatschappelijk vlak en deelt deze met het publiek.*

*Jaarlijks werken internationale ontwerpers en kunstenaars samen met Nederlandse onderzoekers en creëren nieuwe multidisciplinaire werken over duurzaamheid, biotechnologie, ethiek en nieuwe materialen. Het meest innovatieve project ontvangt de Bio Art & Design Award.*

**In 2013 verhuisde MU Hybride Art House van de Witte Dame, eveneens een voormalige Philips fabriek, naar Gebouw G op Strijp S in Eindhoven, op initiatief van onder meer Thom Aussems, toentertijd directeur Trudo Woningcorporatie.**



foto Eye 4 you Nelissen Ingenieursbureau BV

Gedateerd stadskantoor getransformeerd in open HUIS van Roosendaal

## Dynamische samenwerking in circulair slopen én opbouwen tussen de gemeente Roosendaal en Gebroeders Snellen Sloopwerken

*Het stadskantoor van de gemeente Roosendaal aan het Stadserf was hard aan vernieuwing toe. Het gebouw uit de jaren zeventig was een gedateerd 'gesloten' gebouw, opgedeeld in lange gangen met links en rechts kleine kantoorruimtes. Het kantoor voldeed ook niet aan duurzaamheidseisen (energie-label A).*

*Na uitgebreid onderzoek hakte de gemeente in 2018 de knoop door. Het bestaande kantoor zou ingrijpend én circulair worden gemoderniseerd. Projectleider bij de gemeente Gabriël Jas: "De gemeente wilde met dit project laten zien, dat ze niet alleen anderen vertelt wat ze moeten doen, maar dat de gemeente ook zelf duurzaam handelt."*



foto Eye 4 you Nelissen Ingenieursbureau BV



foto Eye 4 you Nelissen Ingenieursbureau BV





foto HUIS van Roosendaal

Gabriël Jas: "Voor de start van de verbouwing in 2019 heeft een gespecialiseerd bedrijf gedurende twee weken het gebruik van alle ruimtes gemeten. Uit de verzamelde data bleek dat dit gebouw groot genoeg is voor alle 600 medewerkers, maar dan moesten wel de ruimtes meer functioneel, toegespitst op het gebruik worden ingericht."

"We hebben nu 80 soorten werkplekken gecreëerd, van schommelstoelen tot en met bankjes en zitjes en 'telefooncellen'. Je kunt je terugtrekken of met een groep collega's werken. Het bedrijfsrestaurant is een eet- en werkcafé geworden waar je zowel kunt lunchen en daarvoor of erna kunt werken en gasten kunt ontvangen. Op het dakterras met schitterend uitzicht over Roosendaal werk je in de buitenlucht. De enige gesloten ruimtes zijn een paar noodzakelijke vergaderruimtes en spreekkamers."

#### Waarom is de huidige locatie behouden?

Jas: "De locatie is goed gelegen en de constructie van het gebouw had in de basis voldoende kwaliteit. De kolommen, vloeren, trappenhuis en liftschachten konden worden hergebruikt. Het ontwerp is daarop aangepast."

#### Gebroeders Snellen BV uit Rijsbergen deed de circulaire sloop. De ervaringen van het bedrijf met duurzaam gebruik gaan

**helemaal terug tot net na de Tweede Wereldoorlog. Materialen voor de wederopbouw waren toen schaars. Snellen ruimde oorlogsresten op en maakte bouw materiaal geschikt voor hoogwaardig hergebruik. Dat was voor Snellen de start van wat later circulair slopen en bouwen zou worden.**

Directeur Arno Snellen: "Nadat we als meest passend uit de aanbesteding voor het stadskantoor kwamen zijn we met de gemeente in gesprek gegaan. We zagen meer mogelijkheden voor het circulaire slopen dan dat we in de aanbesteding konden beschrijven. In het bestek stond bijvoorbeeld dat de hardhouten kozijnen hier moesten blijven voor hergebruik. Er stond niet bij waarvoor het opnieuw gebruikt zou gaan worden. Wij hebben voorgesteld er parketvloeren van te maken voor de hal en het bedrijfsrestaurant, en dat is ook zo uitgevoerd."

Jas: "Al vrij snel bleek dat we met Snellen een goede match hadden. Snellen heeft niet alleen theoretische kennis, de uitvoering in de praktijk klopt ook. Het samenwerken met Snellen was dynamisch, het ene circulaire idee was nog niet bedacht of het werd overtroffen met een volgend idee. De staande lampen en de luchters in de hal zijn gemaakt van de in het stadskantoor gebruikte TL buizen. Het zijn nog buizen die Philips liet maken op haar vestiging in Roosendaal. Door dit te verhaal ook te vertellen blijft een stukje geschiedenis bewaard."



foto Eye 4 you Nelissen Ingenieursbureau BV



foto Eye 4 you Nelissen Ingenieursbureau BV



foto HUIS van Roosendaal



**'Samen laten zien hoe het kan, het samen doen en samen het maximale eruit halen.'**

- Gabriël Jas

Hergebruikte materialen: radiatoren werden fietsenrekken, tl-lampen kroonluchters en staande lampen en van de hardhouten kozijnen werd parket gemaakt.

