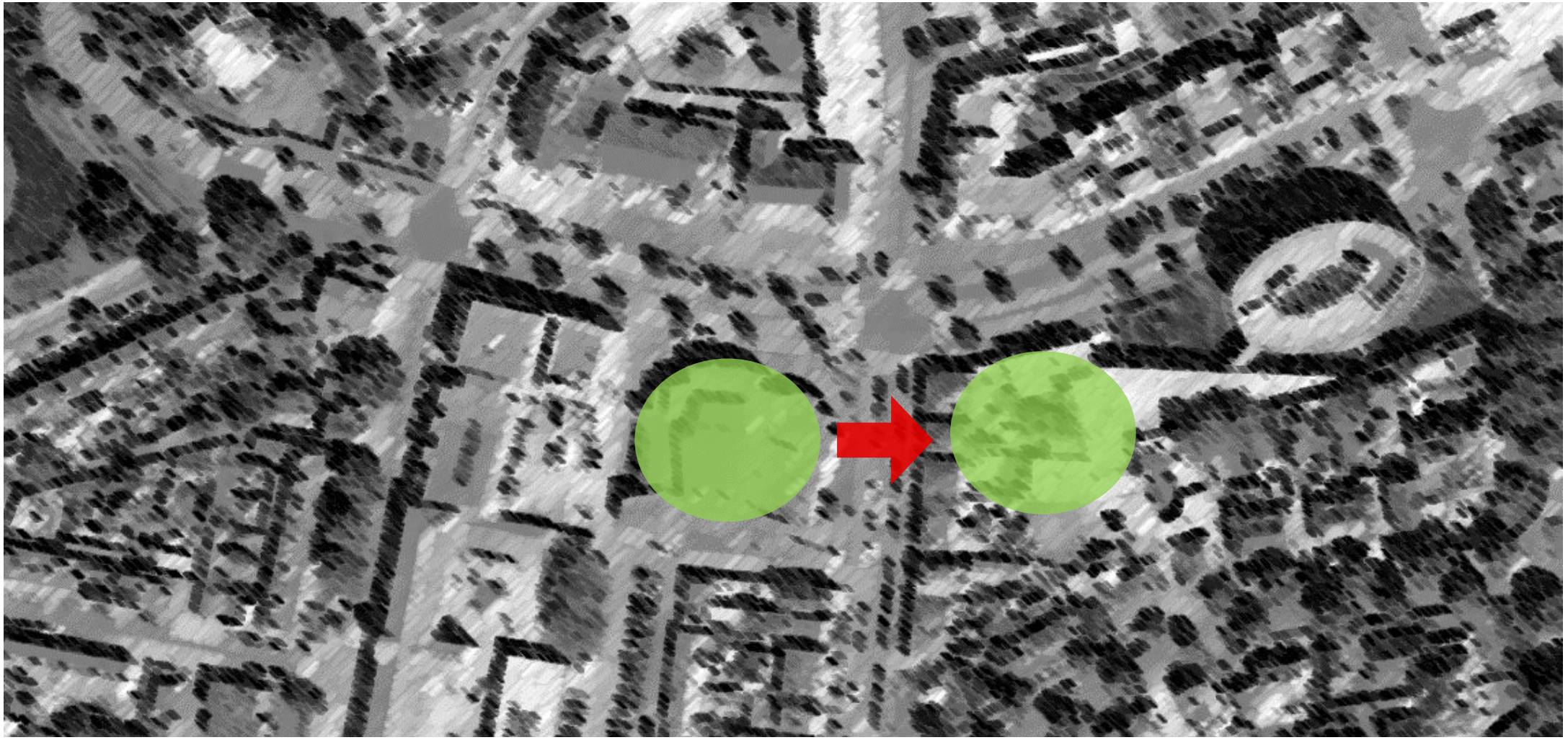


EEN NIEUW ONDERKOMEN VOOR DE SPEELDOOS ?

PRESENTATIE AAN HET COLLEGE B&W GEMEENTE VUGHT

08-11-2022

VERTROUWELIJK

OPBOUW PRESENTATIE AAN HET COLLEGE

1. Introductie & uitgangspunten
2. In het kort de opzet van de business-case door Bert Kaasjager Architectenbureau De Twee Snoeken
3. Randvoorwaarden
4. Toelichten variantenstudie Speeldoos
5. Toelichten opzet woningbouw
6. Sfeerbeelden
7. Het Investeringsoverzicht voor de nieuwe Speeldoos
8. Tot slot: In gesprek met elkaar.

VERTROUWELIJK

INTRODUCTIE

Uitgangspunten

- Statuten De Speeldoos
- Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Vught & De Speeldoos
- Synarchis rapport
- Maatschappelijke win/win

INTRODUCTIE

Statuten De Speeldoos

- bevorderen van culturele, sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten

  door

- de exploitatie en het beheer van een centrum voor culturele, sociaal-culturele en maatschappelijke activiteiten

Samenwerkingsovereenkomst

- Nieuwbouw: huidige locatie
- Business Case: sluitende exploitatie, inbreng waarde

Synarchis rapport

- Huisvesting ca. 25 (amateur-)organisaties, geen splitsing van b.v. muziekschool
- Meerdere scenario's onderzocht, nieuwbouw huidige locatie niet haalbaar

Maatschappelijke win/win

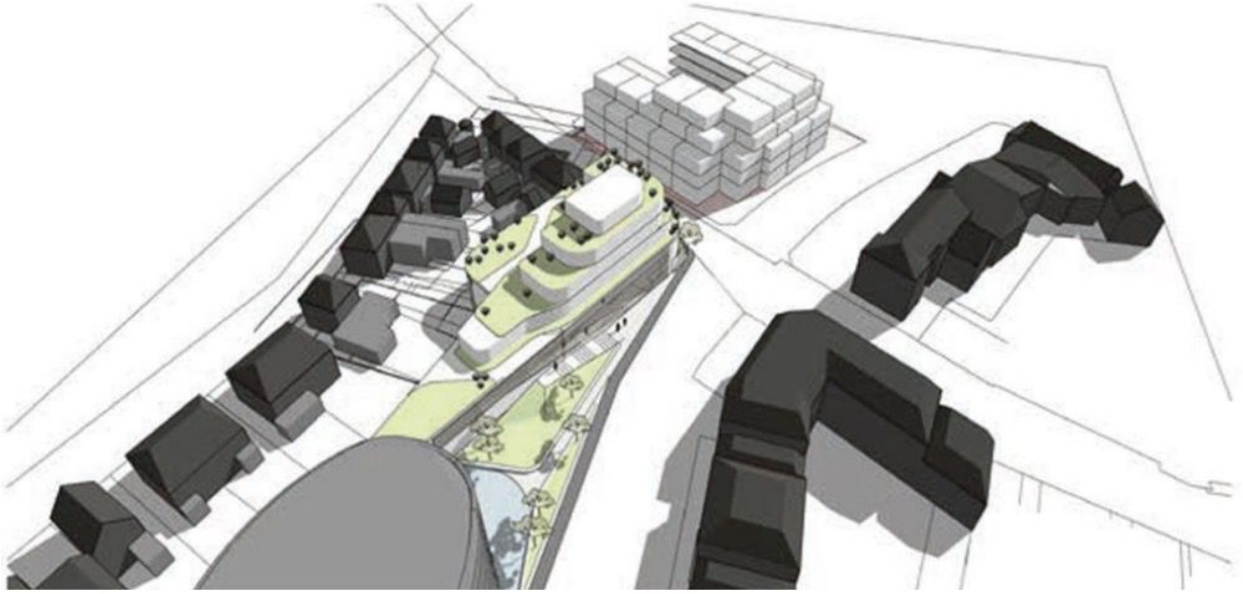
- Sociaal Cultureel Centrum
- Woonvoorzieningen & uitstraling

INTRODUCTIE

Principe verzoek van 22 juni 2021
'Een nieuw onderkomen voor de Speeldoos'

- Nieuwbouw cultureel centrum naast het gemeentekantoor geeft eenheid in het straatbeeld
- Een sociaal cultureel centrum naast het gemeentekantoor →
- Vindbaar, herkenbaar, en flexibel naar de toekomst
- In toekomst kans op synergie en samenwerking

HET KLAVERBLAD



'oorstudie van architectenbureau 'De Twee Snoeken', waarin het nieuwe SCC wordt gerealiseerd op het terrein van Venvulas, dat ligt tussen het gemeentekantoor en de huidige Speeldoos

Businesscase nieuwbouw 'de Speeldoos'

5 januari 2022 Algemeen

> *Vught gaat mogelijkheden locatie Venvulas onderzoeken*

IN HET KORT

DE AANLEIDING:

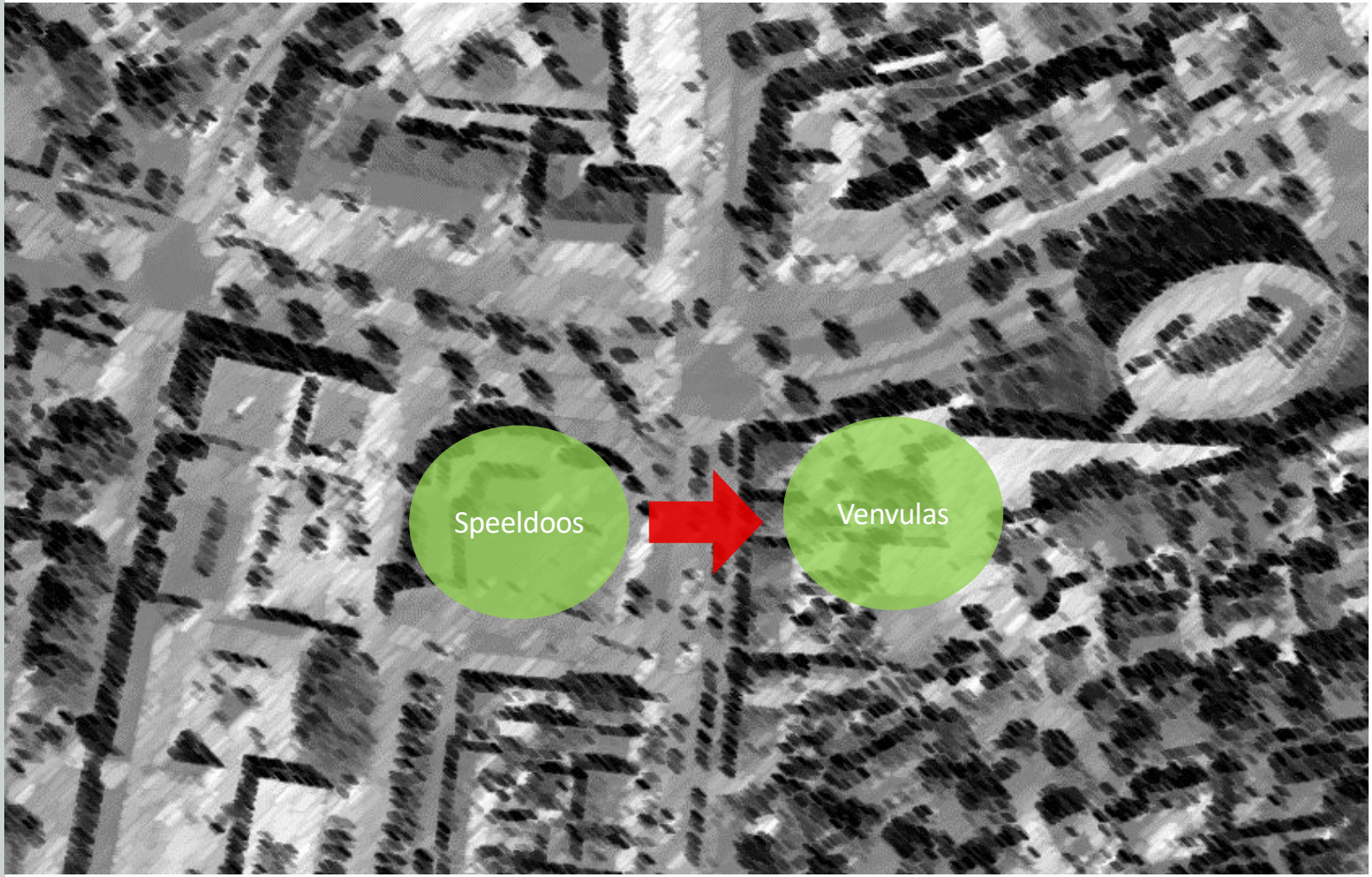
Bestaande woningbouwplannen op locatie Venvulas

Uitruil mogelijk met locatie de speeldoos

Kans om het cultureel centrum en het gemeentekantoor naast elkaar te plaatsen.

Medewerking voor woningbouw op locatie van de huidige speeldoos →

In return een betaalbaar nieuw sociaal cultureel centrum



RANDVOORWAARDEN

- Programma van eisen Nieuwbouw Speeldoos volgens Synarchis
- Concept kaders ontwikkeling locatie Venvulas en Speeldoos.
- De Woonvisie van de gemeente Vught



STUDIE NIEUWBOUW SPEELDOOS OP LOCATIE VENVULAS TERREIN

OP BASIS VAN RANDVOORWAARDEN

VERTROUWELIJK

STUDIE SPEELDOOS

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE
+
BEWONERS BRIEF

- Bouwhoogte Secretaris van Rooijstraat max 12 mtr
- Bouwvlak zijde Leeuwensteinlaan en Vliertstraat max 4 meter
- Tweede bouwlaag maximaal 8 meter met 5 meter afstand tot perceelsgrenzen
- Accent op de hoek maximaal 15 meter



VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
UITGESCHREVEN PROGRAMMA

VERTROUWELIJK

OPTIMALISATIE
PROGRAMMA VAN EISEN

PvE Synarchis = 2.451 m2 BVO

Optimalisatie Speeldoos:
- **Centrale hal**
- **Kantoor personeel**
- **Zaal + podium en backstage**

PvE Speeldoos = 2.283 m2

Minder m2: 168 m2

PVE Speeldoos

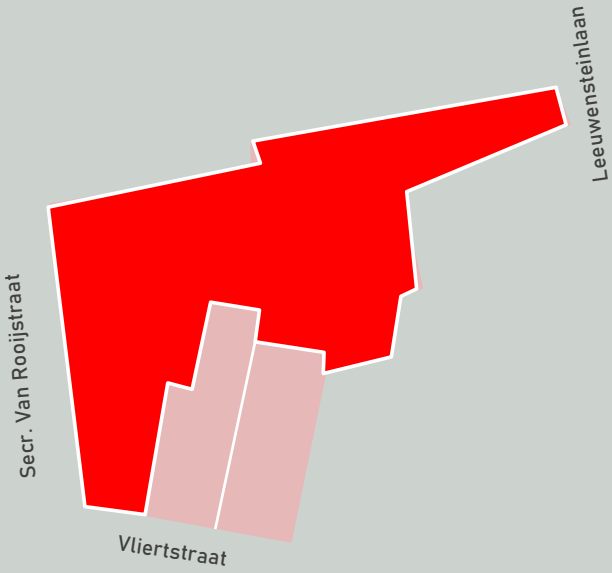
	aantal	per R	Opp
Algemeen en facilitair			
Tochtportaal	1	10	10
Centrale hal, receptie, kaartverkooop	1	55	55
Garderobe (in vergaderzaal)	0	100	-
Toilet mindervalide	1	6	6
Toiletgroep	2	15	30
Werkkast	1	10	10
Foyer			
Foyer	1	200	200
Vergaderzalen (koppelen aan foyer)	2	50	100
Vergaderzalen	2	30	60
Bar	1	20	20
Keuken	1	30	30
Magazijn	1	30	30
Containerruimte	1	15	15
Kantoor Personeel (combi receptie)	0	30	-
Berging meubilair ed	1	50	50
Multifuncionele zaal			
zaal incl schuif tribune 250 p	1	150	150
vlakke podium vloer	1	100	100
projectie en regiecabine	1	15	15
backstage / omloop	1	60	60
kleedkamer	2	15	30
opslag	1	80	80
grid-trekw anden / machine ruimte	1	50	50
Muziekschool			
oefenruimte groot	3	40	120
oefenruimte klein	6	20	120
oefenruimte klein (koppelbaar)	4	20	80
Dans			
Danszalen	3	100	300
Lokale radio			
Wachtruimte in foyer	0	15	-
Radiostudio met tv opname	1	20	20
radiostudio klein	1	10	10
Techniek (niet limitatief)			200
Subtotaal NVO			1.951
Oppervlakte verkeersruimte	8%		156
Oppervlakte ontwerpverlies	4%		78
Oppervlakte constructie	5%		98
totaal BVO			**2.283**

PvE Synarchis

Tochtportaal	1	10	10
Centrale hal, receptie, kaartverkoop	1	40	40
Garderobe (in vergaderzaal)	0	100	0
Toilet mindervaliden	1	6	6
Toiletgroep	2	15	30
Werkkast	1	10	10
Foyer			
Foyer	1	200	200
Vergaderzalen (koppelen aan Foyer d.m.v. panelenwanden	4	50	200
Bar	1	20	20
Keuken	1	30	30
Magazijn	1	30	30
Containerruimte	1	15	15
Kantoorruimte personeel	1	30	30
Berging meubilair e.d.	1	50	50
Multifunctionele zaal			
Vlakke vloerzaal inclusief inschuifbare tribune 250p	1	300	300
Projectie- en regiecabine	1	15	15
Backstage / omloop	1	100	100
Kleedkamers	2	15	30
Opslag	1	100	100
Grid- trekwanden / machineruimte	1	50	50
Muziekschool			
Oefenruimten groot (bands , slagwerkgroepen, enz.)	3	40	120
Oefenruimten klein	10	25	250
Dans			
Danszalen	3	100	300
Lokale radio			
Wachtruimte in foyer	0	15	0
Radiostudio met tv opname	1	20	20
Radiostudio klein	1	10	10
Techniek (niet limitatief)			**200**
Subtotaal NVO			**2166**
Oppervlak verkeersruimte	8%		175
Oppervlak ontwerpverlies	2%		3
Oppervlak constructie	5%		108
Totaal BVO			**2451**

