RAADSINFORMATIEAVOND – MFA PUIFLIJK

23 September 2021

Gemeente Druten

croonenarchitecten

Doel van deze raadsinformatiebijeenkomt

Uitvoering geven aan toezegging en (deels) aan amendement en motie

Informatie delen

Beantwoording vragen van de raad

Opdracht aan het college m.b.t. het opstellen van een beslisnota

Duidelijkheid verschaffen aan betrokken partijen

Gemeente Druten

croonenarchitecten

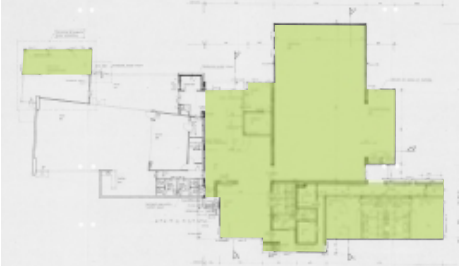
1. LOCATIE DORPSHUIS / MFA DE LIER

Bestaande situatie

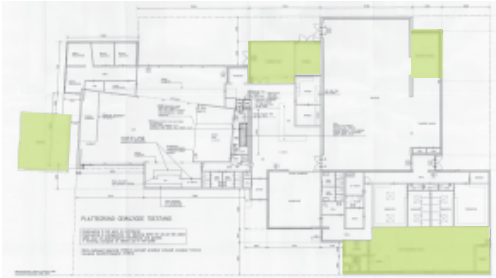
Gemeente Druten

croonenarchitecten

Plattegrond en foto van het eerst gebouwdeel, begin jaren ‘60



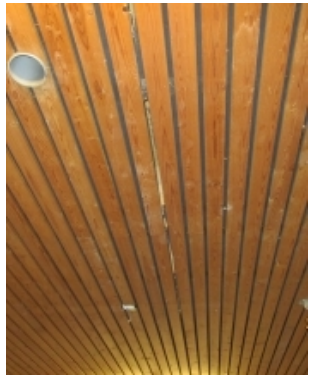
Plattegrond van de uitbreiding van de Lier met gymzaal en horecaruimte uit de jaren ‘80



Plattegrond van de diverse uitbreiding van de Lier tot en met 2010

Plattegrond van de laatste grote uitbreiding van de Lier

Sterk verouderde gymzaal



Firetdoek boven plafond is vergaan

Verouderde tegelvloer kleedruimtes

Slechte staat voegwerk gevel

Slechte staat dakbedekking

Asbest kozijnpanelen

Één van de 5 verouderde meterkasten

BESTAANDE LOCATIE “DE LIER”

Dorpshuis de Lier staat vrij centraal in het dorp Puiflijk. Het gebouw wordt omzoomd door parkeerplaatsen die tijdens het jaarlijkse Koningsdagfeest dienen als feestplein. Het bestaande gebouw is een complex dat door de jaren heen ontstaan is in verschillende fases.

- Begin jaren ‘60 is het eerste deel van dorpshuis de Lier gebouwd, dat nu gebruikt wordt als grote zaal. De entree was bij dit gebouw toen nog aan de westzijde gesitueerd.
- Begin jaren ‘80 is het dorpshuis uitgebreid met een gymzaal en de huidige horecaruimte.
- In de periode tot en met 2010 is snackbar Van Kol er tegenaan gebouwd en zijn er in fases nog diverse kleine verbouwingen en uitbreidingen gerealiseerd.
- De laatste grote uitbreiding is de vernieuwde entree met toiletten aan de oostzijde van de Lier.

Door alle verbouwingen en uitbreidingen is een onoverzichtelijke structuur van gangen en kleine ruimtes ontstaan. De horecaruimte is hierdoor volledig ingesloten geraakt in het midden van het gebouw en heeft geen enkel contact met buiten heeft. Dit heeft bovendien een slechte zichtbaarheid tot gevolg. Het gebouw is daardoor ook niet uitnodigend.

Bouwkundig verkeert het gebouw in (zeer) slechte staat qua onderhoud en heeft een zeer lage isolatiewaarde. Hierdoor zijn de onderhoudskosten hoog, zijn de energielasten hoog en is de geluidsisolatie laag. Gevolg: hoge kosten en geluidsoverlast. Een eerste visuele inspectie leert dat de gehele bouwkundige schil vervangen en/of aangepast dient te worden. Het gehele dak, de gevelkozijnen en de gevelbeplatingen dienen vervangen te worden. Bij het vervangen van de deze gebouwdelen is het wenselijk om (waar mogelijk) de gebouwschil te verduurzamen. Door de bestaande structuur is een volledige verduurzaming (optimale isolatie) niet mogelijk en de bestaande vloeren zijn niet te verduurzamen.

Door de omvang van de noodzakelijke renovatie is het te verwachting dat de kosten hoger zullen zijn dan de kosten van vervangende nieuwbouw, met als nadeel dat de bestaande gebouwstructuur gehandhaafd blijft en eventuele duurzaamheidsambities niet worden gehaald.

Hoewel de horecaruimte in het gebouw en de aangrenzende zalen onlangs nog een opfrisbeurt gekregen hebben, zijn ook aan de binnenzijde van het gebouw verschillende onderdelen aan vervanging toe, zoals:

- plafond gymzaal,
- plafond grote zaal,
- diverse kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk, en
- diverse vloer- en wandafwerkingen.

Door de vele verbouwing zijn ook de installaties in verschillende fases en onafhankelijk van elkaar gerealiseerd. Deze installaties zijn inmiddels sterk verouderd, voldoen niet meer aan de huidige eisen, veroorzaken regelmatig kortsluiting en veel andere storingen en zijn niet meer in staat om een comfortabel binnenklimaat te creëeren. Bij een voorgenomen verbouwing dienen alle installaties vervangen te worden.

