

HAALBAARHEIDSSTUDIE NIEUWE MFA DE LIER

PRESENTATIE VAN HET ONDERZOEK NAAR DE HAALBAARHEID VAN EEN NIEUWE MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODAATIE ‘DE LIER’ AAN DE KONINGSWEG 1 TE PUILFIJK IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE DRUTEN

200830_P-07

17 MEI 2021

Gemeente Druten

croonenarchitecten

1 INLEIDING 3

2 HUIDIGE SITUATIE 4
- 2.1 BESTAANDE LOCATIE “DE LIER” 4
  - 2.1.1 SCENARIO 1.1 - ONDERZOEK VERBOUWING BESTAAND GEBOUW “DE LIER” 5
  - 2.1.2 SCENARIO 1.2 - ONDERZOEK VERVANGENDE NIEUWBOUW OP BESTAANDE LOCATIE “DE LIER” 6
- 2.2 BESTAANDE LOCATIE “ZAAL DE LINDE” 7
  - 2.2.1 SCENARIO 2.1 - ONDEROEK INPASBAARHEID BESTAAND GEBOUW “ZAAL DE LINDE” 8
  - 2.2.2 SCENARIO 2.2 - ONDERZOEK NIEUWBOUW OP LOCATIE “ZAAL DE LINDE” 9

3 PROGRAMMA VAN WENSEN 10
- 3.1 RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN WENSEN 11
- 3.2 RUIMTE-RELATIESCHEMA BEGANE GROND 12
- 3.3 RUIMTE-RELATIESCHEMA VERDIEPING 13

4 ONTWIKKELVARIANTEN 14
- 4.1 MASSASTUDIE 15

5 VERKAVELING BESTAANDE LOCATIE “DE LIER” 16
- 5.1 VERKAVELINGSMODEL A 17
- 5.2 VERKAVELINGSMODEL B 18
- 5.3 VERKAVELINGSMODEL C 19

6 STRUCTUURONTWERP NIEUWBOUW OP LOCATIE “ZAAL DE LINDE” 20
- 6.1 SITUATIETEKENING 21
- 6.2 PLATTEGROND BEGANE GROND 22
- 6.3 PLATTEGROND VERDIEPING 23
- 6.4 ARCHITECTONISCHE VERSCHIJNINGSVORM 24
- 6.5 3D IMPRESSIE NOORD-WEST 25
- 6.6 3D IMPRESSIE ZUID-WEST 26
- 6.7 GEVELAANZICHTEN NOORD-WEST + ZUID-WEST 27
- 6.8 GEVELAANZICHTEN ZUID-OOST + NOORD-OOST 28
- 6.9 DOORSNEDES A-A + B-B 29
- 6.10 DOORSNEDES C-C + D-D 30
- 6.11 DOORSNEDE E-E 31
- 6.12 ONTWERP INSTALLATIES 32

9 PLANNING 33

10 FINANCIËN 34

gwidruten.nl

INLEIDING

In opdracht van de gemeente Druten is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een nieuwe multifunctionele accommodatie voor Puiflijk.

Aanleiding daarvoor is de huidige staat waarin dorpshuis De Lier verkeert. Stichting dorpshuis De Lier heeft daarom enkele jaren geleden de gemeente gevraagd om aanpassingen en groot onderhoud te doen aan het bestaande gebouw. Het toen ter beschikking gestelde budget was niet toereikend om geschikte oplossingen te realiseren voor de aanwezige functionele, bouwtechnische en installatietechnische problemen. Mede om die reden is de gemeente Druten in 2020 overgegaan tot de strategische aankoop van het pand van Zaal de Linde.

Zowel bestaande locatie van De Lier als de aangekochte locatie van Zaal de Linde zijn onderzocht, waarbij voor iedere locatie een tweetal scenario's zijn bekeken, te weten:

- **SCENARIO 1**
  De locatie "de Lier" aan de Koningsweg 12:
  - scenario 1.1: verbouw en uitbreiding bestaande pand
  - scenario 1.2: vervangende nieuwbouw op huidige locatie

- **SCENARIO 2**
  De locatie "Zaal de Linde" aan de Koningsweg 1:
  - scenario 2.1: verbouw en uitbreiding bestaande pand
  - scenario 2.2: nieuwbouw op deze nieuwe locatie

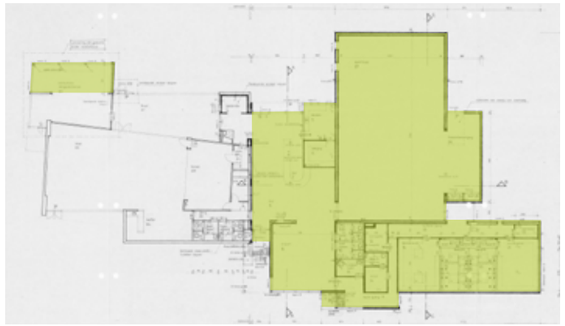
Tijdens het onderzoek en de uitwerking van de scenario's zijn in nauw overleg met vertegenwoordigers van de gemeente en met het stichtingsbestuur van De Lier, keuzes gemaakt die ertoe hebben geleid dat scenario 2.2 verder is uitgewerkt.

gwildt@druten.nl

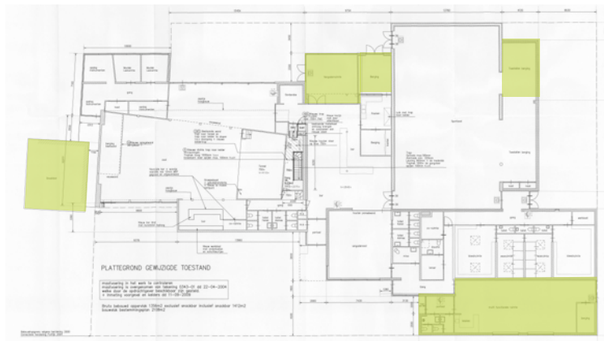




Plattegrond en foto van het eerst gebouwdeel, begin jaren ‘60



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



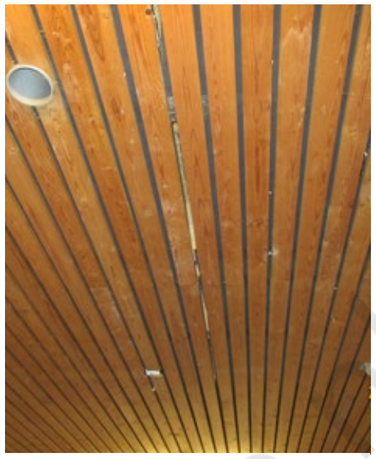
Plattegrond van de diverse uitbreiding van de Lier tot en met 2010



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.

gunning





Foto’s vanaf de parkeerplaats (oostzijde)





Foto’s vanaf de Koningsweg





Foto’s westzijde

ONDERZOEK VERBOUWING BESTAAND GEBOUW “DE LIER”

Er dienen buitengewoon grote ingrepen plaats te vinden om de levensduur van het bestaande gebouw weer met 20 jaar te verlengen en het gebouw te laten voldoen aan de hedendaagse eisen die gelden voor ventilatie, isolatie, geluidwering en energiegebruik.

Bouwkundige schil:
- vervangen van bestaande gevelbeplating,
- na-isoleren van te handhaven wanden,
- vervangen van bestaande buitenkozijnen,
- vervangen van dakbedeking en isolatie,
- vervangen en verhogen bestaande dakranden (i.v.m. extra isolatie), en
- geluidsisolerende voorzieningen treffen voor tenminste de horecaruimtes en grote zaal.

Intern:
- vervangen plafonds grote zaal en gymzaal,
- vervangen diverse kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk, en
- vervangen van diverse vloer- en wandafwerkingen.

Daarnaast zal intern ook het een en ander verbouwd moeten worden om te komen tot een verbetering van de logistiek van het bestaande gebouw en ten behoeve van de integratie van de nieuwe installaties.

Installatie:
- realiseren van een ventilatie-systeem voor het hele gebouw,
- nagenoeg volledig vervangen van de elektrotechnische installatie,
- nagenoeg volledig vervangen van de verwarmingsinstallatie, en voorzien van nieuwe energiezuinige technieken.

Voor dit scenario is niet gekozen om de volgende redenen:

- Al deze ingrepen zijn qua investeringsniveau hoger dan bij nieuwbouw. De materialen en componenten zijn weliswaar hetzelfde, maar in dit geval moeten alle ingrepen plaatsvinden binnen een bestaand gebouw, met alle beperkingen die dat met zich meebrengt.
- Door de bestaande gebouwstructuur en de beperkte ruimten is het nagenoeg onmogelijk om een energetisch gunstige en duurzame installatie te maken.
- Ondanks dat de logistiek met een verbouwing wel te verbeteren is zal de onlogische bestaande structuur grotendeels blijven bestaan.
- Het bestaande pand heeft geen kruipruimte, wat betekent dat de begane grondvloer niet nageïsoleerd kan worden. Dus alle inspanning om de rest van de gebouwschil goed te isoleren worden door deze beperking deels teniet gedaan.
- Omdat het gebouw deels in gebruik zal moet blijven tijdens de renovatie, zal de realisatie gefaseerd uitgevoerd moeten worden. Dit werkt nadelig op de bouwtijd en de bouwkosten. Bovendien levert het veel overlast en beperkingen op voor de gebruikers.

Gemeente Druten
croonenarchitecten



3D impressie geveloptie, schetsontwerp 2018



3D impressie geveloptie, schetsontwerp 2018

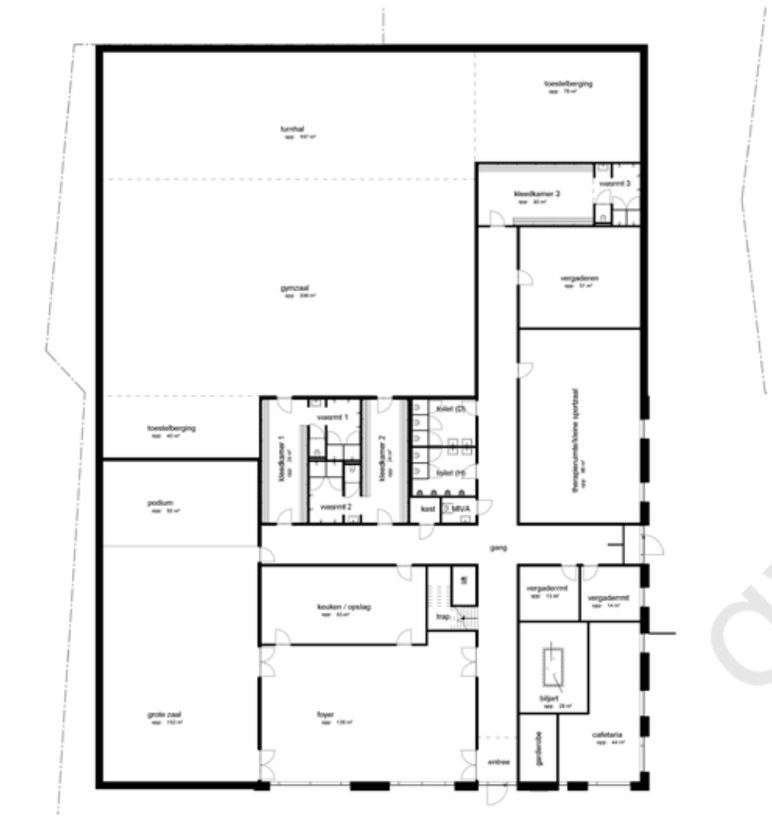
ONDERZOEK VERVANGENDE NIEUWBOUW OP BESTAANDE LOCATIE “DE LIER”

In 2017 en 2018 is er door Croonen architecten in opdracht van stichting de Lier een schetsplan gemaakt voor vervangende nieuwbouw van de Lier op de huidige locatie.

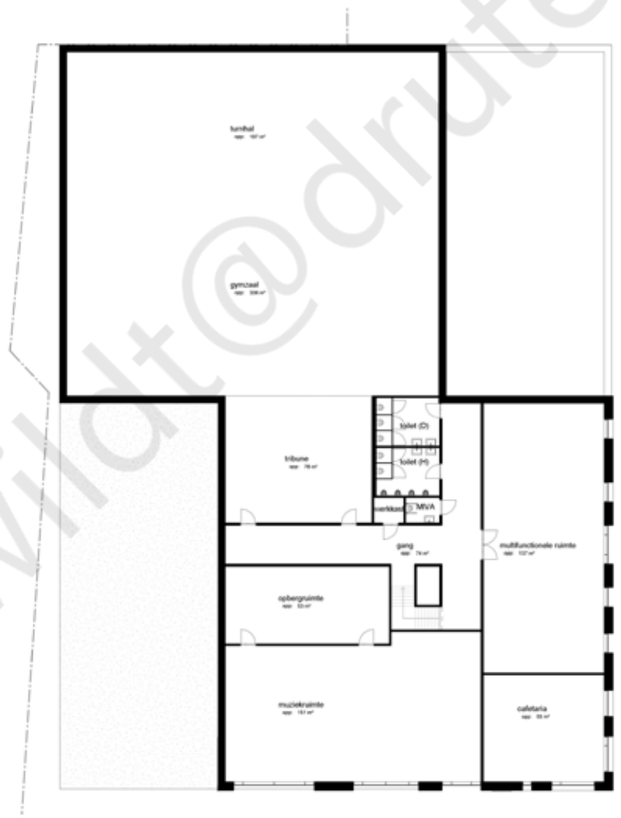
Voor het huidige gebouw is destijds een compacte nieuwbouw ontworpen op basis van een vergelijkbaar programma qua bruto vloeroppervlak.

