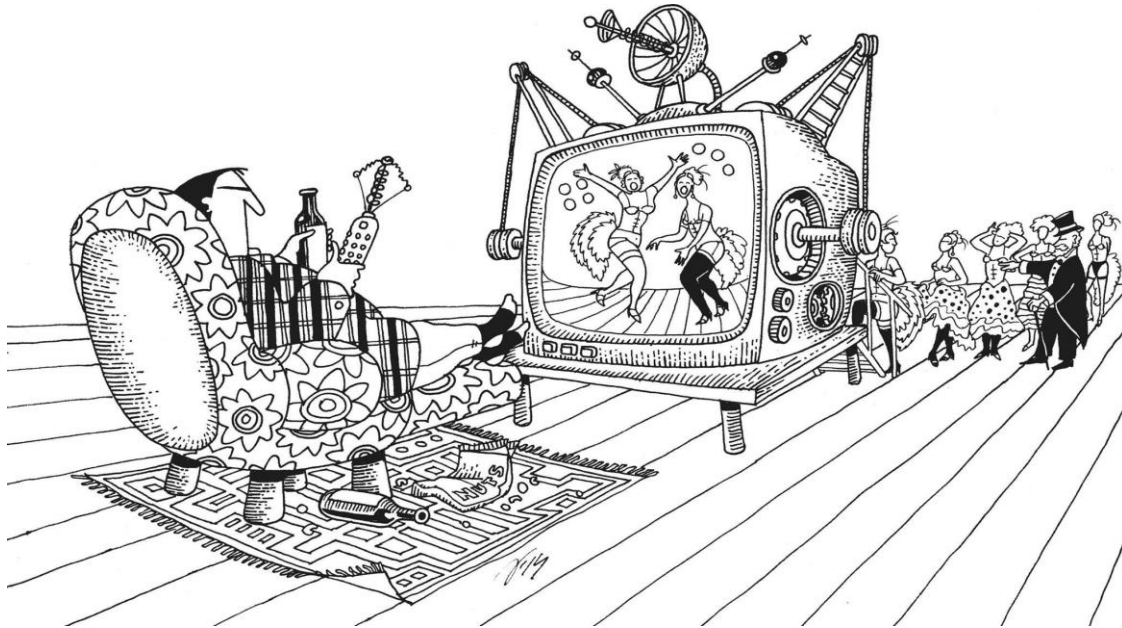


'Blok B', Centrum voor cultuur, kennis en ontmoeting in Berkel en Rodenrijs



Rapport Gemeente Lansingerland

BMC
maart 2019
D. te Winkel
J. Boonekamp
Projectnummer: PO005877

Inhoud

Inhoud	2
Hoofdstuk 1 Aanleiding	4
Hoofdstuk 2 Onderzoeksvraag en verantwoording werkwijze	5
2.1 Onderzoeksvraag	5
2.2 Verantwoording werkwijze	5
Hoofdstuk 3 Samenvatting	7
Hoofdstuk 4 Uitgangspunten en kaders	10
4.1 Gemeentelijke beleidskaders	10
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
4.3 Financiële beleidskaders	14
Hoofdstuk 5 Omgevingsanalyse	16
5.1 Algemene ontwikkelingen en trends	16
5.2 Voorzieningenniveau Lansingerland en grotere regio	19
5.3 Demografische ontwikkelingen binnen Lansingerland	21
5.4 Profielschets inwoners Lansingerland	23
Hoofdstuk 6 Concept 'Blok B'	28
6.1 Inhoudelijk concept 'Blok B'	28
6.2 Juridische en organisatiestructuur 'Blok B'	32
6.3 Faciliteiten 'Blok B'	33
6.4 Exploitatie 'Blok B'	34
Hoofdstuk 7 Programma van eisen	35
7.1 Algemeen	35
7.2 Functioneel	35
7.3 Technisch	36
7.4 Ruimtestaat	36
7.4 Investeringsraming	37
Hoofdstuk 8 Toets haalbaarheid	38
8.1 Op inhoud	38
8.2 Op exploitatie	39
8.3 Op stedenbouwkundige uitgangspunten	40
8.4 Op waardevermeerdering	41
8.5 Ontwikkeling door de gemeente als alternatief	41
8.6 Risicoanalyse	43

Hoofdstuk 9	Aanbevelingen	45
Bijlage 1	Organisaties die in het kader van het onderzoek zijn geconsulteerd	46
Bijlage 2	Onderzoek Rotterdam Festivals naar 'cultuurpubliek' Lansingerland	47
Bijlage 3	Investeringsraming (vertrouwelijk)	48
Bijlage 4	Elementenraming (vertrouwelijk)	49
Bijlage 5	Exploitatieraming (vertrouwelijk)	50

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Een belangrijk speerpunt van het cultuurbeleid van de gemeente Lansingerland is de ontwikkeling van 'cultuurhuizen' in de drie kernen van de gemeente: Bleiswijk, Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs. Met de 'cultuurhuizen' wordt beoogd plekken te creëren waar kunst en cultuur centraal staan, waar een creatief en verrassend aanbod wordt geïnitieerd, waar het verenigingsleven wordt gestimuleerd en waar meerdere partijen met elkaar samenwerken. In Bleiswijk is inmiddels Cultuurhuis 't Web gerealiseerd (2017) en in Bergschenhoek wordt thans de 'Cultuurfabriek' ontwikkeld.

Voor het tot stand komen van een 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs, hierna te noemen 'Blok B' (= werktitel), is nog geen plan uitgewerkt en/of een definitieve locatie aangewezen. Wel zijn er met betrekking tot deze voorziening door de gemeente een aantal kaders en uitgangspunten vastgesteld:

- 'Blok B' fungeert als trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie.
- Het zwaartepunt ligt bij theater en film (podium met 200-250 stoelen).
- Er is sprake van samenwerking met een grote bibliotheekvestiging.
- Er is sprake van multifunctioneel gebruik met ruimte voor commerciële inbreng.
- De ontwikkeling dient bij voorkeur aan de oostkant van het centrum plaats te vinden.

Op basis van een eerste ruimtelijke studie zijn in Berkel en Rodenrijs twee locaties in beeld die in aanmerking komen voor de realisatie van 'Blok B'. Dit zijn de locatie van het voormalige woonzorgcentrum Hergerborch aan de oostzijde van het centrum en de nog te ontwikkelen locatie Berkel Centrum West, Blok 5.

De gemeente wenst een onderzoek te laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs binnen de gestelde kaders, uitgangspunten en ruimtelijke mogelijkheden. Zij heeft BMC de opdracht gegeven dit onderzoek uit te voeren. Deze rapportage is hiervan het eindresultaat.

Hoofdstuk 2 Onderzoeksvraag en verantwoording werkwijze

2.1 Onderzoeksvraag

Gemeente Lansingerland heeft BMC gevraagd te onderzoeken of de realisatie van 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs haalbaar is, uitgaande van de kaders en uitgangspunten zoals vastgelegd in de gemeentelijke cultuurnota 'Bruisen, binden en boeien' (2017) en de gemeentelijke nota 'Cultuurhuizen Lansingerland' (2017) en de twee locaties die daarvoor in beginsel in aanmerking komen.

Meer specifiek heeft de gemeente Lansingerland aan BMC gevraagd om

- A. het draagvlak voor en de wensen ten aanzien van de opzet en de functies van 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs te onderzoeken, onder andere door middel van publieksonderzoek;
- B. de haalbaarheid van 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs te onderzoeken op basis van ten minste de volgende aspecten:
 - a. de inhoudelijke, conceptuele ontwikkeling;
 - b. de organisatorische ontwikkeling (juridisch, beheer, exploitatie);
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling;
 - d. de financiële onderbouwing (realisatie vastgoed, exploitatie);
 - e. de economisch meerwaarde in de omgeving van 'Blok B'.
- C. deels voortvloeiend uit A en B: mogelijke concepten en scenario's te formuleren en uit te werken om te komen tot de realisatie van 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs.

2.2 Verantwoording werkwijze

Wij hebben ons onderzoek als volgt opgebouwd:

- Wij zijn gestart met een informatieronde, waarbij wij de diverse gemeentelijke beleidsstukken en de resultaten van een eerder uitgevoerd onderzoek naar het profiel van de gemeente Lansingerland hebben bestudeerd en daarnaast gesprekken hebben gevoerd met diverse culturele en maatschappelijke organisaties en/of stakeholders, met de gemeentelijke beleidsadviseurs en met de portefeuillehouder. Een overzicht van de organisaties waarmee BMC heeft gesproken is opgenomen in Bijlage 1 van dit rapport. Ten slotte hebben wij in het kader van de informatieronde een omgevingsanalyse uitgevoerd, waarbij wij onder meer hebben gekeken naar het lokale en regionale voorzieningenniveau.

- Met de informatie die wij hebben verzameld, de resultaten van de omgevingsanalyse en de uitkomst van het onderzoek naar de culturele doelgroepen in Lansingerland, dat in opdracht van de gemeente Lansingerland door Rotterdam Festivals min of meer gelijktijdig is uitgevoerd en op 7 december jl. is gepresenteerd, hebben wij samen met de inhoudelijke stakeholders een concept voor 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs uitgewerkt.
- Het concept voor 'Blok B' hebben wij vervolgens vertaald in een eerste 'businesscase', die inzicht geeft in de belangrijkste kosten, baten en risico's van de exploitatie van het 'cultuurhuis'.
- De 'businesscase' hebben wij daarop uitgewerkt in een functioneel, ruimtelijk, technisch en esthetisch 'programma van eisen' op hoofdlijnen.
- In een volgende stap hebben we de 'businesscase' en het 'programma van eisen' getoetst aan beleidsinhoudelijke, stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten en kaders, en daarmee de mate van haalbaarheid beoordeeld. In het kader van het beoordelen van de haalbaarheid hebben wij ook een korte marktconsultatie uitgevoerd.
- Tot slot hebben wij onze rapportage voorzien van een aantal aanbevelingen.

De haalbaarheid van de realisatie van 'Blok B' wordt in deze fase (mede)bepaald op basis van een bandbreedte exploitatie- en investeringsraming. Na het opstellen van een integraal businessplan kunnen deze ramingen in de ontwerpfase (Schets Ontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp) nader worden gepreciseerd en gevalideerd. Met het oog op de onderhandelingen die de gemeente Lansingerland over de ontwikkeling en realisatie van 'Blok B' met marktpartijen nog moet voeren, zijn alle financiële uitwerkingen en onderbouwingen uit het onderzoek opgenomen in een drietal vertrouwelijke bijlagen bij dit rapport.



Hoofdstuk 3 Samenvatting

Gemeente Lansingerland heeft zich ten doel gesteld om in elke kern van de gemeente een 'cultuurhuis' te realiseren. In Bleiswijk is in het najaar van 2017 Cultuurhuis 't Web geopend en in Bergschenhoek wordt thans de Cultuurfabriek ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van een 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs, onder de werktitel 'Blok B', heeft de gemeente een aantal specifieke uitgangspunten en kaders geformuleerd. Dit zijn:

- 'Blok B' fungeert als trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie.
- Het zwaartepunt ligt bij theater en film (podium met 200-250 stoelen).
- Er is sprake van samenwerking met een grote bibliotheekvestiging.
- Er is sprake van multifunctioneel gebruik met ruimte voor commerciële inbreng.
- De ontwikkeling dient bij voorkeur aan de oostkant van het centrum plaats te vinden.

Tevens zijn er door de gemeente Lansingerland twee locaties geopperd die in stedenbouwkundig opzicht mogelijk ruimte bieden aan de ontwikkeling van 'Blok B'. Dit zijn de nog te ontwikkelen locatie Berkel Centrum West, Blok 5, en de locatie van het voormalige woonzorgcentrum Hergerborch aan de oostzijde van het centrum.

Uitgaande van de hiervoor genoemde uitgangspunten en kaders hebben wij onderzocht welk concept van 'Blok B' en welke locatie het beste past bij de samenstelling en wensen van de bevolking van Lansingerland en aanvullend is op het voorzieningenniveau in de grotere regio.

Een recent door Rotterdam Festivals in opdracht van de gemeente Lansingerland uitgevoerd onderzoek heeft aangetoond dat voor maar liefst ruim 70% van de inwoners van de gemeente Lansingerland deelname aan culturele activiteiten vanzelfsprekend is of ten minste een optie. Onder de (potentiële) cultuurliefhebbers in de gemeente zijn veel jonge gezinnen die beschikken over relatief weinig vrije tijd en daardoor met name de behoefte hebben aan een laagdrempelige culturele voorziening met een breed aanbod dicht bij huis. Het culturele voorzieningenniveau in de grotere regio is divers en van hoge kwaliteit, maar de (eigen) voorzieningen in Lansingerland zijn beperkt. In 2016 gaf 47% van de ondervraagden uit een representatief burgerpanel aan geen gebruik te maken van de culturele voorzieningen in Lansingerland vanwege het ontbreken van geschikt aanbod.

Ons onderzoek heeft uitgewezen dat het zeer goed mogelijk is om een concept voor 'Blok B' te ontwikkelen dat past binnen de door de raad vastgestelde kaders en uitgangspunten en aansluit bij de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling van de gemeente Lansingerland en bij de specifieke wensen van de inwoners van Lansingerland die (potentieel) geïnteresseerd zijn in cultuur.

Een dergelijk concept wordt gedragen door vier functies die integraal met elkaar zijn verbonden: *bibliotheek*, *film*, *podium* en *horeca*. Een concept dat hieraan refereert is dat van het Storyhouse in Chester (UK), <https://youtu.be/eOvWJlxgLR0>

Binnen dit concept versterkt Bibliotheek Oostland zich verder, met een focus op de jeugd van Lansingerland ('de beste jeugdbibliotheek van Nederland') en kan er een oplossing worden gevonden voor het aflopen van de huurovereenkomst begin 2022 op de huidige locatie van de bibliotheek aan de Nieuwstraat in Berkel en Rodenrijs.

Een professionele bioscooporganisatie neemt kennis en een netwerk mee voor de ontwikkeling van de filmfunctie binnen 'Blok B' in drie zalen met een capaciteit van respectievelijk 50, 75 en 150 stoelen. De bioscoop is laagdrempelig en voorziet in een meer inhoudelijke filmprogrammering ('een filmhuisaanbod'), in een aanbod van kwaliteitsfilms voor de jeugd, alsmede in een (beperkt) aanbod van meer commerciële films die al wat langer draaien in het circuit van de grotere bioscopen (Pathé, Kinepolis). Tevens ligt de kans voor om vanuit de bioscoop-functie samen met de onderwijsinstellingen in Lansingerland activiteiten op het gebied van filmeducatie te ontwikkelen. Samenwerking met het landelijk opererende EYE (filmeducatieplatform/hub) kan de aantrekkingskracht van 'Blok B' op de jongere doelgroepen nog verder versterken.

De podiumfunctie wordt gefaciliteerd in een multifunctionele zaal (vlakke vloer) met 200 stoelen op een uitschuifbare tribune en biedt ruimte aan amateur-kunstbeoefening, kleinschalige professionele podiumkunstitvoeringen en activiteiten in het kader van jongerencultuur (optredens, talentenjachten/open podium, sessies en workshops). De multifunctionele zaal biedt ook mogelijkheden voor filmvertoning (3^e doek) en voor het organiseren van congressen, seminars en/of 'commerciële' evenementen.

Voor de exploitatie van de horecafunctie wordt samenwerking gezocht met een horecaondernemer wiens visie en werkwijze goed aansluiten bij het inhoudelijk concept van 'Blok B'. Mogelijk kan deze ondernemer ook een rol spelen bij de exploitatie van de multifunctionele zaal.

Alle functies binnen 'Blok B' worden gedeeld. De bibliotheek fungeert als foyer voor de bioscoopzalen en de multifunctionele zaal, de bibliotheek is onderdeel van de horeca, de horeca is er voor het geheel et cetera.

Daarmee wordt optimaal gebruikgemaakt van de beschikbare capaciteit en presenteert 'Blok B' zich voor de bezoeker als een eenduidig en herkenbaar concept.

De ontwikkelopgave en het eigendom van het vastgoed komen in beginsel bij een private partij te liggen. Een marktconsultatie heeft aangetoond dat er ten minste één lokale partij bereid is om hierover de onderhandelingen te starten. Bibliotheek Oostland en de gemeente Lansingerland huren binnen deze constructie delen van het gebouw voor respectievelijk de bibliotheekfunctie, de filmfunctie en de podiumfunctie. Voor de culturele exploitatie kan desgewenst een stichting worden opgericht, die een subsidierelatie aangaat met de gemeente. De exploitatie wordt zo ingericht dat er optimale transparantie is met betrekking tot de bestemming van publieke middelen.

Realisatie van 'Blok B' is naar de mening van BMC alleen haalbaar binnen de ontwikkeling Berkel Centrum West (Blok 5). Hier kan snel aansluiting worden gevonden bij de reeds in gang gezette uitbreiding van het centrumgebied. Ook kan 'Blok B' zich op deze locatie uitstekend positioneren als 'culturele landmark' en zijn de logistieke vraagstukken (onder andere parkeren en laden en lossen) relatief gemakkelijk op te lossen. De locatie 'Hergerborch' is zowel fysiek als functioneel niet geschikt voor de vestiging van het concept van 'Blok B'. Het concept van 'Blok B' past niet binnen de reeds bestaande ontwikkelopgaven voor deze locatie (uitbreiding parkeercapaciteit, verbeteren verkeersafwikkeling, realisatie sociale woningbouw). Daarnaast maakt deze locatie functioneel gezien geen deel uit van het winkelgebied in Berkel en Rodenrijs (haltermodel west-oost).