1. LOCATIE DORPSHUIS / MFA DE LIER

Bestaande situatie

Gemeente Druten

croonenarchitecten

project HAALBAARHEIDSSTUDIE MFA DE LIER
onderdeel SCENARIOVERGELIJKING
projectnr. 200830
datum 16-9-2021

KWALITEIT

TIJD

GELD

- *BOUWKOSTEN*
- *INVESTERINGSKOSTEN*
- *EXPLOITATIELASTEN*

RISICO'S

	SCENARIO 1.1 - VERBOUWING BESTAAND MFA DE LIER NIEUWBOUWNIVO	SCENARIO 1.2 - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE MFA DE LIER	SCENARIO 2.1a - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MET BEHOUD VAN BESTAANDE GEVEL	SCENARIO 2.1b - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MET HERBOUW VAN BESTAANDE GEVEL	SCENARIO 2.2 - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MAXIMALE VARIANT (CONFORM HAALBAARHEIDSSTUDIE)	SCENARIO 2.2a - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MEDIUM VARIANT (ZONDER COMMERCIELE RUIMTES VAN FYSIO EN SNACKBAR)	SCNEARIO 2.2b - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MINIMALE VARIANT (ZONDER PARAMEDISCHE EN DAGOPVANGRUIMTES)
KWALITEIT							
omliggende infrastructuur	+	+	+	+	+	+	+
centrale ligging in het dorp	+	+	+	+	+	+	+
logische gebouwstructuur	-	++	+	+	++	++	++
gymzaal volgens moderne maatstaven	-	+	+	+	+	+	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	-	++	++	++	++	+	-
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	-	+	+	+	+	-	-
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	-	+	+	+	+	+	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-	-	+	+	-	-	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+	+	-	-	+	+	+
TIJD							
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	+	+	-	-	-	-	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+	+	+	+	+	+	+
uitvoering in 1 fase	-	-	+	+	+	+	+
GELD							
BOUWKOSTEN							
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 2.115.000	€ 4.319.800	€ 4.519.800	€ 4.319.800	€ 4.319.800	€ 3.693.005	€ 3.388.078
bruto vloeroppervlak [m2]	1.500	2.550	2.550	2.550	2.550	2.180	2.000
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.410	€ 1.694	€ 1.772	€ 1.694	€ 1.694	€ 1.694	€ 1.694
bouwkosten	++	-	--	-	-	+	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	-	+	+	+	+	+	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	-	+	+	+	+	+	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	-	-	+	+	+	+	+
INVESTERINGSKOSTEN							
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 3.999.567	€ 7.957.260	€ 8.176.185	€ 7.836.260	€ 7.836.260	€ 6.770.945	€ 6.252.683
bruto Vloeroppervlak [m2]	1.500	2.550	2.550	2.550	2.550	2.180	2.000
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 2.666	€ 3.120	€ 3.206	€ 3.073	€ 3.073	€ 3.106	€ 3.126
grondkosten	+	-	-	-	-	-	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	-	-	+	+	+	+	+
verhuiskosten	-	-	+	+	+	+	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	-	+	+	+	+	-	--
EXPLOITATIELASTEN							
afschrijvingsperiode [jaar]	20	40	40	40	40	40	40
afschrijving / jaar	€ 199.978	€ 198.932	€ 204.405	€ 195.907	€ 195.907	€ 169.274	€ 156.317
energielasten	-	+	+	+	+	+	+
optimale exploitatie mogelijk	-	++	++	++	++	+	-
RISICO'S							
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	-	-	+	+	+	+	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	-	-	+	+	+	+	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	-	+	+	+	+	+	-

2. SCENARIOVERGELIJKING

Matrix

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BOUWKOSTEN

- bouwkundige voorzieningen
- werktuigbouwkundige installaties
- elektrotechnische installaties
- lift- en transportinstallaties
- vaste voorzieningen
- terrein
- algemene uitvoeringskosten

INVESTERINGSKOSTEN

- Bouwkosten
- Grondkosten
- Inrichtingskosten
- Voorbereiding en begeleiding (advies en onderzoekskosten)
- Leges en heffingen
- Algemene kosten (reservering inflatie, onvoorzien en projectleidingen toezicht gemeente)
- BTW investering nieuwbouw

2.1 LOCATIE DORPSHUIS / MFA DE LIER

Verbouwing / Verduurzaming (scenario 1.1)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 1.1 - VERBOUWING BESTAAND MFA DE LIER **NIEUWBOUWNIVO**

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	-
gymzaal volgens moderne maatstaven	-
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	-
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	-
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	-
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	+
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	-
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 2.115.000
bruto vloeroppervlak [m2]	1.500
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.410
bouwkosten	++
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	-
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	-
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	-
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 3.999.567
bruto Vloeroppervlak [m2]	1.500
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 2.666
grondkosten	+
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	-
verhuiskosten	-
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	-
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	20
afschrijving / jaar	€ 199.978
energielasten	-
optimale exploitatie mogelijk	-
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	-
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	-
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	-

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ laagste bouw en investeringskosten

Negatief:

- (te) kleine gymzaal
- onlogische gebouwstructuur
- weinig flexibiliteit en multifunctionaliteit
- pand niet volledig te verduurzamen naar nieuwbouwnivo
- afschrijving van investering over slechts 20 jaar
- hoge kosten voor tijdelijke voorzieningen voor de verenigingen tijdens de bouw
- mogelijk vertrekkende huurders door beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes

2.2 LOCATIE DORPSHUIS / MFA DE LIER

Vervangende nieuwbouw op huidige locatie (scenario 1.2)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 1.2 - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE MFA DE LIER