Voor dit scenario is niet gekozen om de volgende redenen:

- Nieuwbouw op locatie is qua investering vergelijkbaar met nieuwbouw op een nieuwe locatie.
- Beide percelen (Koningsweg 1 en Koningsweg 12) zijn nagenoeg even groot. Op beide locaties moet een pand gesloopt en de grond bouwrijp gemaakt worden alvorens er percelen uitgegeven kunnen worden. De opbrengst uit de uitgifte van deze percelen zal daarmee ook vergelijkbaar zijn.
- Er is een extra investering nodig om een tijdelijke voorziening te treffen voor de gebruikers van De Lier, voor de duur van circa 18 maanden.
- Er is sprake van extra verhuiskosten. De Lier en zijn gebruikers zullen 2x moeten verhuizen. 1x van de bestaande locatie naar de tijdelijke en 1x van de tijdelijke locatie naar de nieuwe Lier.



Plattegrond begane grond, schetsontwerp 2018



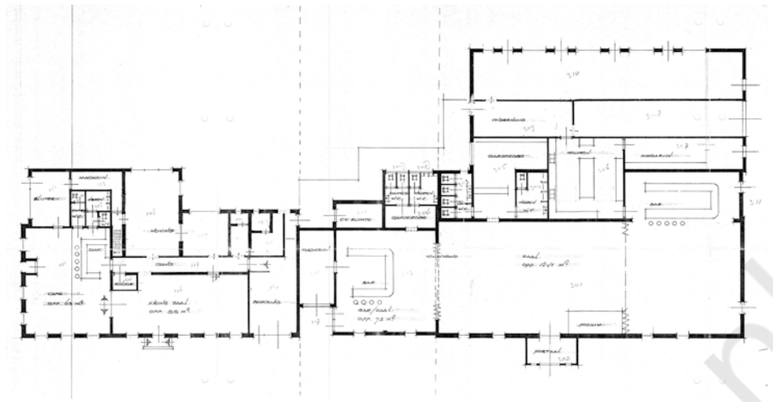
Plattegrond verdieping, schetsontwerp 2018

gwildt@druten.nl

Gemeente Druten



Historische foto van Zaal de Linde (1920-1930)

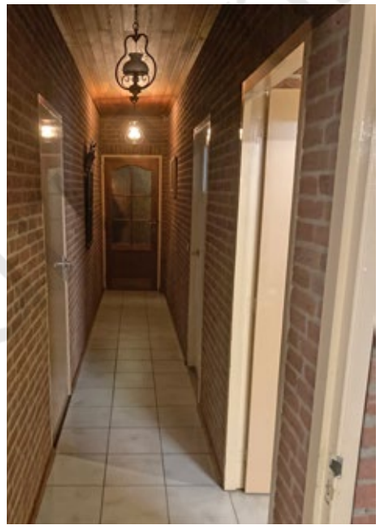




Historische foto van Zaal de Linde (1960-1970)



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.

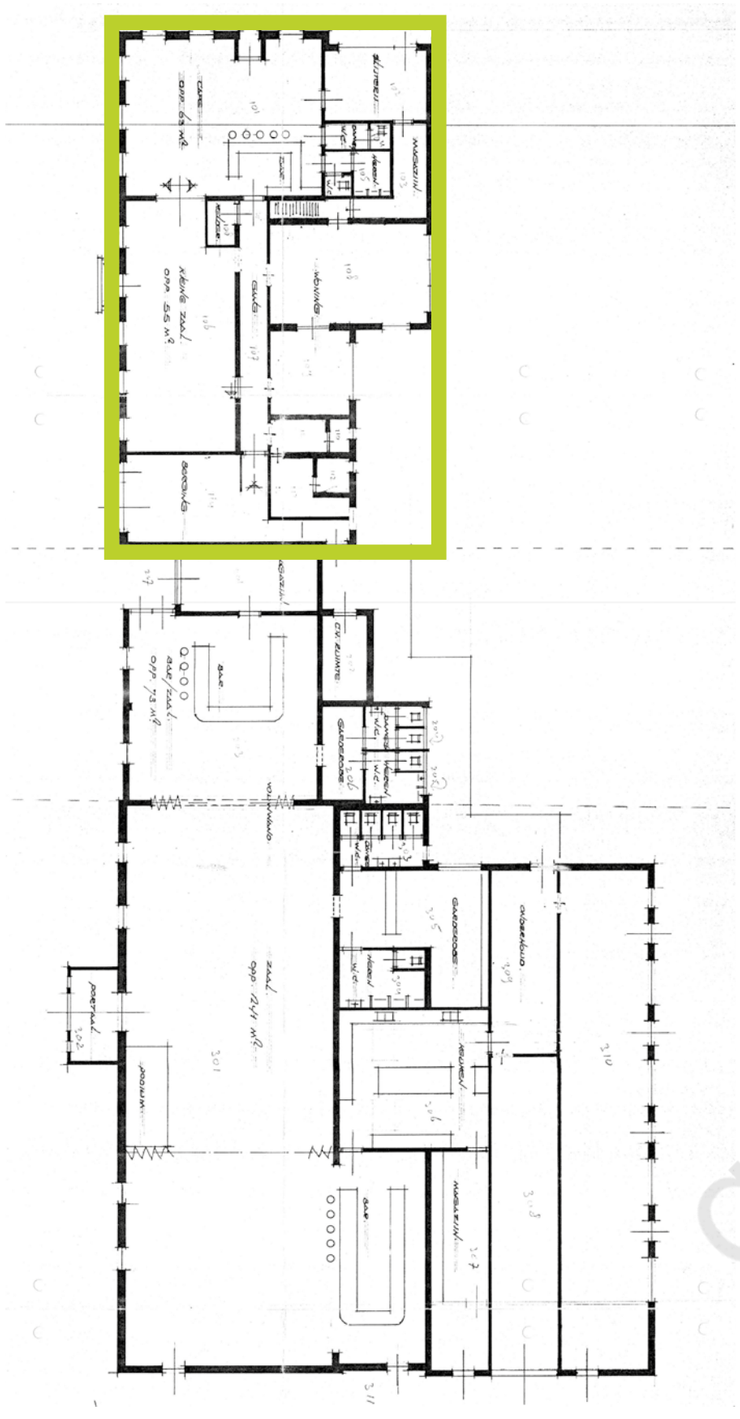
Ook aan de binnenzijde is het gebouw sterk verouderd. Verschillende elementen zijn aan vervanging toe. Denk aan onderdelen zoals:
- plafonds,
- diverse kozijnen, deuren en hang en sluitwerk, en
- vloer- en wandafwerkingen.

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.

Gemeente Druten

croonenarchitecten









ONDERZOEK INPASBAARHEID BESTAANDE GEBOUW “ZAAL DE LINDE”

Er zijn buitengewoon grote ingrepen nodig om het bestaande gebouw weer tenminste 20 jaar mee te kunnen laten gaan, aan te sluiten op een nieuw MFA en te laten voldoen aan de hedendaagse eisen die gelden voor ventilatie, isolatie, geluidwering en energiegebruik.

Bouwkundige schil:
- bestaande voorzet gevel slopen en nieuwe isolerende schil maken,
- vervangen en isoleren van rieten kap,
- vervangen van bestaande buitenkozijnen,
- vervangen van de volledige begane grond vloer,
- vervangen volledige verdiepingsvloer, en
- geluidsisolerende voorzieningen treffen.

Intern:
- verbreden alle binnenkozijnen
- vervangen diverse kozijnen, deuren en hang en sluitwerk, en
- vervangen alle plafond-, vloer- en wandafwerking.

Daarnaast zal intern ook het een en ander verbouwd moeten worden om te komen tot een verbetering van de logistiek van het bestaande gebouw, een goede aansluiting te kunnen maken met de nieuwe MFA en het integreren van nieuwe installaties.

Installatie:
- realiseren van een ventilatie-systeem,
- volledig vervangen van de elektrotechnische installatie,
- volledig vervangen riolering,
- volledig vervangen van de verwarmingsinstallatie en voorzien van nieuwe energiezuinige technieken

Voor dit scenario is niet gekozen om de volgende redenen:

- De monumentale waarde van het bestaande pand is beperkt.
- Al deze ingrepen zijn qua investeringsniveau hoger dan bij nieuwbouw. De materialen en componenten zijn weliswaar hetzelfde, maar in dit geval moeten alle ingrepen plaatsvinden binnen een bestaand gebouw, met alle beperkingen die dat met zich meebrengt.
- Door de bestaande gebouwstructuur en de beperkte ruimten is het nagenoeg onmogelijk om een energetisch gunstige en duurzame installatie te maken.
- De positie van het bestaande café op het perceel belemmert het realiseren van een optimaal dorpsplein met terras.
- De positie van het bestaande café op het perceel is logistiek gezien een ongunstige plek voor de horeca in realatie tot andere functies binnen de multifunctionele accommodatie, wat de multifunctionaliteit en het gebruik beperkt.
- Een rietgedekte kap vraagt veel en kostbaar onderhoud en heeft daarmee een negatief effect op de exploitatie.

gemeente-druten.nl

ONDERZOEK NIEUWBOUW OP LOCATIE “ZAAL DE LINDE”

Uiteindelijk resteert nog het scenario van vervangende nieuwbouw van De Lier op de locatie van Zaal de Linde over. Met dit scenario blijft deze markante en beeldbepalende plek als belangrijke plek voor het dorp behouden.

Belangrijke voordelen ten opzichte van de andere scenario’s:
- geen extra kosten voor het treffen van tijdelijke voorzieningen,
- geen extra kosten door meerdere verhuisbewegingen,
- geen overlast voor de gebruikers van de Lier tijdens de uitvoering van de werkzaamheden,
- door volledige nieuwbouw is het mogelijk om het multifunctioneel gebruik te optimaliseren
- door volledige nieuwbouw is het eenvoudiger om het gebouw aan alle nieuwe eisen te laten voldoen.

Na zorgvuldige afweging is gekozen om dit scenario verder uit te werken. Hiervoor is het volgende stappenplan gevolgd:
- opstellen van een programma van wensen,
- opstellen van een aantal verschillende ontwikkelvarianten en deze ter keuze voorleggen aan het stichtingsbestuur en vertegenwoordigers van de gemeente bijeen in een projectgroep,
- verkavelingsstudies van de bestaande locatie van De Lier,
- functioneel structuurontwerp van de plattegronden van het nieuwe MFA,
- esthetisch structuurontwerp voor de architectonische verschijningsvorm van de nieuwe MFA,
- structuurontwerp voor de gebouwinstallaties,
- opstellen van een investeringskostenraming van het gemaakte schetsontwerp,
- opstellen van een planning van de doorlooptijd tot en met realisatie van de nieuwe MFA.

In de hoofdstukken hierna zijn deze stappen nader toegelicht en gevisualiseerd.

gwildt@druten.nl










Een breed spectrum aan gebruikers en activiteiten die nu al in en om de Lier plaatsvinden




Activiteiten die na sluiting zaal de Linde ook naar de Lier zullen komen

PROGRAMMA VAN WENSEN

Om de ruimtebehoefte van de verschillende gebruikers van een toekomstige nieuwbouw van De Lier in kaart te brengen, heeft het bestuur een vragenlijst verspreid onder alle gebruikers, met als doel antwoord te krijgen op vragen over de benodigde ruimte(s), de frequentie van de verschillende activiteiten en de dagen en tijdstippen waarop deze activiteiten nu plaatsvinden.

De ingevulde lijsten zijn ter analyse en uitwerking aangeboden aan Croonen architecten. Er is een inventarisatie gemaakt van alle verschillende gevraagde ruimtes. Op basis van het soort gebruik is gekeken welke ruimtevragen er door multifunctioneel gebruik in één ruimte gehuisvest kunnen worden.

Om te toetsen of dit dubbelgebruik geen belemmeringen zou geven in de weekplanning is er een fictieve weekplanning opgezet. Het belangrijkste knelpunt bleek het gebruik van de grote zaal/gymzaal te zijn:

- Er is eigenlijk geen ruimte in de weekplanning om de grote zaal en gymzaal te combineren tot één ruimte. Dit betekent een beperking voor het organiseren van aanvullende activiteiten.
- Beide dagbestedingen zorgen voor een grote claim op de ruimten in de dagsituatie. Een zelfstandige dagbestedingsruimte zal meer mogelijkheden bieden voor het organiseren van andere evenementen gedurende de dag.
- Bij repetities van muziekverenigingen in de grote zaal ontstaat er geluidsoverlast voor sommige activiteiten in aangrenzende ruimten. Denk aan joga, vergaderingen of kaartavonden.