### Circulair slopen door Gebroeders Snellen periode april t/m oktober 2020

■ **C02 reductie:** door veel beton te handhaven of te hergebruiken.

■ **Flinke besparing in transport:** veel materialen werden óf ter plekke verkocht, óf bleven op de slooplocatie achter voor hergebruik.

#### ■ Tweede in Nederland Gecertificeerd Circulair Project:

- alle te slopen materialen zijn vooraf uiterst nauwkeurig geïnventariseerd
- alle vrijkomende materialen zijn verantwoord,
- veel aandacht voor de circulaire economie

#### ■ Vrijgekomen materialen:

- 6.000 m<sup>2</sup> plafondplaten
- 200 deuren
- 230 radiatoren
- 2.600 m<sup>2</sup> dakisolatie platen
- 2.600 m<sup>2</sup> niet vervuild dakgrind
- 25.000 gebikte metselstenen
- 1.000 m<sup>2</sup> glas- en steenwol
- 396 aluminium buitengevel kozijnen

■ **Uitvoering:** april 2020 - oktober 2020

**Vloeroppervlak pand:** circa 9.000 m<sup>2</sup>

bron: [www.snellen.nl](http://www.snellen.nl)



foto HUIS van Roosendaal

We zijn heel creatief geweest, zo hebben we van de oude radiatoren fietsenrekken kunnen maken. De plinten werden niet gebruikt in het gebouw zelf, maar kregen een nieuw leven in woningen van de Roosendaalse woningbouwvereniging."

Jas: "We gingen telkens weer een stap verder. Zoals met het dakgrind. Iedereen die grind nodig had, kon het kopen. Snellen deed er een certificaat bij met 'Gefeliciteerd, u heeft bijgedragen aan het duurzaam ontmantelen van het HUIS van Roosendaal'. Je was ineens onderdeel van de ontmanteling."

#### Hoe bereid je zo'n circulaire sloop voor?

Snellen: "Het circulair slopen is niet 100 procent voor te bereiden. Gaandeweg het werk ga je beter zien welke materialen en producten je één op één kunt hergebruiken."

"Circulair slopen heeft ook een andere logistiek. Hergebruik van gipsplaten lijkt misschien niet veel op te leveren. Het materiaal is inderdaad goedkoop."

"Wij halen de gipsplaten er heel af, slaan ze in het gebouw op en je kunt ze 1 op 1 weer gebruiken. Je hoeft niet eerst de platen uit het gebouw te halen en de nieuwe, waarvoor opnieuw grondstoffen nodig zijn, het gebouw binnen te brengen. En je voorkomt transportkilometers."

*"In grote lijnen bestaat ons sloopwerk uit demonteren, de materialen sorteren in schone fracties, en pakketteren. Het materiaal wordt óf hergebruikt of verkocht."*

*"In het stadskantoor hebben we plafondplaten gedemonteerd, gespoten en gepakketteerd voor de verkoop. Glas werd verzameld en vergruisd, waarna het werd omgesmolten tot nieuw glas. Glaswanden sloegen we ter plekke op voor hergebruik."*

*"We sloopten bakstenen muren, bikten op locatie de stenen schoon, en zetten ze in stapels klaar voor nieuw metselwerk. We hebben delen van de beton-*

*vloeren uitgezaagd en hergebruikt. Schakelmateriaal werd gedemonteerd en verkocht, sanitair volgde dezelfde route."*

Jas: "Circulair slopen heeft ook met je houding te maken. Hoe kijk je naar de noodzaak van vervanging. Installateurs wilden ons graag nieuwe liften leveren. We zijn niet op hun aanbod ingegaan. De huidige liften zijn gemaakt in een tijd dat kwaliteit boven alles stond. Wat nodig was, hebben we vervangen, en de vervanging- en eventuele reparatiekosten zijn een fractie van nieuw aan te schaffen liften."

#### De sloop en verbouwing duurde drie jaar. Waar werkten de medewerkers gedurende die periode?

Jas: "De meeste medewerkers en de raad hebben hun werk voortgezet vanuit het voormalig klooster Mariadal dat leegstond. Dat had nog wat voeten in de aarde omdat het al was aanbesteed voor verbouwing. De gemeente besloot het te kopen." "Direct nadat de raad unaniem instemde



foto Super User



foto Super User

Van de gevelkozijnen is een deel naar de Boschgaard in Den Bosch gegaan. Dat is een project voor negentien sociale huurwoningen en een buurtcentrum waar duurzaam bouwen en zelfwerkzaamheid worden gecombineerd.



foto HUIS van Roosendaal



foto HUIS van Roosendaal



foto HUIS van Roosendaal

Gipsplaten, sanitair, stenen. Heel veel materiaal werd met de hand gesloopt, schoongemaakt en klaargezet voor hergebruik of verkoop. Om transportkilometers te voorkomen, werden materialen ter plekke opgeslagen of verkocht.

met de aankoop zijn we met de omwonenden in gesprek gegaan. Eerst door langs de deuren te gaan en hen uit te nodigen voor een bijeenkomst in het klooster. De burenhoorden op die manier enkele uren na de besluitvorming als eerste dat we 'buren' zouden gaan worden. De reacties op deze aanpak waren onverdeeld positief."

