



Servicepunt

**7**

GEMEENTE  
**Lansingerland**

Locatie Bleiswijk

Publiekszaken  
Dorpsstraat 7  
t 14010

Openingstijden servicepunt Bleiswijk  
Woensdag 14.00 – 17.00 uur  
Vrijdag 14.00 – 17.00 uur

Openingstijden gemeentehuis Lansingerland  
Tobias Asserlaan 1 Bergschenhoek  
Maandag 08.00 – 13.00 uur  
Dinsdag 14.00 – 20.00 uur  
Woensdag 08.00 – 17.00 uur  
Donderdag 08.00 – 17.00 uur  
Vrijdag 08.00 – 13.00 uur

Afspraak maken  
Voor alle producten van de gemeente kunt u een afspraak maken op het gemeentehuis van Lansingerland. U doet dit via internet: [www.lansingerland.nl](http://www.lansingerland.nl), telefonisch 14 010 of aan de balie.

Gemeentelijke producten bestellen  
Als inwoner van de gemeente Lansingerland kunt u via onze website een aantal producten direct via DigiD online bestellen en betalen. Kijk op: [www.lansingerland.nl](http://www.lansingerland.nl)

de Bibliotheek  
Oostland

Openingstijden

Maandag	14.00 – 17.00 uur
Dinsdag	gesloten
Woensdag	14.00 – 17.00 uur
Donnerdag	gesloten
Vrijdag	14.00 – 17.00 uur
Zaterdag	10.00 – 14.00 uur

Toekomst voor de Snip

# Toekomst voor de Snip

Naar een voldragen en levensvatbaar plan voor hernieuwd gebruik

gerben kijkt

Gerben van Dijk, 4 september 2017

in opdracht van gemeente Lansingerland

# Inhoudsopgave

---

Aanleiding en achtergrond	4
Werkwijze	5
Omgeving en infrastructuur	6
Demografie	8
Gebouw De Snip	11
Huidige gebruikers	16
Signalen uit de samenleving	20
Opties voor hergebruik	25
Afwegen van de opties	28
Bijlagen	34

# Aanleiding en achtergrond

---

In haar vergadering van 1 juni 2017 heeft de raad van Lansingerland besloten tot verkoop van 't Web aan Stichting Bibliotheek Oostland. Dit besluit impliceert een verhuizing van de bibliotheek van de huidige locatie in De Snip naar 't Web. Deze verhuizing betekent dat in De Snip ruimte ontstaat.

De raad heeft middels een aanvaard amendement gevraagd om een voldragen en levensvatbaar plan voor De Snip na vertrek van de bibliotheek (zie bijlage 1).

De raad heeft een drietal voorwaarden meegegeven. Plan en partners:

- dienen bij te dragen aan een bruisende, bindende en boeiende dorpskern van Bleiswijk;
- beogen een rendabele en gezonde exploitatie,
- in combinatie met de achterblijvende gebruikers.

In de toelichting wordt gesproken over 'open mind' en 'rendabel'. Commerciële partijen worden niet uitgesloten en extra subsidies verdienen niet de voorkeur van de raad.

# Werkwijze

---

Dit rapport heeft het karakter van een verkenning om te komen tot een levensvatbaar plan voor de Snip. In samenwerking met afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling zijn de volgende activiteiten ondernomen:

- Deskresearch en een quickscan van de omgeving en het gebouw;
- Gesprekken met de huidige huurders, geïnteresseerde ondernemers en de gemeentelijke organisatie, waaronder afdeling Economische en Maatschappelijke Ontwikkeling;
- Inloopmiddag voor inwoners, ondernemers en belangstellenden;
- Beeldvormingsavond met raadsleden gemeente Lansingerland.

De verkenning is uitgevoerd in augustus 2017.

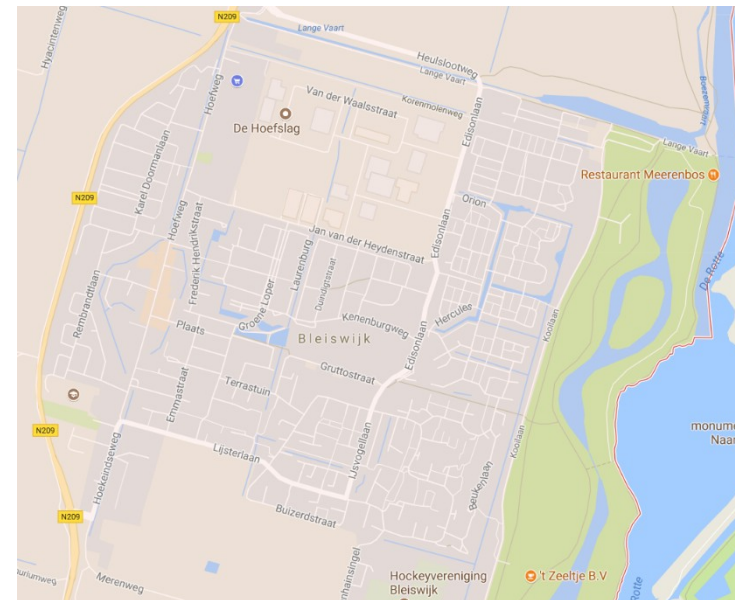
In deze notitie wordt het resultaat van de verkenning gepresenteerd. Dit resultaat bestaat uit een beschrijving van de context en het gebouw en een verkenning van een aantal opties. In een afwegingsmatrix wordt de verschillende opties kwalitatief gewogen aan de hand van hetgeen in het amendement van de raad gesteld is.

