Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	27 juni 2022
Onderwerp	Businesscase sociaal cultureel centrum De Speeldoos
Zaaknummer	Z20 - 231831
Documentnr.	UIT/22 - 493717

Inleiding

Op 23 december jl. bent u via een raadsinformatiebrief erover geïnformeerd dat het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos en het college geconcludeerd hebben dat zowel nieuwbouw op de huidige locatie als renovatie van de bestaande Speeldoos niet past binnen de kaders die door uw raad zijn gesteld. Conform de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met Stichting Theater de Speeldoos en passend bij de uitgangspunten van uw motie van 30 september 2021, is door de stichting en het college verder onderzoek gestart naar de mogelijkheden op locatie Venvulas voor het realiseren van een nieuw sociaal cultureel centrum. Bij deze verkenning horen randvoorwaarden.

Het streven was u deze randvoorwaarden in maart 2022 ter besluitvorming voor te leggen. In de raadsinformatiebrief van 8 februari jl. hebben wij u gemeld dat dit niet haalbaar bleek, omdat Stichting Theater de Speeldoos en het college meer tijd nodig hadden om tot zorgvuldig afgewogen randvoorwaarden te komen. De afgelopen maanden hebben Stichting Theater de Speeldoos en het college gewerkt aan het verdere onderzoek naar de mogelijkheden op locatie Venvulas voor het realiseren van een nieuw sociaal cultureel centrum. Wij informeren u nu over de doorlopen stappen en de stand van zaken.

Inhoudelijk

Op 7 maart jl. heeft Stichting Theater de Speeldoos een bijeenkomst georganiseerd om uw raad te informeren over de toekomst van De Speeldoos. Hierbij heeft zij haar visie gedeeld op de positie van De Speeldoos in Vught. Ook deelde zij de resultaten van het behoefteonderzoek dat vorig jaar door haar is gehouden. Stichting Theater de Speeldoos vond het van belang eerst deze informatie tijdens de bijeenkomst met u te delen, voordat verder invulling zou worden gegeven aan het onderzoek naar de mogelijkheden op de locatie Venvulas. Na deze bijeenkomst is tijdens het eerstvolgende bestuurlijk overleg geconcludeerd dat verder kan worden gegaan met de uitwerking van de businesscase, binnen de eerder door uw raad vastgestelde kaders.

Deze uitwerking is op dit moment nog in volle gang. Het college spant zich nadrukkelijk in om, binnen de kaders van uw raadsbesluit van 18 april 2019, de samenwerkingsovereenkomst en de cultuurnota, een oplossing te vinden voor het lang lopende dossier De Speeldoos om daarmee de Vughtse amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie te faciliteren. Daarom heeft het college bestuurlijk concept globale randvoorwaarden opgesteld die een denkrichting weergeven voor de beoogde ontwikkeling op de locaties De Speeldoos en Venvulas. Op basis hiervan zijn in de afgelopen periode diverse gesprekken gevoerd met Stichting Theater de Speeldoos.

De beoogde ontwikkeling is het realiseren van een sociaal cultureel centrum op de locatie Venvulas en het bouwen van woningen op de huidige locatie van De Speeldoos. Hiervoor zou dan een grondruil plaatsvinden tussen Stichting Theater de Speeldoos -als eigenaar van locatie De Speeldoos- en de eigenaar van locatie Venvulas. De gedachte hierachter is dat via woningbouw op de locatie De Speeldoos opbrengsten worden gerealiseerd die deels worden ingebracht bij de realisatie van het sociaal cultureel centrum op de locatie Venvulas. Hiermee wordt gepoogd een sociaal cultureel centrum te realiseren dat past binnen de financiële middelen die zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting en binnen het programma van eisen zoals Synarchis dat vorig jaar heeft opgesteld.
In juni vorig jaar is door de eigenaar van locatie Venvulas een plan naar uw raad gestuurd over de mogelijke positionering van een nieuw sociaal cultureel centrum op locatie Venvulas. Dit plan is voor het college onbespreekbaar en is dan ook niet de ontwikkeling waarover nu door Stichting Theater de Speeldoos en het college wordt gesproken.

In de beoogde ontwikkeling heeft de gemeente een kaderstellende rol. Het initiatief en de verantwoordelijkheid voor de uitwerking, ligt bij de eigenaren van de locaties.