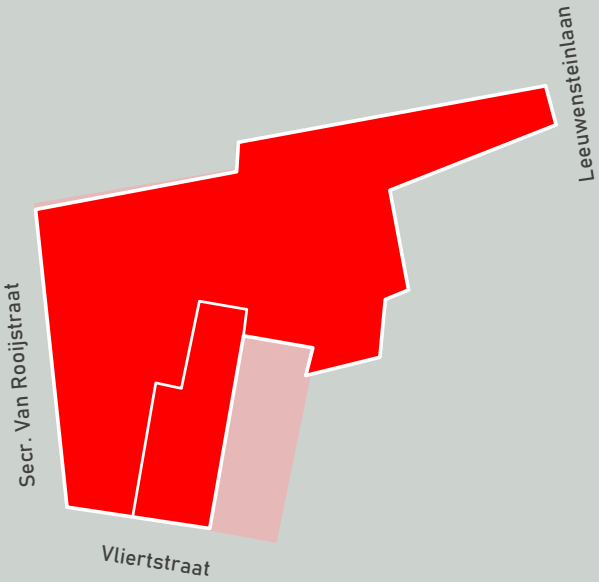
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



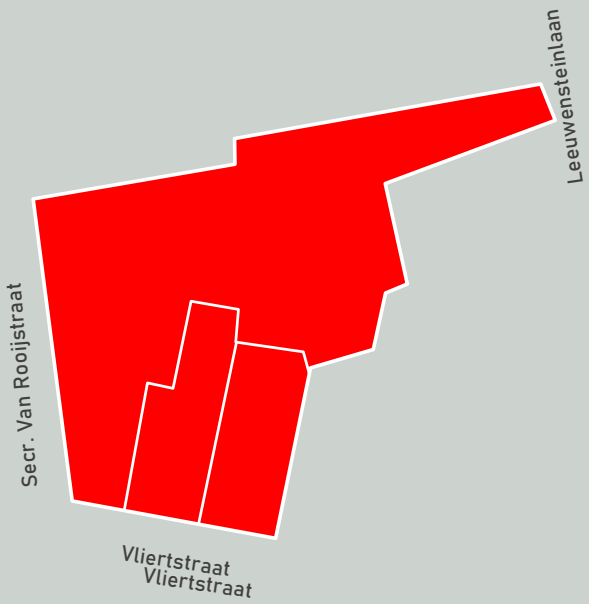
SCENARIO 1

- **Secr. Van Rooijstr. 11**



SCENARIO 2

- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**



SCENARIO 3

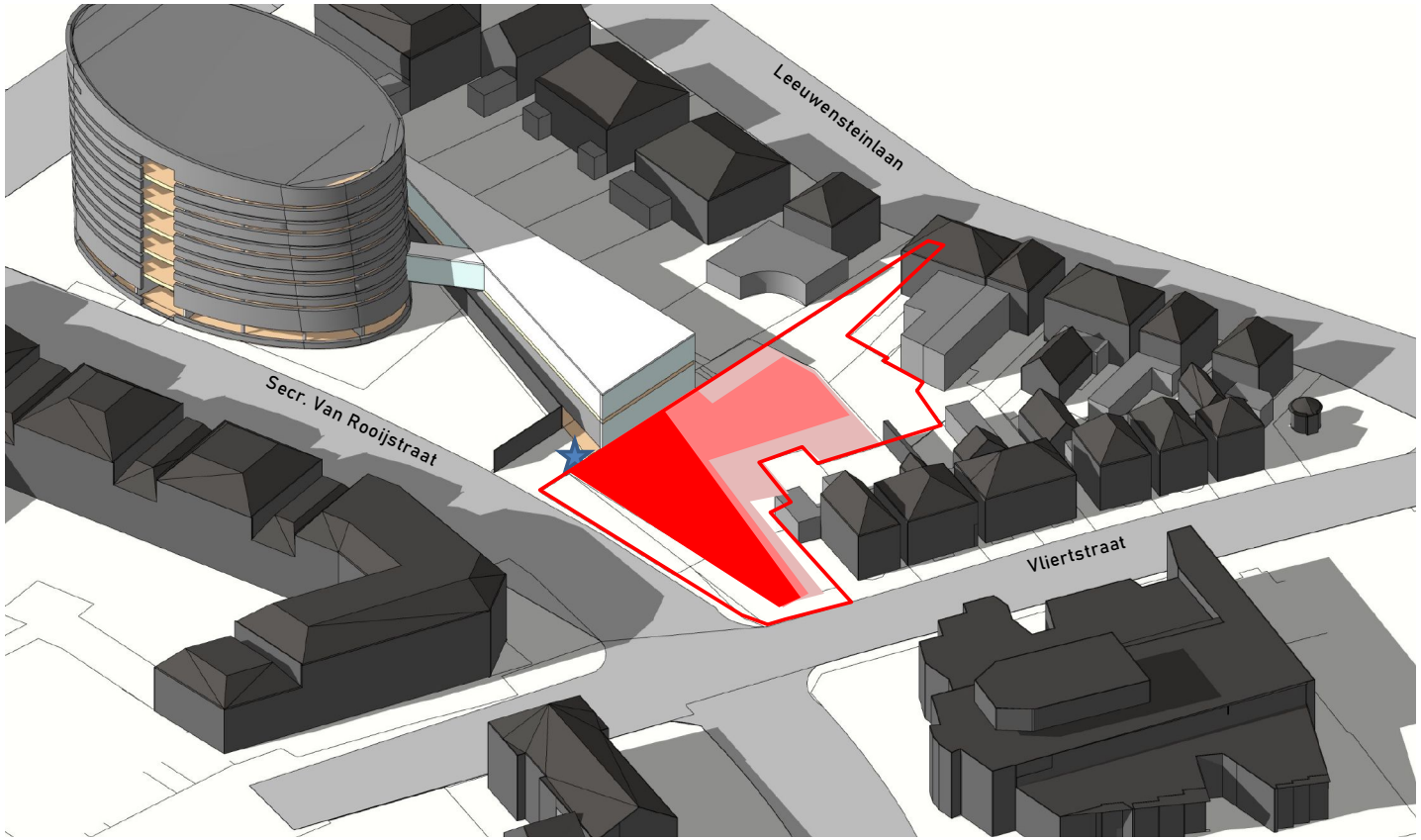
- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**
- **Vliertstraat 27**

VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
UITGETEKEND PROGRAMMA

SCENARIO 1

HET KLEINSTE KAVEL
ALLES WAT NU IN BEZIT IS

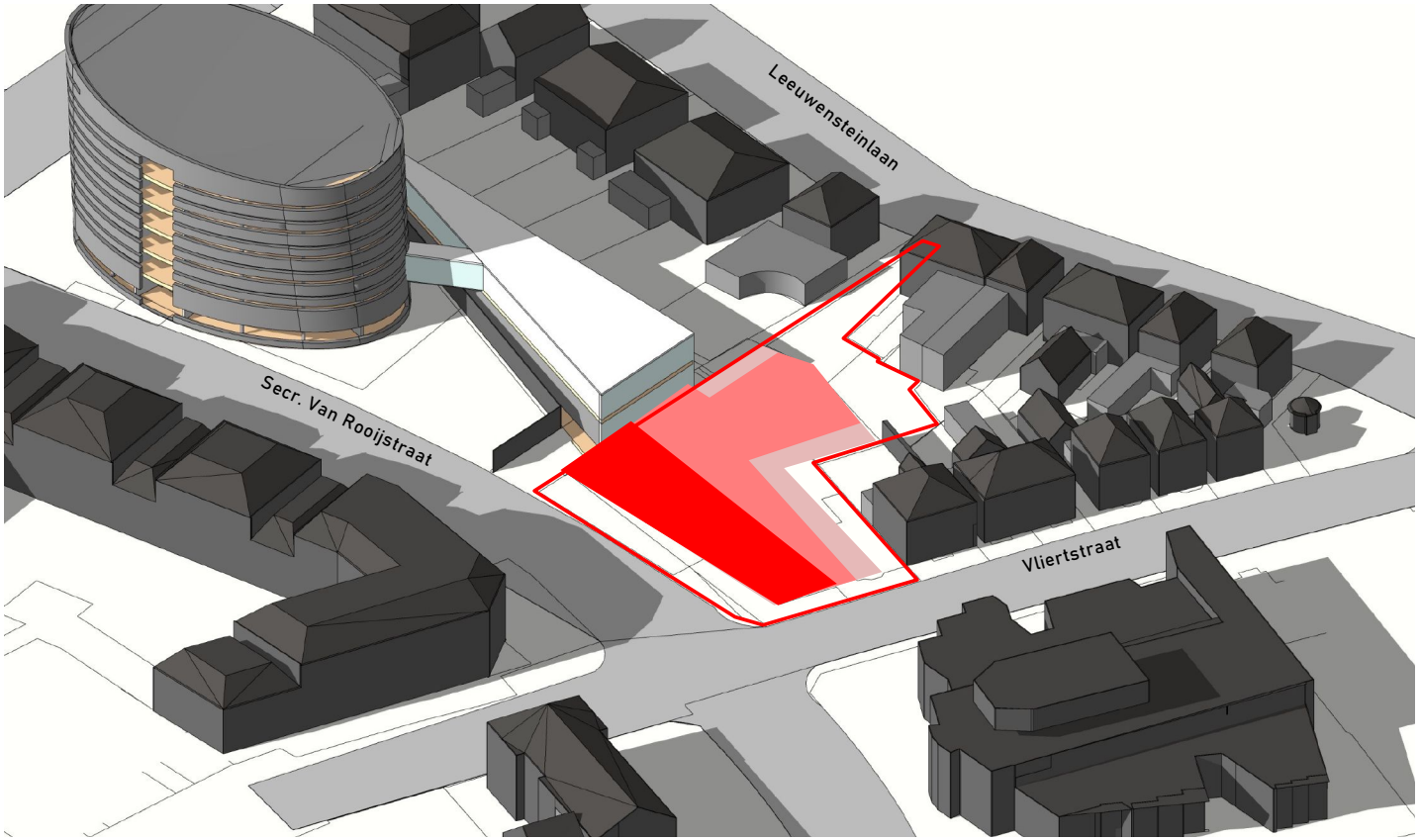


Bouwhoogte max 4m
Bouwhoogte max 8m
Bouwhoogte max 12m

ONDERZOEK
UITGETEKEND PROGRAMMA

SCENARIO 2

MIDDEL GROOT KAVEL
INCLUSIEF VAN
VLIERTSTRAAT 25



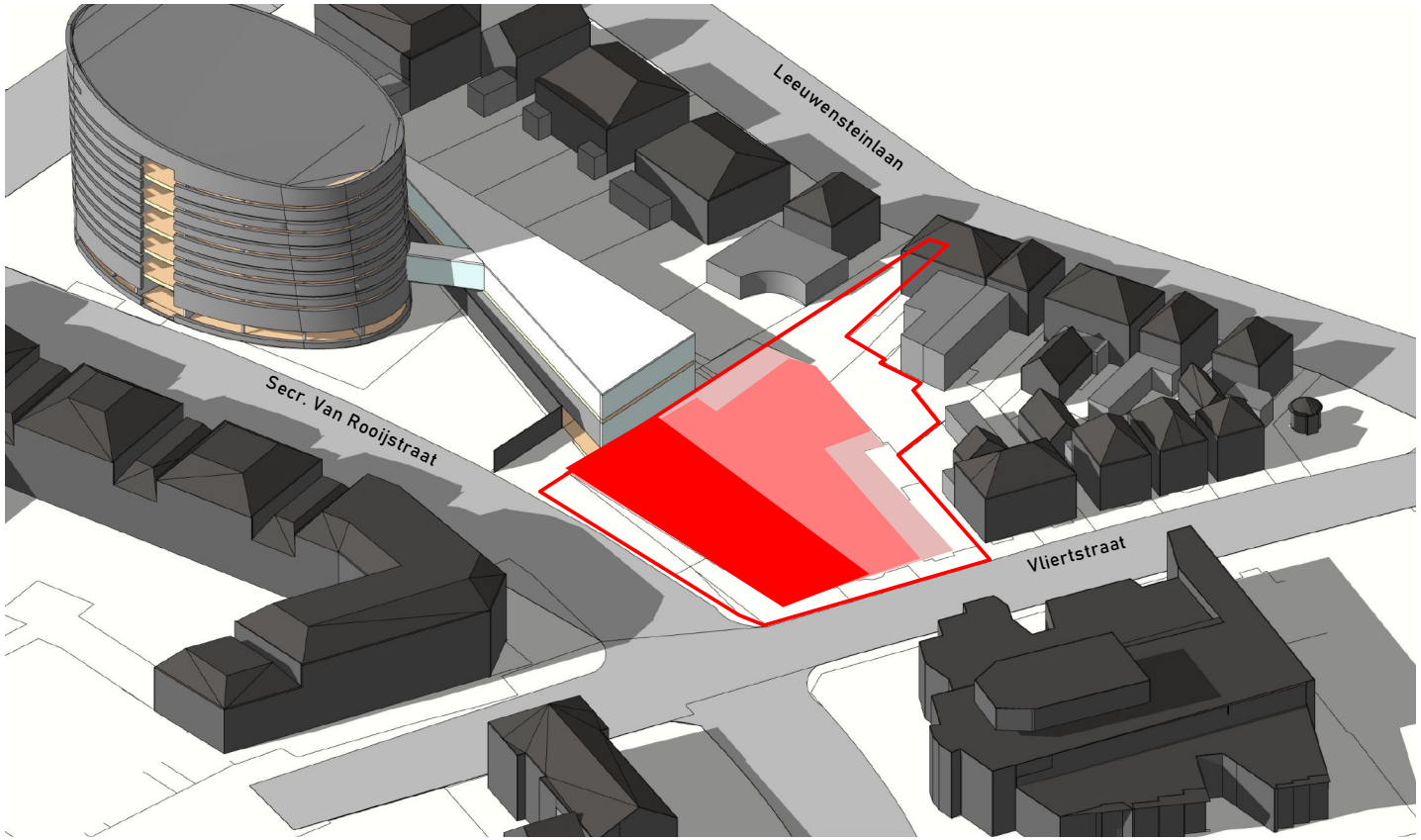
Bouwhoogte max 4m
Bouwhoogte max 8m
Bouwhoogte max 12m

3 VARIANTEN

GEBASEERD OP VERSCHILLENDE KAVELAFMETINGEN

SCENARIO 3

MAXIMALE KAVEL
INCLUSIEF 2 WONINGEN
VAN VLIERTSTRAAT

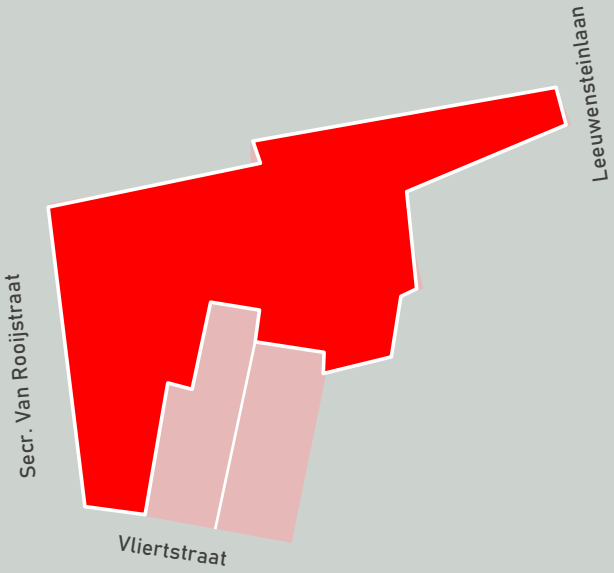


Bouwhoogte max 4m

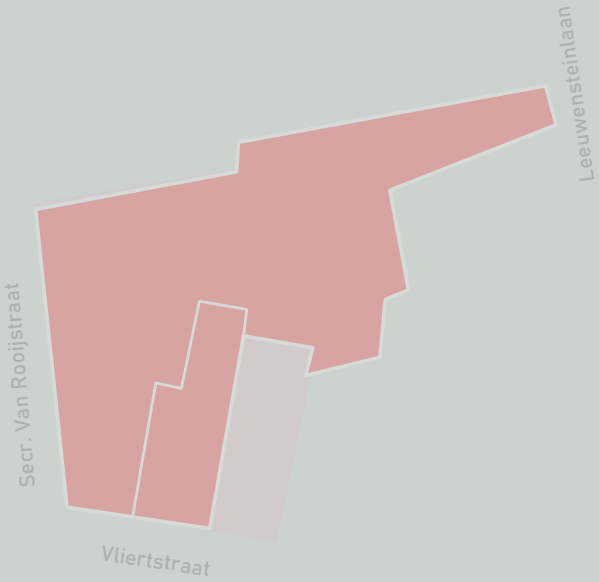
Bouwhoogte max 8m

Bouwhoogte max 12m

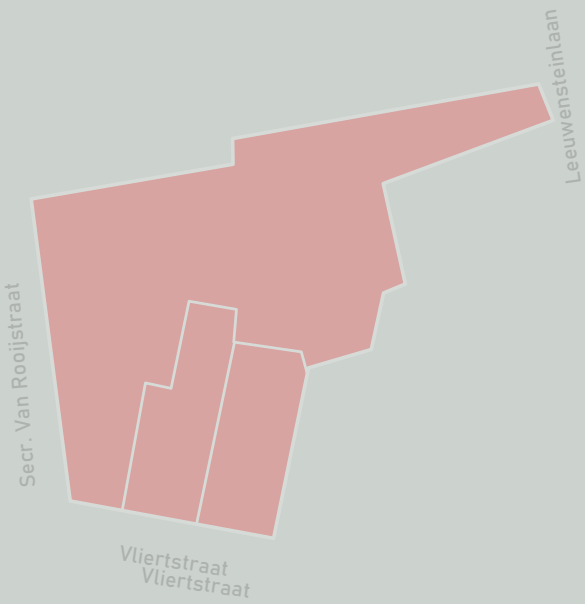
SCENARIO ONDERZOEK
3 KAVELGROOTTES



SCENARIO 1
- **Secr. Van Rooijstr. 11**



SCENARIO 2
- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**



SCENARIO 3
- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**
- **Vliertstraat 27**