Om bovengenoemde redenen is er daarom voor gekozen om uit te gaan van:

- een gymzaal: dit is een noodzakelijk onderdeel van dorpshuis de Lier. Niet alleen voor de sportverenigingen die er gebruik van maken, maar ook voor het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van basisschool ’t Geerke. De gemeente heeft vanuit de onderwijswetgeving een zorgplicht om te voorzien in voldoende gymvoorzieningen voor de scholen. Uit onderzoek is gebleken dat de gymzaal van de Doorkijk onvoldoende capaciteit heeft om de leerlingen van ’t Geerke onder te brengen die nu in dorpshuis de Lier gymmen. Dit is getoetst aan de leerlingenprognoses die aangeven dat de leerlingenomvang van basisschool ’t Geerke stabiel blijven naar de toekomst toe. Andere gymvoorzieningen zijn niet aanwezig binnen de door de wet bepaalde maximale afstand, waardoor de gymzaal moet worden meegenomen in het nieuwbouwscenario
- een grote zaal, conform de huidige situatie bij de bestaande Lier,
- twee aparte dagbestedingsruimtes te maken die ‘s avonds samen te voegen zijn tot een repetitieruimte.

Ook in kleinere ruimtes is dubbelgebruik gevonden. Bij het hoofdstuk schetsontwerp wordt daar verder op ingegaan.

Om te komen tot een goed structuurontwerp is ook een analyse gemaakt welke relaties verschillende ruimtes tot elkaar hebben. Dit maakt vóór het ontwerpen van een plattegrond inzichtelijk welke ruimtes in elkaars nabijheid moeten liggen of met elkaar verbonden kunnen worden. Het ruimtelijk programma van wensen is samen met het ruimte-relatieschema vertaald in een eerste schetsontwerp.

VAN KOL FRITURE

Ten behoeve van de haalbaarheidsstudie zijn er ook verkennende gesprekken geweest met van Kol Friture. Hun wensen zijn ook opgenomen in de ruimtestaat en het structuurontwerp. Definitief programma van wensen en overige afspraken zijn nog afhankelijk van een nader te sluiten overeenkomst.

concept

Project MFA DE LIER
Nummer 200830
Datum 31-3-2021
Versie 2

croonenarchitecten

RUIMTESTAAT MFA DE LIER

op basis van planning en benodigde ruimtes

bvo/nvo 1,4

	ruimte	omschrijving	NVO	Aantal	Totaal NVO	BVO	Totaal	opmerking
MAATSCHAPPELIJK / CULTUREEL							**378,0**	**m2 BVO**
M.01	Grote zaal		200	1	200	280,0		
M.02	Podium		40	1	40	56,0		
M.03	Repetitieruimte	30 personen in 2 delen	80	0	0	0,0		
M.04	Lesruimte	in de repetiteruimte	20	0	0	0,0		
M.05	Opslag instrumenten		30	1	30	42,0		
M.06	Vergaderruimte 15p	Gebruik behandelruimtes of deel van Multifunctionele zaal	30	0	0	0,0		
M.07	Vergaderruimte 75p	Gebruik grote zaal of Multifunctionele zaal	150	0	0	0,0		
SPORT							**616,0**	**m2 BVO**
S.01	Gymzaal	22x14x5,5	308	1	308	431,2		
S.02	Kleedruimte	conform kvlo-norm	25	2	50	70,0		
S.03	Wasruimte	conform kvlo-norm	15	2	30	42,0		
S.04	Toestellenberging	conform kvlo-norm	45	1	45	63,0		
S.05	Scheidsrechters/Docentenruimte	conform kvlo-norm	7	1	7	9,8		
HORECA							**394,8**	**m2 BVO**
H.01	Grote Feestzaal	Combinatie van aanwezige ruimtes	598	0	0	0,0		grote zaal + horecaruimte + gymzaal
H.02	Horecaruimte	60 personen á 1,5m2 / persoon	90	1	90	126,0		
H.03	Bar		12	1	12	16,8		
H.04	Keuken		30	1	30	42,0		
H.05	Magazijn		20	1	20	28,0		
H.06	Biertanks	2x	10	1	10	14,0		
H.07	Biljartruimte	tevens vraag uit dagbesteding	20	1	20	28,0		
H.08	van Kol Friture		100	1	100	140,0		
FYSIOTHERAPIE							**224,0**	**m2 BVO**
F.01	Oefenruimte	gebruik gymzaal	0	0	0	0,0		
F.02	Behandelruimte groot		40	1	40	56,0		
F.03	Behandelruimte		30	4	120	168,0		
F.04	Pantry	in 1 van de behandelruimtes	0	1	0	0,0		
F.05	Wachtruimte	opnemen in algemene verkeersruimte	0	1	0	0,0		
PARAMEDISCH							**84,0**	**m2 BVO**
P.01	Prikpost		20	1	20	28,0		
P.02	Logopedie		20	1	20	28,0		
P.03	Diëtist		20	1	20	28,0		
DAGBESTEDING							**44,8**	**m2 BVO**
D.01	Dagbestedingsruimte groot	gebruik van 1/2 van grote zaal	50	0	0	0,0		in repetitieruimte
D.02	Dagbestedingsruimte klein	5 personen	12	0	0	0,0		in repetitieruimte
D.03	Spreekkamer	gebruik dagbestedingsruimte klein	12	0	0	0,0		
D.04	Flexwerkplekken	3 werkplekken	12	1	12	16,8		
D.05	Rustruimte	gezamenlijk gebruik	20	1	20	28,0		
D.06	Biljartruimte	gebruik van biljartruimte horeca	20	0	0	0,0		gebruik 1.16
DAGBESTEDING PLURYN							**25,2**	**m2 BVO**
D.07	Dagbestedingsruimte midden	gebruik van 1/2 van grote zaal	30	0	0	0,0		
D.08	Pantry/opslag/werkplek		12	1	12	16,8		
D.09	Rustruimte	gedeeld gerbruik rustruimte	20	0	0	0,0		gebruik 4.05
D.10	MIVA was/toiletruimte		6	1	6	8,4		
ONDERSTEUNENDE RUIMTES							**217,0**	**m2 BVO**
O.01	Verkeersruimte	in factor BVO/NVO verrekend	0					
0.02	Installatieruimte	in factor BVO/NVO verrekend	0					
0.03	Constructieruimte	in factor BVO/NVO verrekend	0					
0.04	Algemene berging		50	1	50	70,0		
0.05	Bergingen gebruikers	n.t.b. wie exact welke berging nodig heeft	5	5	25	35,0		
0.06	Schoonmaak		15	1	15	21,0		
0.07	Toiletten		3	20	60	84,0		
0.08	MIVA toiletten		5	1	5	7,0		
								0
CORRECTIES							**112,0**	**m2 BVO**
M.03	Repetitieruimte	30 personen in 2 delen (buiten de raming gevallen)	80	1	80	112,0		
AANVULLINGEN GEDURENDE HET PROCES							**56,0**	**m2 BVO**
H.08	Cafetaria	aanvullende wens 56m2/laag	12	1	12	16,8		
H.09	Cafetaria opslag		20	1	20	28,0		
H.10	Beheerdersruimte		8	1	8	11,2		
					1529			
Totaal benodigd vloeroppervlak COMPACT							**2.151,8**	**m2 BVO**
	Extra ruimte t.b.v. flexibiliteit en ruimte in de planning scenario 3+4		150	1	150	210,0		
Totaal benodigd vloeroppervlak PLUS							**2.361,8**	**m2 BVO**

Project MFA DE LIER
Nummer 200830
Datum 31-3-2021
Versie 2

croonenarchitecten

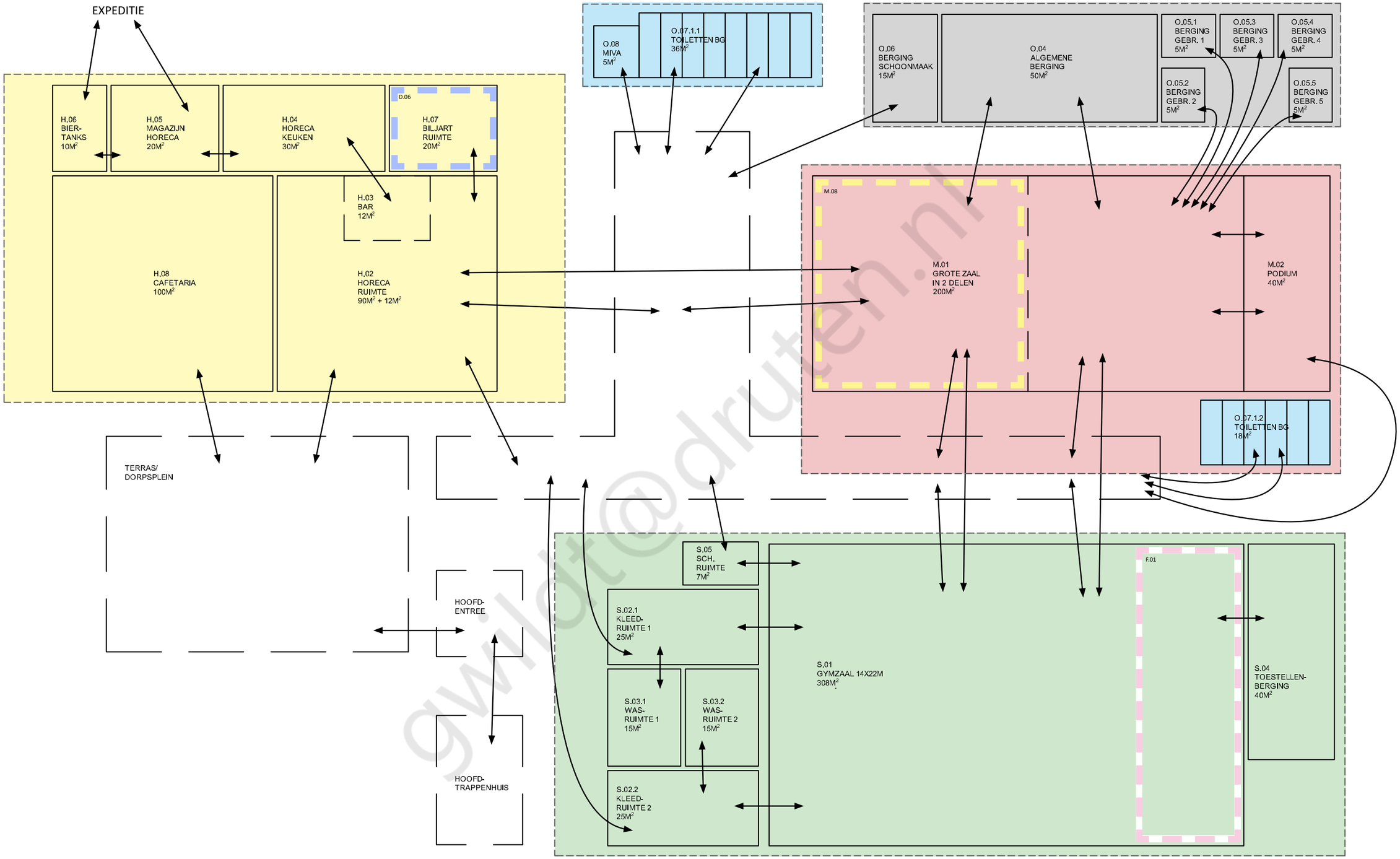
BUITENRUIMTESTAAT MFA DE LIER

op basis van activiteiten gebruikers

	ruimte	omschrijving				BTO	Totaal	opmerking
BEBOUWD OPPERVLAK							**1.614**	**m2 BVO**
	Bruto bebouwd oppervlak	min. 1/4 programma op de verdieping	2152	0,75		1.614		
ALGEMEEN							**170**	**m2 BVO**
	Dorpsplein / terras					150		
	Opstelplaast containers					20		
PARKEREN							**1.082**	**m2 BVO**
	Parkeerplaatsen		25	m2/pp	40	1.002		
	CROW-norm 2012	buurt- / dorpscentrum, rest bebouwde kom, matig stedelijk						
	min. pp/100m2 BVO	2,7	2152	0,01	58			
	max. pp/100m2 BVO	4,7						
	gem. pp/100m2 BVO	3,7						
	Reeds aanwezig in de openbare ruimte				18			
	Fietsenstalling		2	m2/pp	40	80		
TOTAAL BENODIGD TERREINOPPERVLAK							**2.866**	**m2 BVO**
TOTAAL TERREINOPPERVLAK							**3.202**	**m2 BTO**
	Perceel C-5680					2.510		
	Perceel C-4958					692		
RESULTAAT							**336**	**m2 BVO**
	Nader in te vullen	extra parkeerplaatsen						