Concept globale randvoorwaarden
Het is op voorhand niet duidelijk of de beoogde ontwikkeling tot een sluitende businesscase leidt. Stichting Theater de Speeldoos en het college vinden het van belang om hierover op hoofdlijnen duidelijkheid te hebben, voordat verdere energie wordt gestopt in de ontwikkeling van een plan. Om de gewenste duidelijkheid over de haalbaarheid te verkrijgen, dient door de eigenaren van de locaties een grove doorrekening te worden gemaakt. Hiervoor zijn van de gemeente globale randvoorwaarden nodig. Het college hecht belang aan het realiseren van een sociaal cultureel centrum en heeft daarom alleen voor dit doel in concept een aantal globale randvoorwaarden opgesteld. Deze voorwaarden gaan over het proces, de financiën en de ruimtelijke aspecten op locaties De Speeldoos en Venvulas. Als het niet lukt een sluitende businesscase te realiseren, vervallen deze voorwaarden.

Hoewel het college zich nadrukkelijk inspant om een oplossing te vinden voor het dossier De Speeldoos, betekent dit niet dat het college onbeperkt ruimte biedt aan de eigenaren van de locaties. Bij het opstellen van de concept globale randvoorwaarden zijn ook de direct omwonenden van de locatie Venvulas betrokken. Met hen is een open gesprek gevoerd over wat als denkrichting ruimtelijk voorstelbaar zou zijn op de locaties De Speeldoos en Venvulas. De insteek van de direct omwonenden is positief. Het belang van een sociaal cultureel centrum wordt gezien. Het werd voorstelbaar gevonden dit op de locatie Venvulas te bouwen. De gedeelde zorgen en verzoeken en de reactie van het college daarop, zijn hieronder gerubriceerd weergegeven:

- *De bouwhoogte en afstand tot de perceelsgrenzen aan de zijde van de Leeuwensteinlaan en de Vliertstraat*
  Het college heeft beoogd gehoor te geven aan de zorgen ingebouwd te worden, door in de concept globale randvoorwaarden meer afstand op te nemen. Concreet betekent dit dat de maximale bouwhoogte aan deze zijden 8 meter is, waarbij in alle gevallen minimaal 5 meter afstand tot aan de perceelsgrenzen van omliggende woningen gehouden dient te worden.
- *De bouwhoogte aan de zijde van de Secretaris van Rooijstraat*
  De besproken bouwhoogte van 12 meter wordt wisselend ontvangen. Het college acht het daarom niet wenselijk in te gaan op het verzoek van Stichting Theater de Speeldoos om aan deze zijde hogere bebouwing dan 12 meter toe te staan. Hiervoor is geen duidelijk

draagvlak gevonden. De maximale bouwhoogte van 12 meter uit de concept globale randvoorwaarden blijft daarmee in stand.

- *Het betrekken van een deel van de huidige woningen aan de zijde van de Vliertstraat*
  Het college blijft het voorstelbaar vinden dat een deel van de huidige woningen aan de zijde van de Vliertstraat wordt betrokken in de planontwikkeling. Uiteraard enkel als de eigenaar/eigenaren daaraan wil/willen meewerken. Op dit punt geeft het college geen gehoor aan het verzoek tot zonder meer voortzetting van de woonbestemming op deze plekken. Met de minimale afstand van 5 meter voor meer dan één bouwlaag, wordt wel deels tegemoet gekomen aan de achtergrond van dit verzoek.
- *De functionaliteit van het sociaal cultureel centrum*
  Het gebruik van het sociaal cultureel centrum zal vergelijkbaar zijn met het huidige gebruik. Dit past bij de informatie die door Synarchis is opgehaald en later is vertaald in een programma van eisen.
- *Afstand tot de perceelsgrenzen woning in de Vliertstraat naast de huidige Speeldoos*
  Het verzoek tot het inbouwen van afstand van de beoogde nieuwbouw woningen op de huidige locatie van De Speeldoos tot de perceelsgrens van de naastgelegen bestaande woning aan de Vliertstraat, is de reeds bestaande situatie. Deze borgen we door het verkeersbesluit in stand te laten. Dit is opgenomen in de concept globale randvoorwaarden.
- *Bereikbaarheid parkeerplaats tussen De Springplank en de Vliertstraat*
  Ook hiervoor geldt dat we dit borgen door het verkeersbesluit in stand te laten. Dit is opgenomen in de concept globale randvoorwaarden.

