

## Verslag bijeenkomst 11-05-2022 (haalbaarheidsonderzoek MFA met gebruikers)



### Welkom

Moniek Schoofs heet alle aanwezigen welkom. Vandaag presenteert Synarchis de resultaten uit de enquêtes en gesprekken met de gebruikers van De Huif en de Tussenspauz. Op basis hiervan heeft Synarchis een voorlopige berekening gemaakt van de benodigde ruimte. Ook is een onderzoek gedaan naar de technische staat van De Huif.

**synarchis**

## Resultaten enquêtes en gesprekken

### Aantallen

- ✦ Enquêtes: 15x sport, 2x onderwijs, 5x cultuur
- ✦ Verdiepende gesprekken/contacten met:
  - > Harmonie St. Caecilia
  - > Stichting de Baviaoenen
  - > BC Bavel
  - > Dorpsraad Bavel
  - > Jeu-de-boules vereniging Bavel
  - > De Spindel
  - > De Toermalijn
- ✦ Nog geen contactgegevens van: Bridgeclub, KBO, KPJ, EMC
- ✦ Contacten latente behoefte:
  - > Dansschool Lotuz
  - > Musical Academy Breda
  - > Kinderkoor Kikabo (nog geen informatie)
  - > Ghislaine Dance Company (nog geen informatie)

## Resultaten enquêtes en gesprekken

### Gebruikers De Huif

- › Veel 'kleine' gebruikers
- › Meer dan genoeg ruimte voor onderwijs
- › *Gemiddelde* beoordeling inrichting, afmetingen, klimaat, verlichting, akoestiek, kleedaccommodatie, bereikbaarheid De Huif:
  - › Voldoende tot ruim voldoende
- › Aandachtspunten toekomst: klimaat, afmetingen zalen, kleedkamers, bergruimte, bereikbaarheid, horeca
- › Prognose totale groei: 2 uur/week (excl. onderwijs)

4

## Resultaten enquêtes en gesprekken

### Gebruikers De Tussenpauz

- › Beperkt aantal 'grotere' gebruikers
- › Deels wekelijks gebruik, deels beperkt tot bepaalde periode
- › Nieuwbouw: zaal, podium (gelijkvloers), oplopende tribune (inschuiikbaar), bergruimte, kleedruimte, technische ruimte, horeca
- › Wenselijk:
  - › Centrale ligging
  - › Combinaties met andere functies (synergie)
- › Prognose gebruik: groei t.o.v. huidig gebruik De Tussenpauz
- › Niet concurreren met 't Klooster (o.a. vergaderingen)

5

### Resultaten enquêtes en gesprekken

Alle bekende gebruikers zijn benaderd. Een aantal van hen heeft nog niet gereageerd. Gesprekken met de bridgeclub en de KBO worden nog gepland en de KPJ en EMC ontvangen een vragenlijst zodra er gegevens bekend zijn.

Er is ook contact geweest met enkele verenigingen die nu ergens anders een ruimte gebruiken, en wellicht mee willen verhuizen naar een MFA. Deze latente ruimtebehoefte bleek zeer beperkt.

De gebruikers hebben hun behoeftes en wensen aangegeven. Synarchis benadrukt dat de focus van het huidige traject ligt op het gebruik vanuit de sport en cultuur. Aan een eventueel aanvullend programma, zoals een winkelstrip, kan alleen worden tegemoetgekomen als daarvoor ruimte overblijft.

Op basis van de input van de gebruikers is een voorlopig ruimtevoorstel gemaakt. Het voorstel zoals vandaag wordt gepresenteerd is uitdrukkelijk nog niet het definitieve plan.

In de berekening voor de omvang van de ruimtes (voor sport en cultuur) is niet op eenmalig piekgebruik afgestemd. Het is de bedoeling dat het op piekmomenten druk moet zijn, zodat er op de minder drukke momenten niet te veel overcapaciteit is.

Er zijn nu twee kleedkamers opgenomen bij het cultuurdeel. Bij grote cultuurevenementen waar meer kleedkamers nodig zijn, kan ook gebruik worden gemaakt van de sportkleedkamers.

Er is ook gesproken met 't Klooster. Uitgangspunt is dat de nieuwe MFA niet concurrerend wordt met 't Klooster. Daarom wordt uitgegaan van één multifunctionele ruimte voor 12 personen ter ondersteuning van sportactiviteiten (denk aan juryoverleg).

