

Raadsvoorstel



Datum Raad
26 oktober 2017

Portefeuillehouder
Ankie van Tatenhove

Registratienummer
BR1700114

Onderwerp
Scenario's toekomst de Snip

Gevraagde beslissing

Op basis van het vastgestelde vastgoedbeleid en het amendement “geen visueel essay Snip, maar een realistisch plan voor de Snip” voor de toekomstige invulling van de Snip te kiezen voor de verdere uitwerking van scenario 3 onder voorwaarden (verkoop) uit het rapport ‘Toekomst voor de Snip’.

Samenvatting

Op 1 juni j.l. besloot uw raad over de verkoop van 't Web. Tegelijkertijd deed het college een voorstel over de aanpak van de verdere ontwikkeling van de Snip met het visueel essay als uitgangspunt. Op dit voorstel diende uw raad het volgende amendement in:

Het college doet uiterlijk in de raadsvergadering van 26 oktober 2017 een voorstel aan de raad voor een voldragen, levensvatbaar plan voor de Snip. Voorwaarden hierbij zijn dat:

- *De toekomstige partner(s) bijdragen aan een bruisende, bindende boeiende dorpskern van Bleiswijk;*
- *Deze partner(s) bijdragen aan een zo rendabel en gezond mogelijke exploitatie van het gebouw;*
- *De huidige gebruikers (minus de bibliotheek) en activiteiten in de Snip blijven*

Daarnaast is door uw Raad gevraagd de keuze voor de toekomst van de Snip bij u voor te leggen ter besluitvorming.

Op basis van bovenstaand amendement zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen, waaronder ontwikkelaars, zorgaanbieders, winkeliers, ondernemers en mensen uit het maatschappelijk veld om ideeën te verzamelen van mogelijke kansen voor de Snip. Op basis van deze gesprekken zijn een 4-tal scenario's opgesteld, nl.

1. Ruimte om te experimenteren (bijv. ZZP ruimte, tijdelijke proeftuinen etc)
2. Nieuwe maatschappelijke bestemming met museum en mogelijk nog wat nevenfuncties
3. Verkoop ten behoeve van herontwikkeling en herbestemming
4. Slopen van het gebouw en de watergang “bloot leggen”

Scenario 4 werd door het merendeel van de partijen als niet haalbaar gezien. De overige 3 scenario's zijn langs de “meetlat” van de voorwaarden in het amendement gehouden. Op basis van deze vergelijking stellen wij voor te kiezen voor scenario 3 en dit nader uit te werken.

Financiële consequenties

De huidige boekwaarde voor de Snip is afgerond € 2,5 miljoen. Voor alle scenario's geldt dat deze waarde niet overeenkomt met de werkelijke waarde van het pand. De WOZ waarde van dit pand is € 880.000. Bij nadere realisatie van de plannen zal afhankelijk van het gekozen scenario de boekwaarde afgewaardeerd worden. Het neveneffect hiervan zal zijn dat naast het incidentele verlies de jaarlijkse vaste lasten voor afschrijving en rente meerjarig (veel) lager zullen zijn. De financiële consequenties van de verdere invulling van de Snip kunnen pas definitief worden bepaald na een concrete keuze en verdere uitwerking.

Verdere procedure

Na de keuze van uw raad voor een scenario wordt dit verder uitgewerkt en uitgevoerd. De raad wordt geïnformeerd over de resultaten.

Juridische aspecten

n.v.t.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Diverse partijen zijn rechtstreeks benaderd om hun ideeën te geven over de invulling van de Snip. Daarnaast organiseerden we een inloopmiddag voor iedereen die geïnteresseerd was. Uit deze consultatie trekken we de conclusie dat er een gemengd beeld is van het draagvlak bestaat tot het uitvoeren van scenario's. Er is geen eenduidig voorkeur te destilleren, maar alle scenario's (uitgezonderd scenario 4) kunnen op voldoende positieve reacties rekenen.

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is geen onderwerp geweest in deze afweging. Bij verkoop en herontwikkeling kunnen voorwaarden ten aanzien van duurzaamheid meegegeven worden.

Bijlagen

I17.31924: Rapport 'Toekomst voor de Snip'
Bijlage 1 Amendement A-2017-10 (T17.07961)

Toelichting

Op 1 juni j.l. besloot uw raad over de verkoop van 't Web. Tegelijkertijd deed het college een voorstel over de aanpak van de verdere ontwikkeling van de Snip met het visual essay als basis. Op dit voorstel diende uw raad het volgende amendement in:

Het college doet uiterlijk in de raadsvergadering van 26 oktober 2017 een voorstel aan de raad voor een voldragen, levensvatbaar plan voor de Snip. Voorwaarden hierbij zijn dat:

- *De toekomstige partner(s) bijdragen aan een bruisende, bindende boeiende dorpskern van Bleiswijk;*
- *Deze partner(s) bijdragen aan een zo rendabel en gezond mogelijke exploitatie van het gebouw;*
- *De huidige gebruikers (minus de bibliotheek) en activiteiten in de Snip blijven*

Op basis van dit amendement voerden we gesprekken met diverse partijen, waaronder ontwikkelaars, zorgaanbieders, winkeliers, ondernemers en mensen uit het maatschappelijk veld om ideeën te verzamelen van mogelijke kansen voor de Snip. Op basis van deze gesprekken bedachten we een 4-tal scenario's, nl.