VERTROUWELIJK

ONDERZOEK

Scenario 1

De Speeldoos in 4 bouwlagen inclusief kelder

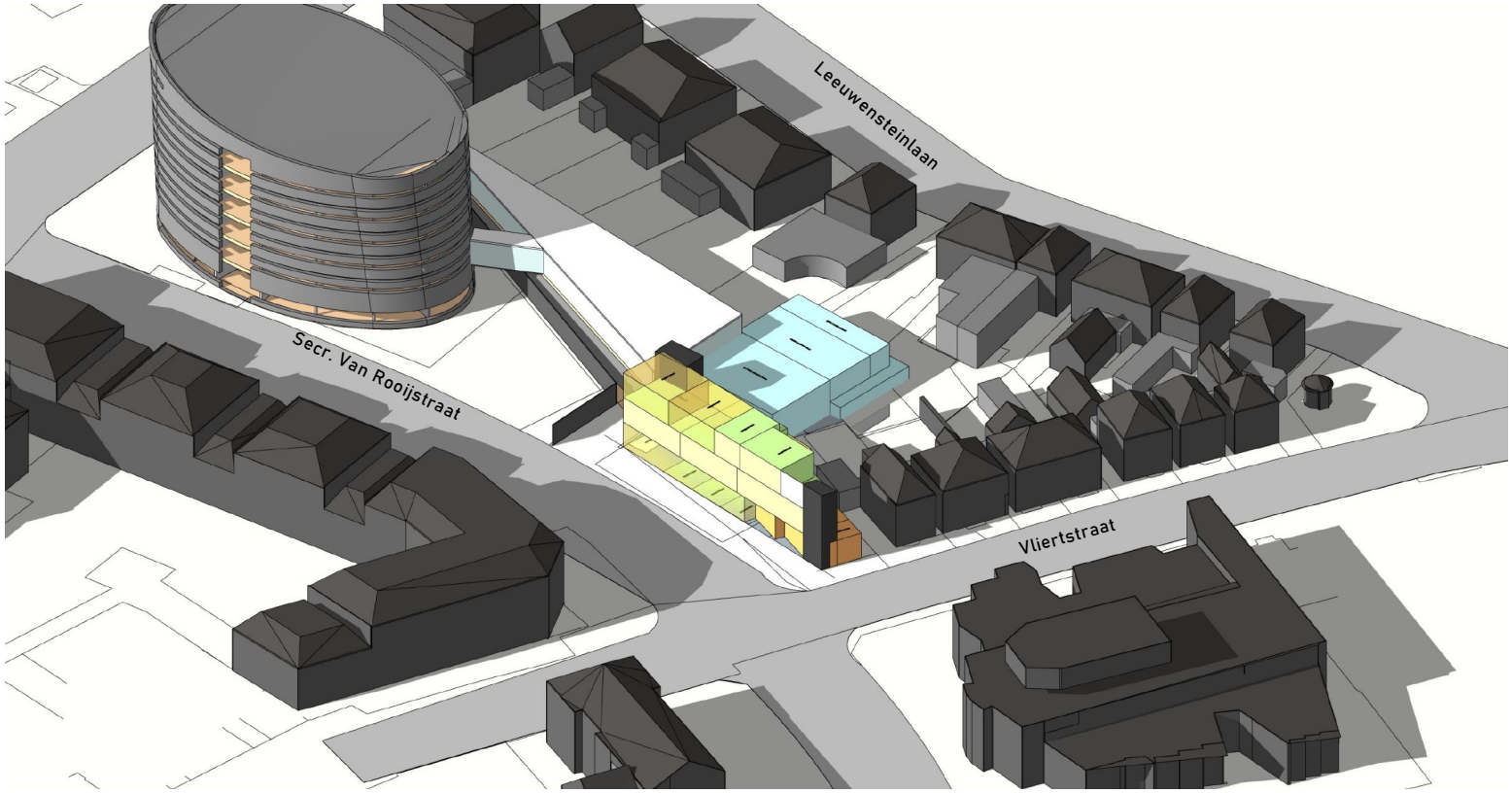
Totale bouwhoogte circa 12 meter.

Theaterzaal 2 m verdiept kelderbak van ca. 5m diep

Opmerkingen:
- Ruimtelijke erg krap
- Logistiek intern lastig
- Diepe kelder van 5 mtr
- Hoek = geen gebaar-> architectonisch zwak

BVO = 2.000 m2 (- 380 m2)

Bijna complete kavel bebouwd -> INTENSIEF BEBOUWD

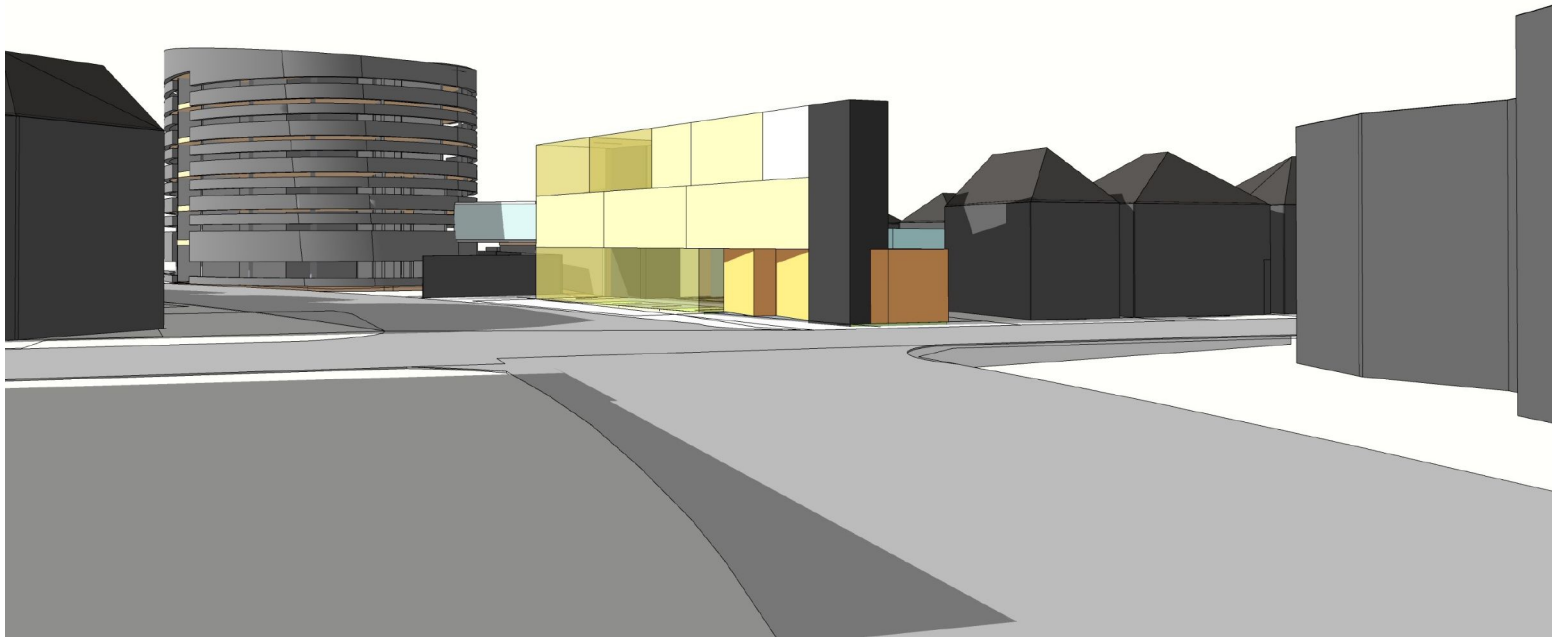


BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

Bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat.



BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

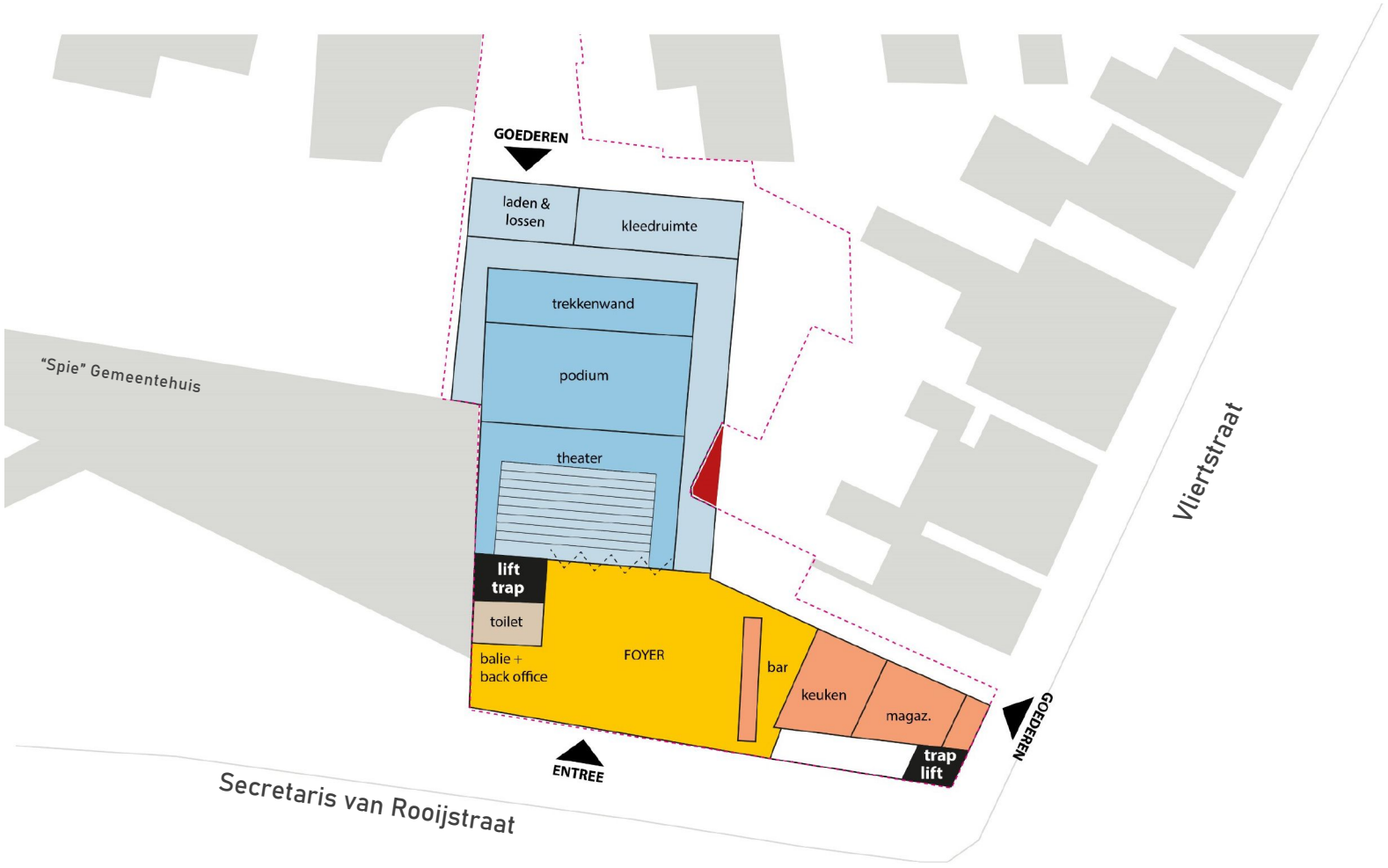
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

BEGANE GROND

- Theater
- Foyer
- Keuken + bar
- Laden en lossen vanaf de Vliertstraat en / of Leeuwensteinlaan met Goederenlift



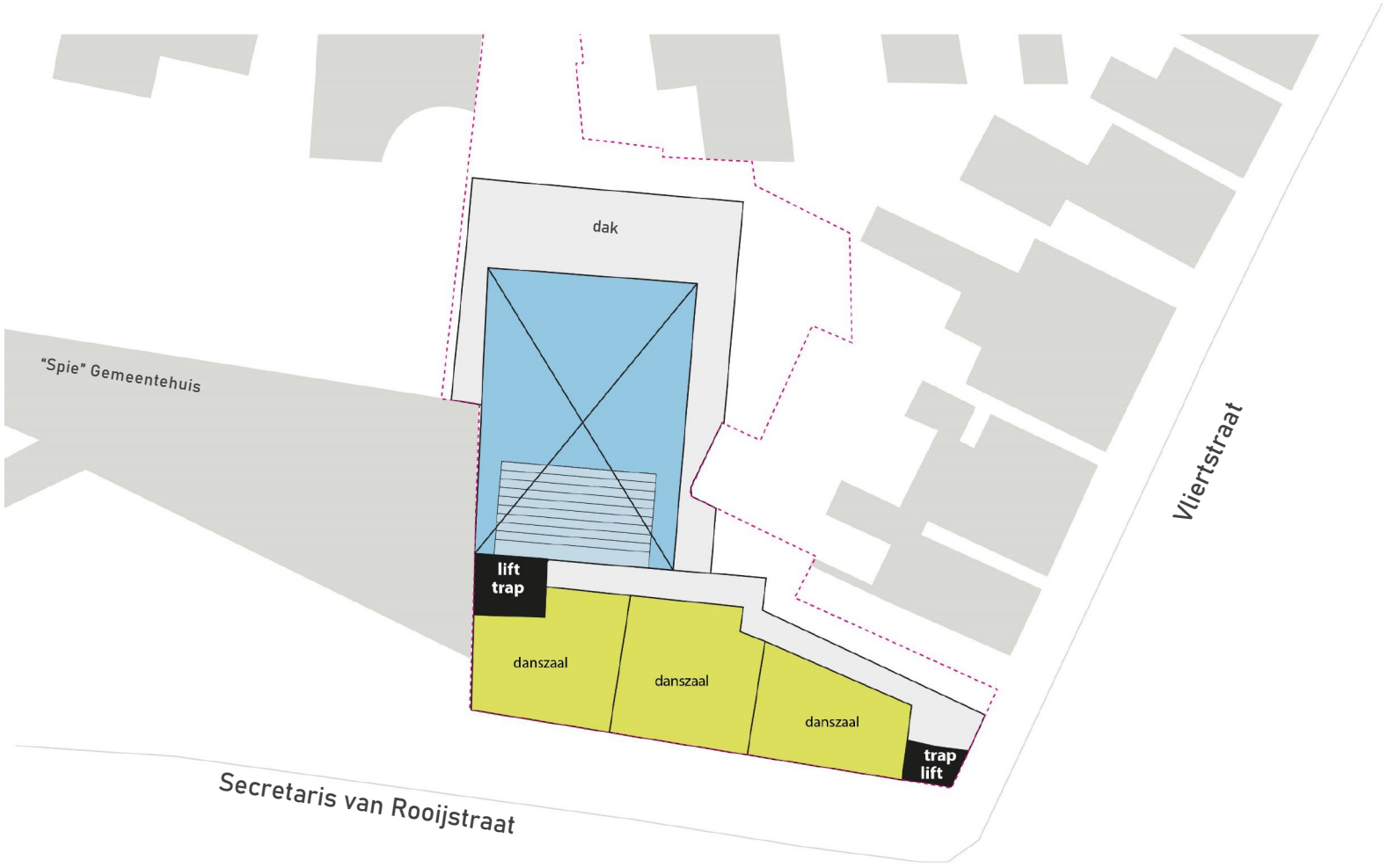
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

VERDIEPING 1

- Theater (vide)
- Geen relatie tussen 1e verdieping en foyer
- Dans studio's (zichtbaar vanaf straat)

