Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	:	25 maart 2021
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	:	Vaststelling definitief ontwerp De Kattendans
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 5 "Sport, cultuur en recreatie"

Inleiding
De gemeenteraad stelde op 29 oktober 2019 budget beschikbaar om een bouwkundig ontwerp op te stellen voor de renovatie en beperkte uitbreiding van De Kattendans. Het Programma van Uitgangspunten dat was opgesteld, werd daarbij als richtinggevend kader hiervoor vastgesteld. Door een ontwerpteam en in samenwerking met Stichting Gemeenschapswerk Bergeijk is een bouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp heeft draagvlak bij de gebruikers van De Kattendans. De gemeenteraad kan een besluit nemen over de inhoud van het plan en het beschikbaar stellen van de benodigde middelen om dit plan te kunnen realiseren.

Voorstel
1. in te stemmen met het definitieve ontwerp voor de renovatie en beperkte uitbreiding van De Kattendans;
2. een krediet te voteren ten bedrage van € 8.782.000 voor de realisatie van:
   a. het definitief ontwerp, ten bedrage van € 8.532.000;
   b. de aanpassing en herstel van de openbare ruimte na realisatie van het definitief ontwerp, ten bedrage van € 250.000;
3. in verband met de wijziging van het btw-regime structureel € 6.000 extra opnemen in de gemeentelijke begroting voor De Kattendans (ophoging storting onderhoudsvoorziening) ten laste van het begrotingsresultaat;
4. een incidenteel extra budget van € 61.500 in 2021 en € 76.500 in 2022 ter dekking van extra exploitatielasten van De Kattendans in de periode van uitvoering van de plannen;
5. de bedragen onder beslispunt 2, 3 en 4 te dekken als aangegeven in de bij het raadsbesluit behorende begrotingswijziging en deze wijziging vast te stellen.

Beoogd effect
Met het raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan de raadsopdracht van 29 oktober 2019. Met dit ontwerp wordt een impuls gegeven aan de functie als gemeenschapshuis voor de kern ’t Hof en als theater voor de gemeente Bergeijk en de regio. Daarmee is De Kattendans up-to-date en voldoet weer aan alle eisen en wensen.

Argumenten
1.1 Het definitief ontwerp past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde richtinggevende kaders.
De Kattendans werd meer dan 27 jaar geleden opgeleverd in 1993. De foyer werd in 2007 nog vergroot, maar het gebouw is inmiddels grotendeels afgeschreven. De voorzieningen zijn gedateerd en door intensieve gebruik ook echt ‘versleten’. Daarnaast kenmerkt het gebouw zich door een erg onderhoudsgevoelige gevelafwerking, wat na meer dan 27 jaar duidelijke sporen in de uitstraling van het gebouw heeft achtergelaten.

De laatste jaren is terughoudend omgegaan met het onderhoud van het pand. Uiteraard is het noodzakelijke (voor voortzetting van de exploitatie) onderhoud uitgevoerd, maar renovatie is zeer urgent geworden. Daarnaast laat de klimaatbeheersing in het gebouw zeer te wensen over. Dit leidt, zeker in warme periodes, tot onaanvaardbare temperaturen in het gebouw. Dit heeft zelfs geleid tot het moeten annuleren van voorstellingen.
De aanpak van het gebouw vergt aanzienlijke investeringen. Deze zijn niet alleen noodzakelijk om de huidige gebreken in en aan het gebouw aan te pakken, maar ook om de maatschappelijke en culturele rol goed te kunnen blijven invullen.

Het proces om tot renovatie van het gemeenschapshuis en theater De Kattendans te komen loopt inmiddels vanaf eind 2015. Op diverse momenten in dat proces heeft de gemeenteraad sturing gegeven aan de richting waarin De Kattendans zich moet ontwikkelen:

- Op 21 april 2016 besloot de raad de haalbaarheid van de conceptbeleidsvisie van De Kattendans, met daarin een verbreding van de exploitatiemogelijkheden, te laten onderzoeken.
- Op 22 april 2017 besloot de gemeenteraad dat aanvullend onderzoek nodig was naar het potentieel van een bioscoopfunctie, voordat tot een keuze uit de varianten in het haalbaarheidsonderzoek kan worden gekomen.
- Op 25 januari 2018 besloot de gemeenteraad een uit te werken variant aan te wijzen (geen nieuwbouw, geen nieuwe functies) en hiervoor een programma van uitgangspunten op te stellen.
- Op 29 oktober 2019 stelde de gemeenteraad het programma van uitgangspunten voor de aangewezen variant als richtinggevend kader voor de opstelling van een bouwkundig ontwerp vast.

