
13. Haalbaarsonderzoek de Lier

Agendapunt: Haalbaarheidsonderzoek de Lier

1. Is het mogelijk om in de komende periode een drietal scenario's uit te werken namelijk:

- o Een minimale variant van Dorpshuis de Lier;
- o Tussenvariant variant van Dorpshuis de Lier;
- o Maximale variant van Dorpshuis de Lier;

Kan in de uitwerking van deze varianten rekening worden gehouden met aanpassing van het programma van eisen, ander bouw materiaal, eventueel ander architect, uitstraling van het gebouw en duurzaamheidsmaatregelen (maximaal en zo duurzaam mogelijk).

Het haalbaarheidsonderzoek schetst een Dorpshuis dat toekomst bestendig is en voldoet aan de wensen van het bestuur en gebruikers van de huidige Lier. Daarbij is rekening gehouden met een omvang van een dorps huis dat in evenwicht is met de toekomstige exploitatie van dat dorps huis.

Het dorps huis is toekomstbestendig en geschikt om een mogelijke capaciteitsvraag ten gevolge van de groei van de kern Puiflijk op te vangen.

Het is aan de raad om richtinggevende uitspraken te doen en eventueel de beslis punten te amenderen.

2. Is duidelijk wat de bijdrage van de provincie zal zijn qua subsidies?

Er zijn eerste gesprekken gevoerd met de Provincie over onder andere een bijdrage in het kader van het programma Steengoed Benutten. Dit programma kent een maximale bijdrage van € 500.000,= Om deze aanvraag te kunnen doen is het nodig dat het er een tekort op de gemeentelijke begroting van dit project wordt vastgesteld. Indien de raad besluit tot een nieuwbouws scenario dan kunnen mogelijkheden voor medefinanciering door derde partijen, zoals Provinciale subsidies nader, worden geconcretiseerd. Ook zullen we onderzoeken of er vanuit andere provinciale programma's een bijdrage mogelijk is, bijvoorbeeld vanuit het Programma Leefbaarheid.

3. Is duidelijk of het bestuur van de Lier bereid is om een aanvullend krediet beschikbaar (cofinanciering) te stellen naast het eigendom van de oude locatie om niet over te dragen aan de gemeente. Zo ja, wat voor een bedrag wil het bestuur co-financieren?

Het bestuur van De Lier is bereid om aanvullend krediet beschikbaar te stellen. Welk bedrag mogelijk is, en op welke manier de financiering wordt geregeld, is onderdeel van het onderzoeken van de mogelijkheden tot medefinanciering zoals voorgesteld bij beslis punt 3 van de beslis nota.

4. Is bij de berekening van de herontwikkeling van de oude locatie van het dorps huis voor woningbouw uitgegaan van marktconforme grondprijzen?



Bij de berekening van de herontwikkeling van de huidige locatie van het Dorpshuis zijn de prijzen uit de grondprijzenbrief zoals vastgesteld door de gemeenteraad gehanteerd.

5. Er wordt veel m² gebouwd voor commerciële verhuur. Is er gekeken wat er aan kosten bespaard kan worden als deze uit het plan worden gehaald? Dit betekent dat dit soort partijen elders ruimte dienen te zoeken. Is dit ook realistisch voor de exploitatie van de Lier?
Huidige huurders zijn meegenomen in het huidige Programma van Eisen, dus ook de commerciële zorgpartijen. Er is niet onderzocht wat de kostenbesparing is wanneer deze partijen uit het plan gehaald zouden worden. Wanneer zorgpartijen niet worden meegenomen in de planvorming, heeft dat invloed op de toekomstige exploitatie van het dorpshuis. Het integreren van zorgpartijen heeft zowel een positieve invloed op de sociale functies van het dorpshuis, als ook een gunstige invloed op de exploitatie. Anderzijds dient er rekening mee te worden gehouden dat de ruimten die in het plan gereserveerd zijn voor commerciële huurders, multifunctioneel worden ingezet (voor maatschappelijke functies op de tijden dat de ruimten niet in gebruik zijn). Indien men deze uit het plan zou halen, betekent dit dat er binnen de nieuwe voorziening extra ruimte gecreëerd moet worden voor deze functies, die dan overdag leeg staan. Het levert dus niet één op één een ruimtebesparing op.

6. Kunnen de commerciële huuropbrengsten structureel via een bepaalde constructie terugvloeien in de gemeentekas waardoor de jaarlijkse kapitaallasten hierdoor zullen afnemen.
Dit zal nader onderzocht worden, er is op dit punt vooralsnog geen gemeentelijk beleid vastgesteld. Hierover zullen met het bestuur afspraken moeten worden gemaakt. Het huidige dorpshuis betreft een geprivatiseerd dorpshuis, waarbij men zelf verantwoordelijk is voor de exploitatie, huurders binnenhaalt en huurprijzen bepaalt. Onderzocht moet worden wat de beste mogelijkheden zijn om de inkomsten vanuit de zorgpartijen te laten bijdragen aan de financiering van de nieuwbouw. Dit kan via medefinanciering door het dorpshuis, danwel via voorgestelde constructie. De huurinkomsten worden deels bepaald door de lasten van energie en schoonmaak, welke door de beheerder worden verzorgd. Deze component van de huurprijs dient in ieder geval bij het dorpshuis te blijven. Tevens moet rekening gehouden worden met het multifunctionele gebruik van deze ruimten (zie vraag 5).

