

Aan: Belanghebbenden, verenigingen en organisaties van Boshoven.

11 september 2024.

L.s.

- Een stukje geschiedenis:

In 2019 werd het Kwintet door de gemeente verkocht en werd aan de bevolking de toezegging gedaan dat er een gelijkwaardig buurthuis voor in de plaats zou komen.

Die belofte werd wél uitgesproken maar nooit vastgelegd.

In plaats van dat de gemeente aan de verkoop de voorwaarde verbond dat Jumbo voor een gelijkwaardig buurthuis op een andere plek in de wijk zou zorgen of ten minste hierin royaal zou participeren koos zij ervoor om de opbrengst geheel ten goede van vastgoed te laten komen.

De twee veel te kleine klaslokalen die als alternatief geboden werden blijken in de praktijk totaal ongeschikt en ontoereikend. Boshoven moet het er maar mee doen.

Nu wordt dát in 2026 afgebroken om plaats te maken voor woningbouw.

Intussen worden alle grote verenigingen geconfronteerd met ruimtegebrek voor hun activiteiten. Met name de Brökwachters, OSB, Buurtvereniging Bosseve en ConAmore worden voor hun grote activiteiten het hardst geraakt. Zij moeten daarvoor allen verkassen naar locaties buiten of aan de rand van de wijk. Van met name OSB willen veel leden met een beperkte mobiliteit daar niet aan omdat ze, indachtig de laatste ALV, 'anderen niet tot lást' willen zijn waardoor het aantal deelnemers aan activiteiten zienderogen terugloopt.

Om alles toch in te passen worden de verenigingsbesturen en vrijwilligers geconfronteerd met een toename in belasting en de financiën om activiteiten goed georganiseerd te krijgen wegens het niet toereikend zijn van de lokatie Ehrenstein qua faciliteiten en passende ruimte.

Naar aanleiding van een uitspraak van de wethouder hebben wij in ondertussen zelf enkele onderzoeken gedaan.

- Een eerste onderzoek onder de bewoners en een tweede onder de verenigingen.
- In een derde onderzoek is de problematiek van het DB huis bekeken.
- Tot slot is de bezetting van het buurthuis in dit verslag meegenomen.

Uit onderzoek in maart '24 naar de wens van de bewoners van Boshoven met betrekking tot de locatie van een buurthuis in de wijk komt naar voren dat:

44,7 % DonBosco want dit ligt centraal en is al sinds mensenheugenis óns buurthuis.

31,6 % Nieuwe locatie op het Vrakkerplein. Beste alternatief vanwege centrale ligging.

14,1 % Bestaand buurthuis, wél verbouwen tot grotere zaal.

0,4 % Deel van de kerk. Voor veel mensen kan feesten in een kerk écht niet.

6,6 % Nieuw IKC Anjelierstraat. Wél vooraan aan de Floralaan en los van het beheer van de school.

0,4 % De Stoof Rietstraat

2,2 % Andere locatie buiten Boshoven. Welke, dat wordt er niet bij vermeld.

Vervolgens het resultaat van het onderzoek in aug '24 onder de verenigingen betreffende een Programma Van Eisen waaraan een buurthuis zou moeten voldoen.

Aangeschreven organisaties en/of verenigingen: *Parochie(pa)*, Brökwachters(bw), Buurthuis(bh), Buurtvereniging(bv), Wijkraad(w), *Vogelvereniging(v)*, *ScoutingHubovra(h)*, *Schutterij St.Oda(sc)*, ConAmore(c), *Bridgeclub(bc)*, *Politie(po)*, *SKW(s)*, Kivabola(k), Zorggroep(z), Bosseve vör paol(bp), OSB(o), Land_van_Horne(l)

De *cursief* genoteerde organisaties en/of verenigingen hebben aangegeven dat zij voorzien zijn in hun huisvesting en daarom geen inhoudelijke reactie gaven.

Van de onderstreepte organisaties hebben wij, ondanks herhaald verzoek, géén reactie mogen ontvangen.