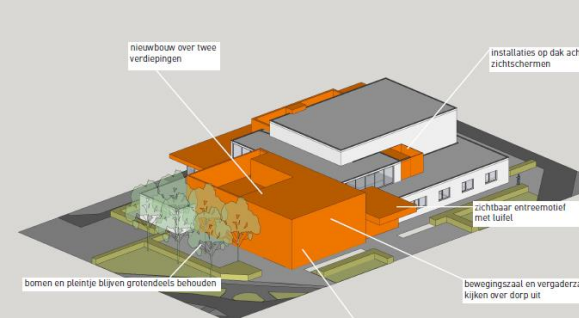
De Kattendans is van grote waarde als hét gemeenschapshuis voor de kern ’t Hof, waar vele verenigingen en clubs hun ‘thuis’ kennen. De bestaande ruimten in De Kattendans kennen dan ook een hoge bezettingsgraad en uitwijkmogelijkheden zijn beperkt. Daarnaast worden de faciliteiten van De Kattendans ook gebruikt door de basisscholen en verenigingen uit andere kernen voor incidentele voorstellingen in de theaterzaal.
Tenslotte is De Kattendans met zijn theaterprogrammering van grote toegevoegde waarde voor heel Bergeijk en de regio. Het regionale belang is inmiddels ook erkend met de toekenning van een subsidie ter hoogte van € 650.000 uit de Brainport Regiodeal, specifiek bedoeld om in de theatervoorzieningen te investeren.

Het door de gemeenteraad in oktober 2019 vastgestelde richtinggevende kader, het ‘Programma van Uitgangspunten Cultureel Centrum De Kattendans, Bergeijk’ (PvU), is nu uitgewerkt in een bouwkundig ontwerp. Dit ontwerp voorziet (kort samengevat) in:

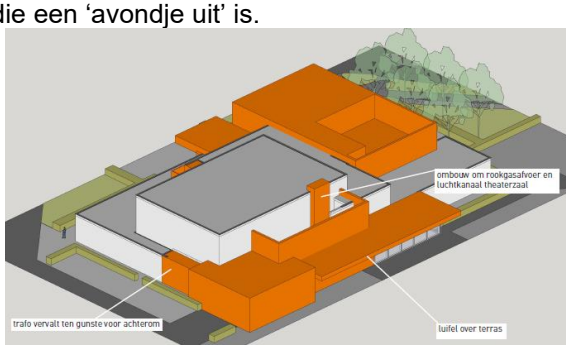
1. gedeeltelijk sloop van het bestaande gebouw, vervangende nieuwbouw met uitbreiding (ca. 325 m^2 totaal netto vloeroppervlak, vergroting ca. 20%) en volledige renovatie van de schil en vervanging van de technische installaties;

2. toevoeging aan het programma van een beter multifunctioneel bruikbare zaal en algemene verbetering van de multifunctionaliteit van ruimten;
3. vergroting van de capaciteit van de theaterzaal met verhoging van het comfort (inclusief binnenklimaat), modernisering van theatertechnische inrichting en de realisatie van noodzakelijke backstagevoorzieningen;
4. verruiming van de algemene voorzieningen (zoals foyer en toiletten).

Tenslotte zal met deze aanpassingen zowel het interieur als het exterieur een nieuwe eigentijdse uitstraling krijgen, die past bij de beoogde multifunctionaliteit van de gemeenschapsruimten én die bijdraagt aan de beleving van de theaterbezoeker die een 'avondje uit' is.



Nieuwbouw, deels na gedeeltelijke sloop (oranje)



Nieuwbouw, deels na gedeeltelijke sloop (oranje)

Impressie interieur, afwerking/kleurstellingen

Impressie exterieur

Kortheidshalve wordt u voor een meer gedetailleerde beschrijving verwezen naar **bijlage 1, 'Definitief ontwerp'.**

Wij zijn ervan overtuigd dat sprake is van een efficiënt ontwerp dat ook voor de toekomst de benodigde flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden biedt. Daarmee kan de gemeenschapshuis-functie inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Het verbeteren van de theatertechnische voorzieningen maakt het mogelijk een aantrekkelijk theaterprogramma voor Bergeijk en de regio te behouden en zowel bezoekers als theatermakers het comfort te bieden dat redelijkerwijs verwacht mag worden.