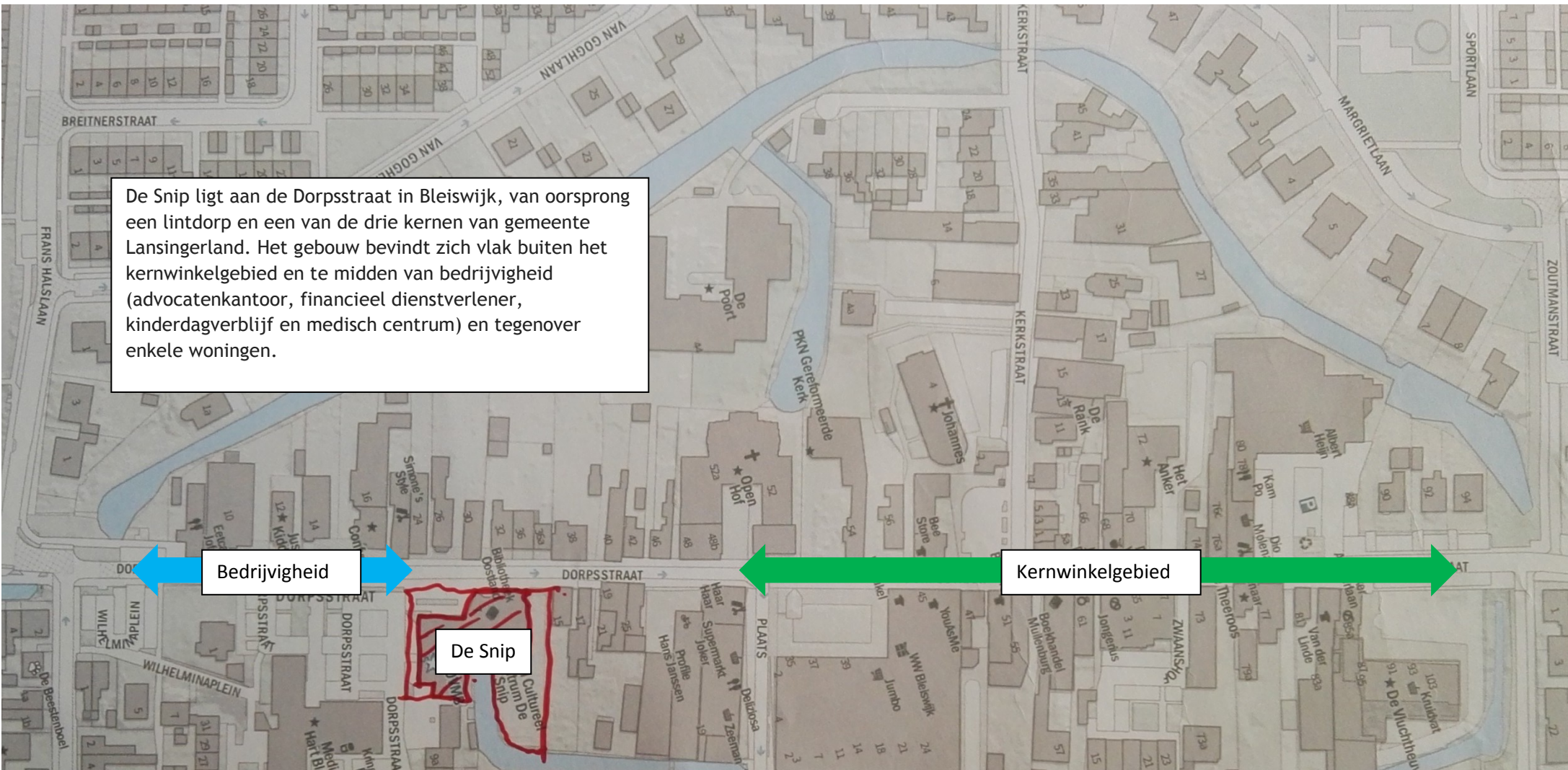
# Omgeving en infrastructuur

De Snip ligt aan de Dorpsstraat in Bleiswijk, van oorsprong een lintdorp en een van de drie kernen van gemeente Lansingerland. Het dorp wordt aan twee zijden ontsloten via een verbinding met de N209. De Dorpsstraat is geen doorgaande weg en met behulp van eenrichtingsverkeer wordt het verkeer gereguleerd.

Het gebouw bevindt zich vlak buiten het kernwinkelgebied en te midden van bedrijvigheid (advocatenkantoor, financieel dienstverlener, kinderdagverblijf en medisch centrum) en tegenover enkele woningen.

Parkeergelegenheid is in de directe omgeving van het gebouw beschikbaar en ook op het terrein zijn meerdere parkeerplaatsen.





De Snip ligt aan de Dorpsstraat in Bleiswijk, van oorsprong een lintdorp en een van de drie kernen van gemeente Lansingerland. Het gebouw bevindt zich vlak buiten het kernwinkelgebied en te midden van bedrijvigheid (advocatenkantoor, financieel dienstverlener, kinderdagverblijf en medisch centrum) en tegenover enkele woningen.

Bedrijvigheid

De Snip

Kernwinkelgebied

# Demografie

---

## Bleiswijk

Bleiswijk telt per 1 januari 2017 11.919 inwoners (+135 tov 1 januari 2016). Er werden 30 nieuwe woningen gerealiseerd. Door sloop/samenvoeging verdwenen er 3 woningen. In Bleiswijk werden meer baby's geboren dan verwacht.

## Lansingerland

De bevolkingssamenstelling wijzigt geleidelijk. Het is bijna niet merkbaar, maar door zowel de historie van de afgelopen 17 jaar en de toekomstige 13 jaar weer te geven in een grafiek (zie volgende bladzijde), vallen de verschillen snel op.