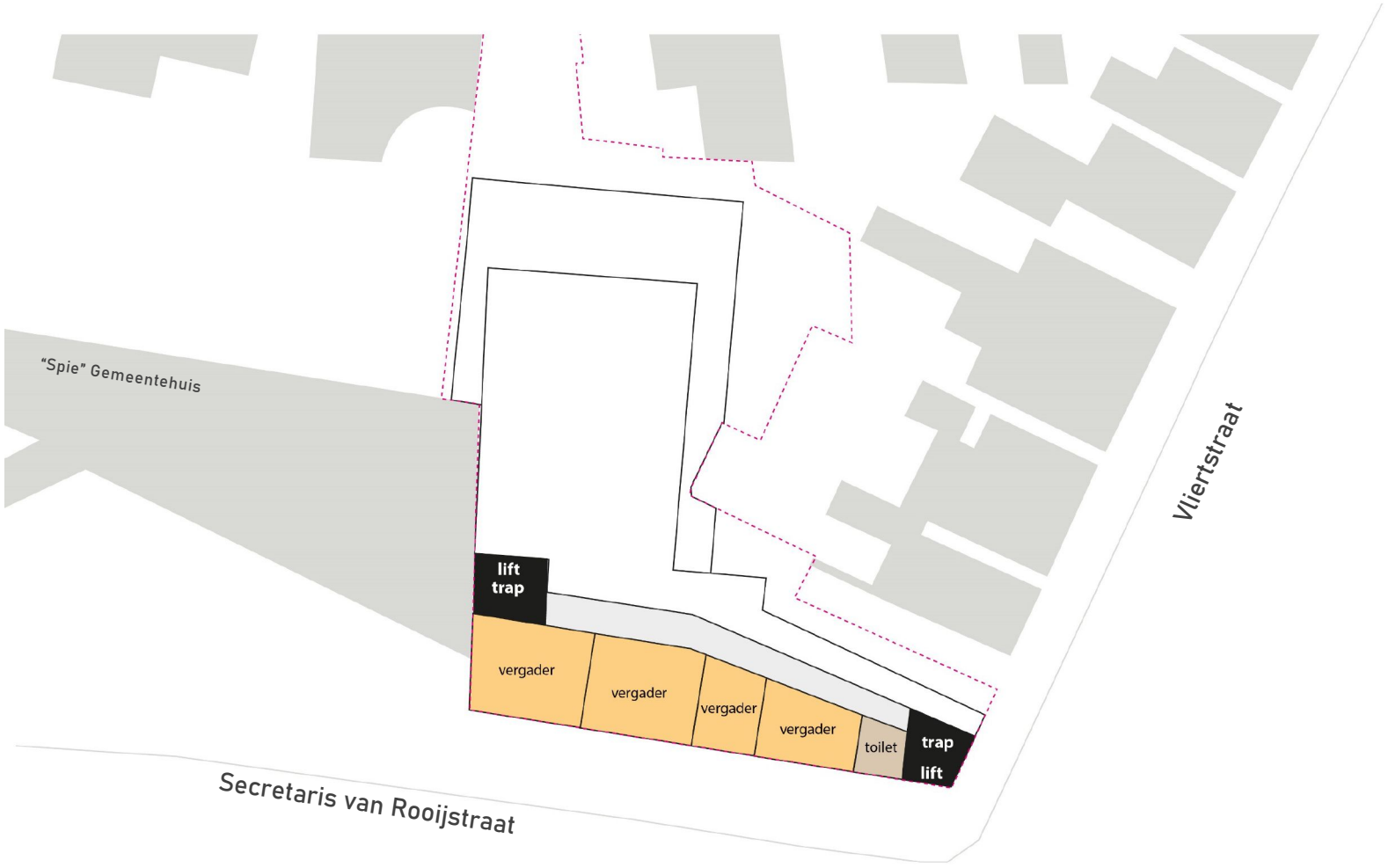


ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

VERDIEPING 2

- Kantoren
- Oefenruimtes
- Vergaderruimtes



ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

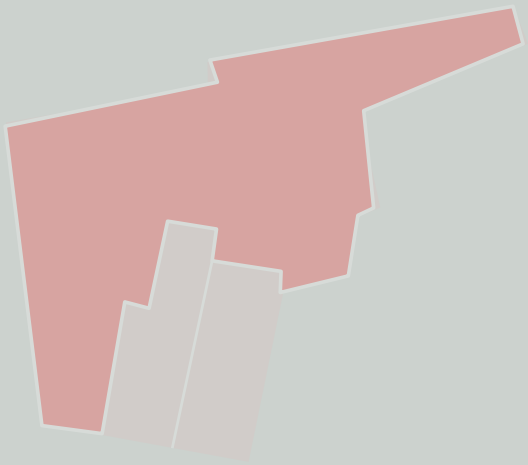
KELDER

- Oefenruimtes
- Techniekruimte
- Opslag algemeen
- Opslag meubilair

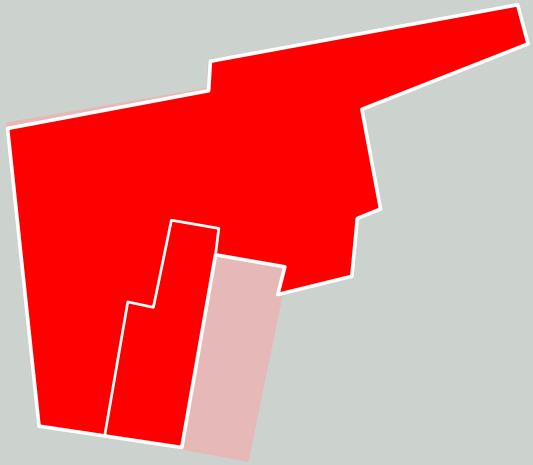


VERTROUWELIJK

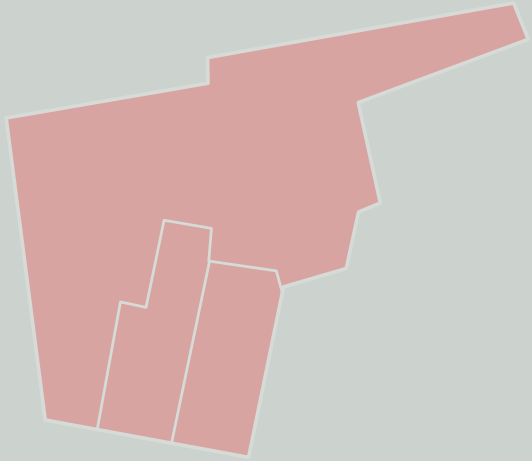
SCENARIO ONDERZOEK
3 KAVELGROOTTES



SCENARIO 1
- Secr. Van Rooijstr. 11



SCENARIO 2
- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**



SCENARIO 3
- Secr. Van Rooijstr. 11
- Vliertstraat 25
- Vlliertstraat 27

VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

Totale bouwhoogte circa 12 meter

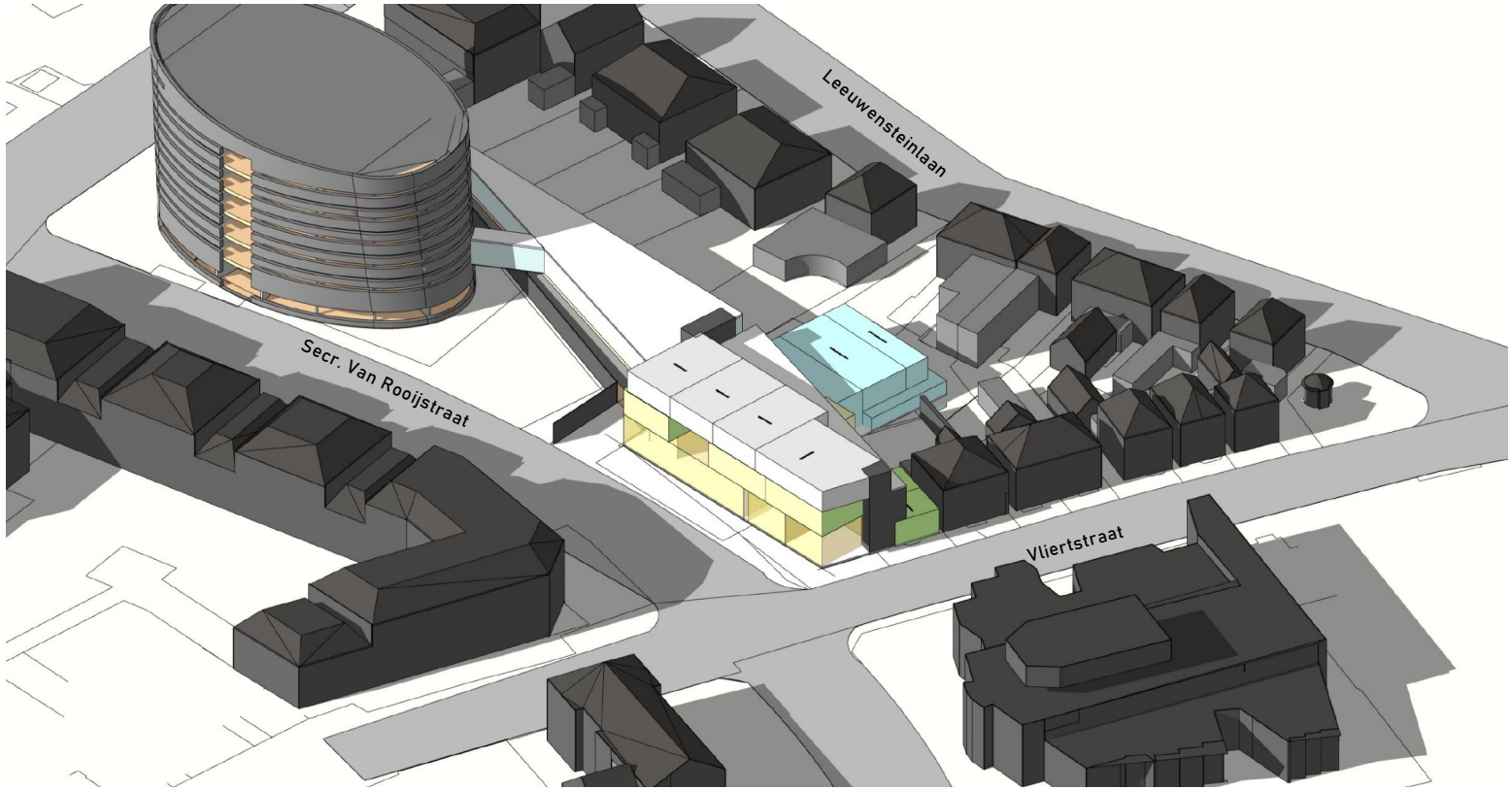
De Speeldoos in 3 bouwlagen inclusief kelder

4 appartementen van ca. 85m2

Theaterzaal 2 m verdiept kelderbak van ca. 5m diep

Opmerkingen:
- Ruimtelijke krap
- Diepe kelder van 5 mtr
- Hoek beter t.o.v. scenario 1

Bijna complete kavel bebouwd
-> INTENSIEF BEBOUWD



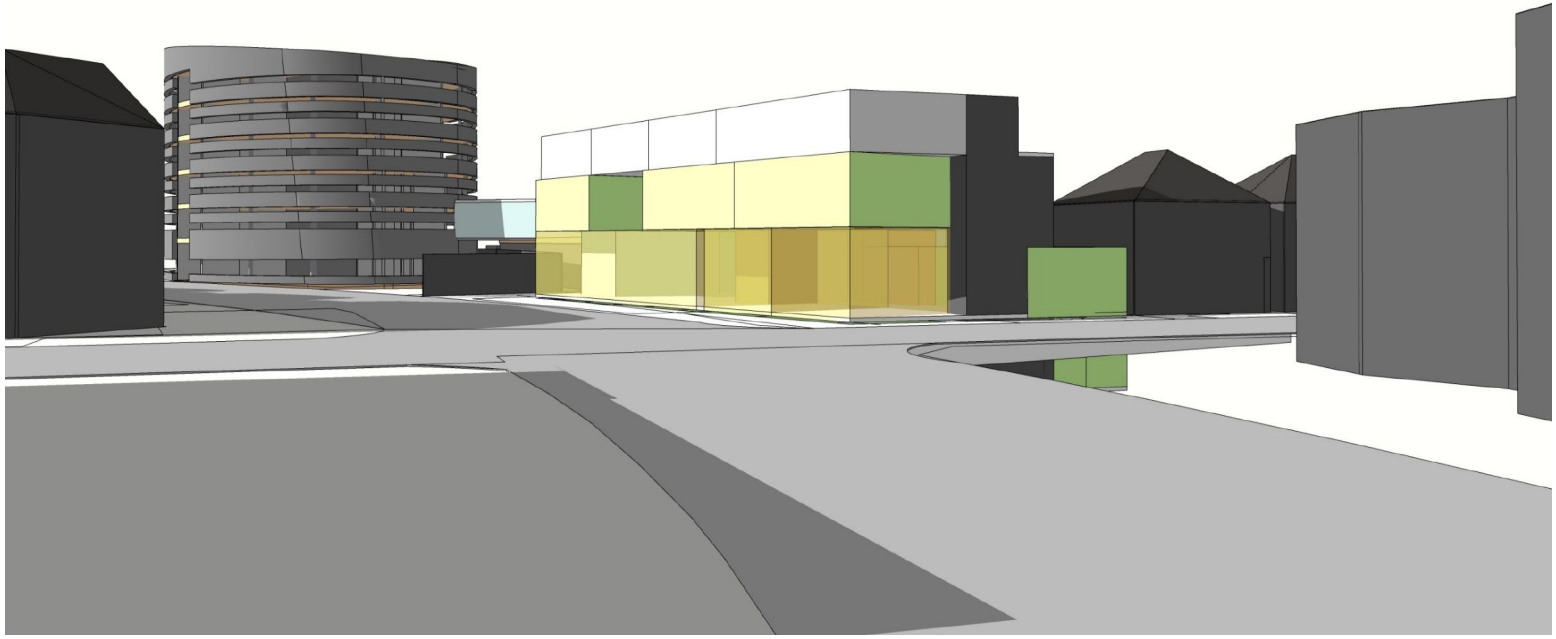
BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

Bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat



BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

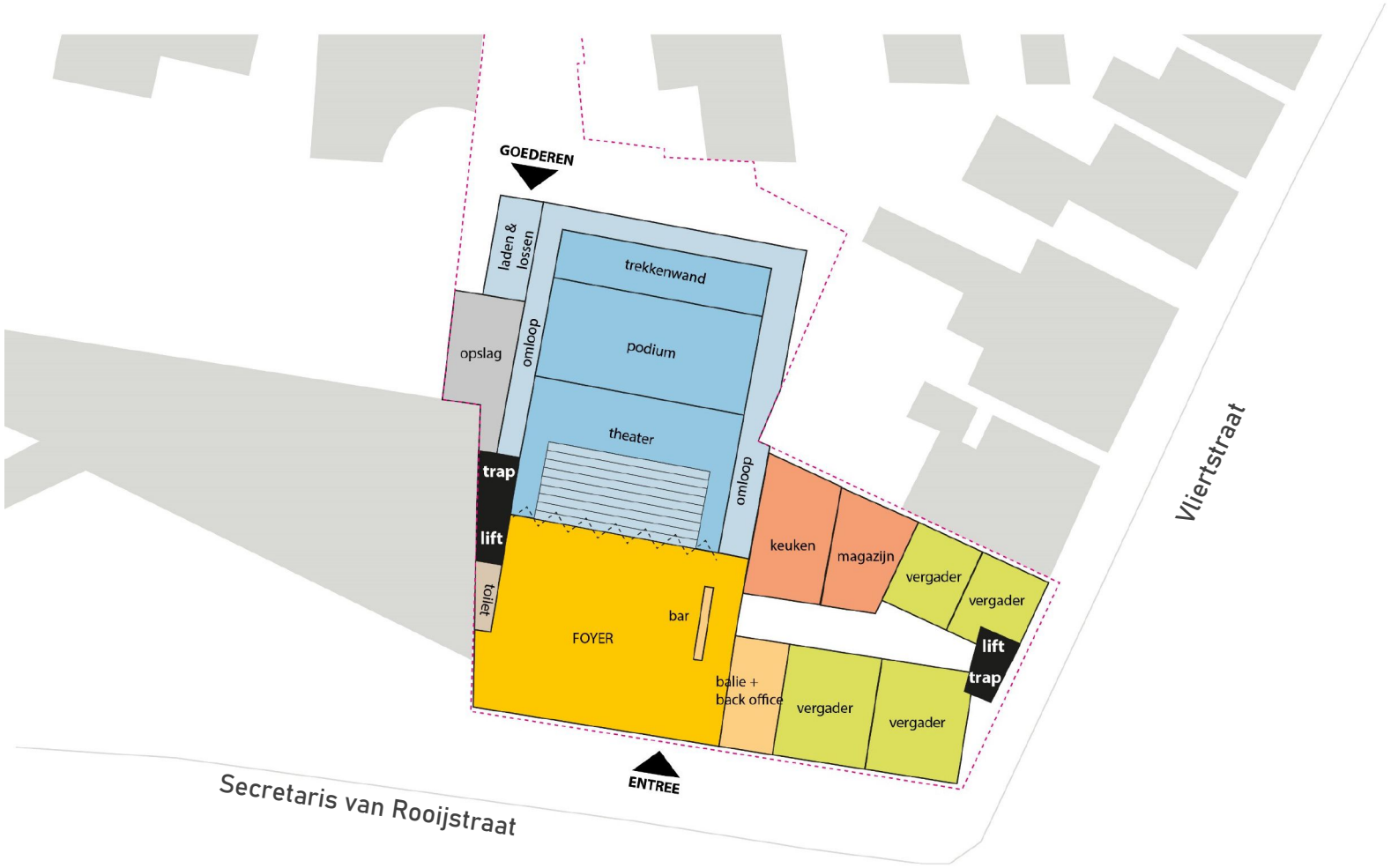
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

BEGANE GROND

- Theater
- Foyer
- Vergaderen
- Keuken + bar
- Laden en lossen vanaf de Leeuwensteinlaan met Goederenlift



ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

VERDIEPING 1

- Theater (vide)
- Vide met zicht op Foyer
- Dans studio's zichtbaar vanaf straat



VERTROUWELIJK

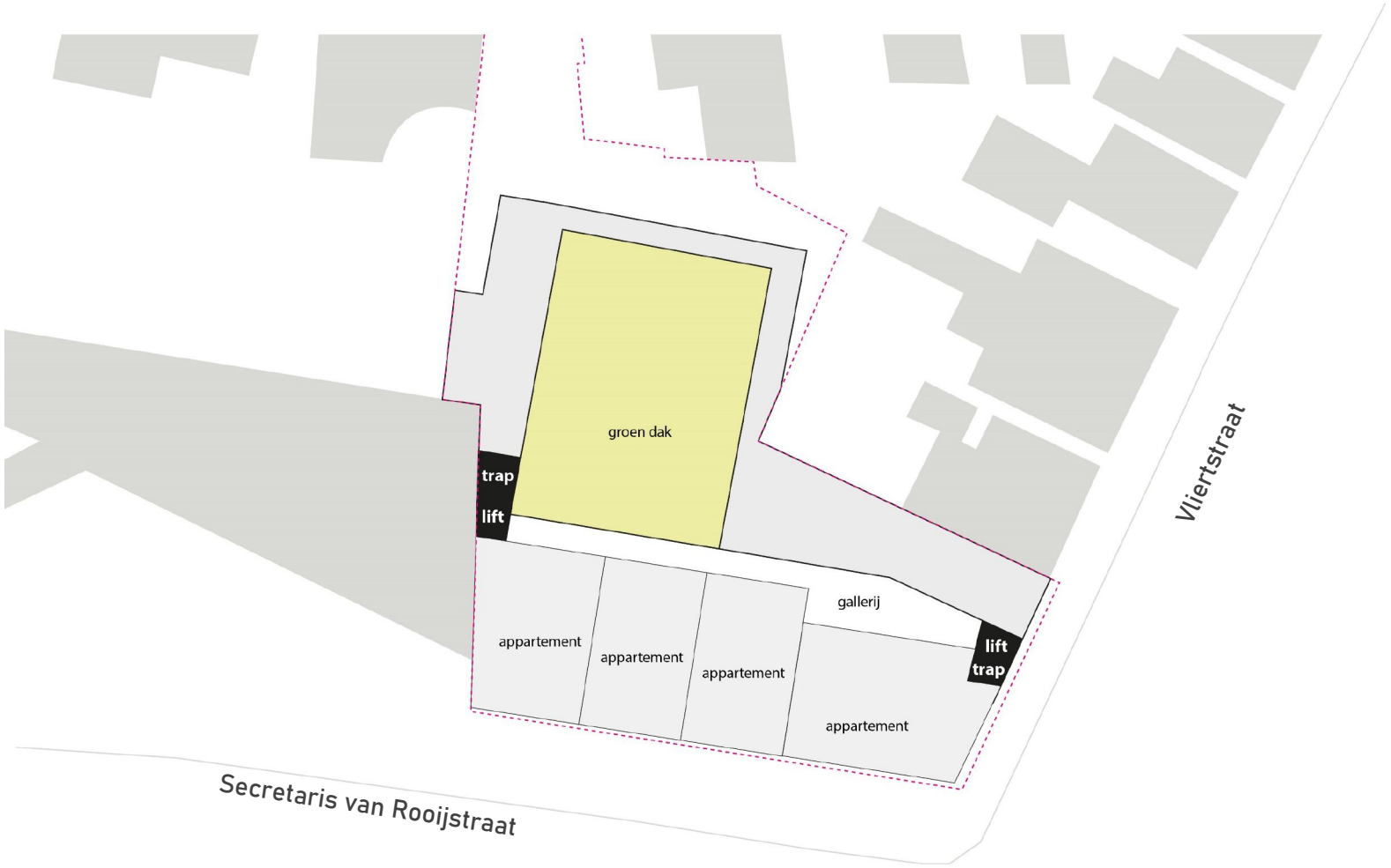
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

VERDIEPING 2

- 4 Appartementen
- Balkons op noord + gezamenlijk groen dak
- Galerij ontsluiting
- Aan uiteinden trappen
- Bergingen voor de appartementen in de kelder

- Parkeren voor de appartementen onder de nieuwbouw op de huidige locatie van de Speeldoos