De concept globale randvoorwaarden die nu zijn opgesteld, vindt het college op dit moment voldoende voorstelbaar om te gebruiken als basis voor de grove doorrekening. Deze concept globale voorwaarden zijn aangepast op basis van het gesprek met de direct omwonenden van locatie Venvulas en treft u in de bijlage van deze raadsinformatiebrief. Het is Stichting Theater de Speeldoos en de eigenaar van locatie Venvulas duidelijk dat het hier concept voorwaarden betreft, bedoeld als basis voor de grove doorrekening. Het is hen ook duidelijk dat besluitvorming van uw raad hierover nog dient plaats te vinden, wat mogelijk tot een bijstelling van de concept voorwaarden leidt.

Benchmark
We meldden u in de raadsinformatiebrief van februari jl. ook dat op verzoek van Stichting Theater de Speeldoos een globale benchmark is opgesteld naar begrote uitgaven voor cultuur bij andere, vergelijkbare, gemeenten. Bij verzending van de raadsinformatiebrief, was deze benchmark nog niet besproken met Stichting Theater de Speeldoos. Om die reden hebben wij de benchmark toen niet met u gedeeld. Intussen is de benchmark besproken met Stichting Theater de Speeldoos. Gezamenlijk is geconcludeerd dat de benchmark weliswaar inzicht geeft in de netto lasten per inwoner voor cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie, maar voor de verdere besluitvorming over een businesscase minder relevant is. Voor de volledigheid delen wij de benchmark nu met uw raad. Deze treft u in de bijlage van deze raadsinformatiebrief.

Tijdsplanning

De haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling moet blijken uit de grove doorrekening die wordt opgesteld door Stichting Theater de Speeldoos en de eigenaar van locatie Venvulas. De afspraak

is dat deze doorrekening vergelijkbaar is met de doorrekening die Synarchis heeft gemaakt, zodat de jaarlasten voor een periode van veertig jaar inzichtelijk zijn. Het streven is uiterlijk 1 september 2022 de benodigde duidelijkheid te hebben hierover.

Afhankelijk van de resultaten van de doorrekening, wordt het vervolgproces op de locatie Venvulas al dan niet ingezet. Als het plan niet haalbaar lijkt, stopt verder onderzoek naar mogelijkheden voor een sociaal cultureel centrum op de locatie Venvulas. De opgestelde concept globale randvoorwaarden vervallen dan ook. Het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos en het college zullen gezamenlijk kijken naar andere locaties om een goede voorziening te realiseren voor Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie.

Als het plan wel haalbaar lijkt, zal besluitvorming van uw raad worden gevraagd over het continueren van het project binnen de randvoorwaarden. Hierin wordt ook het participatieplan betrokken dat de initiatiefnemers moeten opstellen. Het streven is dit voorstel in het vierde kwartaal van dit jaar aan uw raad aan te bieden. Vervolgens werken Stichting Theater de Speeldoos en de eigenaar van locatie Venvulas het plan -in samenspraak met de omgeving- gedetailleerd uit. Dit uitgewerkte plan wordt ook weer ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Burgerparticipatie

De inbreng van de direct omwonden van locatie Venvulas is meegewogen bij het opstellen van de concept globale randvoorwaarden. Hiervoor is op 24 mei jl. een bijeenkomst georganiseerd, waarvan ook een verslag is opgesteld en gedeeld met de aanwezigen die hun contactgegevens hebben achtergelaten. Op 16 juni hebben wij nog een brief, gedateerd op 6 juni, ontvangen van omwonenden. Deze is als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd. Hierin wordt nogmaals aandacht gevraagd voor tijdens het gesprek ingebrachte aandachtspunten en reacties. Deze komen overeen met het verslag van de bijeenkomst. Omwonenden willen graag weten hoe de concept globale randvoorwaarden zijn aangepast op basis van de reacties. Deze raadsinformatiebrief wordt actief gedeeld met de omwonenden om ze hierover te informeren.