Item Programma Van Eisen	Belangrijk	Minder belangrijk	Niet Belangrijk
Mogelijke functies			
- Bijeenkomsten	bw,bh,bv,w,z,bp,o,l	k	
- Toneeluitvoeringen	bw,bh,k,bp	w,z,o,l	bv
- Muziekuitvoeringen / zangvereniging	bw,bh,w,c,bp,o	z,l	bv,k
- Muziekles / oefenruimte (dweil)orkestjes	bw,bh,w,z,bp	o,l	bv,k
- Vergaderingen	bw,bh,bv,w,c,z,bp,o,l	k	
- Cursussen	w,z,bp,o,l		bw,bv,k
- Jeugdhonk ?	z,k,l	bw,bh,w,bp,o	bv
- Ouderensoos	bh,w,z,bp,o,l	bw	bv,k
- Biljartruimte	bh,w,bp,z,l	o	bw,bv,k
- Ouderen gymnastiek (mvbo)	bh,w,z,bp,o,l		bw,bv,k
- Bibliotheek	w,z,l	bh,bp,o	bw,bv,k
- Wmo loket	w,z,l	bh,bp,o	bw,bv,k
- Fysio/arts/consultatiebureau/servicepunt	z,l	w,bh,bp,o	bw,bv,k
- Steunpunt thuiszorg ?	w,z,o,l	bh,bp	bw,bv,k
- Exposities, museum ?		bh,z,bp,o,l	bw,w,bv,k
- Servicepunt *	w,z,o,l	bh,bp	bw,bv,k
- Internetcafé	bh	w,z,,bpo,l	bw,bv,k
- Bankfiliaal- Flexwerkplekken (coworking ruimtes)	l	bh,z,bp,o	bw,w,bv,k
- Klussendienst en Repaircafé	bh,w,bp	z,o,l	bw,bv,k
- Koffietafels begrafenissen	bh,w,bp,o	z,l	bw,bv,k
- Dorpsactiviteiten als Sinterklaas, Kerstmis, Carnaval, Braderie, kiva-bola	bw,bh,bv,w,c,k,z,bp,o,l		
- Verenigingsjubilea	bw,bh,w,c,k,z,bp,o,l	bv	
- <i>Dagopvang</i>	w		
Mogelijke ruimtes			
- Deelbare grote zaal kleiner dan 400 m ²	bw,bh,c,z,bp,l		w,o
- Deelbare grote zaal 400 m ²	bw,bh,bv,w,z,bp,o,l	c	
- Deelbare grote zaal groter dan 400 m ²	bw,bh,bv,w,bp,o	z,l	c
- Kleine zalen/ruimtes	bw,bh,w,z,k,bp,o,l		bv
- Podium	bw,bh,bv,w,c,bp,o,k		z,l
- Opslagruimte meubilair	bw,bh,w,c,bp,o	z,k,l	bv
- Garderobe	bw,bh,bv,w,c,bp,o,k	z,l	
- Bar	bw,bh,bv,w,bp,o,k	z,l	
- Keuken	bw,bh,bv,w,z,bp,o,l	k	
- Bijkeuken	bw,bh,w,bp	z,k,o,l	bv
- Voorraadruimte (van buiten toegankelijk)	bw,bh,bp,k,o	w,z,l	bv
- Werkkasten	bw,bh,w,z,bp,o,l	k	bv
- Kleedkamers toneel	bw,bh,bp	w,z,o	bv,k,l
- Toiletten	bw,bh,bv,c,z,bp,o,l		
- Invalidentoiletten	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Verwarmings- technische ruimte	bw,bh,w,z,bp,o,l	bv	k
- Ontvangstruimte / entrée	bw,bh,w,z,k,bp,o	l	bv
- Huiskamer / open inloop	bw,bh,w,z,bp,o,l		bv,k