Bij de berekeningen zijn de verwachte demografische ontwikkelingen voor de komende 10- 20 jaar meegenomen. Procentueel is er een bevolkingsgroei te verwachten, maar in absolute aantallen verwachten we weinig effect op het gebruik van de sportaccommodaties, mogelijk wel op de cultuurvoorzieningen.

## Naar een eerste ruimtestaat

- Kritisch kijken naar benodigde ruimte: meer m<sup>2</sup> = meer €
  - Wat is noodzakelijk?
  - Wat is wenselijk?
- Goede balans vinden tussen gebruik/bezetting, wensen en kosten
- Betekent: op drukste momenten moet het 'krap' zijn
  - Dan is er op minder drukke momenten niet te veel overcapaciteit = kosten

## Belangrijkste ruimten nieuw MFA

### Sport (voorlopig)

- › 2 sporthallen:
  - › 24 x 44 x 7 m. (met scheidingswand)
  - › 28 x 44 x 7 m. (met scheidingswand)
  - › 4 kleedkamers per sporthal
  - › Voldoende bergruimte
- › Ruimte voor:
  - › Huidige gebruikers, inclusief groeiprognoze (onderwijs en sport)
  - › Nieuwe gebruikers / groei huidige gebruikers andere sporthallen Breda
    - Bevolkingsgroei gemeente 2021 – 2038: 14%

7

## Belangrijkste ruimten nieuw MFA

### Cultuur (voorlopig)

- › Zaal + podium: 450 m<sup>2</sup>:
  - › Podium: 150 m<sup>2</sup>
  - › Inschuifbare tribune (300 personen): 225 m<sup>2</sup>
  - › Flexibel (extra zitplaatsen / vrije vloer / uitbreiding podium): 75 m<sup>2</sup>
  - › Vergelijkbaar met Drie Linden in Prinsenbeek (bezoek inplannen?)
- › Horeca: combinatie met zaal en centrale hal ('overloop')
- › Bergruimte, 2 kleedkamers, techniek, overige ruimten
- › Samen verder uitwerken

8

## Belangrijkste ruimten nieuw MFA

### Overig (voorlopig)

- › Horeca:
  - › Ondersteunende functie voor sport en cultuur
  - › 250 – 300 m<sup>2</sup>
  - › Zo nodig te combineren met zaal voor 'overloop'
- › Jeu-de-boules:
  - › Huidige oppervlakte
  - › Opslagruimte
  - › Zitgelegenheid
- › Multifunctionele ruimte voor 12 personen (niet voor grote vergaderingen)

9

<b>Vraag/opmerking gebruikersgroep</b>	<b>Reactie Synarchis/gemeente</b>
<p>Popkoor B-Vocals repeteert wekelijks op verschillende plekken en heeft een verzoek gedaan te mogen repeteren in De Spindel. Ze hebben behoefte aan een structurele ruimte.</p>	<p>Er is een vragenlijst verstuurd, tot op heden is nog geen reactie ontvangen.</p>
<p>Zorg ervoor dat het ook echt een multifunctioneel centrum wordt, waarbij sport en cultuur gebruik kunnen maken van elkaars ruimtes.</p>	<p>Primair creëren we specifieke ruimtes voor sport en voor cultuur. Uiteraard kijken we daarbij ook naar de mogelijkheden voor breder gebruik, afhankelijk van mogelijkheden wat betreft bijvoorbeeld het aantal kleedruimtes, toiletten, ventilatie etc. Denk bijvoorbeeld aan een podiumzaal met een vlakke vloer zodat er ook bepaalde sportactiviteiten kunnen plaatsvinden. En een grote sporthal waar ook een groot evenement zoals een carnavalsfeest georganiseerd kan worden.</p>
<p>Is ook rekening gehouden met Breda-brede behoeftes op het gebied van sport en cultuur?</p>	<p>We baseren de benodigde ruimten in een MFA in Bavel voor het sportgedeelte gebaseerd op het verwachte toekomstige gebruik van de huidige gebruikers van De Huif (ook verenigingen elders uit Breda maakten gebruik van De Huif, dit wordt ook meegenomen in het onderzoek). Voor het cultuurdeel baseren we de ruimtevraag op de verenigingen en evenementen die gebruik maakten van de Tussenpauz.</p>
<p>Ook verenigingen van buiten Bavel maken gebruik van De Huif en de Tussenpauz. In de kostenverantwoording moet daarom expliciet worden vermeld dat er wordt uitgegaan van alle huidige gebruikers. Dit leidt namelijk tot een ander kostenplaatje.</p>	<p>We vermelden dit als uitgangspunt. Als er toch Breda-breed andere keuzes gemaakt worden, geven we aan welk effect dit heeft op de kosten.</p>
<p>De gemeente heeft het over een te verwachten bevolkingsgroei in de gemeente Breda tot 2038 van 14%, maar voor Bavel is dat 28%.</p>	<p>Procentueel is dat een groot verschil, maar in absolute aantallen heeft dit weinig effect op het gebruik van de MFA.</p>