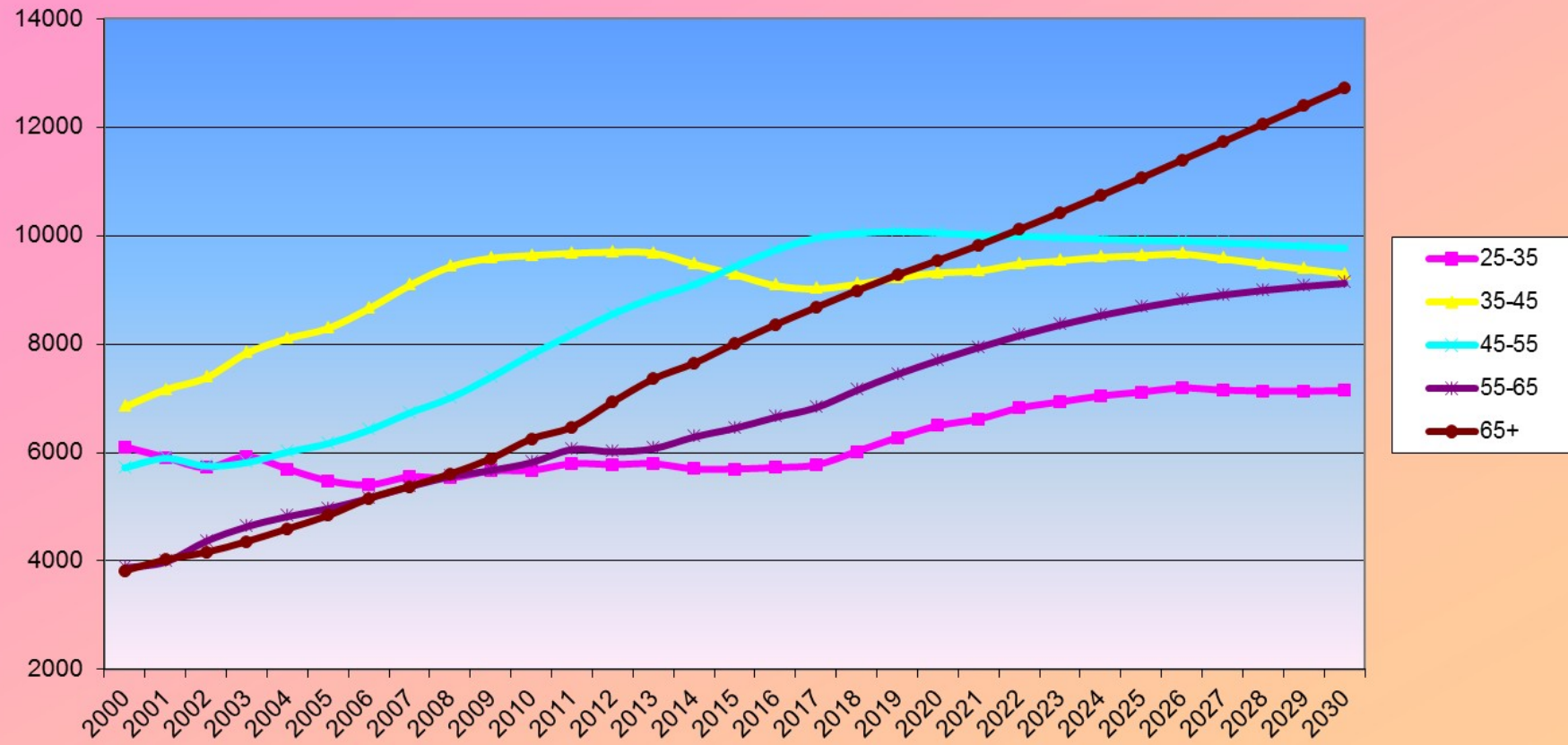
Het aantal inwoners in de **leeftijd 35-55 jaar** is de afgelopen jaren sterk gegroeid, maar **stabiliseert nu**.

Het aantal 65 plussers heeft een constante stijging laten zien die ook de komende jaren onverminderd doorzet. Over dertien jaar zijn er **50% meer 65 plussers dan nu**. Ook de leeftijdsgroep daar vlak onder zal de komende jaren blijven groeien.

De groep van **25 tot 35 jaar** is in het verleden redelijk constant van omvang geweest maar **zal gaan groeien**. De reden is de absolute omvang van het aantal jong-volwassenen, waarvan een groot deel in de eigen gemeente blijft wonen.



## Inwoners Lansingerland



Overgenomen uit: Bevolkingsprognose Lansingerland 2017-2030 (T17.03240)



de Bibliotheek   
Oostland

Inleveren

de Bibliotheek Oostland  
Servicepunt

de Bibliotheek Oostland  
Openingstijden

speel-0-theek  
DE VIEGER

# Gebouw De Snip

---

## Beschrijving

De Snip is een voormalig bankgebouw dat verbouwd is voor maatschappelijk gebruik. Sinds 2007 hebben meerdere maatschappelijke organisaties er onderdak gevonden. De grootste gebruikers zijn: Bibliotheek Oostland, de Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk (verder: OVMB of Museum), het Servicepunt van de gemeente en Humanitas. Gemeente Lansingerland is eigenaar van het gebouw. Het beheer van het gebouw wordt uitgevoerd door Optisport.

## Huidige bestemmingen

### Gemengd (zie toelichting hiernaast)

Daarnaast zijn er twee dubbelbestemmingen:

**Waarde - Archeologie 2.** Vanwege behoud van (potentieel) aanwezige archeologische waarde.

**Waterstaat - Waterkering.** Vanwege een vaart die onder het gebouw door loopt.

Zie voor detailinformatie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. persoonlijke dienstverlening;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. uitsluitend op de verdiepingen: wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water.

#### 5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'wonen' zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor wonen;
- b. 'maatschappelijk' zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
- c. 'horeca' zijn de gronden tevens bestemd voor horeca categorie 1 en 2;
- d. 'cultuur en ontspanning' zijn de gronden tevens bestemd voor cultuur- en ontspanningsdoeleinden;
- e. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een kinderdagverblijf;
- f. 'zorginstelling' zijn de gronden tevens bestemd voor een zorginstelling in de vorm van een zorghotel met maximaal 14 kamers.

## Technische gegevens

Bouwjaar	1983
Laatste renovatie/verbouwing	2006/2007
Energielabel	G
Energieindex	2.48

## Oppervlaktes

BVO totaal:	1275 m2
NVO - verhuurbare ruimte:	
Kelder	135 m2
BG	645 m2
1 <sup>e</sup> Verdieping	150 m2
NVO totaal:	930 m2

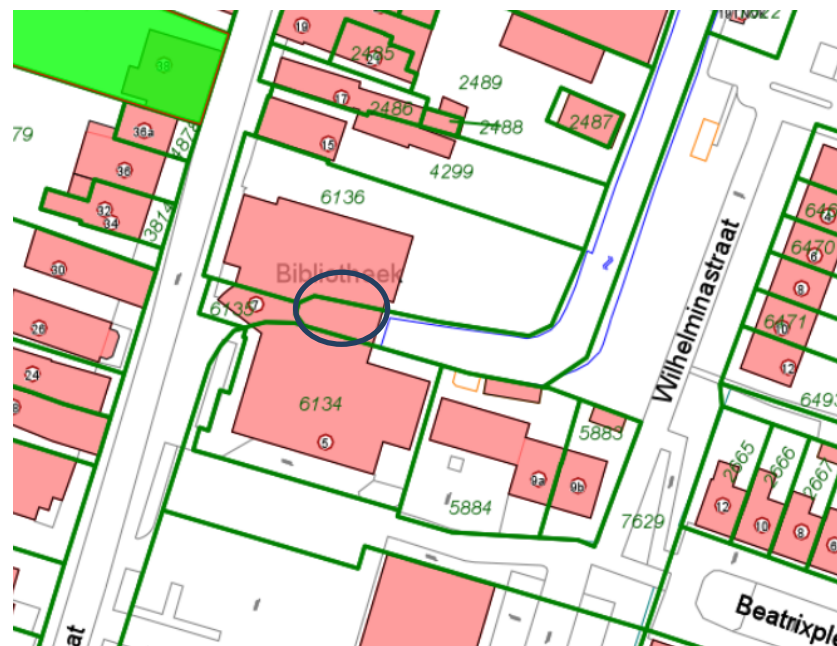
Het grote verschil tussen BVO en NVO vindt zijn oorzaak in een aantal ruimtes die niet als verhuurbare ruimte aangemerkt zijn, zoals: technische ruimte, kamer beheerder, hal, serre en enkele bergingen.