Naast het feit dat 'Blok B' op de locatie Berkel Centrum West zich kan presenteren als een 'culturele landmark' met een divers en aantrekkelijk programma voor alle inwoners van Lansingerland, zal dit initiatief ook een belangrijke bijdrage leveren aan andere beleidsdoelen. 'Blok B' gaat straks zorgen voor levendigheid en veiligheid in Berkel Centrum West en geeft daarmee een belangrijke kwaliteitsimpuls aan het (nieuwe) centrum. De inwoners van Lansingerland zullen minder vaak uitwijken naar de culturele voorzieningen in de grotere regio. Daardoor wordt er meer besteed in de eigen gemeente, niet alleen binnen 'Blok B', maar ook bij de winkeliers en horeca in het omliggende gebied. Als laagdrempelige voorziening biedt 'Blok B' straks ook ruimte en faciliteiten aan tal van maatschappelijke initiatieven (denk onder andere aan het verenigingsleven, de zorg, het onderwijs), waardoor 'Blok B' de sociale cohesie binnen Lansingerland versterkt. In algemene zin kan worden gesteld dat 'Blok B' een belangrijke bijdrage levert aan de woonaantrekkelijkheid van Lansingerland.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten en kaders

Voor de ontwikkeling van 'Blok B' geldt een aantal uitgangspunten en kaders. Wij werken deze achtereenvolgens uit in *gemeentelijke beleidskaders*, *stedenbouwkundige uitgangspunten* en in *financiële beleidskaders*.

4.1 Gemeentelijke beleidskaders

De (langetermijn)ambities van de gemeente Lansingerland zijn vastgelegd in de 'Toekomstvisie *Lansingerland, Op weg naar 2040*'. Dit document is opgesteld in 2009. Met betrekking tot de doelstellingen wordt ten aanzien van cultuurbeleid onder meer genoemd dat Lansingerland beschikt over een op 'jong' en 'oud' gericht lokaal cultuuraanbod en dat er voldoende faciliteiten zijn voor culturele activiteiten op semiprofessioneel en amateurniveau. In de 'Toekomstvisie' wordt gewezen op het belang van 'community centers' [BMC: vergelijk 'cultuurhuizen']. Het Annie M.G. Schmidt Park is de aangewezen plek voor (culturele) manifestaties en evenementen. Bij het bepalen van de schaalgrootte van de culturele faciliteiten in Lansingerland wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met het voorzieningenniveau in de grotere regio (Rotterdam, Delft, Den Haag, Zoetermeer, Gouda)

Het cultuurbeleid van de gemeente Lansingerland in algemene zin is het meest recent vastgelegd in de *nota 'Bruisen – binden – boeien'* (maart 2017) en vastgesteld door de raad. In deze nota wordt uitdrukkelijk de verbinding gelegd tussen 'cultuur' en het 'sociaal domein'. De gemeente onderschrijft het belang van 'cultuureducatie' voor de gemeenschap van Lansingerland. Tevens onderschrijft de gemeente in relatie tot het cultuurbeleid de eigen identiteit van de drie 'kernen' Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, en Bleiswijk. In de nota staan drie thema's centraal:

- Lansingerland bruist: cultuureducatie en -participatie
- Lansingerland bindt: erfgoed en kunst in de buitenruimte
- Lansingerland boeit: identiteit en branding

De drie thema's worden uitgewerkt in programmalijnen. Realisatie van 'cultuurhuizen' in de drie kernen van Lansingerland is een expliciet onderdeel van de programmalijn die inhoud moet geven aan het thema 'Lansingerland bruist'.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot de ontwikkeling van cultuurhuizen wordt nader uitgewerkt in de *nota 'Bruisen – binden – boeien, cultuurhuizen in Lansingerland'* (in de raad behandeld op 1 juni 2017). In deze nota wordt een 'cultuurhuis' omschreven als 'een plek waar het maken van kunst en cultuur centraal staat, als een *huiskamer* van het dorp waar kunst, cultuur en horeca elkaar ontmoeten en versterken, met als resultaat een creatief en verrassend aanbod op het gebied van kunst en cultuur in Lansingerland.'

De gemeente wenst in elke kern een cultuurhuis te ontwikkelen dat aansluit bij de mogelijkheden voor samenwerking in die kern. De gemeente spreekt van een 'cultuurhuis' als er minimaal drie verenigingen op het gebied van cultuur, educatie en/of recreatie samenwerken in één gebouw. De gemeente ziet haar rol in de ontwikkeling van de 'cultuurhuizen' vooral als een 'regisserende', 'enthousiasmerende' en 'faciliterende'.

De gemeente formuleert het profiel van het (beoogde) 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs als: 'trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie met veel ruimte voor commerciële inbreng'. Er is sprake van een aantrekkende werking voor heel Lansingerland door een aansprekende programmering, waar landelijk bekende artiesten welkom zijn. Het cultuurhuis fungeert als springplank en/of tussenstation van jong talent in samenwerking met scholen. Het aanbod van het cultuurhuis is toegankelijk voor alle inwoners.

De voorkeur gaat uit naar een ontwikkeling van een 'cultuurhuis' aan de oostkant, zodat deze voorziening ook een aantrekkende werking heeft op Bergschenhoek en Bleiswijk. Het zwaartepunt ligt bij theater en film. Samenwerking met het cultuurhuis Bergschenhoek is gewenst. In Bergschenhoek ligt het zwaartepunt juist bij het maken van kunst en cultuur. Benodigde faciliteiten zijn: aansprekende horeca, verbinding met lokale ondernemers, bibliotheek A-vestiging, filmdoek, groter podium met capaciteit 200-250, multifunctioneel gebruik, voldoende parkeercapaciteit.

De realisatie van een 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs en het ontwikkelen van 'chillplekken' voor jongeren vormen een onderdeel van het *Collegeprogramma 2018-2022 'Lansingerland doet 't'*.

Het '*Beleidsplan Sociaal Domein 2018-2022*' legt impliciet en expliciet een verbinding met het domein 'kunst en cultuur'. Drie beleidsaccenten zijn daarbij in relatie tot de 'cultuurhuizen' met name van belang, te weten:

1. Elk kind een kans (accent 1)
2. Pubers in de spotlights (accent 4)
3. Lansingerland houdt eenzaam aan boord (accent 5)

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de gemeente Lansingerland is eerder een eerste verkenning gedaan naar mogelijke locaties voor de ontwikkeling van 'Blok B' in Berkel en Rodenrijs. Hieruit zijn twee locaties naar voren gekomen die voor nader onderzoek in aanmerking komen.

A. Berkel Centrum West

In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelcombinatie ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de uitbreiding van het westelijk deel van het centrumgebied van Berkel en Rodenrijs. Het plangebied wordt begrensd door de Gemeentewerf, Röntgenstraat, Achterom en Westerwater. De visieontwikkeling is ingegeven door de ambitie van de gemeente om de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs te vergroten en daarmee haar zelfstandige en aanvullende positie binnen de regio te versterken. Ook wordt beoogd het hoger gelegen oostelijke en historische centrum beter te verbinden met het westelijk lager gelegen deel van het centrum. Om dit te bereiken wenst de gemeente het bestaande centrumgebied ter plaatse van het plangebied uit te breiden met een gedifferentieerd programma, bestaande uit wonen, retail, leisure, culturele voorzieningen en bijbehorende parkeervoorzieningen.

In de uitwerking van de visie is aan de zuidzijde van het nieuw te creëren Waterplein (= uitloop van de Berkelse plas in een beschutte waterbrink tot aan de Westersingel ter plekke van het huidige Westerplein) een alzijdig woongebouw geprojecteerd met op de begane grond commerciële ruimten. Deze locatie ('Blok 5') leent zich tevens voor de vestiging van een culturele of leisurefunctie, zoals een filmhuis of een kleinschalig theater. In de noordoosthoek van het Waterplein en aansluitend op een nieuw te realiseren Winkelplein is nu een horecafunctie geprojecteerd (met terras aan het water). Ter plekke wordt onderscheid gemaakt tussen private parkeervoorzieningen voor de bewoners en openbare parkeervoorzieningen voor bezoekers en overige gebruikers. Parkeren vindt plaats in meerdere gebouwde parkeervoorzieningen en op maaiveld. Direct grenzend aan Blok 5 zijn circa 155 openbare parkeerplaatsen in de visie opgenomen.

In het bestemmingsplan kent 'Blok 5' een maximale bouwhoogte van 14 meter en maximaal 4 bouwlagen. Er is sprake van 100% bebouwingspercentage van het beschikbare bouwvlak. Het gaat om totaal circa 2.000 m² bruto vloeroppervlak. Er wordt voorzien in een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied.

Bron: Stedenbouwkundige visie Berkel Centrum West (rphs strategie + ontwikkeling in samenwerking met Waaijer Projectrealisatie en ABB Bouwgroep, juni 2017)



B. Hergerborch

Woningbouwvereniging 3B Wonen heeft verzocht sociale woningen te mogen realiseren op de locatie 'Hergerborgh' (het voormalige woonzorgcentrum aan de oostzijde van het centrum). Het college heeft begin 2015 besloten om onder nader vast te stellen voorwaarden mee te werken aan de herontwikkeling van deze locatie. 3B Wonen is gevraagd in de periode tot aan de daadwerkelijke ontwikkeling huisvesting te bieden aan verblijfsgerechtigden. In die hoedanigheid fungeert het gebouw op dit moment.

In het kader van het mobiliteitsplan (vastgesteld op 31 maart 2016) is door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Berkel Centrum Oost en dit te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie Hergerborch. Het college zet in op een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost. Een en ander betekent niet alleen een structurele oplossing van de verkeersknelpunten op deze locatie, maar vraagt ook om een voorzieningenniveau (wonen, winkels, cultuur) dat past bij het toekomstige inwonertal. Tevens streeft het college naar een goed evenwicht tussen de ontwikkelingen aan de west- en oostzijde van het centrum met het oog op de positionering van het winkelcentrum (zie ook visieontwikkeling Berkel Centrum West).

Om te voorkomen dat met het uitvoeren van het plan van 3B Wonen sec een onomkeerbare situatie ontstaat, die geen recht doet aan de gewenste integrale aanpak, is besloten om het plan van 3B Wonen tijdelijk 'on hold' te zetten en eerst te onderzoeken wat er nodig en/of mogelijk is om te komen tot een toekomstbestendig Berkel Centrum Oost.

Hiertoe is een bestuursopdracht geformuleerd. Dit betekent ten aanzien van een mogelijke ontwikkeling van een 'cultuurhuis' op deze locatie dat er een 'programma van eisen' dient te worden opgesteld en dat er financiële middelen moeten worden gereserveerd om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken.



4.3 Financiële beleidskaders

De subsidie van Bibliotheek Oostland is met het vaststellen van de Bibliotheeknota in 2017 bijgesteld. De subsidie loopt in de komende jaren tot 2022 stapsgewijs op van € 620.580,- in 2017 naar € 924.000,- in 2021. Deze toename van het budget is primair bedoeld voor de uitvoering van activiteiten in het kader van de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen. Daarin is een component opgenomen voor huurlasten. Zo wordt op dit moment ongeveer € 100.000,- aan huisvestingslasten (huur- en beheerlasten) toegerekend aan de huidige vestiging in Berkel en Rodenrijs. Een eventuele stijging van huurlasten kan niet worden onttrokken aan de hogere subsidie, die gericht is op het op peil brengen van het inhoudelijke aanbod van het bibliotheekwerk.

In de begroting van de gemeente Lansingerland is per jaar € 100.000,- structureel voor culturele programmering beschikbaar (naast vaste subsidies voor onder meer Bibliotheek Oostland, cultuureducatie en cultuurparticipatie).

In de gemeentelijke cultuurnota 'Bruisen – binden – boeien' (maart 2017) is een vergelijking gemaakt tussen de uitgaven voor cultuur (inclusief bibliotheekwerk en educatie) per inwoner van Lansingerland ten opzichte van vergelijkbare gemeenten:

<i>gemeente</i>	<i>inwonertal</i>	<i>totaal uitgaven</i>	<i>uitgaven per inwoner</i>
Lansingerland	60.000	€ 750.000,-	€ 12,50
Pijnacker-Nootdorp	52.000	€ 1.501.000,-	€ 28,87
Capelle aan den IJssel	66.000	€ 3.155.000,-	€ 47,80
Gouda	71.000	€ 6.593.000,-	€ 92,86
Rijswijk	50.000	€ 5.271.000,-	€ 105,42



Hoofdstuk 5 Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk schetsen wij een beeld van de omgeving waarin 'Blok B' wordt ontwikkeld. Het gaat dan om:

- algemene ontwikkelingen en trends die van belang zijn in het werkveld van 'Blok B', bijvoorbeeld veranderingen in gedrag publiek, rol overheden, economische ontwikkelingen, sectorale ontwikkelingen et cetera;
- het voorzieningenniveau in Lansingerland en de grotere regio;
- demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Lansingerland;
- een 'culturele profielschets' van de inwoners van Lansingerland.

5.1 Algemene ontwikkelingen en trends

De volgende algemene ontwikkelingen en trends vormen in meer of mindere mate de context voor het concept van 'Blok B'.

Digitalisering van de samenleving

Met de verregaande digitalisering van de samenleving is kennis en vermaak voor iedereen thuis beschikbaar. Een en ander betekent dat het aanbod van kunst en cultuur ook op andere, vaak meer individuele wijze kan worden beleefd. De digitalisering biedt mogelijkheden om content op verschillende manieren aan te bieden. Ook heeft de digitalisering grote invloed op de communicatie met publiek en non-publiek. Door de individualisering, die samenhangt met de zich steeds verder uitbreidende digitale wereld, groeit tegelijkertijd (weer) de behoefte aan echte ontmoeting, aan verbinding, aan persoonlijk contact, aan zingeving en gemeenschapszin.

Meer concurrentie

De vrijetijdsmarkt kent veel concurrentie. Nederlanders hebben het druk en er is maar weinig tijd voor uitgaan. Uit SCP-onderzoek blijkt dat Nederlanders per week gemiddeld over 45 uur vrije tijd beschikken. Mediagebruik (vooral: televisiekijken) is met 19 uur per week (= 40% van de vrije tijd) de meest gekozen vrijetijdsbesteding. Sociale contacten staan met 9 uur per week op de tweede plaats, het beoefenen van hobby's met 6 uur op de derde. Per week zijn Nederlanders verder ruim 3,5 uur voor hun vrije tijd onderweg. Dat is meer dan er overblijft voor uitgaan, waarvoor uiteindelijk slechts een kleine 3 uur per week resteert. Daarbij kan de consument in een beperkte vrije tijd kiezen uit een steeds groter wordend aanbod van culturele en vrijetijdsactiviteiten.

Veranderende politieke opvattingen over rol overheid

Niet alleen vanwege de veranderende economische omstandigheden, maar ook door gewijzigde politieke opvattingen over de inzet van publieke middelen voor culturele en cultureel-maatschappelijke activiteiten is subsidie geen vanzelfsprekendheid meer.

Deze situatie dwingt tot een herbezinning op de rol van de overheid in het culturele en cultureel-maatschappelijke veld, en vraagt tegelijkertijd om meer 'ondernemerschap' aan de kant van de culturele en cultureel-maatschappelijke instellingen.

Belang cultuureducatie

In een tijd waarin de individualisering nog verder toeneemt, de verschillen tussen arm en rijk weer groter worden, de polarisatie in de samenleving sterker wordt, culturen en opvattingen meer tegenover elkaar komen te staan en materiële consumptie domineert, wordt het grote belang van cultuureducatie, met name binnen het primaire onderwijs, maar ook binnen het voortgezet onderwijs, algemeen erkend. Cultuureducatie is een belangrijk instrument voor persoonlijke ontwikkeling en voor het creëren van sociale cohesie. Deze erkenning vertaalt zich ook in het feit dat cultuureducatie op dit moment een belangrijk speerpunt is in het beleid van de rijksoverheid. Door middel van stimuleringsregelingen als 'Cultuureducatie met Kwaliteit' en 'Muziekimpuls' geeft de landelijke overheid hier vorm aan.

Cultuureducatie (en amateurkunst-beoefening) worden mede vanwege hun laagdrempelige karakter steeds vaker ingezet om ook andere beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, met name daar waar het gaat om het bevorderen van participatie, welzijn, sociale cohesie, veiligheid en gezondheid, bijvoorbeeld op wijkniveau.



Dit leidt tot meer decentralisatie van culturele activiteiten en tot nieuwe samenwerkingsverbanden tussen culturele instellingen, het onderwijs, welzijns- en bewonersorganisaties en zorgaanbieders.

In de gemeentelijke cultuurnota '*Bruisen – binden – boeien*' (maart 2017) is 'cultuureducatie' geborgd als een belangrijke bouwsteen van het cultuurbeleid in Lansingerland

Van aanbodgerichte programmering naar vraaggerichte activiteiten

De opvatting over de betekenis van een culturele of cultureel-maatschappelijke voorziening voor de lokale gemeenschap verandert. Het klassieke vraaggerichte aanbod maakt steeds meer plaats voor activiteiten die specifiek gericht zijn op de lokale gemeenschap of waarin de lokale gemeenschap actief participeert.

Theaters ontwikkelen zich met name in de middelgrote steden tot 'gemeenschapshuizen van de 21^e eeuw'. Opvallend is dat de instellingen die deze omslag hebben bewerkstelligd het doorgaans ook financieel beter doen dan de theaters die voornamelijk blijven vasthouden aan de ouderwetse manier van programmeren.

Meer samenwerking binnen de lokale culturele infrastructuur

Er wordt meer samengewerkt binnen de lokale culturele en cultureel-maatschappelijke infrastructuur. De volgende ontwikkelingen zijn zichtbaar.