Multifunctionaliteit			
- Nutsaansluitingen	bw,bh,bv,w,c,z,bp,o,l		
- Eén of meerdere telefoonlijnen	bw,bh,w,z,bp,o,l	k	bv
- Eén ingang	bw,bh,w,z,bp,o,l	k	bv
- Logische routing / vluchtplan	bw,bh,bv,w,c,z,bp,o,l	k	
- Sleutelplan	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Gedeelde opslagmogelijkheden	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Geluidsisolatie	bw,bh,bv,w,c,k,bp,o	z,l	
- Gemakkelijk verplaatsbare wanden	bw,bh,bv,w,c,k,bp,o	z,l	
Toegankelijkheid			
- Breedte van deuren	bw,bh,w,z,k,bp,o,l		bv
- Automatische deuren ?	bh,w,bp,o,l	bw,z,k	bv
- Traplift, lift	w,c,z,bp,o,l	bw	bh,bv,k
- Geen drempels	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Invalidentoilet	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Invalidenparkeerplaats	w,c,z,,kbp,o,l	bw,bh	bv
- Ringleiding slechthorenden	bh,w,bp,o	bw,c,z,k,l	bv
Inrichting			
- Stoffering	bh,w,c,bp,o	bw,z,l	bv,k
- Meubilair	bw,bh,bv,w,c,z,bp,o,l		k
- Bar	bw,bh,bv,w,k,bp,o	c,z,l	
- Verlichting	bw,bh,bv,w,c,k,bp,o	z,l	
- Biljart	bh,bp,o,l	bw,w,z,k	bv
- Internetaansluiting	bw,bh,bv,bw,c,z,k,bp,o,l		
- Inbraakbeveiliging	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Kluis	w,bh,bp	bw,c,z,k,o,l	bv
Apparatuur			
- Luchtverversingsinstallatie	bw,bh,w,c,k,bp,o	z,l	bv
- Ontruimingsinstallatie / plan	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Brandmeldinstallatie	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Brandslangen en blussers	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Rookmelders	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Inbraakalarm	bh,w,c,k,bp,o,l	bw,z	bv
- Keukenapparatuur	bw,bh,bv,w,z,bp,o,l	k	
- Schoonmaakmachines	bh,w,bp,o	bw,z,k,l	
- Computer(s)	bh,w,bp,o,l	bw,z	bv,k
- Lichtinstallatie podium	bw,bh,w,c,k,bp,o	z,l	bv
- Geluidsinstallatie zaal en podium	bw,bh,bv,w,c,k,bp,o	z,l	
- Geluidsinstallatie bar	bw,bh,bv,w,bp,k,o	z,l	
- Beamer en scherm	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Televisie	bw,bh,w,z,k,bp,o,l		bv
- Warmtepomp installatie	bh,w,bp,o,k	bw,z,l	bv

Buiten			
- Terras	bp,k	bw,bh,z,o,l	bv
- Parkeerplaatsen	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Fietsenrekken	bw,bh,bv,w,c,z,k,bp,o,l		
- Bestrating	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Beplanting	bh,w,z,k,bp,o	bw,l	bv
- Afscheiding	w,bp,k	bw,bh,z,o,l	bv
- Straatmeubilair	bh,w,bp	bw,z,k,l	bv,o
- Buitenverlichting	bw,bh,w,c,z,k,bp,o,l		bv
- Afvalcontainers	bw,bh,bv,w,z,k,o,l		bp
- Bewegwijzering in wijk	bh,w,c,z,bp,o,l	bw,k	bv
- Zonnepanelen en omvormer	bh,w,bp,o	bw,z,k,l	bv
- Elektrische laadpaal voor auto / e-bikes	bh,w,bp	bw,z,k,o,l	bv

De situatie van het DonBosco huis.

Het 'huis' werd in 1932 gebouwd als noodkerk. Na realisatie van de Sint Odakerk kreeg het de bestemming als patronaatsgebouw waar jeugdactiviteiten en koffietafels gehouden werden.

Vervolgens werd het tot voor kort de tweede 'hoeëskamer' van Bosseve.

De heer Lemmens is ná koop tot de conclusie gekomen dat de i.e.i. geraamde minimale reparatiekosten van 8 ton, voor hem geen haalbare kaart was en heeft het pand weer verkocht aan Lammers RE. Zij willen het afbreken en er 20 appartementen voor in de plaats realiseren. Echter voor de daarbij gewenste parkeerplaatsen lijkt het perceel te klein daarom is er overleg met het kerkbestuur over de verkoop/aankoop van een strook van het kerkplein.