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	++
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	++
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	+
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	+
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	-
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 4.319.800
bruto vloeroppervlak [m2]	2.550
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.694
bouwkosten	-
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	-
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 7.957.260
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.550
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.120
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	-
verhuiskosten	-
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	+
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 198.932
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	++
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	-
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	-
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	+

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ grote gymzaal
+ grote flexibiliteit en multifunctionaliteit in gebruik van het gebouw
+ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar

Negatief:

- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw
- hoge kosten voor tijdelijke voorzieningen voor de verenigingen tijdens de bouw
- meerdere verhuizingen nodig (min. 2)
- mogelijk vertrekkende huurders door langdurige bouwperiode en mogelijk dubbele verhuizing

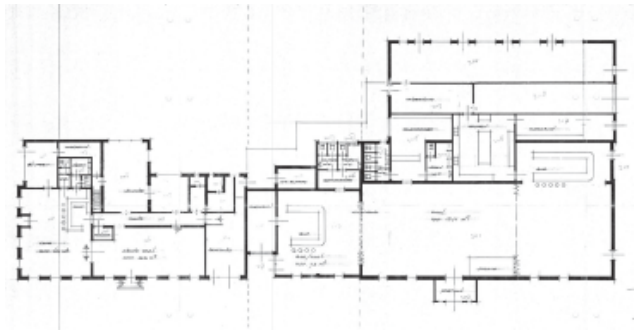
3 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Bestaande situatie

Gemeente Druten

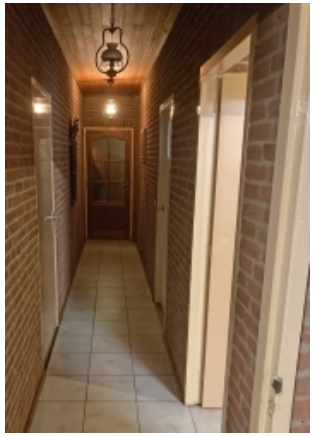
croonenarchitecten

Historische foto van Zaal de Linde (1920-1930)



Historische foto van Zaal de Linde (1960-1970)

Ongeïsoleerde en brandgevaarlijke rieten kap



Rolstoelontoegankelijke infrastructuur

Historische foto van Zaal de Linde (2021)

Vochtige oude kelder

Verouderde meterkast

BESTAANDE LOCATIE "ZAAL DE LINDE"

Op een markante en beeldbepalende plek in het dorp Puiflijk staat het pand van de familie Mulders, beter bekend als Zaal de Linde. Het pand is al sinds 1855 in handen van de familie Mulders, maar is in 2020 door de gemeente aangekocht. Tot april 2022 zal de familie Mulders er nog hun horecabedrijf blijven houden en daarna komt het pand beschikbaar.

De plek kent veel historie, maar vooral ook veel herinneringen bij de bewoners van Puiflijk. Zaal de Linde was de plek waar de jaarlijkse dorpsfeesten van Puiflijk gevierd werden, zoals caranaval en kermis. Dat gebeurt nu nog steeds en inmiddels zijn er ook nog 2 andere jaarlijkse festiviteiten bijgekomen, Puiflijk aan de Kook en de Puflukse Pubkwis. Van oudsher waren de zalen ook de plek voor het vieren van huwelijken en jubilea.

In de jaren '80 is er sprake geweest van een grote sloopwoede in Puiflijk, waardoor veel oorspronkelijke en karakteristieke panden verloren zijn gegaan. Vandaar dat veel dorpelingen waarde hechten aan het bestaande pand van Zaal de Linde.

Van de historie van het pand is echter niet veel meer zichtbaar, behalve dan de hoofdvorm en de rietgedekte kap. Het pand is veel en vaak verbouwd. Gevelopeningen zitten niet meer op de oorspronkelijke plek en ook is er een volledig nieuwe gevel om de oorspronklijke steens metselwerk gevel heen gebouwd.

Het voorhuis heeft altijd heel dicht op het kruispunt gestaan, maar met de reconstructie van het kruispunt van de Meerstraat met de Koningsweg, Tabaksveld en Houtsestraat en de verplaatsing van de Lindeboom is er meer ruimte ontstaan.

Bouwkundig verkeert het gebouw in matige staat. De eerste globale inspectie laat zien dat bijna de volledige bouwkundige schil niet of nauwelijks geïsoleerd is. Daarnaast voldoet de geluidsisolatie van de bouwkundige schil niet aan de huidige normen. Dat betekent dat er bij het vervangen van de schil naast een betere thermische isolatie ook een betere geluidsisolatie gerealiseerd dient te worden. De rieten kap heeft geen dakbeschot en is van binnenuit zichtbaar.

Ook aan de binnenzijde is het gebouw sterk verouderd. Verschillende elementen zijn aan vervanging toe. Denk aan onderdelen zoals:

- plafonds,
- diverse kozijnen, deuren en hang en sluitwerk, en
- vloer- en wandafwerkingen.

Functioneel voldoet het bestaande pand ook niet aan de huidige eisen, zoals:

- toegankelijkheid (opstap bij voordeur en overal te smalle deuren),
- vrije hoogte plafonds,
- op verschillende hoogtes gelegen vloeren,
- zoldervloer is niet geschikt voor toekomstige toepassingen.

Ook installatietechnisch heeft het bestaande gebouw zijn beste tijd gehad. Regelmatig zijn er verstoppingen van het riool. Er is nauwelijks sprake van goede ventilatie in het gebouw en de verwarming is zwaar verouderd en voldoet bij lange na niet meer aan de huidige eisen.