## Kavel

De Snip staat op een drietal percelen die eigendom zijn van gemeente Lansingerland:

Perceel	Oppervlakte in m2
6134	705
6135	73
6136	980
<b>Totaal</b>	<b>1758</b>

Een deel van het gebouw staat op een vierde perceel. Dit perceel met nummer 6084 is eigendom van het Hoogheemraadschap. Ongeveer 60 m2 hiervan is bebouwd - in onderstaande plattegrond aangegeven met een blauwe cirkel. Er dient uitgezocht te worden welke afspraken hieraan ten grondslag liggen en welke verplichtingen er wederzijds zijn.



## Financiële gegevens in de huidige situatie (incl. bibliotheek)

<b>Pand De Snip</b>	<b>sep-15</b>	<b>sep-17</b>
<b>Kosten</b>		
Afschrijving	€ 89.949	€ 78.279
Rente	€ 88.990	€ 31.350
Exploitatiekosten	€ 55.324	€ 31.000
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 18.142	€ 19.000
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625	€ 15.000
<b>Opbrengsten - verhuur</b>	€ 74.212	€ 91.367
<b>Exploitatiesaldo</b>	<b>€ -192.818</b>	<b>€ -83.262</b>
<b>Boekwaarde (2014/2017/2018)</b>	€ 2.542.573	€ 2.508.025
<b>WOZ-waarde (2014/2016/</b>	€ 1.322.000	€ 883.000

De gegevens van september 2015 zijn overgenomen uit het rapport 'maatschappelijk vastgoed, ontwikkelingen naar de toekomst', 22 september 2015 T15.12095

De gegevens van september 2017 zijn samengesteld op basis van informatie van beheerder Optisport en de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Financiën.



## Omzet in 2016

Klant	Bedrag
Bibliotheek	€ 57.066
Servicepunt gemeente*	€ 8.938
Museum	€ 17.565
Humanitas	€ 5.415
Reanimatie 3B-hoek	€ 1.041
Overige gebruikers	€ 1.342
<b>Totale inkomsten</b>	<b>€ 91.367</b>

## Operationele kosten in 2016

Post	Bedrag
Energie*	€ 20.754
Onderhoud	€ 3.016
Algemeen	€ 7.230
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 31.000</b>

\*) Het backupsysteem van gemeentelijke ICT is eveneens ondergebracht in De Snip. Dat beïnvloedt de hoogte van de post Energie.

# Huidige gebruikers

---

De volgende gebruikers blijven achter in het pand:

- OVMB (Museum)
- Servicepunt gemeente
- Humanitas
- Reanimatie 3B-hoek

Incidentele gebruikers zijn in deze verkenning buiten beschouwing gelaten. De bibliotheek organiseert in samenwerking met andere organisaties activiteiten. Onduidelijk is of al deze activiteiten meegaan naar de nieuwe locatie. Daarom is ook dit buiten beschouwing gelaten.

Een belangrijke faciliteit in het gebouw is de backupserver van de ICT-afdeling van de gemeente. Ook deze blijft achter na het vertrek van de bibliotheek.

## **OVMB**

De OVMB is erg blij met de manier waarop ze nu gehuisvest zijn. Meeliften met de openingstijden van de bibliotheek, een ruime centrale hal, voldoende eigen ruimte en een grote opslagruimte waar ook de andere historische verenigingen van Lansingerland gebruik van maken. De vereniging is een interne projectgroep gestart die nadenkt over de toekomst na het vertrek van de bibliotheek. Middels een brief met een tweetal notities heeft OVMB ideeën van twee van haar leden over de toekomst kenbaar gemaakt.

Zorgpunt voor de korte termijn is dat niet meer ‘meegelift’ kan worden op de openingstijden van de bibliotheek. Zo is de expositieruimte van het museum regelmatig onbemand open - als de bibliotheek ook open is. Dit maakt het lastig om het



bezoekers goed te schatten. Het aantal getelde bezoekers ligt tussen 500 en 750 per jaar, met ongetelde bezoekers komt het aantal naar schatting op ruim 1.000 bezoekers uit. 'Klappers' zijn de dagen dat het museum de hele dag geopend is, zoals bij de opening van een nieuwe tentoonstelling, Koningsdag, braderie en najaarsmarkt.

### **Servicepunt gemeente Lansingerland**

Het Servicepunt voorziet in behoefte. Positionering in het gebouw hangt samen met het gebruik van de oude dagkuis van de bank, noodzakelijk vanwege het type werkzaamheden en de documenten die uitgegeven worden.

Aandachtspunt voor de korte termijn: als het servicepunt van de gemeente open is buiten bibliotheektijden, dan wordt extra bewaking ingezet.

Het servicepunt maakt voor haar diensten gebruik van de directe (glasvezel)verbinding met het gemeentehuis (zie ook onder serverruimte).

### **Humanitas**

Humanitas heeft een kantoor op de 1<sup>e</sup> verdieping. Hier zijn enkele flexplekken beschikbaar voor de vijf coördinatoren van de verschillende programma's. Tevens wordt deze ruimte benut voor intervisie bijeenkomsten met een klein aantal mensen. Voor activiteiten en grootschaligere bijeenkomsten wordt andere ruimten op de 1<sup>e</sup> verdieping gehuurd. Sommige van deze activiteiten hebben een vaste (wekelijkse) frequentie, andere zijn incidenteel.

Humanitas maakt met plezier gebruik van het pand. Het feit dat naast de vaste ruimte ook andere ruimtes beschikbaar zijn is een voordeel. Mocht het desondanks nodig zijn om te verkassen dan verwacht het bestuur dat de gemeente helpt met het vinden van een andere plek en de bijbehorende kosten voor haar rekening neemt.

Voor de korte termijn noemt het bestuur beheer en veiligheid als aandachtspunt. Bibliotheekmedewerkers die nu buiten openingstijden aanwezig waren, zullen dat straks niet meer zijn. Een lage bezetting van het gebouw draagt niet bij aan het veiligheidsgevoel.

### **Reanimatie 3B-hoek**

Ongeveer 50 avonden per jaar gebruikt de Reanimatie 3B-hoek een van de zalen op de eerste verdieping voor reanimatietrainingen. Zij wil dat graag blijven doen.