1. Ruimte om te experimenteren (bijv. tot ZFP ruimte, tijdelijke proeftuinen etc.)
2. Nieuwe maatschappelijke bestemming met museum en mogelijk nog wat nevenfuncties
3. Verkoop ten behoeve van herontwikkeling en herbestemming
4. Slopen van het gebouw en de watergang "bloot leggen"

Daarna organiseerden we een inloopmiddag voor alle geïnteresseerden om te inventariseren of er nog meer ideeën waren en te horen welk scenario door de geïnteresseerden als meest gewenst werd gezien. Vervolgens was er op 30 augustus j.l. een beeldvormende avond met de commissie samenleving.

Tijdens de inloopmiddag en de beeldvormende avond is scenario 4 door een grote meerderheid van de aanwezigen als een niet wenselijk scenario beoordeeld. Dit wordt dan ook niet nader beoordeeld. De overige 3 scenario's zijn in de notitie langs de "meetlat" van het amendement gelegd en zijn getoetst op de 3 voorwaarden.

Bindend, bruisend en boeiend:

Het element bindend, bruisend en boeiend is in alle 3 de varianten mogelijk en haalbaar, maar dit kent wel een aantal voorwaarden. Zo komt een ruimte om te experimenteren alleen van de grond wanneer hier een actieve kwartiermaker mee bezig gaat en een goede invulling weet te bereiken. Bij een museum is het afhankelijk van het aantal bezoekers en de bezoekfrequentie hoe bruisend en boeiend dit kan worden. Dat is weer afhankelijk van het programma van het museum. Bij verkoop is van belang als voorwaarde mee te geven dat een herontwikkeling moet bijdragen aan het bindend, bruisend en boeiend zijn.

Financiële vergelijking scenario's:

In het rapport is een financiële vergelijking van de scenario's gemaakt. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat optie 3 de financieel meest gunstige optie lijkt.

Huidige gebruikers:

Het handhaven van de huidige gebruikers is eveneens in alle opties te realiseren. Daarbij moet ook de huisvesting van de serverruimte van de gemeente betrokken worden. Dit kan meegegeven worden als voorwaarde en uitgangspunt in alle scenario's.

Voor een verdere toelichting op de drie scenario's wordt verwezen naar bijgaand rapport.

Beoogd maatschappelijk effect

Een door een breed deel van de samenleving gedragen nieuwe invulling van de Snip in Bleiswijk.

Argumenten

1.1. *Met het voorleggen van alle scenario's wordt de raad breed geïnformeerd over alle mogelijkheden*

In de beeldvormende avond heeft de commissie nadrukkelijk uitgesproken op voorhand nog geen alternatieven te willen uitsluiten. Alle alternatieven zijn opgenomen in het rapport. Uiteindelijk is op basis van alle informatie en gesprekken toegewerkt naar 3 scenario's die het meest haalbaar lijken.

1.2. *Scenario 3 sluit het beste aan op de 3 voorwaarden uit het amendement en geeft daarmee de beste kansen voor nadere uitwerking*

Zie hiervoor de toelichting in het rapport en onder samenvatting.

1.3. *Scenario 3 past het beste in de uitgangspunten van het vastgestelde vastgoedbeleid*

In 2014 heeft de raad het vastgoedbeleid vastgesteld. Een van de uitgangspunten hierin was dat het gemeentelijk vastgoed efficiënt moet worden gebruikt (financieel en qua bezetting) of anders wordt afgestoten. De scenario's 1 en 2 voldoen naar verwachting minder goed aan de doelstelling voor efficiënt gebruik. Bij scenario 3 zullen voorwaarden bij de verkoop worden meegegeven en zullen potentiële kopers moeten aangeven hoe ze het pand gaan in zetten.

Kantttekeningen

1.1. *Het is op dit moment voor alle scenario's niet mogelijk om garanties te geven voor de invulling van de Snip*

Alle scenario's moeten verder uitgewerkt worden. Bij scenario 1 (experimenteerruimte) is het succes afhankelijk van de vraag naar bijzondere en tijdelijke invullingen. In het geval van scenario 2 (nieuwe maatschappelijke bestemming) wordt de haalbaarheid van een museum verder geconcretiseerd, inclusief een verkenning naar de geschiktheid van de locatie, door een kwartiermaker. Voor scenario 3 (verkoop) geldt dat nadere voorwaarden gesteld kunnen worden en zijn ook al concrete ideeën van derden aangegeven in de bijlage.

Raadsbesluit



Datum Raad
26 oktober 2017
Registratienummer
BR1700114

Onderwerp
Scenario's toekomst de Snip

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- *met het vertrek van de bibliotheek er een andere invulling moet komen voor de Snip*
- *de raad een amendement heeft ingediend op het voorstel van het college hiervoor het visual essay als basis te gebruiken*
- *Dit amendement voorwaarden stelt aan een nieuwe invulling van de Snip ten aanzien van:*
 - o *Het bindend, boeiend en bruisend zijn*
 - o *Een zo rendabele en gezond mogelijke exploitatie van het gebouw*
 - o *De huidige gebruikers en huurders van de Snip*
- *Over de invulling een uitgebreide raadpleging is geweest met zowel externe partijen, als de bevolking*

Besluit(en)

Op basis van het vastgestelde vastgoedbeleid en het amendement “geen visual essay Snip, maar een realistisch plan voor de Snip” voor de toekomstige invulling van de Snip te kiezen voor de verdere uitwerking van scenario 3 onder voorwaarden (verkoop) uit het rapport ‘Toekomst voor de Snip’.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering
Van 26 oktober 2017,

de griffier,

drs. Marijke Walhout