3.1 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

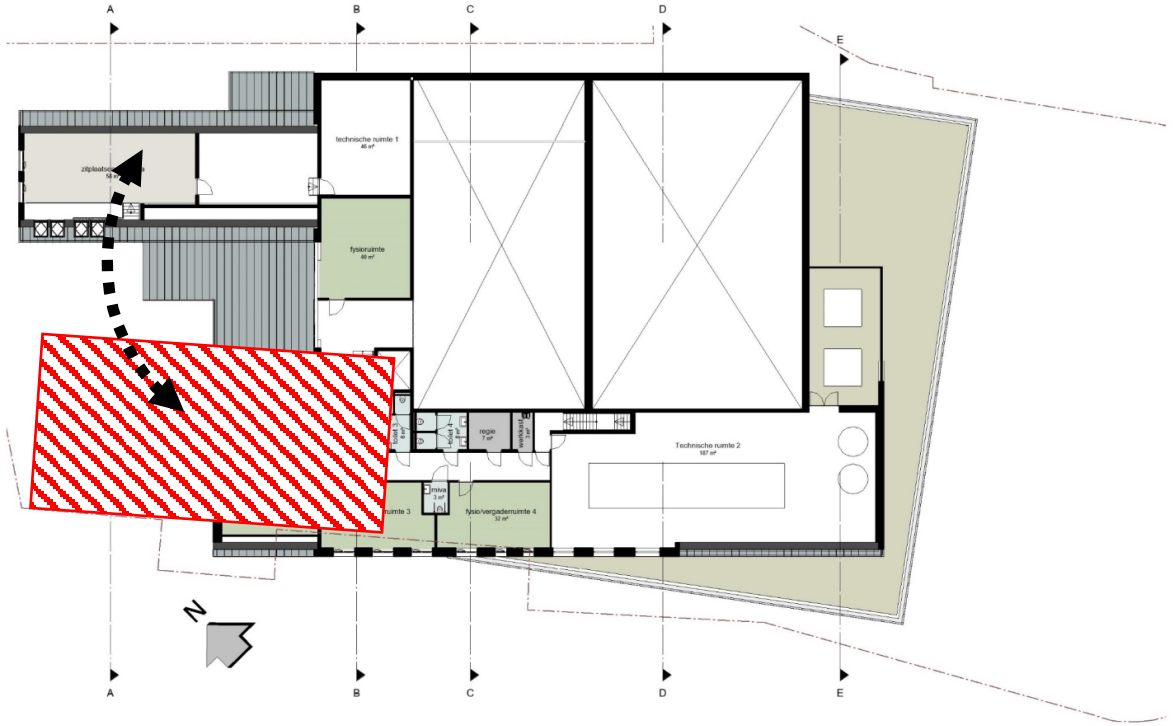
Nieuwbouw met behoud van bestaande gevel (scenario 2.1a)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BEGANE GROND
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten



1e VERDIEPING
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten

3.2 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Nieuwbouw met behoud van bestaande gevel (scenario 2.1a)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 2.1a - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MET BEHOUD VAN BESTAANDE GEVEL

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	+
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	++
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	+
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	+
ligging van dorpsplein/terras op de zon	-
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	+
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 4.519.800
bruto vloeroppervlak [m2]	2.550
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.772
bouwkosten	--
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	+
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 8.176.185
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.550
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.206
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	+
verhuiskosten	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	+
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 204.405
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	++
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	+

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ behoud van markant punt uit de historie van Puiflijk
+ grote gymzaal
+ grote flexibiliteit en multifunctionaliteit in gebruik van het gebouw
+ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar
+ slechts 1 verhuizing nodig
+ geen tijdelijke voorzieningen nodig voor de gebruikers

Negatief:

- dorpsplein / terras niet op de zon georiënteerd
- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw
- hoge kosten voor het behoud van de bestaande gevel tijdens de bouwperiode

3.3 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

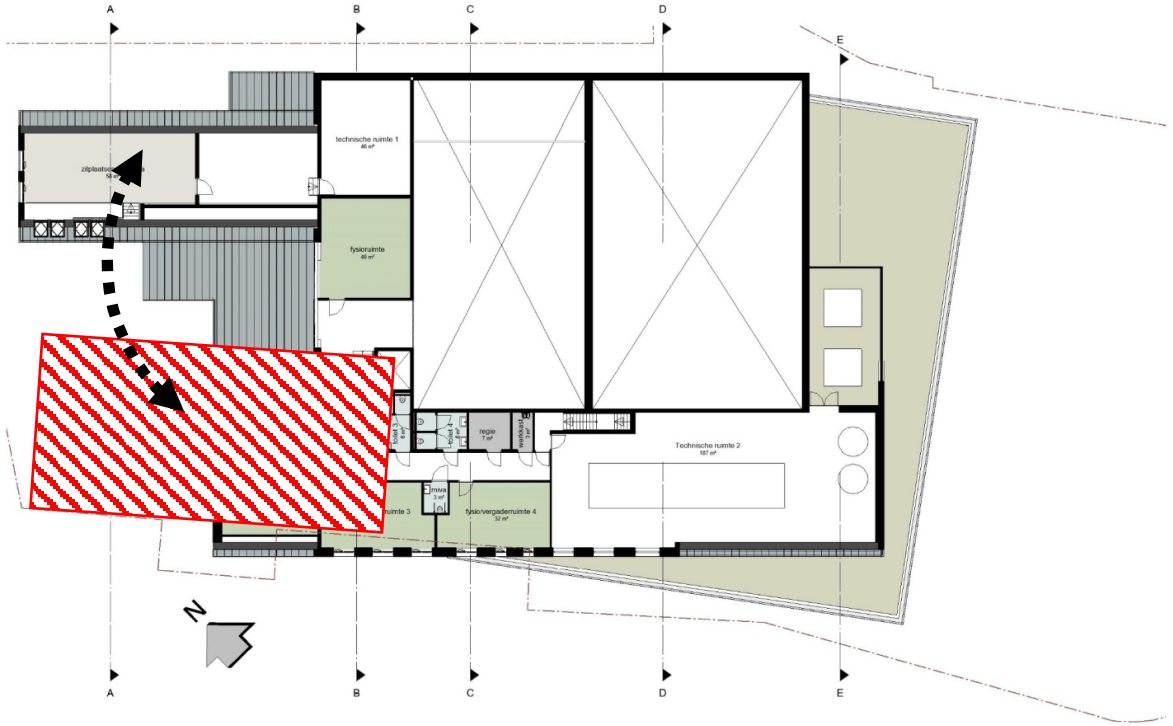
Nieuwbouw met herbouw van bestaand café (scenario 2.1b)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BEGANE GROND
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten



1e VERDIEPING
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten

3.3 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Nieuwbouw met herbouw van bestaande gevel (scenario 2.1b)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 2.1b - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MET HERBOUW VAN BESTAANDE GEVEL

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	+
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	++
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	+
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	+
ligging van dorpsplein/terras op de zon	-
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	+
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 4.319.800
bruto vloeroppervlak [m2]	2.550
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.694
bouwkosten	-
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	+
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 7.836.260
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.550
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.073
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	+
verhuiskosten	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	+
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 195.907
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	++
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	+

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ behoud van markant punt uit de historie van Puiflijk
+ grote gymzaal
+ grote flexibiliteit en multifunctionaliteit in gebruik van het gebouw
+ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar
+ slechts 1 verhuizing nodig
+ geen tijdelijke voorzieningen nodig voor de gebruikers

Negatief:

- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw
- dorpsplein / terras niet op de zon georiënteerd

3.4 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

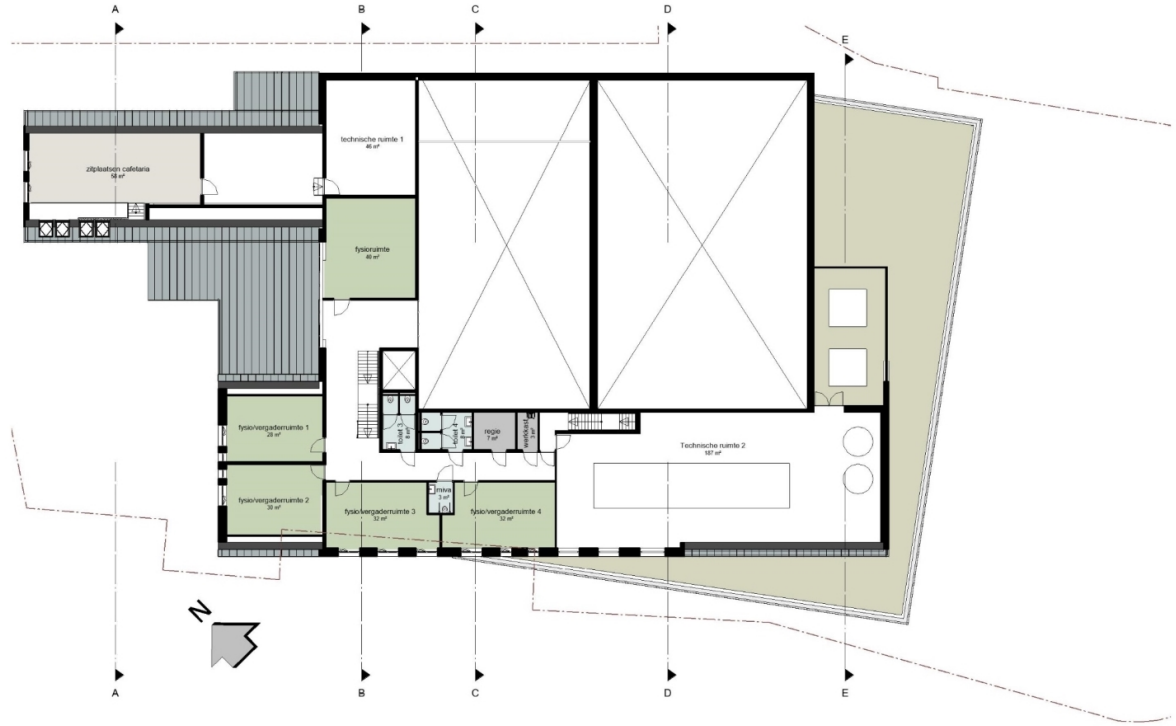
Volledige nieuwbouw maximaal (scenario 2.2)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BEGANE GROND
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten



1e VERDIEPING
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten

3.4 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Volledige nieuwbouw maximaal (scenario 2.2)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

3.4 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Volledige nieuwbouw maximaal (scenario 2.2)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 2.2 - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MAXIMALE VARIANT (CONFORM HAALBAARHEIDSSTUDIE)

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	++
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	++
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	+
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	+
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 4.319.800
bruto vloeroppervlak [m2]	2.550
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.694
bouwkosten	-
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	+
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 7.836.260
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.550
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.073
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	+
verhuiskosten	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	+
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 195.907
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	++
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	+

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ dorpsplein / terras op de zon georiënteerd
+ grote gymzaal
++ grote flexibiliteit en multifunctionaliteit in gebruik van het gebouw
++ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar
+ slechts 1 verhuizing nodig
+ geen tijdelijke voorzieningen nodig voor de gebruikers

Negatief:

- Verlies van markant punt uit de historie van Puiflijk
- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw

3.4 LOCATIE 'ZAAL DE LINDE'

Volledige nieuwbouw maximaal (scenario 2.2)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

3.5 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

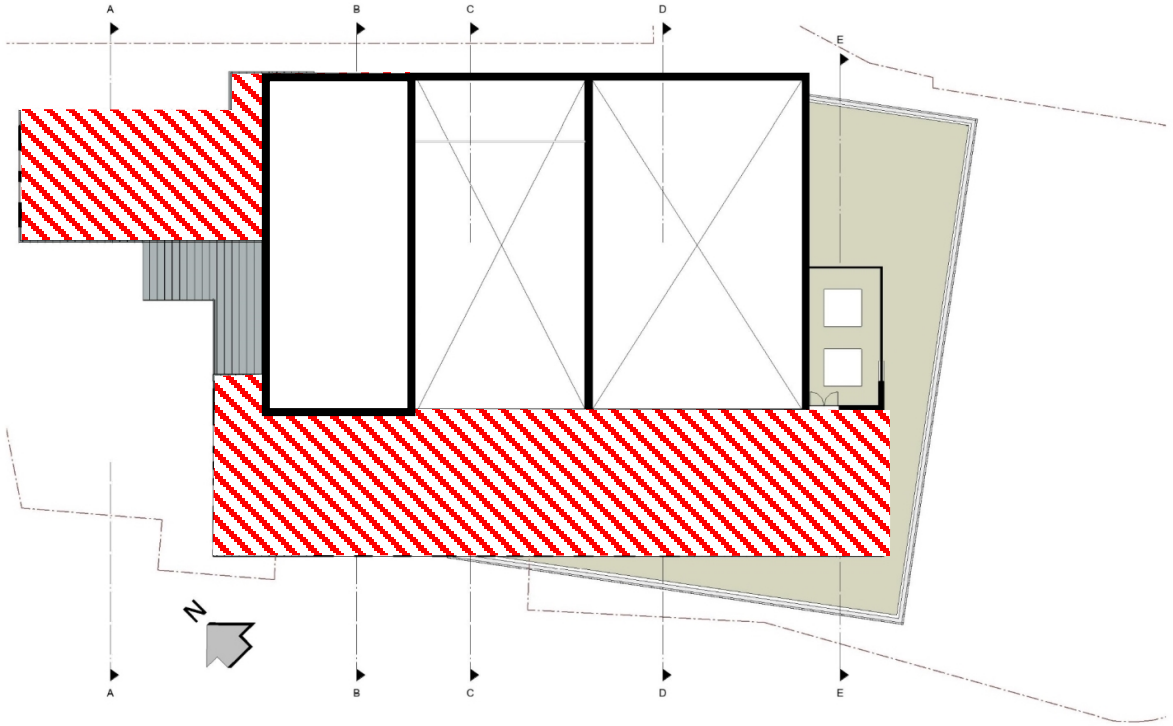
Volledige nieuwbouw medium (scenario 2.2a)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BEGANE GROND
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten



1e VERDIEPING
schaal : 1 : 200

croonenarchitecten

3.5 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Volledige nieuwbouw medium (scenario 2.2a)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCENARIO 2.2a - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MEDIUM VARIANT (ZONDER COMMERCIËLE RUIMTES VAN FYSIO EN SNACKBAR)

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	++
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	+
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	-
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	+
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 3.693.005
bruto vloeroppervlak [m2]	2.180
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.694
bouwkosten	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	+
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 6.770.945
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.180
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.106
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	+
verhuiskosten	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	-
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 169.274
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	+
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	+

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ dorpsplein / terras op de zon georiënteerd
+ grote gymzaal
+ grote flexibiliteit en multifunctionaliteit in gebruik van het gebouw
+ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar
+ slechts 1 verhuizing nodig
+ geen tijdelijke voorzieningen nodig voor de gebruikers

Negatief:

- Verlies van markant punt uit de historie van Puiflijk
- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw

3.5 LOCATIE 'ZAAL DE LINDE'

Volledige nieuwbouw medium (scenario 2.2a)