"We wilden heel graag goed verbonden zijn met onze nieuwe buren. De latere bijeenkomst hielden we niet in een zaaltje met stoelen waar een ambtenaar het verhaal deed. We hebben bij de kringloop vijf volledige interieurs opgehaald en weggezet."

"In kleine groepen konden mensen praten over de komst van de gemeente. We hebben hun zorgen verzameld, bijvoorbeeld over de toename in het verkeer van de 40 tot 60 duizend bezoekers die we per jaar hebben."

"Als gevolg van die gesprekken hebben we het opgelost door de publieksfuncties tijdelijk in andere huurpanden onder te

brengen. Die lagen heel praktisch tegenover het stadskantoor aan het Stadserf."

### Wat is de grootste verandering in het gebouw?

Jas: "Aan de voorzijde is een 'doos' aan het gebouw gezet, daar is de publieksruimte en staan de balies. Het gebouw is transparant geworden met veel glas en levend groen. Langs de gevels zijn lamellen aangebracht die het licht reflecteren en de warmte buiten houden. Eerst was het vooral veel bruin, veel steen, kleine kantoren achter dichte deuren."

### Is het helemaal geworden, zoals jullie verwachten?

Jas: "Als je het aan mij vraagt, ja. Voor veel collega's was het ook echt wel wennen. Het is een nieuw gebouw met een compleet nieuw werkconcept. Je moet mensen de tijd geven om te wennen. Blijven dezelfde vragen terugkomen, dan kun je altijd nog zaken 'repareren'. Wat we terug horen is meestal positief."

"We vonden het een mooi en leuk proces om vooral samen te doen. Het was een

soort van samenspel om te laten zien hoe het kan en het maximale eruit te halen. Dat is gelukt. Want op een gegeven moment was er nog maar één afvalcontainer of nog minder over." ■



'Snellen en ik geven nog steeds rondleidingen juist om de mogelijkheden van duurzaamheid en circulariteit onder de aandacht te brengen, om dat verhaal te vertellen en te delen. We hebben samen deze stappen gezet en door te delen hopen we dat anderen hierin nog weer verder gaan komen.'

- Gabriël Jas



foto Erfgoed 's-Hertogenbosch 0000745



foto Erfgoed 's-Hertogenbosch 00105541



foto Erfgoed 's-Hertogenbosch 0397

## Groot Tuighuis 's-Hertogenbosch

# Een sterk erfgoedcluster in een verduurzaamd Rijksmonument houdt de Bossche historie levend

*De historie van het voormalig militair arsenaal het Groot Tuighuis gaat terug tot in de 15<sup>e</sup> eeuw. Oorspronkelijk was het een kerk die in de 18<sup>e</sup> eeuw werd getransformeerd naar militair arsenaal. Een halve eeuw later werd het het thuis voor het Noordbrabants museum. Toen het museum in 1988 verhuisde naar de locatie aan de Verwersstraat, trok de*

*gemeentelijke afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten in het Groot Tuighuis. Na een verbouwing en verduurzaming in 2022 en 2023 is het complete erfgoedcluster en het gemeentearchief in het Groot Tuighuis ondergebracht. De publieksruimte is aanmerkelijk uitgebreid.*



foto Erfgoed 's-Hertogenbosch 3x



Het Groot Tuighuis kreeg onder meer vloerverwarming. De wanden werden met natuurlijke bronnen zoals hennep geïsoleerd.

In de nog bestaande opening in de vloer op de eerste verdieping richting de toren werd een glazen vloer gelegd. Een energiebesparende maatregel die tegelijk een attractie is.



foto Erfgoed 's-Hertogenbosch / Mijle Brink

Toen Dieke Wesselingh in 2018 afdelingshoofd Erfgoed in 's-Hertogenbosch werd, werkten de medewerkers verdeeld over twee locaties. De gemeente wilde een sterk erfgoedcluster met alle disciplines op één plek. Daardoor zou er meer wisselwerking ontstaan en konden het publiek, vrijwilligers, onderzoekers, en gemeentelijke collega's van onder meer stedenbouw en vergunningen/juridische zaken voortaan naar één locatie. Het Groot Tuighuis was een logische keuze; een inspirerend Rijksmonument waar al erfgoedcollega's zaten.

De grootste opdracht bij de verbouwing was de verduurzaming. "Samen met aannemer Nico de Bont TBI, architect Harriën van Dijk van VB Erfgoed & Architectuur en onze mensen hebben we maatwerkoplossingen gezocht. Voor Nico de Bont gespecialiseerd in restauratie en verduurzaming van monumenten, was het een ere project. Ze hebben alles uit de kast gehaald. Het Groot Tuighuis heeft nu energielabel A+ in plaats van E." Dat is echt iets om trots op te zijn.