- In samenhang met clustering van accommodaties: bundeling van organisaties. Soms in de vorm van samenwerkingsverbanden waarin backofficetaken gezamenlijk worden uitgevoerd, bijvoorbeeld ten aanzien van gebouw- en/of collectiebeheer, inkoop, systeembeheer en administratieve taken; soms ook verdergaand.
- Onder de druk van bezuinigingen zijn veel culturele organisaties gedwongen minder afhankelijk te worden van subsidies en meer draagvlak te zoeken bij het bedrijfsleven (sponsoring) en de bevolking (hogere particuliere bijdragen, meer vrijwilligerswerk). Er is sprake van stijgende marketingbudgetten in de strijd om de gunst van het publiek.
- Flexibilisering van de organisatie. Veel organisaties proberen toe te groeien naar een kleine(re) kern van vaste professionals, met daaromheen een flexibele schil van freelancers, vrijwilligers en samenwerkingspartners. Flexibele netwerkorganisaties lijken de toekomst te hebben.
- Nieuwe samenwerkingsvormen op het snijvlak van publiek en privaat. Steeds vaker zien we commerciële organisaties de exploitatie van cultuuraccommodaties overnemen, waarbij de overheid zich beperkt tot het formuleren van een culturele opdracht en daarvoor een budget meegeeft. Tussenvormen zijn er ook: commerciële organisaties die de exploitatie van een cultuurgebouw verzorgen, waarbij een culturele instelling met subsidie van de overheid de programmering verzorgt.

Veranderende rol van de vrijwilliger

In de periode 2012-2016 gaf bijna de helft van de bevolking van 15 jaar en ouder aan zich minstens één keer per jaar als vrijwilliger in te zetten voor een organisatie of vereniging. Wel zijn er sterke verschillen tussen de bevolkingsgroepen in het aandeel vrijwilligers. Hoe hoger de opleiding, hoe meer vrijwilligers. Daarnaast speelt leeftijd een belangrijke rol bij het doen van vrijwilligerswerk. De groep van middelbare leeftijd is oververtegenwoordigd binnen het vrijwilligerswerk, terwijl 75-plussers het minst vaak vrijwilliger zijn. Ten slotte: op het platteland zijn meer mensen in de weer om zich onverplicht en onbetaald in te zetten binnen organisaties dan in de steden.

Als belangrijke trends en ontwikkelingen in het vrijwilligerswerk signaleren we nog:

- Het vrijwilligerswerk professionaliseert: er worden steeds meer eisen gesteld aan zowel de organisaties als de vrijwilligers. Dit betekent dat er meer aandacht komt voor het geven van cursussen en trainingen, dat er gekeken wordt naar startkwalificaties en dat vrijwilligers in voldoende mate gemotiveerd moeten zijn.
- Bijgevolg krijgen vrijwilligers meer verantwoordelijkheid en zorgen ze deels voor 'zelfsturing'.
- Er ontstaat een nieuw type vrijwilliger. De diversiteit in organisaties waarin vrijwilligers actief zijn neemt toe. Daarmee ontstaan er steeds meer verschillende vormen van vrijwillige inzet en nieuwe manieren van communiceren. Vrijwilligers willen er ook iets voor zichzelf aan overhouden, bijvoorbeeld het opdoen van werkervaring, het verwerven van kennis en vaardigheden en het opbouwen van een netwerk.
- Toenemende flexibilisering: steeds meer mensen geven de voorkeur aan kortdurend, concreet en afgebakend vrijwilligerswerk. Er is sprake van een verschuiving naar vrijwillige inzet van korte duur of voor eenmalige evenementen of projecten.
- Digitale technologie wordt ook binnen het vrijwilligerswerk steeds belangrijker. Denk bijvoorbeeld aan werving, nieuws- en informatieverstrekking, interne communicatie, scholing.

Voorbeelden van organisaties die proactief en innovatief zijn op het gebied van vrijwilligerswerk zijn onder meer het Zeeuws Museum en poppodium De Spot in Middelburg.

5.2 Voorzieningenniveau Lansingerland en grotere regio

In deze paragraaf schetsen wij in het kort het reeds bestaande voorzieningenniveau in de gemeente Lansingerland en de grotere regio.

<i>gemeente</i>	<i>voorzieningen</i>	<i>afstand tot Berkel en Rodenrijs in km</i>
Lansingerland, Bleiswijk	Bibliotheek, Theater 't Web	8
Lansingerland, Bergschenhoek	Bibliotheek, Cultuurfabriek	3
Pijnacker-Nootdorp	Theater CulturA (in ontwikkeling)	9
Delft	Theater De Veste, Pathé Delft, Filmhuis Lumen, o.j.v. de Koornbeurs, OPEN	11

Den Haag	Zuiderstrandtheater (tijdelijk), Koninklijke Schouwburg, poppodium Paard, Theater aan het Spui, AFAS Circustheater, Theater Diligentia, Pathé Buitenhof, Pathé Spuimarkt, Filmhuis Den Haag. Het Koorenhuis	26
Zoetermeer	Stadstheater, poppodium Boerderij, Kinopolis, Cameo Filmhuis, CKC	14
Rijswijk	Rijswijkse Schouwburg, Filmhuis Lumen	17
Rotterdam	Rotterdamse Schouwburg, Doelen, Luxor, LantarenVenster, Cinerama, Kino, poppodium Worm, Rotown, KCR, Pathé Schouwburgplein, Pathé De Kuip, SKVR	10
Schiedam	Theater aan de Schie, Wenneker Cinema, Eurocoop, Kade40	13
Gouda	Goudse Schouwburg, poppodium So What!, Cinema Gouda, Filmhuis Gouda, Garensponnerij, Chocoladefabriek	25

NB Musea hebben wij hier in relatie tot de onderzoeksvraag van de gemeente Lansingerland buiten beschouwing gelaten. Deze lijst is vanzelfsprekend niet compleet.

Specifiek voor Berkel en Rodenrijs geldt dat er sprake is van een bloeiend cultureel verenigingsleven met onder andere muziek- en toneelverenigingen, zoals muziekvereniging Helicon, het Berkels Blokfluit Ensemble, popkoor de LanSingers, toneelvereniging Verenigde Berkelse Spel, Tijd voor een Verhaal en het Residentie Revue Gezelschap. Tevens zijn er voor cultuureducatie diverse organisaties die in een breed aanbod voorzien, zoals Theater Vlammen, Jeugdtheater Hofplein, Jay's Place (muziek- en dansschool), het Muziekpand, Muziekschool Treurniet en VDM muziekstudio.

Theater 't Web in Rijswijk is een burgerinitiatief dat ontstaan is in 2015. 't Web presenteert tweewekelijks een programma met film, kleinschalige theatervoorstellingen (cabaret, verteltheater) en literaire activiteiten (in samenwerking met Bibliotheek Oostland). Theater 't Web werkt uitsluitend met vrijwilligers.

Alle organisaties waarmee BMC heeft gesproken geven aan behoefte te hebben aan een presentatie-, concert- en/of theaterlocatie in Berkel en Rodenrijs. Theatergroepen uit de andere kernen van Lansingerland geven aan ook behoefte te hebben aan een goed geoutilleerde speelplek en repetitieruimten waar ook opslag voorhanden is, vanwege het feit dat het huidige voorzieningenniveau in de gemeente (lees: dicht bij huis) beperkt is.

Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente Lansingerland is gelegen in een (grotere) regio met een zeer diverse en hoogwaardige culturele infrastructuur

5.3 Demografische ontwikkelingen binnen Lansingerland

Het totale aantal inwoners van de gemeente Lansingerland bedroeg op 1 januari 2018: 61.151. Het totaal is als volgt verdeeld over de drie kernen.

<i>kern</i>	<i>aantal inwoners</i>
Bergschenhoek	18.476
Berkel en Rodenrijs	30.666
Bleiswijk	12.009
<i>totaal</i>	<i>61.155</i>

De huidige bevolkingsopbouw van de gemeente Lansingerland en de te verwachten ontwikkelingen hieromtrent laten het volgende beeld zien:

	<i>2018</i>	<i>2025</i>	<i>2030</i>
<i>leeftijdscategorie</i>			
0-5	4.130	4.400	4.200
5-10	4.654	4.700	4.500
10-15	4.465	4.700	4.600
15-20	4.129	4.400	4.500

20-25	2.753	3.200	3.400
25-30	2.522	3.100	3.300
30-35	3.378	4.200	3.900
35-40	4.295	5.000	4.600
40-45	4.637	5.100	5.000
45-50	5.383	5.000	5.000
50-55	4.764	4.900	4.900
55-60	3.903	4.600	4.700
60-65	3.099	4.000	4.300
65-70	2.839	3.300	3.800
70-75	2.461	2.700	3.100
75-80	1.656	2.200	2.500
80-85	1.136	1.500	1.800
85-90	686	900	1.000
90-95	213	300	400
95+	52	100	100
<i>totaal</i>	<i>61.155</i>	<i>68.500</i>	<i>69.500</i>

Specifiek is nog op te merken dat:

- het aantal inwoners in de leeftijd 35-55 jaar in de afgelopen jaren in Lansingerland sterk is gegroeid, maar zich nu stabiliseert;
- het aantal 65-plussers in de afgelopen jaren een constante stijging heeft laten zien; deze stijging zet de komende jaren door ('vergrijzing');
- de omvang van de groep van 25-35 jaar tot op heden redelijk constant is gebleven, maar zal groeien.

Het aandeel inwoners van Lansingerland met een migratieachtergrond bedraagt circa 16,5%. Ruim 7% hiervan heeft een westerse migratieachtergrond en ruim 9% een niet-westerse migratieachtergrond.

Het gemiddelde inkomen per inwoner per jaar in de gemeente Lansingerland ligt met € 28.200,- aanzienlijk hoger dan het gemiddelde inkomen in de provincie Zuid-Holland. Lansingerland staat op de inkomensranglijst op de 10^e plaats van de 59 gemeenten in Zuid-Holland (bandbreedte gemiddeld inkomen is € 21.900,- - € 43.100,-).

De gemiddelde WOZ-woningwaarde bedroeg op 1 januari 2017 in de gemeente Lansingerland € 273.000,- tegen landelijk € 216.000,-.

Algemeen kan worden gesteld dat Lansingerland een gemeente is met een groot aandeel kinderen en jongeren onder het totaal van de bevolking. Dat geldt ook voor het aandeel 'jonge gezinnen'. Het is de op één na 'jongste' gemeente van Nederland. Dit beeld zal de komende jaren niet veranderen. Verder is Lansingerland een relatief welvarende gemeente.

5.4 Profielschets inwoners Lansingerland

De identiteit van Lansingerland

Bureau De Staalmeesters heeft eind 2015 in opdracht van de gemeente Lansingerland onderzoek gedaan naar de 'identiteit' van Lansingerland. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vastgelegd in 'Lang leve Lansingerland – Over Laveren, Leven en Liefde in Lansingerland' (december 2015). Het onderzoek biedt het volgende beeld:

In Lansingerland wordt met ambitie en energie gewerkt. Maar tegelijkertijd wordt feeling gehouden met de wortels van het bestaan van de gemeente: de drie afzonderlijke dorpen met elk hun eigen identiteit. Eigenheid, onafhankelijkheid en gemeenschapsgevoel zijn van oudsher belangrijke waarden. Er is een gedeeld belang. Dit is een belangrijke bron voor de (verdere) vormgeving van de fusie. Er wordt samengewerkt of zelfs samengevoegd, maar met erkenning van de eigenheid van de drie dorpen. Door de verschillende kwaliteiten van de drie dorpen te laten bestaan ontstaat er een sterkere identiteit van het geheel. Lansingerland biedt zowel 'rust' als 'stadslucht'. Inwoners werken met elkaar aan 'het goede leven'. Vanwege de kwaliteit en service van de voorzieningen is het comfortabel wonen in Lansingerland. In Lansingerland gaat de betrokkenheid van de inwoners bij hun woonplek verder dan hun eigen huis. Je wordt herkend op straat en niemand is te beroerd om de handen uit de mouwen te steken als de burenhulp nodig hebben.

De inwoners van Lansingerland zijn wars van 'stadse fratsen', maar kijken wel verder dan hun neus lang is. Vernieuwing past bij Lansingerland, zolang er maar een duidelijk en eerlijk verhaal over naar buiten komt. Men waardeert de nabijheid van de stad. Tegelijkertijd koestert men de betrokkenheid en de dorpskleinschaligheid van de eigen, directe woonomgeving. Lansingerland is zuinig op wat mensen bindt aan hun woon- en werkplek. Daarmee kan Lansingerland zich onderscheiden en aantrekkelijk blijven voor oude én voor nieuwe inwoners.

De mening van de inwoners van Lansingerland over kunst en cultuur

Door I & O Research is eind 2016 in opdracht van de gemeente Lansingerland onderzoek gedaan naar hoe de inwoners van de gemeente aankijken tegen kunst en cultuur en/of hoe zij hierin actief of passief participeren. Het onderzoek is uitgevoerd door middel van raadpleging van het burgerpanel (1.411 leden). Daarnaast hebben alle niet-leden van het burgerpanel kunnen reageren via een link op de gemeentelijke website.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn.

- De bibliotheek wordt in Lansingerland het meest bezocht (58%). Daarna volgen musea of exposities en culturele festivals en evenementen (30%).
- De inwoners van Lansingerland zijn het meest tevreden over het aanbod van de bibliotheek. Ruim een derde van de inwoners bezoekt de bibliotheek meerdere keren per week. De diensten van de bibliotheek zijn goed bekend bij de bevolking van Lansingerland.
- De inwoners van Lansingerland maken vaker gebruik van de culturele voorzieningen in omliggende gemeenten dan die van de gemeente Lansingerland. Dit geldt vooral voor musea en exposities (65%) en voor bioscopen en/of filmhuizen (58%).
- Het ontbreken van een geschikt aanbod is de meestgenoemde reden om geen gebruik te maken van het aanbod van de culturele voorzieningen (47%).
- Circa 35% van de inwoners van Lansingerland is tevreden over het huidige aanbod.
- Circa 20% van de bevolking is ontevreden over de varia in het aanbod. Circa 35% van de bevolking is noch tevreden, noch ontevreden.
- Het overgrote deel van de inwoners van Lansingerland vindt het belangrijk dat kinderen in aanraking komen met cultuur.
- 30% van de inwoners van Lansingerland participeert actief in culturele activiteiten.

Onderzoek Rotterdam Festivals: culturele doelgroepen Lansingerland

Vrijwel gelijktijdig met de start van de studie naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van 'Blok B' heeft Rotterdam Festivals in opdracht van de gemeente Lansingerland onderzoek gedaan naar de omvang van het 'cultuurpubliek' in Lansingerland ('Lansingerland in kaart').

Ter ondersteuning van de Rotterdamse culturele instellingen heeft Rotterdam Festivals in 2005 een model voor de verschillende doelgroepen in de stad opgesteld. Met dit model werden culturele instellingen in staat gesteld om hun bestaande publiek beter te bedienen en in contact te komen met potentieel publiek.



Hoewel iedere Nederlander uniek is - zo ook iedere inwoner van Lansingerland - is de bevolking van Lansingerland op basis van de voornoemde onderzoeksmethode ingedeeld in acht groepen. Per groep is vastgesteld of de mensen die in deze groep zitten cultureel actief zijn en zo ja: hoe actief ze zijn, waar ze naartoe gaan en hoe zij zich over het culturele aanbod laten informeren. Per groep is aangegeven hoeveel mensen er in die groep zitten en waar ze wonen.

Omdat het toekomstige 'Blok B' straks onmogelijk alle inwoners van Lansingerland met (latente) belangstelling voor het activiteitenaanbod individueel kan aanspreken, kunnen door middel van het 'segmentatiemodel' specifieke groepen binnen de samenleving van Lansingerland worden benaderd met een aanbod dat inspeelt op hun culturele voorkeuren. Daarmee kan 'vraaggericht aanbod' worden georganiseerd en geprogrammeerd.

Zoals we hierboven al constateerden is iedereen uniek. Segmentatie houdt daar tot op zekere hoogte rekening mee en helpt om doelgroepen efficiënter aan te spreken.

Hoe dan?

Per huishouden zijn demografische en socio-economische gegevens (opleiding, inkomen, woonsituatie, gezinssamenstelling) en informatie over leefstijl (denkbeelden, gedrag, vrijetijdsbesteding) opgeslagen. Op basis van hun postcodes worden bezoekers van Rotterdamse culturele instellingen verdeeld over de 50 typen waarin Mosaic de Nederlandse huishoudens opdeelt. Vervolgens worden deze typen op basis van hun deelname aan het Rotterdamse culturele leven samengevoegd (geclusterd) tot acht Rotterdamse doelgroepen voor kunst en cultuur. Dit zijn:

- Stadse Alleseters
- Elitaire Cultuurminnaars
- Klassieke Kunstliefhebbers
- Actieve Families
- Randstedelijke Gemakzoekers
- Digitale Kijkers
- Stedelijke Toekomstbouwers
- Wijkgerichte Vrijetijdgenieters

Voor de eerste drie doelgroepen geldt dat zij deze cultuurbeleving en/of cultuurdeelname 'als vanzelfsprekend' beschouwen. Actieve Families en Randstedelijke Gemakzoekers beschouwen cultuurbeleving en/of cultuurdeelname 'als een optie'. Voor de laatste drie genoemde doelgroepen is cultuur 'ongebruikelijk'.

Wat opvalt is dat er in Lansingerland relatief veel Actieve Families en Randstedelijke Gemakzoekers wonen (beiden oververtegenwoordigd ten opzichte van de verdeling in Nederland en procentueel gezien de grootste groepen, waarbij het aantal Actieve Families 120% meer voorkomt dan gemiddeld in Nederland).

Daarna volgen de Elitaire Cultuurminnaars en de Klassieke Kunstliefhebbers, ook beiden meer in Lansingerland te vinden dan gemiddeld in Nederland. Samen vormen deze groepen meer dan 70%(!) van de inwoners van Lansingerland.

Conclusie

De belangrijkste uitkomst van dit onderzoek is dat voor meer dan 70%(!) van de inwoners van Lansingerland deelname aan culturele activiteiten vanzelfsprekend en/of een serieuze optie is. Een belangrijk deel van het (potentiële) cultuurpubliek in Lansingerland bestaat uit jonge gezinnen met kinderen die over relatief weinig vrije tijd beschikken en dus behoefte hebben aan goede voorzieningen dicht bij huis.

De resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd door Rotterdam Festivals zijn opgenomen in Bijlage 2 bij deze rapportage.

Hoofdstuk 6 Concept 'Blok B'

6.1 Inhoudelijk concept 'Blok B'

Vier samenhangende functies, één gezamenlijke visie

Een bibliotheekfunctie, een filmfunctie, een podiumfunctie en een horecafunctie zijn de 'bouwstenen' van 'Blok B'. Er is sprake van een eenduidig, integraal concept, dat wil zeggen dat de activiteiten vanuit één gezamenlijke visie op het programma-aanbod en de bedrijfsvoering worden ontwikkeld en gepresenteerd. 'Blok B' is uitdrukkelijk geen bedrijfsverzamelgebouw. Belangrijke elementen van de gezamenlijke visie zijn:

- 'Blok B' richt zich primair op de lokale gemeenschap van Lansingerland.
- Het aanbod van producten en/of diensten is vraaggestuurd.
- 'Blok B' presenteert zich als één (onderscheidend) merk.
- Het activiteitenaanbod omvat de gehele creatieve keten: leren, produceren, presenteren en interesseren.
- In 'Blok B' staan cultuur, kennisoverdracht en ontmoeting centraal.
- 'Blok B' kent geen 'ongedeelde' functies.
- 'Blok B' is aantrekkelijk voor jonge inwoners van Lansingerland.
- Inwoners van Lansingerland participeren actief in de activiteiten van 'Blok B' (bijvoorbeeld als vrijwilliger); er is uitdrukkelijk sprake van 'eigenaarschap' bij de lokale gemeenschap.
- De horeca is integraal onderdeel van het concept en wordt professioneel geëxploiteerd.
- De activiteiten van 'Blok B' zijn aanvullend op het reeds bestaande voorzieningenniveau in Lansingerland en omstreken.
- 'Blok B' is een 'culturele landmark' voor het centrum van Berkel en Rodenrijs (niet alleen in stedenbouwkundig opzicht).
- 'Blok B' functioneert als een 'huiskamer' voor Lansingerland en voor Berkel en Rodenrijs in het bijzonder: laagdrempelige inloop met activiteiten over de gehele dag verspreid, een gebouw met een eenduidig 'smoel', maar wel met diverse sferen die in elkaar overlopen. Een referentiebeeld is dat van het 'Storyhouse' in Chester (UK), een internationaal aansprekend en innovatief concept dat een bibliotheek, een theater en een bioscoop omvat.
- 'Blok B' is in beginsel 12/7 geopend voor publiek en/of in gebruik voor activiteiten.
- De ontwikkeling van 'Blok B' sluit aan bij de toekomstvisie van de gemeente Lansingerland.

Drie partijen dragen het concept

Er zijn drie partijen die het concept van 'Blok B' dragen en uitvoeren: *Bibliotheek Oostland*, een professionele bioscooporganisatie en een horecaonderneming.

De inbreng van Bibliotheek Oostland, waarvan de huurovereenkomst op de huidige locatie begin 2022 afloopt, bestaat in de eerste plaats uit de bij wet vastgelegde taken: het ter beschikking stellen van kennis en informatie, het bieden van mogelijkheden tot ontwikkeling en educatie, het bevorderen van lezen en het laten kennis maken met literatuur, het organiseren van ontmoeting en debat, en het laten kennismaken met kunst en cultuur.

Binnen deze kaders zal de focus van het 'bibliotheekwerk' binnen 'Blok B' met name op de jeugd liggen. Bibliotheek Oostland heeft de ambitie om in Berkel en Rodenrijs 'de beste jeugdbibliotheek van Nederland' te vestigen. Een en ander betekent dat met de bibliotheekfunctie in 'Blok B' een plek wordt gecreëerd waar jeugd en jongeren graag verblijven en die voorziet in een collectie, programmering en sfeer die aansluiten bij de behoefte van deze doelgroep(en). Onderscheidend is dat jeugd en jongeren de ruimte krijgen om over de collectie en de programmering mee te denken en/of daaraan actief een bijdrage te leveren. Jeugd en jongeren kunnen in de vernieuwde bibliotheek ook terecht voor vragen en hulp, bijvoorbeeld in de vorm van huiswerkbegeleiding.

Naast een collectie en programmering die gericht is op jeugd en jongeren zal Bibliotheek Oostland verbinding leggen tussen het eigen bibliotheekwerk en de film- en podiumfunctie door middel van thematische programma's. Bibliotheek Oostland heeft reeds een sterke positie binnen Lansingerland. De bibliotheek neemt niet alleen het bestaande publiek mee naar 'Blok B', maar kan door nieuwe activiteiten en de combinatie met de andere functies ook nieuw publiek voor zich winnen. De uitstraling en functionaliteit van de bibliotheek zal ten opzichte van de huidige locatie verbeteren.



De bibliotheek Oostland is een warm pleitbezorger van het concept van het Storyhouse Chester (UK). Het Storyhouse is een inspirerende plek voor zowel volwassenen als kinderen om geweldige verhalen en ideeën te bewaren, te maken en te delen. De bibliotheek baant zich een weg door het hele gebouw, met boekenplanken in het horecagedeelte, in de theaterzaal en in de studio's.

Het filmpje in de volgende link geeft een goede impressie van de bibliotheekfunctie binnen het Storyhouse: <https://youtu.be/RISXsLKx-uk>



Een professionele bioscooporganisatie neemt kennis en een netwerk mee voor de ontwikkeling van een filmfunctie binnen 'Blok B'. De filmfunctie is laagdrempelig en voorziet in een meer inhoudelijke filmprogrammering (een 'filmhuisaanbod'), in een aanbod van kwaliteitsfilms voor de jeugd, alsmede in een (beperkt) aanbod van meer commerciële films die al wat langer draaien in het circuit van de grotere bioscopen (Pathé, Kinopolis).

Tevens ligt de kans voor om vanuit de bioscoopfunctie samen met de onderwijsinstellingen in Lansingerland activiteiten op het gebied van filmeducatie te ontwikkelen. Daarbij kan aansluiting worden gezocht met het landelijk opererende EYE (filmeducatieplatform/hub). Een filmfunctie in deze vorm sluit aan bij het profiel van een substantieel deel van de bevolking: (potentieel) geïnteresseerd in cultuur, met behoefte aan een toegankelijk en bereikbaar aanbod vanwege beperkte vrije tijd, maar wel met kwaliteit. Zie hiervoor de resultaten van het door Rotterdam Festivals uitgevoerde onderzoek naar de culturele doelgroepen in Lansingerland.

De podiumfunctie is primair bedoeld voor amateurkunstbeoefening en jongeren-cultuur. Het biedt mogelijkheden voor uitvoeringen van verenigingen, scholen en organisaties op het gebied van cultuureducatie (en repetities die daaraan voorafgaan), en voor workshops en optredens van bandjes, sessies, talentenjachten et cetera. Stapsgewijs kan dan ook een programma van kleinschalig professioneel podiumkunstenaanbod worden gerealiseerd, met name op het gebied van muziek.

Voor de professionele programmering op het gebied van muziek en theater kan een programmeur worden aangetrokken of een programmeringsteam worden samengesteld. Mogelijk is er een combinatie te maken met de professionele bioscooporganisatie. Bij een dergelijke organisatie kan dan ook de filmeducatie worden geborgd. Het programma wordt zo veel mogelijk ontwikkeld in samenhang met het aanbod in Bleiswijk, Bergschenhoek en Pijnacker.

De participatie van verenigingen en jongeren in 'Blok B' zorgt voor (extra) levendigheid en kan eraan bijdragen dat 'Blok B' ook aantrekkelijk is voor inwoners voor wie cultuurparticipatie niet vanzelfsprekend is.



Voor de exploitatie van de horecafunctie wordt de samenwerking met een horecaondernemer met kennis van de lokale markt gezocht. De werkwijze van de horecaondernemer sluit goed aan bij de visie/filosofie van 'Blok B' (zie belang eenduidig, integraal concept). Een bezoek aan de horeca binnen 'Blok B' is ook aantrekkelijk voor inwoners die niet primair geïnteresseerd zijn in de culturele en/of maatschappelijke

activiteiten. De horecafunctie binnen 'Blok B' kan zich nog verder verbinden met de gemeenschap van Lansingerland door 'maatschappelijk ondernemen', onder andere door het aanbieden van stageplaatsen en het aannemen van mensen met een 'afstand tot de arbeids- markt'. De horecaondernemer kan ook een bijdrage leveren aan het totale programma-aanbod van 'Blok B' door activiteiten te organiseren die zich op het snijvlak van 'cultuur' en 'commercie' bevinden (bijvoorbeeld 'dance-events').

Naast de 'culturele functie' heeft 'Blok B' ook uitdrukkelijk potentie voor de zakelijke markt. Denk hierbij aan netwerkbijeenkomsten, congressen, seminars, ontvangsten en andere 'besloten evenementen'.

Activiteiten 'Blok B'

De uitvoering van het concept zoals hiervoor beschreven leidt tot de volgende activiteiten die vanuit 'Blok B' worden geïnitieerd, georganiseerd en/of gepresenteerd:

- activiteiten die bijdragen aan algemene kennis- en/of informatieoverdracht;
- educatieve activiteiten voor alle leeftijden;
- trainingen en cursussen (cultuureducatie, taalontwikkeling, mediawijsheid);
- activiteiten op het gebied van jeugd- en jongerencultuur en talentontwikkeling: popconcerten, talentenjachten, sessies, workshops, gamen;
- activiteiten die gericht zijn op ontmoeting;
- literaire activiteiten;
- filmvoorstellingen;
- debatbijeenkomsten;
- amateuruitvoeringen/voorstellingen;
- (semi)professionele voorstellingen op het gebied van theater en muziek;
- facilitaire ondersteuning van verenigingen en/of maatschappelijke initiatieven en werk- en/of studieplekken;
- 'horeca-activiteiten', te weten congressen, zakelijke bijeenkomsten, commerciële programmering, feesten en partijen (zowel ondersteunend aan de voornoemde activiteiten als zelfstandig).

6.2 Juridische en organisatiestructuur 'Blok B'

Er is bij voorkeur sprake van een eenduidige eigendomsverhouding met betrekking tot het vastgoed. Dit eigendom ligt in beginsel bij een private partij.

Een eenduidig, integraal inhoudelijk concept (zie hiervoor) impliceert ook een zo veel mogelijk eenduidige, integrale aansturing van de culturele exploitatie van 'Blok B'. Mogelijke modellen zijn:

- Een van de partijen die participeren in 'Blok B' wordt integraal verantwoordelijk voor de culturele exploitatie van 'Blok B' (bibliotheek-functie, filmfunctie en podiumfunctie); deze partij treedt ook op als hoofdhuurder voor de culturele en/of maatschappelijke gebruikers van 'Blok B'.
- Voor 'Blok B' wordt een (nieuwe) culturele exploitatiestichting op- en ingericht; deze rechtspersoon maakt met de partijen die in 'Blok B' participeren afspraken over te leveren programma, diensten, producten et cetera; het volledige risico van de culturele exploitatie komt bij deze (nieuwe) rechtspersoon te liggen.
- De partijen die in 'Blok B' participeren blijven verantwoordelijk voor hun eigen exploitatiedeel, maar brengen de gezamenlijke beheertaken onder in een (nieuwe) rechtspersoon (beheerstichting).

NB De ervaring die in de afgelopen jaren is opgedaan met samenwerking en clustering binnen de culturele sector leert dat het oprichten van een nieuwe rechtspersoon voor de culturele exploitatie vaak het meest effectief is. Op deze manier kan ook een eenduidige subsidierelatie tot stand worden gebracht.

Het is aannemelijk dat de horecaexploitatie wordt belegd in een separate rechtspersoon. De horecaexploitatie komt voor rekening en risico van een private onderneming. De relatie tussen deze onderneming en de overige partijen wordt uitgewerkt en vastgelegd in een overeenkomst (SLA, pacht).

Ingeval het vastgoed eigendom is van de gemeente, zal de horecaexploitatie moeten worden aanbesteed.

Centrale coördinatie op en aansturing van het totale programma-aanbod van 'Blok B' is een belangrijke randvoorwaarde. In dat verband is het wenselijk om te onderzoeken of het mogelijk is om één 'programmeur' aan te stellen voor de drie cultuurhuizen in Lansingerland. Naast één of meer 'programmeursfuncties' is er ten minste een 'marketingfunctie' en een 'functie technisch beheer' nodig. We gaan voorsnog uit van in totaal 2 fte. Receptietaken, het open en sluiten van het gebouw, het houden van toezicht tijdens activiteiten, alsmede de administratie kunnen centraal worden belegd binnen 'Blok B'. De horecaexploitant zorgt voor de horeca tijdens culturele activiteiten.

Een groot deel van de taken binnen de culturele en maatschappelijke opdracht van 'Blok B' zal worden uitgevoerd door vrijwilligers. Zonder de inzet van vrijwilligers wordt 'Blok B' onbetaalbaar, maar nog belangrijker is dat er via vrijwilligerswerk 'eigenaarschap' vanuit de gemeenschap van Lansingerland kan worden gecreëerd. Het werken met vrijwilligers vraagt wel om coördinatie en begeleiding. Daar zal in het organisatiemodel van 'Blok B' uitdrukkelijk rekening mee moeten worden gehouden.

De juridische en organisatiestructuur dient na een eerste stap in de besluitvorming verder te worden uitgewerkt in een integraal businessplan voor 'Blok B'. Een dergelijk plan zal nader inzicht geven in de structuur en personele inzet die nodig is om te komen tot een succesvolle exploitatie van 'Blok B'.

6.3 Faciliteiten 'Blok B'

Het onder 6.1 beschreven inhoudelijke concept vraagt om de volgende (basis)faciliteiten.

- ontmoetingsruimten voor alle functies van 'Blok B';
- presentatieruimten voor de bibliotheekfunctie;
- 3 studie-, les- en cursusruimten, die te combineren zijn tot grotere ruimten;
- 2 filmzalen, respectievelijk met een capaciteit van 50 en 75 stoelen;
- 1 multifunctionele zaal met een capaciteit van 200 stoelen op een uitschuifbare tribune, vlakke vloer, tevens te gebruiken voor filmvoorstellingen; voor de filmfunctie wordt in de multifunctionele zaal vooralsnog uitgegaan van een maximale capaciteit van 150 stoelen, rekening houdend met een opstelling die wat meer comfort biedt dan bij theatervoorstellingen;
- horecaruimten (publieksruimten, keuken(s), horecaopslag);
- frontoffice (ontvangst, informatie en kaartverkoop);
- bioscooptechnische voorzieningen;
- theatertechnische voorzieningen;
- akoestische voorzieningen;
- sanitaire voorzieningen;
- kleedruimten;
- algemene opslagruimten;
- kantoorruimten;
- klimaatbeheersing;
- laad- en losvoorzieningen;
- parkeerfaciliteiten (publiek en leveranciers).

NB Er wordt binnen de ontwikkeling van 'Blok B' uitdrukkelijk gekozen voor drie filmdoeken. Dit maakt het mogelijk om meerdere filmtitels tegelijkertijd te draaien, waardoor een meer compleet filmaanbod kan worden gepresenteerd.

6.4 Exploitatie 'Blok B'

De culturele exploitatie van 'Blok B' kent de volgende financiële baten en lasten:

<i>baten</i>	<i>lasten</i>
• opbrengsten uit dienstverlening die samenhangt met de bibliotheek-functie • opbrengsten uit kaartverkoop voor voorstellingen (film en theater) • inkomsten uit de levering van faciliteiten en kennis aan derden (culturele, maatschappelijke en commerciële verhuur) • inkomsten uit horecaexploitatie (in de vorm van huur en/of afdracht) • bijdragen van fondsen en/of sponsors • subsidiebaten	• directe activiteitenkosten • marketingkosten • huisvestings- en beheer-kosten • personeelskosten • algemene organisatiekosten • kapitaallasten als gevolg van investeringen in het vastgoed en in de vaste en losse inrichting • eenmalige kosten voor het opstarten van 'Blok B'

Toelichting op het overzicht van 'baten en lasten'.

- Het voornoemde overzicht beschrijft alleen de (directe) financiële baten. Naast de (directe) financiële baten zijn er vanzelfsprekend ook 'maatschappelijke' baten.
- Indien een goede samenwerking met het beroepsonderwijs tot stand kan worden gebracht, kan dit ook een financieel voordeel opleveren voor de exploitatie van 'Blok B' (horeca, techniek, gebouwbeheer).
- BMC ziet mogelijkheden voor financiering van met name innovatieve onderdelen van het concept van 'Blok B' door fondsen (bijvoorbeeld op het gebied van cultuureducatie).

In het kader van ons onderzoek hebben wij op basis van het hiervoor beschreven concept van 'Blok B' een eerste exploitatieraming gemaakt. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een vertrouwelijke bijlage bij dit rapport.

Hoofdstuk 7 Programma van eisen

7.1 Algemeen

'Blok B' is een uitnodigend en toegankelijk gebouw. Het is een 'landmark' in zijn omgeving. Het kent een organische verbinding tussen 'binnen' en 'buiten'. De levendigheid binnen in het gebouw is buiten goed zichtbaar. Het gebouw ademt 'cultuur'. 'Blok B' is een stoer gebouw, maar met een warme uitstraling, zowel in het exterieur als in het interieur. Het gebouw is goed bereikbaar voor gasten (auto, openbaar vervoer of fiets) en voor leveranciers. 'Blok B' kent geen ongedeelde functies: er is sprake van een volledige integratie in functioneel en ruimtelijk opzicht. Binnen het integrale concept worden meerdere sferen gecreëerd, die aansluiten bij de diverse functies die 'Blok B' heeft. Zie het Storyhouse in Chester (UK) als voorbeeld.

7.2 Functioneel

Binnen het concept van 'Blok B' zijn vier (hoofd)functies ondergebracht:

- bibliotheek;
- film;
- podium;
- horeca.