### **Serverruimte gemeente Lansingerland**

De Snip vervult ook een belangrijke onzichtbare functie. Het backupsysteem van de ICT-voorzieningen van de gemeente is ondergebracht in het pand. Deze functie neemt ruimte in het gebouw en kost energie. De kosten hiervoor zijn op dit moment niet expliciet zichtbaar in de exploitatie van het gebouw.

Een mogelijke verhuizing van de serverruimte is ingewikkeld en kostbaar. Dit ligt o.a. in de veiligheidseisen en het feit dat er een directe verbinding moet zijn tussen het gemeentehuis en het backupsysteem. De kosten zijn afhankelijk van de gekozen oplossing tussen de 0,1 en 0,2 miljoen euro.



# Signalen uit de samenleving

---

Met verschillende partijen zijn contacten geweest en gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van hergebruik en mogelijke betrokkenheid daarbij.

## **3B-Wonen:**

Woningcorporatie 3-B wonen ziet geen mogelijkheden in het bestaande gebouw sociale huur te realiseren. Bij herontwikkeling via sloop/nieuwbouw is er wel interesse om te participeren met een component sociale huur.

## **Ontwikkelaars / investeerders / gebruikers:**

Ter oriëntatie heeft de gemeente met enkele partijen gesproken. Woningbouw eventueel in combinatie met zorg en in de plint commerciële en/of maatschappelijk voorzieningen wordt door meerdere partijen als kansrijk gezien. Ook met enkele mogelijke gebruikers is van gedachte gewisseld over mogelijke kansen voor hergebruik. De meeste concrete kansen lijken zich voor te doen op het vlak van wonen al dan niet in combinatie met zorg en kleinschalige maatschappelijke functies.

## **Winkeliersvereniging:**

Uit gesprekken met twee bestuursleden van de winkeliersvereniging komt het volgende beeld naar voren:

- Detailhandel in De Snip is niet logisch. De afstand tot het kernwinkelgebied is te groot.
- Kantoor- of zorgbedrijvigheid die aansluit op de bedrijven die nu in de buurt van de Snip gevestigd ligt meer voor de hand. Eventueel in combinatie met horeca.
- Optie wonen geeft meer inwoners in het centrum. Dat zijn potentiële klanten. Positieve ontwikkeling.

- Museum Lansingerland is een mooie gedachte. Wel grote vraagtekens bij de haalbaarheid.
- Concrete suggestie: Maak er met weinig investeringen een popup-ruimte van voor zelfstandig ondernemers.

## DTNP

DTNP brengt aan de gemeente advies uit over de ontwikkeling van de winkelgebieden in de drie kernen van Lansingerland. Parallel hieraan is gevraagd om te komen met suggesties voor mogelijke invulling van de Snip. DTNP ziet de volgende passende mogelijkheden:

- Zorgfunctie
- Culturele functie
- ZZP Units (bedrijfsverzamelgebouw)

Niet gewenst volgens DTNP vanwege versnippering en minder krachtig en compact centrum:

- Detailhandel
- Horeca\*

\*) Waarmee niet gezegd is dat zelfstandige horeca geen kans van slagen zou hebben. Deze kans wordt ondanks het advies van DTNP wel degelijk positief ingeschat. Horeca kan bijdragen aan de levendigheid op de plek van de Snip en daarmee als toegang tot het dorp. DTNP heeft haar advies benaderd vanuit wat het winkelgebied sec zou versterken en niet vanuit wat een bijdrage levert aan het verlevendigen van het gehele Dorpsstraat van Bleiswijk.

## **Inloopmiddag en beeldvormingsavond gemeenteraad**

Op 24 augustus is een inloopmiddag in Bleiswijk georganiseerd en op 30 augustus een beeldvormingsavond voor de raad. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de gesprekken gevoerd aan de hand van een vijftal scenario's:

### **1. De Proeftuin**

- Tijdelijk gebruik voor lokale experimenten
- Kans om te ontdekken wat draagvlak en draagkracht heeft
- Denk aan: energiewinkel - popup/flexoffice - doordewijks - ...

### **2. Museum Lansingerland**

- Of hergebruik voor andere maatschappelijke functies
- Kans op meer levendigheid in dit deel van de Dorpsstraat
- Denk aan: Museum met een groter verhaal dan Bleiswijk, bv. tuinbouw, droogmakerij - buurthuiskamer - ...

### **3. Uw idee**

- Hier konden deelnemers hun eigen idee kwijt

### **4. Vaart maken**

- Gebouw slopen en de waterloop (vaart) weer zichtbaar maken
- Kans om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren
- Denk aan: ontdempen Catharijnesingel Utrecht en Arnhemse beek weer terug in het centrum

### **5. Te koop**

- Verkopen voor herontwikkeling (herbestemming e/o sloop/nieuwbouw)
- Kans: opbrengst voor gemeente, impuls voor het dorp
- Denk aan: (klus)woningen, nieuwbouw winkels/appartementen, zorgfuncties, kantoor

## Opbrengst

De inloopmiddag is door enkele tientallen mensen bezocht en de beeldvormingsavond door een kleine twintig raadsleden en belangstellenden. Met kaartjes konden deelnemers laten weten welke scenario's ze wel of niet zagen zitten en opmerkingen maken. De detailresultaten zijn te vinden in bijlage 2.

Uit zowel de inloopmiddag als de beeldvormingsavond kwamen twee hoofdlijnen naar voren:

behoud van het gebouw voor maatschappelijk functies (scenario 2) indien nodig in combinatie met tijdelijk en experimenteel gebruik (scenario 1)

OF

verkoop van het gebouw met een duidelijk set aan voorwaarden om richting te geven de herontwikkeling, bijvoorbeeld richting wonen voor een of meer specifieke doelgroepen in combinatie met maatschappelijke functies of kleinschalige horeca.

Scenario 4 'Vaart maken' kon op weinig enthousiasme rekenen. Diverse eigen ideeën werden door de deelnemers ingebracht:

- verhuur van zalen voor speciale gelegenheid (bruiloft begrafenis, etc.)
- multifunctioneel vergadergebouw met o.a. leslokalen -
- mini bazaar met wisselende bestemmingen van artikelen
- horeca of foodplein met boven woningen
- duurzaamheid: repaircafe, marktplaatswinkel
- atelier met exporuimtes
- splitsen van het pand in maatschappelijk deel en deel voor herontwikkeling
- functies gericht op ondersteuning van recreatie
- ombouwen naar kleine en goedkope studio's
- verkopen voor herontwikkeling en benedenverdieping terughuren

Raadsleden benadrukten om de oogst van de bijeenkomst niet verloren te laten gaan en tegelijk dicht bij het amendement te blijven.