*De aanpak leverde het Groot Tuighuis in 2023 de Duurzaamheidsprijs voor erfgoed op. "Voor ons was die prijs ook belangrijk omdat we konden laten zien wat er allemaal wél mogelijk is. Want de idee bij een monument is vaak 'er kan niks'.*

"Herbestemming van panden nemen we door in ons team Herbestemming. Dat bestaat uit erfgoedadviseurs en collega's van andere afdelingen zoals stedenbouw, vergunningen, economie en maatschappelijk vastgoed. Los van alle procedures kijken we eerst naar wat wenselijk is en of dat kan. Dit doen we voordat het project het ruimtelijke traject ingaat."

*"Ook al kunnen we 'streng' zijn, toch is het beoordelen van een herbestemming en van stedelijke ontwikkelingen een samenspel tussen onze adviseurs én de initiatiefnemers. Je moet soms wat geven en nemen."*

"Het verleden is een inspiratiebron, nergens gaat een glazen stomp overheen. Hoge eisen aan een herbestemming stellen kan ertoe leiden dat een pand leeg blijft staan en daar heeft

niemand wat aan. De uitdaging is hoe is hoe je het historische karakter en de bijzondere kwaliteit van een pand of gebied kan behouden."

De afdeling van Wesselingh zet ook alles op alles om het prachtige Bossche erfgoed bij het publiek onder de aandacht te brengen. Dat gebeurt onder meer in het Erfgoedcentrum

*Op de begane grond staat de presentatie 'Het verhaal van 's-Hertogenbosch'. Wesselingh: "Aan de hand van historische bronnen, collecties en archiefstukken, maak je een tijdreis door de geschiedenis, van de Neanderthaler tot de 'Meisjes van de Gruyter', de bekende grootgrutter."*

Er wordt ook veel digitaal gedaan. "De app 'Fietsroute 1629' over de belegering van 's-Hertogenbosch in dat jaar is ontwikkeld door bureau 'Wijdoendingen' samen met Erfgoed 's-Hertogenbosch.

Ze gebruikten onze archiefbronnen en 3D reconstructies van de verdedigingslinie. Via augmented reality nemen twee gidsen, een Spaans en

een Staats personage, je mee langs de route."

"Door te digitaliseren en op andere manieren online te ontsluiten kan het erfgoed beter en breder toegankelijk worden. Digitaliseren is geen doel op zich, het is een verrijking van het tastbare."

**Dat tastbare is in het Groot Tuighuis door het gehele gebouw te vinden.**

Wesselingh: "Waar kun je als afdeling Erfgoed mooier zitten dan in een Rijksmonument met zo'n gelaagde geschiedenis? Het Groot Tuighuis is een heel inspirerende plek, omdat je die geschiedenis kunt aanraken."

“

**'De geschiedenis van het Groot Tuighuis is vanaf de 17e eeuw één groot verhaal van herbestemming en een showcase voor restauratie en verduurzaming.'**

– Afdelingshoofd Erfgoed gemeente Den Bosch, Dieke Wesselingh



foto Cacaofabriek BHIC 000638

**De Cacaofabriek staat al vanaf 1894 aan de Cacaokade in Helmond en produceerde tot 1933 cacao. Daarna kwamen en gingen verschillende ondernemingen, onder wie textielontwerper en -producent Vlisco. Spaanse gastarbeiders vonden er onderdak. Er werden staalconstructies en meubelen gemaakt en pluimveetentoonstellingen gehouden.**

Architectenbureau cepezed uit Delft maakte het ontwerp voor de verbouwing van de Cacaofabriek (2013). Het bureau mixte heel slim hedendaagse architectuur met de historische elementen.

**Eind twintigste eeuw werd de fabriek het domein van beeldend kunstenaars. Zij hadden er hun ateliers en maakten exposities. Hun komst markeerde het begin van de ontwikkeling naar de huidige culturele hotspot met een poppodium, filmhuis en expositieruimtes. Die ontwikkeling en verbouwing naar een cultureel centrum volgde op een verwoestende brand in 2008 waardoor een groot deel van het gebouw helaas onbruikbaar was geworden**



foto Cacaofabriek

**Julienne Tullemans programmeert de kunstexposities en de cross-over programma's tussen beeldende kunst, podium en filmhuis. Zij was één van de kunstenaars die eind vorige eeuw hun atelier in de voormalige fabriek vestigde en maakte daardoor de ontwikkeling vanaf het begin mee.**

#### **Hoe en wanneer veranderde de fabriek in een culturele hotspot?**

"Helmond had op twee andere locaties een poppodium en een filmhuis. De gemeente wilde die twee disciplines in de Cacaofabriek onderbrengen, zodat er meerwaarde kon ontstaan tussen kunst, muziek én film. Bij de verbouwing in 2013 kregen de drie discipli-

nes de voorzieningen die ze nodig hadden en er kwamen werkruimtes voor creatieve bedrijven. Architectenbureau cepezed uit Delft maakte het ontwerp. Het bureau mixte heel slim hedendaagse architectuur met de historische elementen."

"De glazen ruimte met de entree overbrugt de U-vormige ruimte tussen de fabrieksgebouwen. Eenmaal binnen heb je door de koppelstones vloer toch het gevoel dat je buiten staat. Je ziet de originele buitenwanden en verder naar binnen zie je oude structuurbogen en de authentieke dragers van de gietijzeren constructie."

