

## Een locatie voor PakhuisB.

Wij zijn begonnen zonder locatie en inmiddels hebben wij tijdelijk al Pop-Up een winkel op de Markendaalseweg betrokken. Kunnen hier in principe tot september terecht, maar zullen echter moeten vertrekken, zodra er een huurder komt. Dat dit niet ondenkbeeldig is, blijkt wel uit het feit dat de panden links en rechts van dit pand, sinds wij er zitten, inmiddels een huurder hebben gevonden.

Op korte termijn hopen wij naar een locatie te kunnen waar wij langer kunnen blijven zitten en bij voorkeur is het ook direct de definitieve locatie. Op de Pop-Up locatie hebben wij nu circa 250 m2 tot onze beschikking en daardoor kunnen wij nu alvast kleine bijeenkomsten houden. Echter zouden wij graag op korte termijn naar een locatie gaan waar wij circa 2.000 m2 tot onze beschikking hebben. Waar de grens ligt waar wij qua omvang naar toe groeien, ligt aan de ontwikkeling van PakhuisB, de partijen die zich bij ons willen voegen en wat er op de uiteindelijke locatie mogelijk is en mag.

Een van de belangrijke functies (naast o.a. programmeren van bijeenkomsten) die de locatie voor het pakhuis heeft, is die van ontmoetings- en verbindingsplek. De functie van ontmoetings- en verbindingsplek vraagt om een vaste, herkenbare locatie. De functie van programmeren (met grote, kleine bijeenkomsten, workshops, festivals) vraagt om locaties met soms wisselende eisen en omvang.

Daarom gaan we op zoek naar een vaste plek voor Pakhuis B, waar in ieder geval de basis functies kunnen worden ondergebracht: werkplekken, ruimtes voor overleg/presentaties/bijeenkomsten, horeca. Als er ruimte is voor grote bijeenkomsten is dat prettig en anders is daar ook samenwerking met andere locaties in de stad mogelijk.

Deze en hopelijk andere functies hopen wij zodanig in te vullen dat wij de locatie zelfstandig kunnen exploiteren en daarmee deze ook kunnen inzetten voor onze maatschappelijke programmering. Wij streven naar een exploitatie met winst, zodat de commerciële exploitatie ook kan bijdragen aan het maatschappelijke deel van PakhuisB.

### Welke eigenschappen heeft de locatie.

Wat voor soort plek moet het dan zijn? Welke uitstraling krijgt Pakhuis B? Als we kijken naar de verschillende brainstormen die inmiddels zijn gehouden dan zien we het volgende beeld:

- het gaat om vernieuwing, transitie, afwijken van de traditionele institutionele aanpak.
- betrekken van initiatieven van onderop, de burger centraal
- een plek met rafels (niet gelikt), waar veel kan en mag, centraal in de stad

De locatie heeft bij voorkeur de volgende 7 eigenschappen:

1. Gebouw(en) en terrein.
2. Gebouw dat diverse mogelijke functies in het Pakhuis kan faciliteren: bijeenkomsten, werkplekken, vergaderingen, brainstorm, congres, horeca etcetera.
3. Locatie waar bij voorkeur ook wonen mogelijk is.
4. Resultierend in een locatie / gebouw, waar 24/7 activiteit is; wonen, werken, ontspanning, leisure, onderwijs, etcetera.
5. Een gebouw dat uitstraling heeft, monumentaal of industrieel complex.
6. Locatie in of nabij het centrum en Station
7. Locatie dichtbij de overige 3 O's, Onderwijs, Overheid en Ondernemers.

Wij sluiten ons graag aan bij de Amerikaanse stadssocioloog Jane Jacobs, die zei:

**“Oude ideeën kunnen soms nieuwe gebouwen gebruiken, nieuwe ideeën hebben oude gebouwen nodig”.**

In het land zijn er al vele mooie voorbeelden van gebouwen en gebieden waar men de sfeer en invulling heeft gevonden die wij ook bij PakuisB graag willen toepassen.