# Opties voor hergebruik

---

Op basis van voorgaande zijn drie opties voor hergebruik van De Snip verder in beeld gebracht. Deze ontwikkelrichtingen zijn gebaseerd op de eerder besproken scenario's.

1. Experimenteerruimte (op basis van scenario's 1 en 3)
2. Nieuwe maatschappelijke bestemming (op basis van scenario 2)
3. Verkoop t.b.v. herbestemming of herontwikkeling (op basis van scenario's 3 en 5)

Hieronder worden de opties toegelicht:

## Ad 1. Experimenteerruimte

Met de verhuizing van de bibliotheek ontstaat een nieuwe situatie. De vrijgekomen ruimte in het pand wordt voorlopig benut voor tijdelijke initiatieven en experimenten. Dat betekent dat de huidige gebruikers kunnen blijven zitten en incidentele verhuur geïntensiveerd en gestimuleerd kan worden. Belangrijk in deze fase is dat er duidelijk spelregels zijn over wat wel en niet kan, wat de huur/gebruiksvergoeding is en hoe het beheer georganiseerd is. Een experimenteerbudget kan behulpzaam zijn om van deze fase echt te leren voor de toekomst van het gebouw. Ingrepen in het gebouw worden tot een minimum beperkt. Aangezien er tot nog toe nauwelijks partijen zich hebben gemeld met mogelijke gebruiksopties, moet er een aanjager worden aangesteld om deze optie te doen slagen. Wellicht kan een partij dit voor eigen rekening en risico op zich nemen, maar meer waarschijnlijk is dat de gemeente hierin zal moeten investeren. In deze fase wordt duidelijk wat het draagvlak en draagkracht van de samenleving echt is. Na een af te spreken periode wordt de balans opgemaakt en een vervolgbeslissing genomen.

Referenties: De Huischmeesters en De Winkelmeiden

Benodigde acties bij deze optie:

- Benoemen aanjager/gastheer
- Beheermodel en beheersafspraken voor deze specifieke situatie



- Bepalen experimenteer- en aanjaagbudget en spelregels

## Ad 2. Nieuwe maatschappelijke bestemming

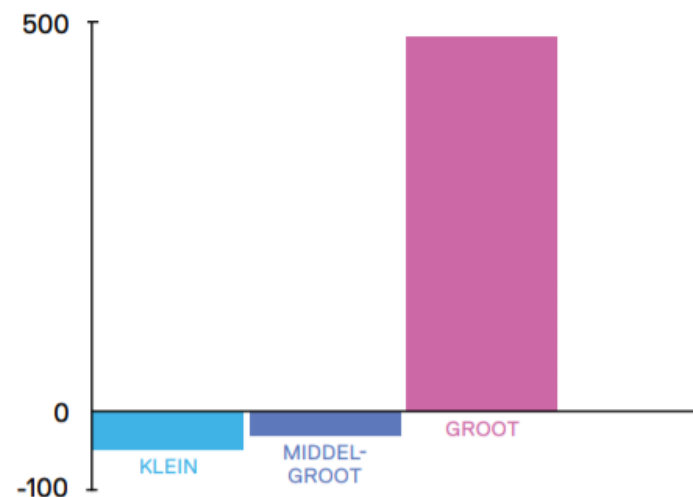
Deze optie is gericht op gebruik van het gebouw als maatschappelijk voorziening. Omdat veel maatschappelijk functies geclusterd worden in 't Web is de behoefte aan ruimte hiervoor in De Snip vrijwel zeker beperkt. Te meer omdat aan de Dorpsstraat een keur aan maatschappelijk voorzieningen en ruimtes beschikbaar is in de vorm van kerken met bijbehorende zalencentra. De meest voor de hand liggende maatschappelijke functie die nog geen eigen plek heeft is een museum voor geheel Lansingerland.

In de Cultuurnota wordt gesproken over Museum Lansingerland. Dit zou het moment en de plek kunnen zijn om dat te gaan realiseren. Het museum krijgt een kern-overstijgende functie met een dragend thema als tuinbouw en/of droogmakerij. De droogmakerij heeft een enorm effect gehad op de ontwikkeling van het gebied en het landschap. Dit wordt niet of nauwelijks actief onder de aandacht gebracht. Ook in het erfgoedbeleid van de provincie lijkt het te ontbreken. Om Museum Lansingerland te realiseren vraagt inzet en betrokkenheid van veel partijen en het werven van fondsen. Met een kwartiermaker zou de haalbaarheid van deze optie verder geconcretiseerd kunnen worden inclusief een verkenning naar de geschiktheid van de locatie voor een dergelijk museum.

Een museum brengt beweging en in veel gevallen moet er geld bij: Uit cijfers van de [Museumvereniging](#) blijkt dat kleine en middelgrote musea gemiddeld een negatief exploitatiesaldo hebben.

Uit cijfers van [EM-Cultuur](#) blijkt dat de meeste musea (43%) in Nederland tussen de 1.000 en 10.000 bezoekers per jaar verwachten. De verwachting is dat het publiek van museum Lansingerland voornamelijk lokaal afkomstig is. Het huidige museum kent een

FIGUUR 7.4: GEMIDDELD EXPLOITATIESALDO VAN KLEINE, MIDDELGROTE EN GROTE MUSEA, 2015 (x 1.000 euro)



bezoekersaantal van circa 1.000 per jaar, met pieken vooral op dagen als braderie, koningsdag etc.

Referenties: Westlands Museum, Purmerends Museum en vele streekmusea, vaak gevestigd in historische gebouwen.

Benodigde acties bij deze optie:

- Benoemen van een kwartiermaker
- Ontwikkelen van een plan en businesscase, met oa:
  - Nader onderzoek naar haalbaarheid en intenties van partijen om tot Museum Lansingerland te komen
  - Nader onderzoek naar geschiktheid van het gebouw en de plaats voor een dergelijk museum

Omdat uitwerking van deze optie tijd zal kosten kan een combinatie met optie 1 overwogen worden.

### **Ad 3. Verkoop tbv herbestemming of herontwikkeling**

Verkoop ten behoeve van herbestemming van het gebouw of herontwikkeling via sloop/nieuwbouw. In deze situatie neemt de gemeente als eigenaar afscheid van het gebouw. Dat betekent niet alleen dat het gebouw van de gemeentelijke begroting verdwijnt. Voor de achterblijvende gebruikers van De Snip worden in samenwerking met hen passende oplossingen gezocht. Bij de verkoop kunnen voorwaarden bedongen worden, zoals het herhuisvesten van de huidige gebruikers, maar ook het inrichten van (een deel van) de plint met niet-woonfuncties, om de levendigheid op die plek te bevorderen.