<p>De voormalige werkgroep MFA heeft al een uitgebreid bezoek gebracht aan De Drie Linden in Prinsenbeek. Ze vinden dit een mooie ruimte met een goede indeling. Minpunten zijn het verhoogde podium en de verouderde staat. Er wordt nagedacht over andere goede plekken die als voorbeeld kunnen dienen voor de culturele ruimte in de MFA.</p>	<p>Besloten wordt gezamenlijk een voorbeeldruimte te bezoeken. Dat is de MFA Het Spoor in Goirle geworden.</p>
<p>Behalve optredens is er ook de jaarlijkse dorpsquiz waar ca. 350 mensen verspreid aan tafeltjes in de zaal zitten.</p>	<p>Het uitgangspunt is een zaal geschikt voor 300 personen, een podium voor 60-70 personen en een horeca met een overloop. Met de flexibele ruimte voor extra personen past dit. Tijdens optredens moet er in de horeca- en overloop ruimte genoeg zijn voor het publiek. Er wordt niet in voorzien dat bij de dorpsquiz alle deelnemers tegelijkertijd in de horecaruimte kunnen zijn. De gebruikersgroep ondersteunt dit.</p>
<p>Naast het podium van 150 m2 moet worden voorzien in een technische ruimte en een opslagruimte. De harmonie zou graag mede gebruik willen maken van de opslagruimte voor haar instrumenten en uniformen. Een minimale opslagruimte van 30-40m2 is nodig.</p>	<p>Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met ieders wensen, maar de ruimte is beperkt.</p>
<p>De jeu des boulesbanen worden meegenomen in het plan, maar ruimte voor een terras buiten nog niet. Deze functie zou ook opgenomen moeten worden. Deze is namelijk van invloed op de exploitatiemogelijkheden van het gebouw en op het ontwerp.</p>	<p>Dat klopt. De mogelijkheden voor een terras komen in de volgende fase terug.</p>
<p>De opbrengsten van de vertreklocatie De Huif moeten worden meegenomen in de businesscase. Het is anders onmogelijk om beide cases goed met elkaar te kunnen vergelijken.</p>	<p>We nemen dit op in het rapport, maar door gemeentelijk beleid niet in de businesscase.</p>
<p>Kosten voor tijdelijke vervangende ruimte moeten ook worden meegenomen.</p>	<p>Alle extra kosten worden verdisconteerd in de berekeningen.</p>

De gebruikers benadrukken dat de renovatie van De Huif uitsluitend een terugvaloptie mag zijn voor het geval de nieuwbouw aan de Lange Vore onhaalbaar blijkt te zijn. De gemeente stelt beide opties naar hun idee teveel voor als twee gelijkwaardige mogelijkheden.

Voor een goede besluitvorming is het noodzakelijk dat beide opties op hetzelfde niveau worden uitgewerkt. Dit is ook conform de opdracht van de gemeente.

## Technische staat De Huif

- › Functioneel voldoende voor huidig gebruik
- › Sporthal: onvoldoende uitloop
- › Sportzaal: onvoldoende lengte, breedte, hoogte, uitloop
- › Sportvloeren in goede staat
- › Afwerkingen nevenruimten gedateerd
- › Upgrade duurzaamheid deels uitgevoerd, deels niet
- › Installaties verouderd

De sportfuncties functioneren, al voldoet de maatvoering niet aan de officiële normen. Alle leefruimtes zijn gedateerd. Op enkele punten is het gebouw verduurzaamd en opgeknapt, maar een groot aantal zaken is nog blijven liggen. De installaties zijn verouderd. Een upgrade is nodig. Uit de enquête bleek dat de huidige gebruikers de Huif op verschillende aspecten gemiddeld, voldoende of ruim voldoende beoordelen.