De inhoud van deze raadsinformatiebrief is afgestemd met het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris (wnd.), de burgemeester,

Mr. P.M.J.C.C. van Lindt R.J. van de Mortel

Bijlagen:

- Concept globale randvoorwaarden locaties Venvulas en De Speeldoos
- Benchmark
- Brief omwonenden

Concept globale randvoorwaarden locaties Venvulas en De Speeldoos

Inleiding

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de gemeente en de Stichting Theater de Speeldoos alternatieve locaties in het centrum onderzoeken, mocht een businesscase op de huidige locatie niet haalbaar blijken. Gezamenlijk hebben college en bestuur deze conclusie getrokken. Volgende onderzoeksfase is nu om een businesscase op te stellen voor een Sociaal Cultureel Centrum (SCC) op de locatie Venvulas.
De samenwerkingsovereenkomst voorziet enkel in randvoorwaarden voor een SCC aangevuld met woningen op de locatie De Speeldoos. In dit nieuwe onderzoek kunnen er andere ontwikkelingen plaatsvinden op deze locatie. Dat vraagt om aanvullende kaders voor het onderzoek. Deze kaders gelden enkel voor de beoogde planontwikkeling om te komen tot een SCC.
Daarbij ziet het college een andere rol voor de gemeente in dit onderzoek. Het gesprek over de locaties Venvulas en De Speeldoos kan worden gevoerd door de beide eigenaren van de grond. Het college stelt voorafgaand kaders voor aan de gemeenteraad, waarbinnen de gemeente medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling. Het is aan de beide eigenaren om hier tijdens het onderzoek rekening mee te houden.

Relevante afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst

De onderstaande afspraken blijven onverminderd van kracht:

- Een sluitend exploitatiemodel voor veertig jaar, voor kapitaallasten, beheer en onderhoud.
- Alle opbrengsten voortkomend uit het nieuwbouwplan, worden ingebracht in het project (investering of exploitatie).
- De waarde van de grond wordt door de Stichting ingebracht in de businesscase.
- De gemeente spant zich maximaal in om binnen de publiekrechtelijke kaders haar medewerking te verlenen aan de benodigde procedures voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Procesafspraken

- Het streven is om de onderzoeksresultaten uiterlijk 1 september 2022 bekend te maken.
  Deze onderzoeksfase vraagt om voldoende tijd voor het uitwerken van een plan op de locatie Venvulas. Het eerste deel van het Synarchis onderzoek (gesprekken met gebruikers) hoeft echter niet overgedaan te worden. Om voortgang te houden in het proces, is het streven om voor 1 september meer duidelijkheid over de haalbaarheid van een plan te kunnen geven.
- Het college wordt tussentijds door de stichting geïnformeerd over de voortgang.
  De gemeente volgt het proces op afstand om de eigenaren van de gronden ruimte te geven snel een plan te ontwikkelen.
- Wanneer een locatie wordt overgedragen aan een andere ontwikkelaar, dan worden de randvoorwaarden van de gemeente ook overgenomen door de nieuwe eigenaar.
  Dit is van belang om speculatie te voorkomen. De medewerking van de gemeente is gekoppeld aan de wens een SCC te realiseren. Dat principe is leidend voor de ruimte die nu gegeven wordt op de beide locaties.
- Conform het participatiebeleid dienen de initiatiefnemers een participatieplan op te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad.
  De ontwikkeling van een SCC wordt gezien als een initiatief van grote maatschappelijke en politieke impact. De gemeenteraad moet dan vooraf in staat worden gesteld zich uit te spreken over de te betrekken inwoners en participatievormen. In het participatieplan moeten de stakeholders worden benoemd en beargumenteerd. Van belang is in ieder geval in het plan op te nemen dat omwonenden tijdens het proces betrokken worden en dat niet alleen het eindresultaat wordt gedeeld in een omgevingsdialoog.

- De gemeente toetst het plan op de financiële haalbaarheid.
  Het plan wordt opgesteld door de eigenaar van Venvulas en de stichting. Partijen hebben een belang om tot een sluitende businesscase te komen. De gemeente zorgt voor een (externe) toets op een sluitend exploitatiemodel voor veertig jaar.

Aanvullende randvoorwaarden voor de locatie Venvulas

- De bestemming van deze locatie kan worden omgezet in maatschappelijk, eventueel aangevuld met bestemming wonen.
  Hiermee wordt de ontwikkeling van een SCC op deze locatie mogelijk gemaakt. Er worden geen andere bestemmingen toegestaan.
- Een plan moet passen binnen de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
  - De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Secretaris van Rooijstraat is 12 meter.
  - De huidige begrenzingen van het bouwvlak aan de zijde Leeuwensteinlaan en Vliertstraat blijven gehandhaafd met een maximale bouwhoogte van 4 meter nabij de perceelsgrens.
  - Een tweede bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8 meter dient in alle gevallen een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen van omliggende woningen te hebben.
  - Het is voorstelbaar om een deel van de woningen aan de zijde van de Vliertstraat te betrekken in de planontwikkeling, mits de eigenaar/eigenaren daaraan wil/willen meewerken.