Gemeente Druten

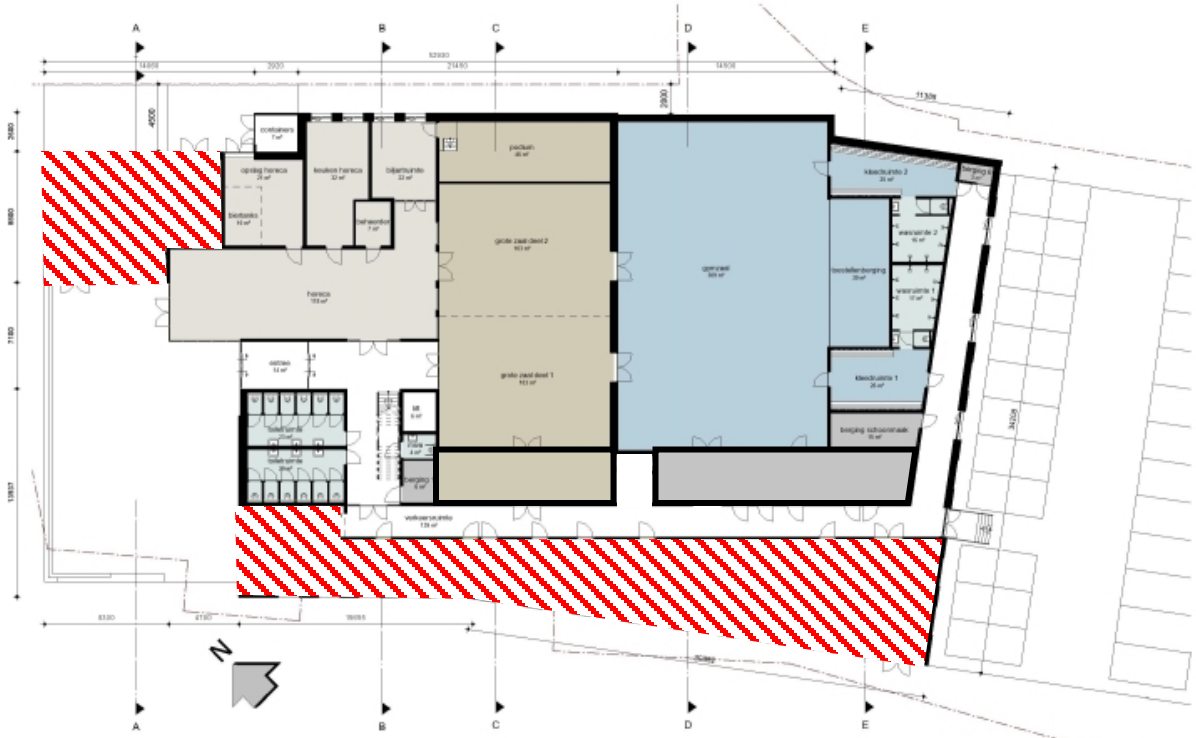
croonenarchitecten

3.6 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Volledige nieuwbouw minimaal (scenario 2.2b)

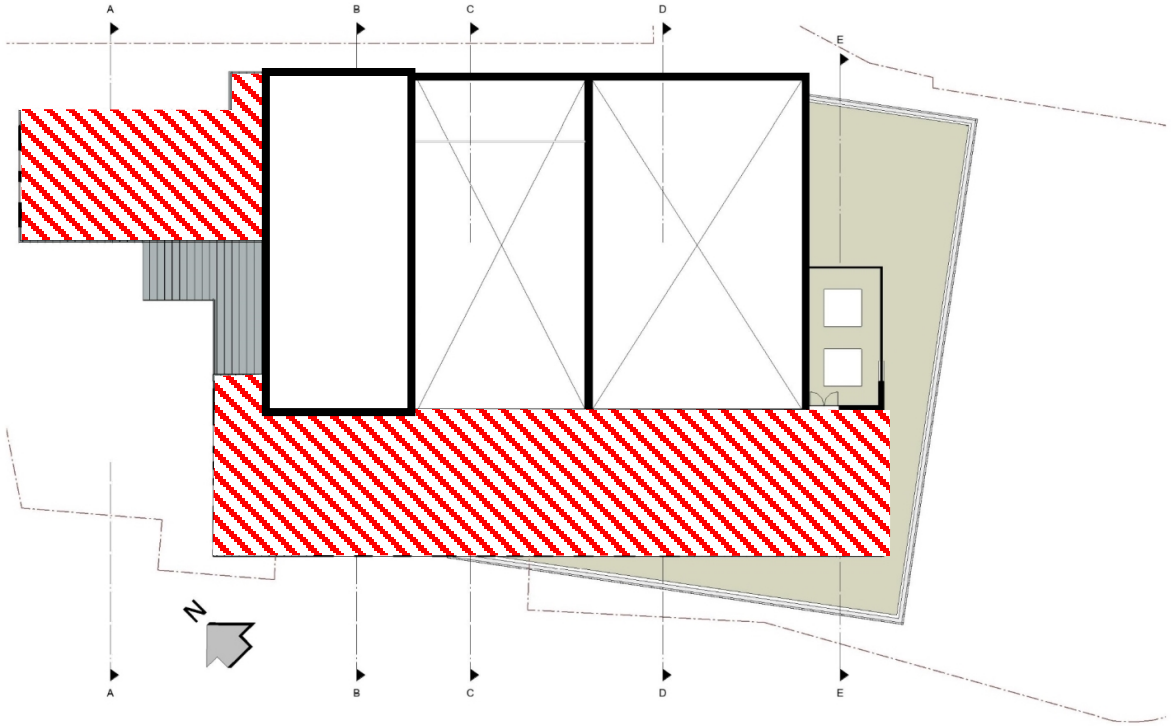
Gemeente Druten

croonenarchitecten



BEGANE GROND

croonenarchitecten



1e VERDIEPING

croonenarchitecten

3.6 LOCATIE ‘ZAAL DE LINDE’

Volledige nieuwbouw minimaal (scenario 2.2b)

Gemeente Druten

croonenarchitecten

SCNEARIO 2.2b - VERVANGENDE NIEUWBOUW OP LOCATIE 'ZAAL DE LINDE' MINIMALE VARIANT (ZONDER PARAMEDISCHE EN DAGOPVANGRUIMTES)

KWALITEIT	
omliggende infrastructuur	+
centrale ligging in het dorp	+
logische gebouwstructuur	++
gymzaal volgens moderne maatstaven	+
flexibiliteit en multifunctionaliteit in het gebouw	-
gebouw voldoet volledig aan de ruimtevraag	-
thermische isolatiewaarde van de bouwkundige schil	+
behoud van bestaande uitstraling van markant punt in Puiflijk	-
ligging van dorpsplein/terras op de zon	+
TIJD	
wijziging van de omgevingssituatie, risico op langdurige bezwarenprocedures	-
snelle start ontwerpproces na positief besluit van de raad	+
uitvoering in 1 fase	+
GELD	
BOUWKOSTEN	
bouwkosten excl. BTW [€]	€ 3.388.078
bruto vloeroppervlak [m2]	2.000
bouwkosten excl. BTW [€/m2]	€ 1.694
bouwkosten	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de huidige eisen voor het binnenklimaat	+
bouwkosten om gebouw te laten voldoen aan de geluidsisolatie-eisen	+
bouwkosten i.v.m. gefaseerde uitvoering en tijdelijke bouwkundige/installietechnische voorzieningen	+
INVESTERINGSKOSTEN	
investeringskosten incl. BTW [€]	€ 6.252.683
bruto Vloeroppervlak [m2]	2.000
investeringskosten incl. BTW [€/m2]	€ 3.126
grondkosten	-
kosten voor tijdelijke voorzieningen voor huurders	+
verhuiskosten	+
participanten die kunnen bijdragen in de investering voor het MFA	--
EXPLOITATIELASTEN	
afschrijvingsperiode [jaar]	40
afschrijving / jaar	€ 156.317
energielasten	+
optimale exploitatie mogelijk	-
RISICO'S	
tijdelijke voorzieningen beschikbaar in de nabije omgeving	+
vetrekkende huurders i.v.m. langdurige bouwperiode en dubbele verhuizing	+
vetrekkende huurders i.v.m. beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes	-