1.2 Het definitieve ontwerp heeft draagvlak bij de gebruikers van De Kattendans.
Het voorlopig ontwerp is gepresenteerd en toegelicht aan de gebruikers van De Kattendans. In het definitief ontwerp, dat nu ter instemming voor ligt, zijn geen wijzigingen doorgevoerd die de gebruikers direct raken. De gebruikers zien voldoende van hun wensen in het ontwerp vertaald. In de volgende fasen van het project zal overleg uiteraard worden voortgezet. Dat moet leiden tot concrete gedetailleerde afspraken, zoals bijvoorbeeld de verdeling van de in het ontwerp opgenomen opslagruimten. Uiteraard kan het definitief ontwerp ook rekenen op steun van de exploiterende

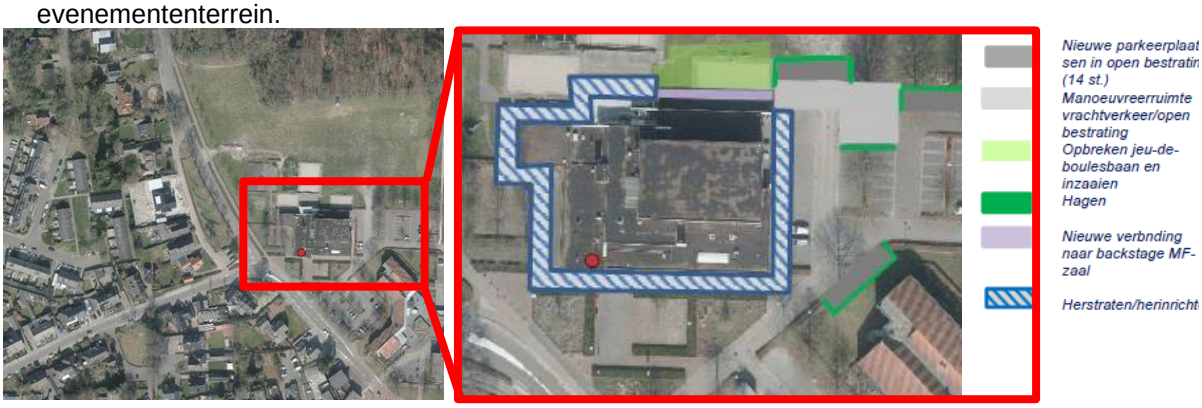
Stichting Gemeenschapswerk Bergeijk, met wie dit ontwerp in intensieve samenwerking tot stand is gekomen.
Parallel aan het overleg met de gebruikers is gedurende het ontwerpproces overleg gevoerd tussen de architect van Diederen-Dirrix Architecten en de oorspronkelijk architect, de heer Bedaux. Dit overleg is constructief en in goede sfeer verlopen.

1.3 Realisatie van het definitief ontwerp leidt tot verduurzaming van het gebouw.
Het ontwerp voorziet in de volledige vervanging van de installatietechniek. Daarbij is ingezet op een grote verbetering van het binnenklimaat (ventilatie en temperatuur). Dat betekent ook dat het totale vermogen, en daarmee de energiebehoefte van deze installatie toeneemt. Met toepassing van een warmtepomp, in combinatie met de plaatsing van zonnepanelen en het verbeteren van de isolatie op gevels en daken (nieuwbouweisen) worden conform het PvU de rendabele duurzaamheidsmaatregelen ingepast. Ook zal de conventionele theaterverlichting worden vervangen door LED-verlichting.

2.1. Om het definitief ontwerp inclusief de noodzakelijke aanpassingen in de buitenruimte te kunnen realiseren, is € 8,78 miljoen inclusief btw nodig.
Bij de vaststelling van het PvU in oktober 2019 werden de kosten voor de integrale voorbereiding en realisatie van de verbouwing geraamd op € 8,29 miljoen exclusief btw, waarbij het prijspeil van april 2019 werd gehanteerd. Dit was exclusief kosten voor aanpassing van de buitenruimte aan de nieuwe situatie.