  Het huidige bestemmingsplan staat slechts één bouwlaag toe op de locatie Venvulas. Deze nieuwe kaders sluiten aan bij bebouwing in de directe omgeving, rekening houdend met een afbouw richting de woningen aan de Vliertstraat en Leeuwensteinlaan. De maximale hoogte aan de zijde van de Secretaris van Rooijstraat is gelijk aan het bestemmingsplan Rozenoord (maximaal 12 meter, met uitzondering van een accent op de hoek van maximaal 15 meter). De maximale hoogte aan de zijde van de bestaande woningen houdt rekening met de werkelijke hoogte. Het bestemmingsplan staat op deze locatie voor de woningen wel al een bouwhoogte van 14 meter toe. Het is onwenselijk om dit door te trekken naar het SCC i.v.m. de positionering van de tuinen.
- Er kan geen gebruik worden gemaakt van bestaande ruimtes in het gemeentekantoor. Het SCC dient een zelfstandig gebouw te zijn.
  De gemeente heeft de volledige capaciteit van het kantoor zelf nodig. Daarnaast houdt de gemeente haar handen graag vrij om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Mochten er in de toekomst andere vastgoedkeuzes gemaakt worden, dan wil de gemeente daar zelfstandig over kunnen besluiten. Dat geldt ook voor De Spie, aangezien daar alle technische ruimtes voor het kantoor ondergebracht zijn.
- Het SCC wordt gerealiseerd conform het programma van eisen zoals opgesteld door Synarchis op basis van gesprekken met gebruikers.
  In de vorige onderzoeksfase is bepaald wat voor een SCC er nodig is in Vught. Het is niet wenselijk om minder te realiseren. Er worden geen extra voorzieningen toegevoegd, omdat daarmee nieuwe verplichtingen ontstaan in de toekomst bij vervanging en onderhoud.
- Bij toevoeging van woningen op/bij het SCC, moeten akoestische maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen.
  De combinatie SCC en woningen moet zo worden opgezet, dat de bewoners geen last hebben van de activiteiten in het SCC. Hier moeten specifieke maatregelen voor getroffen worden in het ontwerp.
- Het SCC moet toegankelijk zijn voor alle inwoners van de gemeente (o.a. gelijkvloerse entree).
  Het nieuwe SCC is een openbare voorziening en dient daarmee voor alle inwoners op een gelijkwaardige wijze toegankelijk en te gebruiken zijn.
- De parkeerbehoefte voor het SCC gaat uit van de huidige parkeerbalans. Parkeerplaatsen die verdwijnen (bijvoorbeeld aan de zijkant van de huidige Speeldoos) moeten

gecompenseerd worden op eigen terrein. Parkerplaatsen voor eventuele woningen dienen conform de parkeernota op eigen terrein te worden gerealiseerd.
De huidige Speeldoos heeft weinig eigen parkeervoorzieningen, maar maakt gebruik van parkeren in de openbare ruimte. De parkeerbalans voor het SCC moet in stand blijven of verbeteren. Voor alle nieuwe woningen moet worden voldaan aan de parkeernota, zoals bij elke bouwontwikkeling.

- Op deze locatie zijn geen voorwaarden van toepassing voor eventuele woningen.
De woningen worden beschouwd als noodzakelijk om een businesscase rond te krijgen om het gewenste SCC te realiseren. In de eerdere onderzoeksfase zijn hiervoor ook geen beperkingen in doelgroep of segment van woningen opgelegd, maar was winstmaximalisatie het uitgangspunt.