De voornoemde functies (inclusief studio- en cursusruimten) zijn ruimtelijk met elkaar verbonden, lopen in elkaar over en/of zijn geïntegreerd. Zo fungeert de bibliotheek als foyer voor de filmzalen en het podium en is de horeca daar weer een integraal onderdeel van. Alle ruimten worden zo veel mogelijk voor meerdere functies gebruikt. 'Blok B' kent één centrale ingang voor de gasten/bezoekers en een separate dienstingang (inclusief laden en lossen). Binnen 'Blok B' vinden tegelijkertijd meerdere activiteiten plaats. Deze activiteiten mogen in logistiek en/of akoestisch opzicht geen hinder van elkaar ondervinden.

'Blok B' kent zo weinig mogelijk vaste inrichting (zie eis multifunctioneel gebruik). Het gebouw wordt zo vormgegeven en ingericht dat het geschikt is voor intensief gebruik door verschillende publieksgroepen gedurende 7 dagen per week. Het gebouw zelf en de aanwezige voorzieningen zijn duurzaam en tegen relatief lage kosten te onderhouden en te beheren. De horeca heeft een ondersteunende functie ten opzichte van de culturele en/of maatschappelijke activiteiten binnen 'Blok B', maar fungeert ook als 'zelfstandig' horecabedrijf (dag en avond) voor Berkel en Rodenrijs in algemene zin.



Ruimten die voor het publiek toegankelijk zijn en dienstruimten zijn van elkaar gescheiden. Dienstruimten worden net als de publieksruimten zo veel mogelijk gedeeld (bijvoorbeeld frontoffice, kantoren, pantry, sanitaire ruimten).

Het is mogelijk om de functies op meerdere gebouwlagen (-1, 0, + 1) onder te brengen, maar dit mag niet ten koste gaan van de toegankelijkheid, bereikbaarheid en zichtbaarheid van de diverse functies en/of een complexe logistiek opleveren. In dat geval moet het gebouw ten minste worden voorzien van een personenlift en een goederenlift.

7.3 Technisch

Naast de algemene gebouwgebonden installaties (E & W) kent 'Blok B' een aantal specifieke technische voorzieningen, te weten:

- voorzieningen voor interactieve kennis- en/of informatieoverdracht (bibliotheekfunctie);
- gedigitaliseerde bioscooptechniek (filmfunctie);
- theatertechnische installatie: licht, audio, audiovisueel (podiumfunctie);
- uitschuifbare tribune (podiumfunctie);
- akoestische voorzieningen;
- horecatechnische installaties (horecafunctie);
- ICT-infrastructuur (alle functies);
- laad- en losvoorziening.

7.4 Ruimtestaat

<i>functie</i>	<i>ruimtebeslag in m² (indicatief)</i>	<i>opmerkingen</i>
bibliotheekpresentatie	900 m ²	conform eerder door Bibliotheek Oostland opgesteld 'programma van eisen'
filmzaal 1 (75)	90 m ²	
filmzaal 2 (50)	75 m ²	
multifunctionele zaal (200)	275 m ²	inclusief speelveld
'backstage' multifunctionele zaal	40 m ²	
projectiecabines	PM	
3 studio's, cursusruimten	150 m ²	te koppelen

horeca	400 m ²	
sanitair publiek	45 m ²	
opslagruimten	50 m ²	
flexplekken	75 m ²	ten behoeve van eigen personeel
sanitair personeel	10 m ²	
installaties, technische ruimten	50 m ²	
laad- en losvoorziening	PM	
<i>NVO</i>	<i>2.160</i>	
30%	648	
<i>BVO</i>	<i>2.808</i>	
parkeren	PM	
laden en lossen	PM	

NB In de bovenstaande ruimtestaat is voornamelijk grotendeels sprake van 'ongedeelde' functies op basis van het eerder door Bibliotheek Oostland opgestelde 'programma van eisen' voor een eigen, nieuwe huisvesting. Uitgaande van 2.000 m² zal er per saldo in het ontwerpproces door middel van integratie van functies (bibliotheek, film, podium en horeca) een besparing van circa 800 m² (30%) moeten worden gerealiseerd. Dat is aanzienlijk, maar naar de mening van BMC niet onhaalbaar.

7.4 Investeringsraming

Op basis van het globale 'programma van eisen' hebben wij een eerste voorlopige stichtingskostenraming (investerings- en elementenraming) opgesteld voor de realisatie van 'Blok B'. Onze bevindingen hieromtrent hebben wij opgenomen in een vertrouwelijke bijlage bij dit rapport.

Hoofdstuk 8 Toets haalbaarheid

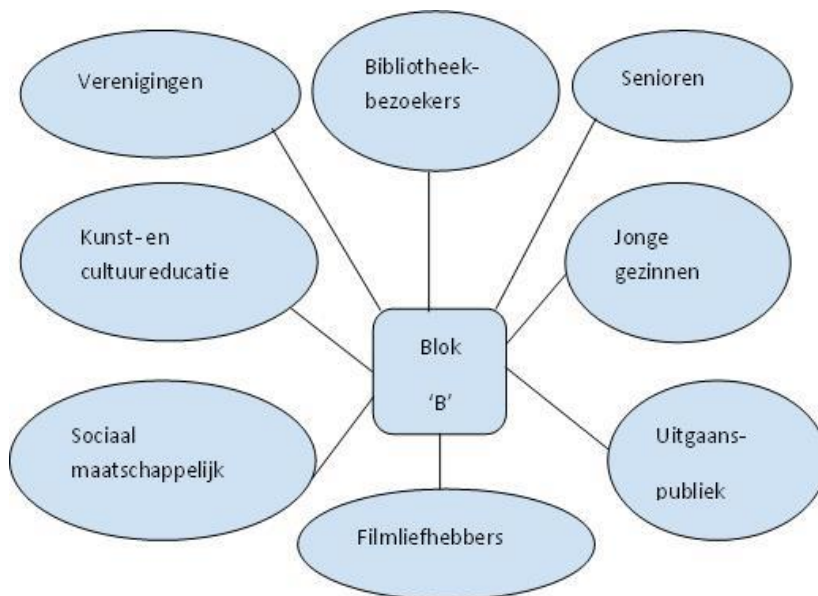
8.1 Op inhoud

Het concept van 'Blok B' voldoet aan de inhoudelijke uitgangspunten en kaders die de gemeente vooraf aan de ontwikkeling van een 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs heeft gesteld, te weten:

- 'Blok B' fungeert in algemene zin als trekpleister voor cultuur, vrije tijd en recreatie en heeft een functie voor alle drie de kernen van de gemeente Lansingerland.
- Een film- en podiumfunctie maken deel uit van het concept.
- Bibliotheek Oostland participeert in het concept van 'Blok B'.
- Ruimten en faciliteiten binnen 'Blok B' zijn voor/door meerdere functies te gebruiken.

Het concept van 'Blok B' sluit ook goed aan bij de samenstelling en het (culturele) profiel van de inwoners van Lansingerland, waarvan maar liefst ruim 70% (potentieel) geïnteresseerd is in cultuur, maar waarvoor de faciliteiten op dit gebied wel gemakkelijk bereikbaar dienen te zijn (denk met name aan de jonge gezinnen, waarvan de ouders relatief weinig vrije tijd hebben en die tevens behoefte hebben aan culturele activiteiten voor hun kinderen). Bibliotheek Oostland heeft reeds een sterke positie in de gemeente Lansingerland en kan deze binnen 'Blok B' nog verder uitbouwen. Met de filmfunctie en de mogelijkheden die de multifunctionele zaal biedt voor activiteiten op het gebied van jongerencultuur is 'Blok B' ook uitdrukkelijk een voorziening voor de jongere inwoners van Lansingerland.

Het concept van 'Blok B' is aanvullend op het bestaande voorzieningenniveau in Lansingerland en in de regio. Er is in Lansingerland geen bioscoop en/of filmhuis. Ook is er geen multifunctionele zaal in de vorm zoals die is voorzien in 'Blok B'. Het voorzieningenniveau in de grotere regio is zo breed en hoogwaardig dat cultuurliefhebbers in Lansingerland straks niet alleen aangewezen zijn op de culturele activiteiten die vanuit 'Blok B' worden georganiseerd. Het is een mooie mix van een hoogwaardige voorziening dicht bij huis en een rijk, gespecialiseerd aanbod in de grotere regio.



Naast een 'culturele functie' heeft 'Blok B' ook uitdrukkelijk een sociaal-maatschappelijke functie, in die zin dat het concept ruimte biedt voor 'ontmoeting' en maatschappelijke organisaties en (individuele) inwoners de gelegenheid geeft om zelf activiteiten binnen 'Blok B' te organiseren. Hiermee sluit het concept van 'Blok B' ook aan bij andere belangrijke beleidsdoelstellingen van de gemeente, zoals 'cultuurparticipatie en -educatie', 'meer activiteiten voor jongeren' en 'eenzaamheidsbestrijding'. 'Blok B' biedt de inwoners van Lansingerland de mogelijkheid om hun 'schaarse' vrije tijd zo efficiënt mogelijk te besteden (ontspanning, sociale contacten, cultuur).

8.2 Op exploitatie

Binnen de exploitatie van 'Blok B' zijn er rendabele en onrendabele activiteiten. De exploitatie van de horeca en de commerciële verhuur van ruimten en faciliteiten leveren in beginsel een positief exploitatieresultaat op. De exploitatie van de filmfunctie, de professionele podiumkunstenvoorstellingen en het gebruik van de faciliteiten van 'Blok B' door culturele en maatschappelijke organisaties behoeven ondersteuning vanuit publieke middelen.

De ontwikkelopgave en het eigendom van het vastgoed komen bij een private partij te liggen. Bibliotheek Oostland en de gemeente Lansingerland huren delen van het gebouw voor respectievelijk de bibliotheekfunctie en de film- en podiumfunctie.

Een private partij – mogelijk ook de ontwikkelaar en eigenaar van het vastgoed – draagt voor eigen rekening en risico zorg voor ten minste de exploitatie van de horeca en van de multifunctionele zaal binnen 'Blok B'.

De exploitatie van de bibliotheekfunctie blijft ook binnen 'Blok B' de verantwoordelijkheid van Bibliotheek Oostland, waarbij wel rekening moet worden gehouden met hogere huur- en beheerlasten dan bij de huidige vestiging in Berkel en Rodenrijs en met eenmalige investeringskosten.

Voor de culturele programmering (film, muziek, theater) kan dan eventueel een nieuwe rechtspersoon worden opgericht, die op basis van prestatieafspraken een subsidierelatie aangaat met de gemeente Lansingerland. Over het gebruik van de multifunctionele zaal kan de gemeente in het kader van de voornoemde subsidierelatie afspraken maken met de exploitant van de multifunctionele zaal over het gebruik van deze ruimte voor culturele en/of maatschappelijke activiteiten. Het onderhoud en beheer van 'Blok B' als geheel ligt bij voorkeur bij één partij. Het ligt voor de hand dat dit de gebouweigenaar is.

Uit een korte marktconsultatie is gebleken dat er ten minste één lokale ondernemer bereid is om over het voornoemde model in gesprek te gaan met de ontwikkelaar van 'Blok 5' in Berkel Centrum West en met de gemeente Lansingerland.

De financiële bijdrage die de gemeente aan de culturele exploitatie van 'Blok B' levert als huurder en subsidiënt is vanzelfsprekend mede afhankelijk van het resultaat van de onderhandelingen tussen de private partij/ondernemer, de projectontwikkelaar en de gemeente.

De exploitatie van 'Blok B' wordt zo ingericht dat de bestemming van publiek geld volledig transparant is en past binnen de Algemene Subsidievoorwaarden van de gemeente Lansingerland.

Met deze constructie wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de gemeente Lansingerland heeft gesteld dat er binnen de ontwikkeling van het 'cultuurhuis' in Berkel en Rodenrijs ruimte moet zijn voor 'commerciële inbreng'.

8.3 Op stedenbouwkundige uitgangspunten

Het concept van 'Blok B' is naar de mening van BMC alleen te realiseren binnen de stedenbouwkundige kaders van de ontwikkeling Berkel Centrum West – Blok 5. Op deze locatie kan 'Blok B' als een 'culturele landmark' binnen de centrum-ontwikkeling worden gepositioneerd, kan relatief eenvoudig worden voldaan aan logistieke en/of verkeerstechnische eisen en is er sprake van een kwalitatief hoogwaardige en diverse gebiedsontwikkeling, waardoor er een goede relatie tussen 'binnen' en 'buiten' is te creëren. Met een strakke ontwerpopdracht is het totale BVO van het concept 'Blok B' naar verwachting binnen het beschikbare aantal m² (2.000) te brengen. Gelet op de planning voor de totale gebiedsontwikkeling is 'Blok B' op deze locatie ook binnen relatief korte tijd (2021) te realiseren.

De locatie 'Hergerborch' is zowel fysiek als functioneel niet geschikt voor de vestiging van het concept van 'Blok B'. De opgaven voor dit gebied bestaan uit een uitbreiding van de parkeercapaciteit, een betere verkeersafwikkeling en de realisatie van sociale woningbouw. Fysiek is het niet mogelijk om daarnaast ook nog een cultuurhuis (met voldoende parkeergelegenheid) in te passen. Daarnaast maakt deze locatie functioneel gezien geen deel uit van het winkelgebied in Berkel en Rodenrijs (haltermodel west-oost). De Kerk singel vormt nu een goede afronding van het centrum. Het is niet wenselijk om extra voorzieningen toe te voegen die buiten het winkelgebied liggen.

8.4 Op waardevermeerdering

Het belang van kunst en cultuur voor de leefbaarheid in en woonaantrekkelijkheid van stedelijke omgevingen is door meerdere onderzoeken aangetoond. Het concept van 'Blok B' draagt daar in Lansingerland in belangrijke mate aan bij. Het gaat dan niet alleen maar om de intrinsieke waarde van het culturele aanbod (film, theater en muziek), maar ook om het feit dat 'Blok B' bijdraagt aan de kwaliteit van en levendigheid binnen het (nieuwe) centrum van Berkel en Rodenrijs. Als centrale culturele en maatschappelijke voorziening voor geheel Lansingerland legt 'Blok B' een verbinding tussen maatschappelijke organisaties, onderwijsorganisaties en het bedrijfsleven, en versterkt daarmee de sociale cohesie binnen de gemeenschap.

De aanwezigheid van een interessant cultureel aanbod ' dicht bij huis ' zorgt ervoor dat een deel van de directe en indirecte bestedingen aan cultuur en horeca binnen de eigen gemeente blijven. Het integrale concept van 'Blok B' (bibliotheek, film, podium, horeca) zorgt niet alleen voor een langere verblijfsduur binnen het gebouw 'Blok B', maar ook binnen het centrumgebied. Dit zal een positief economisch effect hebben op de bedrijvigheid in het nieuwe winkelcentrum.

8.5 Ontwikkeling door de gemeente als alternatief

Indien er geen private partij te vinden is die bereid is om het vastgoed te verwerven, dan is een 'alternatief scenario' dat de gemeente zelf het vastgoed ontwikkelt (of laat ontwikkelen) en eigenaar wordt van het gebouw 'Blok B'. In dat geval kan de gemeente een huurovereenkomst aangaan met één of meerdere gebruikers van 'Blok B' of met een overkoepelende beheerstichting. Met betrokken partijen worden dan prestatie- en subsidieafspraken gemaakt met betrekking tot de culturele en/of maatschappelijke activiteiten binnen 'Blok B'. De horeca binnen 'Blok B' wordt binnen deze constructie aanbesteed.

De belangrijkste verschillen tussen het model zoals wij dat in de vorige paragraaf hebben beschreven en een ontwikkeling van het vastgoed door de gemeente brengen wij hieronder in beeld.

	<i>Ontwikkeling door private partij</i>	<i>Ontwikkeling door gemeente</i>	<i>Opmerkingen</i>
Juridisch eigendom	Eigendom vastgoed ligt bij private partij.	Eigendom vastgoed ligt bij gemeente.	Uitbreiden (maatschappelijke) vastgoedportefeuille past niet in het staande gemeentelijke beleid.
Exploitatie vastgoed	Private partij verantwoordelijk voor onderhoud en exploitatie vastgoed.	Gemeente is verantwoordelijk voor onderhoud en exploitatie vastgoed.	Onderhoud en exploitatie vastgoed door de gemeente leidt niet alleen tot meer risico aan de kant van de gemeente, maar ook tot hogere apparaatskosten.
Culturele exploitatie	Verantwoordelijkheid culturele exploitatie ligt bij culturele organisatie(s) die huurovereenkomst sluit(en) met de private eigenaar.	Verantwoordelijkheid culturele exploitatie ligt bij culturele organisatie(s) die huurovereenkomst sluit(en) met de gemeente.	Private partij kan vanzelfsprekend ook een bijdrage leveren aan de culturele exploitatie en/of maatschappelijke doelen. Maar let op: beide partijen spreken niet altijd even goed elkaars taal.
Horeca-exploitatie	In beginsel geen aanbesteding. Horeca kan zelf de ontwikkelende partij zijn.	Horecaexploitatie dient te worden aanbesteed.	
Subsidierelatie	Gemeente subsidieert culturele activiteiten die passen binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en niet rendabel zijn.	Gemeente subsidieert culturele activiteiten die passen binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en niet rendabel zijn.	Bij PPS is ongewenste vermenging van 'commerciële' en 'maatschappelijke' exploitatie een belangrijk aandachtspunt.
Sturing op beleidsdoelen	Gemeente kan uitsluitend door middel van een subsidierelatie en via afspraken met de eigenaar van het vastgoed over gebruik faciliteiten sturen op beleidsdoelen.	Gemeente kan zowel via een huurovereenkomst als door middel van een subsidierelatie sturen op beleidsdoelen.	Zie wat hiervoor is opgemerkt over ongewenste vermenging van 'commerciële' en 'maatschappelijke' exploitatie. Eigendom vastgoed geeft de gemeente meer invloed.

