

---

## **BUITENGEWOON MAATWERK**

Schoutshuis / Visserstraat /  
Woningvoorraad beter  
benutten / Woning gesplitst  
naar appartementen /  
Kantoortransformatie CPI2 /  
Hospita

---

## **IN EN ROND DE GINNEKENSTRAAT**

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

---

## **BLIKVANGERS IN CROSSMARK**

Transformatorenfabriek IEO /  
NS Station / Azijnfabriek /  
De Faam

---

## **KENNIS EN CREATIVITEIT**

Het Gele Huis / CLIB /  
Bieb Hoge Vucht

---

## **[VAST]GOED IN ONTWIKKELING**

Transformatie Meeùs  
kantoor / COA Heerbaan /  
BuurtzorgT

---

## **TIJDELIJK TERREIN VOOR ...**

Fellenoordstraat / B'GAME /  
Witte Huisjes

---

## **TRANSFORMATIES BIJ BRABANTSE BUREN**

Tilburg / 's-Hertogenbosch /  
Eindhoven / Helmond

# Werk aan de stad



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

# Azijnfabriek transformeert naar unieke live jazzclub

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Waarom blijven de bijbehorende hoekwoningen behouden?**

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

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

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

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

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

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



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

**AZIJNFABRIEK**

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



Woongebouw de Blinkvanger in aanbouw; de cortenstale gevelpanelen worden bevestigd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Heel sterk aan deze plek is dat we die enorme tijd hebben overbrugd met het gebruik in de tijdelijkheid. We hadden in de oude, industriële gebouwen twintig jaar onderscheidende muziek-, dans- en theater voorstellingen”  
**Stevens:** “De herontwikkeling van KlaversJansen is het voortzetten van wat er al aan ziel door de cultuurmakers is gecreëerd. Dat maakt het zo uniek.”

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

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

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

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



Achterzijde azijnfabriek met links de Blickvanger in aanbouw

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

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



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

– Jeroen Hoefsloot

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

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

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

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

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



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

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

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



# [On]Benut Breda

€ 9,99



[On]Benut 8 - okt 2025

[On]Benut Breda  
Gemeente Breda  
Projectteam leegstand  
en transformatie

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

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

*foto's Edwin Wiekens*