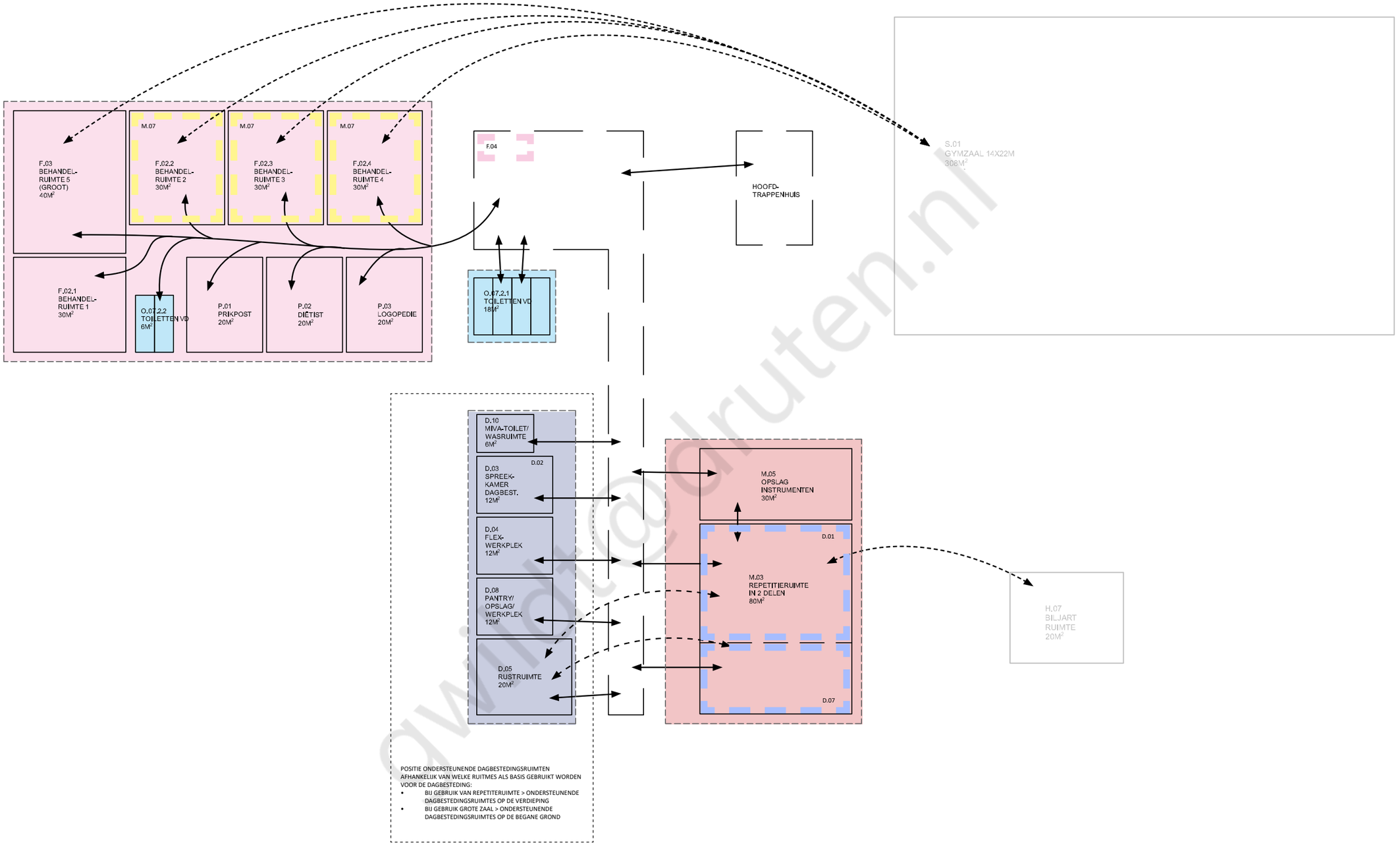
Ontwerp

Gemeente Druten



@druten.nl

Gemeente Druten


F.03
BEHANDEL-
RUIMTE 5
(GROOT)
40M²
M.07
F.02.2
BEHANDEL-
RUIMTE 2
30M²
M.07
F.02.3
BEHANDEL-
RUIMTE 3
30M²
M.07
F.02.4
BEHANDEL-
RUIMTE 4
30M²
F.02.1
BEHANDEL-
RUIMTE 1
30M²
O.07.2.2
TOILETTEN VD
6M²
P.01
PRIKPOST
20M²
P.02
DIËTIST
20M²
P.03
LOGOPEDIE
20M²
F.04
HOOFD-
TRAPPENHUIS
O.07.2.1
TOILETTEN VD
18M²
S.01
GYMZAAL 14X22M
308M²
D.10
MIVA-TOILET/
WASRUIMTE
6M²
D.02
D.03
SPREEK-
KAMER
DAGBEST.
12M²
D.04
FLEX-
WERKPLEK
12M²
D.08
PANTRY/
OPSLAG/
WERKPLEK
12M²
D.05
RUSTRUIMTE
20M²
M.05
OPSLAG
INSTRUMENTEN
30M²
D.01
M.03
REPETITIERUIMTE
IN 2 DELEN
80M²
D.07
H.07
BILJART
RUIMTE
20M²
POSITIE ONDERSTEUNENDE DAGBESTEDINGSRUIMTEN
AFHANKELIJK VAN WELKE RUITMES ALS BASIS GEBRUIKT WORDEN
VOOR DE DAGBESTEDING:
• BIJ GEBRUIK VAN REPETITERUIMTE > ONDERSTEUNENDE DAGBESTEDINGSRUIMTES OP DE VERDIEPING
• BIJ GEBRUIK GROTE ZAAL > ONDERSTEUNENDE DAGBESTEDINGSRUIMTES OP DE BEGANE GROND

concept



Knooppunt van belangrijke ontsluitingswegen van het dorp



Dorpse lintbebouwing met duidelijke beëindiging. Openheid en ruimte bij deze beëindigingen.



Conceptueel schema van de inpassing van het programma op de LOCATIE

BEOORDELING ONTWIKKELVARIANTEN

Wijze van toekennen score

-2	*zeer negatief*
-1	*negatief*
0	*neutraal*
1	*positief*
2	*zeer positief*

Ieder van de onderstaande punten krijgt een score

	score	*totaal*
Stedenbouwkundig		**0**
Ligging van het dorpsplein in relatie tot het kruispunt en het dorp		
Ligging entrees in relatie tot het dorpsplein		
Ligging van het parkeerterrein op het preceel		
Positie van de diverse programmaonderdelen in relatie tot belendende percelen		
-		
Programma van wensen		**0**
Positie van de verschillende programma onderdelen ten opzichte van elkaar		
Positie horeca in relatie tot de grote zaal		
Positie horeca in relatie tot de gymzaal		
Positie grote zaal en gymzaal ten opzichte van elkaar (multifunctioneel gebruik)		
-		
Gebruik		**0**
Individuele ontsluiting van programmaonderdelen		
Mogelijkheden voor multifuncioneel gebruik van horecaruimte		
Mogelijkheden voor multifuncioneel gebruik van de grote zaal		
Mogelijkheden voor multifuncioneel gebruik van de gymzaal		
Overzicht en toezicht		
Korte looplijnen		
-		
Exploitatie		**0**
Compact, economisch gunstig en energie-efficiënt bouwvolume		
Compacte technische infrastructuur voor installatiecomponenten (toiletten, douche, keuken)		
-		
Architectuur		**0**
Kansen om de gewenste uitstraling te realiseren met dit bouwvolume		
Kansen om naar de omgeving vriendelijke gevels te creëren (transparantie en beleving)		
-		
Totaal score		**0**

Scorematrix

ONTWIKKELVARIANTEN

Om te komen tot passende ontwikkelvarianten is eerst de bestaande locatie van Zaal de Linde geanalyseerd. De locatie ligt aan een kruispunt van een drietal ontsluitingswegen van Puiflijk, Meerstraat, Houtsestraat en Koninsgweg. Zoals eerder opgemerkt is het een markant en beeldbepalend punt in het dorp.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan de drie ontsluitngswegen, alsmede aan het Tabaksveld en de Torensingel. Nabij de kruisingen van deze wegen eindigen deze “linten” en ontstaan er plekken met meer openheid.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze structuur wordt het parkeerterrein aan de Torensingel gehandhaafd en daarmee de bestaande openheid op die plek. Om de openheid ook aan de kruising van de 3 ontsluitingswegen te creëren, zou het de voorkeur hebben om daar het dorpsplein te situeren. Het nieuwe gebouw is dan de beëindiging van het lint aan de de Koningsweg enerzijds en het lint aan de Torensingel anderzijds.

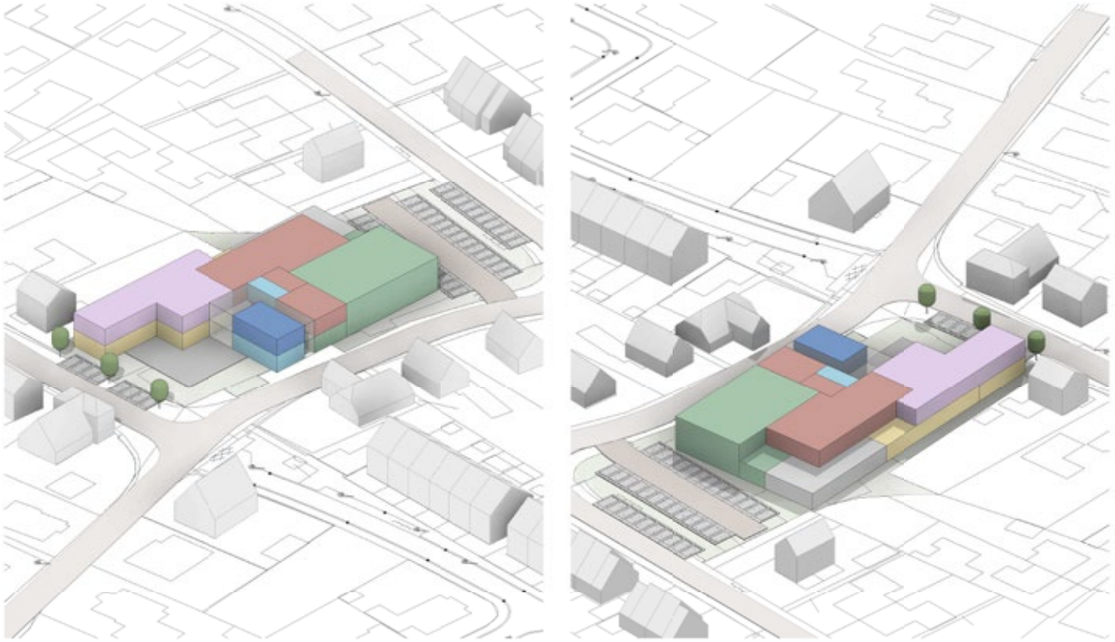
Vanuit de tabel met ruimtebehoefte en het ruimte-relatieschema is een oppervlakteverdeling tussen begane grond en verdieping aangenomen van 70%-30%. Op basis van deze verdeling zijn een 4-tal ontwikkelvarianten uitgewerkt die op de pagina hierna in beeld zijn gebracht.

- **ONTWIKKELVARIANT 1** - 70-30 met een dorpsplein aan de kruising
- **ONTWIKKELVARIANT 2** - 70-30 compact
- **ONTWIKKELVARIANT 3** - 80-20 met een dorpsplein aan de kruising
- **ONTWIKKELVARIANT 4** - 70-30 met dorpsplein ertussen

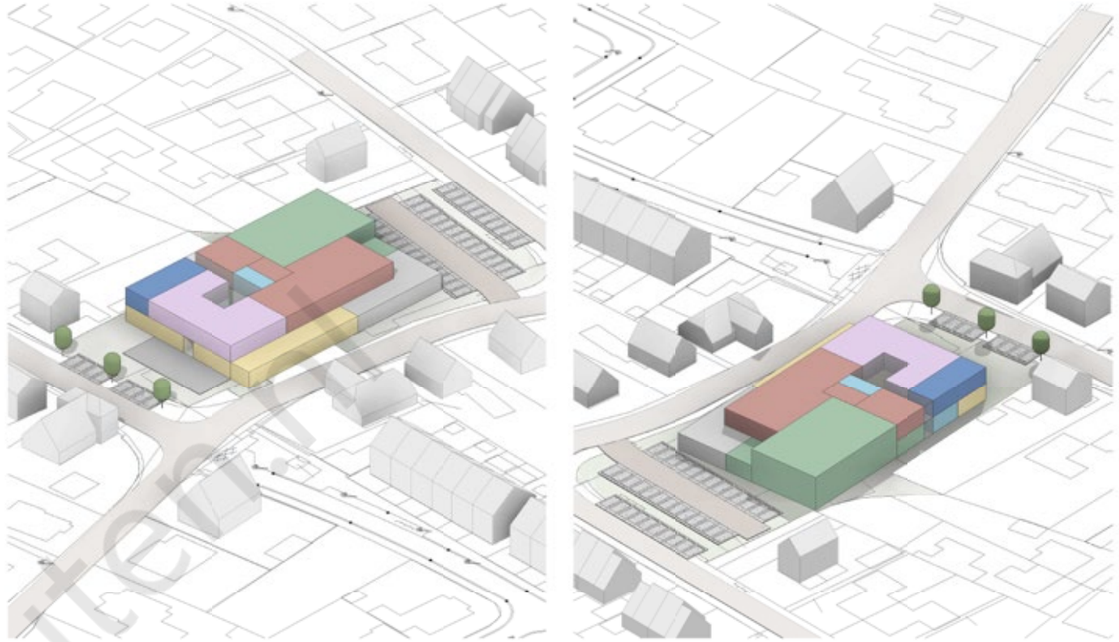
Deze ontwikkelvarianten zijn gepresenteerd aan het voltallige stichtingsbestuur. Op basis van de hiernaast afgebeelde scorematrix hebben zij alle varianten beoordeeld. Na verwerking van alle scores van alle bestuursleden is variant 3 als beste uit de bus gekomen.

Op alle onderdelen van de scorematrix scoorde deze variant het hoogste. Deze variant is daarom gebruikt als basis voor de verdere uitwerking van het plan tot een schetsontwerp.