Op basis van het definitieve bouwkundig ontwerp worden de kosten voor het vervolg (tot en met de realisatie) geraamd op ruim € 8,5 miljoen inclusief btw prijspeil 2021. Het betreft kosten voor de uitwerking van het definitief ontwerp tot technisch ontwerp met uitvoeringstekeningen en de daarop volgende realisatie. Een verdere toelichting op het btw-regime treft u, samen met een samenvattende tabel, aan onder 2.2. van dit voorstel.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de buitenruimte noodzakelijk:
1. Met de wijziging van de backstageruimte en het realiseren van een laad- en loslift is meer manoeuvreerruimte nodig om vracht- en vuilniswagens goed voor de ingang te krijgen. Deze manoeuvreerruimte gaat ten koste van zes bestaande parkeerplaatsen.
2. Met de vergroting van het vloeroppervlak van De Kattendans, moeten op grond van onze Nota Parkeernomen extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Samen met de compensatie van de zes parkeerplaatsen die verloren gaan, gaat het om twintig plekken. Er is ruimte om deze parkeerplaatsen in de directe omgeving van De Kattendans te realiseren. Dit gaat ten koste van een klein gedeelte van de bestaande groene inrichting en een klein gedeelte van het evenemententerrein.



De kosten voor aanpassing en herstel van de buitenruimte worden geraamd op € 250.000. Hiervoor zal een ontwerp worden opgesteld dat vervolgens zal worden uitgevoerd in aansluiting op de oplevering van de bouwwerkzaamheden. Een nadere toelichting op dit onderdeel is te vinden in **bijlage 2, 'Raming kosten aanpak buitenruimte Kattendans'.**

2.2 Het is niet haalbaar gebleken om de volledige btw over de investeringen te verrekenen, waardoor rekening moet worden gehouden met gedeeltelijk kostenverhogende btw.
De gemeenteraad stelde in oktober budget beschikbaar voor de inkoop van specialistische advisering over het btw-regime dat voor de investeringen gaat gelden. Daarbij was het streven van het college om de volledige btw-kosten over de investeringen in het gebouw te verrekenen. Uit intensief overleg tussen de gemeente en de belastinginspecteur is gebleken dat dit niet haalbaar is voor de volledige investering. De inspecteur accepteert verrekenbaarheid van btw-kosten alleen voor de onderdelen theater en horeca (btw-belaste prestaties), mogelijk over een deel van de overige verhuur van ruimten in het nieuwe gebouw. In nader overleg zal de exacte verdeling van ruimten op het aspect 'btw-belaste prestaties' moeten worden vastgesteld. Vooralsnog en vooruitlopend op deze verfijning, houden we op basis van overleg met de inspecteur een 'worst-case'-scenario aan. Daarin is 70% van de btw-kosten verrekenbaar en 30% van de te betalen btw over de investering is kostenverhogend voor de gemeente. Niet uitgesloten is dat in nader overleg een voor de gemeente gunstiger verdeling haalbaar is.

Bedragen in € 1.000	**Investering excl btw**	**Gerealiseerd tot en met feb. 2021 excl btw**	**Nog te realiseren excl btw**	**Btw (nog te realiseren)**	**Btw kostenverhogend**	**Totale kosten**
Oktober 2019 stichtingskosten gebouw	*€ 8.291*			*€ 1.740*	*Nee (streven)*	*€ 8.291*
Oktober 2019 buitenruimte	*PM*			*PM*	*Nee (compensabel)*	*PM*
Februari 2021 Stichtingskosten gebouw	*€ 8.352*	*€ 320*	*€ 8.032*	*€ 1.686*	*€ 500*	*€ 8.532*
Februari 2021 buitenruimte	*€ 250*		*€ 250*	*€ 52*	*Nee (compensabel)*	*€ 250*
Totaal 2021	*€ 8.602*		*€ 8.282*	*€ 1.738*	*€ 500*	*€ 8.782*

3.1 De wijziging van het btw-regime over de gemeentelijke exploitatie van De Kattendans leidt tot de noodzaak om de jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening op te hogen.
Tot op heden is in onze begroting rekening gehouden met de volledige verrekening van btw-kosten. Dit zal in de toekomst niet langer mogelijk zijn. Dat betekent dat de onderhoudskosten die in onze begroting worden gedekt uit de onderhoudsvoorziening zullen toenemen. De jaarlijkse storting in de voorziening ten behoeve van het onderhoud van De Kattendans bedraagt nu ruim € 93.000. Dit moet structureel met bijna € 6.000 worden opgehoogd. Het gewijzigde regime heeft geen invloed op andere posten in onze begroting.