Succesvolle herbestemming straalt uit naar de omgeving, als aantrekkelijke leef- en vestigingsplaats. Zo genereert herbestemming van lege panden eerst culturele en maatschappelijke waarde, dan ruimtelijke en architectonische kwaliteit en tenslotte leidt transformatie door de creatieve industrie tot stedenbouwkundige, economische en financiële waardevermeerdering van het gebied.

Denk bij voorbeelden aan; de RDM Campus in Rotterdam, DRU-fabriek in Uift, Caballero Fabriek in Den Haag, Zaanse Chocoladefabriek en HEMbrug in Zaandam, Westergasfabriek, NSDM-fabriek en De Hallen in Amsterdam, CMill in Heerlen, Coehoorn Centraal Arnhem, De Nieuwe Stad in Amersfoort, Stadswerven Dordrecht (Energiehuis en Villa Augustus), Hart van Zuid en Hazemeijercomplex in Hengelo, ECI Cultuurfabriek in Roermond, Sphinxkwartier in Maastricht, Honigcomplex in Nijmegen, De Blokhuispoort in Leeuwarden, VechtclubXL in Utrecht en er komen er steeds meer bij.

Maar ook in Brabant zijn er al diverse van deze mooie plaatsen gerealiseerd; Strijp S in Eindhoven, Gruyterfabriek, Verkadefabriek en Tramkade in 's-Hertogenbosch, Textielmuseum en NS-werkplaats in Tilburg, De Cacaofabriek in Helmond, BergOsscomplex in Oss, KVL complex Oisterwijk en CHV Noordkade in Veghel.

In Breda zijn er nog niet echt locaties, waar creativiteit, ontspanning, werken, cultuur, etcetera bij elkaar komen. Er zijn wel gebouwen die kenmerken hebben, maar vaak hebben die maar één functie en/of gaat het om een tijdelijke locatie. Voorbeelden is de Belcrum, met Podium Bloos, Electron, Stek en Belcrum Beach, echter gaat het daar om panden die niet zullen blijven staan en locaties die nog nieuwe invulling gaan krijgen. Voor creatieve/technologische werkplekken is er de Triple O Campus met o.a. het AV-Huis en Blushuis. Het Grand Theatre en recent het Nassau Hotel zijn natuurlijk mooie voorbeelden van monumentale panden met een nieuwe invulling, maar dit is een enkele functie.

Vanuit dit beeld is gezocht naar locaties die in aanmerking komen en die ook (op kort of langere tijd) mogelijk beschikbaar komen of al zijn. Zoals aangegeven, gaat de voorkeur uit naar een definitieve locatie en een locatie waar wij kunnen groeien met onze invulling. Omdat dit wellicht niet mogelijk is, kan het ook zijn dat er eerste nog een tijdelijke locatie komt voor enkele maanden of jaren.

Potentiële locaties die bekeken zijn:

#### 1. **De Koepel.**

De oude gevangenis, nu in gebruik als opvanglocatie voor vluchtelingen, maar de zoektocht naar een nieuwe functie is gestart. Gezien de omvang van de locatie zal hier sprake zijn van een combinatie van functies. Deel van de gebouwen staat nu al leeg en vanaf oktober staat het helemaal leeg, waarbij verkoop nog wel wat tijd in beslag zal nemen.

Deze gebouwen / terrein voldoet aan alle 7 eigenschappen die wij graag zouden zien in een locatie. Mooie historische gebouwen met een rauw randje en beeldbepalend voor Breda. Verschillende type gebouwen met een ruim terrein er omheen waar alle diverse functies een plaats kunnen vinden. Daarnaast ligt het in het centrum en op korte loopafstand van het station, de onderwijsinstellingen en het stadskantoor. Het proces om te komen tot koop of huur zal bij deze locatie nog een behoorlijke tijd in beslag nemen. Omdat het al wel op korte termijn leeg komt te staan, zou tijdelijke invulling (in de vorm van leegstandsbeheer) een goede mogelijkheid kunnen zijn.