#### **Nu ruim tien jaar later is het tijd voor verduurzamen van het expositiegedeelte, zei je. Wat gaan jullie doen?**

"Met de ideeën en kennis van toen, is

gekozen voor behoud van zo veel mogelijk elementen van het industriële erfgoed, zoals ramen met enkel glas in betonnen kozijnen. Vanwege duurzaamheidsaspecten kan het niet meer, het kost te veel energie om het gebouw te verwarmen. We gaan aan de binnenzijde verduurzamen door er een schil in te bouwen, als een soort doos in het gebouw."

#### **Wat betekent dat voor de historische elementen?**

"Je krijgt aan de binnenzijde een nieuwe wand met zicht op de originele ramen met dat enkelglas in die betonnen constructie."  
"De ramen en hun constructie krijgen voorzetramen. Het is alsof je in een kijkdoos kijkt. Een paar historische onderdelen blijven behouden maar verdwijnen achter de



foto Cacaofabriek



foto Cacaofabriek Dave van Hout



foto Cacaofabriek Josanne van der Heijden

De Cacaofabriek biedt kunst, muziek en film.

Queer jongeren maken een paar keer per jaar het Under the Rainbow programma

## Cacaofabriek Helmond Succesvolle culturele hotspot gevestigd in industrieel erfgoed



'We genieten van de stappen die we kunnen zetten, onze eigen stad omarmt het project. Dat geeft energie om plannen te maken en die verder te brengen.'

- Julienne Tullemans

wanden. Het gebouw zelf wordt niet aangetast, delen worden alleen een beetje verstoort."

### De bezoekersbeoordeling is hoog, bezoekers geven gemiddeld een 4,3 uit 5. Hoe komt het dat de Cacaofabriek zo populair is?

"Er zit dynamiek in het gebouw. Het is aantrekkelijk wanneer je op één locatie iets kunt drinken en eten en kunt kiezen uit een film kijken, naar muziek luisteren of kunst bekijken."

"We doen regelmatig aan cross-over programmering. We hadden bijvoorbeeld een tentoonstelling die over 'gummen' ging, de gum gebruiken om mee te scheppen in plaats van te corrigeren. Die expositie leidde

tot bijvoorbeeld films over sociale uitsluiting. We hadden ook een bijzonder concert van Reinbert de Leeuw met pianomuziek van de Franse componist Satie. In Saties compositie zijn stiltes net zo belangrijk als het geluid."

"Samen met queer jongeren maken we het Under the Rainbow programma dat een aantal keer per jaar plaats vindt."

"Van oudsher stond de Cacaofabriek in het landelijke kunstcircuit al goed bekend. Daar hebben we van kunnen profiteren bij de herstart. Door de kwaliteit van de ruimtes en de professionele organisatie willen kunstenaars graag bij ons hun werk laten zien."

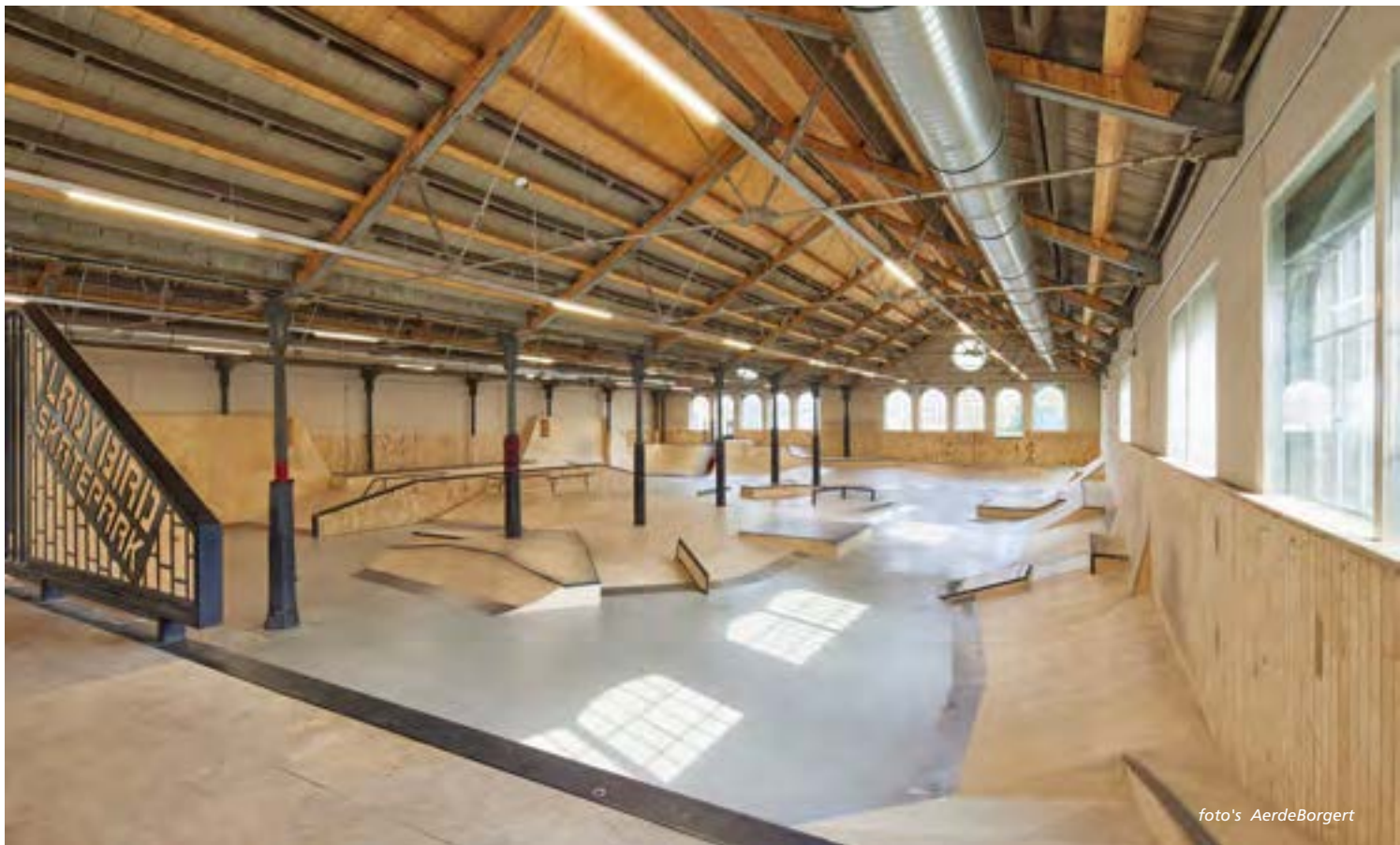
"Met de exposities hebben we een landelijk bereik en de films trekken regionale en plaatselijke bezoekers. Voor de heavy metal