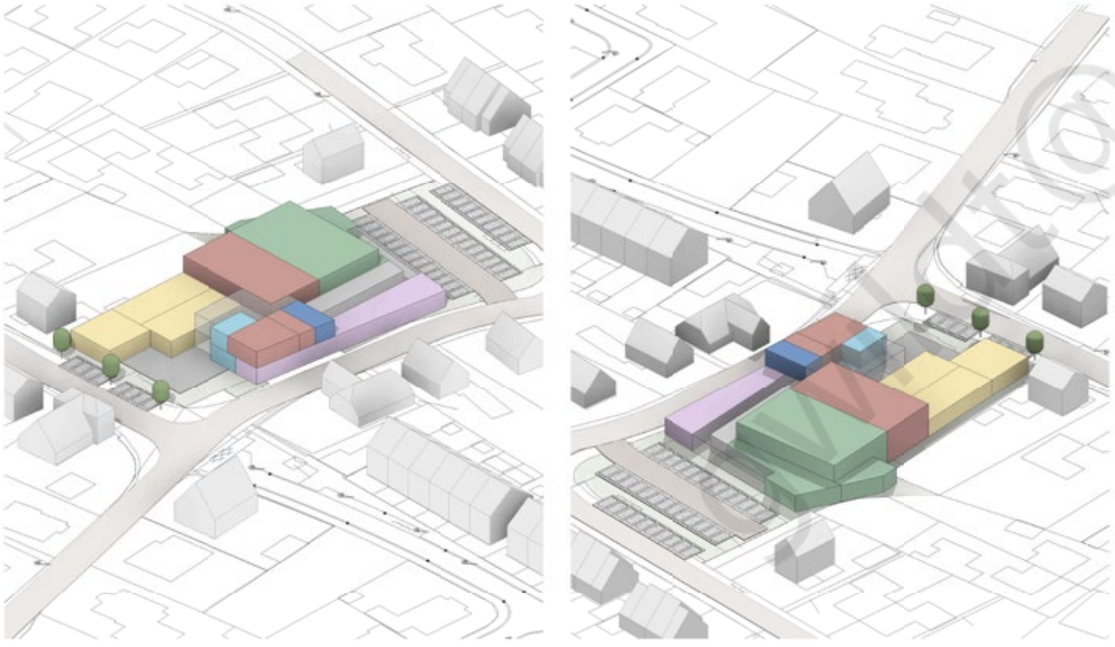
gemeentedruten.nl



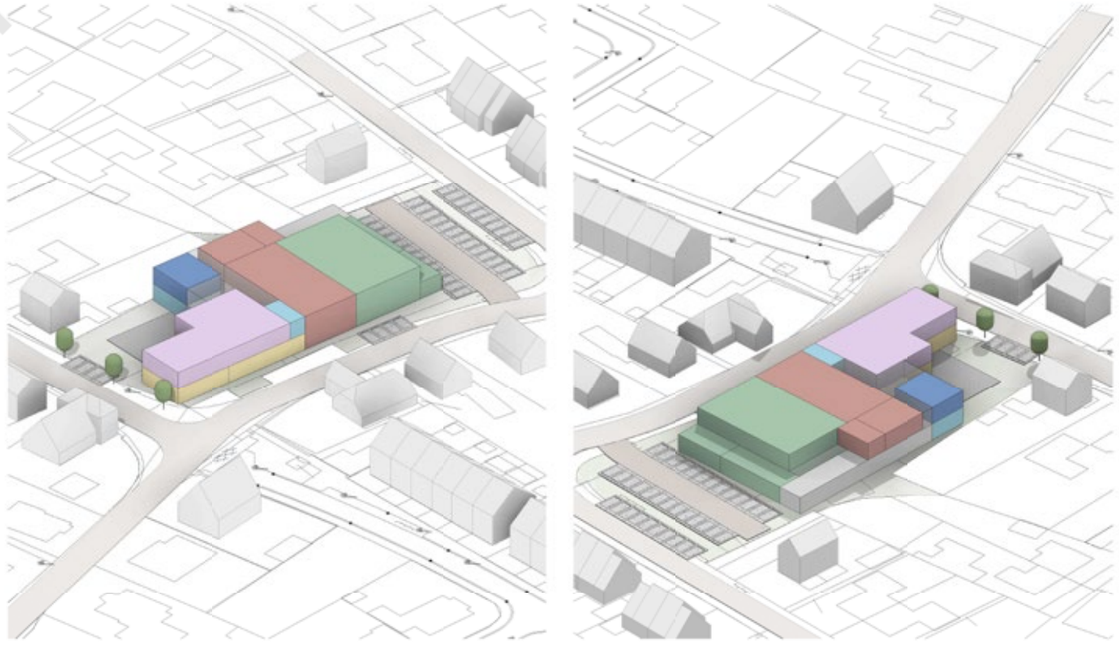
Ontwikkelvariant 1 - 70-30 MET DORPSPLEIN AAN DE KRUISING



Ontwikkelvariant 2 - 70-30 COMPACT



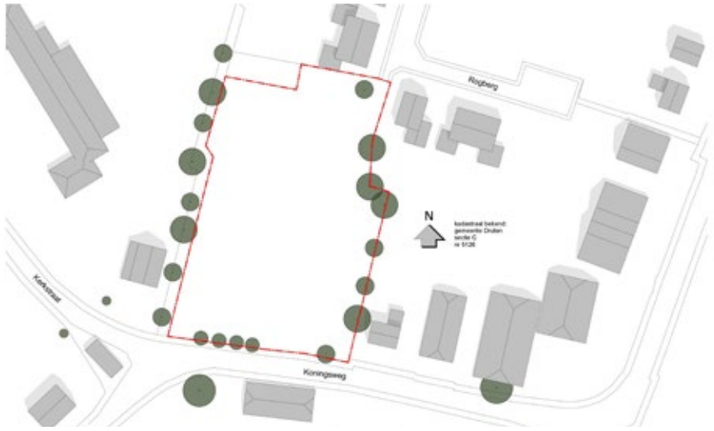
Ontwikkelvariant 3 - 80-20 MET DORPSPLEIN AAN DE KRUISING



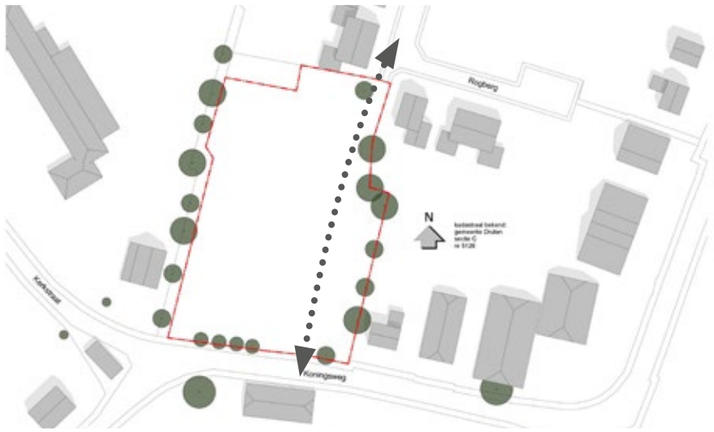
Ontwikkelvariant 4 - 70-30 MET DORPSPLEIN ERTUSSEN

www.drutenbrief.nl

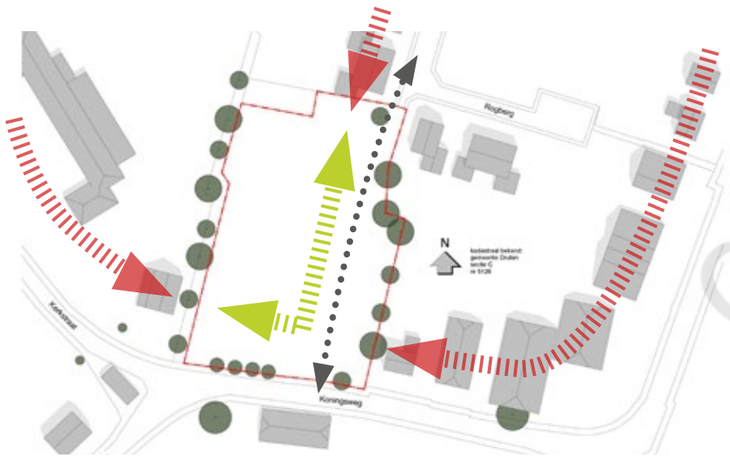
Gemeente Druten



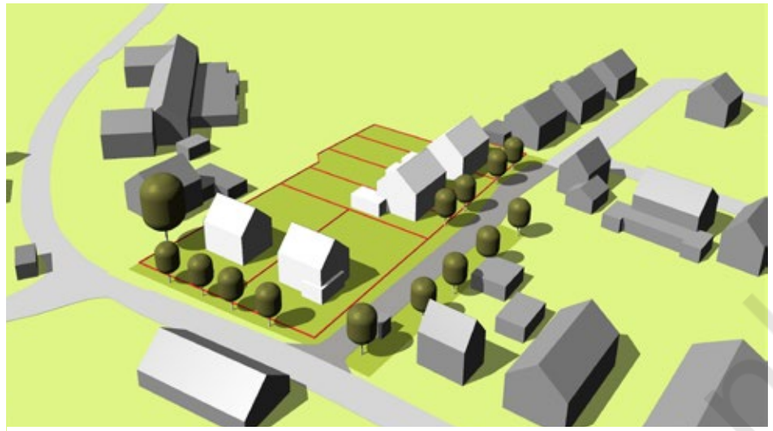
Bestaande groenstructuur behouden

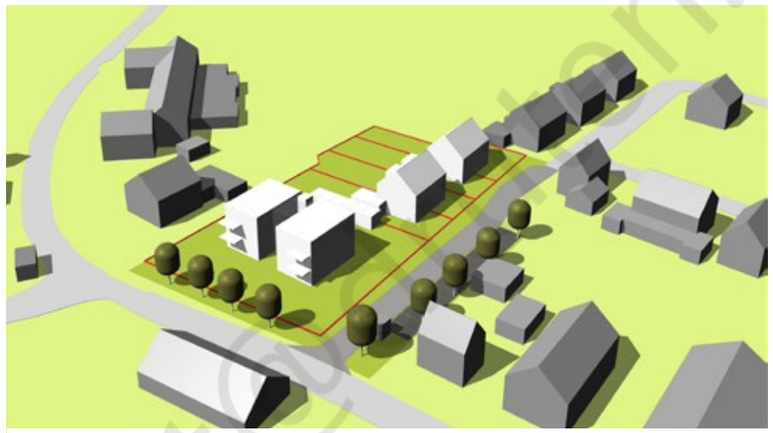


Bestaande langzaam verkeersroute gebruiken als ontsluiting



Aansluiten op bestaande linten van de lintbebouwing van het dorp Puiflijk


VERKAVELINGSMODEL A


VERKAVELINGSMODEL B


VERKAVELINGSMODEL C

VERKAVELING BESTAANDE LOCATIE "DE LIER"

Bij nieuwbouw op locatie "Zaal de Linde" komt het huidige perceel van De Lier vrij. Nadat het bestaande pand gesloopt is ontstaat er ruimte om het perceel te verkavelen voor woningbouw.

Uitgangspunten voor het toe te voegen woonprogramma zijn:
- zo goed mogelijk aansluiten bij de bestaande lintbebouwing van het dorp Puiflijk,
- qua infrastructuur logisch aansluiten op de bestaande infrastructuur, en
- qua woontypologieën aansluiten bij de vraag die bestaat in het dorp.

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor een optimale verkaveling passend in de stedenbouwkundige structuur van het dorp zijn een drietal verkavelingsmodellen uitgewerkt:

- **VERKAVELINGSMODEL A:**
  2 vrijstaande kavels aan de Koningsweg en 4 tweeondereenkap kavels aan de nieuwe verbindingsroute tussen Koningsweg en Rogberg

- **VERKAVELINGSMODEL B:**
  6 appartementen aan de Koningsweg en 4 tweeondereenkap kavels aan de nieuwe verbindingsroute tussen Koningsweg en Rogberg

- **VERKAVELINGSMODEL C**:
  12 patiowoningen, waarvan er vier aan de Koningsweg liggen. De overige 8 woningen aan een hofje op het daarachter gelegen terrein. Dit hofje wordt ontsloten door de nieuwe verbindingsroute tussen Koningsweg en Rogberg.

Ook een combinatie van varianten behoort tot de mogelijkheden. Van alle drie de verkavelingsmodellen is hiernaast een vogelvluchtimpressie zichtbaar. op de pagina's hierna zijn de verkavelingen wat gedetailleerder in beeld gebracht.