#### 2. **Klavers Janssen / Electron / Backer & Rueb Hallen.**

Klavers Jansen is een voormalig conservenfabriek voor groente en fruit, gesloten in 2002 en gelegen aan de industriekade tegenover Electron. Electron, ooit onderdeel van de machinefabriek Backer & Rueb. Nu in gebruik als ontmoetingsplaats waar makers, opleidingen, culturele instellingen en het publiek met elkaar in aanraking komen en de actuele ontwikkelingen op het gebied van vormgeving en beeldende kunst.

Backer & Rueb hallen zijn de laatste oude fabriekshallen in Breda, die al bijna gesloopt waren.

Deze gebouwen / terrein voldoen ook redelijk aan de 7 eigenschappen. Er zijn meerdere gebouwen met een industriële uitstraling, waar op zich ook de diverse functies in kunnen. Echter zijn niet alle panden

beschikbaar en zullen de meeste panden op korte of lange termijn gesloopt worden omdat ze te slecht zijn en het gebied een andere invulling zal krijgen. Qua locatie ligt het wel dichtbij het station, maar niet in het centrum en ook op enige afstand van de onderwijsinstellingen en overheid. Waarschijnlijk is er wel een pand of enkele panden op korte termijn beschikbaar en dan zou het ook als tijdelijke locatie kunnen dienen.

**3. KPN-gebouw / Achter de Lange Stallen.**

Ook dit gebied voldoet redelijk aan de gewenste eigenschappen. Historische gebouwen met een rauw randje en kenmerkend voor Breda. Verschillende type gebouwen met op zich een ruim terrein erbij waar alle diverse functies een plaats kunnen vinden. Echter is dit terrein nu in gebruik als parkeerterrein en zal deze functie opheffen niet aan de orde zijn. Wel zou je kunnen nadenken over het overdekken van het parkeerterrein, zodat je op het dak verschillende functies kan maken. Het KPN gebouw zelf is behoorlijk gesloten en nodigt daardoor minder uit, maar bekeken moet worden hoe dit aan te passen.

Qua ligging is het in het centrum en redelijk nabij de onderwijsinstellingen en het stadskantoor, de loopafstand naar het station is wat verder.

Het proces om te komen tot koop of huur zal bij deze locatie zal waarschijnlijk nog enige tijd in beslag nemen. Er warden grote plannen voor deze locatie, maar die gaan niet door. De vraag is wat de diverse eigenaren nu gaan doen. Wellicht zijn er voorlopig wel tijdelijke mogelijkheden op deze locatie.

**4. Transformatorhuis.**

Op de hoek van de Etnastraat en de Markkade, aan de voet van de nieuwe brug. Het pand is in eigendom van Enexis en er wordt gezocht naar een nieuwe bestemming.

Als wij kijken naar de gewenste eigenschappen, dan voldoet het aan de rauwe uitstraling die wij zoeken, het is echter maar één gebouw en er zit beperkt terrein omheen. Qua locatie ligt het redelijk in de buurt van het station, nabij het centrum en wat meer op afstand van onderwijs en overheid. De toekomst van deze locatie is nog onbekend en ook het gebied er omheen gaat de komende jaren nog veranderen. Het zou in ieder geval als voorlopige locatie bekeken kunnen worden en afhankelijk van de ontwikkelingen liggen er wellicht permanente mogelijkheden.

Naast bovenstaande panden zijn er nog veel andere locaties die in een verdere verkenning aan de orde kunnen komen. Denk daarbij aan Faam, Zuidelijk gebied op Seeligterrein, Nibbit fabriek, Klooster aan Jan Ingen Houszplein (waar nu Rooi Pannen nog in zit), huidige locatie Rechtbank / belastingkantoor, Klokkenberg, Hero, NHTV Archimedeslaan, de Bibliotheek, Bredaas Museum, Kantoor naast stadskantoor waar UWV/NHTV nu tijdelijk zitten, etcetera.