acts in het poppodium komen mensen tot uit Zweden en Finland."

### Welke uitdagingen hadden jullie?

"Het eerst jaar was moeilijk, de horeca liep niet goed. De horeca is onderdeel van je aantrekkingskracht, we moesten lang zoeken naar een concept dat het cultuur aanbod dient én financieel haalbaar is. Toen we programmering en horeca voor elkaar hadden, werd het beter en beter. We kregen een enthousiaste directeur met veel ondernemerschap. Totdat corona kwam, daarna was het opnieuw heel erg zoeken."

"Het vliegwiel is toch weer gaan draaien. De synergie tussen muziek, film en exposities kwam gelukkig weer op gang en het publiek weet ons te vinden." ■



foto's AerdeBorgert

Hal 90 in Spoorzone Tilburg

# Transformatie en renovatie van een stedelijke broedplaats



Rijksmonument Hal 90 in de Spoorzone Tilburg is een van vele voormalige NS-werkplaatsen die tussen 1868 en 1930 aan de noordkant van het station werden gebouwd. Een aantal werd afgebroken. Onder meer Hal 90 bleef behouden, net zoals de bekende Lochal.

Het dak van de bijna 90 meter lange Hal 90 wordt ondersteund door Polonceau daksanten. De Franse ingenieur Polonceau bedacht deze voor het overkappen van grote ruimtes.

In 2022 onderging Hal 90 een ingrijpende transformatie, waarbij het gebouw onder andere energieneutraal is gemaakt.

Op het moment van transformatie was de hal al sinds 2009 in gebruik door de cultuurfabriek Hall of Fame. Een fameuze broedplaats voor een divers publiek waar de cultuurfabriek de regie heeft.

De opdracht voor deze transformatie gunde de gemeente Tilburg aan architect Ruud van Aerde, die met zijn bureau Aerde Borgert architecten gespecialiseerd is in de transformatie van monumentaal vastgoed.

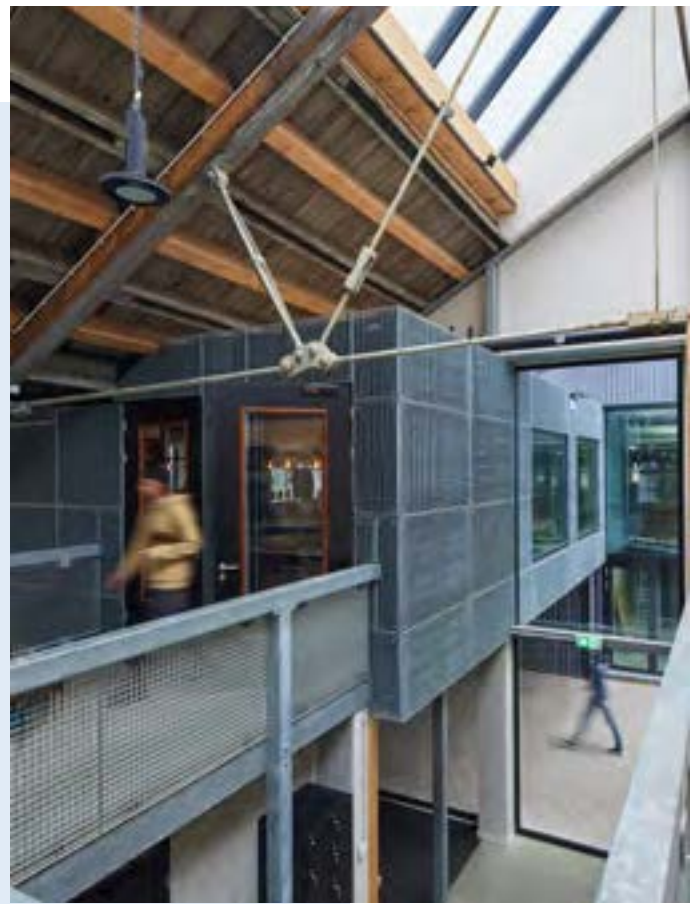
*Ruud van Aerde: "Het programma voor de Hall of Fame bestaat uit een skatehal, skatecafé, foyer, poppodium en oefenruimtes. Iedere ruimte heeft andere gebruikers. Er kan best een stevig feestje zijn en tegelijkertijd krijgen kinderen skateles."*