Referenties: Boekenhuis Amersfoort, Borne schoolt om en Gemeentehuis Heino

Benodigde acties bij deze optie:

- Opstarten en inrichten van de verkoopprocedure
- Bepalen voorwaarden waaronder verkoop kan plaatsvinden, met o.a.:
  - Mogelijkheid van blijven/terugkeren huidige gebruikers met bijbehorende afspraken
  - Mogelijkheid tot terughuur door gemeente van een deel van het gebouw
  - Richting geven aan bestemming/doelgroep, bijvoorbeeld wonen voor starters of wonen in combinatie met zorg.

Omdat uitwerking van deze optie tijd zal kosten kan een combinatie met optie 1 overwogen worden.

# Afwegen van de opties

---

We gaan eerst in op de voorwaarden die de raad heeft gesteld. Vervolgens kijken we naar de input van deskundigen en betrokkenen. Daarna werken we een drietal scenario's verder uit.

## Voorwaarden voor hergebruik

De raad heeft een drietal voorwaarden meegegeven voor het hergebruik van De Snip. Plan en partners:

1. dienen bij te dragen aan een bruisende, bindende en boeiende dorpskern van Bleiswijk
2. beogen een rendabele en gezonde exploitatie
3. in combinatie met de achterblijvende gebruikers

## ad 1. Bruisen, binden en boeien

Met deze termen lijkt de raad expliciet te verwijzen naar de Cultuurnota Lansingerland die als titel draagt: 'Binden - Bruisen - Boeien'. Het is niet eenvoudig om aan de hand van deze termen scenario's en opties te beoordelen. Wat de ene bruisend zal vinden is voor een ander dodelijk saai.

Naar analogie met de Cultuurnota kan het 'Bruisen, binden, boeien'- karakter van het hergebruik van De Snip worden afgemeten aan:

Thema	Indicator
Bruisen	Aantal uren gebruik
Binden	Aantal bezoekers
Boeien	Aantal activiteiten en evenementen

## ad 2. Rendabele en gezonde exploitatie

Met het wegvallen van de bibliotheek als hoofdgebruik van het gebouw vallen ook de bijbehorende inkomsten weg. Dit is ongeveer 2/3 van de huidige omzet. Dat is niet het enige. Sommige achterblijvende gebruikers worden geconfronteerd met extra kosten doordat niet meer 'meegelift' kan worden op de openingstijden van de bibliotheek.

Het grootste probleem zit echter in de boekwaarde. Voor welke ontwikkelrichting ook gekozen wordt, de huidige financiële boekwaarde van het gebouw maakt elke keuze bij voorbaat kansloos. Bij verdere exploitatie hangt de boekwaarde als een molensteen om de nek van het pand en bij een eventuele verkoop zal een fors verlies genomen moet worden.

In onderstaande tabel zijn de verschillende opties voor het gebouw naast elkaar gezet, uitgaande van een *fictieve boekwaarde* van € 800.000 en de bijbehorende kapitaalslasten (rente en afschrijving).

Pand De Snip	sep-15	sep-17	vertrek bibliotheek	boekwaarde aanpassing	optie 1	optie 2	optie 3
<b>Kosten</b>							
Afschrijving	€ 89.949	€ 78.279	€ 75.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	
Rente	€ 88.990	€ 31.350	€ 35.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	
Exploitatiekosten	€ 55.324	€ 31.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 32.000	€ 35.000	
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 18.142	€ 19.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	
Beheer en exploitatie & gemeentelijke inzet	€ 14.625	€ 15.000	€ 15.500	€ 15.500	€ 30.500	€ 15.500	
<b>Opbrengsten - verhuur</b>	€ 74.212	€ 91.367	€ 30.500	€ 30.500	€ 45.500	€ 110.500	nvt
<b>Exploitatiesaldo</b>	€ -192.818	€ -83.262	€ -155.000	€ -80.000	€ -72.000	€ 5.000	nvt
<b>Boekwaarde (2014/2017/</b>	€ 2.542.573	€ 2.508.025	€ 2.429.746	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000
<b>WOZ-waarde (2014/2016/</b>	€ 1.322.000	€ 883.000					
<b>Opbrengst bij verkoop</b>							P.M.

4\*

exclusief mogelijke investeringen op andere beleidsterreinen

### Opmerkingen bij de tabel:

Algemeen: Daadwerkelijke aanpassing van de boekwaarde betekent nu eenmalig een fors verlies nemen. Dit verlies manifesteert zich nu in opeenvolgende begrotingen via een flink negatief exploitatiesaldo en/of een verlies bij verkoop.

#### Optie 1:

- Financiële haalbaarheid van variant 1 is afhankelijk van het succes en zal tijdelijk zijn. Er is rekening mee gehouden dat partijen zeer weinig huur zullen kunnen betalen (€ 15.000,-).
- Verwacht wordt dat om een goede invulling te krijgen hier veel (financiële) inzet voor nodig is. In de tabel is € 15.000,- euro opgenomen om experimenten aan te jagen.

#### Optie 2:

- Het is exploitatiesaldo van € 5.000,- is alleen opgebouwd uit een inschatting van de kosten en opbrengsten van het gebouw. Er is rekening gehouden met een extra huur van € 80.000,- door het museum.
- Realistisch gezien zal de exploitatie van een museum negatief zijn. Het is zeer waarschijnlijk dat een museum voor een groot deel afhankelijk zal zijn van subsidies. Die kosten hiervoor komen dan voor rekening van de gemeente of sponsors.
- De aanloopkosten en uitvoeringskosten voor het museum zijn niet in de tabel meegenomen.

#### Optie 3:

- Hierbij is geen sprake meer van kosten en opbrengsten voor de gemeente. De verkoopopbrengsten en -kosten zijn als een P.M.-post opgenomen.
- Bij verkoop van het gebouw en herontwikkeling kunnen door een kopende partij opbrengst dragende elementen worden toegevoegd om exploitatie van het pand haalbaar te maken. Dit kunnen bijv. woningen zijn of (commerciële) voorzieningen in de plint. Daarmee wordt dit financieel de meest haalbare optie.

### ad 3. Achterblijvende gebruikers

De volgende gebruikers blijven achter in het pand

- OVMB (Museum)
- Servicepunt gemeente
- Humanitas
- Reanimatie 3B-hoek
- Backupserver ICT gemeente

In elk van de opties kunnen deze gebruikers een plek vinden, de vanzelfsprekendheid verschilt echter per scenario.