4.1 Omdat De Kattendans niet bruikbaar is tijdens de bouwperiode, zal elders een tijdelijke alternatieve huisvesting moeten worden gevonden voor de opslag van inventaris, de huisvesting van de organisatie van De Kattendans en gebruikers.
Het bouwplan is dermate ingrijpend dat het niet mogelijk is om tijdens de verbouwing gedeeltelijk 'open' te blijven. Dat betekent dat tijdens de uitvoering van het plan gedurende voor ongeveer een jaar alternatieve huisvesting moet worden gevonden. Deze huisvesting moet in elk geval werkplekken voor het vaste personeel (dat zich onder andere bezig zal houden met de invulling van programma na realisatie) en opslagruimte voor inventaris bieden. Daarnaast is het wenselijk om ruimte te bieden aan vaste activiteiten die nu in De Kattendans plaatsvinden, maar die elders geen onderdak kunnen vinden.

De andere gemeenschapshuizen en het Aquinohuis zijn benaderd met de vraag welke ruimte structureel en tijdelijk voor gebruikers van De Kattendans in principe beschikbaar is. Op basis van deze inventarisatie zal in overleg met De Kattendans, de gebruikers van De Kattendans én de gemeenschapshuizen en het Aquinohuis worden vastgesteld in welke mate vraag en aanbod matchen.

De begroting 2021-2022 (overbruggingsjaar volgens de voorlopige planning) voor De Kattendans zal er aanmerkelijk anders uit zien. Een raming van deze tijdelijke exploitatie sluit met een tekort van € 558.000, waarvoor in onze huidige begroting budgetneutraal ruim € 420.000 kan worden vrijgemaakt. Dat betekent dat verdeeld over 2021 en 2022 aanvullend incidenteel nog € 138.000 nodig is.

De kosten voor eventuele huisvesting van gebruikers in de andere gemeenschapshuizen en het Aquinohuis verwachten we met een herschikking van bestaande budgetten budgetneutraal te kunnen realiseren. Een nadere toelichting op dit aspect vindt u terug in **bijlage 3, 'Tijdelijke voorzieningen Kattendans in de bouwperiode'**

4.2 De exploitatieraming voor de vernieuwde Kattendans door de stichting leidt per saldo niet tot hogere kosten.
Op basis van het definitieve ontwerp is een raming voor de exploitatie van de stichting opgesteld. Deze raming sluit op gelijk niveau van de realisatie in de afgelopen jaren. Dat betekent dat de jaarlijkse subsidie van de gemeente aan De Kattendans met ingang van 2023 kan worden gehandhaafd op de nu begrootte omvang (€ 426.248). Een uitgebreidere toelichting op de exploitatieraming is te vinden in **bijlage 4, 'Exploitatieraming Kattendans nieuw'.**

Kanttekeningen
1.1 Aanpassing van de installatietechniek aan de huidige omstandigheden (COVID19-pandemie) in De Kattendans is onderzocht, maar de investeringen die daarvoor noodzakelijk zijn, zijn in dit voorstel niet meegenomen.
Na vaststelling van het PvU is de Corona-crisis uitgebroken. Dit is aanleiding geweest om te onderzoeken of geanticipeerd kan worden op dit soort virusuitbraken. Los van sturing in bezoekersaantallen, is het vooral de klimaattechniek waar aanpassingen voorstelbaar zijn. Aanpassingen van het klimaatsysteem leidt tot meerkosten ten bedrage van ruim € 350.000.

Of en hoe bouwregelgeving zal worden aangepaste naar aanleiding van de actuele crisis is nog onbekend. Daarmee is ook onzeker of deze aanvullende investering voldoende (aanpasbaar) is aan de inhoud van nieuwe regelgeving. Daarnaast speelt, ingeval van een uitbraak, beperking van bezoekersaantallen een misschien nog wel belangrijker rol. Dit heeft ons doen besluiten deze aanvullende investering niet mee te nemen.