"Die lange, industriële hal moest zo worden ingedeeld dat die bezoekersstromen elkaar niet in de weg zouden zitten en dat toch alle functies in het gebouw gelijktijdig gebruikt konden worden."

*"We hebben een centrale ontsluiting gerealiseerd door een travee uit het*







*gebouw te halen. We hebben als het ware het gebouw doormidden 'gezaagd' en de entree in het midden van het gebouw gemaakt. Aan de noordzijde van de entree kwam de skatebaan en aan de zuidzijde, de spoorkant, het poppodium. De twee delen hebben we gekoppeld met een zwevend skate café, die hangt er als een doos tussen."*

De gemeente was enthousiast over het plan. Om dit voor elkaar te krijgen heeft er zorgvuldige afstemming plaatsgevonden.

"In de Spoorzone van Tilburg zijn twee formele routes: de Burgemeester Brokxlaan en de parkachtige Spoorwegboulevard."

"Tussen die formele routes zijn als een soort bielen de originele gebouwen van de NS-werkplaats gerealiseerd. Daartussen door bevindt zich een informele route waarlangs je al dwalend door het gebied gaat. Die informele route stopte abrupt bij de Hall of Fame."

"Ons idee was om die informele route door te trekken naar het

oostelijke deel van de Spoorzone waardoor ook de Wagenmakerij en de Koepelhal aan deze route gekoppeld zouden worden. Daarmee konden we tegelijkertijd de mooie patio's ontsluiten die nu ingekapseld tussen de gebouwen liggen en daardoor onbereikbaar zijn."

"Het idee werd door het Kwaliteitsteam Spoorzone overgenomen. Het is mooi dat we op dat stedenbouwkundige niveau konden meedenken."

*"Rondom de Hall of Fame worden woningen gerealiseerd. Die woonbestemming zorgde voor een grote uitdaging voor ons in de transformatie. De Hall of Fame moest geluidsdicht worden."*

*"Dat was best een puzzel met dat enorme dakoppervlak. Bij akoestisch isoleren heb je massa nodig. Het dakpakket hebben we flink opgedikt. Als gevolg daarvan werd het dak veel zwaarder."*

"Het bestaande dak en de Polonceau spanten konden dat extra gewicht niet aan. We hebben de spanten gespalkt en

het dak met extra gordingen verstevigd. Het nieuwe hout in de dakconstructie contrasteert met de bestaande houten constructie, waardoor de eigenheid van de dakconstructie overeind bleef."

*Bij binnenkomst ervaren de bezoekers nog steeds de enorme lengte van de hal. Links en rechts strekt de immense ruimte zich uit onder een dak gestut door de indrukwekkende industriële dakspanten.*

"We hebben twee denkbeeldige assen door de hal gemaakt, waarlangs alle programma-onderdelen zijn 'gestapeld'. Het poppodium zat al als een appendix aan het gebouw vast, dus die belemmert de doorkijk niet. De kopgevel heeft monumentale ramen, waarlangs het noorderlicht binnenvalt. De lichtstraten in het dakvlak bleven behouden en kregen vier centimeter dik glas." Een doordachte aanpak die bij de gebruikers de nodige kritische vragen opwierp. "De gebruikers zijn zelf bouwers. Die maken al 20 jaar lang ramps en skatebowls."

"De gebruikers willen geen 'af' gebouw, terwijl wij als architecten gewend zijn een eindbeeld te realiseren voor het programma van eisen van de opdrachtgever. De gebruikers wilden zelf de regie houden bij de inrichting van het gebouw. Wij moesten hierdoor een andere ontwerphouding aannemen. Wij creëerden de kaders waarbinnen de Hall of Fame kon ontstaan."