Positief:

+ centrale ligging in het dorp
+ dorpsplein / terras op de zon georiënteerd
+ grote gymzaal
+ optimale exploitatie mogelijk
+ afschrijving investering over 40 jaar
+ slechts 1 verhuizing nodig
+ geen tijdelijke voorzieningen nodig voor de gebruikers

Negatief:

- verlies van markant punt uit de historie van Puiflijk
- flexibiliteit en multifunctionaliteit wordt maar marginaal verbeterd t.o.v. het bestaande dorpshuis de Lier
- hogere bouw- en investeringskosten dan verbouw
- mogelijk vertrekkende huurders door beperkingen in gebruik van de aanwezige ruimtes

Gemeente Druten

croonenarchitecten

EFFECTEN OP EXPLOITATIE

De haalbaarheidsstudie concentreerde zich op de huidige gebruikers van het dorpshuis, inclusief de snackbar, de fysio, de dagbesteding en de paramedische beroepen. Deze zijn gepresenteerd in de maximale variant (2.2). Dit levert een mix van voordelen op m.b.t functies die bijdragen aan de leefbaarheid in het dorp, het multifunctioneel gebruik van ruimten, en als gevolg daarvan meer inkomsten die bijdragen aan de exploitatie.

Uitgangspunt is dat het dorpshuis vanuit de exploitatieresultaten bijdraagt aan de gemeentelijke investering. Als gevolg van duurzame bouw (sterk verminderde energielasten) en multifunctionele inzet van ruimtes dalen de exploitatielasten. De inkomsten stijgen als gevolg van geactualiseerde pachtafspraken met de beheerder. Er kan zo meer bijgedragen worden aan de investering van nieuwbouw. Globale inschatting is dat de stichting jaarlijks een positief exploitatieresultaat van ongeveer € 25.000 kan behalen. Het bestuur is bereid deze in te zetten voor medefinanciering.

Bij variant 2.2a (zonder commerciële ruimtes voor fysio en snackbar) neemt het aantal te realiseren vierkante meters af. De fysioruimtes kunnen buiten praktijkuren niet gebruikt worden als vergaderruimte voor verenigingen en besturen. Het verlies van de bestaande huurders leidt tot lagere inkomsten, waardoor vanuit de exploitatie van het dorpshuis minder bijgedragen kan worden aan de investering.

Bij variant 2.2b (zonder commerciële ruimtes én zonder dagbesteding en paramedische ruimtes voor de prikpost, logopedie en diëtist) neemt het aantal vierkante meters nog verder af. De repetitieruimten voor de muziekverenigingen kan niet meer worden gedeeld met de ruimte voor dagbesteding van ouderen en de cliënten van Pluryn.

Gemeente Druten

croonenarchitecten

4. GROOT MFA PUIFLIJK

Locatie SCP-velden

Gemeente Druten

croonenarchitecten

4. GROOT MFA PUIFLIJK

Locatie SCP-velden

Gemeente Druten

croonenarchitecten

BEELD UIT EERSTE GESPREKKEN

- Combinatie dorpshuis – SCP levert discussiepunten op m.b.t. de inkomstenverdeling (geen gezamenlijke horeca / geen nadelige financiële consequenties voor SCP), eigen identiteit en zelfstandigheid van de voetbalclub, en tijdsaspect (zowel dorpshuis en SCP hebben op korte termijn een oplossing nodig voor hun situatie).
- Combinatie onderwijs – kinderopvang wordt als pluspunt gezien, in ieder geval een peutergroep op de nieuwe locatie. Kinderopvang kan ook, maar de aanbieder stelt voorwaarden m.b.t. ruimte tot groei en de buitenruimte / verkeerstuin.
- Combinatie onderwijs – kinderopvang – dagbesteding – sport wordt als een meerwaarde gezien
- Combinatie sport en de “rouw- en trouwfunctie” van het dorpshuis laat zich lastig combineren
- 2 basisscholen op 300m afstand van elkaar gelegen, is dat wenselijk
- Decentrale ligging van het MFA wordt als nadeel gezien (Puiflijk heeft behoefte aan een dorpshart)
- Is de verkeersinfrastructuur rondom SCP geschikt voor grote verkeersstromen?
- Nieuwe planvorming leidt tot vertraging. Er zijn oplossingen op korte termijn nodig voor het dorpshuis en voor SCP. Dit leidt tot extra tussentijdse investeringen.
- Meerdere partijen geven aan dat er rekening gehouden moet worden met de uitbreidingen die voor Puiflijk gepland staan. Een strategische blik op de toekomst kan leiden tot andere keuzes.
- Draagvlak omwonenden bij SCP-variant?

VRAGEN

Gemeente Druten

croonenarchitecten

Gemeente Druten

croonenarchitecten