#### Afwegingsmatrix

In onderstaande matrix worden de 3 opties afgewogen aan de hand van de voorwaarden uit het amendement. Binden, boeien, bruisen zegt iets over het maatschappelijk rendement en de beleidsterreinen cultuur en vitale kernen. Rendabele exploitatie zegt iets over het financieel rendement op het gemeentelijk vastgoed. Ook wordt gekeken hoe de huidige gebruikers er vanaf komen.

Daarnaast is een kolom toegevoegd over de slaagkans van deze optie. Dat heeft te maken met haalbaarheid, draagvlak en doorlooptijd. Het lange termijnperspectief zegt iets over de houdbaarheid van de betreffende optie op lange termijn.

Optie	Beschrijving	Binden, boeien, bruisen	Rendabele exploitatie	Huidige gebruikers	Slaagkans	Lange termijn perspectief
1	Experimenteel gebruik	+/-	-	+	hoog	matig
2	Maatschappelijke functie	+/-	--	++	laag	matig
3	Verkoop t.b.v. herontwikkeling	+/-	+	+	hoog	goed

Het criterium Binden, boeien, bruisen is lastig te toetsen. Voor optie 1 en 3 is het onduidelijk wat er concreet komt, bij optie 2 is het onduidelijk of de bezoekersaantallen van een museum zodanig zijn, dat gesproken kan worden van bruisend en boeiend.

Experimenteel gebruik gaat mogelijk reuring geven. Het is lastig in de schatten hoeveel. Tot nu toe is er slechts een beperkt aantal suggesties gekomen voor alternatief gebruik van de Snip. Voordeel is dat deze optie eenvoudig te proberen is. Ook bij succes zal het pand waarschijnlijk niet tot in lengte van jaren als experimenteerruimte gebruikt worden.

Een maatschappelijk functie kan afhankelijk van wat er komt ook reuring geven. Het sluit aan bij de huidige gebruikers. De exploitatie op gebouwniveau kan positief zijn, maar dat is sterk afhankelijk van welke functies er komen. Voor de instandhouding van de maatschappelijk functies zal gemeentelijk geld nodig zijn. De verwachting dat een museum zonder subsidies draait is niet reëel.

Het effect van verkoop ten behoeve van herontwikkeling hangt sterk af van de richting en voorwaarden die bij verkoop meegegeven worden. Het biedt een kans om in het centrum van Bleiswijk iets te ontwikkelen dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Daarnaast kan in de voorwaarden bij verkoop iets worden opgenomen over het behoud van bijv. de historische vereniging op die plek of het hebben van commerciële of niet commerciële functies in de plint van het gebouw. De financiële consequenties van deze opties zijn nu nog niet exact aan te geven, omdat een eventuele opbrengst afhangt van de voorwaarden die worden meegegeven. Wat wel vaststaat, is dat de structurele gemeentelijke lasten (en risico's) wegvallen op moment van verkoop.





## **Bijlagen**

### **Bijlage 1 - Amendement**

Zie T17.07961

## Bijlage 2 - Resultaten Inloopmiddag en Beeldvormingsavond

Inloopmiddag	Groen	Oranje	Rood	Toelichtingen en opmerkingen op de kaartjes
Scenario 1 De Proeftuin	1			
Scenario 2 Museum Lansingerland	7			Ben voor het situeren van een cultureel centrum. Samenvoegen van de historische verenigingen van de drie dorpen, eventueel horeca erbij - De Snip behouden moet blijven voor maatschappelijke en culturele doelen - Centrum dorps sterft uit. Oudheidkamer en museum centraal in combi met gemeenteloket - Maatschappelijke functie behouden - in ieder geval museum en iets met zorg - maatschappelijke functie moet blijven
Scenario 3 Uw idee	2			Hier moet toch wel wat van te maken zijn wat beleving gaat geven in de Dorpsstraat - verhuur van zalen voor speciale gelegenheid (bruiloft begrafenis, etc) - Multifunctioneel vergadergebouw met oa leslokalen - mini bazaar met wisselende bestemmingen van artikelen - horeca of foodplein met boven woningen - duurzaamheid: repaircafe, marktplaatswinkel - atelier met exporuimtes
Scenario 4 Vaart maken			3	Wordt de Dorpsstraat er werkelijk mooier van? - Nix voor Bleiswijk
Scenario 5 Te koop	6	1		Zorghotel - Zorg - Woningen - Herontwikkeling en sociale functie, deels zorg - niet slopen, verbouwen - woningen/appartementen - verkopen > seniorenwoningen

Toelichting	Aantallen kaartjes	Na een '-' begint een nieuwe opmerking van een ander kaartje
-------------	--------------------	--

Beeldvormingsavond	Groen	Oranje	Rood	Toelichtingen
Scenario 1 De Proeftuin	2			Tijdelijk of naast scenario 2; ik zou dit tijdelijk doen als bv voor scenario 2 meer tijd nodig is. Niet definitief. - Belangrijk voor het dorp - Nodig om goed te onderzoeken waar vraag/behoefte ligt
Scenario 2 Museum Lansingerland	4			Maatschappelijk belangrijk - in cultuurnota staat dat er een breder museum kan komen. Zou ook combi met landbouwexpo kunnen zijn of wisselende exposities/beurzen - zo houden als het is; maatschappelijke en commerciële partijen, goede afwisseling -
Scenario 3 Uw idee	1	1		Second best voor de culturele doelstelling - Verkoop voor herontwikkeling tot appartementen en beneden verdieping invulling met maatschappelijke bruis - Splitsen van het pand in maatschappelijk deel en deel voor herontwikkeling - functie gericht op ondersteuning van recreatie - ombouwen naar kleine en goedkope studio's. - Verkopen voor herontwikkeling en benedenverdieping terughuren
Scenario 4 Vaart maken			3	Lijkt niet haalbaar ... - Dit wordt te omslachtig. Dan had dit zoveel jaar geleden als zo gehouden moet zijn - Dat zou je breder door hele dorpskern moeten trekken voor duidelijk effect; te duur!
Scenario 5 Te koop		2	2	Nog veel vragen en afwegingen - alleen verkopen aan betrouwbare partij en met garantie van maatschappelijke functie; eventueel wonen voor ouderen of jongeren met beperking op de 1e verdieping - er wordt niet duidelijk gemaakt welke partijen wat voor hebben met het pand. - De Snip moet blijven voor culturele doelen

Toelichting	Aantallen kaartjes	Na een '-' begint een nieuwe opmerking van een ander kaartje
-------------	--------------------	--