Risico's	Risico's beheer en exploitatie vastgoed, inclusief risico leegstand, liggen bij de private eigenaar. Commerciële belangen private eigenaar kunnen prevaleren boven culturele en maatschappelijke belangen.	Risico's beheer en exploitatie vastgoed, inclusief risico leegstand, liggen bij de gemeente. Prikkel om het vastgoed economisch verantwoord te exploiteren is minder dan bij private exploitatie.	Een private partij zal de tekorten en/of risico's op de 'maatschappelijke' exploitatie zo veel mogelijk proberen af te wentelen op de gemeente. Hierdoor wordt de 'maatschappelijke' exploitatie niet per definitie goedkoper. Wel mag worden verwacht dat een private partij een hoger rendement weet te realiseren op het beheer en de exploitatie van het vastgoed.
----------	--	---	--

8.6 Risicoanalyse

In deze paragraaf gaan we in op de risico's en beheersingsmaatregelen die van toepassing zijn op de situatie waarin een private partij het vastgoed verwerft en een deel van de exploitatie voor zijn rekening neemt (zie paragraaf 8.2).

Gebeurtenis	Consequentie	Beheersmaatregel	Opmerking
Private partij haakt af en/of er wordt geen consensus bereikt over de voorwaarden.	Basis onder exploitatiemodel valt weg. Ontwikkelaar in Centrum West zal eigen koers gaan varen.	Marktconsultatie uitbreiden, maar dit staat vrijwel zeker op gespannen voet met planning ontwikkeling Centrum West. Gemeente kan ervoor kiezen om de ontwikkeling zelf ter hand te nemen.	Leidt tot vertraging en tot meer risico aan de kant van de gemeente.
Een van de culturele participanten trekt zich terug en/of de culturele participanten worden het niet eens over een gezamenlijk plan.	Basis onder inhoudelijk concept valt weg. Zal leiden tot onaanvaardbaar tijdverlies in verband met planontwikkeling.	Tijdig intentieovereenkomst opstellen tussen partijen en afspraken maken over 'uittredingsscenario'. Zorgen voor terugvaloptie, bijvoorbeeld in het geval van de filmfunctie.	Ervaring is dat private partijen aanzienlijk sneller kunnen schakelen in een dergelijk proces dan culturele en/of maatschappelijke organisaties.
Uitvoering concept blijkt op specifieke onderdelen financieel niet haalbaar te zijn (qua vastgoedontwikkeling en/of exploitatie).	Onderdelen van het concept 'Blok B' kunnen niet worden uitgevoerd en/of samenhang functies wordt verzwakt.	Combinatie van bibliotheek, filmhuis en horeca als alternatief uitwerken. Aandeel commerciële exploitatie binnen het concept van 'Blok B' vergroten. Bijdrage vanuit de publieke middelen verhogen.	

Er is sprake van tegenvallende resultaten op de commerciële exploitatie (horeca, multifunctionele zaal).	Private partij zal meer garanties vragen aan gemeente en/of minder culturele en maatschappelijke activiteiten ondersteunen. Leidt mogelijk tot uitholling van het inhoudelijke concept van 'Blok B'.	Afspraken zo vormgeven dat alle partijen binnen 'Blok B' voldoende ruimte en tijd krijgen om de (gezamenlijke) exploitatie vorm te geven. Financiële tekorten in de aanloop- en opbouwphase accepteren dan wel voldoende middelen beschikbaar stellen om 'Blok B' op een goede manier te laten landen.	Ervaring leert dat dit soort voorzieningen 2-3 jaar nodig hebben om zich te ontwikkelen. Te krappe financiële kaders aan de voorkant worden altijd afgestraft.
Er is sprake van tegenvallende resultaten op de culturele exploitatie (bibliotheek, filmfunctie en podiumfunctie).	Negatieve beeldvorming. Voer voor sceptici. Exploitatietekorten kunnen leiden tot huurachterstand.	Zie maatregelen hiervoor. Concept meteen goed neerzetten. Investeren in marketing en kwaliteit dienstverlening.	Zie opmerkingen hiervoor.

Hoofdstuk 9 Aanbevelingen

Ons onderzoek toont aan dat de realisatie van 'Blok B' in Berkel Centrum West haalbaar is binnen de door de gemeente gestelde kaders en uitgangspunten en uitdrukkelijk aansluit op de samenstelling en specifieke behoeften van de bevolking van Lansingerland. In het kader van de verdere planontwikkeling en besluitvorming beveelt BMC het volgende aan.

Ervaring met vergelijkbare projecten leert dat het van groot belang is om een degelijk businessplan te maken als vertrekpunt voor de vastgoedontwikkeling. Dit businessplan dient een gezamenlijk product te zijn van de partijen die straks in 'Blok B' gaan participeren. Een dergelijk plan dient met name inzicht te geven in hoe partijen met elkaar gaan samenwerken en hoe taken en verantwoordelijkheden binnen de (gezamenlijke) exploitatie worden belegd. Hiermee kan de exploitatieraming verder worden verfijnd en kunnen onvermijdelijke risico's zo veel mogelijk worden beperkt.

Om tot een degelijk businessplan te komen dienen partijen eerst gebonden en verbonden te worden door middel van een 'intentieovereenkomst'. Vrijblijvendheid kost veel tijd en leidt doorgaans tot niets.

Ervaring met vergelijkbare projecten leert ook dat het altijd een aantal jaren duurt voordat een initiatief als 'Blok B' daadwerkelijk 'landt'. Partijen moeten elkaar vinden, publiek moet worden opgebouwd, netwerken moeten worden vormgeven et cetera. Dit kost tijd. Het betekent dat de exploitatie ook niet meteen staat en/of zal voldoen aan de (hooggespannen) verwachtingen. Om die reden is het belangrijk om in het businessplan een opbouwphase van circa 3 jaar mee te nemen en goed af te spreken wie het risico draagt voor de te verwachten aanloopverliezen. In ieder geval blijkt steeds weer dat een te optimistische inschatting van de exploitatie – vaak het resultaat van het 'rondrekenen' van de exploitatie om het project bestuurlijk of politiek haalbaar te maken – altijd leidt tot teleurstelling en een fors afbreukrisico heeft. In dat kader adviseren wij de gemeente om in het kader van de ontwikkeling 'Blok B' meerjarige subsidie-afspraken te maken.

Ten slotte

Het succes van 'Blok B' wordt maar slechts zeer beperkt bepaald door plannen, structuren, organisatie- schema's, rekenmodellen et cetera. Daar waar 'cultuur- huizen' in Nederland succesvol zijn, is er altijd een inspirerend boegbeeld/ondernemer die zijn of haar schouders onder het project zet en het optilt. Ook dat is voor de realisatie van 'Blok B' van groot belang.



Bijlage 1 Organisaties die in het kader van het onderzoek zijn geconsulteerd

BMC heeft in het kader van de haalbaarheidsstudie de volgende organisaties geconsulteerd:

- Gemeente Lansingerland
- Bibliotheek Oostland
- LantarenVenster, Rotterdam
- Brasserie & Wijnbar Muller & Co, Berkel en Rodenrijs
- Restaurant & Wijnbar Ferro, Berkel en Rodenrijs
- Jeugdtheater Hofplein, Rotterdam
- Theater Vlammen, Bergschenhoek
- Muziekvereniging Helicon, Berkel en Rodenrijs
- Jay's Place Muziek- en dansschool, Bergschenhoek
- Theater 't Web, Bleiswijk

Bijlage 2 Onderzoek Rotterdam Festivals naar 'cultuurpubliek' Lansingerland

Lansingerland in kaart

Beter zicht op de inwoners en hun wensen m.b.v. Mosaic



Aanleiding / vraag

- Inzicht in de groepen mensen die wonen in Lansingerland, hun eigenschappen en voorkeuren.
- Hoe kan hier met de Cultuurhuizen op ingespeeld worden?
- Hoe kan de kunst in de openbare ruimte het beste bij hun belevingswereld aansluiten?

Mosaic – een segmentatiesysteem

- Deelt alle 7.601.478 Nederlandse huishoudens in in 50 typen en 14 groepen
- Op basis van meer dan 330 bronnen



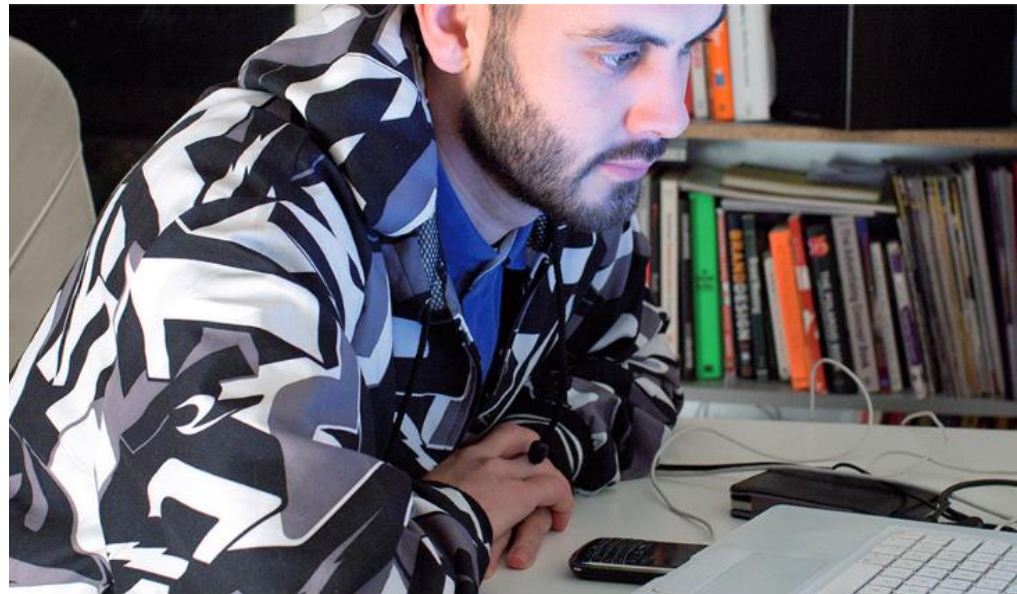
Type	Beschrijving	Type	Beschrijving
A	Jonge Digitalen	H	Rijpe Middenklasse
A01	Studentenvrijheid	H26	Doorsnee Provincialen
A02	Online Starters	H27	Vrije Huurders
A03	Digitale Singles	H28	Dorpse Senioren
A04	Oudere Jongeren	H29	Traditionele Vijftigplussers
B	Stedelijke Balanceerders	I	Vrijheid en Ruimte
B05	Jonge Multiculti Huurders	I30	Grote Dorpsgezinnen
B06	Kleurrijke Beginners	I31	Ruimwonende Families
B07	Worstelende Stedelingen	I32	Dorpse Tweekappers
C	Samen Starten	I33	Provinciale Ruimtegenieters
C08	Rijtjes Starters	J	Gouden Rand
C09	Samen Rondkomen	J34	Welvarend en Vrijstaand
C10	Modale Dorps huurders	J35	Rijke Rijtjes
D	Goed Stadsleven	J36	Comfortabele Stellen
D11	Digitale Appartementseigenaren	K	Elitaire Topklasse
D12	Binnenstedelijke Singles	K37	Stadse Elite
D13	Particuliere Stadshuurders	K38	Florerende Gezinnen
D14	Karakteristieke Stadsbewoners	K39	Gefortuneerde Gevorderden
D15	Stedelijke Professionals	K40	Statige Exclusiviteit
E	Modale Koopgezinnen	L	Landelijk Leven
E16	Jonge Gezinsdynamiek	L41	Eigentijdse Agrariërs
E17	Volksbuurt Kopers	L42	Rurale Tienergezinnen
E18	Forensen Families	L43	Landelijke Vrijheidszoekers
F	Kind en Carrière	L44	Voldaan Buitenleven
F19	Toekomstbouwers	M	Welverdiend Genieten
F20	Jonge Nieuwbouwgezinnen	M45	Actieve Emptynesters
F21	Gevorderde Families	M46	Tevreden Babyboomers
F22	Randstedelijke Pubergezinnen	M47	Oudere Appartementgenieters
G	Sociale Huurders	N	Vergrijsde Eenvoud
G23	Stedelijke Middelmaat	N48	Gepensioneerde Alleenstaanden
G24	Modale Arbeiders	N49	Samen Oud
G25	Karig Prepensioen	N50	Bejaarde Aanleuners

Timo, 24 jaar woont in Delft

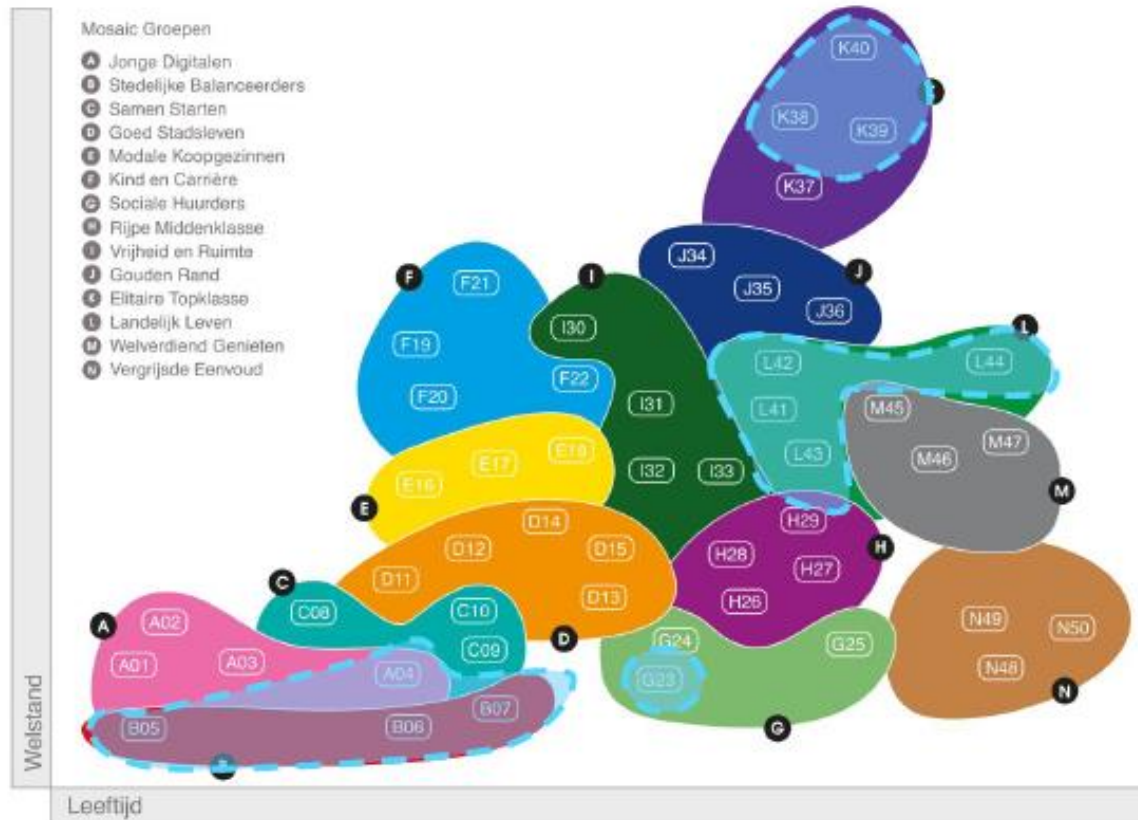
- Jonger dan 25 jaar
- Wonen vaak alleen
- Geen kinderen
- Nog geen fulltime baan
- Openbaar vervoer

“Internet is een belangrijk deel van mijn dagelijkse leven. Van het zoeken naar een baan, het spelen van games tot het e-mailen en bijwerken van social media.”

GROEP A
Jonge Digitalen



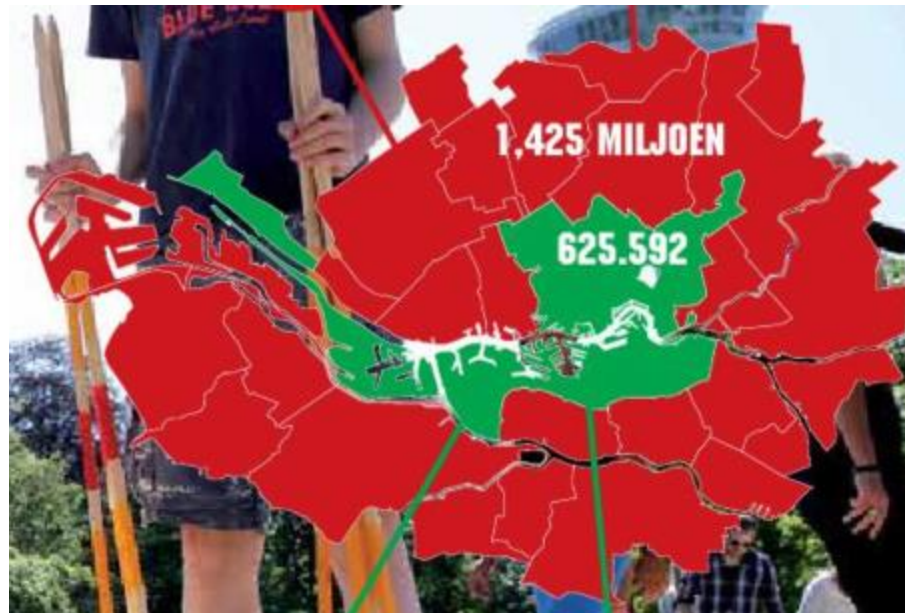
Toepassingen



Branden 2012-2014

Voor (Groot) Rotterdam

- Hebben we een specifiek Rotterdams doelgroepenmodel ontwikkeld dat geladen is met informatie omtrent cultuurbezoek.