Aanvullende randvoorwaarden voor de locatie De Speeldoos

- De bestemming van deze locatie kan worden omgezet in woningbouw. Er worden geen andere functies zoals detailhandel of horeca toegestaan.
Detailhandel en horeca worden al toegevoegd op de locatie Centrumplan Oost. Het is niet wenselijk om nog extra vierkante meters toe te voegen in het centrum om leegstand te voorkomen.
- Een plan mag ontwikkeld worden binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Bij eventuele omzetting van de bestemming worden de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:
    - De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Secretaris van Rooijstraat is 12 meter.
    - Richting bestaande bebouwing in de Vliertstraat moet de hoogte aflopen tot maximaal 8 meter.
    - De toegankelijkheid van het parkeerterrein bij De Springplank en de toegang tot de appartementen boven Charlotte van Beuningen moeten gewaarborgd blijven.
    - De huidige strook tussen De Speeldoos en de naastgelegen woning in de Vliertstraat behoudt de verkeersbestemming.

  Het huidige bestemmingsplan staat op de locatie Speeldoos een maximale bouwhoogte van 15 meter toe (met goothoogte 10 meter). Bij het omzetten van de bestemming in wonen, is het wenselijk om de hoogte aan te laten sluiten bij de omgeving. De maximale hoogte aan de zijde van de Secretaris van Rooijstraat is gelijk aan de hoogte van het bestemmingsplan Rozenoord (maximale bouwhoogte 12 meter, met uitzondering van een accent op de hoek van maximaal 15 meter). De maximale hoogte aan de zijde van de bestaande woningen houdt rekening met de werkelijke hoogte. Het bestemmingsplan staat op deze locatie voor de woningen wel al een bouwhoogte van 14 meter toe. De bebouwing Charlotte van Beuningen is in het bestemmingsplan tevens maximaal 14 meter.
- Parkeerplaatsen dienen conform de parkeernota op eigen terrein te worden gerealiseerd.
Voor alle nieuwe woningen moet worden voldaan aan de parkeernota, zoals bij elke bouwontwikkeling.
- De woningen moeten voldoen aan de ambities van de Woonvisie.
Deze locatie wordt gezien als een aparte bouwontwikkeling en moet daarom passen binnen de ambities van de Woonvisie.
- De koper neemt grond en gebouw over in de huidige staat.
Er worden voor de eigendomsoverdracht geen aanvullende eisen gesteld aan de huidige staat van De Speeldoos. Koper weet in welke staat hij het eigendom overgedragen krijgt.
- De overdracht van het eigendom van de grond kan pas plaatsvinden na realisatie en ingebruikname van het SCC op de locatie Venvulas.
Het is niet wenselijk om een periode geen gebruik te kunnen maken van de accommodatie, omdat dan elders tijdelijke voorzieningen getroffen moeten worden. Daarmee zou het voordeel om op de locatie Venvulas te bouwen deels teniet worden gedaan. De locaties moeten volgordelijk worden ontwikkeld.

Financiële randvoorwaarden

- De maximale jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan het SCC bedraagt € 382.810 (prijspeil 2022).
  Dit is het budget dat in de meerjarenbegroting is opgenomen voor het faciliteren van de amateurkunst. Dit bedrag is inclusief exploitatie, onderhoud/vervanging, verzekeringen en kapitaallasten.

- De eventuele kosten voor een zakelijk recht/VVE dienen in de exploitatie opgenomen te worden.
  Dit is afhankelijk van de functies die gezamenlijk worden ondergebracht op de locatie Venvulas. Als het SCC onderdeel wordt van een groter geheel, dienen kosten die daaruit voortvloeien onderdeel te zijn van de exploitatie.
- Crowdfunding kan enkel worden ingezet als de opbrengsten daarvan ook voor een periode van veertig jaar dekking geven voor de kapitaallasten.
  Om een structurele dekking te garanderen is crowdfunding een te onzekere bron van inkomsten. Het is onzeker of daar voor een periode van veertig jaar op gerekend kan worden.

Globale benchmark

De nettolasten per inwoner van een gemeente voor cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie worden conform BBV inzichtelijk gemaakt. Op basis van gegevens van LIAS/PAUW (kolom 3) en de financiële databank voor decentrale overheden (kolom 4) ontstaan onderstaande vergelijkingen, gebaseerd op de gemeentelijke begrotingen 2021.

1. Benchmark landelijk
Vught kent een sociale structuur (redelijk), centrumfunctie (redelijk) en groottegroep (30.001-40.000 inwoners). In Nederland zijn dertien gemeenten die vergelijkbaar scoren op deze variabelen: Boxtel, Coevorden, Deurne, Echt-Susteren, Geldrop-Mierlo, Heemskerk, Hellendoorn, Montferland, Oldenzaal, Oude IJsselstreek, Twenterand, Valkenswaard en Wageningen.

Gemeente	Inwoners	Nettolasten per inwoner (bron: LIAS/PAUW)	Nettolasten per inwoner (bron: financiële databank)
Vught	31.424	€ 50,35	€ 47
Boxtel	32.985	€ 15,86	€ 16
Coevorden	35.297	€ 4,73	€ 5
Deurne	32.471	€ 23,71	€ 28
Echt-Susteren	31.610	€ 20,66	€ 20
Geldrop-Mierlo	39.726	€ 34,23	€ 38
Heemskerk	39.182	€ 35,00	€ 32
Hellendoorn	35.916	€ 27,70	€ 45
Montferland	36.011	€ 16,19	€ 16
Oldenzaal	31.836	€ 39,05	€ 42
Oude IJsselstreek	39.388	€ 52,03	€ 49
Twenterand	33.743	€ 7,76	€ 8
Valkenswaard	31.193	€ 85,52	€ 94
Wageningen	39.664	€ 59,93	€ 67
Cluster van vergelijkbare gemeenten (excl. Vught)		€ 32,49 (gemiddeld)	€ 35,38 (gemiddeld)

2. Benchmark Noord-Brabant
Vught kent een sociale structuur (redelijk), centrumfunctie (redelijk) en groottegroep (30.001-40.000 inwoners). In Noord-Brabant zijn vier gemeenten die vergelijkbaar scoren op deze variabelen: Boxtel, Deurne, Geldrop-Mierlo en Valkenswaard.

Gemeente	Inwoners	Nettolasten per inwoner (bron: LIAS/PAUW)	Nettolasten per inwoner (bron: financiële databank)
Vught	31.424	€ 50,35	€ 47
Boxtel	32.985	€ 15,86	€ 16
Deurne	32.471	€ 23,71	€ 28
Geldrop-Mierlo	39.726	€ 34,23	€ 38
Valkenswaard	31.193	€ 85,52	€ 94
Cluster van vergelijkbare gemeenten (excl. Vught)		€ 39,83 (gemiddeld)	€ 44,00 (gemiddeld)

3. Benchmark vier gemeenten met op voorzieningenniveau (grotendeels) vergelijkbaar SCC, waargenomen bij locatiebezoek

Gemeente	Inwoners	Nettolasten per inwoner (bron: LIAS/PAUW)	Nettolasten per inwoner (bron: financiële databank)
Vught	31.424	€ 50,35	€ 47
Eersel	19.313	€ 14,55	€ 14
Goirle	23.904	€ 17,87	€ 18
Hilvarenbeek	15.518	€ 34,46	€ 51
Oisterwijk	32.122	€ 40,09	€ 57
Cluster van deze gemeenten (excl. Vught)		€ 26,74 (gemiddeld)	€ 35,00 (gemiddeld)

T.a.v.: Het college van burgemeester en wethouders
Datum: 6 juni, 2022
Betreft: Zorgen omwonenden m.b.t.herbouw Speeldoos op locatie Venvulas
Kopie: Gemeenteraad, Stichting de Speeldoos en [redacted]

Geacht college,

In deze brief willen wij, bewoners van de Vliertstraat en Leeuwensteinlaan, u informeren over de zorgen die er zijn met betrekking tot de ontwikkelingen van de Speeldoos op de locatie Venvulas.

Tijdens de informatieavond op dinsdag 24 mei j.l. zijn door wethouder T. van de Ven de concept kaders gepresenteerd waar de initiatiefnemers, zijnde de Stichting Speeldoos en de heer [redacted], aan zullen moeten gaan voldoen bij een eventuele herontwikkeling van de Speeldoos op locatie Venvulas en de ontwikkeling van woningen op de huidige locatie van de Speeldoos.

Als omwonenden begrijpen wij dat het wenselijk is om de locatie van Venvulas te herontwikkelen en ook gunnen wij een maatschappelijke functie zoals de Speeldoos een mooie en toekomstbestendige plek binnen Vught. Echter, zoals ook tijdens de informatieavond al wel duidelijk is geworden maken wij ons ernstige zorgen over de ruimte die wordt geboden aan de initiatiefnemers m.b.t. deze kaders die, zoals ze er nu liggen, een enorme impact zullen hebben op het woongenot van de omwonenden.

Hieronder lichten wij dit nader toe.