*"Het was af en toe spannend. We hadden een beperkt taakstellend budget en in een monument kom je over het algemeen verrassingen tegen. Daarnaast moest het programma van de Hall of Fame in minder vierkante meters worden gerealiseerd. Dat is dan best een puzzel waar je samen met de opdrachtgever, gebruikers en overige adviseurs uit moet komen."*

Het werd een geslaagde transformatie die voldoet aan alle regelgeving en duurzaamheidseisen van deze tijd. ■

# 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](http://www.breda.nl/initiatiefplan)

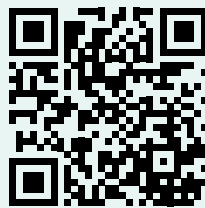
## Praktische informatie

### Inspiratie



[www.erfgoedstem.nl](http://www.erfgoedstem.nl)  
TV programma 'Sloop of hoop', inspiratie over leegstand projecten in Noord-Brabant

### Agrarisch vastgoed

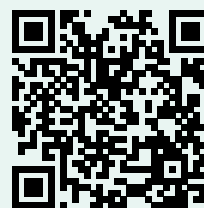


[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)  
Agrarisch vastgoed nieuws van makelaarsvereniging NVM

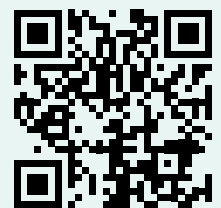
### Herbestemmen van monumenten



[www.cultureel-erfgoed.nl](http://www.cultureel-erfgoed.nl)  
Informatie met verschillende invalshoeken over de toekomst van kerkgebouwen



[www.monumenten.nl](http://www.monumenten.nl)  
Alles over onderhouden, restaureren, verduurzamen of aankopen met een community om ervaringen en kennis en tips uit te wisselen of om specialisten te vinden.



[www.monumenten-beheerbrabant.nl](http://www.monumenten-beheerbrabant.nl)  
Kennis en nieuws over behoud Brabantse culturele erfgoed door monumenten te verwerven, te restaureren en verantwoord te herbestemmen.

### Advisering

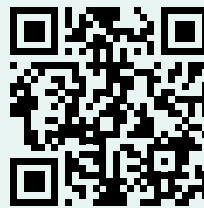


[www.stadsherstelbreda.nl](http://www.stadsherstelbreda.nl)  
Alles over stadsherstel in de Gemeente Breda

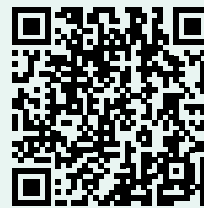


[www.boei.nl](http://www.boei.nl)  
Kennis en nieuws over professioneel restaureren en herstellen van cultureel erfgoed

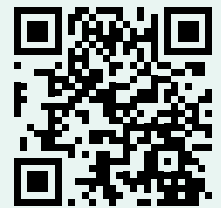
### Plannen, visies en kennisdossiers



[www.breda.nl/omgevingsvisie](http://www.breda.nl/omgevingsvisie)  
Omgevingsvisie 2040 Breda, toekomstvisie op stad en buitengebied van de Gemeente Breda



[www.brabant.nl/dossiers](http://www.brabant.nl/dossiers)  
Themadossiers ruimtelijke ordening leegstand van de provincie



[www.herbestemming.nu](http://www.herbestemming.nu)  
Lopende herbestemmingsprojecten en kennisdossiers uit heel Nederland

## Colofon

### Contact en nadere informatie

Gemeente Breda  
Breda, oktober 2024  
Projectteam leegstand en transformatie  
Merel Mulders  
[mjcb.mulders@breda.nl](mailto:mjcb.mulders@breda.nl)

### Fotografie

Edwin Wiekens fotografie  
[www.photed.com](http://www.photed.com),  
tenzij anders vermeld.

### Historische foto's Breda

Stadsarchief Breda,  
tenzij anders vermeld.

### Opmaak

Gemeente Breda

### Illustraties

Wim Reichardt:  
pag 6-7 en 10-11  
Marly Mulders:  
Overige illustraties,  
tenzij anders vermeld.

### Tekst en interviews

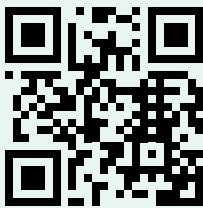
Carla van Gaalen  
[www.carlavangaalen.nl](http://www.carlavangaalen.nl)

### Eindredactie

Gemeente Breda

# [On]Benut Breda<sup>7</sup>

## Verduurzaming



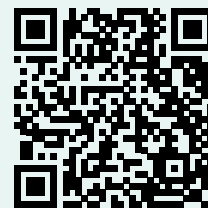
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)  
Hoe onderneem je duurzaam? Welke subsidies zijn er?  
Tips en info van rijksoverheid.



[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
Alles over renovatie en duurzaam verbouwen



[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)  
Checklist en informatie over Label C kantoren per 1 januari 2023



[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
Kom ik in aanmerking voor energie subsidie (info rijksoverheid)



[www.vng.nl](http://www.vng.nl)  
Leegstand, transformatie en herbestemming informatie



[www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)  
Actuele Leegstandwet van de overheid



[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
Online loket voor ontsluiten digitale ruimtelijke plannen uit heel Nederland



[www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://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 gehanteerd.

# [On]Benut Breda

€ 9,99



[On]Benut 7 - okt 2024

**[On]Benut Breda**  
Gemeente Breda  
Projectteam leegstand  
en transformatie

**Uitgave nr. 7, 2024**  
Oplage: 750 - 1e druk  
Drukwerk:  
NPN Drukkers

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