CULTUUR ALS VANZELFSPREKEND		
Stadse Alleseters	Elitaire Cultuurminnaars	Klassieke Kunstliefhebbers
- D11 Digitale Appartementseigenaren - D12 Binnenstedelijke Singles - D13 Particuliere Stadshuurders - D14 Karakteristieke Stadsbewoners - D15 Stedelijke Professionals	- J34 Welvaren en Vrijstaand - J35 Rijke Rijtjes - J36 Comfortabele Stellen - K37 Stadse Elite - K38 Florerende Gezinnen - K39 Gefortuneerde Gevorderden - K40 Statige Exclusiviteit	- L44 Voldaan Buitenleven - M45 Actieve Emptynesters - M46 Tevreden Babyboomers - M47 Oudere Appartementgenieters

CULTUUR ALS OPTIE	
Actieve Families	Randstedelijke Gemakzoekers
- E16 Jonge Gezinsdynamiek - E17 Volksbuurt Kopers - E18 Forensen Families - F20 Jonge Nieuwbouwgezinnen - F21 Gevorderde Families	- F19 Toekomstbouwers - F22 Randstedelijke Pubergezinnen - H29 Traditionele Vijftigplussers - I30 Grote Dorpsgezinnen - I31 Ruimwonende Families - I32 Dorps Tweekappers

CULTUUR ALS ONGEBRUIKELIJK		
Digitale Kijkers	Stedelijke Toekomstbouwers	Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters
- A01 Studentenvrijheid - A02 Online Starters - A03 Digitale Singles - C10 Modale Dorpsuurders	- A04 Oudere Jongeren - B05 Jonge Multiculti Huurders - B06 Kleurrijke Beginners - B07 Worsteledende Stedelingen - C08 Rijtjes Starters - C09 Samen Rondkomen	- G23 Stedelijke Middelmaat - G24 Modale Arbeiders - G25 Karig Prepensioen - N48 Gepensioneerde Alleenstaanden - N49 Samen Oud - N50 Bejaarde Aanleunen

Hoofdgroepen

Deze hoofdgroepen kunnen worden onderverdeeld in acht subgroepen:

Cultuur als vanzelfsprekend (heavy users)



Stadse Alleseters

14%*



hoog opgeleide starter, centrum, avontuurlijk



**Elitaire
Cultuurminnaars**

4%



hoog opgeleid, brede culturele interesses



**Klassieke
Kunstliefhebbers**

3%



hoog opgeleid, traditionele culturele interesse

Cultuur als optie (medium users)



Actieve Families

6%



jong gezin, middelbaar tot hoog opgeleid, brede interesse



**Randstedelijke
Gemakzoekers**

5%



gezin met (oudere) kinderen, middelbaar tot hoogopgeleid, buitenwijken

Cultuur als ongebruikelijk (light users)



Digitale Kijkers

9%



(voornamelijk tussen 18-30), middelbaar tot hoog opgeleid, veel op internet, stappen en populaire cultuur



Stedelijke Toekomstbouwers

34%



laag tot middelbaar opgeleid, andere culturele achtergrond



**Wijkgerichte
Vrijtijdsgenieters**

25%



laag opgeleid, thuis- en wijkgericht



DE ROTTERDAMSE CULTURELE DOELGROEPEN

rotterdam
festivals!

ur
AGENDA
ROAM

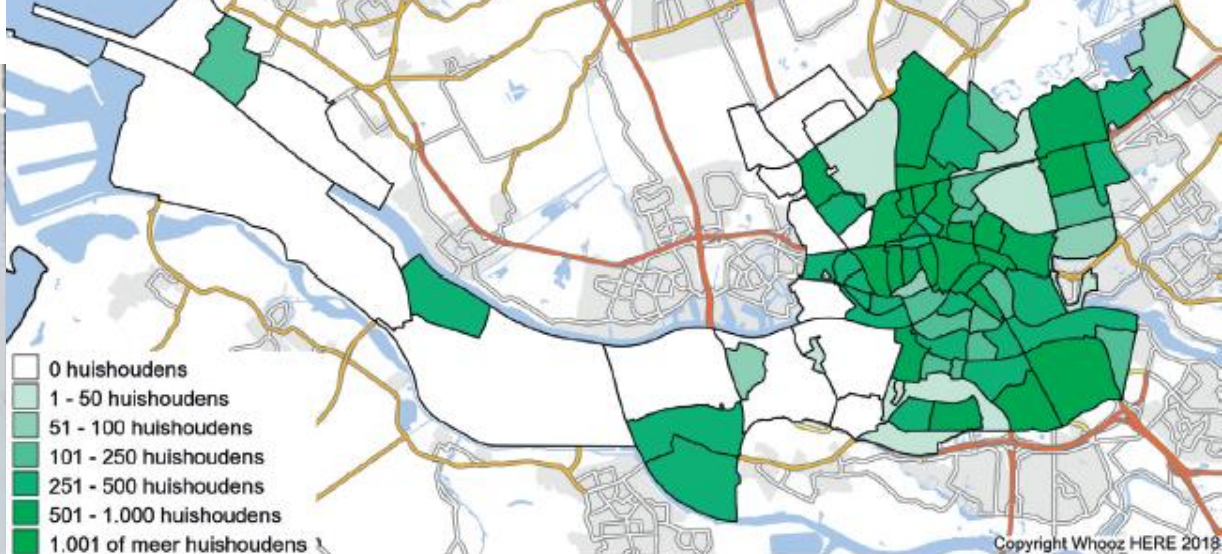


STADSE ALLESETERS

POP-UP KOLLEKTIEF



"DE STAD GAAN WE ZEKER NIET UIT! OOK MIJN VRIENDIN IS GEHECHT AAN HET CENTRUM. WE HOUDEN VAN DE ENERGIE EN MOGELIJKHEDEN VAN ROTTERDAM. HET WORDT HIER STEEDS TOFFER EN INTERESSANTER."



SPORT

GEMIDDELD



PERCENTAGE BEOEFENING

FITNESS

HARDLOPEN
WIELRENNEN
ZWEMMEN
SKIËN
YOGA/PILATUS

AMATEURKUNST

GEMIDDELD



PERCENTAGE BEOEFENING

ZINGEN

TONEEL EN DANS
FOTOGRAFIE
HET BESPELEN VAN MUZIEKINSTRUMENTEN
TEKENEN EN SCHILDEREN

MEDIA

FHM

deVolkskrant



NETFLIX

COSMOPOLITAN

Men'sHealth

VIVA

LINDA.

rotterdam
festivals!

Wie wonen er in Lansingerland?

Rotterdamse doelgroepen	Analyse	%		Gebied	%		Penetratie	Index
Stadse Alleseters	269	1,2%		594.162	7,7%		0,0%	15
Elitaire Cultuurminnaars	3.807	16,3%		700.928	9,1%		0,5%	180
Klassieke Kunstliefhebbers	3.182	13,7%		910.363	11,8%		0,3%	116
Actieve Families	4.875	20,9%		728.498	9,4%		0,7%	222
Randstedelijke Gemakzoekers	4.603	19,8%		1.040.685	13,5%		0,4%	146
Digitale Kijkers	1.803	7,7%		795.641	10,3%		0,2%	75
Stedelijke Toekomstbouwers	1.162	5,0%		786.888	10,2%		0,1%	49
Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters	2.853	12,2%		1.391.863	18,0%		0,2%	68
Overige	750	3,2%		767.628	9,9%		0,1%	32
Totaal	23.304	100%		7.716.656	100%		0,3%	

- Relatief veel families (jong en oud) en welgestelden.



Grootste groep: Actieve Families

ACTIEVE
FAMILIES



- (Jonge) families.
- Druk met gezin en werk.
- Tussen de 25-55 jaar oud.
- Middelbaar tot hoger opgeleid.
- Inkomen: modaal tot 2x modaal.

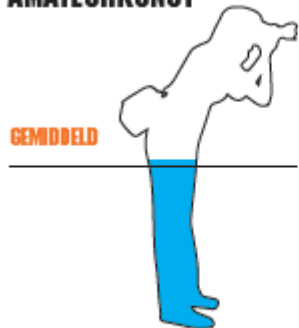
**"IK WORD VOLLEDIG GELEefd DOOR MIJN WERK EN KINDEREN!
MAAR DAT IS NIET ERG HOOR. TIJD VOOR MEZELF KOMT WEL
WEER ALS DE KINDEREN HET HUIS UIT ZIJN, HAHA."**

Actieve Families: cultuur

Culturele hotspots: Villa Zebra, Hofplein Theater, Maas, Luxor Theater, Studio de Bakkerij, Natuurhistorisch Museum, Maritiem Museum, Bibliotheek, Theater Zuidplein.

Favoriete festivals: Nationale Kindervuurwerk, Metropolis Festival, North Sea Round Town, Ronde van Katendrecht, Wereldhavendagen, Rotterdamse Museumnacht, Circusstad Festival.

AMATEURKUNST



PERCENTAGE BEOEFENING

TEKENEN & SCHILDEREN

FOTOGRAFIE/FILM

INSTRUMENT BESPELEN

DANSEN

ZINGEN

"Onze dochter zit op musicalles bij de SKVR, zelf ben ik fanatiek met fotografie en video. Zo heb ik ons eigen familie YouTube-kanaal gezet. Hier maak ik een soort foto- en filmverslag van hoe onze kinderen opgroeien. Zo vinden

Actieve Families: handige tips

- Moeders nemen maar liefst 3x vaker dan vaders het initiatief bij het bezoeken van een museum, theater of andere culturele instelling (Jongeren Merkenonderzoek, Hendrik Beerda).
- Denk aan flexibele inloopprogramma's.
- Motivaties: ontspannen, gezelligheid, spelend leren.
- Houden van toevallige ontmoetingen, evenementen of objecten die zij spontaan tegenkomen.
- Je kunt deze groep als gezin benaderen, maar ook alleen de ouders die er samen op uitgaan.
- Belangrijk: duidelijkheid en een goede bewegwijzering.

Randstedelijke Gemakzoekers



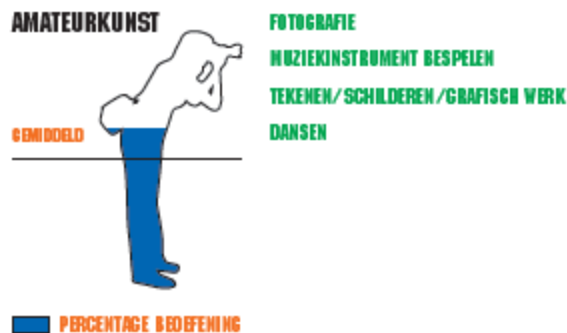
- Maximaal 65 jaar
- Leuke dingen ondernemen met het gezin
- Middelbaar tot hoogopgeleid
- Inkomen: modaal – 2x modaal inkomen

“DE KINDEREN WORDEN STEEDS GROTER EN ZELFSTANDIGER, DE OUDSTE HEEFT INMIDDELS OOK EEN WEEKENDBAANTJE. MAAR ZE VINDEN HET GELUKKIG NOG STEEDS LEUK OM IETS MET Z'N ALLEN TE DOEN. ER KOMEN OOK WAAK VRIENDJES EN VRIENDINNETJES OVER DE VLOER. ONZE WEEKENDEN ZIJN VAAK AL LANG VAN TEVOREN VOL GEPLAND. MET SPORTEN EN VERJAARDAGEN. MAAR WE VINDEN HET WEL BELANGRIJK OM OOK ALS GEZIN DINGEN TE DOEN, DUS DAAR MAKEN WE TIJD VOOR.”

Randstedelijke Gemakzoekers: cultuur

Culturele hotspots: Hofplein Theater, Luxor Theater, LantarenVenster, Museum Rotterdam, Maritiem Museum.

Favoriete festivals: Metropolis Festival, Nationale Vuurwerk, Let's Go Sunday, Rotterdam Unlimited, Rotterdamse Museumnacht, Wereldhavendagen.



Randstedelijke Gemakzoekers: handige tips

- Wederom: te betrekken als gezin, maar ook als ouders apart.
- En ook hier geldt: moeders nemen de beslissingen.
- Motivaties: ontspanning, gezelligheid en sociale verplichting (kijken naar optreden kinderen).
- Combinatie met eten/winkelen of sport: een totale belevenis (en het scheelt tijd).
- “Bekend van tv”.
- Zoeken naar aanbod in de buurt: reistijd gaat af van familietijd.

“Dat was echt fantastisch. Ik las erover in het AD/Rotterdams Dagblad en heb me daarna direct aangemeld voor de run. Goed voor mijn conditie én leuk. Samen met Cynthia ben ik toen naar de

Elitaire Cultuurminnaars

ELITAIRE
CULTUURMINNAARS



- 45 jaar en ouder.
- Welvarende groep (2/3x modaal).
- Getrouwd + kinderen (soms al uit huis).
- Hoog opgeleid (WO).
- Werk: fulltime leidinggevende functie of eigen bedrijf.

"MIJN VROUW EN IK ZIJN GEDREVEN EN WERKEN ALLEBEI HARD. MAAR DAT IS NIET ERG, WANT WE HOUDEN VAN EEN COMFORTABEL LEVEN WAARBIJ WE ONZE KINDEREN ALLES KUNNEN BIEDEN. EN ZELF GENIETEN WE NATUURLIJK OOK GRAAG VAN DE GOEDE DINGEN DES LEVENS."

Elitaire Cultuurminnaars: cultuur

Culturele hotspots: de Doelen, Theater Rotterdam, LantarenVenster, Theater Walhalla, Sinfonia, Urland, Laurens Cantorij, Doelenensemble.

Favoriete festivals: Poetry International, Gergiev Festival, Operadagen, Art Rotterdam Week, IFFR, North Sea Round Town.



Elitaire Cultuurminnaars: handige tips

- Stellen prijs op bijzondere locaties of plekken met een aantrekkelijke ambiance.
- Gericht op kwaliteit en exclusiviteit -> VIP arrangementen met meer comfort en luxe.
- Motivaties: zichzelf uitdagen/ontwikkelen.
- Sterke liefde voor uit eten gaan, mogelijkheden voor combinaties (zorgt ook voor efficiëntie).
- Winkel hoort bij de totaalbeleving.

Concurrentie Rotterdam

“Lansingerland is niet van de ‘stadse fratsen’, zo gaf ook het identiteitsonderzoek ‘Lang Leve Lansingerland’ al aan. De inwoners kiezen liever voor nieuw elan, voor nieuwe dwarsverbanden, voor aansluiting op de omgeving en voor herwaardering en herpositionering van wat Lansingerland kenmerkt en onderscheidt.”

Klassieke Kunstliefhebbers

KLASSIEKE
KUNSTLIEFHEBBERS



- 60 plussers.
- Getrouwd.
- Middelbaar/hoger opgeleid.
- Gepensioneerd of lopen tegen hun pensioen aan.
- Inkomen: anderhalf tot twee keer modaal.

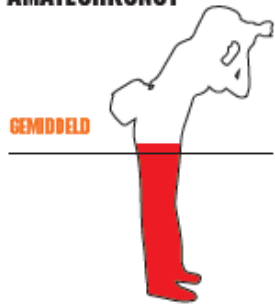
"ZOALS HET LEVEN NU GAAT, IS HET GOED. WE GAAN OP VAKANTIE. DOEN ALTIJD ERGENS EEN KOP KOFFIE MET APPELGEBAK ALS WE EEN STUK GAAN FIETSEN EN ETEN EEN LEKKER BROODJE IN HET MUSEUMRESTAURANT. WE HEBBEN NIETS TE KLAGEN!"

Klassieke Kunstliefhebbers: cultuur

Culturele hotspots: de Doelen, Sinfonia, Chabot Museum, Laurenskerk, Doelenensemble, Operadagen, Jazz International.

Favoriete festivals: Wereldhavendagen, Gergiev Festival, Citylounge programming, Architectuur Maand, North Sea Round Town.

AMATEURKUNST



TEKENEN/SCHILDEREN
FOTOGRAFIE/FILM/VIDEO
TEXTIEL BEWERKEN
VERHALEN SCHRIJVEN
HET BESPELEN VAN EEN MUZIEKINSTRUMENT

“DE WERELD VERANDERT
ZO SNEL! KUNST IS VOOR
MIJ EEN SOORT HOUVAST:
KUNST VERDWIJNT NIET,
MAAR BLIJFT ER ALTIJD,
OM VAN TE GENIETEN, OM
OVER NA TE DENKEN.”

Klassieke Kunstliefhebbers: handige tips

- Veel tijd en bovengemiddeld geïnteresseerd, daarmee een kansrijke doelgroep.
- Ervaren wel soms fysieke drempels, daarom is aansluitend aanbod in de eigen directe omgeving ook welkom.
- Denk ook aan de Klassieke Kunstliefhebber als opa/oma (educatief).
- Zorg voor herkenning.
- Verbinding met andere beleidssectoren vanuit thema's als dementie, zelfredzaamheid of eenzaamheid.
- Interesses: tuinieren en wandelen/fietsen in de natuur.

Maatschappelijke waarde kunst

“Cultuur hoort bij het sociaal domein. Het verenigingsleven zorgt voor ontmoeting en ontspanning en voor betrokkenheid en verbinding van jong en oud ... Wie deel uitmaakt van een groep en zich gewaardeerd voelt om zijn bijdrage, blijft langer actief en heeft minder kans op vereenzaming.”

Samengevat: kansen

- **Elitaire Cultuurminnaars** gaan waarschijnlijk ook naar Rotterdam (bijzonder aanbod, avontuurlijke smaak).
- **Klassieke Kunstliefhebbers** kansrijk, vanwege wegnemen fysieke drempels en sterke interesse.
- **Families** ook kansrijk. Nabij brengen van aanbod neemt een van de drempels (tijd) weg en zorgt voor meer tijd met elkaar. Plus zijn op zoek naar toevallige ontmoetingen.