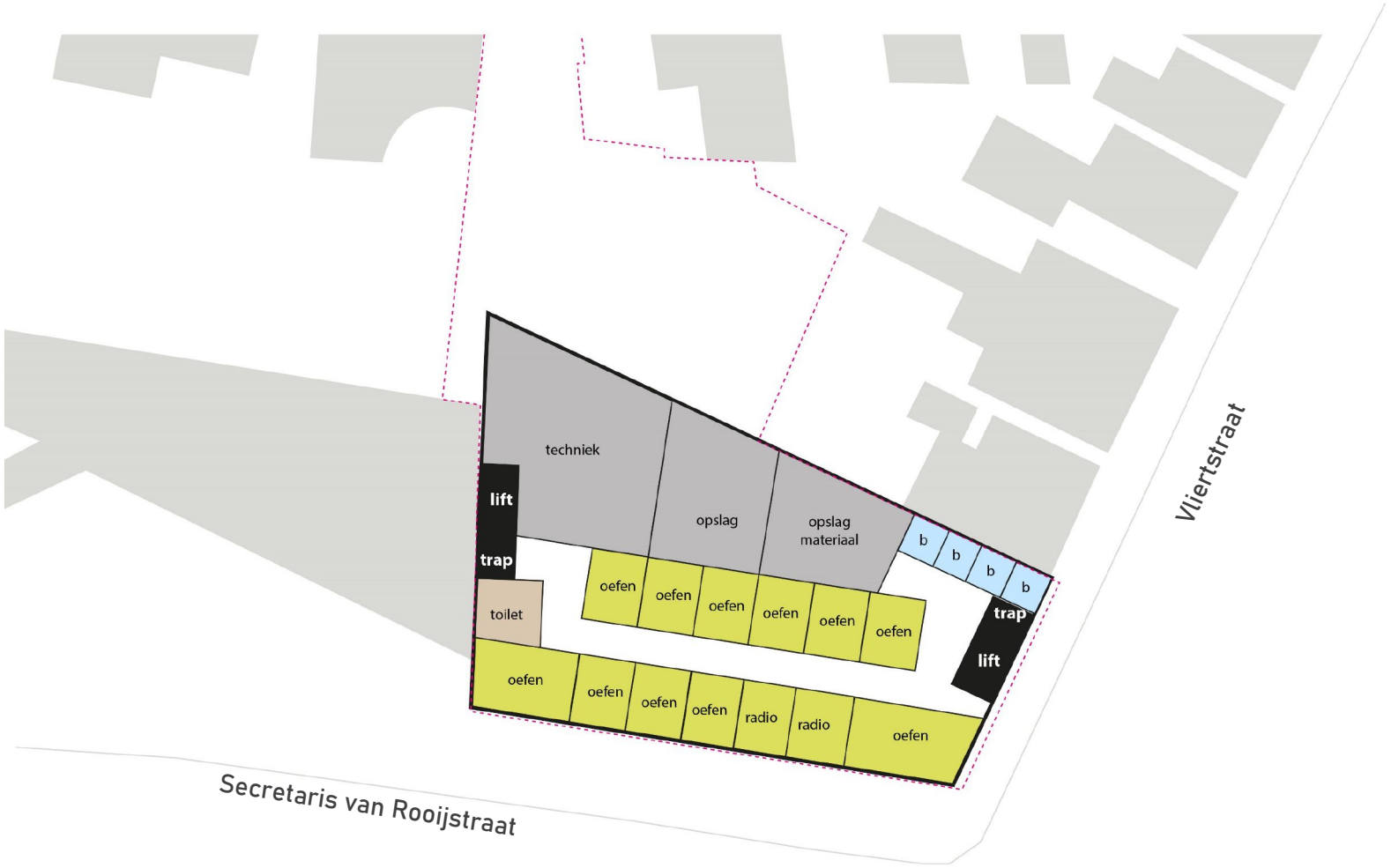
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

KELDER

- Oefenruimtes
- Techniekruimte
- Opslag algemeen
- Opslag meubilair

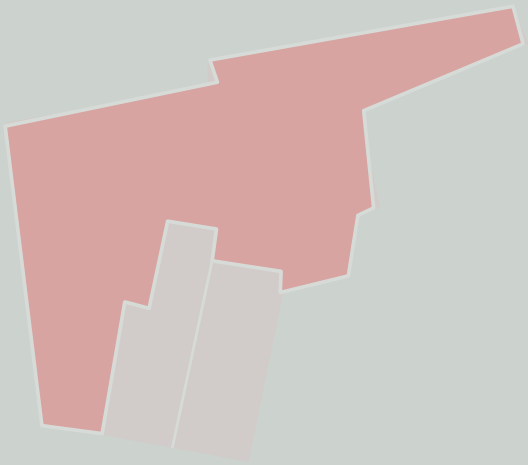
- 4 Bergingen voor de appartementen



VERTROUWELIJK

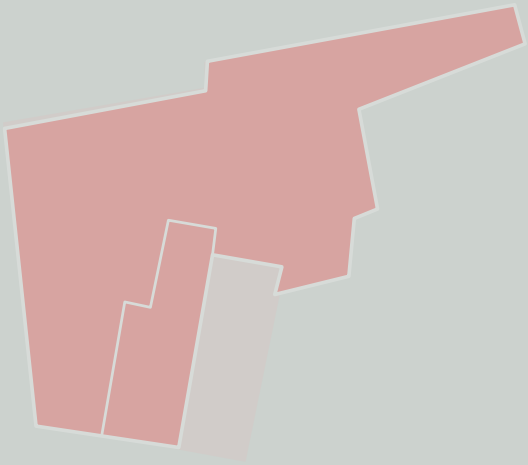
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



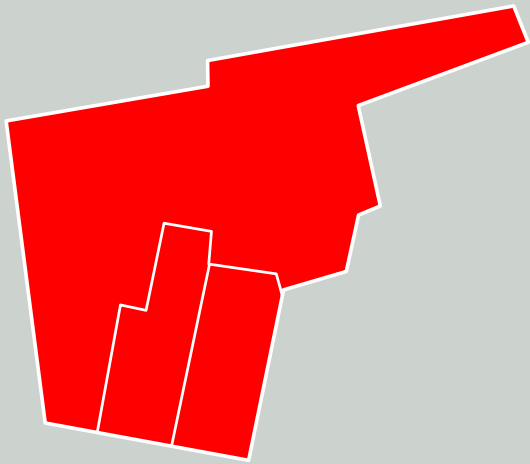
SCENARIO 1

- Secr. Van Rooijstr. 11



SCENARIO 2

- Secr. Van Rooijstr. 11
- Vliertstraat 25



SCENARIO 3

- Secr. Van Rooijstr. 11
- Vliertstraat 25
- Vlliertstraat 27

VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

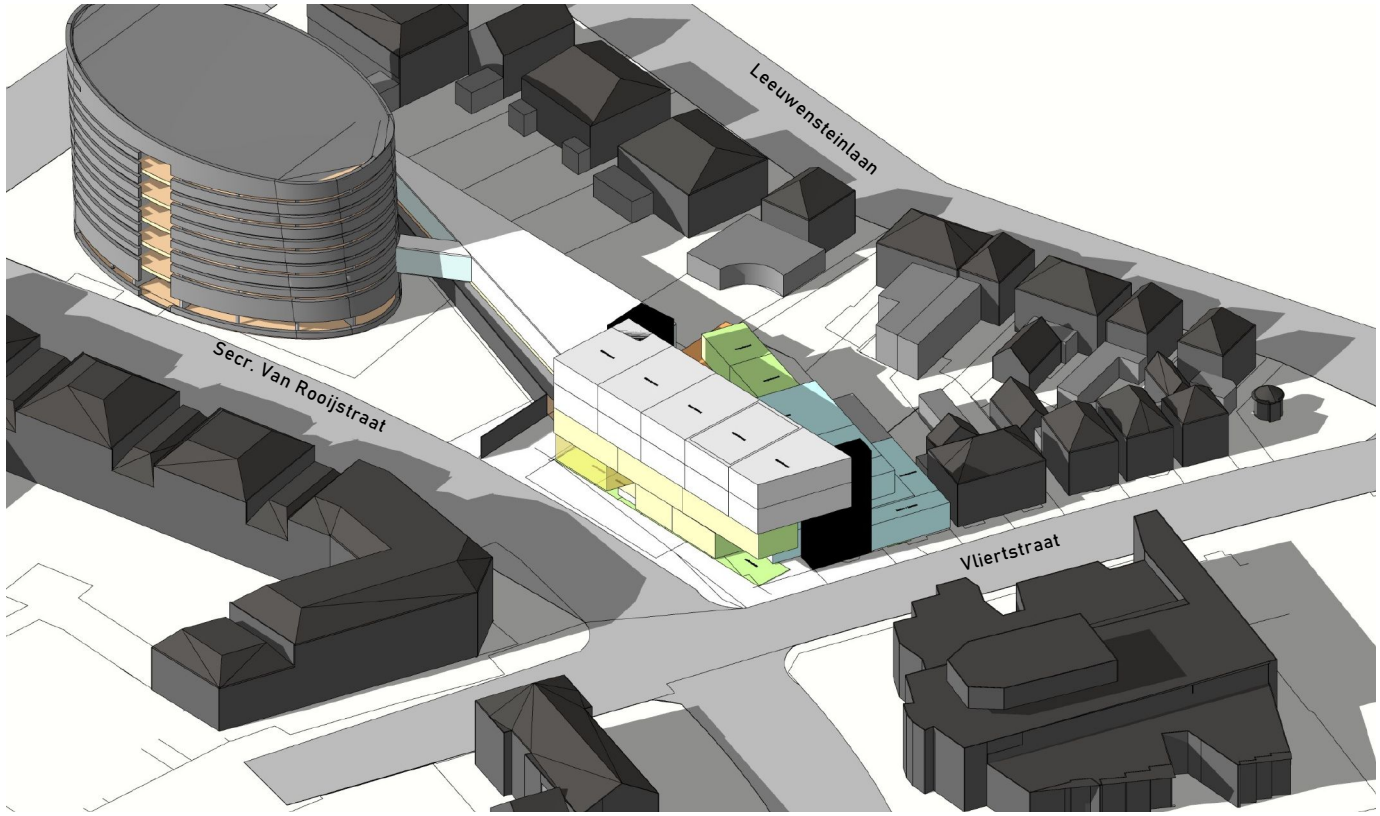
Speeldoos in 3 bouwlagen inclusief kelder

Appartementen ca 85 m2
- Variant A = 1 laag = 5 stuks
- Variant B = 2 lagen = 10 stuks

Theaterzaal vlak en kelderbak van ca. 3,5 m diep

Compacte variant met ruimte voor een tuin aan achterzijde

Architectonisch gebaar op hoek Secr. Van Rooijstr / Vliertstraat



Scenario 3B

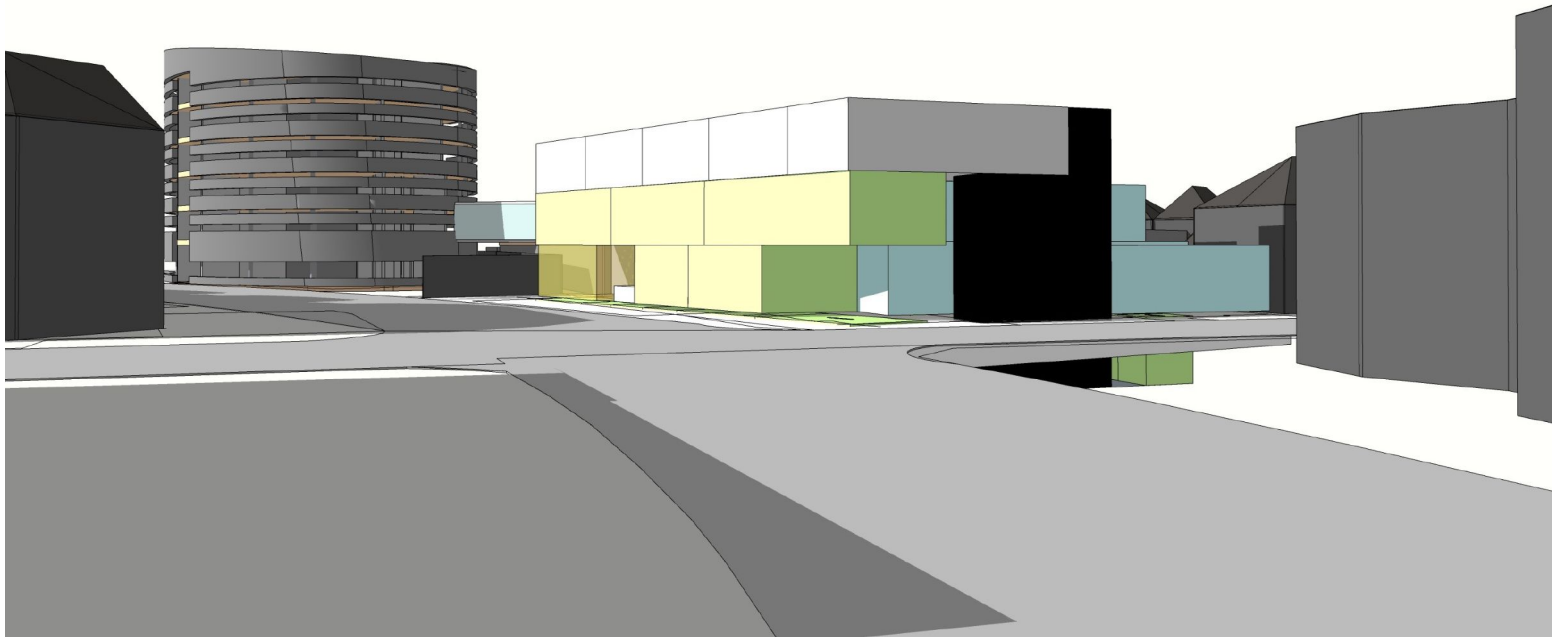
BOUWHOOGTE VOLDOET NIET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

VARIANT 3

Bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat met bouwhoogte 12 meter

= 1 laag appartementen



Scenario 3A

BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

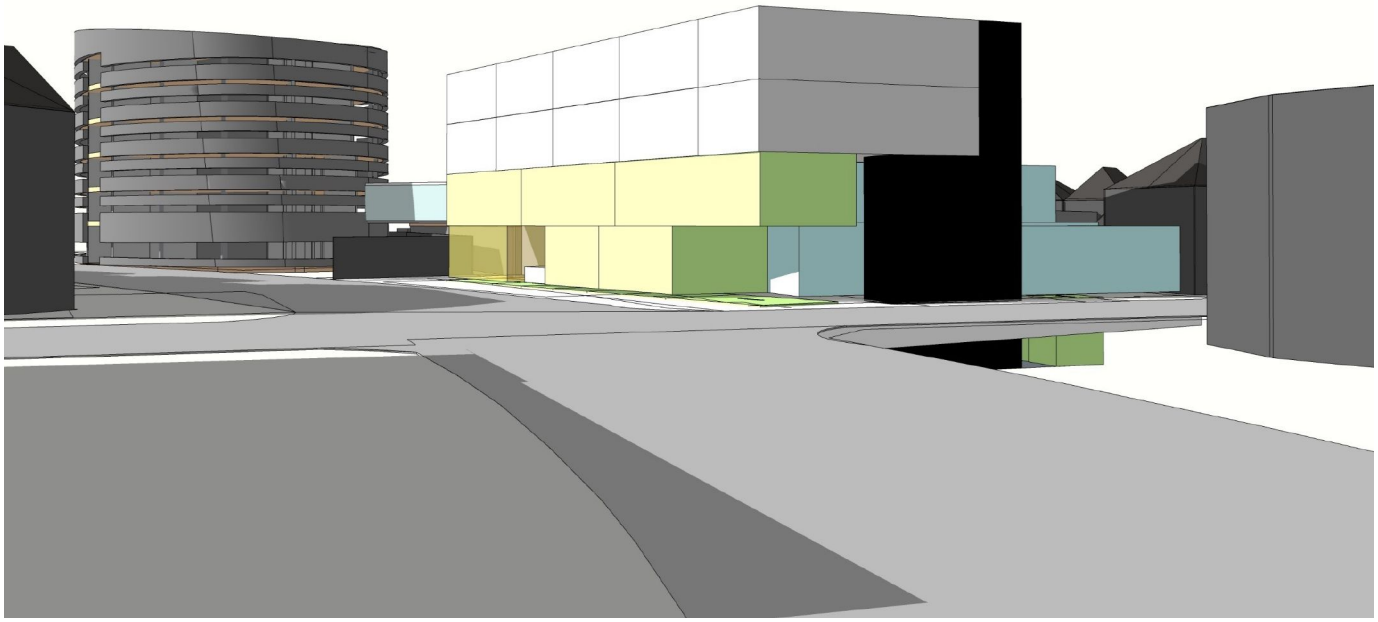
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

VARIANT 3

Gewenste bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat 15 meter bouwhoogte.