Algemene risicoparagraaf.
In dit stadium en met de actuele situatie moeten de volgende risico's worden benoemd:
1. De coronapandemie is tot op heden nauwelijks van invloed geweest op het proces. Het is gelukt om, met in acht name van de regels en adviezen, ondanks de beperkingen een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen te realiseren. Dat is echter geen garantie voor het verdere traject. Uitval van mensen met een sleutelpositie is niet uit te sluiten en ook de communicatiemogelijkheden zijn niet altijd passend voor de aard van overleggen. Dit kan leiden tot vertragingen in het verdere verloop met mogelijk ook financiële consequenties. Waar mogelijk beperken we risico's hierop door creatieve oplossingen te vinden.
2. Voor het plan moet nog een procedure worden gestart om tot verlening van een omgevingsvergunning te komen. Hieraan zijn de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden van toepassing met de daaraan verbonden risico's. Dat betekent concreet dat na een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning sprake is van een bezwaarprocedure (6 weken voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden), een behandeltermijn voor bezwaarschriften en een eventueel vervolg in de vorm van beroep en hogere beroep. In deze procedure kan de omgevingsvergunning door de Rechtbank of de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ook worden geschorst. De consequenties hiervan voor de planning kunnen dus erg groot zijn.
   Risico's kunnen in de eerste plaats worden verkleind door uiteraard zorgvuldig met de procedure en de ruimtelijke onderbouwing van het plan om te gaan. Procesrisico's in behandeltermijnen zijn echter niet geheel door ons te sturen.

3. Hoewel de nu opgestelde ramingen actueel en betrouwbaar zijn, moet aanbesteding van het werk nog plaatsvinden. De prijsontwikkelingen richting de nabije toekomst zijn onzeker. In de aanbesteding van het werk zullen we op dit risico's zoveel als mogelijk sturen. Daarnaast zullen we uiteraard voortdurend blijven sturen op het beschikbare budget. Tenslotte kan vertraging in de procedure rondom de te verlenen omgevingsvergunning (zie onder 2 In deze paragraaf) ook consequenties hebben voor de prijsvorming bij de aanbesteding: de algemene prijsstijging zal bij stagnatie worden vertaald in aanneemsommen.
4. Het btw-regime is afhankelijk van de wijze waarop de ruimten voor theater- en horecafuncties na de ingebruikname werkelijk door de stichting worden geëxploiteerd. In het gebruik in het jaar van eerste ingebruikname (gepland 2022), moeten deze ruimten ook werkelijk voor tenminste 90% worden gebruikt voor zogenaamde 'btw-belaste' diensten. Om dit te waarborgen zullen we met de hurende stichting contractuele afspraken vastleggen. Waar we in dit voorstel rekening houden met een kostenverhogend effect van de btw (30%), blijven we uiteraard streven naar een verbetering op dit punt. Als in de eindsituatie blijkt dat we ten opzichte van deze aanname een voordeel behalen, betekent dat een naar rato lagere onttrekking uit de bestemmingsreserve KC/Kattendans dan in onderstaande financiële paragraaf is geraamd.

Financiën
De financiële effecten van bovengenoemde beslispunten 2, 3 en 4 worden in de onderstaande tabel weergegeven.
Het financiële nadeel vanwege de beperkte verrekenbaarheid van de BTW (toegelicht onder 2.2 in dit voorstel) wordt deels gedekt middels een onttrekking uit de Bestemmingsreserve KC/Kattendans.

	Investering	x 1.000
	Sloop-, / ver- en nieuwbouw	8.532
	Buitenruimte	250
1	Bruto investering	8.782
	Bijdrage (niet jaarlijkse lasten)	x 1.000
	Subsidie Brainport Regiodeal	650
	Onderhoudsvoorziening	500
	Bestemmingsreserve KC/Kattendans	486
2	Totaal bijdrage (en niet te activeren)	1.636
3 (=1-2)	Netto investering (te activeren met jaarlijkse lasten)	7.146
	Exploitatie	x 1.000
1	Jaarlast netto investering (€ 7.146)	345
2	Jaarlast reeds in begroting opgenomen	345
3	Ophoging storting onderhoudsvoorziening	-6
4 (=1-2-3)	Begrotingseffect (+ is positief)	-6
	Incidentele Frictiekosten (tijdelijke expoitatie)	x 1.000
5	Totale frictiekosten in de jaren 2021-2022	138
6	Reeds in begroting opgenomen	0
7	Dekking BR KC/Kattendans	138
8 (=5-6-7)	Begrotingseffect (+ is positief)	0