Van de verschillende verkavelingsvarianten is een grondexploitatieberekening gemaakt. De verwachte opbrenst is opgenomen in het financiële overzicht. (hst. 8, pag. 34)

Gemeente Druten



Gemeente Druten

croonenarchitecten

200830
17 MEI 2021
1:500

5.1 VERKAVELINGSMODEL A - 2x VRIJSTAAND + 4x TWEEONDEREENKAP



Gemeente Druten

croonenarchitecten

200830
17 MEI 2021
1:500

5.2 VERKAVELINGSMODEL B - 6x APPARTEMENT + 4x TWEEONDEREENKAP



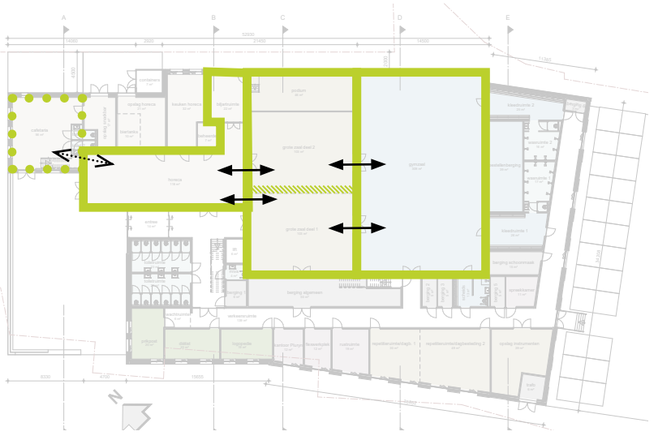
concept

Gemeente Druten

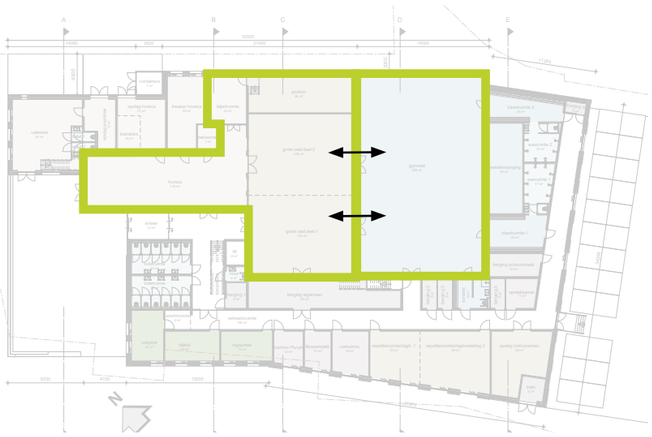
croonenarchitecten

200830
17 MEI 2021
1:500

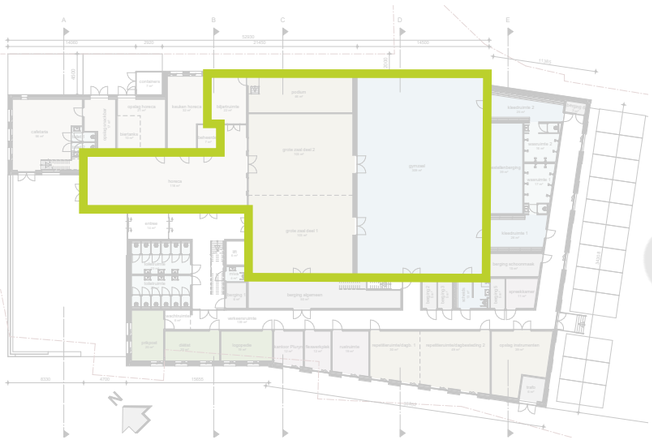
5.3 VERKAVELINGSMODEL C - 12x PATIOWONING



Losse eenheden afzonderlijk te verhuren



Carnaval / Kermis



Grote evenementen, bijvoorbeeld rommelmarkt KNA

UITWERKING ONTWIKKELVARIANT 3

Het ruimte-relatieschema is samen met het programma van wensen vertaald in de hierna gepresenteerde plattegronden. Toekomstbestendigheid, multifunctionaliteit en koppelbaarheid van de verschillende ruimtes is daarbij het belangrijkste uitgangspunt, zoals dat bij een goede multifunctionele accommodatie gewenst is. Om deze reden is ervoor gekozen om de hele begane grondvloer op één nivo aan te leggen, uiteraard met uitzondering van het podium.

Het vloerpeil en daarmee het nieuwe dorpsplein ligt circa 0,4m lager dan het peil van de Koningsweg. Vanaf de Koningsweg liggen over de hele breedte 3 traptreden die het plein te voet bereikbaar maken. De Meerstraat loopt op natuurlijke wijze af richting de Torensingel. Ter plaatse van de nieuwe voorgevel liggen Meerstraat en dorpsplein op hetzelfde niveau en kan het dorpsplein drempelloos door rolstoelers worden bereikt. Aan de achterzijde van het pand betekent dit, dat het vloerpeil circa 0,8m hoger ligt dan het parkeerterrein. Een kleine trap naar de achterentree overbrugt daar het ontstane hoogteverschil. Het totale hoogteverschil tussen de Koningsweg en de parkeerplaats aan de Torensingel is circa 1,2m.

Diverse ruimtes in dit ontwerp worden multifunctioneel ingezet. De fysiotherapieruimtes worden alleen overdag gebruikt. In de avonduren blijven deze ruimtes ongebruikt, terwijl er in de avond juist vraag is naar vergaderruimte voor de verschillende verenigingen en besturen. In overleg met de huurder van de fysiotherapieruimtes is overeengekomen dat deze ruimtes buiten de praktijkuren ook ingezet mogen worden als overleg- en vergaderruimtes.

Er wordt een repetitieruimte gerealiseerd voor de verschillende muziek-verenigingen. Deze repetitieruimte kan multifunctioneel worden ingezet. In de avonduren wordt deze ruimte gebruikt door de muziekverenigingen. Overdag is deze ruimte vrij om dienst te doen als dagbestedingsruimte. Door een verplaatsbare paneelwand kan de ruimte verdeeld worden in 2 dagbestedingsruimtes, 1 voor Pluryn en 1 voor de senioren.

Met het verplaatsen van de dagbestedingsruimte naar de repetitieruimte, ontstaat er ruimte om overdag ook andere groepen te kunnen ontvangen in de grote zaal voor bijvoorbeeld een:
- congres,
- vergadering of lezing,lezing,
- receptie, of
- koffietafel.

Ook deze grote zaal is in 2 gelijke delen te verdelen door een verplaatsbare panelenwand. Hierdoor kunnen tegelijkertijd 2 kleinere activiteiten naast elkaar plaatsvinden. Beide ruimtes zijn goed te benaderen en koppelbaar met de horecaruimte, het domein van de uitbater en het ontmoetingshart van het complex. Grote zaal, podium en horecaruimte kunnen allemaal aan elkaar gekoppeld worden, waardoor een feestruimte ontstaat die vergelijbaar qua grootte is met de feestzaal van “Zaal de Linde”. Groot genoeg dus voor de kermis en carnaval.

Mocht er toch nog een nog groter evenement plaatsvinden, of een evenement dat meer ruimte nodig heeft, zoals bijvoorbeeld de rommelmarkt van KNA, dan is middels een aantal dubbele deuren ook de gymzaal nog te koppelen aan de grote zaal.

De horecaruimtes van het MFA en de snackbar liggen tegen elkaar aan. De aan- en afvoer van goederen van beide voorzieningen kan daarmee worden gecombineerd. In de toekomst biedt het ook nog de mogelijkheid dat één uitbater beide horecavoorzieningen kan exploiteren. In de huidige vorm is ook samenwerken eenvoudig te realiseren.

Door het hele plan is aandacht besteed aan het multifunctioneel maken en het kunnen delen van ruimtes. Zelfs kleine ruimtes worden in dit plan multifunctioneel ingezet. Enkele voorbeelden daarvan zijn:
- De scheidsrechtersruimte doet tevens dienst als het grote mindervalide-toilet met wasvoorziening voor de dagbesteding.
- De spreekkamer is ook een ruimte waar kleinschalige activiteiten voor de dagbesteding aangeboden kunnen worden.
- De rustruimte kan door beide dagbestedingen gedeeld worden.
- De biljartruimte kan tevens dienst doen als backstage/kleedruimte bij optredens.

Aan de noordwestzijde gericht op de kruising Koningsweg/Meerstraat ligt het dorpsplein. Beide horecavoorzieningen hebben de mogelijkheid om hier, al dan niet gezamenlijk, een terras te maken. De gunstige oriëntatie zorgt er in ieder geval voor dat de middag- en avondzon een aangenaam verblijf op het plein mogelijk maakt.

Parkeren vindt plaats op de plek waar ook het huidige parkeerterrein van Zaal de Linde is gesitueerd. Aan de overzijde van de Torensingel ligt ook nog een openbaar terrein voorzien van graskeien, dat bij bezoekerspieken ook ingezet kan worden als parkeervoorziening. Indien nodig kan er door het gebouw te herpositioneren nog ruimte gevonden worden aan de Koningsweg om in plaats van langsparkeren ook nog een vlak voor haaksparkeren gerealiseerd kan worden voor een kort bezoek of afhalen bij de snackbar.



Mogelijke aanvullende parkeervoorziening

gymzaal



200830
17 MEI 2021
1:500

6.1 SITUATIETEKENING

Gemeente Druten

croonenarchitecten



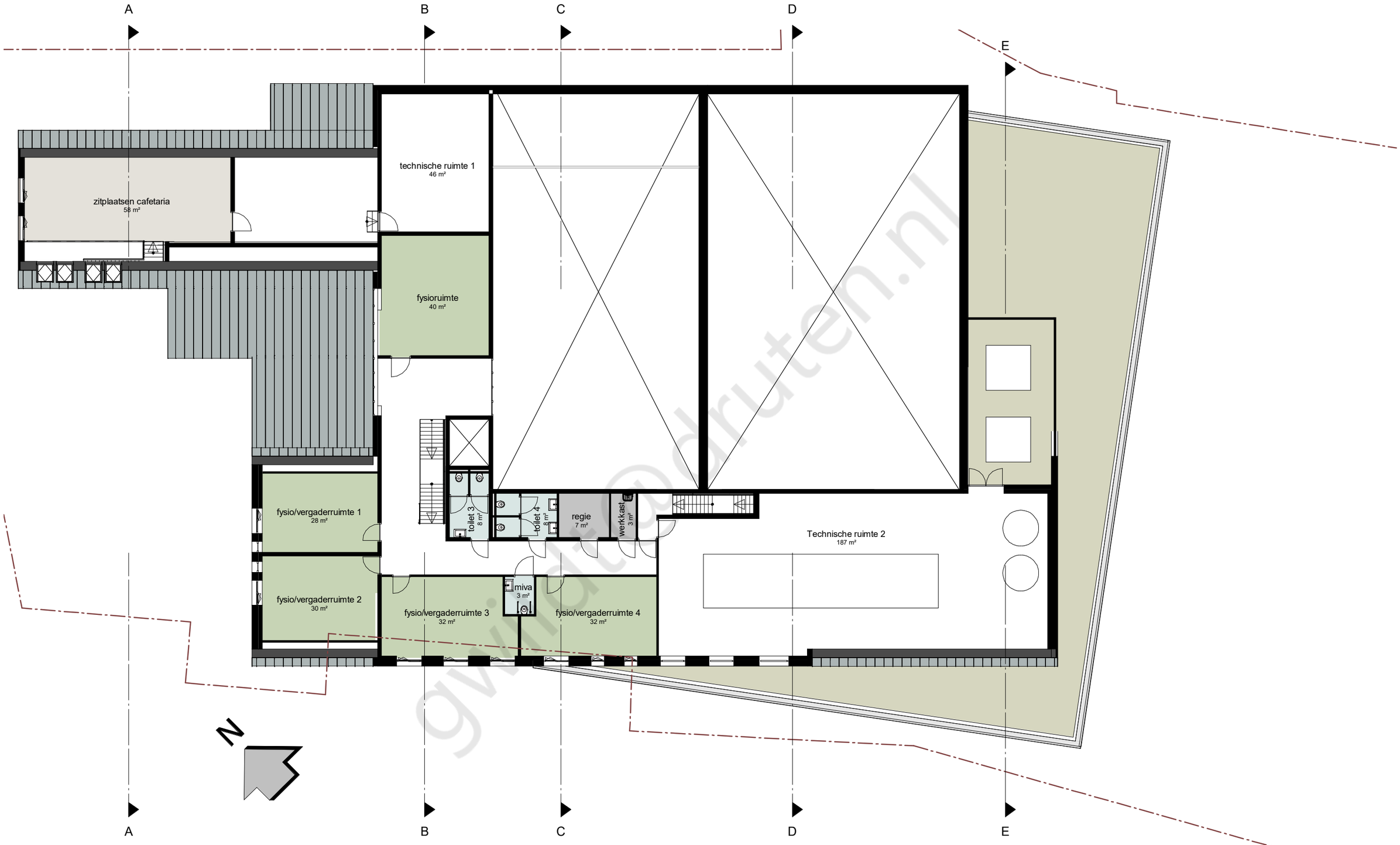
gemeente@druten.nl

Gemeente Druten

200830
17 MEI 2021
1:200

6.2 PLATTEGROND BEGANE GROND

croonenarchitecten



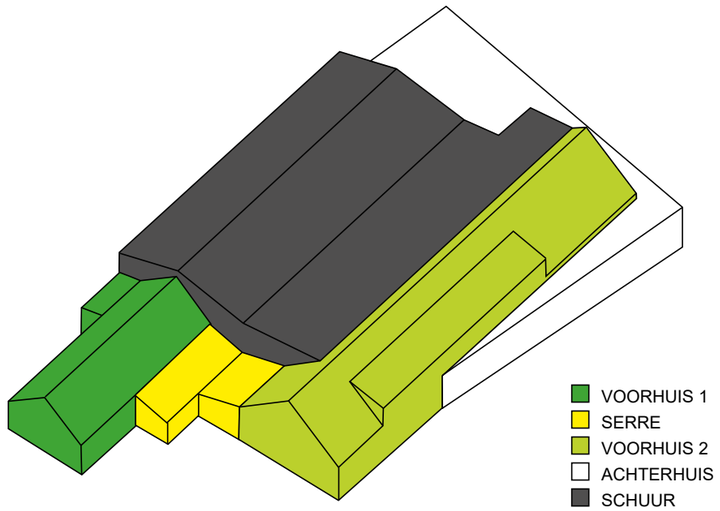
Gemeente Druten

200830
17 MEI 2021
1:200

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

6.3 PLATTEGROND VERDIEPING

croonenarchitecten



Massamodel verschillende bouwvolumes



Referentiebeeld verzameling kapvormen



Referentiebeeld verschillende kapvormen en materialen

ARCHITECTONISCHE VERSCHIJNINGSVORM

Voor de verschijningsvorm van het MFA is gekozen voor een dorpse architectuur, die aansluit bij de omgeving en een knipoog is naar het bestaande pand. Om deze grote accommodatie op een goede manier in te passen is het gebouw opgedeeld in verschillende bouwvolumes, allen uitgevoerd met een hellend dak en uitgevoerd in verschillende materialen.