= 2 lagen appartementen



Scenario 3B

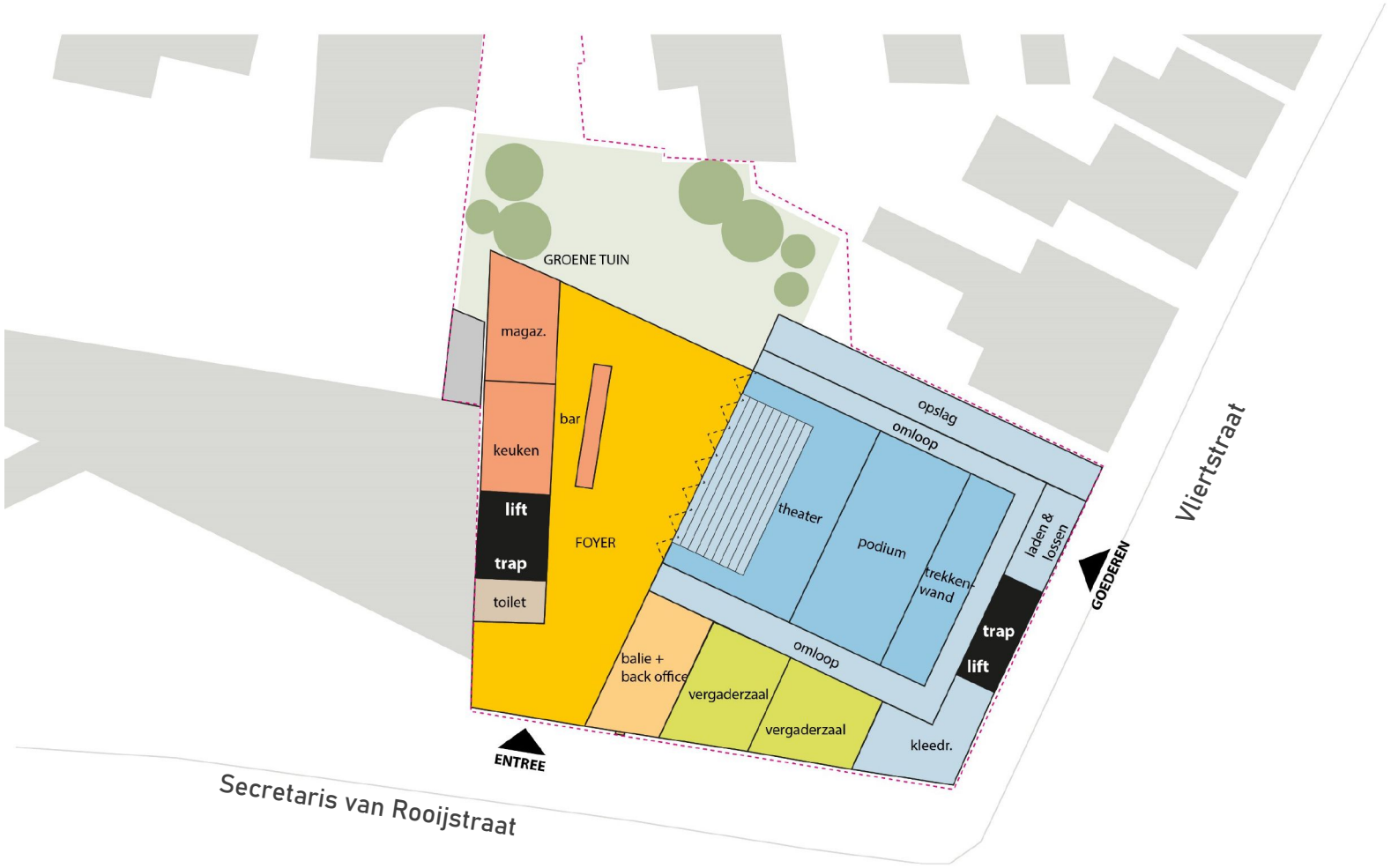
BOUWHOOGTE VOLDOET NIET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

BEGANE GROND

- Theater
- Foyer
- Vergaderen
- Keuken + bar
- Groene binnentuin aan zonzijde aansluitend op de foyer
- Laden en lossen vanaf de Vliertstraat met Goederenlift



VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

VERDIEPING 1

- Theater (vide)
- Vide met zicht op Foyer
- Dans studio's zichtbaar vanaf straat
- Vergaderruimtes



ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

KELDER

- Oefenruimtes
- Techniekruimte
- Opslag algemeen
- Opslag meubilair
- Extra flexibele ruimte

- 5 Bergingen voor de appartementen



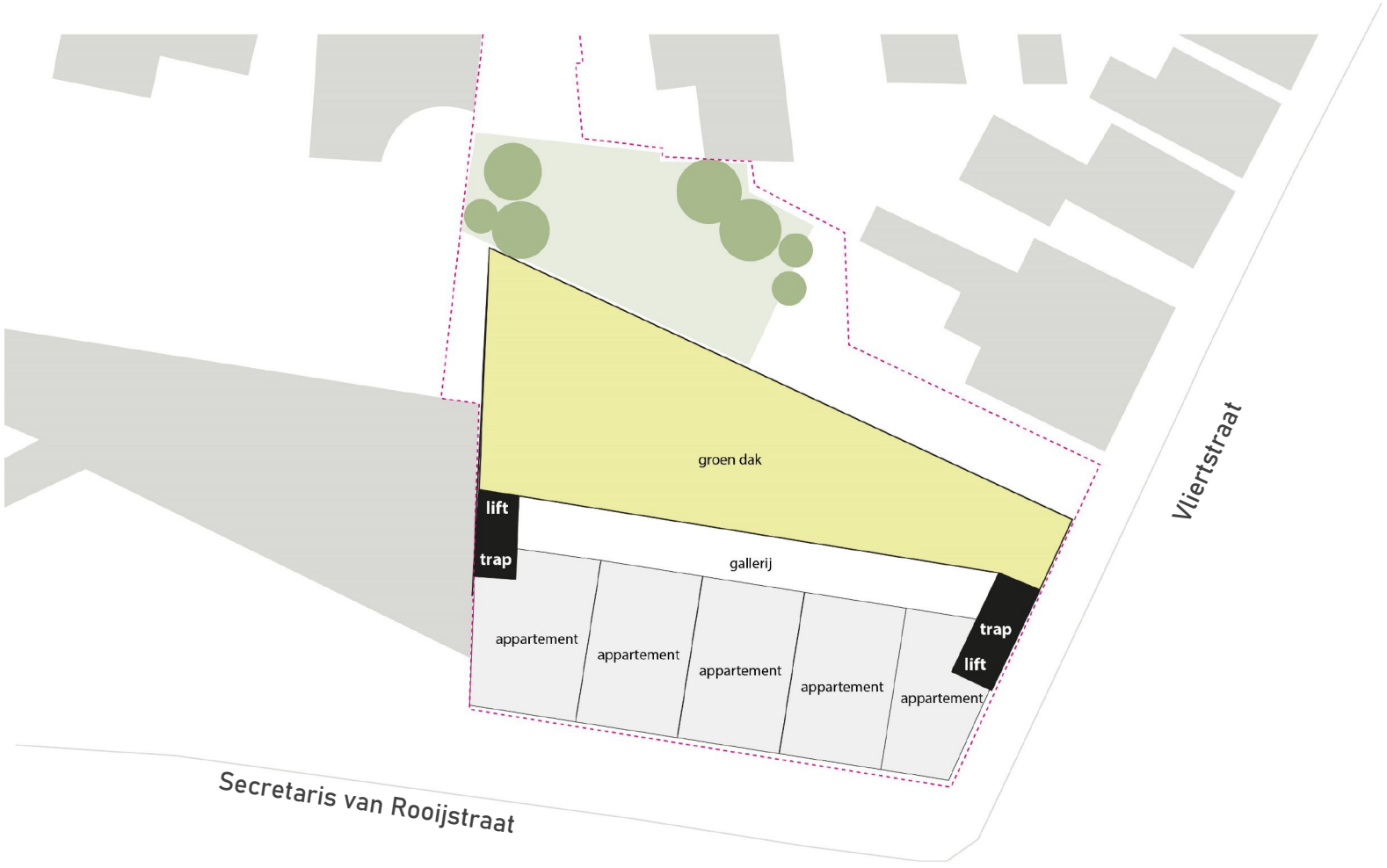
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3A

VERDIEPING 3

- 5 Appartementen
- Balkons op noord + gezamenlijk groen dak
- Galerij ontsluiting
- Aan uiteinden trappen
- Bergingen voor de appartementen in de kelder
- Parkeren voor de appartementen onder de nieuwbouw op de huidige locatie van de Speeldoos



Scenario 3A

BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3B

VERDIEPING 4

Wens extra verdieping met appartementen

Bouwhoogte 14,5m

- 5 Appartementen
- Balkons op zuid en west
- Galerij ontsluiting
- Aan uiteinden trappen
- Bergingen voor de appartementen in de kelder

- Parkeren voor de appartementen onder de nieuwbouw op de huidige locatie van de Speeldoos



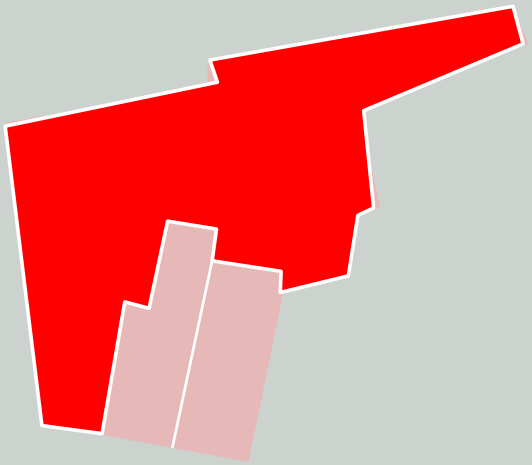
Scenario 3B

BOUWHOOGTE VOLDOET NIET
AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

VERTROUWELIJK

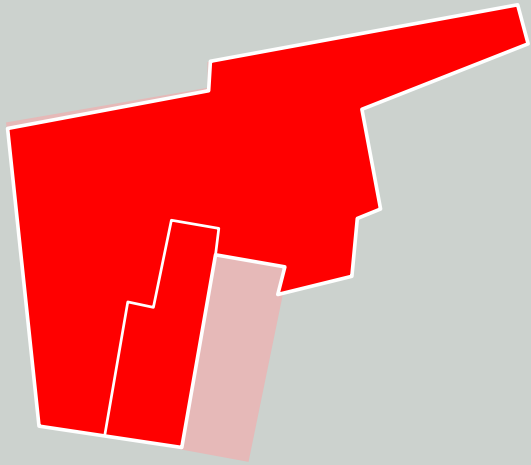
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



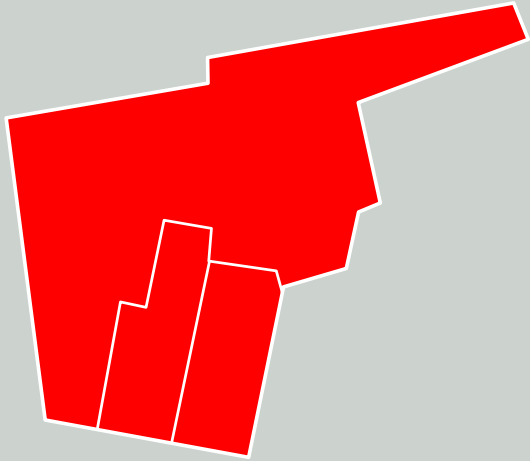
SCENARIO 1

- **Secr. Van Rooijstr. 11**



SCENARIO 2

- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**

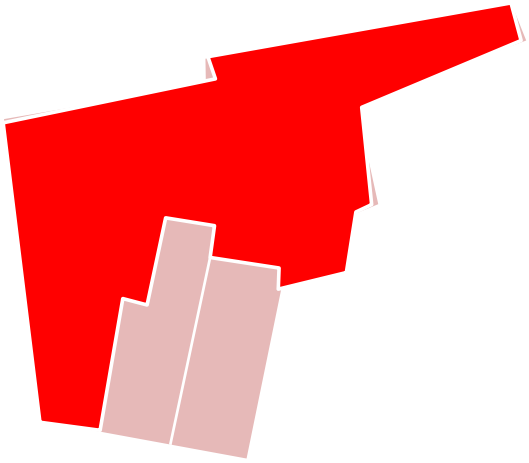


SCENARIO 3A +3B

- **Secr. Van Rooijstr. 11**
- **Vliertstraat 25**
- **Vlliertstraat 27**

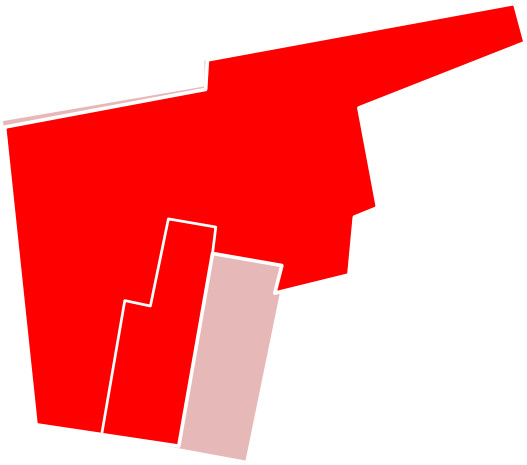
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
SAMENVATTING



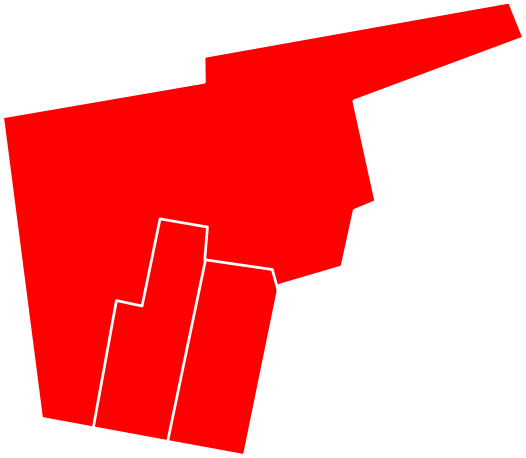
SCENARIO 1

- 2.200 m2 (-380 m2)
- Krap programma
- Gehele locatie in eigendom
- Geen appartementen
- Intensieve bebouwing



SCENARIO 2

- 2.150 m2 (-230 m2)
- Relatief krap programma
- Vliertstraat 25 nog niet in eigendom
- 4 appartementen
- Intensieve bebouwing



Scenario 3

- 2.300 m2
- Programma voldoet
- Vliertstraat 25 en 27 nog niet in eigendom
- Variant A = 5 appartementen
- Variant B = 10 appartementen

WOONZORGCENTRUM OP HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS

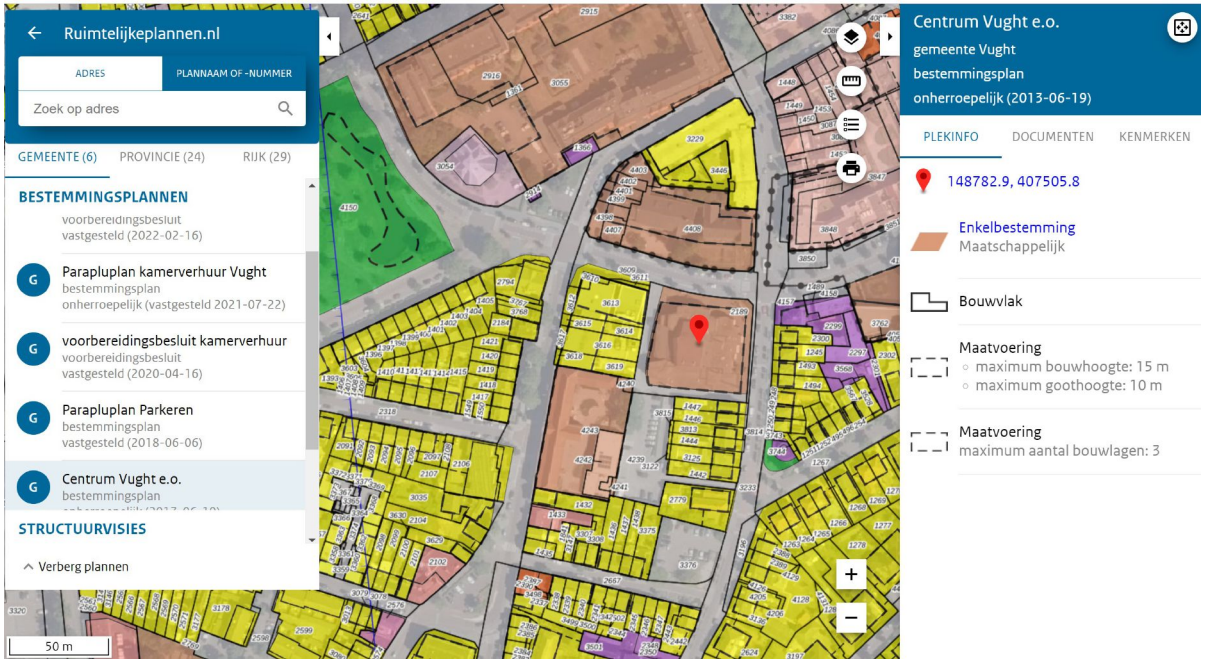
OP BASIS VAN HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

VERTROUWELIJK

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

Zonder aanpassing bestemmingsplan zou op de locatie een woonzorgcentrum gerealiseerd kunnen worden.

Gebruik maken van de maximale bouw, goothoogte en 10% ontheffing



15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. religieuze doeleinden;
b. onderwijskundige doeleinden;
c. sociaal-culturele doeleinden;
d. verzorgingsinstelling c.q. woonzorgcentrum met bijbehorende zelfstandige aanleunwoningen;
e. overheidsdoeleinden en de daarbij behorende voorzieningen.

VERTROUWELIJK

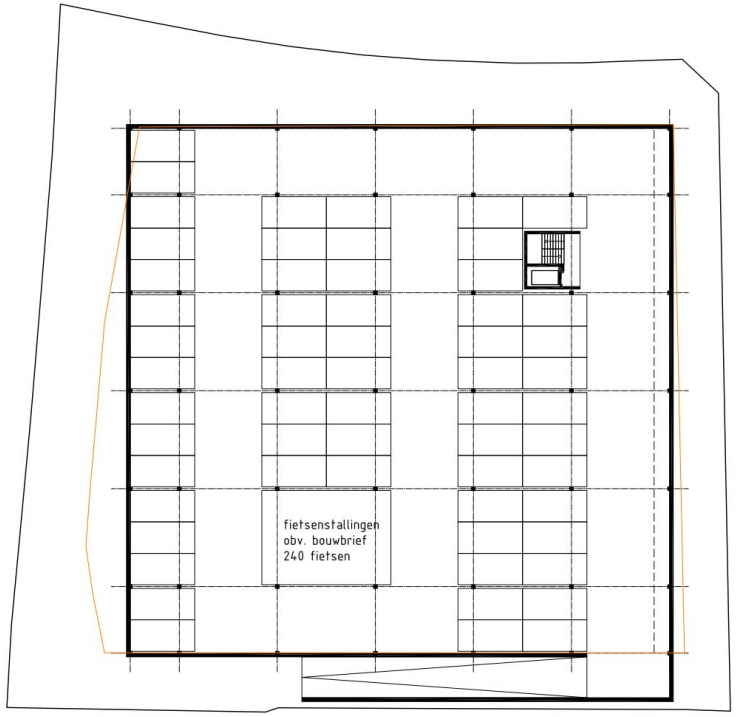
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

PARKEREN

1.950m2 BVO

NEN 2443-2013 stallingsgarage
- 60 stallingsvakken
- fietsenstalling

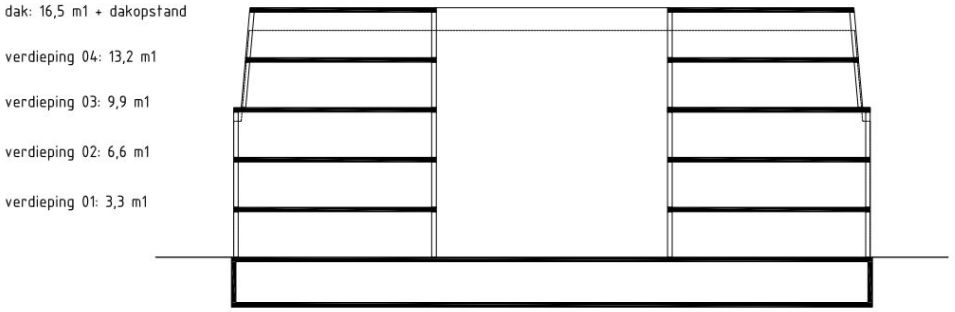
Ruimte voor ca. 110 aanleunwoningen in een serviceflat en 10 plekken voor personeel.



HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

1.405m2 BVO
(excl. terras)





BEGANE GROND

PRINCIPE DOORSNEDE

VERTROUWELIJK

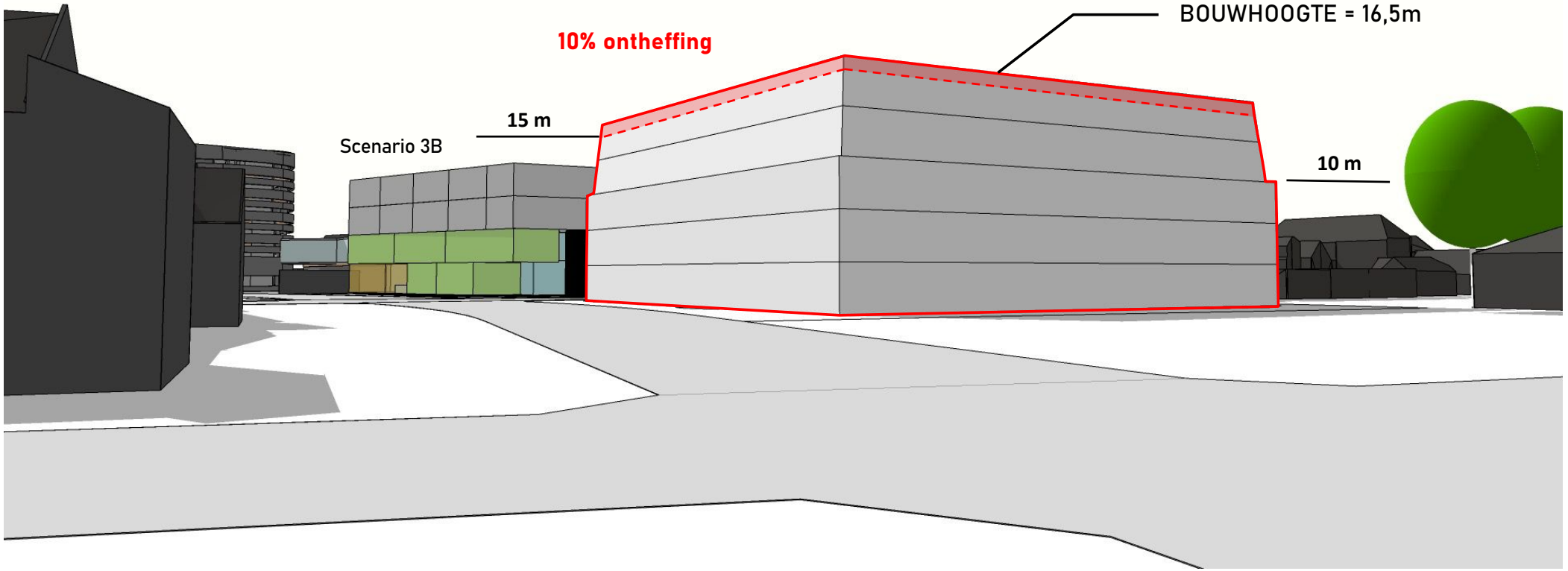
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

DE TWEE SNOEKEN	PROJECT	:	Speeldoos te Vught
	NUMMER	:	20057
	FASE	:	Structuur Ontwerp
	STATUS	:	Concept
	DATUM	:	06-10-2022

Woningtype	aantal	woonvisie	GBO*	woonvisie	buitenberging (GBO)	BVO Bouwvolume*/**
KELDER						
						1950
BGG-01	15	nvt.	33	nvt.	nvt.	
BGG-02	6	nvt.	36	nvt.	nvt.	
1E-01	15	nvt.	33	nvt.	nvt.	
1E-02	6	nvt.	36	nvt.	nvt.	
2E-01	15	nvt.	33	nvt.	nvt.	
2E-02	6	nvt.	36	nvt.	nvt.	
3E-01	21	nvt.	33	nvt.	nvt.	
4E-01	21	nvt.	30	nvt.	nvt.	
			3456		**51%**	**6805**
TOTAAL	**105**	**0%**		**0%**		**8755**

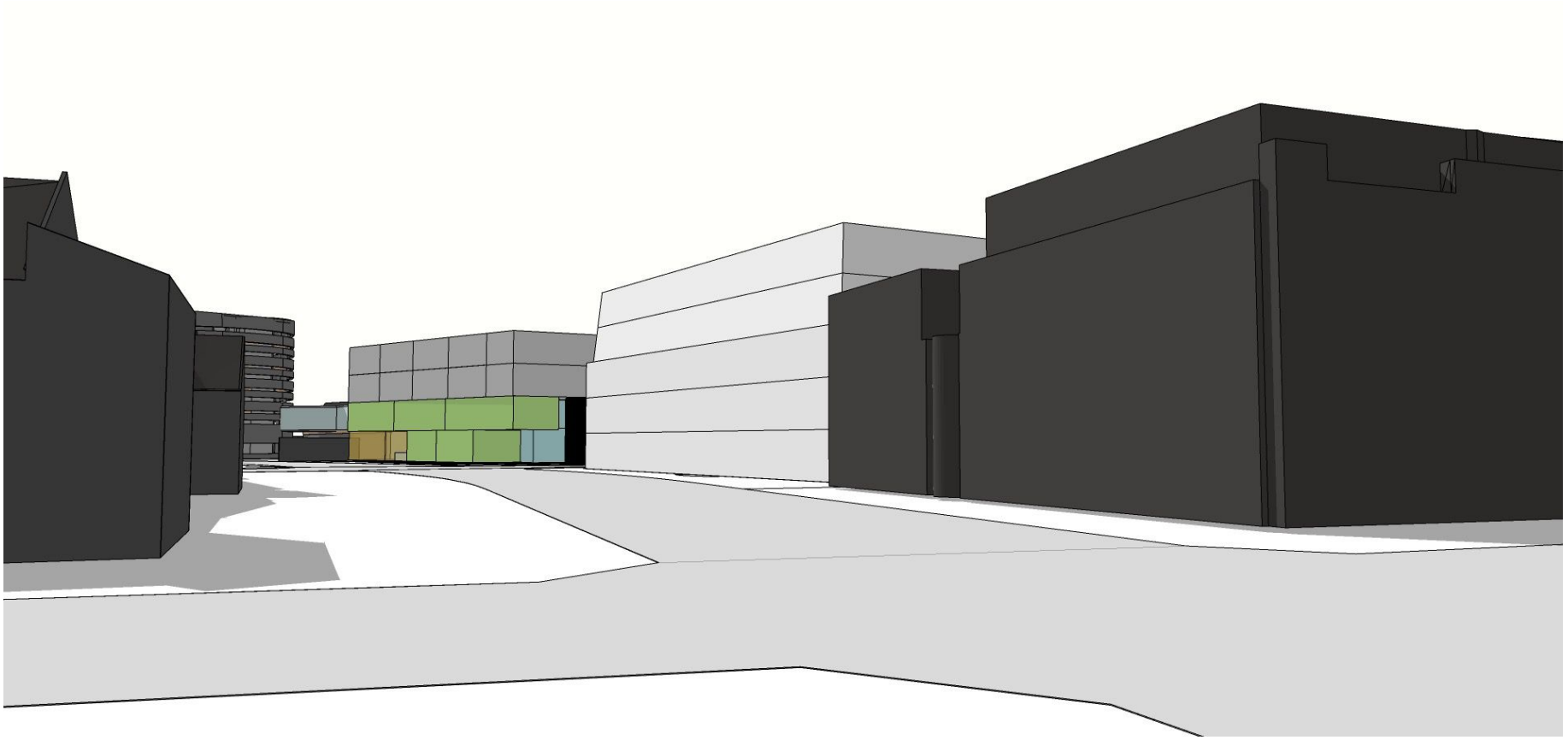
* Loggia's meegenomen in GBO's, terassen niet.
** Vides, hellingbaan, trappen en liften meegenomen in de m2's. galerijen en terassen niet.

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



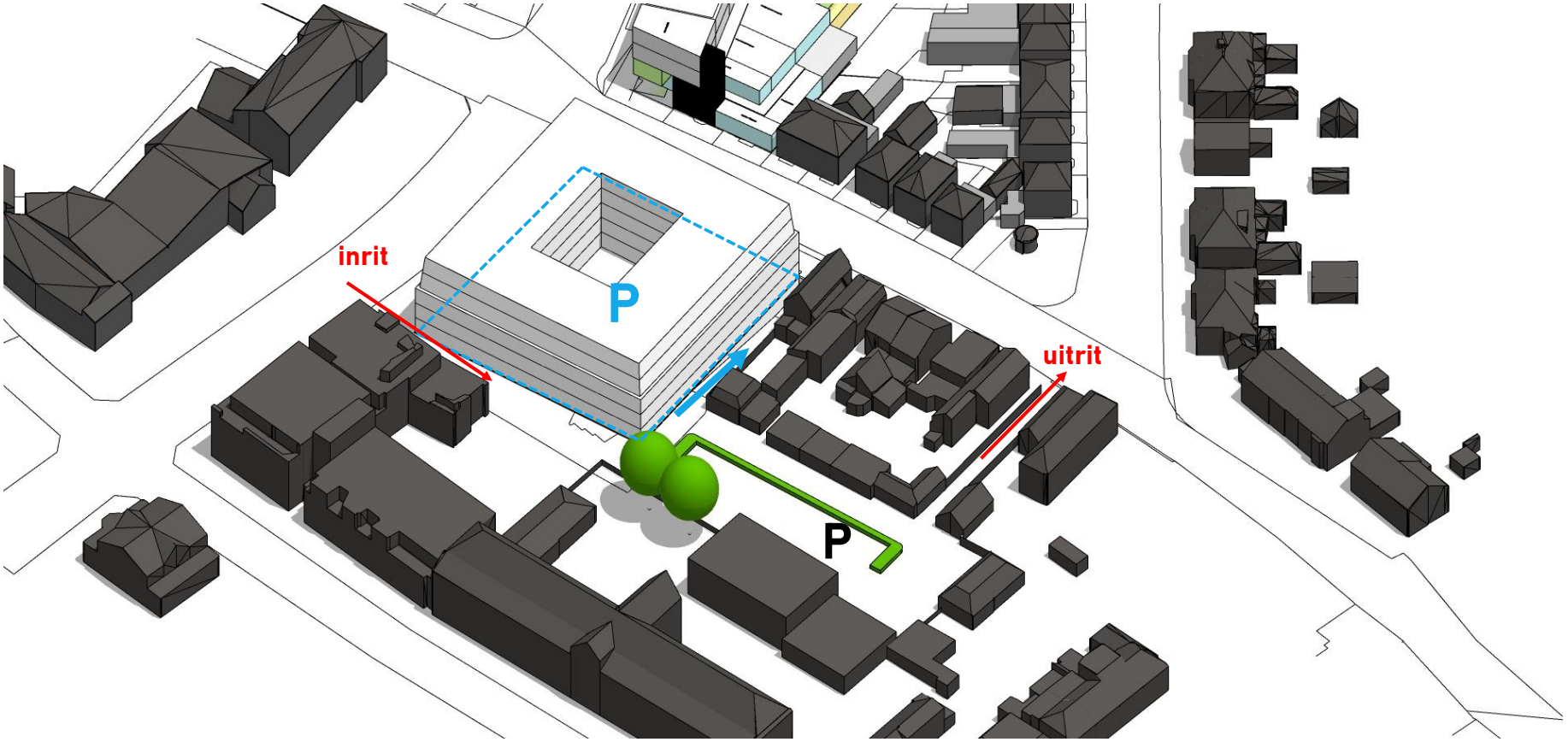
IMPRESSIE HOEK VLIERTSTRAAT MET SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



IMPRESSIE SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



VOGELVLUCHT

VERTROUWELIJK

WOONGEBOUW OP HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS

OP BASIS VAN ONTWIKKELKADER EN WOONVISIE

VERTROUWELIJK

STUDIE SPEELDOOS

UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

- Bouwhoogte Secretaris van Rooijstraat max 12 meter
- Aflopend naar Vliertstraat max 8 meter
- Bouwhoogte Charlotte van Beuningen 14 meter
- Bestemmingsplan Rozenoord:
  - 12 meter met accent van
  - 15 meter op de hoek



VERTROUWELIJK

WOONVISIE 2021-2025_concept

dd. 23 augustus 2021

45% sociale huur of koop tot € 250.000

20% tot 25% middenhuur, dure huur of koop € 250 tot € 400.000

20% tot 25% koop van € 400 tot € 600.000

10% koop vanaf € 600.000

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)

	grondgebonden	gestapeld	tijdelijk	onzelfstandig
Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 16
Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 17
Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 18
Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 19
Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	PMC 20

VERTROUWELIJK

WOONVISIE 2021-2025_concept

dd. 23 augustus 2021

Koopsom / m2 GBO = 3.500-4.150 euro
250.000 euro/woning = 72 – 60m2 GBO/woning

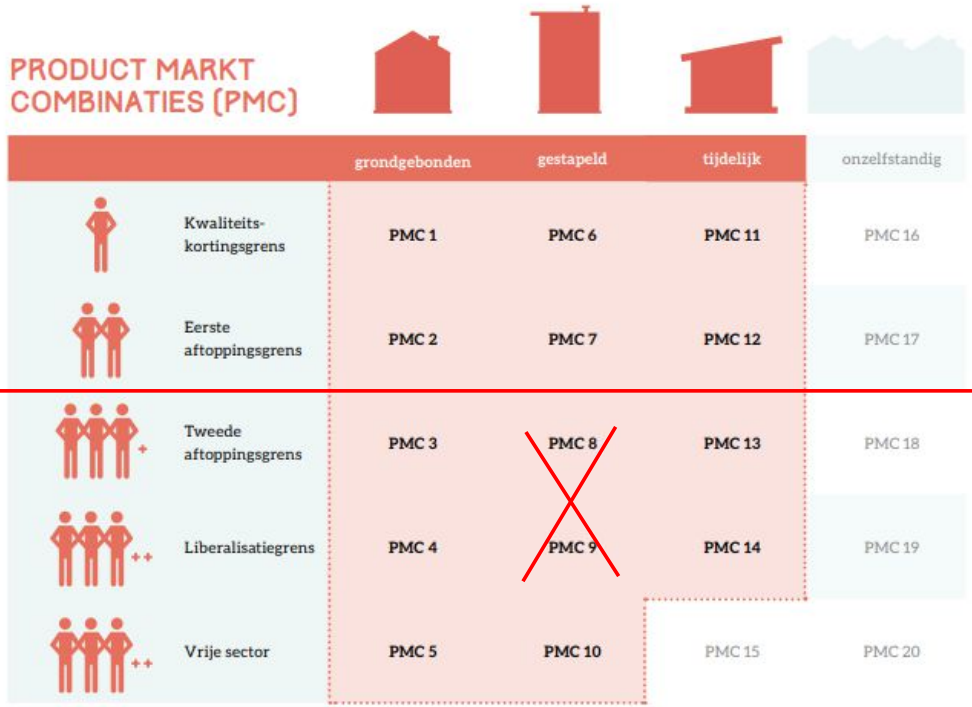
PMC 8 en PMC 9 in sociaal segment voor ontwikkelaar minder interessant

45% sociale huur of koop tot € 250.000

20% tot 25% middenhuur, dure huur of ~~koop~~ € 250 tot € 400.000

20% tot 25% koop van € 400 tot € 600.000

10% koop vanaf € 600.000



Uitgangspunt is huur

40m2 < GBO < 72m2
Studio
2K appartement

72m2 < GBO < 115m2
3/4K appartement

WOONGEBOUW OP HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS

SCHETSONTWERP: WOONVISIE OP BASIS VAN VIERKANTE METERS

VERTROUWELIJK

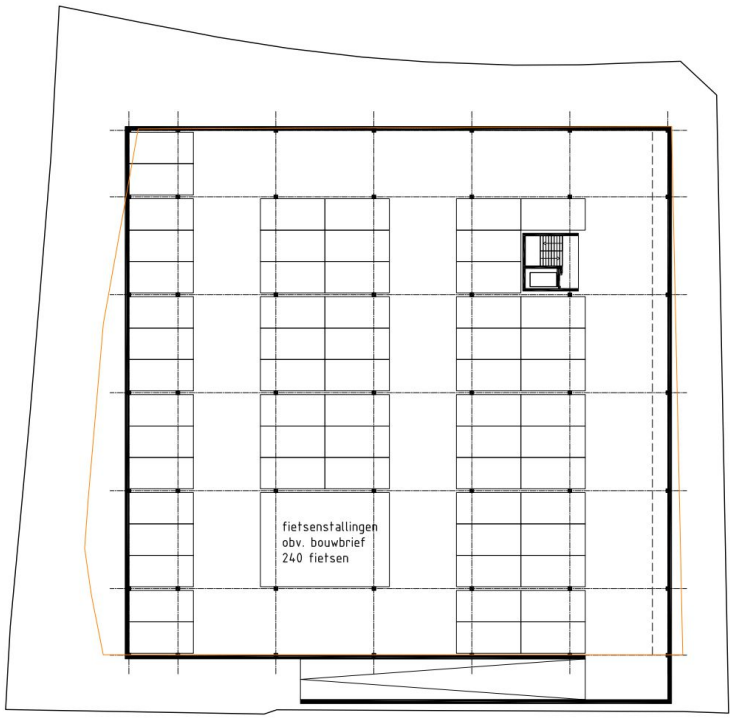
SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

KELDER

1950m2 BVO

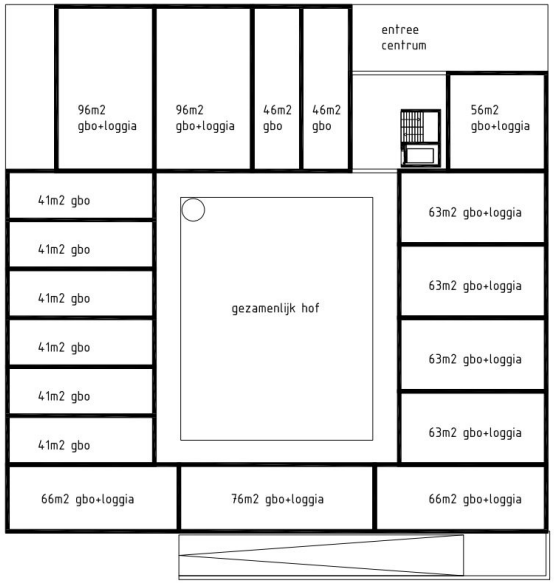
NEN 2443-2013 stallingsgarage
60 stallingsvakken
Fietsenstalling o.b.v. bouwbrief

Bij verhuur ontstaat de mogelijkheid om extra vakken te verhuren aan bijvoorbeeld buurtbewoners.