1. Welke besluitvorming rondom dit onderwerp is hierover geweest in onze Raad?

Op 23 april 2020 heeft de raad besloten tot de strategische aankoop van locatie De Linde. Zie hiervoor ook het kopje "Eerdere besluiten" in de beslisnota.

2. Zijn alternatieve scenario's (waaronder sloop/nieuwbouw en woningbouw op de locatie Mulders) op de huidige locatie de Lier overwogen?

Er zijn een viertal scenario's onderzocht in de haalbaarheidsstudie: scenario 1.1 - onderzoek verbouwing bestaand gebouw "de Lier"

*scenario 1.2 - onderzoek vervangende nieuwbouw op bestaande locatie "de lier"
scenario 2.1 - onderzoek inpasbaarheid bestaand gebouw "zaal de linde"
scenario 2.2 - onderzoek nieuwbouw op locatie "zaal de linde"*

Daarnaast is in een eerder stadium, bij het voorstel tot strategische aankoop van locatie De Linde, het scenario woningbouw op die locatie bekeken. Er kunnen, zoals aangegeven in de betreffende beslisnota, bijvoorbeeld 8 tweekappers op de locatie gebouwd worden.

- 3.** Is renovatie van de huidige Lier ook overwogen? Is renovatie zoveel duurder dan het nu ingediend plan ?

Renovatie van de huidige Lier is ook overwogen. Dit is uitgewerkt in scenario 1.1. in de haalbaarheidsstudie. Renovatie is inderdaad duurder dan het nu ingediende plan. Renovatie is in een eerder stadium door het bestuur van het dorpshuis onderzocht. Bij renovatie zullen ook de huidige duurzaamheidseisen moeten worden bereikt. Dat is bij het huidige gebouw moeilijk te realiseren (onder andere door de aanwezigheid van meerdere verwarmingsinstallaties, de huidige constructie van het gebouw en het ontbreken van een kruipruimte). Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat de levensduur van renovatie (20-25 jaar) korter is dan voor nieuwbouw (40 jaar). Dit heeft invloed op de berekening van de kapitaalslasten.

- 4.** We zien dat er nog geen financiële dekking is, hoe wordt dit door het college geregeld, is dit plan in dat opzicht een realistisch, haalbaar baar en betaalbaar scenario?

Tot nu toe betreft het een haalbaarheidsstudie en zijn er geen gelden gereserveerd, behalve de 1 miljoen die gereserveerd was voor verduurzaming van dorpshuis de Lier (op basis van het coalitieprogramma "Druten daagt uit"). De bijbehorende kostenraming is een robuuste begroting, waarin niet alleen de bouwkosten zijn opgenomen, maar ook alle aanpalende kosten van installaties, ontwerp- en begeleidingskosten, parkeerplaatsen etc.

- 5.** Welke stakeholders zijn betrokken bij dit proces?

Gemeente, bestuur van het dorpshuis, en de gebruikers van het dorpshuis. Indien de gemeenteraad aangeeft de plannen verder te willen uitwerken, worden ook omwonenden betrokken.

- 6.** Is er over dit plan (**vooraf**) met de gemeenschap cq omwonenden gecommuniceerd?

Over de haalbaarheidsstudie is niet vooraf met de gemeenschap cq omwonenden gecommuniceerd. Doel is om eerst op basis van deze haalbaarheidsstudie duidelijk te krijgen of de plannen richting nieuwbouw verder uitgewerkt kunnen worden. Vanaf dat moment willen we de inwoners en belanghebbenden bij het project betrekken.

7. Zijn nog andere locaties onderzocht naast de locatie De Lier en locatie Mulders.

In voorbereiding op het voorstel om de locatie Mulders strategisch aan te kopen, en waarover de gemeenteraad op 23-04-2020 een besluit heeft genomen, is gekeken of er andere, geschiktere, locaties voorhanden waren voor een nieuw Dorpshuis. Die waren op dat moment niet voorhanden.

8. Waarom wordt ervoor gekozen de locatie van de huidige Lier om te wisselen met de locatie van Mulders? Dit lijkt ons met het oog op de hoge ambitie ten aanzien van de grootte van het programma vreemd. Daarnaast zal een MFA op de plek van Mulders leiden tot weerstand van de omwonenden, terwijl een nieuw MFA op de plek van de Lier vermoedelijk tot wat minder weerstand zal leiden.

Een nieuwe MFA op de huidige locatie van Dorpshuis de Lier brengt onder andere met zich mee dat alle gebruikers van Dorpshuis De Lier tijdens de bouw van het nieuwe Dorpshuis ongeveer 18 maanden op een alternatieve locatie gehuisvest moeten worden. Dit brengt behoorlijke aanvullende kosten met zich mee.

9. De aankoop van de Linde is gedaan met het idee dat delen van het pand overeenind en behouden blijven voor Puiflijk, zoals de voorgevel en de rieten kap. Waarom zien we niets meer terug van de oude Linde in de plannen? Was er geen scenario mogelijk uit te werken met behoud van gevel en kap?

In de haalbaarheidsstudie is onderzocht of het bestaande pand of delen daarvan in te passen zijn. Dit is beschreven onder het kopje "onderzoek inpasbaarheid bestaande gebouw Zaal De Linde" op pagina 8 van het haalbaarheidsonderzoek.

Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

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 relatie 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.*