Kaders Speeldoos op locatie Venvulas
In de concept kaders wordt gesproken over:

- Bestemmingsplan maatschappelijk aangevuld met wonen
- Ideeën maximale bouwhoogte
    - 12 mtr zijde Secretaris van Rooijstraat
    - 8 mtr zijde Leeuwensteinlaan
    - Afbouw tot huidige hoogte bebouwing Vliertstraat
- Handhaven rooilijn bestaande bebouwing achterterrein
- SCC conform programma van eisen Synarchus
- Parkeerbalans minimaal gelijk aan huidige situatie

De combinatie van deze eisen heeft een grote impact op het woongenot van de omwonenden. In de huidige situatie is er op het achterterrein sprake van één bouwlaag tussen de 3,5-4,5 meter (conform bestemmingsplan Bedrijf) waar, vanuit de aangrenzende tuinen, op wordt uitgekeken. U kunt zich ongetwijfeld inbeelden wat een muur van 8 meter in de tuin met het woongenot doet van de omwonenden.

Daarnaast vormt de inpassing van een gebouw zoals de Speeldoos een groot punt van aandacht. De geschetste uitgangspunten, waaronder het handhaven van de bestaande rooilijn van het achterterrein en het mogelijk willen maken van de bouw van appartementen op de nieuwe Speeldoos, staan volgens ons haaks op de gedachte om tot een goede inpassing in de omgeving te kunnen komen. De bestaande bebouwing kent nu namelijk vele hoeken, uitsparingen en open delen. Daarnaast kan een goede inpassing vragen om herziening van het programma van eisen (van Synarchus). In de bijeenkomst van 24 mei is aangegeven dat dit niet onderhandelbaar is. Dit duidt er volgens ons op dat de initiatiefnemers meer waarde hechten aan het realiseren van maximale ruimte voor de Speeldoos, dan waarde hechten aan het belang van de omwonenden die willen dat een dergelijke functie minimaal goed ingepast wordt.

Ons voorstel is dan ook om de maximale bouwhoogte op het achterterrein niet op te rekken t.o.v. hetgeen er nu al staat. Daarnaast opteren wij ervoor om bij de kaders op kaart duidelijkheid te verschaffen welke delen wel en niet bebouwd mogen gaan worden. In de tuin van Venvulas staan nu bijvoorbeeld een aantal hoge bomen die zorgen voor privacy en een mooie groene uitkijk. Naast de inpassing speelt het punt van potentiële geluidsoverlast. Als kader zouden wij hiervoor graag zien dat geluidsoverlast richting de omwonenden zoveel mogelijk zal worden beperkt.

Verder is in eerdere plannen van de heer [redacted] (uitgevoerd door De Twee Snoeken) rekening gehouden met het betrekken van een tweetal aangrenzende kavels (Vliertstraat 25 en 27). Wij willen u voor de duidelijkheid vragen deze kavels expliciet uit te sluiten van de planontwikkeling.

Kaders locatie Speeldoos
In de concept kaders wordt o.a. gesproken over:

- Huidige bestemming handhaven of bestemming wijzigen naar Wonen
- Ideëen maximale bouwhoogten bij woonbestemming
    - 12 mtr zijde Secretaris van Rooijstraat
    - Afbouw tot bestaande bebouwing Vliertstraat tot 8 mtr
    - Borging toegankelijkheid parkeerterrein bij De Springplank en appartementen Charlotte van Beuningen
- Parkeren op eigen terrein

Ook hier geldt dat de insteek van de omwonenden is om geen concessies te doen aan het huidige woongenot. Concreet zouden we in ieder geval graag zien dat het huidige bouwvlak en de hoogten minimaal gehandhaafd blijven en er niet wordt ingeleverd op o.a. privacy, uitzicht, bezonning en straatbeeld.

Afsluitend willen wij u meegeven dat, hoezeer we ook achter het voornemen staan van het behoud van de huidige functies van de Speeldoos in het centrum van Vught, wij als directe omwonenden negatieve effecten op het woongenot kosten wat kost willen voorkomen. In de

afweging die de Speeldoos en de ontwikkelaar gaan maken moet het aspect planschade daarom ons inziens tevens meegenomen worden in de afweging.

Wij vertrouwen erop dat u onze zorgen serieus neemt en onze opmerkingen in deze brief mee neemt bij de aanpassing van de kaders voor de verdere planontwikkeling.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De omwonenden van locatie Speeldoos en Venvulas.

[redacted]