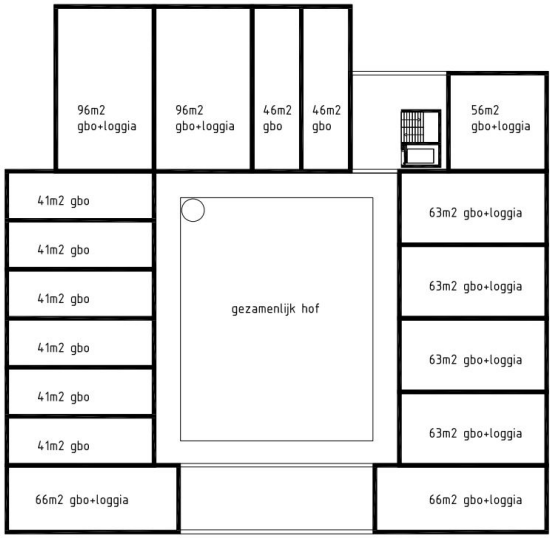
SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

1.240m2 BVO
(incl. loggia)



BEGANE GROND

.1155m2 BVO
(incl. loggia)

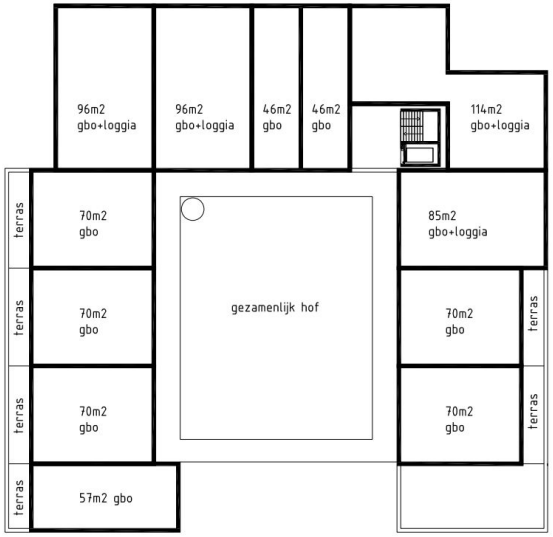


VERDIEPING 01 /02

VERTROUWELIJK

SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

1035m2 BVO
(incl. loggia & excl. terras)



VERDIEPING 03

605m2 BVO



VERDIEPING 04

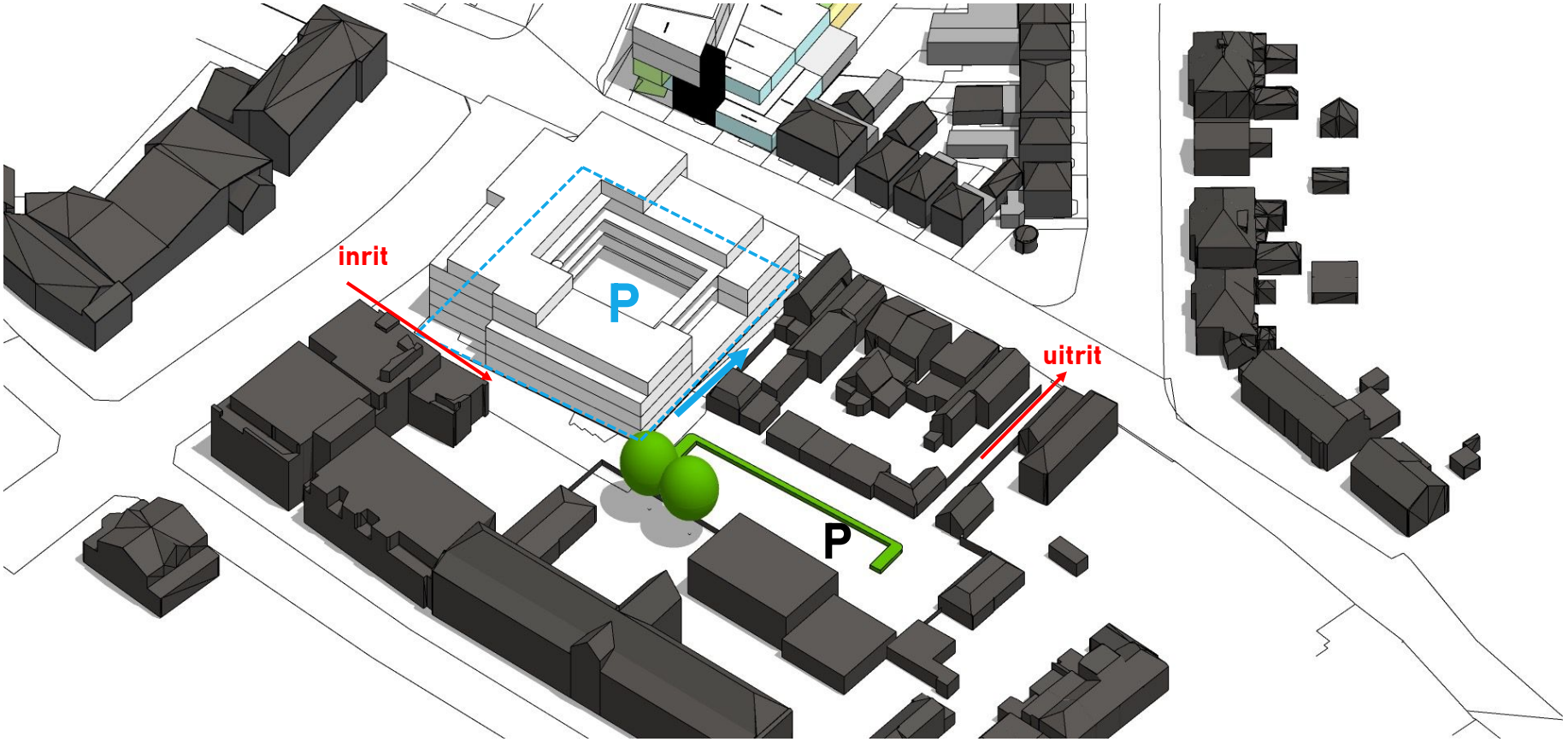
ONTWERPVARIANT 02

DE TWEE SNOEKEN	PROJECT	:	Speeldoos te Vught
	NUMMER	:	20057
	FASE	:	Structuur Ontwerp
	STATUS	:	Concept
	DATUM	:	07-10-2022

Woningtype	aantal	woonvisie	GBO*	woonvisie	buitenberging (GBO)	BVO Bouwvolume*/**
KELDER						
						1950
PMC 6-a1 (studio)	18		41		nvt.	
PMC 6-a2 (studio)	10		46		nvt.	
PMC 6-b (2K)	2	61%	56	48%	nvt.	
PMC 7-a (2K)	1		57		nvt.	
PMC 7-b (2K)	12		63		nvt.	
PMC 7-c (compacte 3K)	6	20%	66	22%	nvt.	
PMC 7-d (compacte 3K)	8		70		nvt.	
PMC 10-a (3K)	1		76		nvt.	
PMC 10-b (3K)	2	15%	85	23%	nvt.	
PMC 10-c (3K)	8		96		nvt.	
PMC 10-e (4K)	3	4%	114	8%	nvt.	
			4435		**85%**	**5235**
TOTAAL	**71**	**100%**		**100%**		**7185**

* Loggia's meegenomen in GBO's, terassen niet.
** Vides, hellingbaan, trappen en liften meegenomen in de m2's. galerijen en terassen niet.

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN



BOUWHOOGTE VAN SECR V ROOIJSTRAAT 15M AFLOPEND NAAR 9M

IMPRESSIES
VOGELVLUCHT

SAMENHANG EN EENHEID IN HET CENTRUM



VERTROUWELIJK

IMPRESSIES
STRAATBEELD SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

SAMENHANG EN EENHEID IN HET CENTRUM



VERTROUWELIJK

HET INVESTERINGSOVERZICHT VOOR DE NIEUWE SPEELDOOS

OP BASIS VAN RANDVOORWAARDEN

VERTROUWELIJK

INVESTERINGSOPZET

Analyse opzet Synarchis

- Prijspeil SEPTEMBER 2021
- Opmerkingen
  - sloopkosten erg laag
  - geen vaste inrichting

		sep-21
	Model	**Synarchis**
	Bruto Vloer Oppervlakte	2.450
X	GRONDKOSTEN	huidige locatie
A	KOSTEN OPSTALLEN	0,11
B	BOUWKOSTEN	5,57
C	BIJKOMENDE KOSTEN	0,11
D	KOSTEN INRICHTING	0,02
E	ADVIESKOSTEN	0,64
F	INDEXERING	0,40
G	OVERIGE KOSTEN	0,34
	TOTAAL (excl. BTW)	7,18
	TOTAAL (incl. BTW)	**8,69**

VERTROUWELIJK

BEDRAGEN IN MILJOENEN

INVESTERINGSOPZET

Analyse opzet Synarchis

- Prijspeil NOVEMBER 2022
- Opmerkingen BLIJFT:
  - sloopkosten erg laag
  - geen vaste inrichting

		sep-21	
	Model	**Synarchis**	**Synarchis**
	Bruto Vloer Oppervlakte	2.450	2.450
X	GRONDKOSTEN	huidige locatie	huidige locatie
A	KOSTEN OPSTALLEN	0,11	0,12
B	BOUWKOSTEN	5,57	6,13
C	BIJKOMENDE KOSTEN	0,11	0,12
D	KOSTEN INRICHTING	0,02	0,02
E	ADVIESKOSTEN	0,64	0,70
F	INDEXERING	0,40	0,44
G	OVERIGE KOSTEN	0,34	0,38
	TOTAAL (excl. BTW)	7,18	7,90
	TOTAAL (incl. BTW)	**8,69**	**9,56**

VERTROUWELIJK

BEDRAGEN IN MILJOENEN

INVESTERINGSOPZET

ÉÉN ONTWIKKELING:

- **VENVULAS**
- **HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS**

Uitgangpunten:

<u>Locatie Venvulas</u>

- Nieuwbouw speeldoos variant 1/2/3
- Bouwhoogte Secr. Van Rooijstraat 15meter
- Woningen op locatie Venvulas toegestaan
- Parkeren combineren in totaal ontwikkeling

<u>Locatie Speeldoos:</u>

- Minimaal 80 woningen
- Huur verdeeld volgens de woonvisie
- Medewerking op parkeeroplossing:
  - historische parkeerplaatsen behouden
  - 1 laagse parkeerkelder



VERTROUWELIJK

INVESTERINGSOPZET

VERTROUWELIJK

ÉÉN ONTWIKKELING:

- **VENVULAS**
- **HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS**

Uitgangpunten:

<u>Locatie Venvulas</u>

- Nieuwbouw speeldoos variant 1/2/3
- Bouwhoogte Secr. Van Rooijstraat 15meter
- Woningen op locatie Venvulas toegestaan
- Parkeren combineren in totaal ontwikkeling

<u>Locatie Speeldoos:</u>

- Minimaal 80 woningen
- Huur verdeeld volgens de woonvisie
- Medewerking op parkeeroplossing:
  - historische parkeerplaatsen behouden
  - 1 laagse parkeerkelder

		sep-21	nov-22			
	Model	**Synarchis**	**Synarchis**	**Variant 1**	**Variant 2**	**Variant 3**
	Bruto Vloer Oppervlakte	2.450	2.450	2.000	2.150	2.300
X	GRONDKOSTEN	huidige locatie	huidige locatie	uitruil	uitruil	uitruil
A	KOSTEN OPSTALLEN	0,11	0,12	0,21	0,24	0,26
B	BOUWKOSTEN	5,57	6,13	6,45	6,77	7,00
C	BIJKOMENDE KOSTEN	0,11	0,12	0,26	0,28	0,29
D	KOSTEN INRICHTING	0,02	0,02	0,59	0,59	0,59
E	ADVIESKOSTEN	0,64	0,70	0,90	0,91	0,91
F	INDEXERING	0,40	0,44	0,81	0,84	0,87
G	OVERIGE KOSTEN	0,34	0,38	0,89	0,85	0,80
	TOTAAL (excl. BTW)	7,18	7,90	10,11	10,48	10,72
	TOTAAL (incl. BTW)	**8,69**	**9,56**	**12,23**	**12,69**	**12,97**

BEDRAGEN IN MILJOENEN

INVESTERINGSOPZET

VERTROUWELIJK

ÉÉN ONTWIKKELING:

- VENVULAS
- HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS

		sep-21	nov-22			
	Model	**Synarchis**	**Synarchis**	**Variant 1**	**Variant 2**	**Variant 3**
	Bruto Vloer Oppervlakte	2.450	2.450	2.000	2.150	2.300
X	GRONDKOSTEN	huidige locatie	huidige locatie	uitruil	uitruil	uitruil
A	KOSTEN OPSTALLEN	0,11	0,12	0,21	0,24	0,26
B	BOUWKOSTEN	5,57	6,13	6,45	6,77	7,00
C	BIJKOMENDE KOSTEN	0,11	0,12	0,26	0,28	0,29
D	KOSTEN INRICHTING	0,02	0,02	0,59	0,59	0,59
E	ADVIESKOSTEN	0,64	0,70	0,90	0,91	0,91
F	INDEXERING	0,40	0,44	0,81	0,84	0,87
G	OVERIGE KOSTEN	0,34	0,38	0,89	0,85	0,80
	TOTAAL (excl. BTW)	7,18	7,90	10,11	10,48	10,72
	TOTAAL (incl. BTW)	**8,69**	**9,56**	**12,23**	**12,69**	**12,97**

Eerste indicatieve en richtinggevend voorstel verdeling van de kosten

aandeel	**VAN DE VEN**	**-**	**-**	**5,5**	**6,1**	**6,6**
aandeel	**SPEELDOOS / GEMEENTE**	**8,7**	**9,6**	**6,8**	**6,6**	**6,4**

BEDRAGEN IN MILJOENEN INCL. BTW

INVESTERINGSOPZET

VARIANTEN STUDIE

Welke doelstellingen worden met deze business case behaald?

Nieuw duurzaam en betaalbaar cultureel centrum
- Energieneutraal
- Gasloos
- Klimaatadaptief

De opdracht tot woningbouw wordt voor een groot aandeel opgelost in het centrum van Vught

Er komt een gevarieerd woningaanbod

Duidelijk dienstencluster met Gemeentehuis en Speeldoos.

Verbetering van de aanblik van het centrum, ontrommeling van het straatbeeld.

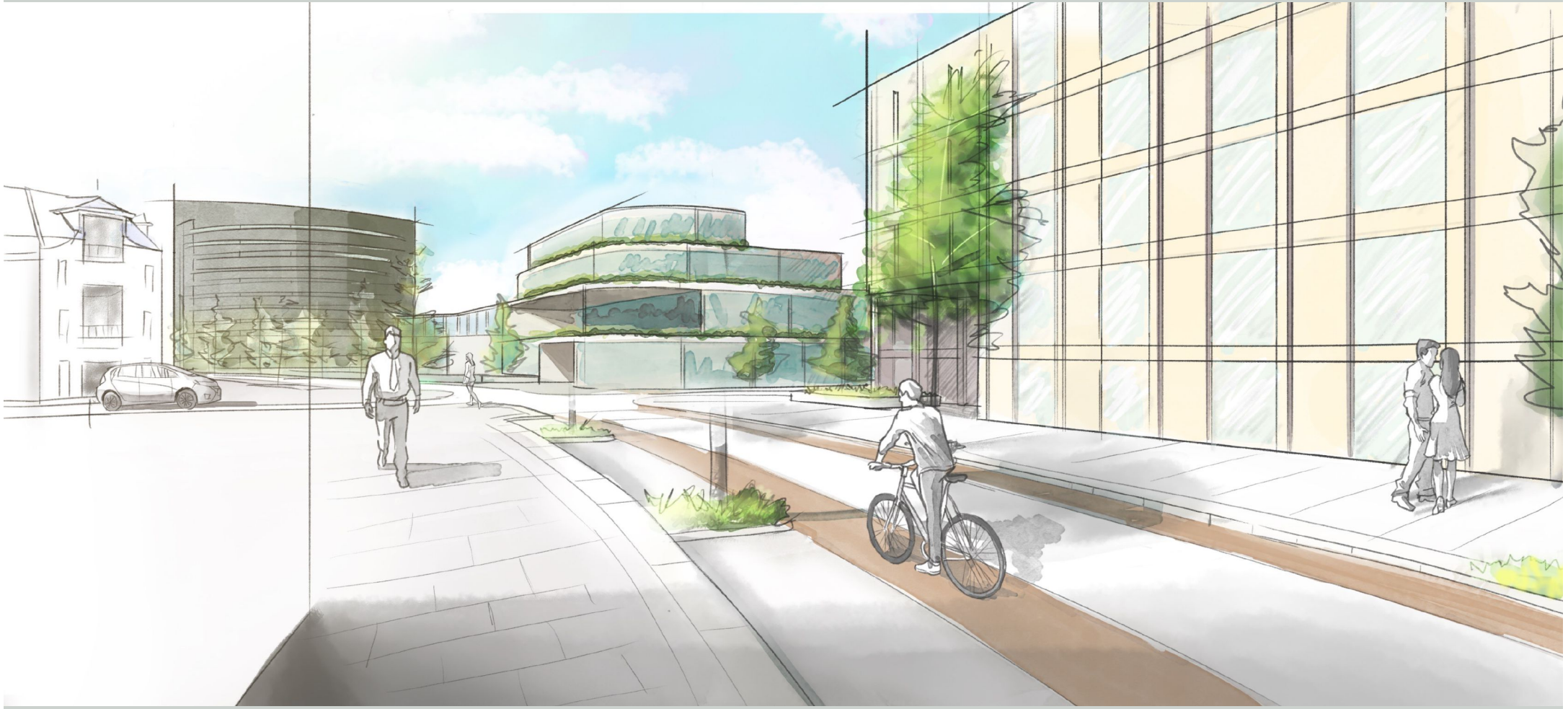


VERTROUWELIJK



TOT SLOT → WIJ WILLEN GRAAG MET ELKAAR IN GESPREK

WAT WORDT HET VERVOLG?



TOT SLOT → WIJ WILLEN GRAAG MET ELKAAR IN GESPREK

WAT WORDT HET VERVOLG?