Verloop bestemmingsreserve KC/Kattendans	x 1.000
Omvang BR op 01-01-2021	1.463
Hierboven benoemde claim(s) (486 en 138)	-624
Omvang BR KC/Kattendans	839

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering
1. De aanbesteding van een bouwteam.
   Er wordt een bouwaannemer geselecteerd die in een 'bouwteam' (samen met de architect en de installatieadviseur) het definitief ontwerp zal uitwerken tot technisch ontwerp met uitvoeringstekeningen. Hiervoor is gekozen om in de uitwerking optimaal gebruik te kunnen maken van uitvoeringskennis van de bouwaannemer en zijn installateur. Het grootste voordeel van een bouwteam is, dat er in een vroeg stadium van het proces door het stellen van een prijsplafond zekerheid is over de prijs. Na indiening van de omgevingsvergunning kan vrijwel direct met de werkvoorbereiding worden gestart, waardoor de bouw in veel gevallen direct na verlening van de omgevingsvergunning kan beginnen. Afhankelijk van de aannemer kan zijn kennis ervoor zorgen dat er alternatieven op tafel komen, waaraan de architect mogelijk niet had gedacht, maar die in ieder geval een efficiëntere bouw bewerkstelligen. Een uitgebreidere toelichting is opgenomen in **bijlage 5** bij dit voorstel.
   Vooruitlopend op behandeling van dit voorstel door de gemeenteraad is een marktverkenning uitgezet om belangstelling vanuit aannemers én ervaring van deze aannemers met een bouwteam te peilen. Naast vier lokale ondernemers zijn ook andere regionale bouwers benaderd.
2. Indienen aanvraag omgevingsvergunning.
   Parallel aan het aanbestedingstraject zal een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Het voorliggende plan is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan vastgelegde bouwgrenzen zullen worden overschreden aan de zijde van de Eerselsedijk en aan de zijde van het evenemententerrein. Ook is sprake van een beperkte overschrijding van de toegelaten bouwhoogte. Het is niet noodzakelijk om voor deze afwijkingen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De Wet biedt de mogelijkheid dit soort afwijkingen, mits gemotiveerd, via een te verlenen omgevingsvergunning toe te staan. Uiteraard gaan we vooraf met een Omgevingsdialoog in gesprek met omwonenden.
3. Uitwerken definitief ontwerp tot technisch ontwerp en prijsopgave.
   De te selecteren bouwaannemer zal op basis van het in bouwteamverband op te stellen technisch ontwerp een prijsaanbieding doen voor realisatie. Indien op basis van deze aanbieding opdracht voor uitvoering kan worden verleend, kunnen de verbouwingswerkzaamheden (aanvankelijk zullen dit met name sloopwerkzaamheden zijn) in juli/augustus 2021 starten. Parallel zullen deelopdrachten worden aanbesteed, waaronder op het gebied van theatertechniek en (interieur-) afbouw. Eindoplevering plannen we vooralsnog in augustus 2022, zodat het theaterseizoen 2022-2023 in de vernieuwde Kattendans van start kan gaan.
4. Voortzetting overleg belastinginspecteur.
   Het overleg met de belastinginspecteur zal worden voortgezet, met als doel tot verdere optimalisatie van het btw-regime te komen. Dat betekent dat onderzocht gaat worden in hoeverre, buiten de theater- en horecafunctie, meerdere ruimtes in het nieuwe gebouw btw-belast geëxploiteerd gaan worden. Deze afspraken zullen ook worden vertaald in de met de Stichting Gemeenschapswerk Bergeijk te sluiten overeenkomsten.

Bijlagen:
- Bijlage 1, Definitief ontwerp;
- Bijlage 2, Raming kosten aanpak buitenruimte Kattendans
- Bijlage 3, Tijdelijke voorzieningen Kattendans in de bouwperiode
- Bijlage 4, Exploitatieraming Kattendans nieuw
- Bijlage 5, Toelichting 'Aanbesteding bouwteam'

Een gedetailleerde raming van de bouwkosten ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Raadsvoorstel

Advies Raadscommissie
De commissie MZ heeft in haar vergadering d.d. 2 maart 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 maart 2021 als bespreekstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester