GEMEENTE VUGHT
Zaak:
07 MEI 2024
ontv.:
Post in nr.:

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de Gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

AANVULLENDE GRONDEN BEZWAARSCHRIFT

Datum 7 mei 2024
Inzake Stichting Theater de Speeldoos / gemeente Vught

Geachte raad,

Op 5 april 2024 heeft **Stichting Theater De Speeldoos** [de '*Stichting*'], gevestigd te [5261 EL] Vught aan de Vliertstraat 6, bezwaar aangetekend tegen het besluit van uw raad d.d. 27 februari 2024, verzonden op 28 februari 2024, dat betrekking heeft op het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel gemeente Vught, sectie I, nummer 2189. (**bijlage 1)** Met uw schrijven van 11 april 2024 (**bijlage 2**) bevestigt u de ontvangst van het bezwaar en verleent u de Stichting een termijn van vier weken om de aanvullende gronden te formuleren. In deze brief doen wij dat.

De raad heeft de bevoegdheid het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen om de regie te behouden over de ontwikkeling van het perceel. De Stichting kan zich niet verenigen met dit besluit en acht het besluit onder meer in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur De volgende elementen lijken niet meegewogen te zijn in het besluit.

Grond 1: geen passende stedenbouwkundige inpassing, opknappen straatbeeld
Aan de Secretaris van Rooijstraat te Vught aan de overkant van de Vliertstraat tegenover De Speeldoos is een groot stuk grond dat evenals het perceel van de Stichting dient te worden herontwikkeld. De eigenaar van deze grond, een private partij, heeft in overleg met de Stichting een plan Venvulas aangeboden aan het gemeentebestuur (zie **bijlage 4 variant 3**) waarmee stedenbouwkundige inpassing en een beter straatbeeld gerealiseerd kan worden. Zie hiertoe ter illustratie **bijlage 4, pagina 66-68.** In dit plan wordt een nieuw SSC gerealiseerd op de grond van de private partij alsmede gedeeltelijk invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente om 2000 woningen te realiseren in de komende jaren. Het plan Venvulas voorziet in de realisatie van 45-60 tal appartementen of tot ruim 90 zorgappartementen in hartje Vught op het perceel van De Speeldoos. Deze optie is onvoldoende onderzocht.

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Grond 2: geen aanzienlijke financiële impuls in het project via publiek/private samenwerking
Plan Venvulas behelst een voorlopige schets van een samenwerking met een private partij waarbij uitruil van grond plaats vindt. De onderneming bouwt op zijn grond een nieuw cultureel centrum, op de locatie van de Stichting worden uitsluitend (zorg)woningen gerealiseerd.

In plan Venvulas wordt door de private partij een aanzienlijk financiële bijdrage aangeboden (zie **bijlage 4**, pagina 65) ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe sociaal culturele centrum. Deze middelen zijn niet beschikbaar in het scenario waarbij de locatie Venvulas niet wordt betrokken in de plannen, waardoor de kosten voor de gemeente veel hoger uitvallen.

Grond 3: Tijdelijke huisvesting en voorzieningen noodzakelijk voor huidige gebruikers
Het motief voor het vestigen van het voorkeursrecht gemeente is het scenario : sloop van de huidige Speeldoos om te komen tot woningbouw en nieuwbouw op het perceel van de Speeldoos.

De Speeldoos wordt intensief gebruikt voor buitenschoolse kunst- en cultuureducatie van circa 1300 leerlingen die wekelijks de voorzieningen in het pand gebruiken. Ook maken meerdere amateurgezelschappen en professionele organisaties gebruik van de voorzieningen. Het gaat hier om onder meer MDM Vught, MusiCare, Theatergroep Spring, de Harmonie, ABZ, Movit Vught, NOVO3/Vos, Van Bijnen Producties, Vught Vocaal en diverse carnavalsverenigingen. MDM Vught en MusiCare dienen hun dienstverlening, roosters en locaties ten behoeve van de buitenschoolse kunst- en cultuureducatie voor circa 1300 leerlingen voor het komende seizoen (september 2024 t/m juli 2025) medio juni 2024 inzichtelijk te hebben ten behoeve van hun bedrijfsvoering. De bezetting van het gebouw bereikt thans haar maximum voor de buitenschoolse kunst- en cultuureducatie. **Bijlage 5** toont het overzicht van de bezetting van het gebouw in detail.

Door sloop en nieuwbouw zal gedurende enkele jaren tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor al deze organisaties noodzakelijk zijn. Op dit moment is er geen indicatie dat tijdelijke huisvesting en passende vervangende voorzieningen door de gemeente gerealiseerd kan worden. In 2023 heeft de B&W zich gecommitteerd (**bijlage 6, pagina 4, bullitpoint 7)** om in het najaar 2023 een plan om de passende huisvesting te ontwikkelen en kosten hiervan inzichtelijk te maken. Dat is nog niet gerealiseerd.

Kortom: continuïteit van buitenschoolse kunst- en cultuureducatie van circa 1300 leerlingen komt acuut in het gedrang voor de duur van circa drie jaar gedurende sloop en nieuwbouw. Dat is niet nodig als nieuwbouw plaatsvindt op de locatie Venvulas. Daarnaast zijn aan deze tijdelijke huisvesting en voorzieningen aanzienlijke kosten verbonden. Realisering van (een variant op) het plan Venvulas voorkomt deze extra organisatorische en financiële belasting.

Grond 4: de belangen van de Stichting worden geschaad
De raad heeft besloten - in samenhang met het vestigen van het voorlopige voorkeursrecht op 30 november 2023 - tevens tot het beëindigen van de subsidierelatie met de Stichting per 1 januari 2025. Zie **bijlage 3, agendapunt 4, tweede bullitpoint,** waarbij dit door de wethouder Financiën van de gemeente Vught bevestigd wordt. Sluiting van de accommodatie op 1 januari 2025 is dan te verwachten. Daarmee wordt het probleem van grond 3 nog met enkele jaren vervroegd en verlengd.

Tevens wordt de Stichting in haar kern geraakt: het voor de inwoners van Vught een onderdak bieden aan de culturele activiteiten. Tevens wordt zij financieel geschaad en daardoor onder druk gezet om te verkopen aan de gemeente tegen een nog te bepalen prijs. De huidige bestemming is 'maatschappelijk'. De door de gemeente beoogde bestemming is breder. De raad besluit op 1 februari 2024 (zie **bijlage 1**): *"Aan het perceel wordt een nader uit te werken niet-agrarische functie toegedacht, namelijk een gemende functie bestaande uit wonen en uit maatschappelijke (culturele) doeleinden"* Echter, de mogelijke verkoop onder het regime van de WVG zal plaats hebben op basis van de huidige maatschappelijke bestemming, en niet op basis met de toekomstige bestemming met woningbouw. Woningbouw brengt een hoger prijspeil mee. Deze wordt door de verkoop onder de WVG aan de Stichting onthouden. Hiermee worden de belangen van de Stichting geschaad.

Samenvattend

1. Er wordt geen passende stedenbouwkundige inpassing/verbeteren straatbeeld gerealiseerd van een belangrijk stuk van de Secretaris van Rooijstraat. De woningbouw ambitie van de gemeente wordt onvoldoende meegewogen in de besluitvorming.
2. Tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor de huidige gebruikers is noodzakelijk en met de organisatorische en financiële consequenties is onvoldoende rekening gehouden.
3. De belangen van de Stichting worden geschaad.

We hebben er vertrouwen in dat met de bovenstaande gronden en aangeleverde feiten de raad tot het inzicht komt dat de vestiging van het voorkeursrecht niet passend is. Voor het realiseren van een nieuw SCC zijn betere en minder ingrijpende alternatieven beschikbaar die onvoldoende zijn onderzocht.
De gemeente schrijft en zegt bij herhaling dat "We willen dat het college laat blijken dat het deze burgerbetrokkenheid belangrijk vindt. Niet alleen met goede processen, maar ook door een uitnodigend houding, echt luisteren en tonen dat Vught de inbreng serieus neemt. " (Coalitieakkoord Vught 2023-2026)
Wij hopen op een constructief vervolg op het proces om te komen tot een nieuw en bruisend SCC.

Afsluitend verzoeken wij u het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen.

Hoogachtend,

Stichting Theater De Speeldoos
Namens deze,
R. Voets
Voorzitter

BIJLAGEN: 6

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

BIJLAGE 1

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk	---	**Datum**	27 februari 2024
Ons kenmerk	Z20 - 231831 / UIT/24 - 600809	**Verzonden**	28 FEB. 2024
Behandeld door	R.P. Randewijk / +31736580137		
Onderwerp	Besluit vestiging voorkeursrecht gemeenteraad		

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is bent u eigenaar van het perceel kadastraal bekend als de gemeente Vught, sectie L, nummer 2189.

Vestiging voorkeursrecht

Hierbij maken wij bekend dat gemeenteraad in zijn vergadering van 1 februari 2024 heeft besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op bovengenoemd perceel. De grondslag voor dit voorkeursrecht betreft artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.

Het voorkeursrecht gaat in op de dag van inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers. Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Ligging, huidig gebruik en toegedachte bestemming

Aan het perceel is een niet-agrarische functie toegedacht en het huidige gebruik wijkt af van de toegedachte functie. Het perceel heeft nu de bestemming 'Maatschappelijk' en is in gebruik voor culturele doeleinden. Aan het perceel wordt een nader uit te werken niet-agrarische functie toegedacht, namelijk een gemengde functie bestaande uit wonen en uit maatschappelijke (culturele) doeleinden.

Publicatie en terinzagelegging

Wij doen melding van het besluit in het Gemeenteblad van 29 februari 2024. Vanaf 1 maart 2024 ligt dit besluit gedurende zes weken ter inzage in het gemeentekantoor, Secretaris van Rooijstraat 1 in Vught.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van genoemd perceel als perceel waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis, als u van plan bent het perceel te vervreemden. Hieronder wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.
Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw onroerende zaak aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding - de zogenaamde transportakte - aan een ander dan de gemeente geweigerd worden. Onder elke leveringsakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht hierop, geen voorkeursrecht rust en zo dit wel het geval is, dat dan de vervreemding niet in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Het besluit van de gemeenteraad is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). U kunt binnen een termijn van zes weken een bezwaarschrift indienen de gemeenteraad. De termijn vangt aan op de dag na verzending van dit besluit.
Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:
1. naam en adres van de indiener;
2. dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van bezwaar.

Stuur uw bezwaarschrift aan de Raad van de gemeente Vught, Postbus 10.100, 5260 GA Vught. Zorgt u er voor dat u het bezwaarschrift tijdig indient. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

BIJLAGE 2

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Vught

ONTVANGEW
16-4-2024

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261EL VUGHT

Uw kenmerk	---	**Datum**	11 april 2024
Ons kenmerk	Staf BC & O/ Z24 - 276629/UIT/24 - 615299	**Verzonden**	11 APR. 2024
Behandeld door	A.C.C. Stohr-Koevoets / +31736580116		
Onderwerp	CAB Ontvangstbevestiging bezwaarschrift		

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 april 2024 hebben wij uw bezwaarschrift ontvangen. U maakt bezwaar tegen ons besluit van 27 februari 2024 waarbij een voorkeursrecht is gevestigd.

Om uw bezwaarschrift aan te vullen, hebt u meer tijd nodig. Wij hebben besloten om u hiervoor een termijn van vier weken te verlenen. Deze termijn gaat in op de dag van verzending van deze brief. Deze termijn wordt niet verlengd. Wij kunnen uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaren, als u de aanvullende gronden niet binnen de gestelde termijn indient. Wij kunnen uw bezwaarschrift dan namelijk niet beoordelen.

Op uw bezwaarschrift is de Verordening Bezwaarschriftencommissie van toepassing. Dit betekent dat wij een advies vragen aan de onafhankelijke Bezwaarschriftencommissie. Voordat deze commissie een advies uitbrengt, kan zij u de gelegenheid bieden om uw bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

Op grond van artikel 7:10 van de Algemene wet bestuursrecht geldt een beslistermijn van twaalf weken. Deze termijn gaat in op de dag dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Omdat uw bezwaarschrift niet voldoet aan de eisen van artikel 6:5 Awb is de beslistermijn opgeschort totdat we uw aangevulde bezwaarschrift hebben ontvangen of de daarvoor gegeven termijn is verstreken. Dit is op grond van artikel 7:10, tweede lid Awb.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

A.C.C. Stohr-Koevoets
Afdeling Staf Business Control en Organisatieondersteuning

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

BIJLAGE 3

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Vught

Concept Verslag

Bestuurlijk overleg De Speeldoos

Aan	Mark du Maine, wethouder en voorzitter Nino de Lange, wethouder Riet Voets, bestuur De Speeldoos Pieter Vergroesen, bestuur De Speeldoos Maaike Teeuwen bestuur De Speeldoos Jelmer Lesterhuis, directeur De Speeldoos Dieke Fijen, ambtelijk opdrachtgever (gemeente Vught) Dick Verwoert, projectleider (gemeente Vught)
Van	Dieke Fijen (gemeente Vught)
Datum overleg:	27 februari 2024 van 17.00 tot 18.00 uur
Locatie:	Raadhuis, kamer wethouder du Maine
Betreft:	Concept Agenda Bestuurlijk overleg De Speeldoos

1. **Opening en vaststellen agenda.**

2. **Mededelingen en voorstelronde.**
   - Voorstellen van Nino de Lange aan Riet Voets en Jelmer Lesterhuis en vice versa.

3. **Vaststellen verslag van bestuurlijke bespreking op 16 januari 2024.**
   - Per mail is dit verslag reeds door mevrouw Fijen afgestemd met mevrouw Teeuwen.
   - De heer Vergroesen geeft aan dat dat de jaarstukken 2023 (zoals in het verslag opgenomen) vanaf half februari 2024 beschikbaar zijn maar dat eerst de geheimhoudingsverklaring getekend dient te worden. Hij geeft tevens aan dat het verder verloopt conform de normale procedure met accountants.
   - Verslag is vastgesteld.

4. **Status actiepunten uit vorig overleg:**
   - "Gemeente stuurt op zeer korte termijn een brief m.b.t. de beëindiging van de Samenwerkingsovereenkomst".
     Deze brief is op 18 januari 2024 door gemeente verstuurd. Mevrouw Voets geeft aan dat ze de brief heeft ontvangen, maar dat deze heel kort was. Mevrouw Voets geeft verder aan dat er in de SOK een inspanningsverplichting zou zijn opgenomen

Vught

waarbij partijen net zo lang door zouden spreken totdat er een oplossing zou zijn gevonden. Deze inspanningsverplichting zou toezien op het PvE. Wethouder Du Maine refereert aan het vorige overleg, waarin De Speeldoos heeft aangegeven dat de gebruikers inmiddels gesprekspartner zijn voor de gemeente over alle aspecten met betrekking tot het nieuwe gebouw en dat zij zelf geen eisen meer stellen aan de invulling van het nieuwe SCC. De heer Vergroesen geeft aan dat het bestuur van De Speeldoos graag op de hoogte wordt gehouden over de stappen om te komen tot een PvE. Dit puur informerend, uit warme belangstelling.

Wethouder De Lange licht toe met welke partijen al is gesproken en dat daarbij is gevraagd wat hun huisvestingsbehoefte is.

- "Beschikking voor 2024 verstrekken en kijken hoe we dat inkleden."
  De beschikking is met De Speeldoos afgestemd en per mail op 20 februari jl. verstuurd. Getekende versie is op 23 feb. verstuurd. Eerste betaling heeft plaatsgevonden (22 februari 2024).
  De heer Vergroesen geeft aan dat de gebruikers vragen om ook afspraken over 2025 te maken. Deze gebruikers speculeren dat het nog wel 1 of 2 jaar door op deze locatie zal blijven functioneren. Hij vraagt hoe we daarmee omgaan. De Speeldoos wil daar geen zelfstandig besluit over nemen. Wethouder Du Maine geeft aan dat dit in het vervolgtraject wordt opgepakt, waarbij is aangegeven dat vanaf 1-1-2025 de subsidierelatie met De Speeldoos stopt. Hij geeft aan dat mede gezien dit verzoek vanuit de gebruikers het van belang is dat voortgang wordt gemaakt.

- " Mevrouw Fijen neemt met de heer Lesterhuis contact op om gezamenlijk het proces te schetsen. Dieke heeft aan Jelmer informatie gevraagd over o.a. personeel en roosters. Dit n.a.v. het vorige overleg waarin is aangegeven;
  " Wat willen we half februari bespreken:
  1) Overname gebouw (prijs pand/ grond).
  2) Beheer.
  3) Personeel.
  4) We willen ook een fall back scenario hebben"
  Deze informatie is (nog) niet beschikbaar gesteld. De Speeldoos heeft aangegeven eerst een geheimhoudingsovereenkomst te willen tekenen (zie volgend agendapunt)..

5. Geheimhouding- / onderhandelingsovereenkomst

- Hierover zijn concepten met elkaar gedeeld. Grootste verschil zit in geheimhouding richting raad. Gemeente wenst hierover uiterlijk in het college van 12 maart a.s. te besluiten. Mevrouw Fijen en Mevrouw Teeuwen stemmen dit samen af en leggen vervolgens de concept overeenkomst voor ter besluitvorming.

Vught

6. **Taxatie vanuit De Speeldoos**
De heer Vergroesen geeft aan dat zij de rapportage van Laride als uitgangspunt hebben genomen voor de taxatie. Tevens geeft hij aan dat de WOZ-waarde hoog is vastgesteld. Going concern zouden ze hier bezwaar tegen hebben gemaakt. Nu heeft De Speeldoos pro-forma bezwaar gemaakt.
Afgesproken is dat als gemeente een beeld heeft van de voortgang, De Speeldoos daarop kan matchen. Wethouder Du Maine geeft aan dat het voor partijen prettig is als dit snel rond is. Mevrouw Voets geeft aan dat vanuit het bestuur van De Speeldoos er geen bijzondere haast is en dat ze afwachten waar gemeente mee komt. Toegezegd is dat vanuit gemeente een voorstel voor het vervolgproces wordt opgesteld.

Het bestuur van De Speeldoos geeft aan dat al wel een afspraak gemaakt kan worden voor de taxatie. Totdat geheimhoudingsovereenkomst is afgestemd handelen partijen in die geest daarvan.

7. **Fall back scenario**
Wethouder Du Maine geeft aan dat er meerdere scenario's zijn waarbij het vanuit gemeente de grote voorkeur geniet dat het zo spoedig mogelijk, op een naar partijen wenselijke wijze, wordt afgerond. De scenario's zijn: ofwel we komen tot een deal, ofwel dat komen we niet. Als we tot een deal komen dan staat gemeente aan de lat om de huisvesting van de huidige gebruikers vanaf het moment van de koop te organiseren. Als we niet tot een deal komen dan betekent het dat De Speeldoos tot 1-1-2025 zorgt voor de huisvesting van de huidige gebruikers en dat gemeente ervoor zorgt dat per 1-1-2025 alternatieve huisvesting is geregeld.

Wethouder Du Maine licht verder toe dat hij in de lead is m.b.t. de aankoop en wethouder De Lange voor de tijdelijke huisvesting.
Wethouder De Lange geeft aan dat gemeente het heel belangrijk vindt dat de verenigingen goed worden gefaciliteerd. Mevrouw Teeuwen geeft aan dat ze nog mist in het verhaal dat zij als bestuur van De Speeldoos dan wél nog bij gemeente mogen huren. Wethouders hebben aangegeven dat het bestuur van De Speeldoos tegen reguliere voorwaarden uiteraard mag huren bij gemeente.

8. **Concept jaarcijfers 2023**
Zie opmerking van de heer Vergroesen bij punt 3.

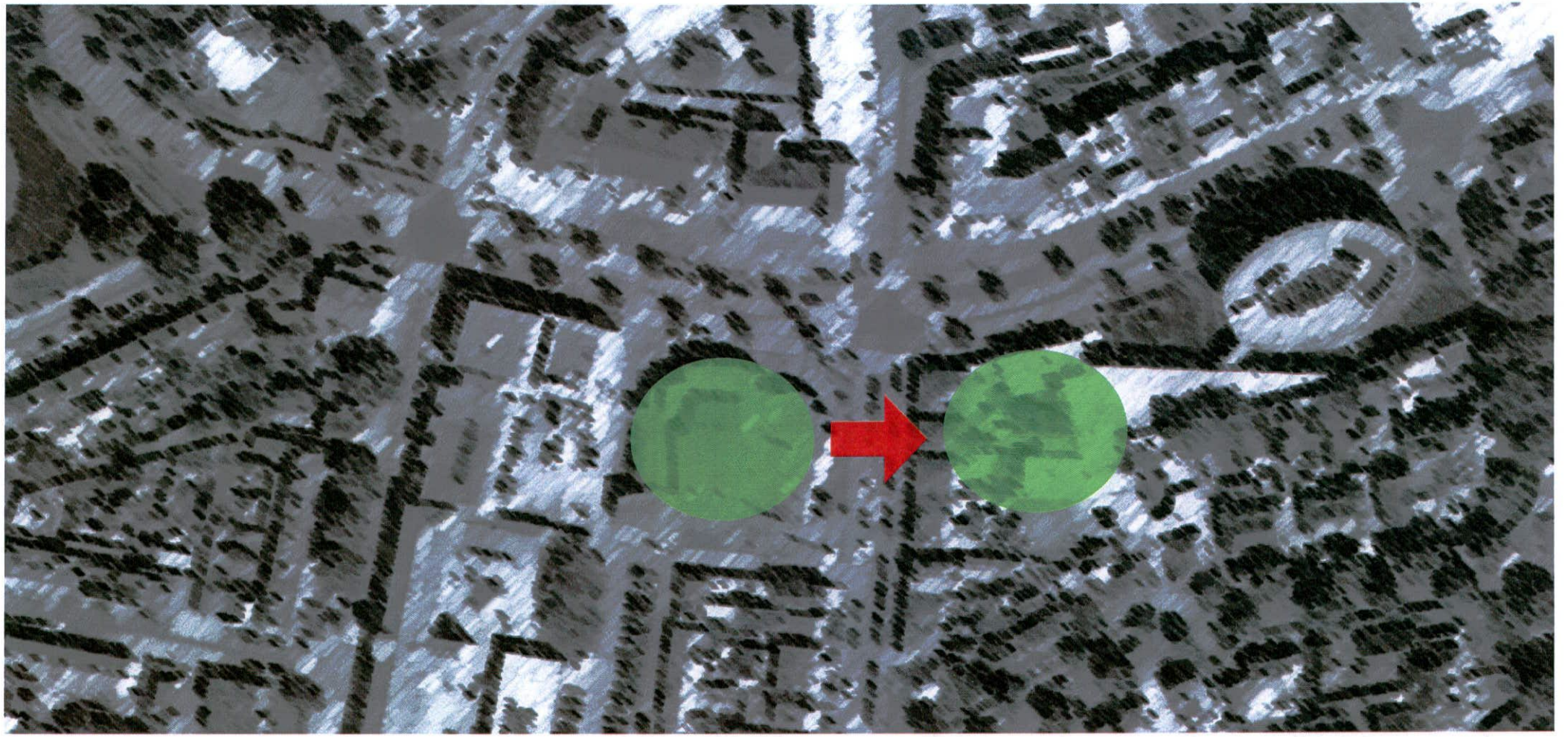
9. **Rondvraag/ WVTTK**
   - Deze week proberen partijen overeenstemming te bereiken over de geheimhoudingsovereenkomst. Nadat B&W akkoord is kan de overeenkomst in tweevoud worden getekend.
   - Partijen verwachten eind maart/ begin april 2024 meer duidelijkheid te hebben over de taxatiewaardes. Op het moment dat de taxaties binnen zijn wordt een vervolgafspraak ingepland.
   - Wethouders danken iedereen voor aanwezigheid en inbreng.

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

BIJLAGE 4

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Zaaknummer: Z24 - 2776629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden



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

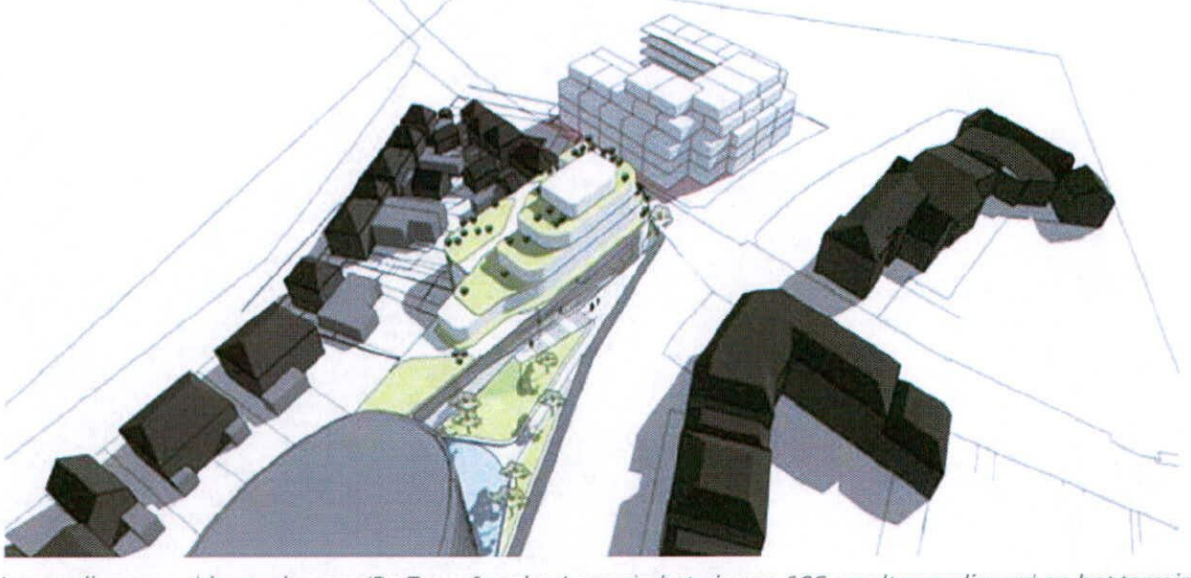
- Sociaal Cultureel Centrum
- Woonvoorzieningen & uitstraling

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



Voorstudie 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*

VERTROUWELIJK

IN HET KORT

DE AANLEIDING:

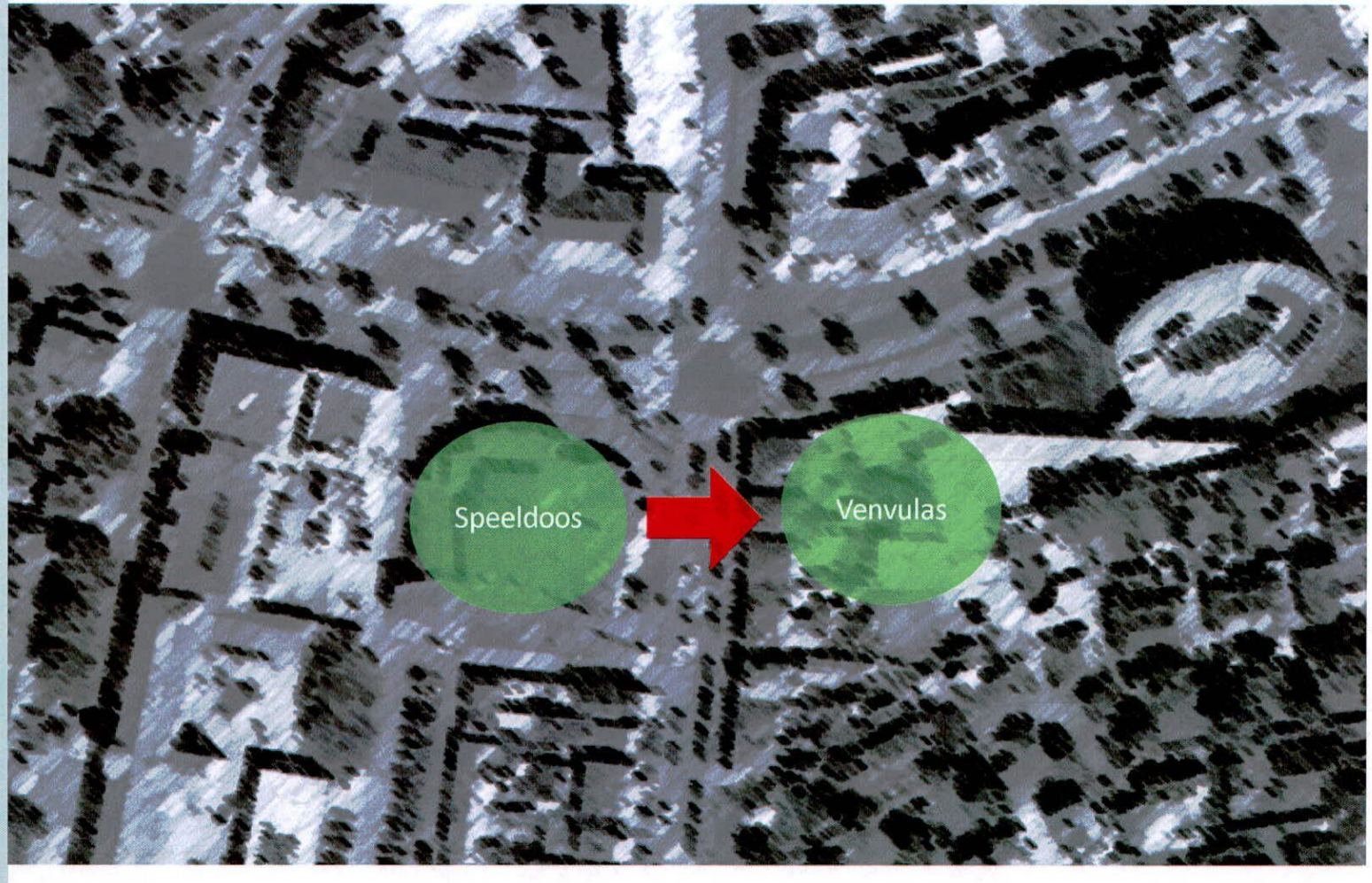
Bestaande woningbouwplannen op locatie Venvulas

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

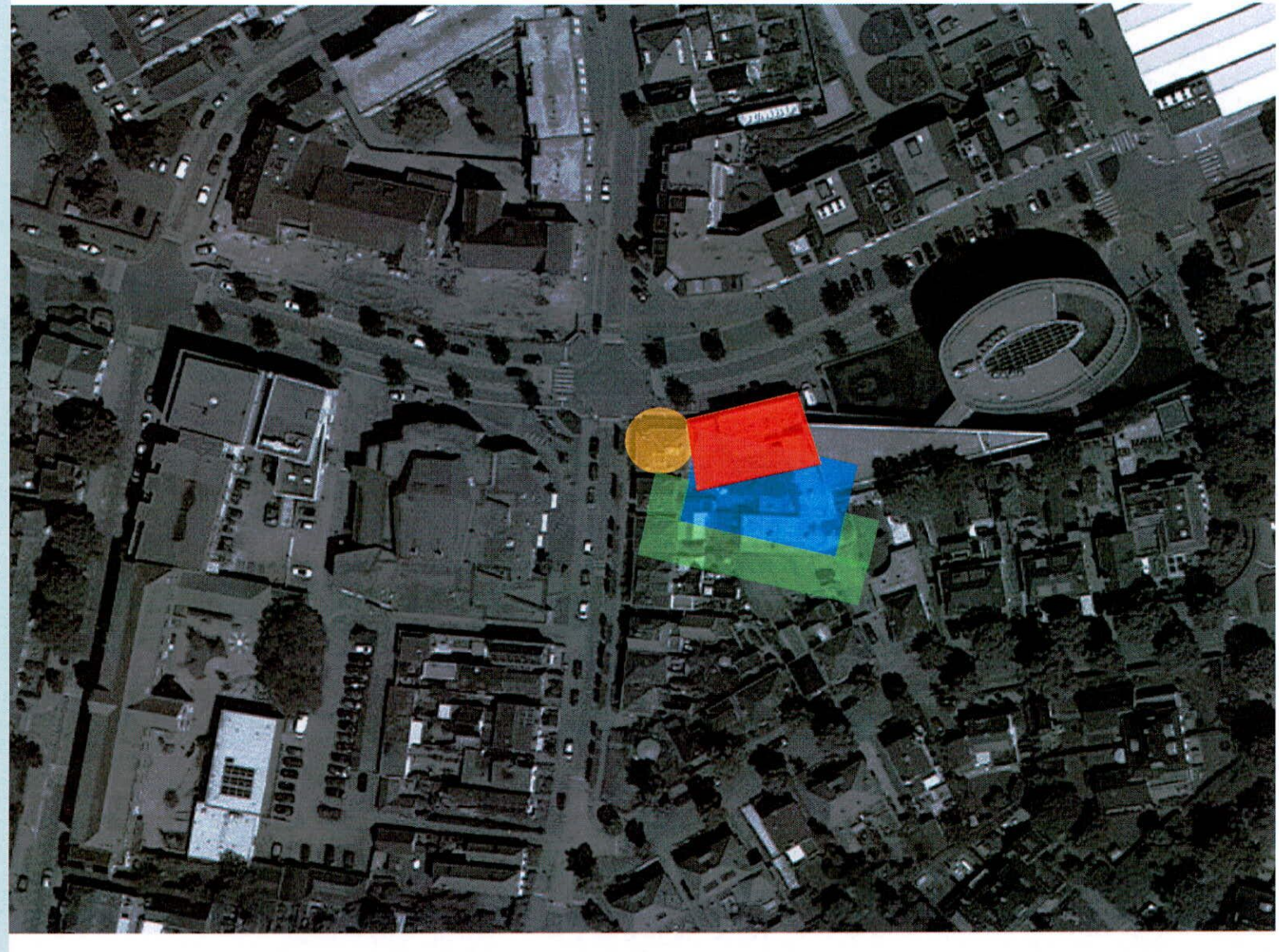
OP BASIS VAN RANDVOORWAARDEN

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



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

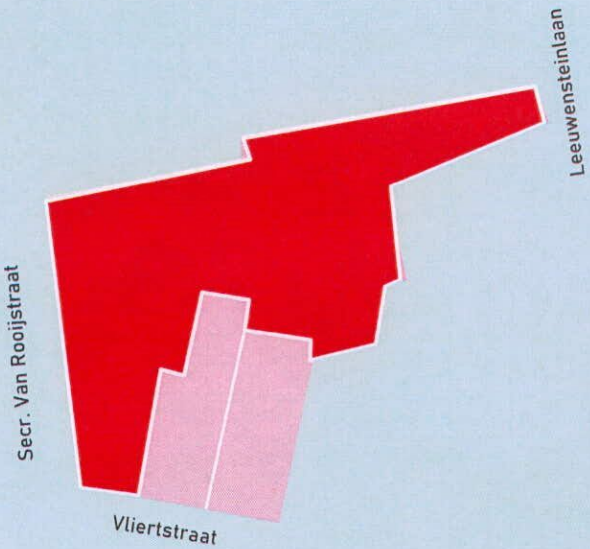
	aantal	per R	Opp
Algemeen en facilitair			
Toohtportaal	1	10	10
Centrale hal, receptie, kaartverkooop	1	55	55
Garderobe (in vergaderzaal)	0	100	-
Toilet mindervalide	1	6	6
Toiletgroep	2	15	30
Werkkast	1	10	10
Foyer			
Foyer	1	200	200
Vergaderzalen (koppelen aan foyer)	2	50	100
Vergaderzalen	2	30	60
Bar	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

Toohtportaal	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**

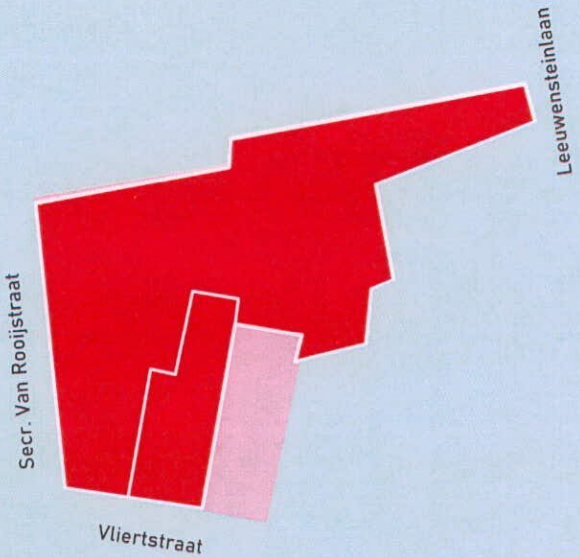
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



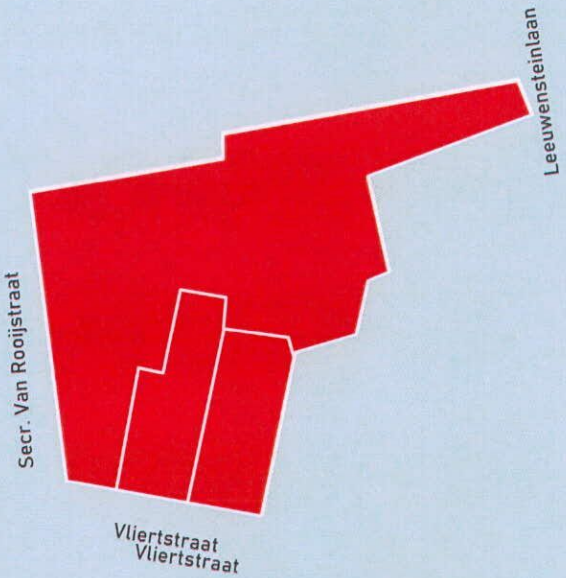
SCENARIO 1

- Secr. Van Rooijstr. 11



SCENARIO 2

- Secr. Van Rooijstr. 11
- Vliertstraat 25



SCENARIO 3

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

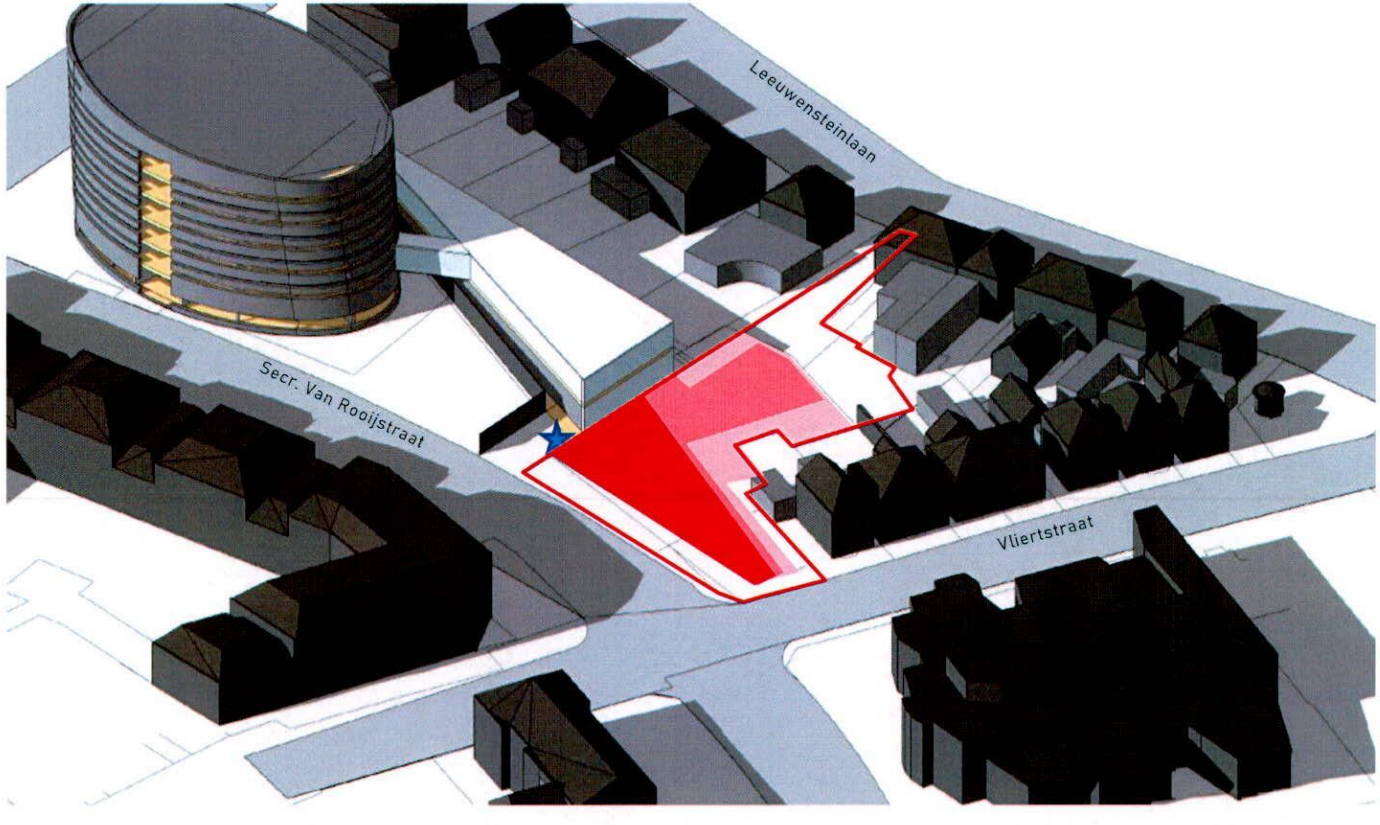
VERTROUWELIJK

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

ONDERZOEK
UITGETEKEND PROGRAMMA

SCENARIO 1

HET KLEINSTE KAVEL
ALLES WAT NU IN BEZIT IS

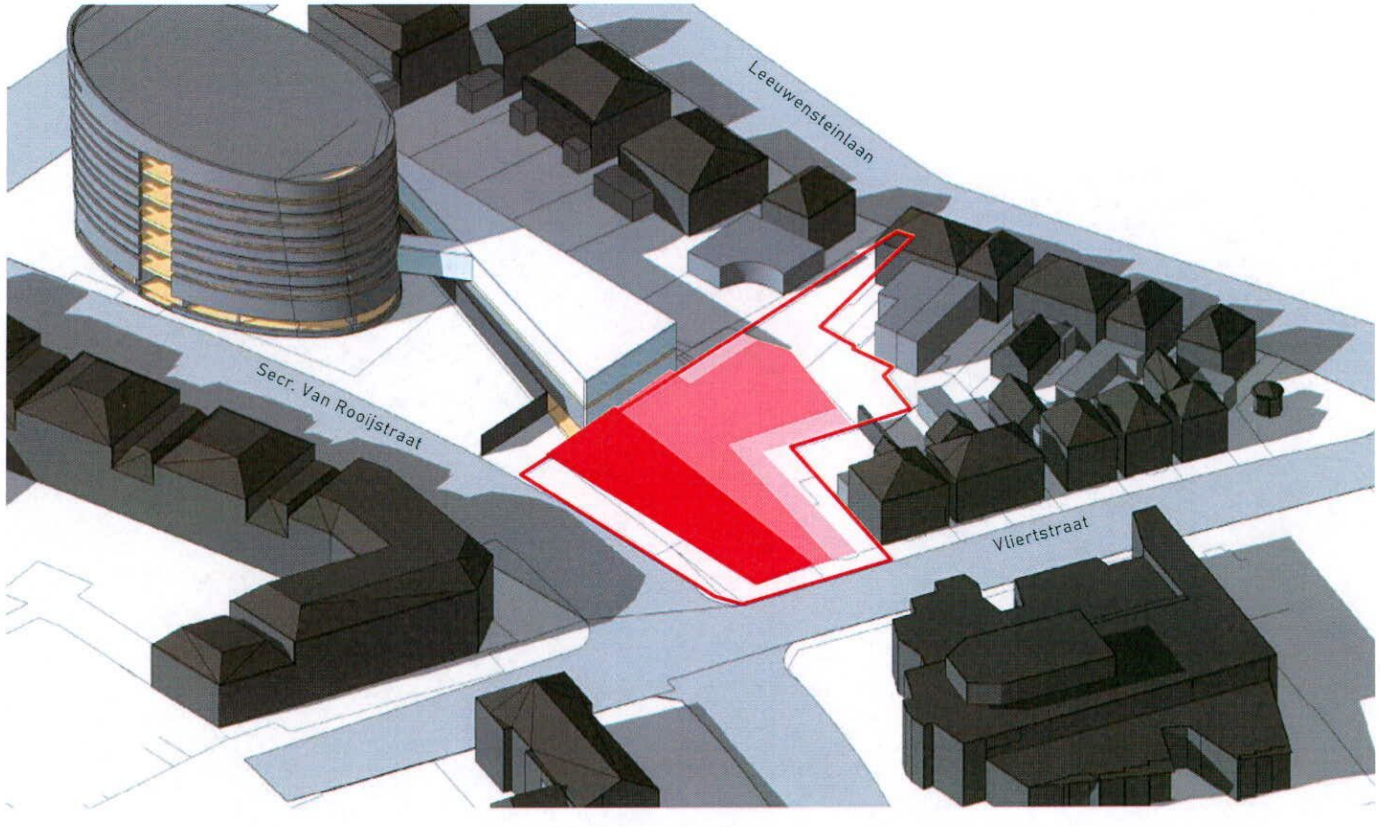


Bouwhoogte max 4m
Bouwhoogte max 8m
Bouwhoogte max 12m

ONDERZOEK
UITGETEKEND PROGRAMMA

SCENARIO 2

MIDDEL GROOT KAVEL
INCLUSIEF VAN
VLIERTSTRAAT 25



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

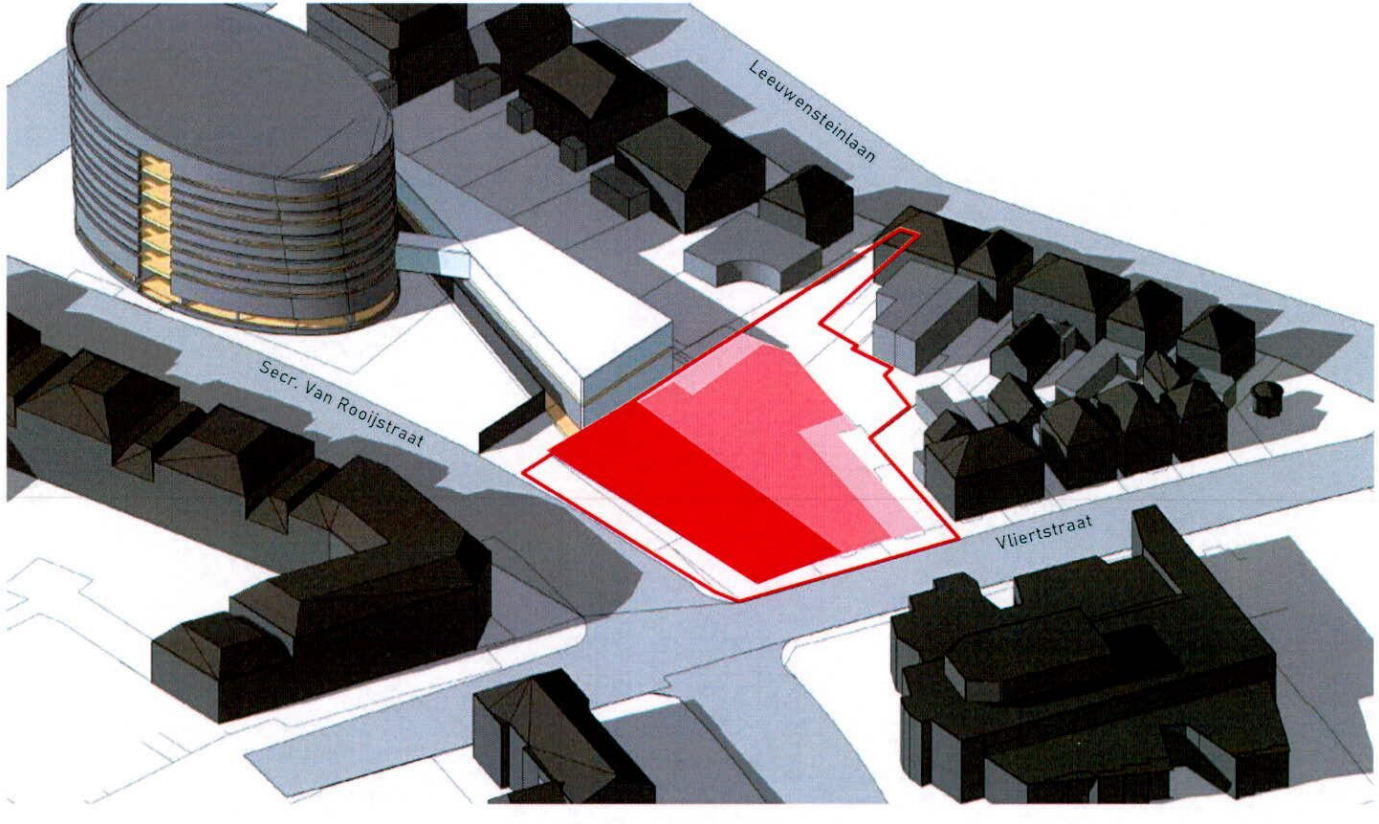
VERTROUWELIJK

3 VARIANTEN

GEBASEERD OP VERSCHILLENDE KAVELAFMETINGEN

SCENARIO 3

MAXIMALE KAVEL
INCLUSIEF 2 WONINGEN
VAN VLIERTSTRAAT



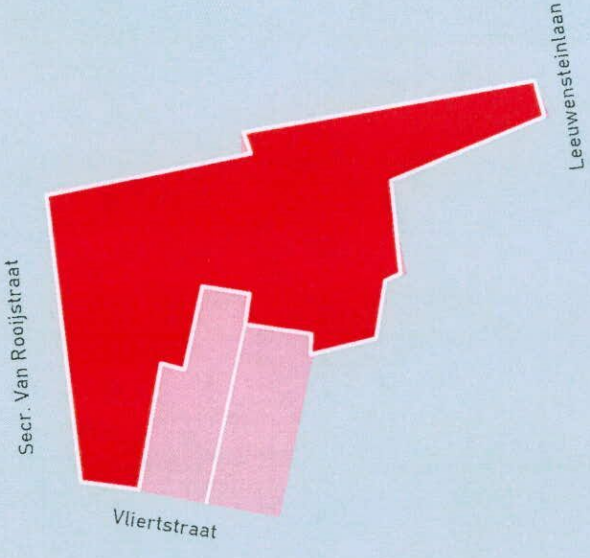
Bouwhoogte max 4m

Bouwhoogte max 8m

Bouwhoogte max 12m

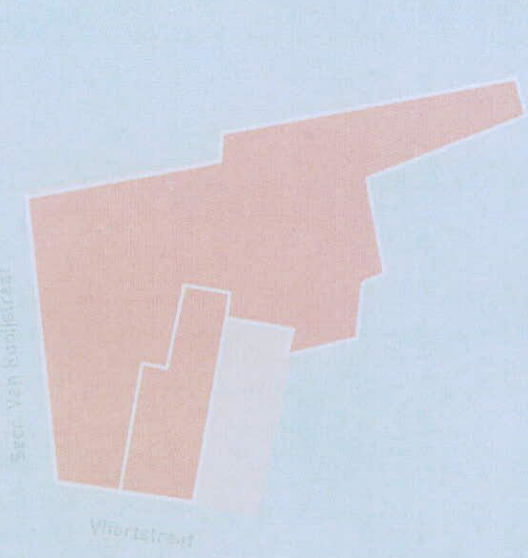
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



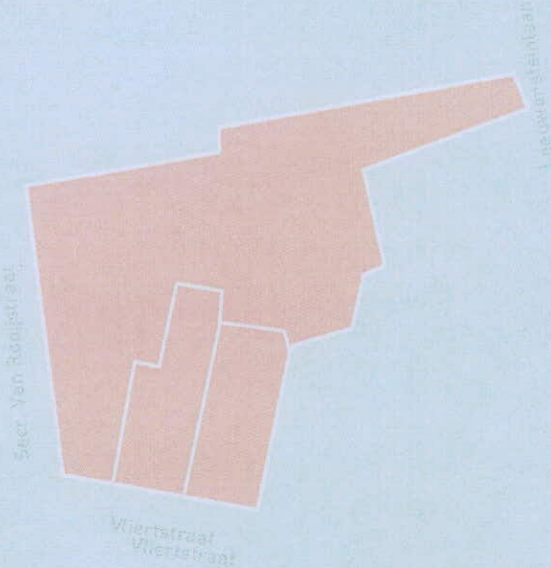
SCENARIO 1

- 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.

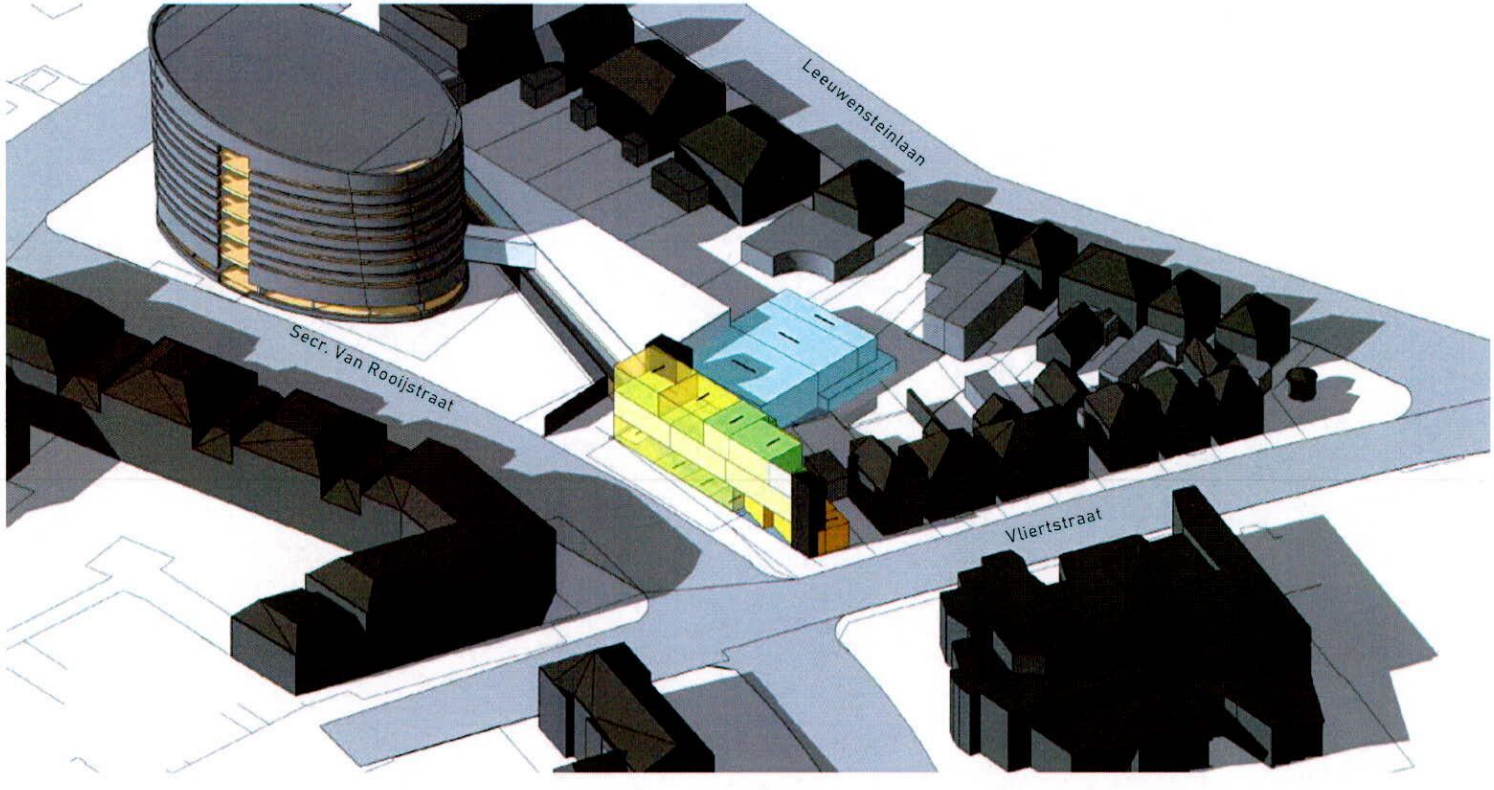
Theaterzaal 2 m verdiept kelderbak van ca. 5m diep

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

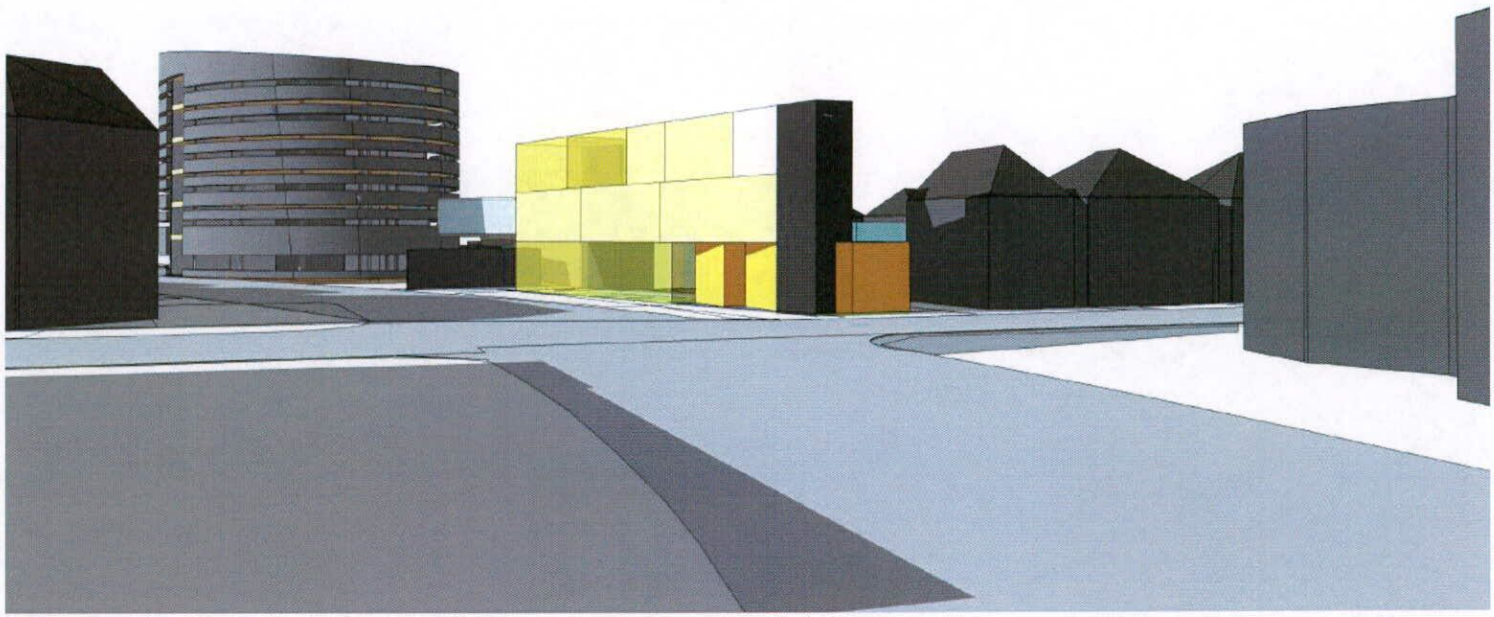


VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

Bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat.



BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

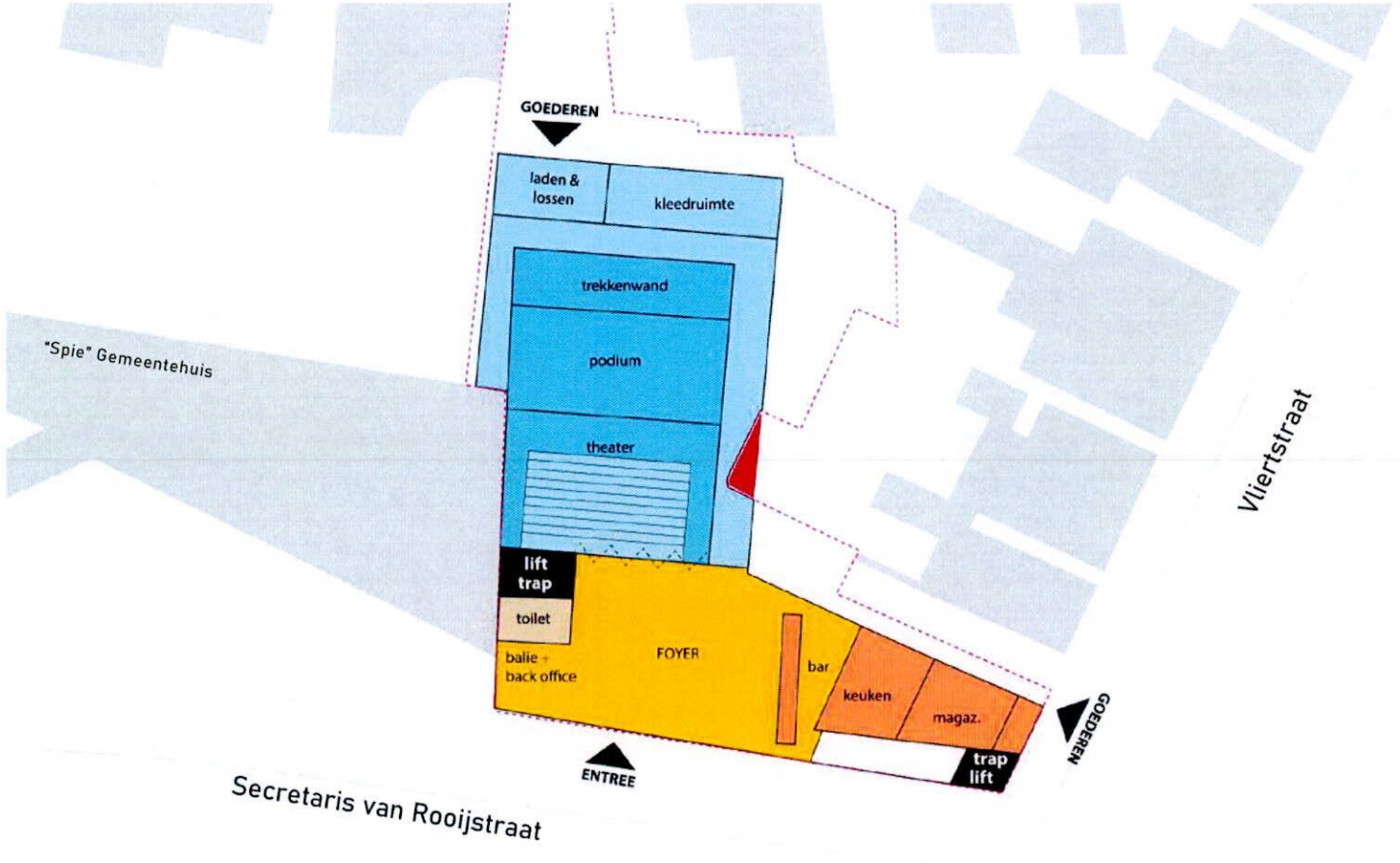
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

BEGANE GROND

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



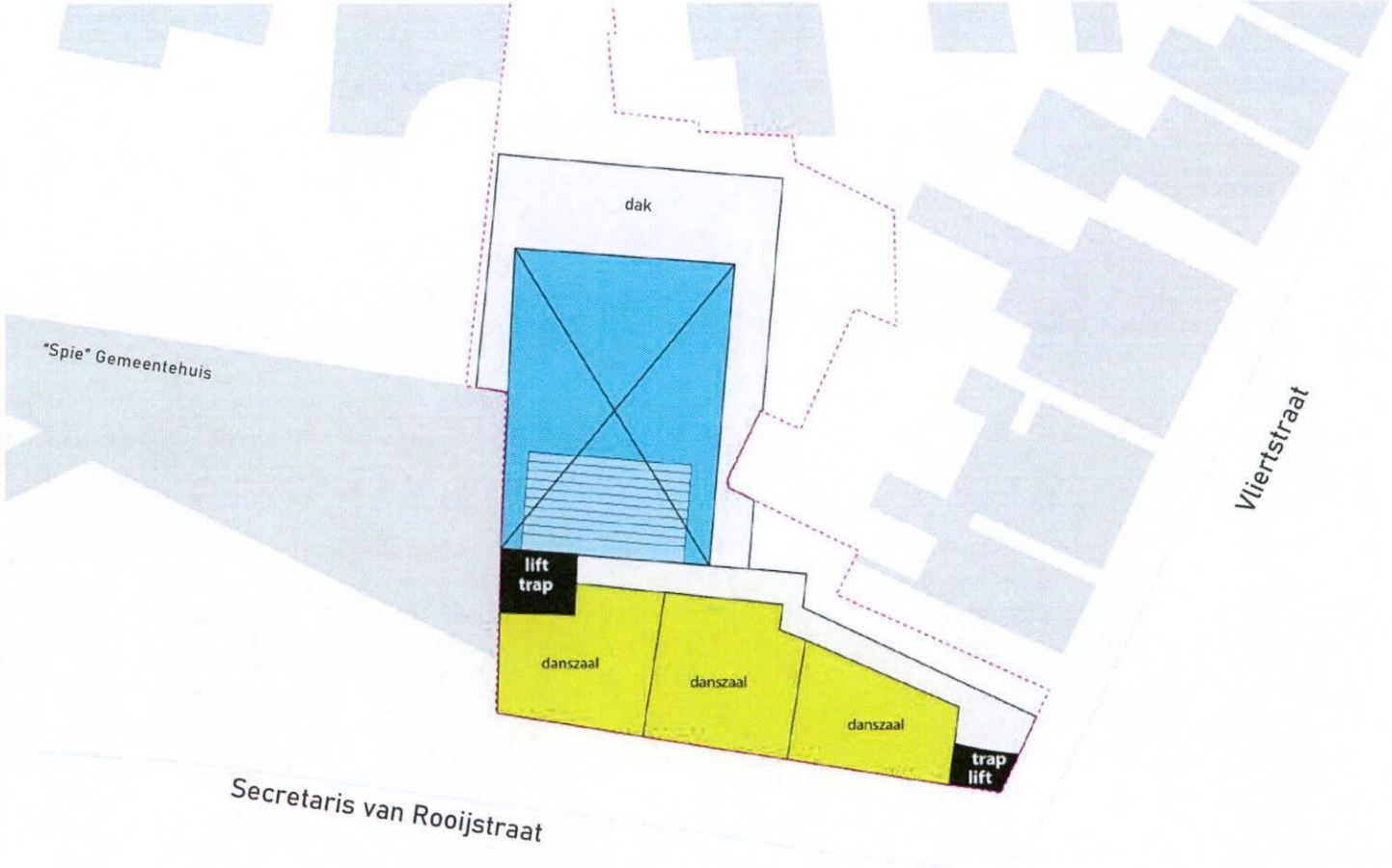
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

VERDIEPING 1

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

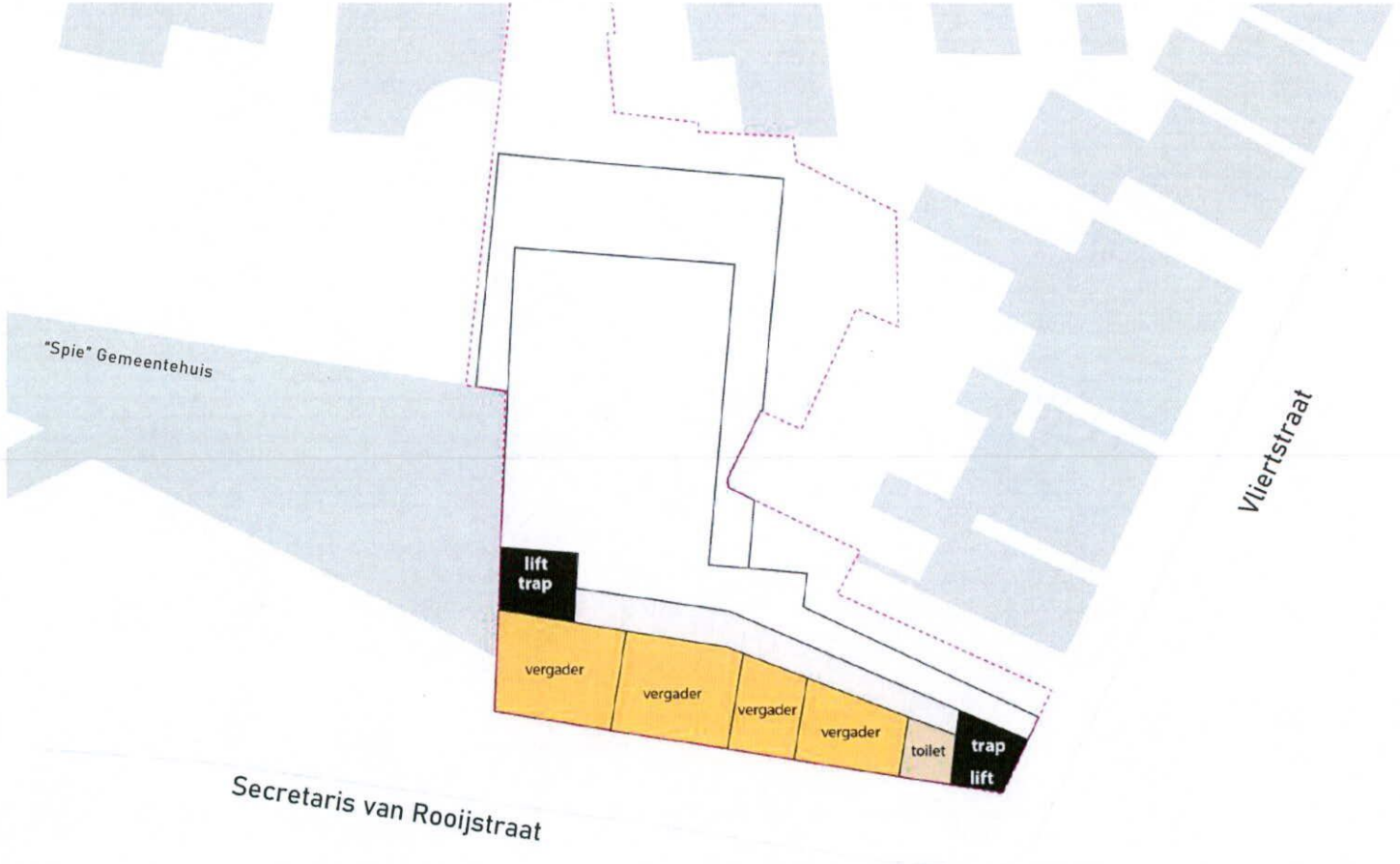


ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

VERDIEPING 2

- Kantoren
- Oefenruimtes
- Vergaderruimtes



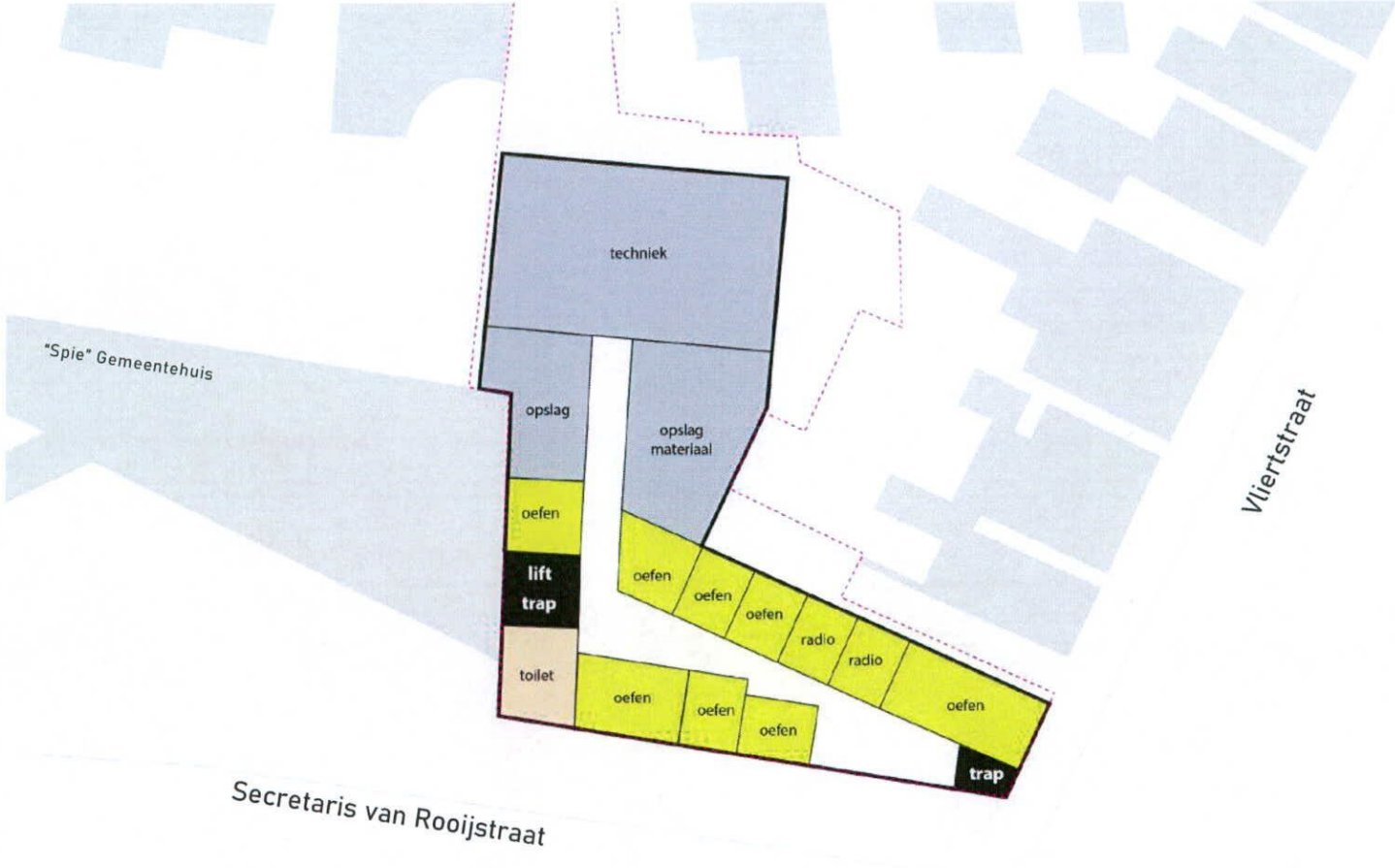
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 1

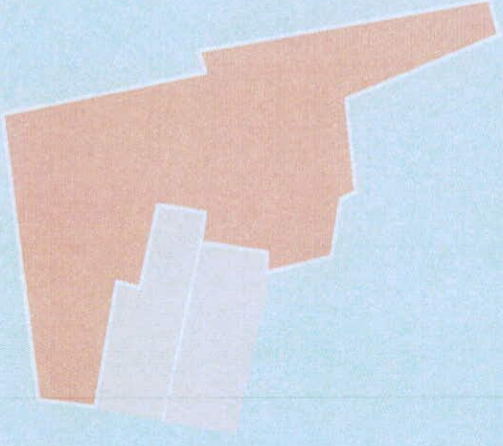
KELDER

- Oefenruimtes
- Techniekruimte
- Opslag algemeen
- Opslag meubilair

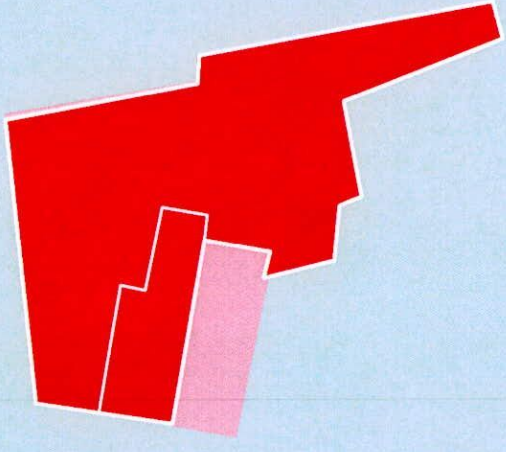


SCENARIO ONDERZOEK

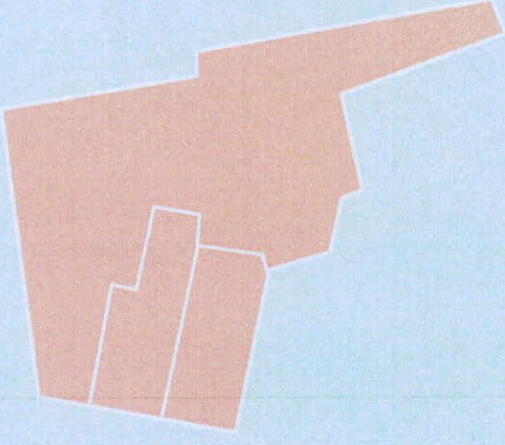
3 KAVELGROOTTES



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

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

Totale bouwhoogte circa 12 meter

De Speeldoos in 3 bouwlagen inclusief kelder

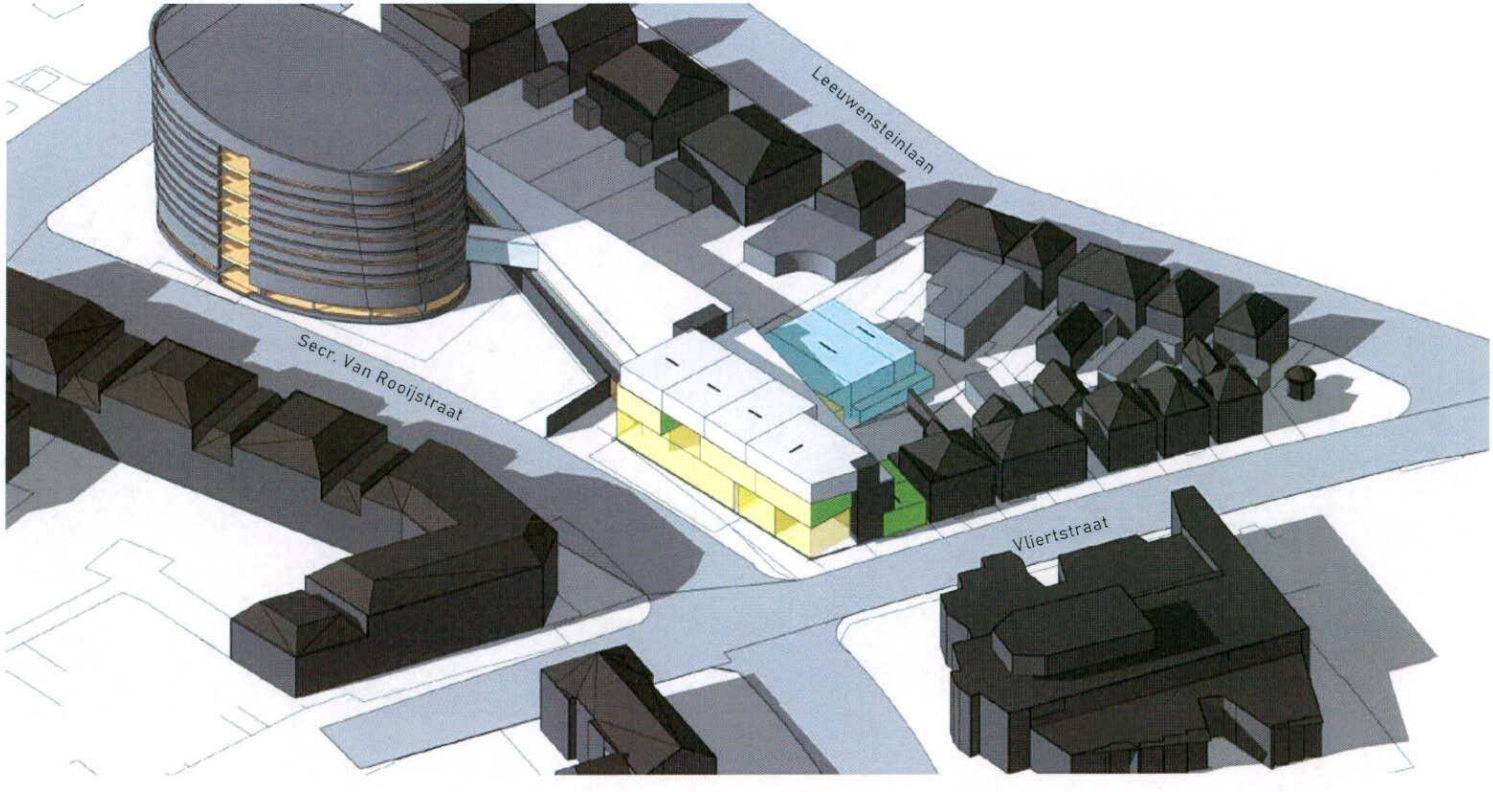
4 appartementen van ca. 85m2

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



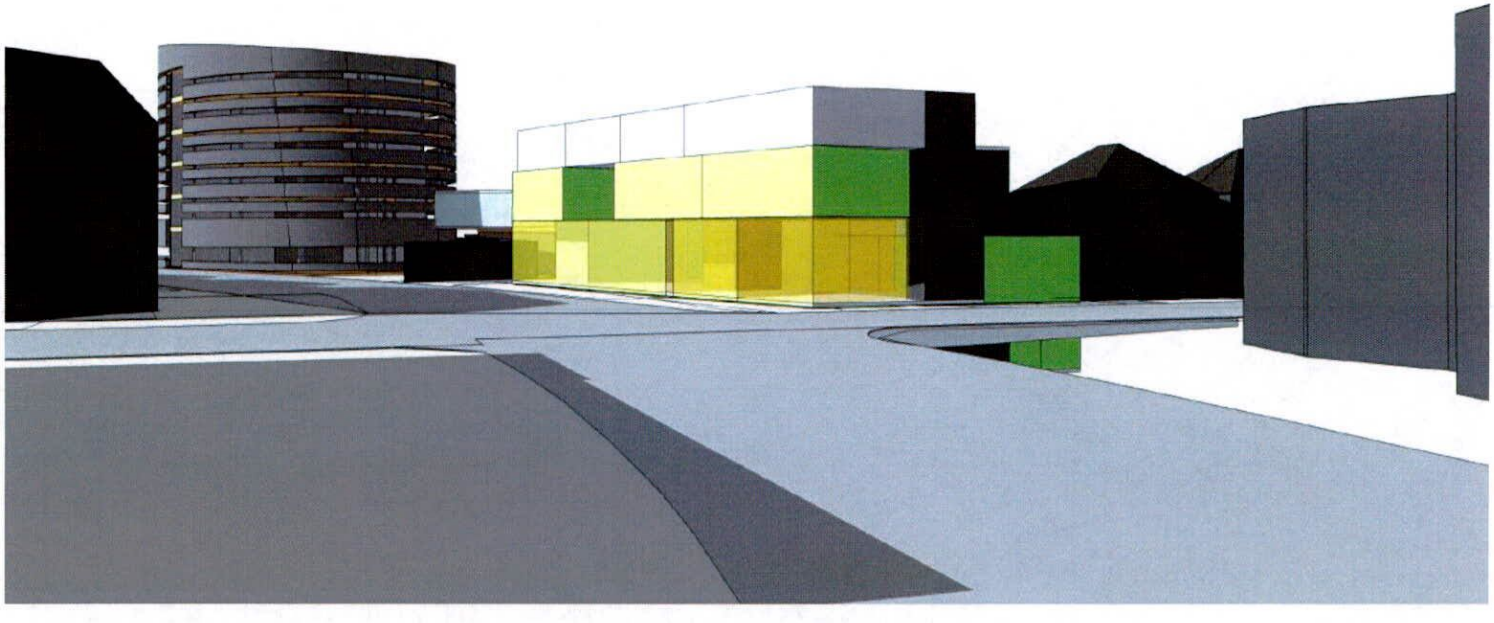
VERTROUWELIJK

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

Bouwmassa gezien vanuit de Secretaris van Rooijstraat



BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

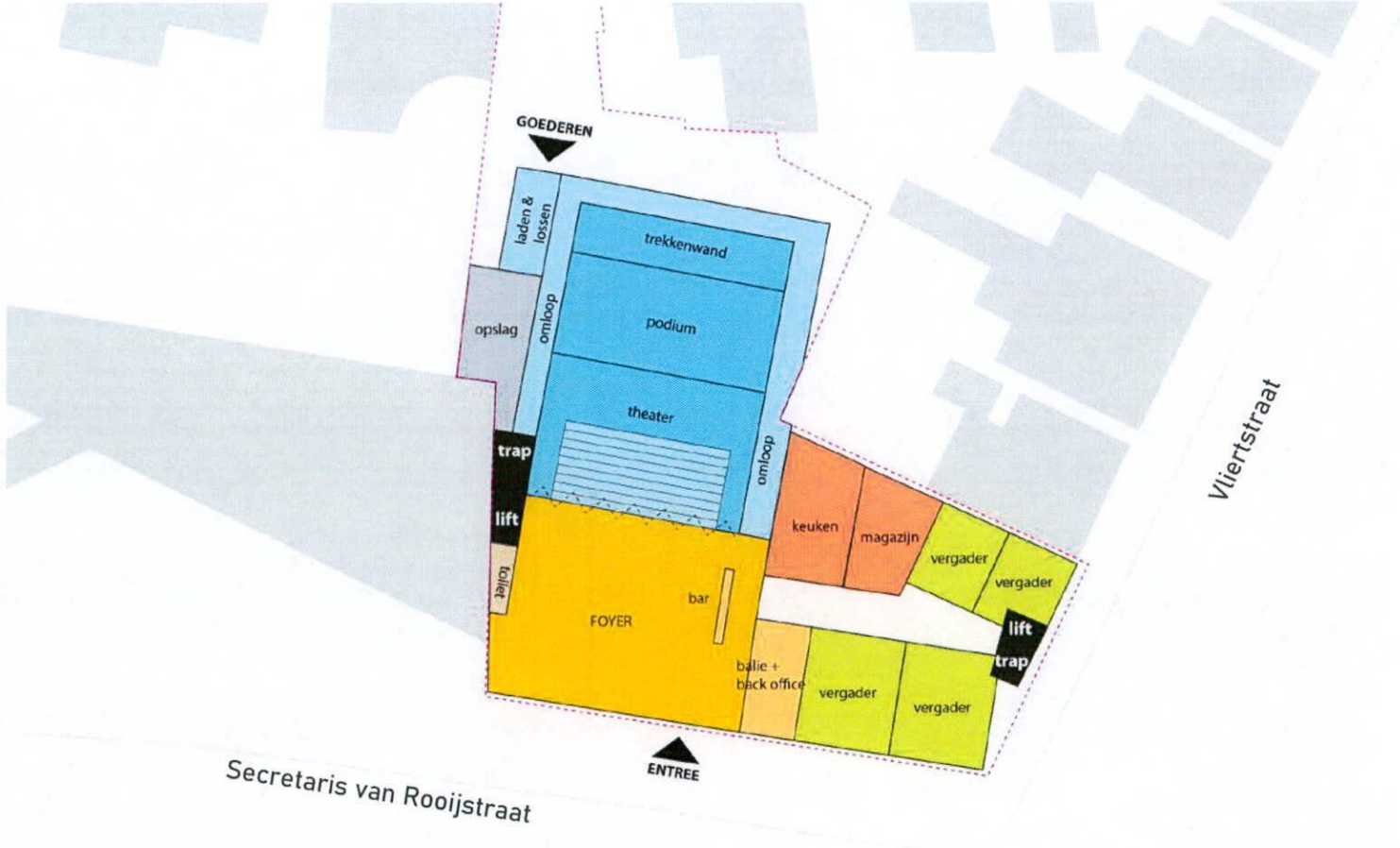
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

BEGANE GROND

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



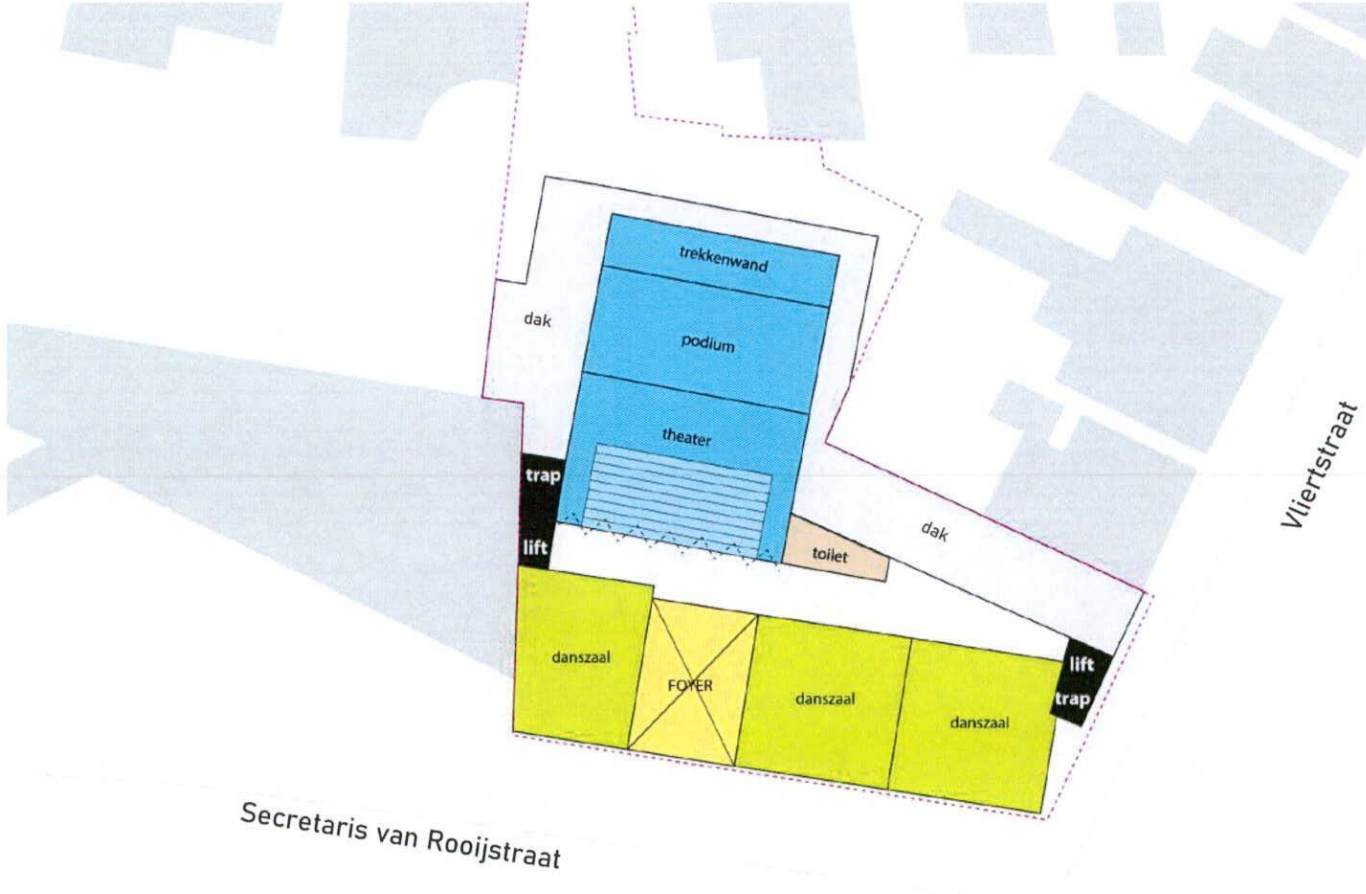
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

VERDIEPING 1

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



VERTROUWELIJK

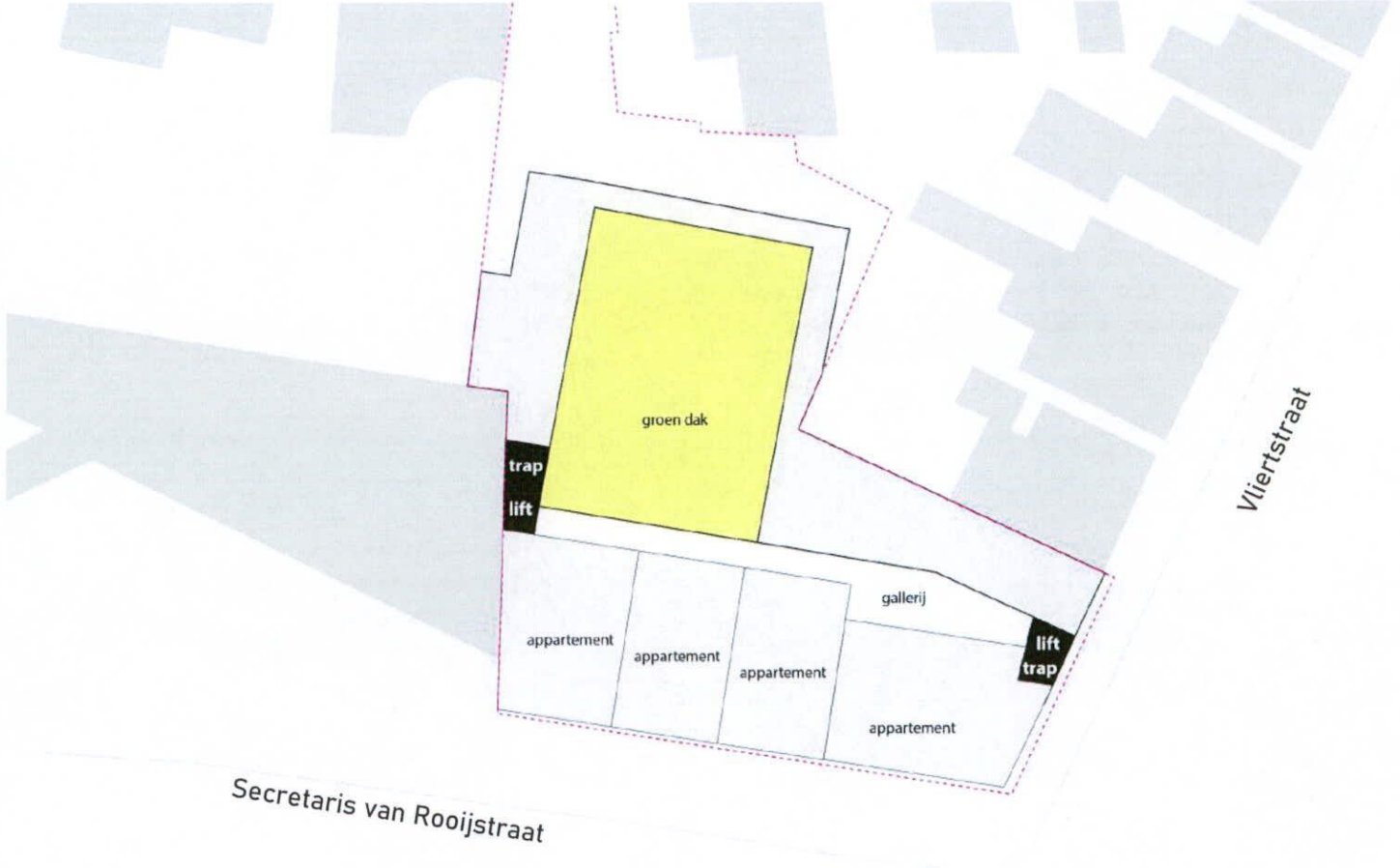
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

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



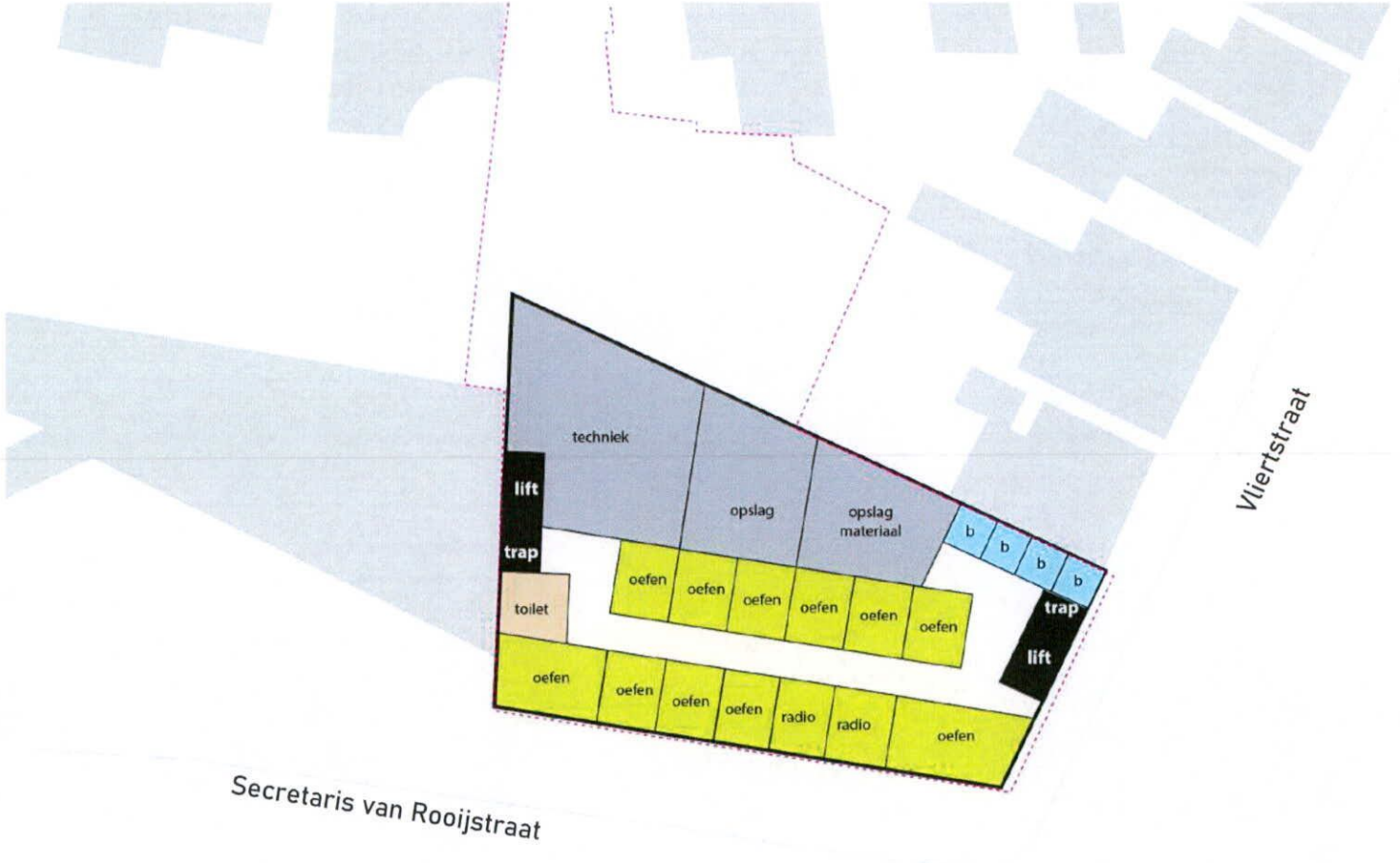
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 2

KELDER

- Oefenruimtes
- Techniekruimte
- Opslag algemeen
- Opslag meubilair

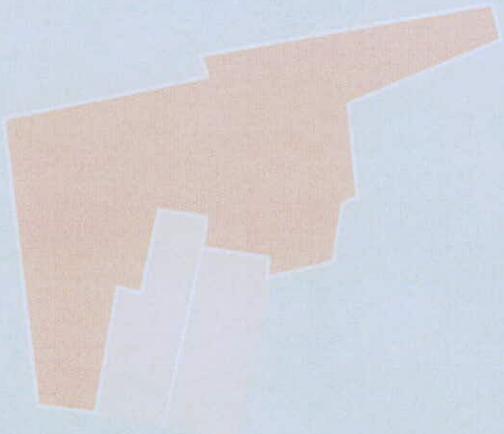
- 4 Bergingen voor de appartementen



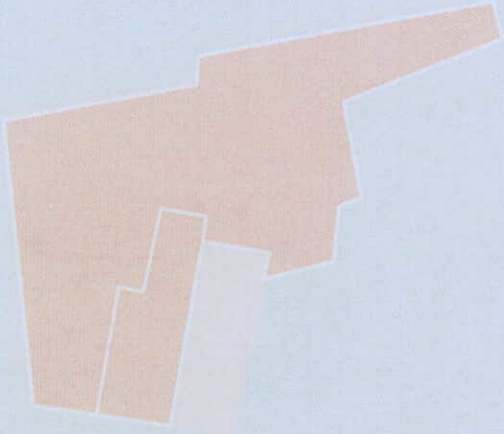
VERTROUWELIJK

SCENARIO ONDERZOEK

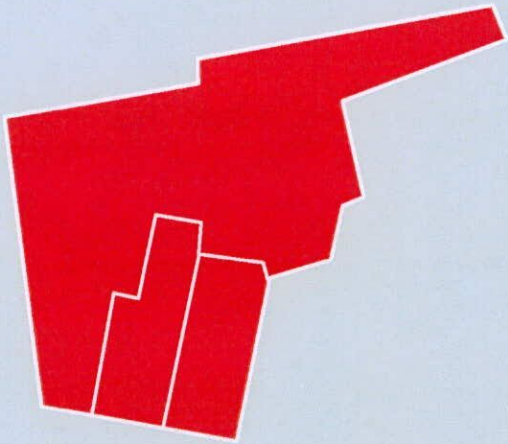
3 KAVELGROOTTES



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

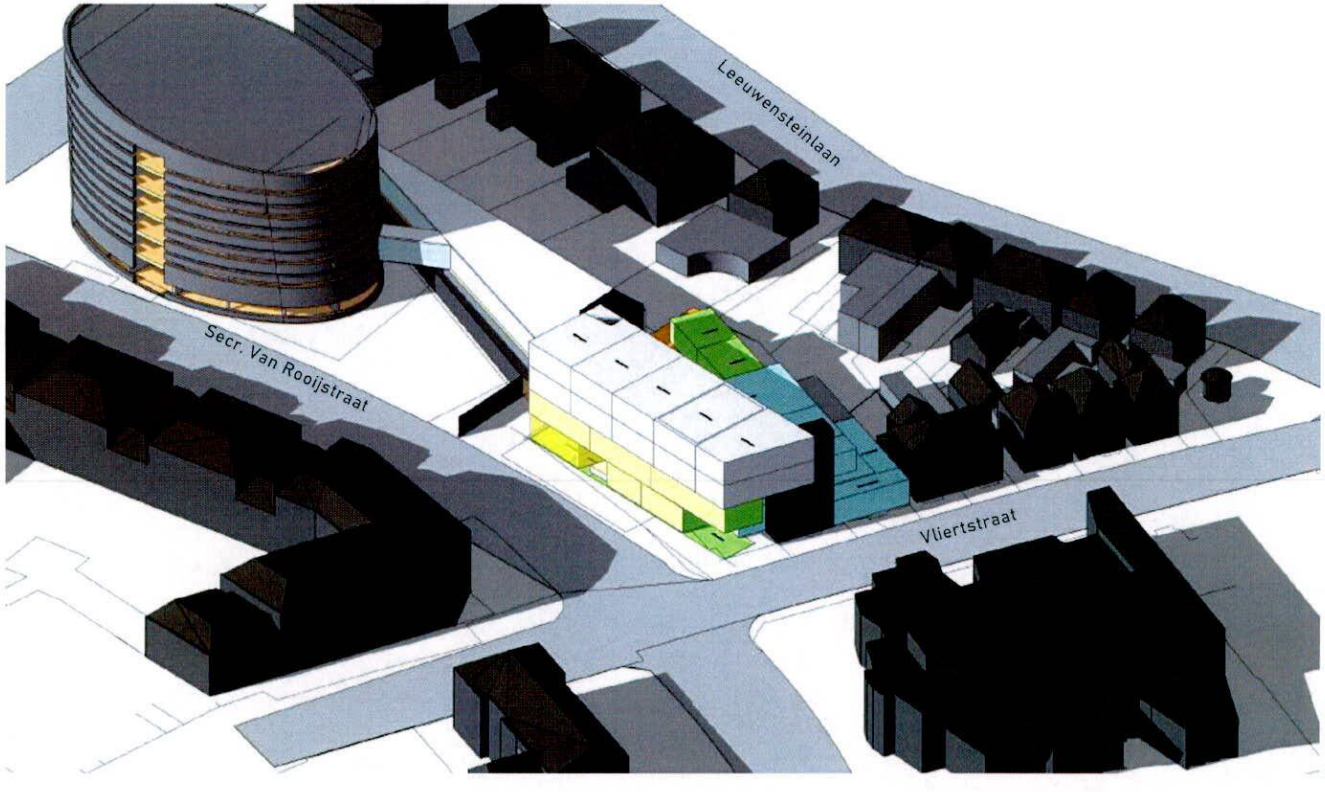
Appartementen ca 85 m2
- Variant A = 1 laag = 5 stuks
- Variant B = 2 lagen = 10 stuks

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

BOUWHOOGTE VOLDOET NIET
AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE



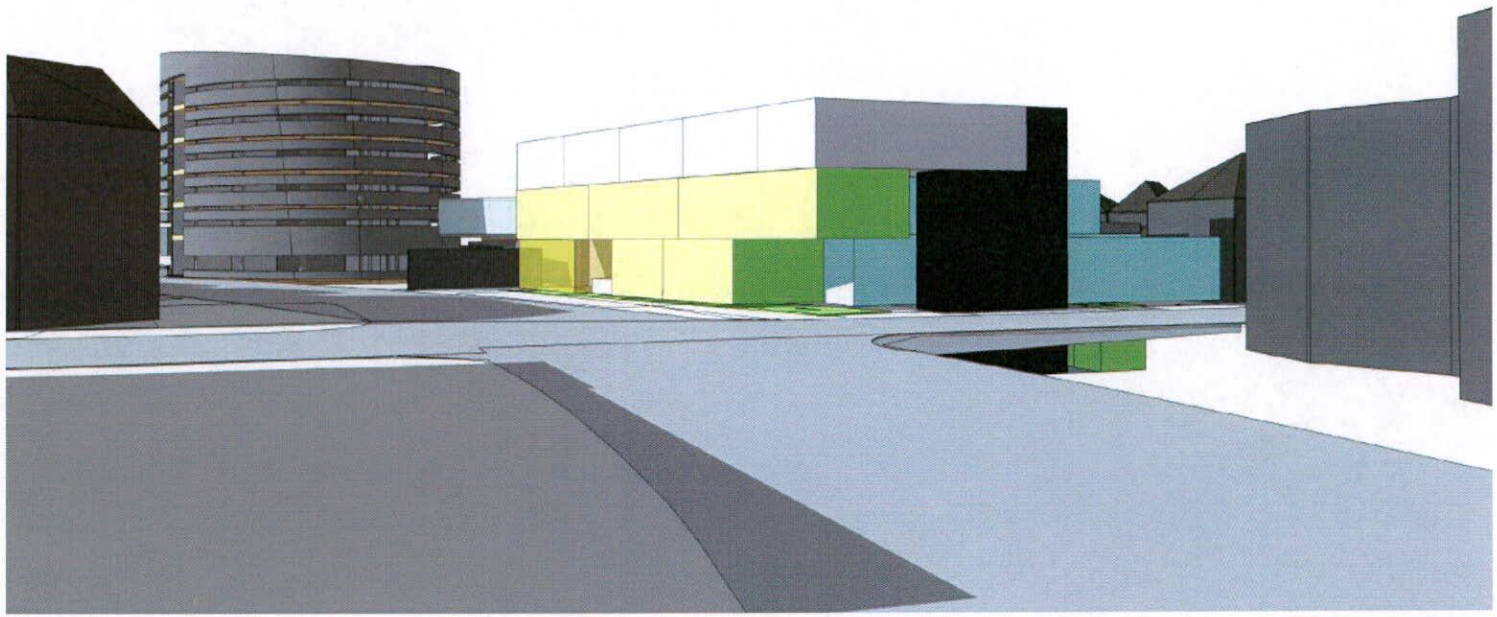
Scenario 3B

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

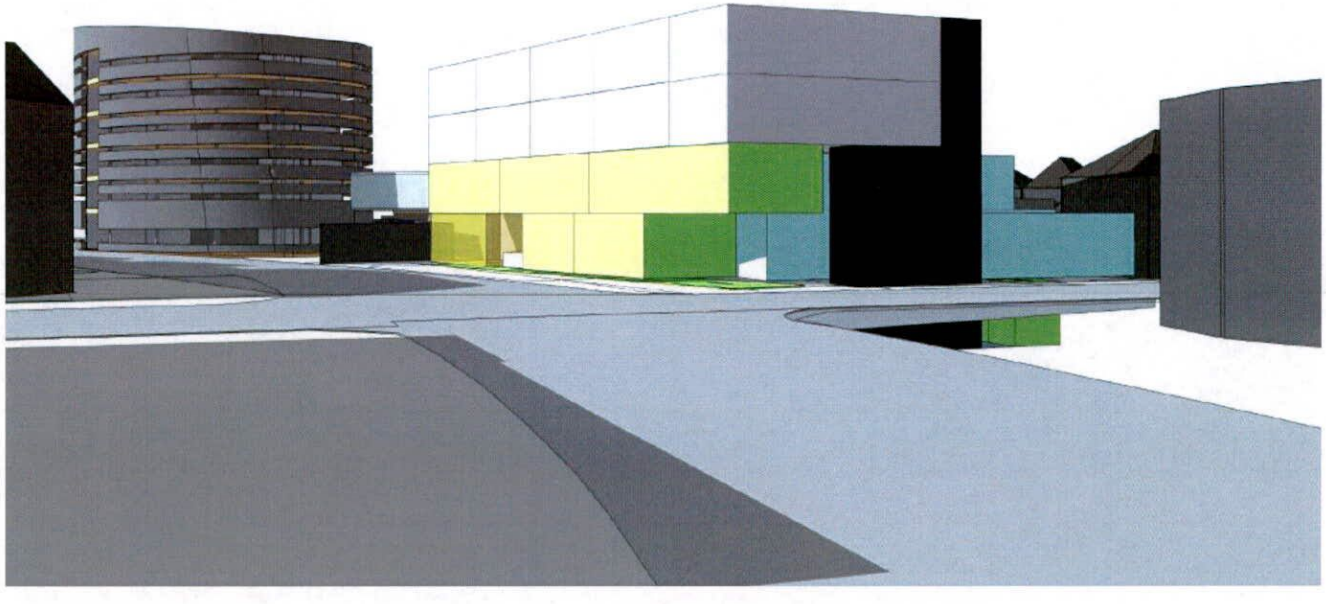
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

VARIANT 3

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

= 2 lagen appartementen



Scenario 3B

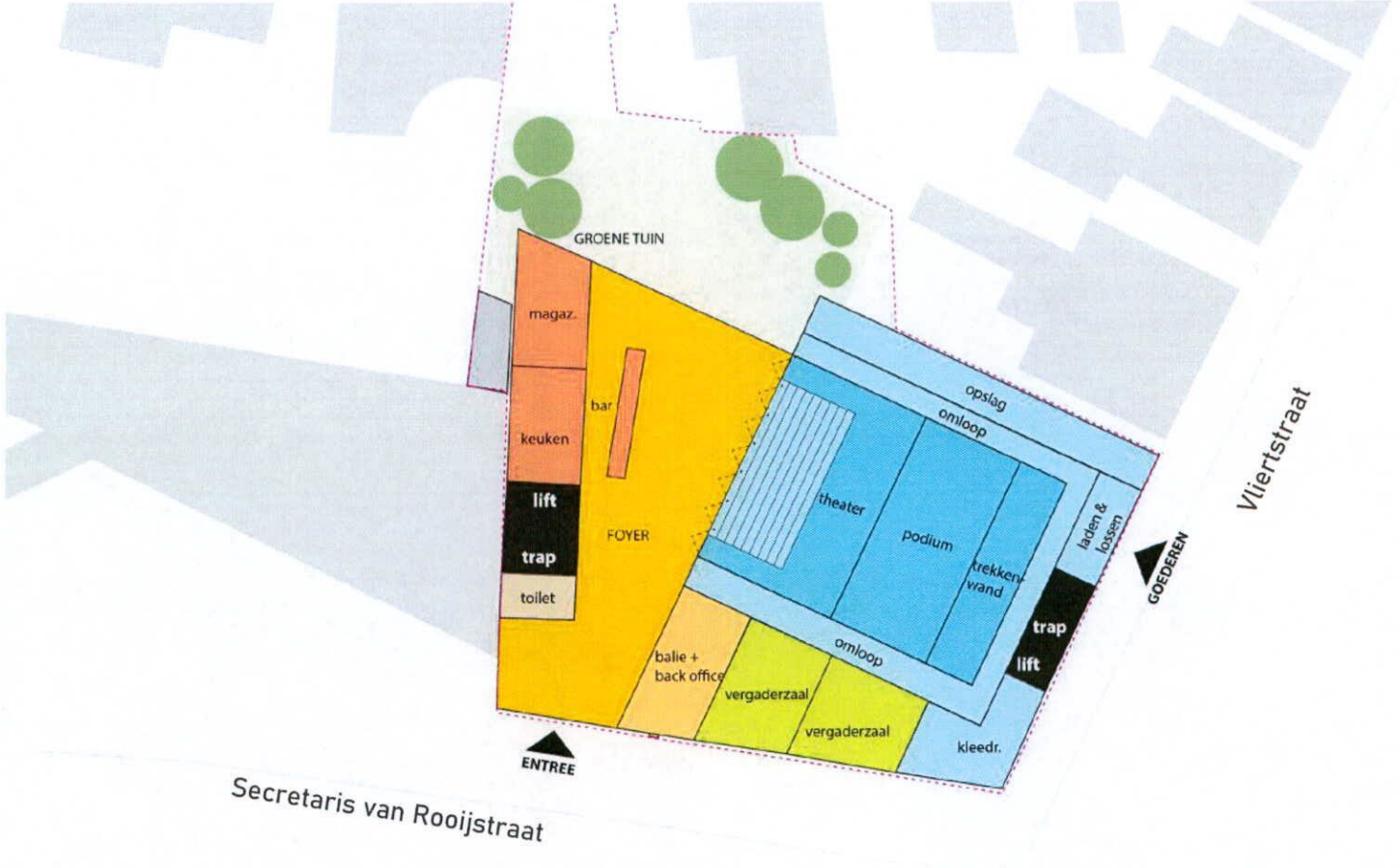
BOUWHOOGTE VOLDOET NIET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

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

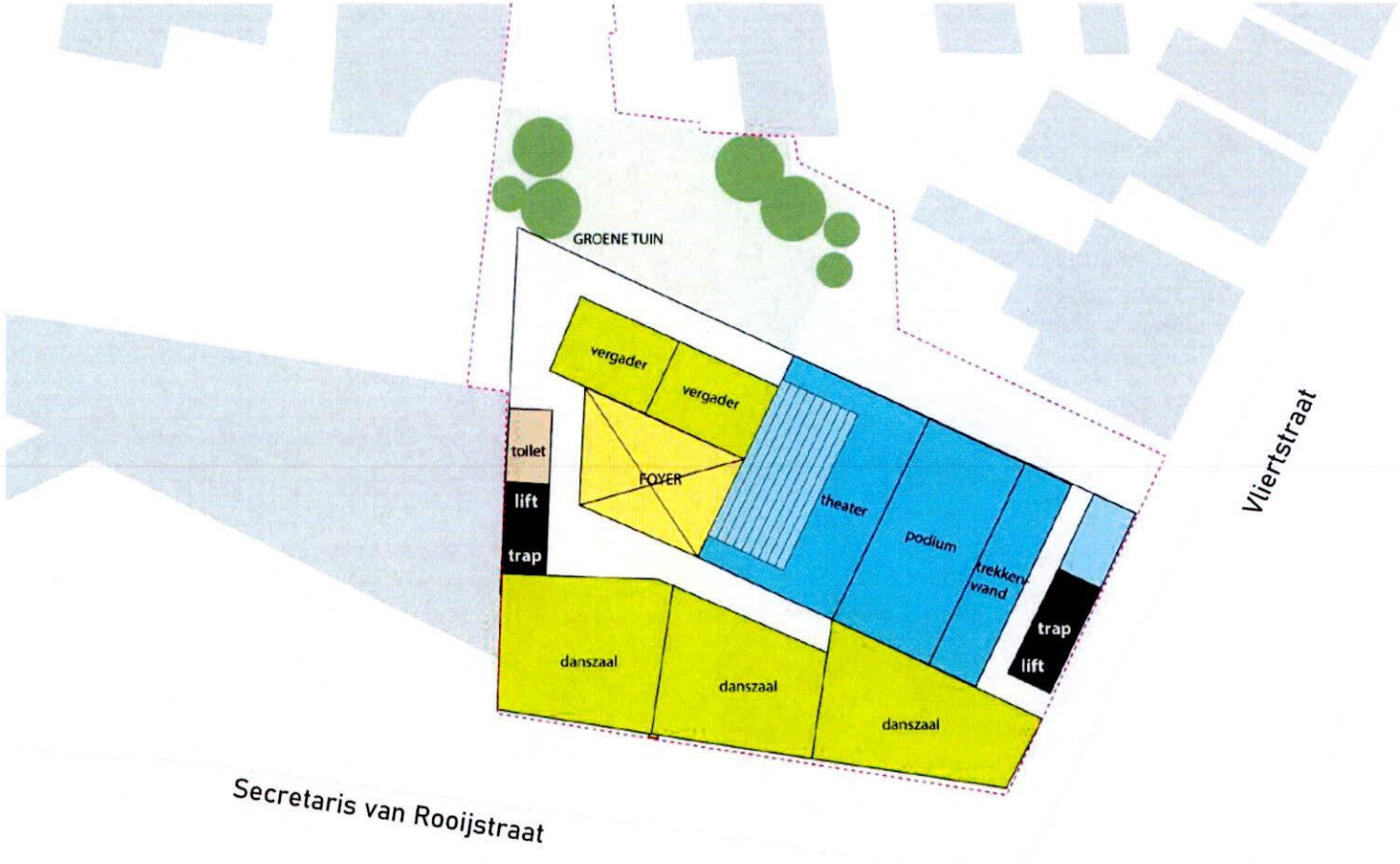


ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

VERDIEPING 1

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



VERTROUWELIJK

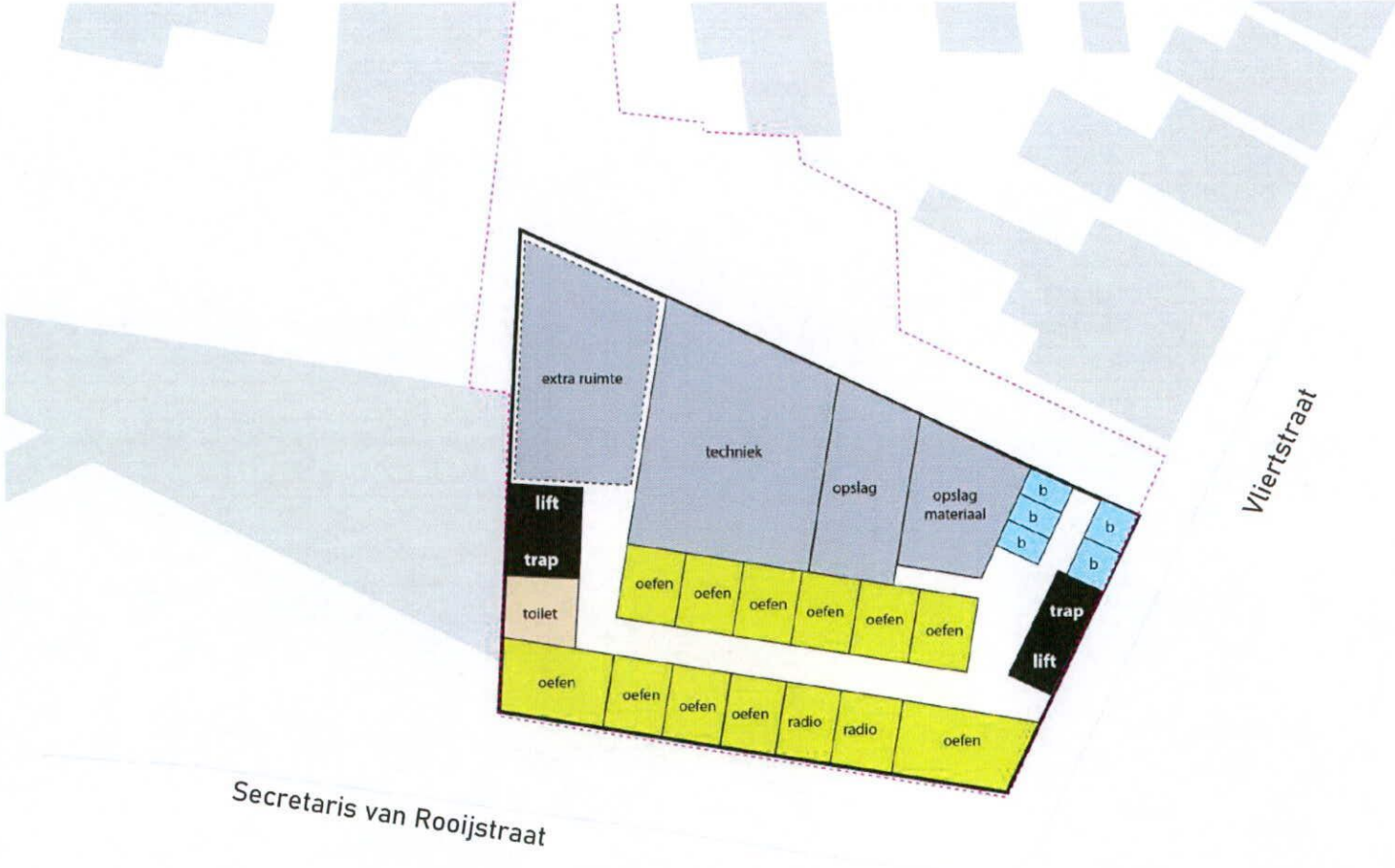
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3

KELDER

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

- 5 Bergingen voor de appartementen



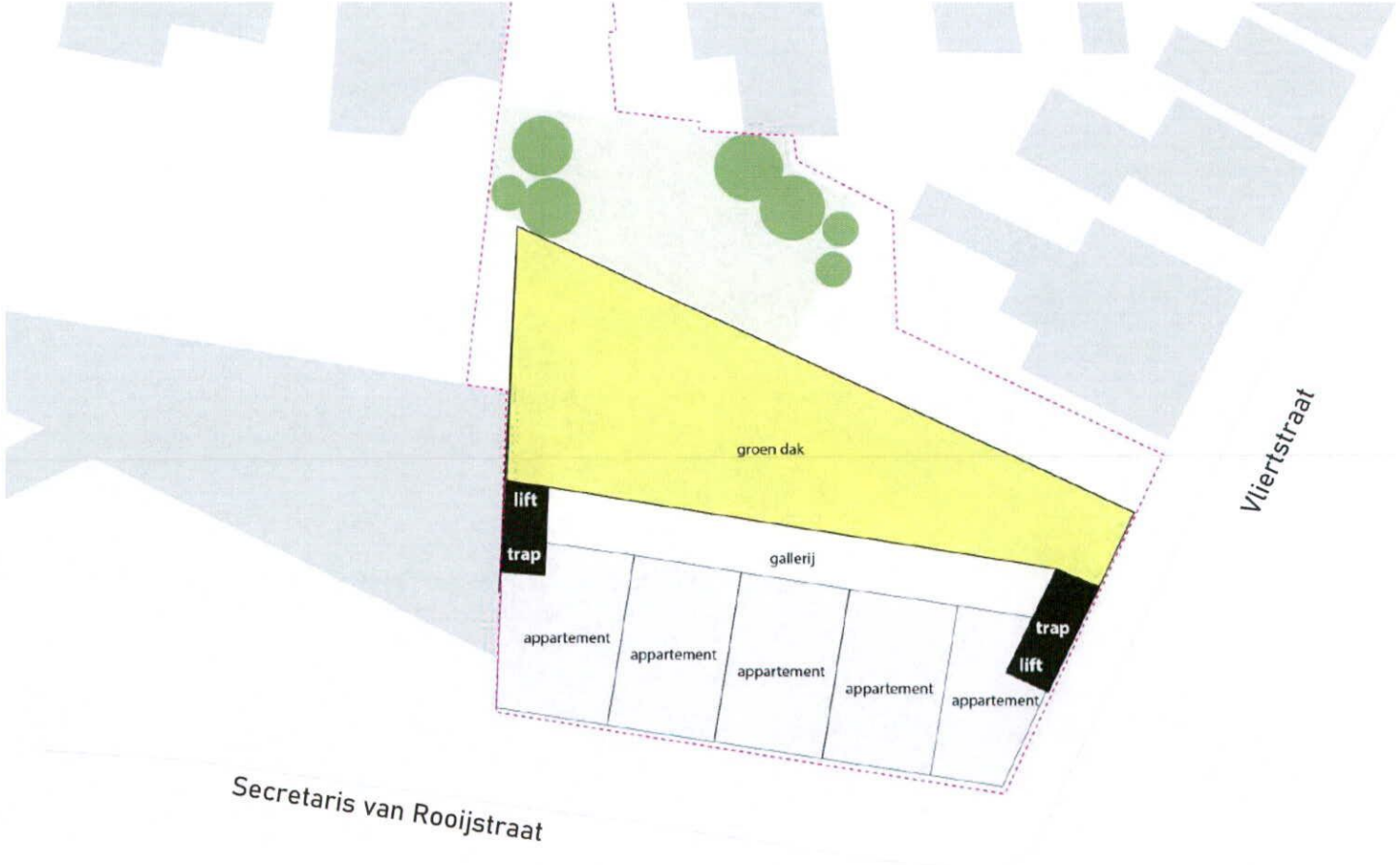
ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

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

BOUWHOOGTE VOLDOET AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE



Scenario 3A

VERTROUWELIJK

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

ONDERZOEK
VARIANTEN STUDIE

Scenario 3B

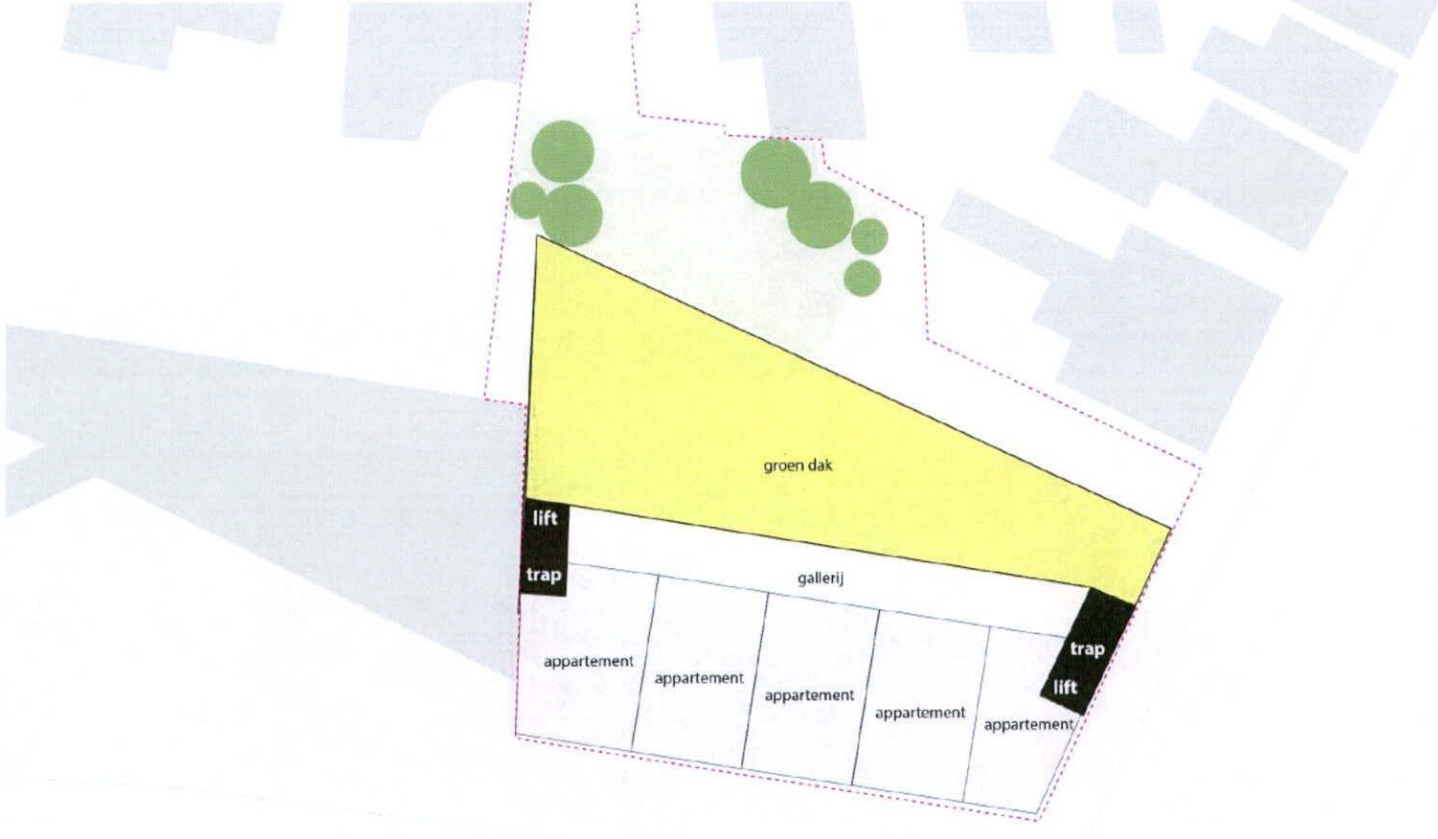
VERDIEPING 4

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

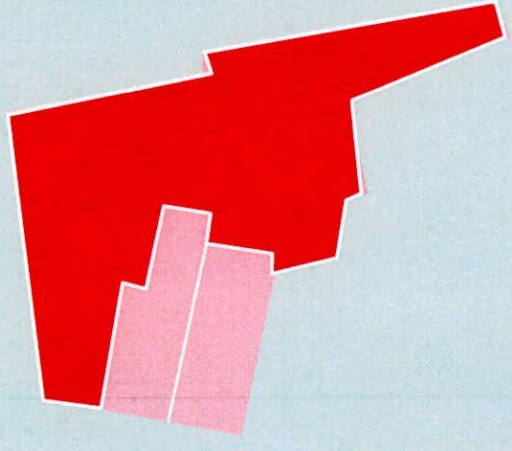


Scenario 3B

BOUWHOOGTE VOLDOET NIET
AAN RICHTLIJNEN GEMEENTE

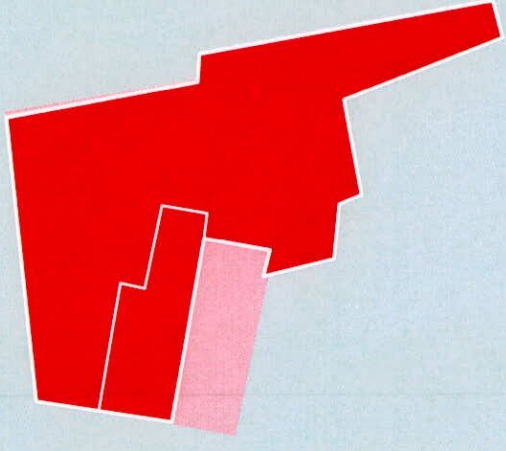
SCENARIO ONDERZOEK

3 KAVELGROOTTES



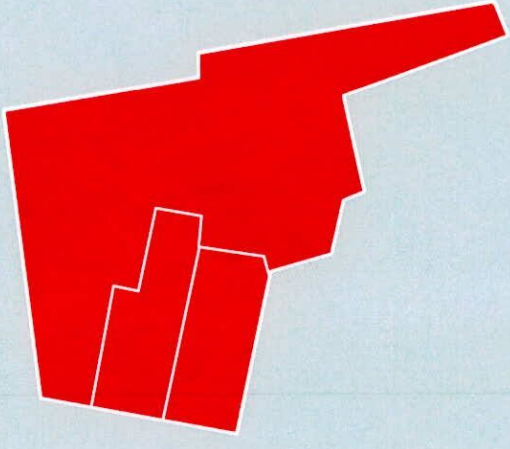
SCENARIO 1

- Secr. Van Rooijstr. 11



SCENARIO 2

- Secr. Van Rooijstr. 11
- Vliertstraat 25

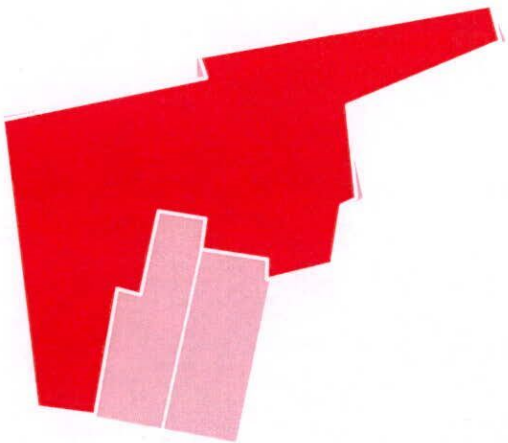


SCENARIO 3A +3B

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

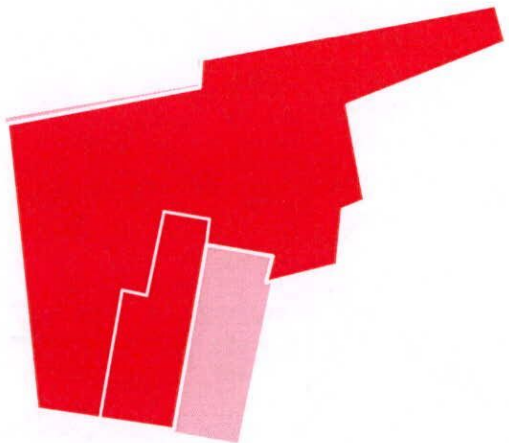
VERTROUWELIJK

ONDERZOEK
SAMENVATTING



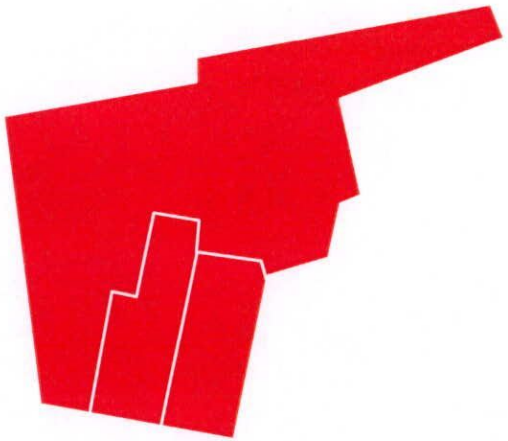
SCENARIO 1

- 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.

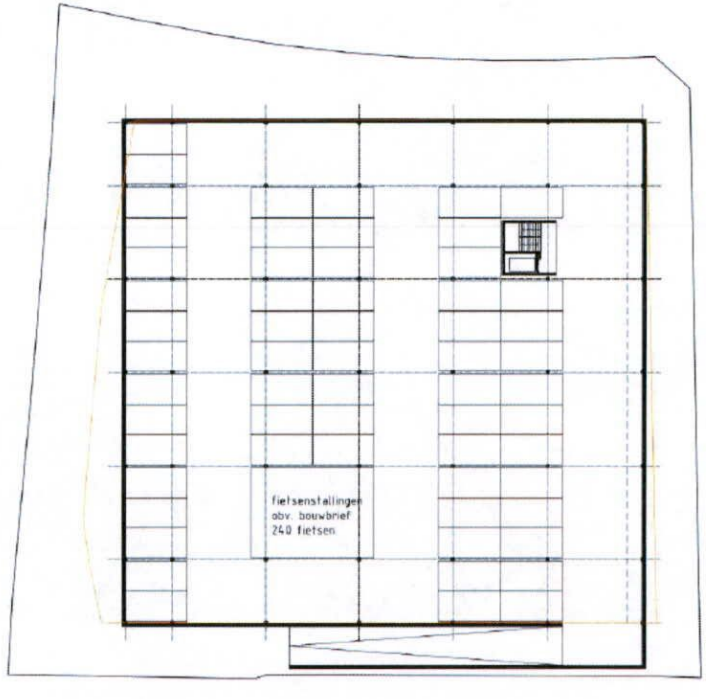
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

PARKEREN

1.950m2 BVO

NEN 2443-2013 stallingsgarage
- 60 stallingsvakken
- fietsenstalling

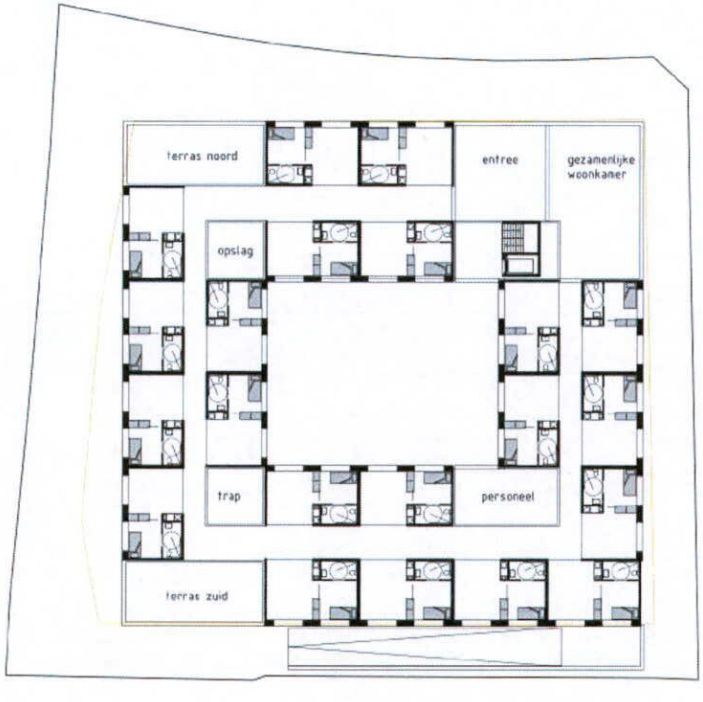
Ruimte voor ca. 110 aanleunwoningen in een serviceflat en 10 plekken voor personeel.

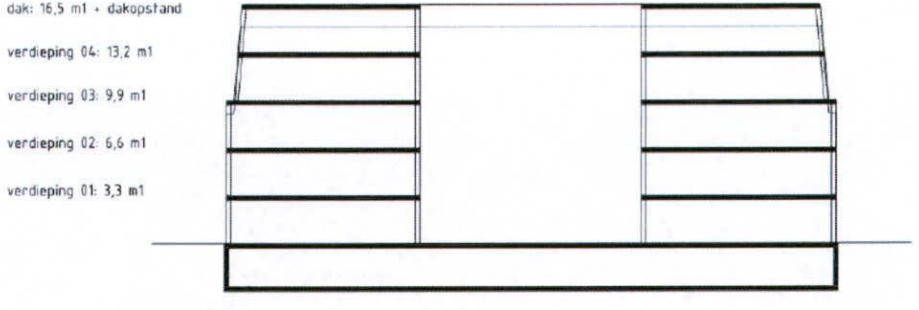


Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

1.405m2 BVO
(excl. terras)





BEGANE GROND

PRINCIPE DOORSNEDE

VERTROUWELIJK

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

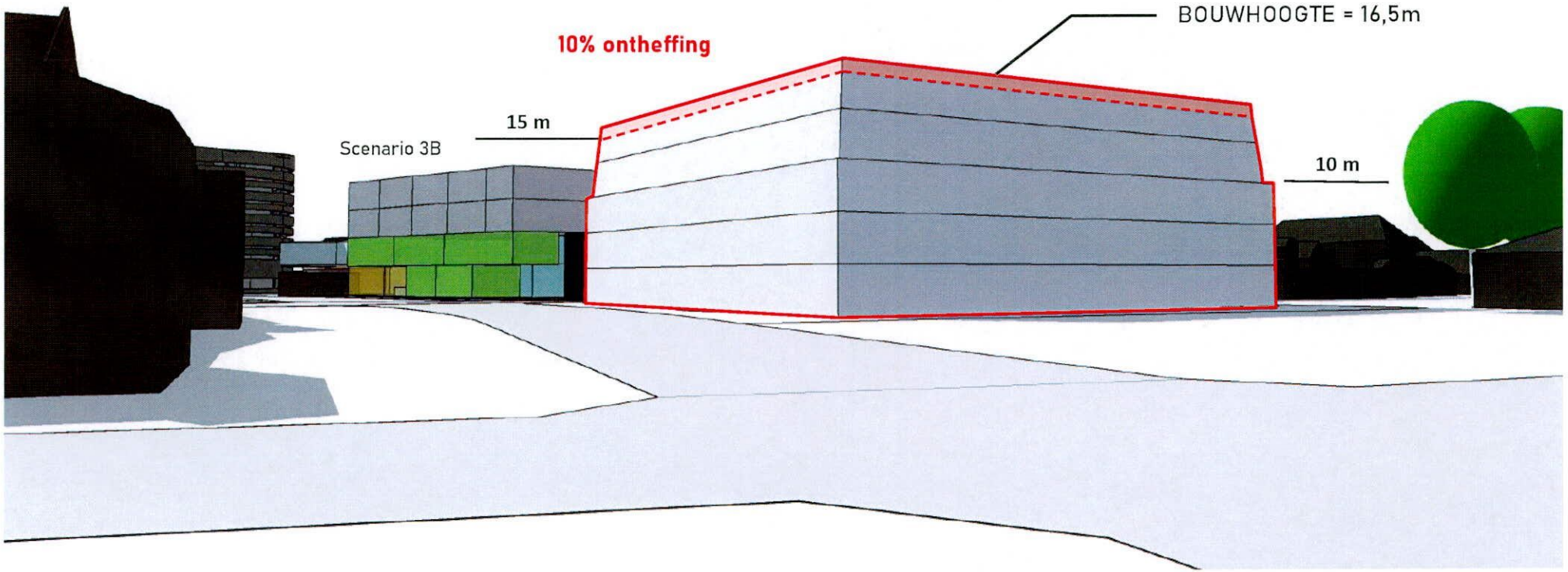
DE TWEE SNOEKEN

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

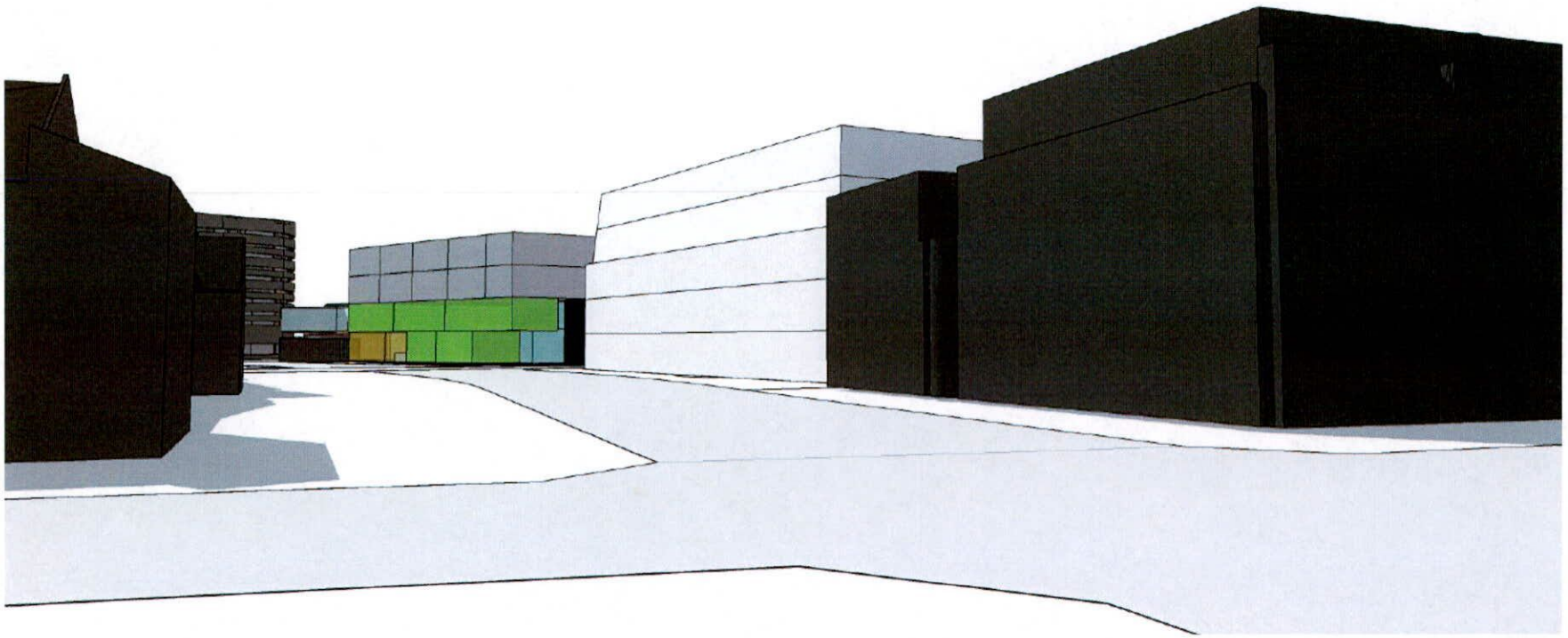
* Loggia's meegenomen in GBO's, terassen niet.
** Vides, hellingbaan, trappen en liften meegenomen in de m2's. galerijen en terassen niet.

HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



IMPRESSIE HOEK VLIERTSTRAAT MET SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

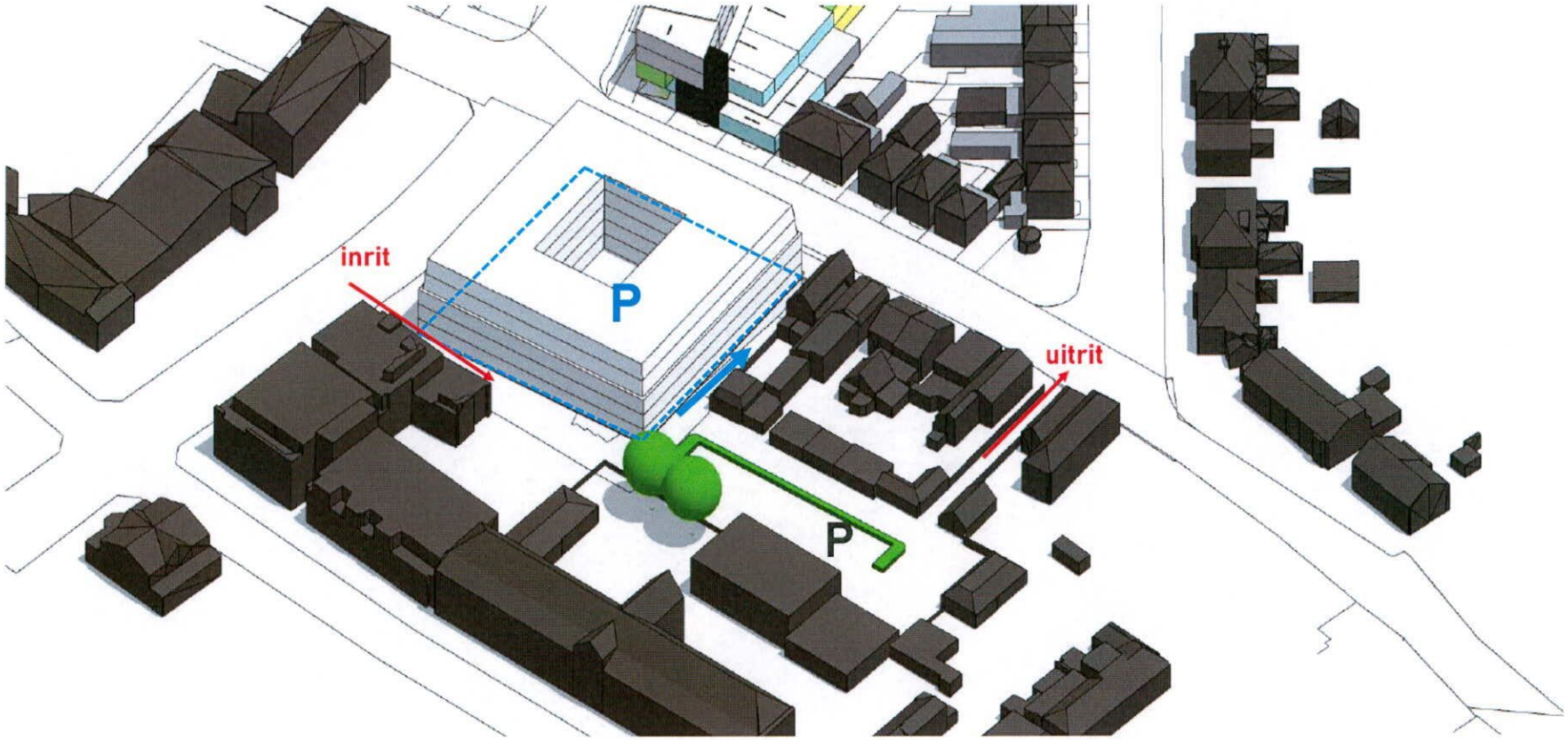
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



IMPRESSIE SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

VERTROUWELIJK

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



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

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

Uitgangspunt is huur

40m2 < GBO < 72m2
Studio
2K appartement

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

VERTROUWELIJK

WOONGEBOUW OP HUIDIGE LOCATIE SPEELDOOS

SCHETSONTWERP: WOONVISIE OP BASIS VAN VIERKANTE METERS

VERTROUWELIJK

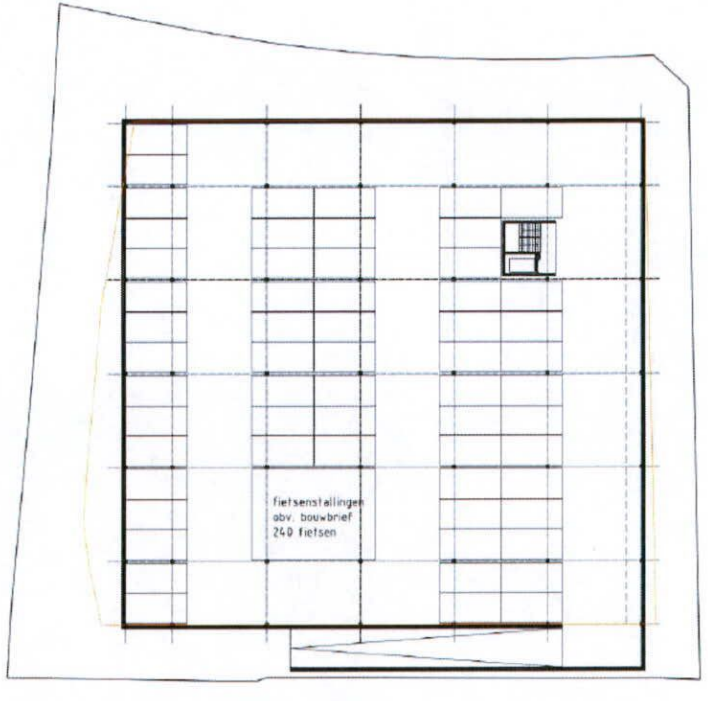
SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

KELDER

1950m2 BVO

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

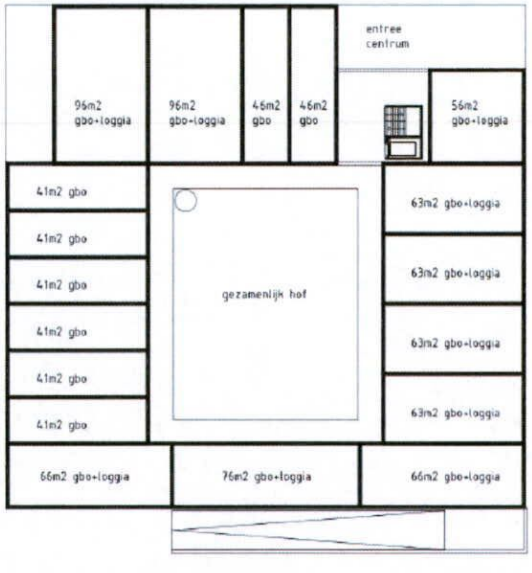
Bij verhuur ontstaat de mogelijkheid om extra vakken te verhuren aan bijvoorbeeld buurtbewoners.



VERTROUWELIJK

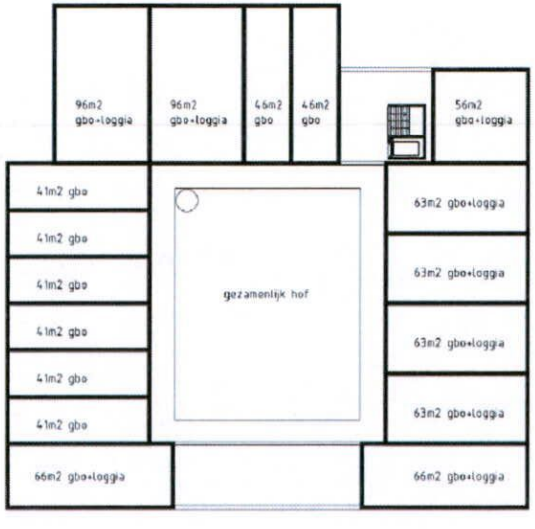
SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

1.240m2 BVO
(incl. loggia)



BEGANE GROND

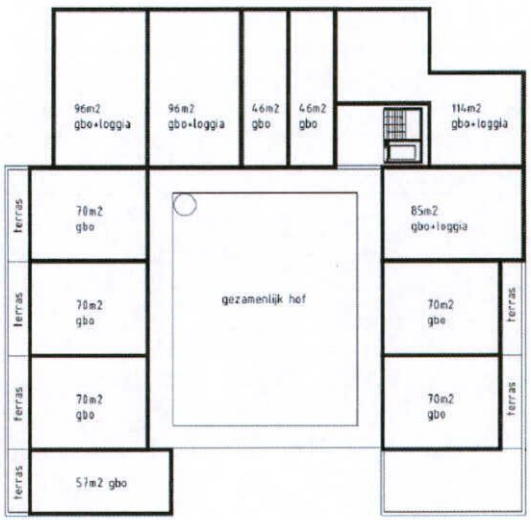
.1155m2 BVO
(incl. loggia)



VERDIEPING 01 /02

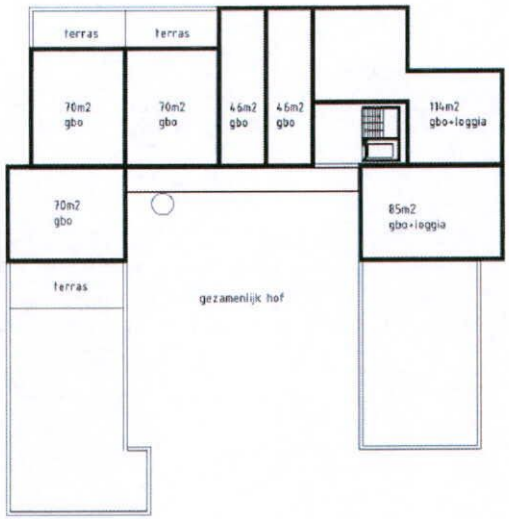
SCHETSONTWERP OP BASIS VAN WOONVISIE

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



VERDIEPING 03

605m2 BVO



VERDIEPING 04

ONTWERPVARIANT 02

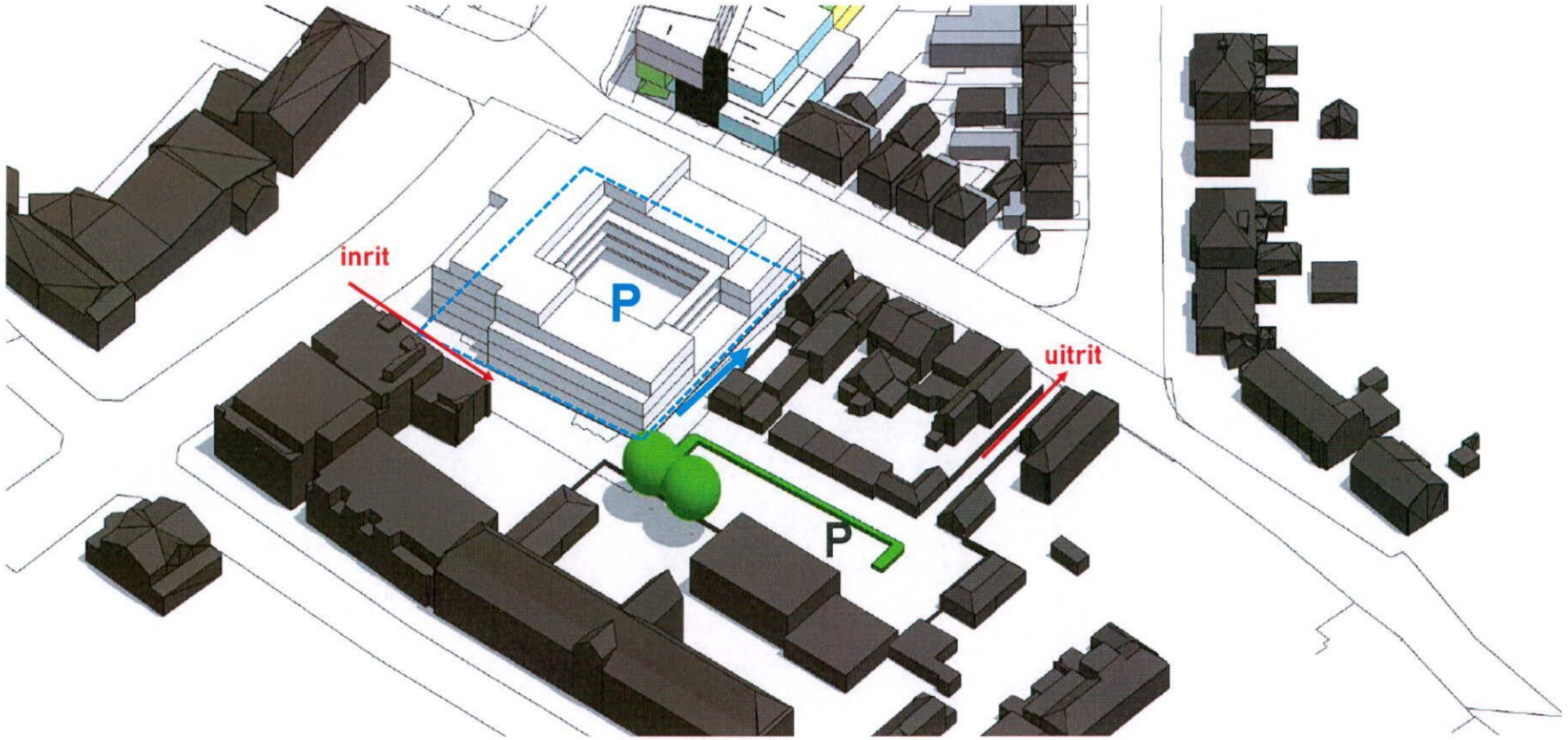
DE TWEE SNOEKEN

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	61%	41	48%	nvt.	
PMC 6-a2 (studio)	10		46		nvt.	
PMC 6-b (2K)	2		56		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	15%	76	23%	nvt.	
PMC 10-b (3K)	2		85		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.

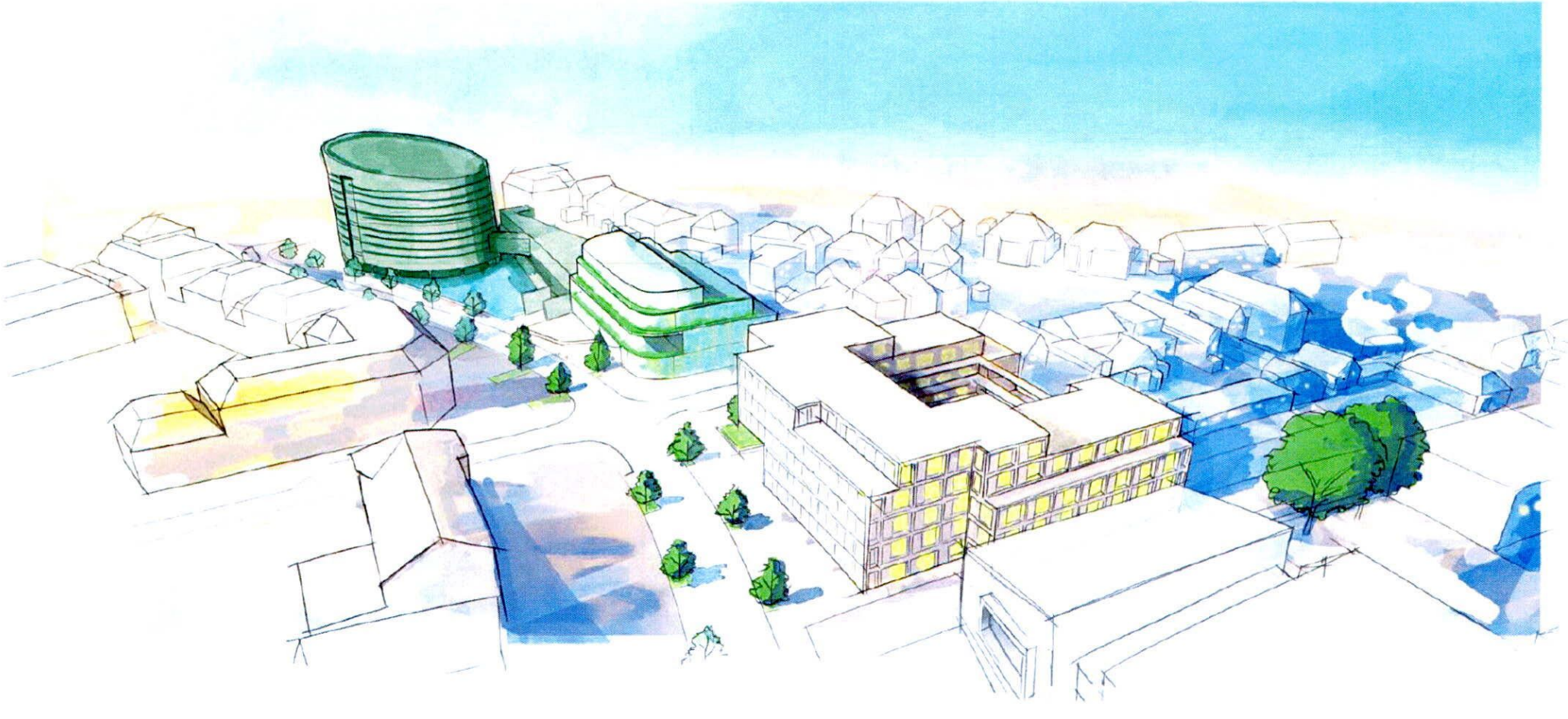
WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN



BOUWHOOGTE VAN SECR V ROOIJSTRAAT 15M AFLOPEND NAAR 9M

IMPRESSIES
VOGELVLUCHT

SAMENHANG EN EENHEID IN HET CENTRUM

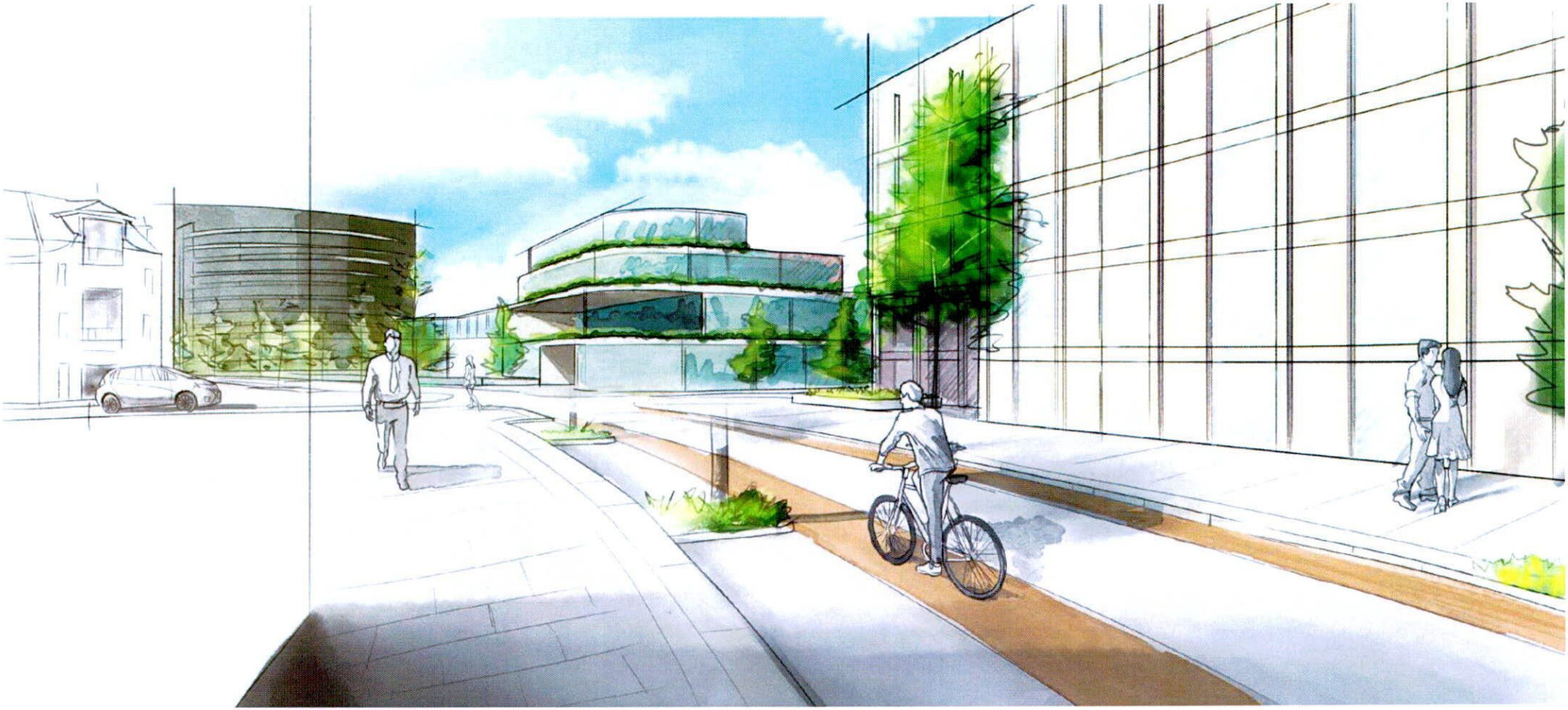


VERTROUWELIJK

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

IMPRESSIES
STRAATBEELD SECRETARIS VAN ROOIJSTRAAT

SAMENHANG EN EENHEID IN HET CENTRUM



VERTROUWELIJK

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

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

	Model	sep-21 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

	Model	sep-21 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



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

Eerste indicatieve en richtinggevend voorstel verdeling van de kosten

		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**

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

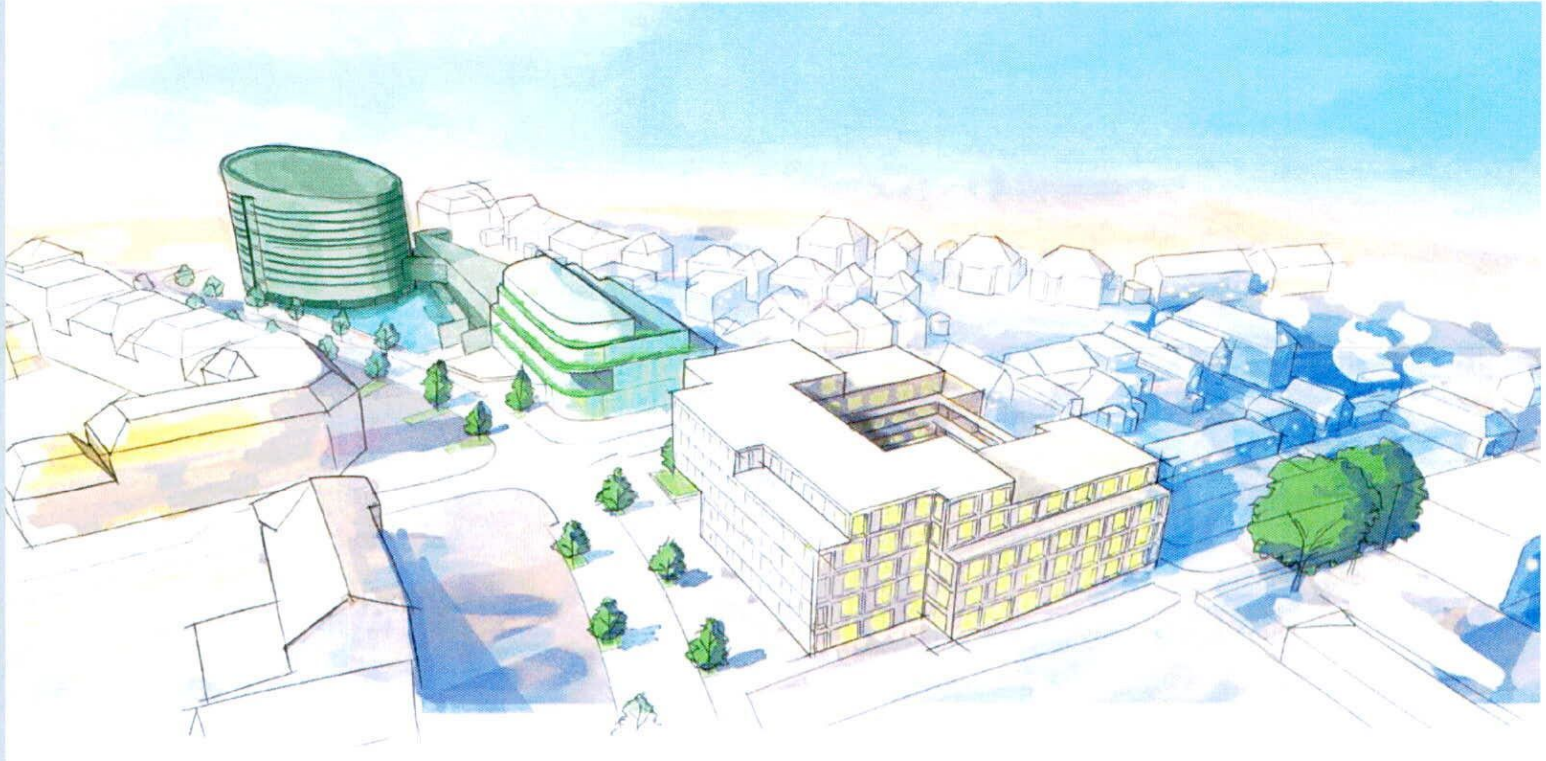
- Energieneutraal
- Gasloos
- Klimaatadaptief

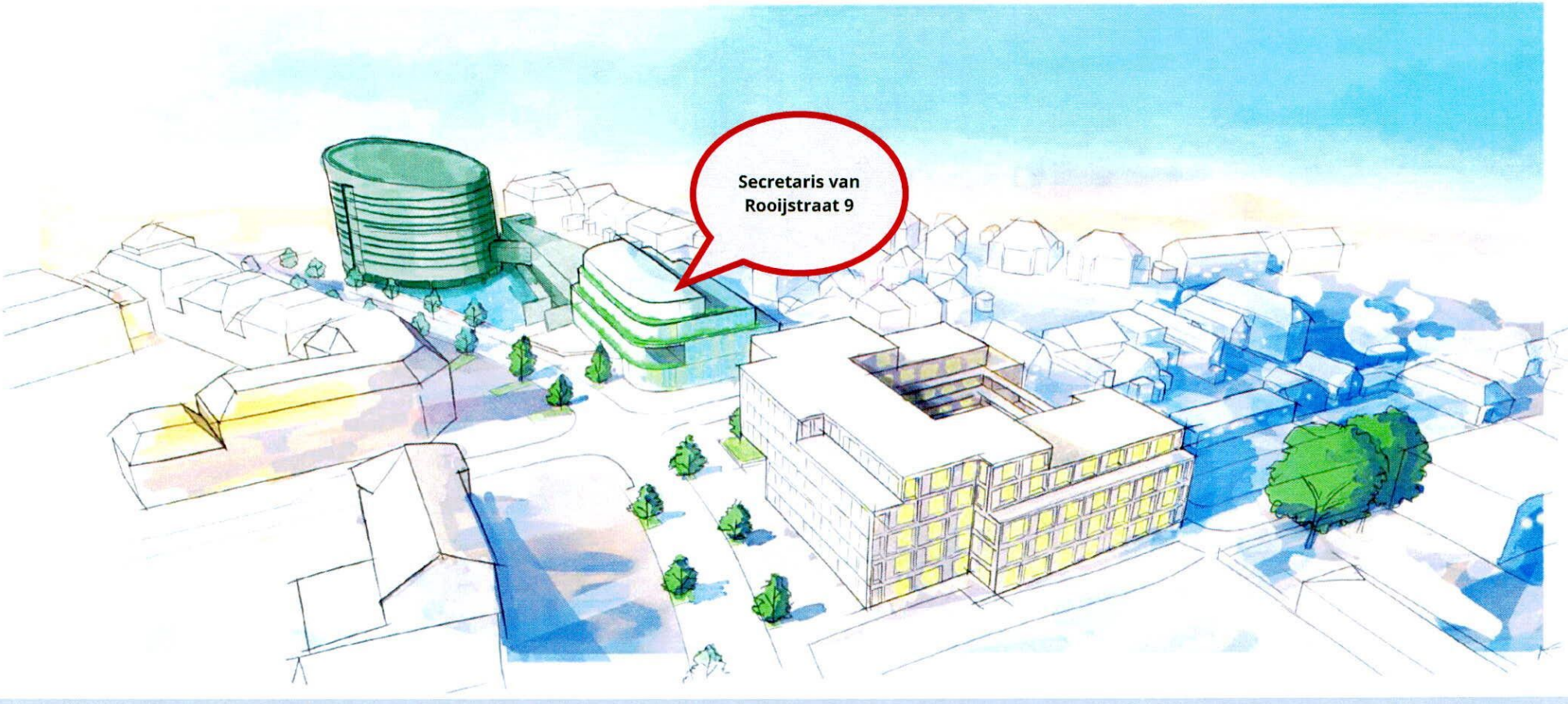
De opdracht tot woningbouw wordt voor een groot aandeel opgelost in het centrum van Vught

Er komt een gevarieerd woningaanbod

Duidelijk dienstencluster met Gemeentehuis en Speeldoos.