Lammers RE heeft de intentie uitgesproken om in het complex een maatschappelijke ruimte te realiseren. Het perceel heeft nu een oppervlakte van 742 m².

Dit zou bij éénlaags bebouwing leiden tot $742 \text{ m}^2 / 20 = 37,1 \text{ m}^2$ per appartement. (norm vloeroppervlak appartement = 70 m²). Dit leidt dus onvermijdelijk tot twee of méér bouwlagen.

De conclusies die men uit bovenstaande kan trekken is dat het DonBosco huis, zeker gezien de bouwkundige staat, ofwel, gesloopt gaat worden of door Lammers RE weer doorverkocht gaat worden waardoor deze volgende partij met het probleem komt te zitten.

Algemene voorkeur van alle verenigingen en bewoners voor een buurthuis is, centraal in de wijk waarbij de voorkeur voor het DonBoschuis is en blijft. Of dit financieel realistisch en haalbaar is blijft ongewis.

Echter de vraag van alle verenigingen is hoe groot wordt dan die beoogde maatschappelijke ruimte.

Als de bovengenoemde wens van minimaal 400m² gehonoreerd wordt komt men voor de 'Don-Bosco Veste' meteen al tot, ongekend op Bosseve, drie bouwlagen. Daarbij zal dit ongetwijfeld leiden tot klachten van de toekomstige bewoners wegens geluidsoverlast bij grotere evenementen. Of het daarbij architectonisch ook ingepast kan worden in de omgeving (kerk) is ook een punt van aandacht.

De parochie vreest voor een ontsierende 'blokkendoos' vlak naast de Kerk en verwacht ook klachten van de nieuwe bewoners vanwege het 'gebimbam' van de kerkklokken.

De wijkraad is ook groot voorstander van 'centraal in de wijk'. Het koppelen aan het nieuwe IKC heeft ook niet meer hun voorkeur daar enerzijds de niet centrale ligging en het beheer (avonden) tot problematiek kan leiden. Anderzijds kan de afstand van de Floralaan naar een buurthuis binnen het IKC voor ouderen tot een obstakel leiden.

Tot slot een voorzichtige raming van het financiële plaatje. Laten we als rekenvoorbeeld de huurprijs van een appartement op €1000,- p/m stellen dan zal een beoogde zaal in de 'DonBosco-Veste' aan 'huur' ongeveer €6000,- p/m moeten gaan opbrengen. Bij een gezonde exploitatie komt men dan al snel op een omzet van zo'n €18000,- p/m. Dit kan geen enkele vereniging, ook niet met een gezamenlijk bezettingsplan, ophoesten.

Zelfs niet als de gemeente met €35000,- p/j subsidie over de brug zou komen.

De OSB is van mening dat we Lammers RE hun ding moeten laten doen zónder zaal, onder de voorwaarde dat zij participeren in de bouw van een nieuw buurthuis centraal in de wijk, b.v. op het Vrakkerplein, in stijl van de te bouwen appartementen en de kerk. Dit pakt volgens ons op termijn voor de gemeenschap stukken goedkoper uit. Elke andere keuze dan deze of de 'Don-Bosco Veste' zal leiden tot een verdere teloorgang van het verenigingsleven op Boshoven, met alle gevolgen van dien.

Bezetting buurthuis (juli 2024):

Weekoverzicht bezetting Buurthuis Boshoven							
Weekdag	Activiteit	Aantallen bezoekers					
		Voormiddag		Namiddag		Avond	
		Hoeëskamer	Grote zaal	Hoeëskamer	Grote zaal	Hoeëskamer	Grote zaal
Maandag	Koersbal				12		
	Cursus valpreventie		15				
Dinsdag	Soos OSB				40		
	Open inloop			15			
	Hermenij de kompeni-j						10
	Darten					10	
Woensdag	Open inloop			15			
	Wijkraad					6	
	Rick						20
Donderdag	Dagopvang			25			
	Jeugd en gezin				20		
	Rick						25
Vrijdag	Open inloop			15			
	Mike the Bike						30
Zaterdag	Rijbewijskeuring		10				
Totaal	268	0	25	70	72	16	85