VOORHUIS 1

Voorhuis 1 huisvest de horecaruimte en snackbar. Het volume sluit qua schaal en korrelgrootte aan op zijn omgeving en heeft net zoals de meeste panden in de omgeving een zadeldak. Met de keuze van een genuaceerd rode bakstenen gevel sluit dit voorhuis ook qua materialisering aan op zijn omgeving. De symetrische compositie van gevelopeningen refereert aan een traditionele gevelarchitectuur.

Net zoals bij de bestaande friture Van Kol wordt op de begane grond de bestelling opgenomen en het eten bereid. Op de verdieping is een mogelijkheid om de maaltijd op locatie te consumeren. De open verbinding tussen beide lagen door de aanwezige vide geeft het geheel een ruimtelijke uitstraling.

SERRE

De verbinding tussen Voorhuis 1 en Voorhuis 2 wordt gevormd door een transparant, serre-achtig volume. Deze serre huisvest de horecaruimte en hoofdentree van de multifunctionele accommodatie. De transparante gevel zorgt voor veel daglicht in de horecaruimte. Overdag vormt het een naadloze overgang tussen binnenruimte en dorpsplein/terrras. ‘s Avonds is voor passanten goed zichtbaar of er wat te doen is.

VOORHUIS 2

Voorhuis 2 huisvest voornamelijk de gezondheidsfuncties en de grootste installatieruimte. Hoewel iets verder van de Koningsweg geplaatst is voorhuis 2 duidelijk een verwijzing naar het oorspronkelijke pand van “Zaal de Linde”. Zowel qua vorm als qua afmeting benadert dit volume het bestaande pand.

Met de keuze van een genuaceerd rode bakstenen gevel sluit dit voorhuis ook qua materialisering aan op zijn omgeving en vormt zo bovendien de “grote broer” van voorhuis 1. De symetrische compositie van gevelopeningen refereert aan een traditionele gevelarchitectuur. Het dichte stuk gevel waar achter de toiletruimten schuil gaan kan benut worden om de naamsaanduiding te plaatsen.

Aan de zijde van de Meerstraat zijn gevelopeningen opgenomen die qua compositie verwijzen naar de gevelopeningen van het bestaande pand. Halverwege de zijgevel aan de Meerstraat schieten deze gevelopeningen de hoogte in tot aan de dakkapel op de verdieping, waardoor deze dakkapel een integraal onderdeel wordt van het gevelontwerp.

ACHTERHUIS

Het achterhuis huisvest de repetitieruimte, dagbestedingsruimten en kleedruimtes. Het gebouw is met zijn lichte metselwerk gevel en de verdraaiing ten opzichte van Voorhuis 2 een knipoog naar het wit geschilderde achterhuis van het huidige pand van “Zaal de Linde”.

Dit achterhuis is slechts 1 bouwlaag hoog. In de gevel aan de Meerstraat wordt dezelfde repetitie aan gevelopeningen doorgezet als die in de gevel van voorhuis 2. Aan de zijde van de Torensingel wordt dit ritme doorgezet, maar worden de gevelopeningen afgewisseld met schijnopeningen die gevormd worden door vlakken met terugliggend metselwerk.

SCHUUR

De schuur huisvest de grote zaal en gymzaal en is daarmee het grootste bouwvolume. Het is gepositioneerd tussen alle andere bouwvolumes en heeft een hellend dak, waardoor de grootte en hoogte van dit volume worden genuanceerd. Ook deze schuur heeft een metalen gevelbekleding in een donkergrijze/antraciete kleur. Het grootste bouwvolume trekt daarmee niet de aandacht en vormt het decor voor de andere 4 bouwvolumes die zich daardoor als zelfstandige volumes presenteren aan de openbare ruimte.



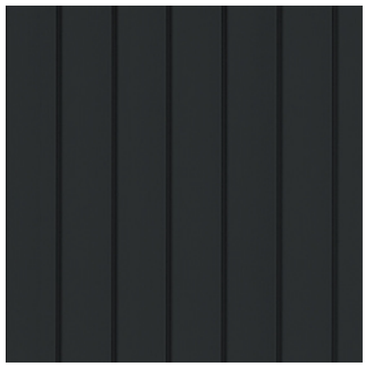
Traditioneel bakstenen gevel



Wit gekeimde / Lichte bakstenen gevel



Transparante gevel / Serre



Gevelbekleding donker gekleurd

Gemeente Druten



Gemeente Druten

croonenarchitecten

200830
17 MEI 2021
- 6.5 3D IMPRESSIE NOORD-WEST



gemeente-druten.nl



NOORDWESTGEVEL (KONINGSWEG)



ZUIDWESTGEVEL (MEERSTRAAT)

Gemeente Druten

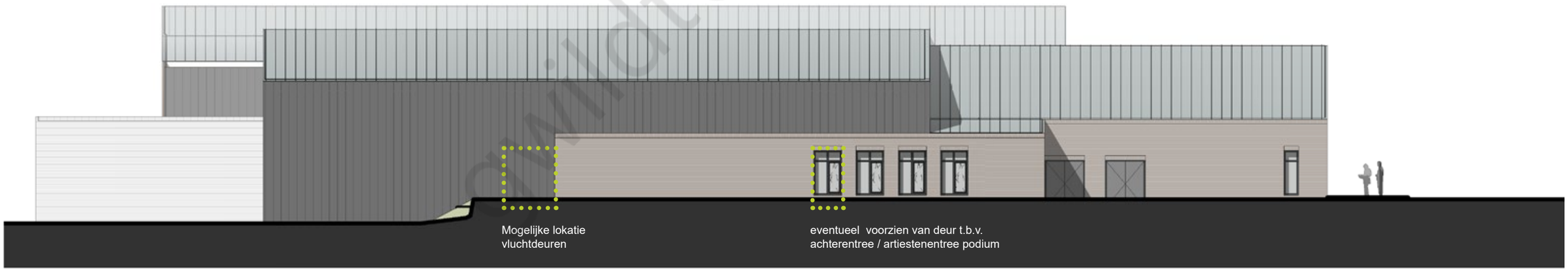
200830
17 MEI 2021
1:200

6.7 GEVELAANZICHTEN NOORD-WEST + ZUID-WEST

croonenarchitecten



ZUIDOOSTGEVEL (TORENSINGEL)



NOORDOOSTGEVEL

Gemeente Druten

200830
17 MEI 2021
1:200

6.8 GEVELAANZICHTEN ZUID-OOST + NOORD-OOST

croonenarchitecten



DOORSNEDE A-A



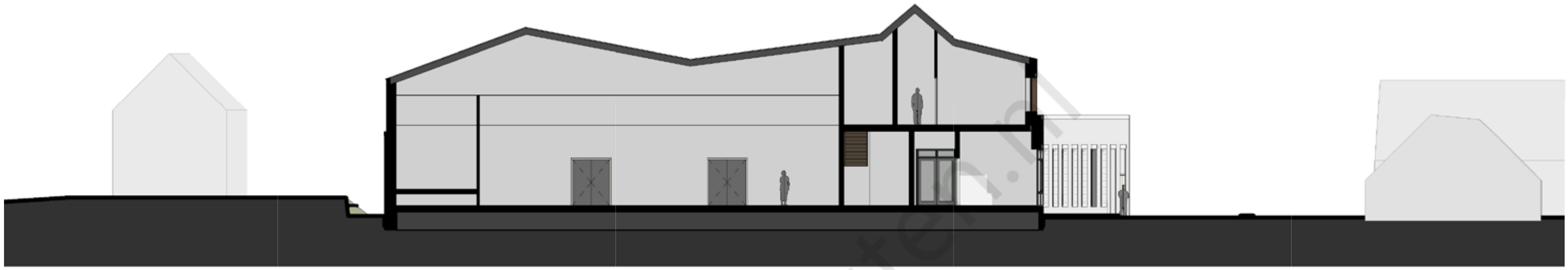
DOORSNEDE B-B

Gemeente Druten

200830
17 MEI 2021
1:200

6.9 DOORSNEDES A-A + B-B

croonenarchitecten



DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D

gwildt@druten.nl

Gemeente Druten

200830
17 MEI 2021
1:200

6.10 DOORSNEDES C-C + D-D

croonenarchitecten



DOORSNEDE E-E

gwildt@odruten.nl

200830
17 MEI 2021
1:200

6.11 DOORSNEDES E-E

Gemeente Druten

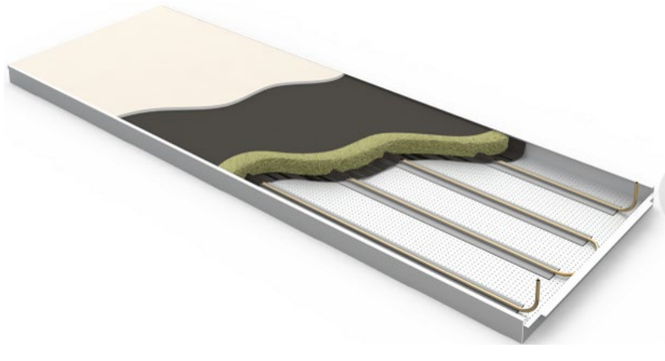
croonenarchitecten



Sensormeting van de luchtkwaliteit



Luchtbehandelingskast



Klimaatplafonds

UITGANGSPUNTEN

Belangrijke doelstellingen bij het ontwerp van de installaties zijn:
- Hoog comfort gebruiker
- Multifunctioneel gebruik
- Lage TCO kosten
- Duurzaam (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Kenmerkend voor het gebruik zijn:
- Wisselende gebruikers(groepen)
- Afwijkende gebruikerstijden diverse gebruikers
- Sterk wisselende bezetting
- Incidenteel grotere groepen

Onderstaand een toelichting van enkele installatieonderdelen waarmee voldaan wordt aan bovenstaande eisen / wensen.

LUCHTBEHANDELING

VRAAGGESTUURDE VENTILATIE
Uitgangspunt is niet meer ventileren als nodig, maar wel voldoende. Om de benodigde luchthoeveelheid tijdens gebruik te bepalen, wordt in de verschillende gebruiksruimten continu de luchtkwaliteit gemeten. Op het moment dat er meer mensen in een ruimte aanwezig zijn, dan zal de luchthoeveelheid toe nemen en vice versa. De vraaggestuurde ventilatie draagt bij tot een hoger comfort en lagere energiekosten.

AFZUIGING HORECA EN CAFETARIA
In zowel de horeca als in de cafetaria wordt een afzuigkap boven de kookvoorziening geplaatst voor het afzuigen van lucht. Deze lucht wordt in de nok van het gebouw (hoog) afgevoerd, zodat de gebruikte lucht zich buiten het gebouw snel zal verspreiden.

CENTRALE LUCHTBEHANDELING
Er zijn in dit gebouw twee techniekruimten waarin een luchtbehandelingskast opgesteld wordt. Eén ruimte t.b.v. de cafetara en één ruimte voor de rest van het gebouw. Beide systemen zijn strikt gescheiden, zodat voorkomen wordt dat eventuele geuren zich verspreiden door het gebouw.

Op basis van vraag wordt er verwarmde/ gekoelde en gefilterde lucht toegevoerd. Om het energiegebruik te minimaliseren, wordt er warmte en vocht uit de retourlucht teruggewonnen (±75-80%).

In het geval van grotere festiviteiten (bv. carnaval) kan dit systeem ook zorgen voor extra ventilatie in de gymzaal en de beide grote zalen, waardoor multifunctioneel gebruik mogelijk wordt. Uitgangspunt hierbij is dan wel dat de bezetting bij de overige ruimten (bv. dagbesteding, paramedisch) minimaal is.

VERWARMING EN KOELING
Er worden verschillende principes toegepast voor verwarming- en koeling.

- Bij ruimten met ‘hogere’ luchthoeveelheden
  Verwarming middels het lokaal extra verwarmen van de toegevoerde lucht met een naverwarmer in het toevoerkanaal. Koeling middels het centraal koelen van de ingeblazen lucht. Hiermee wordt een snel regelend systeem (belangrijk bij wisselend gebruik) verkregen wat geschikt is voor lage- maar ook hoge bezetting.
  Bij dit principe wordt gebruik gemaakt van de hogere luchthoeveelheden welke in basis al beschikbaar dienen te zijn. Dit zijn dan met name de ruimten welke door relatief veel mensen gelijktijdig gebruikt kunnen worden. Denk hierbij aan de gymzaal, grote zalen, horeca en de cafetaria. Bij de cafetaria zijn de hogere luchthoeveelheden nodig in verband met de afzuigkap.

- Bij ruimten met ‘normale’ luchthoeveelheden
  Hierbij is gekozen voor verwarming en koeling middels een klimaatplafond. Dit is een systeem waarbij het plafond verwarmd of gekoeld wordt, waardoor sprake is van stralingsverwarming/-koeling. Dit is een systeem met een zeer hoog comfort voor de gebruiker wat snel en per ruimte regelbaar is. Bijvoorkomend voordeel is dat een dergelijk plafond bevorderend is voor een goede ruimteakoestiek.
  Dit systeem wordt met name toegepast bij de vergaderruimten, fysiotherapie, paramedisch en dagbesteding.

- Bij ruimten met constante vraag
  In ruimten met een relatief constante vraag naar verwaming/ koeling, of een gewenste hogere vloertemperatuur is een systeem met vloerverwarming geschikt. Denk hierbij aan de entree, sanitaire ruimten bij entree, ganggebied en de douches bij de gymzaal.

OPWEKKING KOUDE EN WARMTE
Warmte- en koude wordt centraal opgewekt middels twee lucht-water warmtepompen. De warmtepompen halen op een zeer efficiënte wijze warmte en/of koude uit de buitenlucht en voeren deze toe aan het gebouw. Vanwege verhoogde bedrijfszekerheid wordt dit systeem uitgelegd als 2x50%.

VERLICHTING
Het gehele gebouw wordt uitgevoerd met energiezuinige LED-verlichting welke regelbaar is per ruimte / op basis van aanwezigheid.

PV-PANELEN
Een gedeelte van het dak wordt belegd met PV-panelen welke een aanzienlijk deel van de benodigde hoeveelheid elektriciteit zal opwekken wat gunstig is m.b.t. de exploitatielasten.

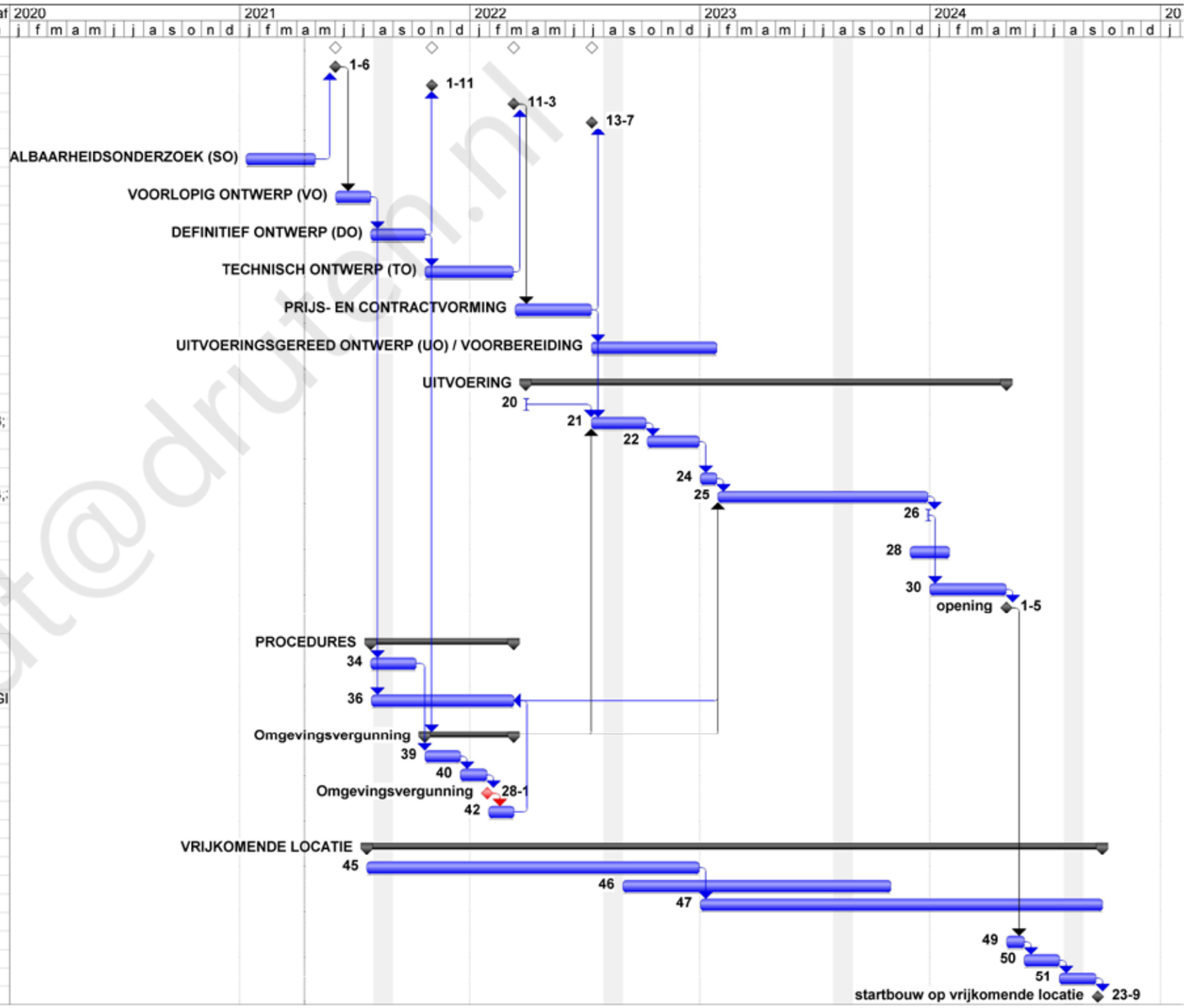
LAADPALEN
Op het parkeerterrein worden enkele laadpalen geplaatst voor het laden van elektrische auto’s.

gwildt@druten.nl

PLANNING

Vanaf een definitief raadsbesluit bedraagt de doorlooptijd voor de voorbereiding en realisatie van een nieuw dorpshuis ongeveer 3,5 jaar. Aansluitend daaraan kan dan begonnen worden met de ontwikkeling van de huidige locatie van Dorpshuis De Lier.

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorafgaande taken
1	**BESLUITVORMING GEMEENTERAAD**	**270 dagen**	**din 1-6-21**	**woe 13-7-22**	
2	Besluitvorming - haalbaarheidsfase	1 dag	din 1-6-21	din 1-6-21	7
3	Besluitvorming - DO - raming	1 dag	maa 1-11-21	maa 1-11-21	11
4	Besluitvorming - TO - raming/contractstukken	1 dag	vri 11-3-22	vri 11-3-22	13
5	Besluitvorming - uitkomsten aanbesteding	1 dag	woe 13-7-22	woe 13-7-22	15
6					
7	**HAALBAARHEIDSONDERZOEK (SO)**	**4 mndn**	**maa 11-1-21**	**vri 30-4-21**	
8					
9	**VOORLOPIG ONTWERP (VO)**	2 mndn	woe 2-6-21	din 27-7-21	2
10					
11	**DEFINITIEF ONTWERP (DO)**	2 mndn	woe 28-7-21	don 21-10-21	9
12					
13	**TECHNISCH ONTWERP (TO)**	5 mndn	vri 22-10-21	don 10-3-22	11
14					
15	**PRIJS- EN CONTRACTVORMING**	4,35 mndn	maa 14-3-22	din 12-7-22	4
16					
17	**UITVOERINGSGEREED ONTWERP (UO) / VOORBERE**	6 mndn	woe 13-7-22	vri 27-1-23	15
18					
19	**UITVOERING**	**499 dagen?**	**don 31-3-22**	**woe 1-5-24**	
20	overdracht De Linde	1 dag	don 31-3-22	don 31-3-22	
21	sloopwerk	2 mndn	woe 13-7-22	vri 7-10-22	20;38;
22	archeologie	3 mndn	maa 10-10-22	vri 30-12-22	21
23					
24	inrichten bouwterrein	1 mnd	maa 2-1-23	vri 27-1-23	22
25	uitvoering bouw en installaties	10,8 mndn	maa 30-1-23	don 28-12-23	38,24,:
26	oplevering	1 dag	vri 29-12-23	vri 29-12-23	25
27					
28	infra	2,2 mndn	vri 1-12-23	woe 31-1-24	
29					
30	inrichten en ingebruikname	4,35 mndn	maa 1-1-24	din 30-4-24	26
31	opening	1 dag?	woe 1-5-24	woe 1-5-24	30
32					
33	**PROCEDURES**	**141 dagen?**	**woe 28-7-21**	**vri 11-3-22**	
34	Vooroverleg	6 wkn	woe 28-7-21	don 7-10-21	9
35					
36	bestemmingsplan procedure	7 mndn	don 29-7-21	vri 11-3-22	9;42GI
37					
38	Omgevingsvergunning	**101 dagen?**	**vri 22-10-21**	**vri 11-3-22**	11
39	Omgevingsvergunning, doorlooptijd	8 wkn	vri 22-10-21	don 16-12-21	34
40	Verleng termijn, omgevingsvergunning	6 wkn	vri 17-12-21	don 27-1-22	39
41	Omgevingsvergunning	1 dag?	vri 28-1-22	vri 28-1-22	40
42	bouwvergunning onherroepelijk	6 wkn	maa 31-1-22	vri 11-3-22	41
43					
44	**VRIJKOMENDE LOCATIE**	**743 dagen?**	**don 22-7-21**	**maa 30-9-24**	
45	planvorming	16,6 mndn	don 22-7-21	vri 30-12-22	
46	bestemmingsplan procedure	14 mndn	don 1-9-22	maa 30-10-23	
47	bouwvoorbereiding	20,55 mndn	maa 2-1-23	maa 30-9-24	45
48					
49	sloop	1 mnd	don 2-5-24	woe 29-5-24	31
50	archeologie	2 mndn	don 30-5-24	woe 24-7-24	49
51	bouwrijp maken	1 mnd	don 25-7-24	vri 20-9-24	50
52	startbouw op vrijkomende locatie	1 dag?	maa 23-9-24	maa 23-9-24	51



Taak · Splitsing · Voortgang · Mijlpaal · Samenvatting · Projectsamenvatting · Externe taken · Externe mijlpaal · Deadline

Gemeente Druten

druten@architecten

Financieel overzicht
Haalbaarheidsstudie nieuwbouw de Lier

6-5-2021

Nieuwbouw de Lier	
Grondkosten	384.200
Bouwkosten	4.319.800
Inrichtingskosten	60.000
Voorbereiding en begeleiding (advies en onderzoekskosten)	610.000
Leges en heffingen	214.000
Algemene kosten (reservering inflatie, onvoorzien en projectleiding en toezicht gemeente)	1.138.000
BTW investering nieuwbouw	1.324.260
Grondexploitatie woningbouw	
verwachte minimale opbrengst 3 varianten	-200.000
Reeds beschikbaar budget	
verduurzamingskrediet de Lier	-1.000.000
Verwacht benodigd budget	6.850.260

nader onderzoek zal plaatsvinden naar mee financiering van stichting de Lier, en naar externe (o.a. provinciale) subsidies.
Dit zal in de tekst van de nota worden toegelicht.

FINANCIËN

Om een inschatting te maken van de totale kosten voor de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie is van verschillende onderdelen een raming gemaakt, zoals:

- de bouwkosten,
- de installatiekosten, en
- de verwachte opbrengst uit grondexploitatie van de bestaande locatie van dorpshuis “de Lier”.

Deze ramingen zijn samengebracht in een investeringskostenraming waarvan hiernaast een finacieel overzicht wordt weergegeven.

Een nieuw MFA heeft gevolgen voor de exploitatie van stichting dorpshuis “de Lier”. Wat de gevolgen van deze investering op de exploitatiekosten precies zullen zijn dient nader onderzocht te worden.

gwildt@druten.nl



HAALBAARHEIDSSTUDIE NIEUWE MFA DE LIER

OPDRACHTGEVER

Gemeente Druten
contactpersoon:Ted van de Leur
Heuvel 1
6651 DA Druten

ARCHITECT

Croonen architecten
contactpersoon: Bram van Oosteren
Eric van Beuningen
Heyendaalseweg 121
6525 AJ Nijmegen
E. postbus@croonenarchitecten.nl
www.croonenarchitecten.nl

INSTALLATIE-ADVIES

Regeltronics
contactpersoon: Harry Oosthoek
Hagelkruisbaan 3
6035 PW Ospel
E. h.oosthoek@regelstronics.nl
www.regeltronics.nl

Gorkam Installatie Advies
contactpersoon: Jeroen van der Kamp
Fred Gorissen
Nikkelstraat 4
6031 TR Nederweert
E. info@gorkam.nl
www.gorkam.nl

croonenarchitecten

Notes

gwildt@odruten.nl