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

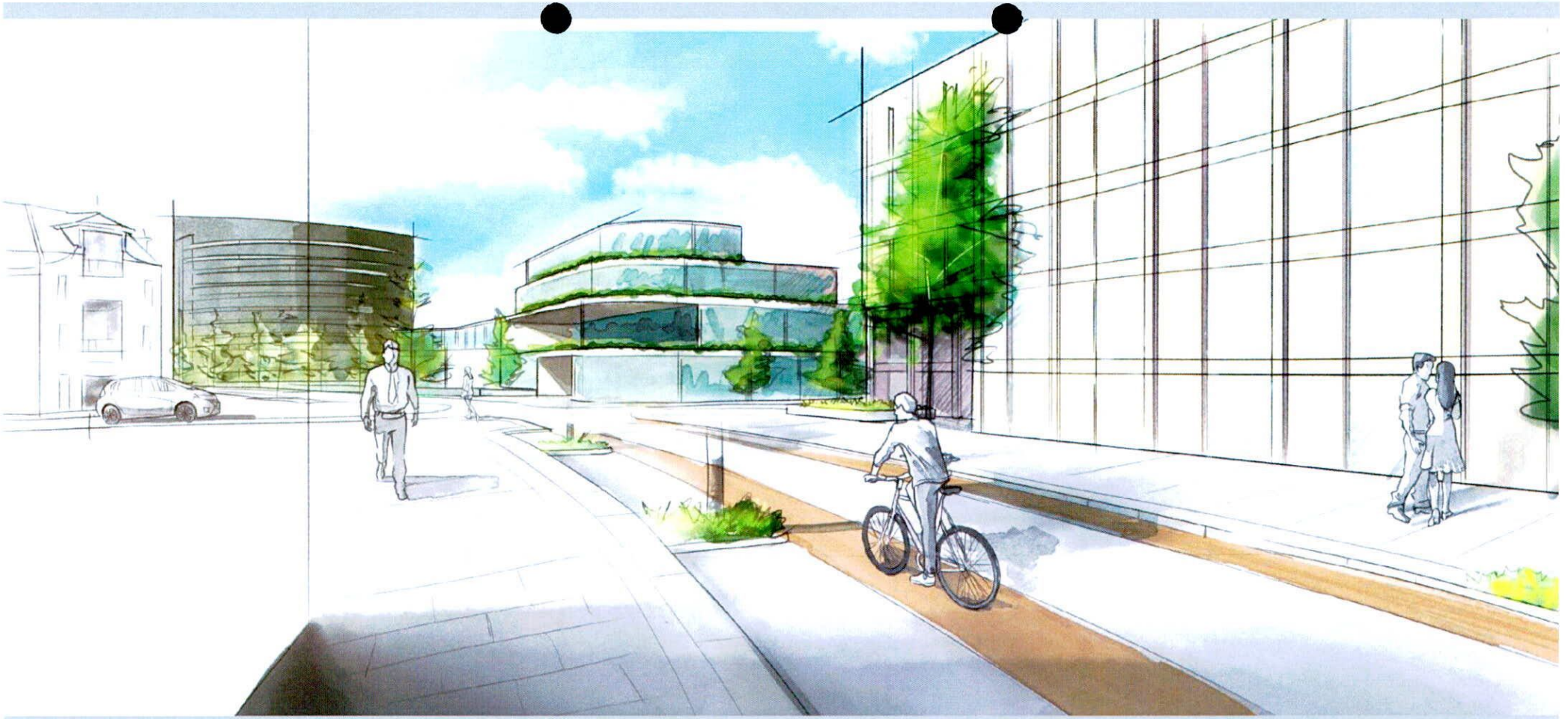




TOT SLOT → WIJ WILLEN GRAAG MET ELKAAR IN GESPREK

WAT WORDT HET VERVOLG?

VERTROUWELIJK



TOT SLOT → WIJ WILLEN GRAAG MET ELKAAR IN GESPREK

WAT WORDT HET VERVOLG?

de Speeldoos
bruisend hart van Vught

BIJLAGE 5

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Toelichting

De tabbladen bevatten de bezetting voor seizoen 2023-2024. Per weekdag zijn twee tabbladen van toepassing. Eén tabblad met de planning tot 12.00u, en één tabblad met een planning van 12.00u tot 22.00u. De rijen bevatten de tijdsblokken, de kolommen verwijzen naar de ruimtes.

NOVO3/Vos en Van Bijnen Producties zijn niet in dit bezettingsschema opgenomen. Deze organisaties huren een aparte ruimtes met eigen faciliteiten.
Naast deze gebruikers vinden incidentele verhuringen plaats van de vergaderzalen. Dit zijn circa 80 per jaar en wordt de grote zaal verhuurd.

MAANDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15																		
09:15	09:30																		
09:30	09:45																bezet	bezet	
09:45	10:00																bezet	bezet	
10:00	10:15																bezet	bezet	
10:15	10:30																bezet	bezet	
10:30	10:45																bezet	bezet	
10:45	11:00																bezet	bezet	
11:00	11:15																bezet	bezet	
11:15	11:30																bezet	bezet	
11:30	11:45																bezet	bezet	
11:45	12:00																		
12:00	12:15																		
12:15	12:30																		
12:30	12:45																		
12:45	13:00				bezet														
13:00	13:15				bezet								bezet						
13:15	13:30				bezet								bezet						
13:30	13:45				bezet								bezet						
13:45	14:00				bezet								bezet						
14:00	14:15				bezet	bezet							bezet						
14:15	14:30				bezet	bezet							bezet						
14:30	14:45	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet				bezet						
14:45	15:00	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet				bezet						
15:00	15:15	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet		bezet		
15:15	15:30	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet		bezet		
15:30	15:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet		
15:45	16:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet		
16:00	16:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
16:15	16:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
16:30	16:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
16:45	17:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
17:00	17:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
17:15	17:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
17:30	17:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
17:45	18:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
18:00	18:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
18:15	18:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		
18:30	18:45	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet			
18:45	19:00	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet	
19:00	19:15	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet	bezet	bezet
19:15	19:30	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet	bezet	bezet
19:30	19:45	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet	bezet	bezet
19:45	20:00	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet		bezet
20:00	20:15	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet
20:15	20:30	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet
20:30	20:45				bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet
20:45	21:00				bezet	bezet			bezet			bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet
21:00	21:15				bezet	bezet						bezet						bezet	bezet
21:15	21:30				bezet	bezet						bezet							
21:30	21:45				bezet														
21:45	22:00				bezet														

DINSDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15																		
09:15	09:30																		
09:30	09:45																		
09:45	10:00																		
10:00	10:15																		
10:15	10:30																		
10:30	10:45																		
10:45	11:00																		
11:00	11:15																		
11:15	11:30																		
11:30	11:45																		
11:45	12:00																		
12:00	12:15																		
12:15	12:30																		
12:30	12:45																		
12:45	13:00																		
13:00	13:15																		
13:15	13:30																bezet		
13:30	13:45																bezet		
13:45	14:00																bezet		
14:00	14:15					bezet			bezet					bezet					
14:15	14:30					bezet			bezet					bezet					
14:30	14:45					bezet			bezet					bezet					
14:45	15:00					bezet			bezet				bezet	bezet					
15:00	15:15			bezet	bezet	bezet			bezet				bezet	bezet					
15:15	15:30			bezet	bezet	bezet			bezet				bezet	bezet					
15:30	15:45			bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					
15:45	16:00			bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					
16:00	16:15			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					
16:15	16:30			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					
16:30	16:45			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
16:45	17:00			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
17:00	17:15			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	
17:15	17:30			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	
17:30	17:45			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	
17:45	18:00			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	
18:00	18:15			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
18:15	18:30			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
18:30	18:45			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
18:45	19:00			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:00	19:15			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:15	19:30			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:30	19:45			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet			
19:45	20:00			bezet		bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet	bezet		
20:00	20:15				bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet	bezet		
20:15	20:30				bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		
20:30	20:45				bezet	bezet		bezet	bezet			bezet	bezet	bezet			bezet		
20:45	21:00				bezet	bezet		bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
21:00	21:15				bezet	bezet		bezet				bezet	bezet	bezet					
21:15	21:30				bezet			bezet					bezet						
21:30	21:45							bezet											
21:45	22:00							bezet											

WOENSDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15																		
09:15	09:30																		
09:30	09:45										bezet						bezet		
09:45	10:00										bezet						bezet		
10:00	10:15						bezet				bezet		bezet				bezet		
10:15	10:30						bezet				bezet	bezet	bezet				bezet		
10:30	10:45						bezet				bezet	bezet	bezet				bezet		
10:45	11:00						bezet				bezet	bezet	bezet				bezet		
11:00	11:15						bezet						bezet				bezet		
11:15	11:30						bezet						bezet				bezet		
11:30	11:45						bezet										bezet		
11:45	12:00						bezet												
12:00	12:15																		
12:15	12:30																		
12:30	12:45																		
12:45	13:00																		
13:00	13:15												bezet						
13:15	13:30												bezet						
13:30	13:45												bezet						
13:45	14:00												bezet						
14:00	14:15			bezet	bezet		bezet	bezet						bezet					
14:15	14:30			bezet	bezet		bezet	bezet						bezet					
14:30	14:45	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet				bezet	bezet					
14:45	15:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet				bezet	bezet					
15:00	15:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet				bezet	bezet					
15:15	15:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet				bezet	bezet					
15:30	15:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet				bezet	bezet					
15:45	16:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
16:00	16:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
16:15	16:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
16:30	16:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
16:45	17:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
17:00	17:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
17:15	17:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
17:30	17:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
17:45	18:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
18:00	18:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
18:15	18:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
18:30	18:45	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet			
18:45	19:00	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet	bezet	bezet					
19:00	19:15	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					bezet
19:15	19:30	bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	bezet					bezet
19:30	19:45	bezet			bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet				bezet	bezet
19:45	20:00	bezet			bezet	bezet		bezet	bezet		bezet	bezet		bezet				bezet	bezet
20:00	20:15	bezet			bezet	bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet						bezet	bezet
20:15	20:30	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet						bezet	bezet
20:30	20:45	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet						bezet	bezet
20:45	21:00	bezet			bezet	bezet	bezet		bezet		bezet	bezet						bezet	bezet
21:00	21:15						bezet				bezet							bezet	bezet
21:15	21:30						bezet				bezet							bezet	
21:30	21:45						bezet				bezet							bezet	
21:45	22:00						bezet				bezet							bezet	

DONDERDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15										bezet							bezet	
09:15	09:30										bezet							bezet	
09:30	09:45										bezet						bezet	bezet	
09:45	10:00				bezet						bezet						bezet		
10:00	10:15				bezet						bezet	bezet					bezet	bezet	
10:15	10:30				bezet		-				bezet	bezet					bezet	bezet	
10:30	10:45				bezet						bezet	bezet					bezet	bezet	
10:45	11:00				bezet						bezet	bezet					bezet	bezet	
11:00	11:15				bezet						bezet						bezet		
11:15	11:30				bezet						bezet						bezet		
11:30	11:45				bezet												bezet		
11:45	12:00				bezet														
12:00	12:15				bezet														
12:15	12:30				bezet														
12:30	12:45				bezet														
12:45	13:00				bezet														
13:00	13:15				bezet														
13:15	13:30				bezet														
13:30	13:45				bezet														
13:45	14:00				bezet														
14:00	14:15	bezet			bezet	bezet								bezet					
14:15	14:30	bezet			bezet	bezet								bezet					
14:30	14:45	bezet		bezet	bezet	bezet								bezet					
14:45	15:00	bezet		bezet		bezet			bezet					bezet					
15:00	15:15	bezet	bezet	bezet		bezet			bezet		bezet			bezet					
15:15	15:30	bezet	bezet	bezet		bezet			bezet		bezet			bezet					
15:30	15:45	bezet	bezet	bezet		bezet			bezet		bezet			bezet					
15:45	16:00	bezet	bezet	bezet		bezet			bezet		bezet			bezet					
16:00	16:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet			bezet			bezet		
16:15	16:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet			bezet			bezet		
16:30	16:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet			bezet			bezet		
16:45	17:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet		bezet			bezet		
17:00	17:15	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		
17:15	17:30	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		
17:30	17:45	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		
17:45	18:00	bezet	bezet	bezet	bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		
18:00	18:15	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet		
18:15	18:30	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
18:30	18:45	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
18:45	19:00	bezet	bezet		bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:00	19:15	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:15	19:30	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet			
19:30	19:45	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	bezet		bezet	bezet	bezet	
19:45	20:00	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet			bezet		bezet	bezet	bezet	
20:00	20:15	bezet			bezet	bezet			bezet		bezet		bezet			bezet	bezet	bezet	
20:15	20:30	bezet			bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet			bezet	bezet	bezet	
20:30	20:45	bezet			bezet	bezet		bezet	bezet		bezet		bezet			bezet		bezet	
20:45	21:00	bezet			bezet	bezet		bezet			bezet		bezet			bezet		bezet	
21:00	21:15	bezet						bezet			bezet					bezet		bezet	
21:15	21:30	bezet																bezet	
21:30	21:45	bezet																bezet	
21:45	22:00																	bezet	

VRIJDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15										bezet								
09:15	09:30										bezet								
09:30	09:45										bezet								
09:45	10:00										bezet								
10:00	10:15										bezet		bezet						
10:15	10:30										bezet		bezet						
10:30	10:45										bezet		bezet						
10:45	11:00										bezet		bezet						
11:00	11:15										bezet		bezet						
11:15	11:30										bezet		bezet						
11:30	11:45																		
11:45	12:00																		
12:00	12:15									bezet									
12:15	12:30									bezet									
12:30	12:45									bezet									
12:45	13:00									bezet									
13:00	13:15									bezet				bezet					
13:15	13:30									bezet				bezet					
13:30	13:45									bezet				bezet					
13:45	14:00									bezet				bezet					
14:00	14:15									bezet		bezet	bezet	bezet					
14:15	14:30									bezet		bezet	bezet	bezet					
14:30	14:45									bezet		bezet	bezet	bezet					
14:45	15:00									bezet		bezet	bezet	bezet					
15:00	15:15			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
15:15	15:30			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
15:30	15:45			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
15:45	16:00			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
16:00	16:15			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
16:15	16:30			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
16:30	16:45			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
16:45	17:00			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
17:00	17:15			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
17:15	17:30			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
17:30	17:45			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
17:45	18:00			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
18:00	18:15			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet	bezet					
18:15	18:30			bezet						bezet	bezet	bezet	bezet						
18:30	18:45									bezet	bezet	bezet	bezet						
18:45	19:00									bezet	bezet	bezet	bezet						
19:00	19:15									bezet	bezet	bezet	bezet						
19:15	19:30				bezet					bezet	bezet	bezet	bezet						
19:30	19:45				bezet						bezet	bezet	bezet					bezet	
19:45	20:00				bezet						bezet		bezet					bezet	
20:00	20:15				bezet						bezet		bezet					bezet	
20:15	20:30				bezet								bezet					bezet	
20:30	20:45																	bezet	
20:45	21:00																	bezet	
21:00	21:15																	bezet	
21:15	21:30																	bezet	
21:30	21:45																	bezet	
21:45	22:00																	bezet	

ZATERDAG		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	verg 2	107	110	gr zl
09:00	09:15																		
09:15	09:30																		
09:30	09:45																		
09:45	10:00																		
10:00	10:15																		
10:15	10:30																		
10:30	10:45																		
10:45	11:00																		
11:00	11:15								bezet										
11:15	11:30								bezet										
11:30	11:45								bezet										
11:45	12:00								bezet										
12:00	12:15								bezet										
12:15	12:30								bezet										
12:30	12:45								bezet										
12:45	13:00								bezet										
13:00	13:15								bezet										
13:15	13:30								bezet										
13:30	13:45								bezet										
13:45	14:00								bezet										
14:00	14:15								bezet										
14:15	14:30								bezet										
14:30	14:45																		
14:45	15:00																		
15:00	15:15																		
15:15	15:30																		
15:30	15:45																		
15:45	16:00																		

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

BIJLAGE 6

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	9 mei 2023
Onderwerp	Terugkoppeling van het bestuurlijk overleg met De Speeldoos
Zaaknummer	Z20 - 231831
Documentnr.	

Aanleiding

Tijdens het vragenhalfuur op 6 april 2023 zijn vragen gesteld over de "Visie op culturele connectie & samenwerking in Vught, Helvoirt & Cromvoirt" van De Speeldoos en andere partijen. Daarbij is de toezegging gedaan om uw raad na het bestuurlijk overleg met De Speeldoos van 17 april te informeren. Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de uitkomsten van dit overleg.

Achtergrond

In de raad van 2 maart 2023 is door uw raad het amendement: 'Onderzoek Theater De Speeldoos op huidige locatie' aangenomen. Het amendement roept het college op om 'een voorstel uit te werken voor een nieuw gebouw (red. een nieuw sociaal cultureel centrum) op de huidige locatie'.

Na het aannemen van het amendement heeft de Speeldoos de visie: "Visie op culturele connectie & samenwerking in Vught, Helvoirt & Cromvoirt" gepresenteerd zonder deze eerst inhoudelijk af te stemmen met het college.

Op 6 april zijn voorafgaand aan de raad in het vragenhalfuurtje vragen gesteld over deze visie. Daarbij heeft het college aangegeven over de presentatie en de visie het gesprek aan te gaan met de Speeldoos, omdat het college verrast werd door het naar buiten brengen van deze visie.

Bestuurlijk overleg 17 april

Op 17 april heeft het bestuurlijk overleg met de Speeldoos plaatsgevonden. Daarbij zijn de presentatie van de visie en de projectopdracht om te komen tot een nieuwe Speeldoos besproken.

Verkort weergegeven is er uitgesproken dat het college verwacht had de visie eerste gezamenlijk te bespreken en dan pas te presenteren. Dit is in de samenwerking altijd de afspraak geweest. Omdat de visie mogelijk invloed kan hebben op de nieuwbouw past dit binnen de manier van werken tussen partijen. De Speeldoos heeft aangegeven dat de visie gaat over de samenwerking tussen partners op inhoud en niet over de nieuwbouw.

De conclusie van het overleg is dat het college en het bestuur van de Speeldoos constateren dat zij een blijvend verschil van mening hebben over de gang van zaken. Om te zorgen dat we wel de volgende stap kunnen zetten wordt afgesproken dat partijen het niet eens gaan worden en dat dit via een gezamenlijke verklaring aan de raad zal worden bericht.

Vught

Projectopdracht onderzoek

In het bestuurlijk overleg is overeenstemming bereikt over een gezamenlijke projectopdracht voor het onderzoek (**bijlage 1**).

Basis voor de projectopdracht zijn alle eerder genomen besluiten – raadsbesluit 18 april 2019, het rapport Synarchis, de samenwerkingsovereenkomst uit 2020 en het coalitieakkoord – en het amendement van uw raad. Alle elementen uit het amendement worden onderzocht om de mogelijkheden in beeld te brengen in een massa volume studie. Daarbij worden de voor- en nadelen van de verschillende opties (kleinere variant, niet/minder parkeren, extra woningen, betaalbaar houden doordat extra functies geen extra kosten mogen hebben tov basisvariant) in beeld gebracht.

Vergelijkbaar met de gepresenteerde businesscase van 'het Kwartier' zal het eindresultaat een businesscase zijn bestaande uit een massa volume studie die inzicht geeft in de totale kosten die samenhangen met de bouw van een nieuw sociaal cultureel centrum. De totale kosten omvatten zowel de structurele middelen (investerings- en exploitatielasten) als de incidentele middelen (tijdelijke huisvesting, consequenties voor het personeel etc.). Dit onderzoek zal de basis vormen voor een voorstel aan uw raad voor de nieuwbouw van een sociaal cultureel centrum.

Vervolg

In september wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd met een uitgewerkte businesscase voor nieuwbouw van De Speeldoos op de bestaande locatie.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Projectopdracht:	**Onderzoek nieuwbouw SCC Speeldoos op huidige locatie**
Bestuurlijk opdrachtgever:	Toine van de Ven – Mark du Maine
Ambtelijk opdrachtgever:	Roelof Naber
Projectleider:	D. Verwoert
Korte omschrijving project/aanleiding	Naar aanleiding van het amendement van de raad: 'onderzoek theater de speeldoos op huidige locatie' dat is aangenomen in de raad van 2 maart 2023 is gevraagd om: 'een voorstel uit te werken voor een nieuw gebouw (*red. een nieuw sociaal cultureel centrum*) op de huidige locatie'. Dit voorstel bevat de volgende elementen: • binnen een realistisch financieel kader, waarbij kwalitatief bouwen en betaalbaar bouwen de uitgangspunten zijn; • Mag afwijken van het bestemmingsplan • Mag afwijken van de parkeernorm Het voorstel gaat uit van een programma van eisen dat gebaseerd is op het rapport van Synarchis. Dit programma van eisen wordt geoptimaliseerd gelet op: • de actuele gebruikersbehoefte; • andere maatschappelijke faciliteiten in het centrum; • en binnen het kader van een sociaal cultureel centrum. Bij de uitwerking van het voorstel wordt de samenwerkingsovereenkomst aangehouden en de behoeften van andere verenigingen en stichtingen zo goed mogelijk meegenomen – zolang die passen binnen het programma van eisen. In het bestuurlijk overleg van 17 april is door de hieronder genoemde stuurgroep besloten om deze opdracht uit te laten werken.
Projectopdracht:	Stel een businesscase op voor de bouw van een nieuw SCC op de huidige locatie op basis van: • Ruimtestaten scenario 1 (basisvariant) Synarchis rapport (bijlage 2: 2491m2, dit is inclusief verbetering rekenfout) En verwerk deze in een massa volume studie. Onderzoek daarbij welke kostendragers kunnen bijdragen aan het realiseren van een nieuw SCC binnen een realistisch

	financieel kader/draaiknop: • Ruimtestaten geoptimaliseerd door de Speeldoos in presentatie varianten Speeldoos (ondergrens 2000m2 zoals opgenomen op sheet 16 van de presentatie Speeldoos Varianten) • Woningbouw op of naast het nieuwe SCC waarbij er ook mag worden afgeweken van de kaders zoals aangegeven in het amendement van de raad. • Niet/minder parkeren. • Toevoegingen die de exploitatielasten omlaag brengen of in ieder geval geen kostenverhogend effect hebben. Alle extra kosten van investeringen, onderhoud en beheer én gederfde inkomsten vanwege bijvoorbeeld minder ruimte voor woningbouw moeten worden afgezet tegen de opbrengsten. • Bereken ook de waarde van woningbouw op het gehele kavel zonder SCC conform artikel 4 van de samenwerkingsovereenkomst. Breng daarbij in beeld welke kosten samenhangen met de realisatie van de nieuwbouw zoals bijvoorbeeld (maar niet limitatief): • de hoogte van (en de voorwaarde) de subsidie voor, tijdens of na de bouw, • de tijdelijke huisvestingskosten van de huidige gebruikers op basis van een te realiseren plan, • de consequenties voor het personeel, etc. Breng in beeld wat de planning is om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het nieuwe gebouw inclusief een beschrijving van de inbreng van de waarde van het perceel en de exploitatie van het sociaal cultureel centrum.
Beleidskaders en overige ingangsdocumenten:	• Op 18 april 2019 is de gemeenteraad overgegaan tot kaderstellende besluitvorming voor sociaal cultureel centrum De Speeldoos. • Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de cultuurnota 2020-2023 'Samen dichtbij cultuur' vastgesteld. Hierin zijn kaders voor het culturele leven in Vught vastgelegd. • Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos. • Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de motie 'onderzoek aanvullende scenario's De Speeldoos' aangenomen. • Op 2 maart heeft de gemeenteraad de motie 'onderzoek theater de speeldoos op huidige locatie' aangenomen
Projectdoel- en	Een gezamenlijke businesscase voor de realisatie van een nieuw SCC op basis waarvan het college aan de gemeenteraad een

resultaten:	kredietvoorstel kan doen voor de realisatie van een nieuw sociaal cultureel centrum op de huidige locatie.
Kaders, scope en randvoorwaarden:	Kaders zijn: 1. de reeds verrichte onderzoeken waaronder specifiek: Businesscase sociaal cultureel centrum Vught, Synarchis 7 juli 2021 2. Toevoegingen die de exploitatielasten omlaag brengen of in ieder geval geen kostenverhogend effect hebben moeten inhoudelijk wel aansluiten bij het doel van het sociaal cultureel centrum. Het mag geen bedrijfsverzamelgebouw worden.
Projectgroep:	**Naam** **Stuurgroep: Strategisch operationeel besluiten** College van de gemeente Vught • Toine van de Ven, • Mark du Maine. Bestuur van de Speeldoos: • Riet Voets, • Pieter Vergroesen. **Projectgroep: doel uitwerken opdracht, adviseren stuurgroep** Dick Verwoert, projectleider Jelmer Lesterhuis, directeur Speeldoos Roelof Naber, ambtelijk opdrachtgever Laride (projectbureau) Evt. aan te vullen naar behoefte projectgroep. **Ambtelijk adviseurs: ondersteunen projectgroep** Berry van der Doelen, financieel adviseur Yorick van Veelen, beleidsadviseur RO Gijs Nouwens, stedenbouwkundige Netty Verhagen, beleidsadviseur Leven/Meedoen Frans-Jozef van den Nieuwenhuizen, beleidsadviseur Leven/Meedoen Hans van Herwijnen / Shinouk Wientjes, beleidsadviseur verkeer Robin Randewijk, Juridische zaken

	Danielle Bakker, secretarieel ondersteuner bij de stuurgroep overleggen
Doorlooptijd	3 maanden Na besluitvorming in de raad hoort ook het daadwerkelijk realiseren van de nieuwbouw bij de opdracht.
Mijlpalenplanning:	

Nr	Omschrijving	Realisatie datum
	Definitief akkoord college en bestuur	21-03-2023
	Kennismaken Laride + verkennen opdracht	25-03-2023
	PSU	
	Aanstellen projectbureau + opdracht verstrekken	
	Uitvoering onderzoeken	
	collegevoorstel + raadsvoorstel	11-07-2023

Projectbegroting:	**Budget: p.m.** **Kosten inhuur: p.m.** **Uren intern: p.m.**
Communicatie /participatie:	De gemeente verzorgt op de juiste momenten in overleg met de projectgroep en de stuurgroep de communicatie
Relatie met andere project(en):	3. Opstellen cultuurbeleid 4. Opstellen subsidie en accommodatiebeleid 5. Centrumontwikkeling

Datum:	**Akkoord namens college:** *<handtekening>*
Datum:	**Akkoord namens stichting De Speeldoos:**

Zaaknummer: Z24 - 276629 Document: IN/24 - 620372 Aanvullende gronden

	<handtekening>