## Locatieaspecten

### Lange Vore – plangebied



11

## Locatieaspecten

### Lange Vore – bestemmingsplan



Bestemmingsplan oude school



Bestemmingsplan nieuwe school



Bestemmingsplan Weideveld

12

## Locatieaspecten

### Lange Vore – Stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorbeeld uitwerking



- Bij herontwikkeling wordt nieuwe bebouwing georiënteerd op de hoek Lange Vore-Pastoor Doensstraat.
- In aansluiting op de bebouwing aan de Pastoor Doensstraat ten zuiden van de locatie is 3 bouwlagen passend aan de zijde van de locatie.
- Aan de westzijde dient qua bouwhoogte aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat van 1 of 2 bouwlagen.
- De parkeerplaatsen blijven behouden, ze vormen geen onderdeel meer van het plangebied.
- De bomenrijen langs het parkeerterrein, evenals de huidige groene inrichting van het SMO perceel wordt waar mogelijk behouden.



## Locatieaspecten

### De Huif- plangebied



14

## Locatieaspecten

### De Huif- bestemmingsplan



15

## Locatieaspecten

### De Huif – Stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorbeeld uitwerking



- In de huidige situatie wordt het stedenbouwkundig beeld bepaald door een grootschalig, gesloten solitair gebouw in een groene setting. Het beeld van vrijstaande bebouwing in de bestaande groenstructuur wordt behouden.
- Door nieuwe bebouwing centraal op de locatie te positioneren, met een alzijdige uitstraling is een bouwmasa van 3 bouwlagen met een kap goed inpasbaar tussen de omringde woonbebouwing van vrijstaande en 2/1-kap woningen en aan de Schoolstraat door meergezinswoningen van 2 bouwlagen en een kap.
- De bestaande ontsluiting en parkeren via de Schoutenlaan is ook voor herontwikkeling het uitgangspunt.

Vanmiddag heeft een inloopbijeenkomst voor de omwonenden van de Lange Vore en De Huif plaatsgevonden. Deze is door ongeveer 10 bewoners uit Bavel bezocht. Er zijn enkele plaatjes getoond uit de gebiedsvisie 2020 van de locatie De Huif en de locatie Lange Vore met de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een MFA op die locatie. Deze gelden grotendeels nog steeds als uitgangspunt, bleek uit gesprekken met ambtenaren van de gemeente Breda. De omwonenden waren het eens met de randvoorwaarden en hebben zelf niet veel nieuwe input geleverd.

## Vervolgstappen

- ↳ Mei:
  - ↳ Opstellen ruimtestaten scenario's
  - ↳ Opstellen stedenbouwkundige inpassing locaties Lange Vore en De Huif
  - ↳ **Verdiepende gesprekken gebruikers t.b.v. Programma van Eisen (inplannen)**
  - ↳ Opstellen Programma's van Eisen scenario's
  
- ↳ Juni:
  - ↳ Opstellen kostenraming: investering, exploitatie, verwerving grond
  - ↳ Opstellen conceptrapport
  - ↳ **Bijeenkomst terugkoppeling werkzaamheden mei en juni aan gebruikersgroep en omwonenden (22 juni)**
  - ↳ **Inloopbijeenkomst inwoners (29 juni)**
  - ↳ Opstellen eindrapport t.b.v. besluitvorming gemeenteraad

In eerste instantie gaat het plan voor besluitvorming naar het college. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de beschikbaarheid van financiële middelen. Suggesties voor bezoek aan andere locaties die als voorbeeld kunnen dienen voor de culturele ruimte zijn welkom.

## Rondvraag

### Vraag/opmerking gebruikersgroep

### Reactie Synarchis/gemeente

Wanneer ligt het rapport ter besluitvorming in de raad?

Het onderzoek is vandaag ingebracht bij de coalitieonderhandelingen, maar het is niet zeker of het daadwerkelijk in het coalitieakkoord terechtkomt. Als het al eerder in het coalitieakkoord is benoemd kan de besluitvorming mogelijk versneld plaatsvinden. Eind juni 2022 wordt het onderzoeksrapport opgeleverd.

**Vervolg**

Naast een verslag wordt er ook een Bavel Update verzonden met een korte melding over deze middag en avond. Op 29 juni 2022 wordt een informatiebijeenkomst voor de inwoners van Bavel georganiseerd en vindt een gesprek met de gebruikersgroep plaats.