Opsplitsing naar dorpskernen

- Iedere dorpskern heeft een duidelijk eigen karakter.
- Hier kun je met inrichting van de cultuurhuizen of programmering in de buitenruimte rekening mee houden.
- *Hoe kunnen de cultuurhuizen het beste worden ingericht om een goede aansluiting met de wijk te krijgen? Welke gebieden lenen zich het beste voor kunst in de buitenruimte? En hoe moet deze vormgegeven worden?*

Berkel en Rodenrijs

Rotterdamse doelgroepen	Analyse	%		Gebied	%	Penetratie	Index
Stadse Alleseters	150	1,3%		269	1,2%		112
Elitaire Cultuurminnaars	1.623	14,0%		3.807	16,3%		86
Klassieke Kunstliefhebbers	1.483	12,8%		3.182	13,7%		94
Actieve Families	2.935	25,3%		4.875	20,9%		121
Randstedelijke Gemakzoekers	2.019	17,4%		4.603	19,8%		88
Digitale Kijkers	920	7,9%		1.803	7,7%		103
Stedelijke Toekomstbouwers	640	5,5%		1.162	5,0%		111
Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters	1.445	12,5%		2.853	12,2%		102
Overige	386	3,3%		750	3,2%		103
Totaal	11.601	100%		23.304	100%	49,8%	

- Relatief veel gezinnen: Actieve Families en Stedelijke Toekomstbouwers.

Bleiswijk

Rotterdamse doelgroepen	Analyse	%		Gebied	%		Penetratie	Index
Stadse Alleseters	22	0,5%		269	1,2%		8,2%	40
Elitaire Cultuurminnaars	862	18,0%		3.807	16,3%		22,6%	110
Klassieke Kunstliefhebbers	885	18,5%		3.182	13,7%		27,8%	136
Actieve Families	525	11,0%		4.875	20,9%		10,8%	52
Randstedelijke Gemakzoekers	989	20,7%		4.603	19,8%		21,5%	105
Digitale Kijkers	357	7,5%		1.803	7,7%		19,8%	96
Stedelijke Toekomstbouwers	234	4,9%		1.162	5,0%		20,1%	98
Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters	672	14,1%		2.853	12,2%		23,6%	115
Overige	236	4,9%		750	3,2%		31,5%	153
Totaal	4.782	100%		23.304	100%		20,5%	

- Oudere groepen komen relatief vaak voor, zowel met cultuur als gebruikelijk als ongebruikelijk.
- Weinig Actieve Families (jonge gezinnen), nog wel aardig wat oudere gezinnen.

Wijkgerichte Vrijetijdsgenieters

WIJKGERICHTE
VRIJETIJDGENIETERS



- 45 – 75 jaar.
- Werkt deels parttime/werkloos.
- Deels gepensioneerd.
- Laag inkomen.
- Vaak niet gestudeerd.
- Veel vrije tijd.

“VEERTIG JAAR, ZO LANG WOON IK AL IN DIT HUIS. CROOSWIJK IS ECHT MIJN WIJK, IK BEN HIER GEBOREN EN GETOGEN, EN GA ER NOOIT MEER WEG. MIJN HUISJE HOUD IK GRAAG NETJES. IK HEB OOK EEN KAT EN HET MOET GEEN VIEZE BOEL WORDEN. EEN BEETJE GEZELLIGHEID IS OOK BELANGRIJK. JA TOCH? IN DE ZOMER BEN IK GRAAG BEZIG IN DE TUIN. OF IK DRINK LEKKER EEN BAKKIE KOFFIE IN HET ZONNETJE. IK WOON HIER HEERLIJK!”

Wijkgerichte Vrijetijdsgenieters: cultuur

Culturele hotspots: Rotterdams Wijktheater, Verhalenhuis Belvedere, Music Matters, De Doelen, LantarenVenster, Bibliotheek.

Favoriete festivals: Keti Koti Rotterdam, Reggae Rotterdam, Nationale Vuurwerk, Wereldhavendagen, Rotterdam Unlimited, Rotterdam Zingt.

AMATEURKUNST



TEKENEN & SCHILDEREN

FOTOGRAFIE & FILM

DANSEN

INSTRUMENT BESPELEN

WERKEN MET TEXTIEL

PERCENTAGE BEOEFENING

Wijkgerichte Vrijetijdsgenieters: handige tips

- Aanbod: nostalgisch en laagdrempelig.
- Kans: veel vrije tijd.
- Ook aan te spreken als oma/opa.
- Drempels: fysiek (dichtbij huis), budget, cultuur een ver-van-hun-bed-show.
- Motivaties: zorgeloos genieten en gezelligheid.
- Denk ook aan: programma overdag.
- Verdere interesses: sport kijken, dieren.

"Ik ga elk jaar naar de Wereldhavendagen, dat is echt Rotterdam hè? Mijn man vond dat altijd prachtig en nu ga ik samen met mijn kleinzoons. En laatst was ik bij Rotterdam Zingt. Een buurvrouw las erover in de krant en vroeg of ik meewilde.

Bergschenhoek

Rotterdamse doelgroepen	Analyse	%		Gebied	%	Penetratie	Index
Stadse Alleseters	97	1,4%		269	1,2%		36,1% 121
Elitaire Cultuurminnaars	1.322	19,1%		3.807	16,3%		34,7% 117
Klassieke Kunstliefhebbers	814	11,8%		3.182	13,7%		25,6% 86
Actieve Families	1.415	20,4%		4.875	20,9%		29,0% 98
Randstedelijke Gemakzoekers	1.595	23,0%		4.603	19,8%		34,7% 117
Digitale Kijkers	526	7,6%		1.803	7,7%		29,2% 98
Stedelijke Toekomstbouwers	288	4,2%		1.162	5,0%		24,8% 83
Wijkgerichte Vrijetijdsgenieters	736	10,6%		2.853	12,2%		25,8% 87
Overige	128	1,8%		750	3,2%		17,1% 57
Totaal	6.921	100%		23.304	100%		29,7%

- Randstedelijke Gemakzoekers en Elitaire Cultuurminnaars het grootst.
- Minder groepen met cultuur als ongebruikelijk.

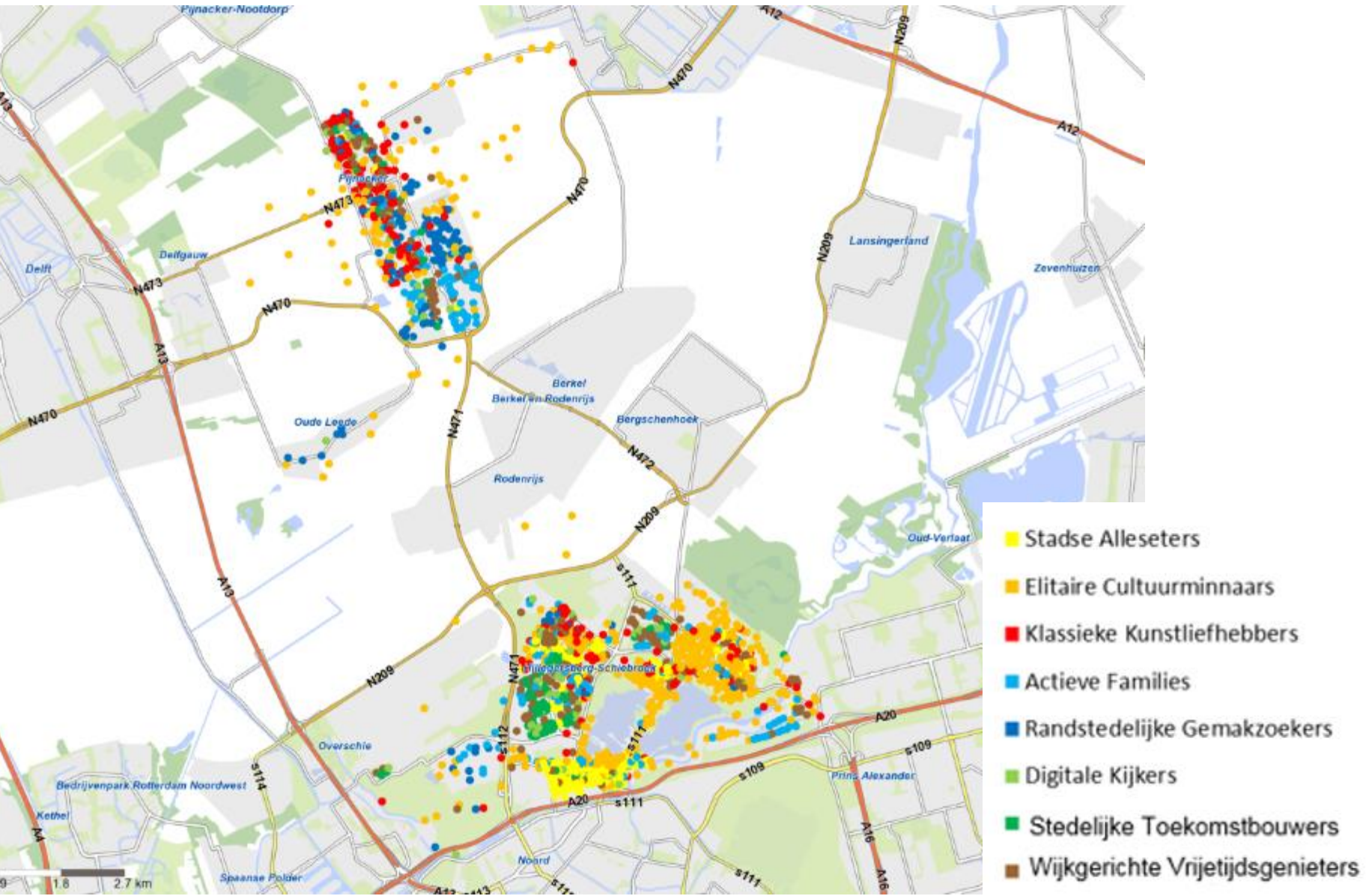
Lansingerland t.o.v. omliggend gebied

- T.o.v. Hillegersberg-Schiebroek en Pijnacker-Nootdorp.

Rotterdamse doelgroepen	Analyse	%		Gebied	%		Penetratie	Index
Stadse Alleseters	269	1,2%		3.249	10,3%		8,3%	11
Elitaire Cultuurminnaars	3.807	16,3%		5.574	17,6%		68,3%	93
Klassieke Kunstliefhebbers	3.182	13,7%		3.282	10,4%		97,0%	131
Actieve Families	4.875	20,9%		3.457	10,9%		141,0%	191
Randstedelijke Gemakzoekers	4.603	19,8%		3.144	9,9%		146,4%	199
Digitale Kijkers	1.803	7,7%		2.717	8,6%		66,4%	90
Stedelijke Toekomstbouwers	1.162	5,0%		2.852	9,0%		40,7%	55
Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters	2.853	12,2%		6.406	20,3%		44,5%	60
Overige	750	3,2%		923	2,9%		81,3%	110
Totaal	23.304	100%		31.604	100%		73,7%	

- Meer families met cultuur als optie in Lansingerland. Plus meer oudere doelgroep met traditionele kunst- en cultuurvoorkeuren.
- Minder Stadse Alleseters en doelgroepen met cultuur als onvanzelfsprekend.

Omliggend gebied

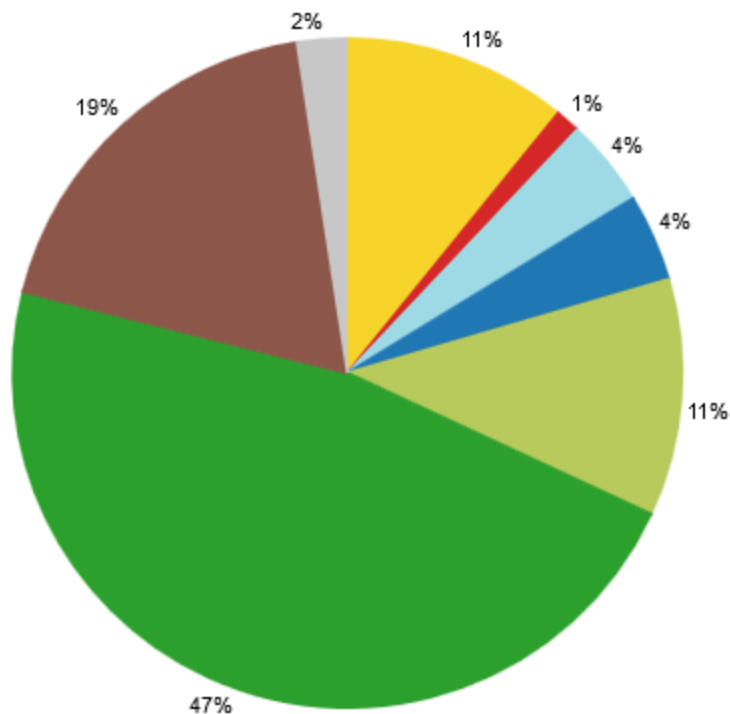


Marketing: Museum Boijmans van Beuningen zocht nieuwe vrienden.

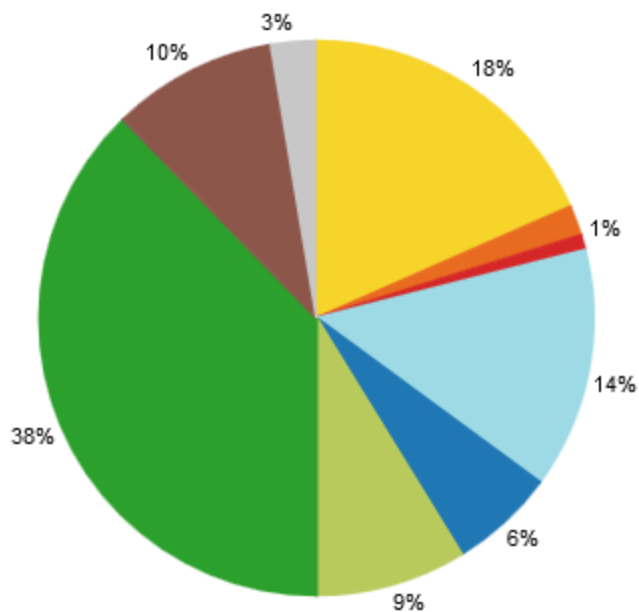


Monitoren bereik door de tijd

2018



2017



- Interessant: bereik onder doelgroepen met cultuur als ongebruikelijk verder gestegen.



Kansen programma:

- Het Rotterdams Philharmonisch Orkest en Theater Zuidplein:
 - Sturen met programma gericht op bereik specifieke doelgroepen.
 - Stellen targets.
 - Bekijken per voorstelling/record realtime effecten.

Vervolgstap:

- Nu alleen gekeken naar aanwezigheid doelgroepen in Lansingerland, maar bezoeken zij ook? En wat dan? Welke groepen ontmoeten elkaar bij de Cultuurhuizen?
- Verzamelen bezoekgegevens voor zogenoemde **profielanalyse**.
- Eventueel aanvullend kwalitatief onderzoek om vermoedens over voorkeuren doelgroepen te staven: *bezoeken zij Rotterdam/omliggend gebied? Waarom wel/waarom niet? Zijn er nog wensen die we over het hoofd zien?*

Project publieksbereik Rotterdam

“Om een aanbod te verzorgen dat voor alle inwoners en bezoekers aantrekkelijk en verrijkend is, is het van belang ons (potentiële) publiek te kennen. Wie zijn doelgroepen kent, is beter in staat hen te bereiken, over de drempel te halen én van hen te leren. (...) Daarom gaat de sector in kaart brengen wie wat doet en waar nog gaten vallen.....**Rotterdam Festivals** kan hierbij een faciliterende rol spelen.”

(uit Uitgangspuntennota *Reikwijdte en armslag*, maart 2015)

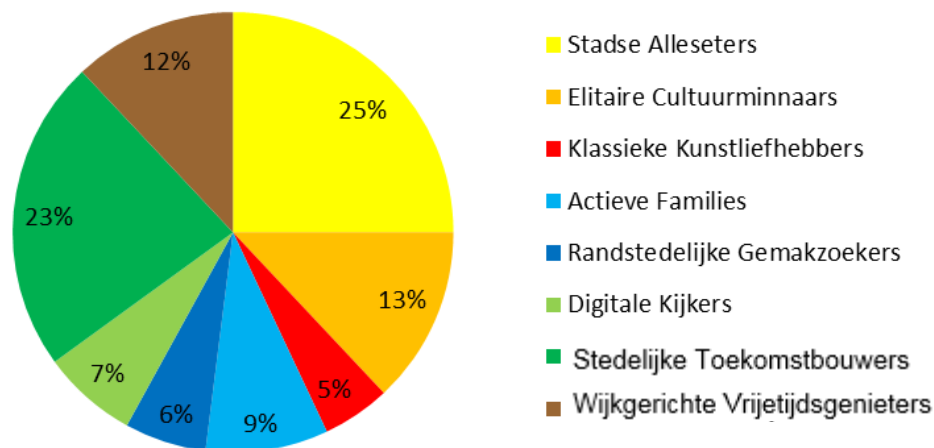


Project Publieksbereik Rotterdam

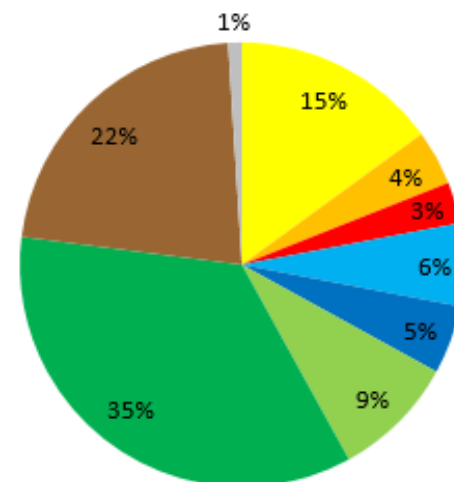
- 70 cultuurplaninstellingen leverden bezoekersdata aan (voorwaarde subsidie).
- Om te onderzoeken: is vraag en aanbod in balans? Bereiken we met elkaar zoveel mogelijk Rotterdammers?
- En ruimte te bieden voor specialisatie: het is oké om een richting te kiezen, niet iedere instelling hoeft er voor iedere Rotterdammer te zijn. Zolang de totale balans maar in orde is.

Er is aanbod voor iedereen: alle doelgroepen zien we terug

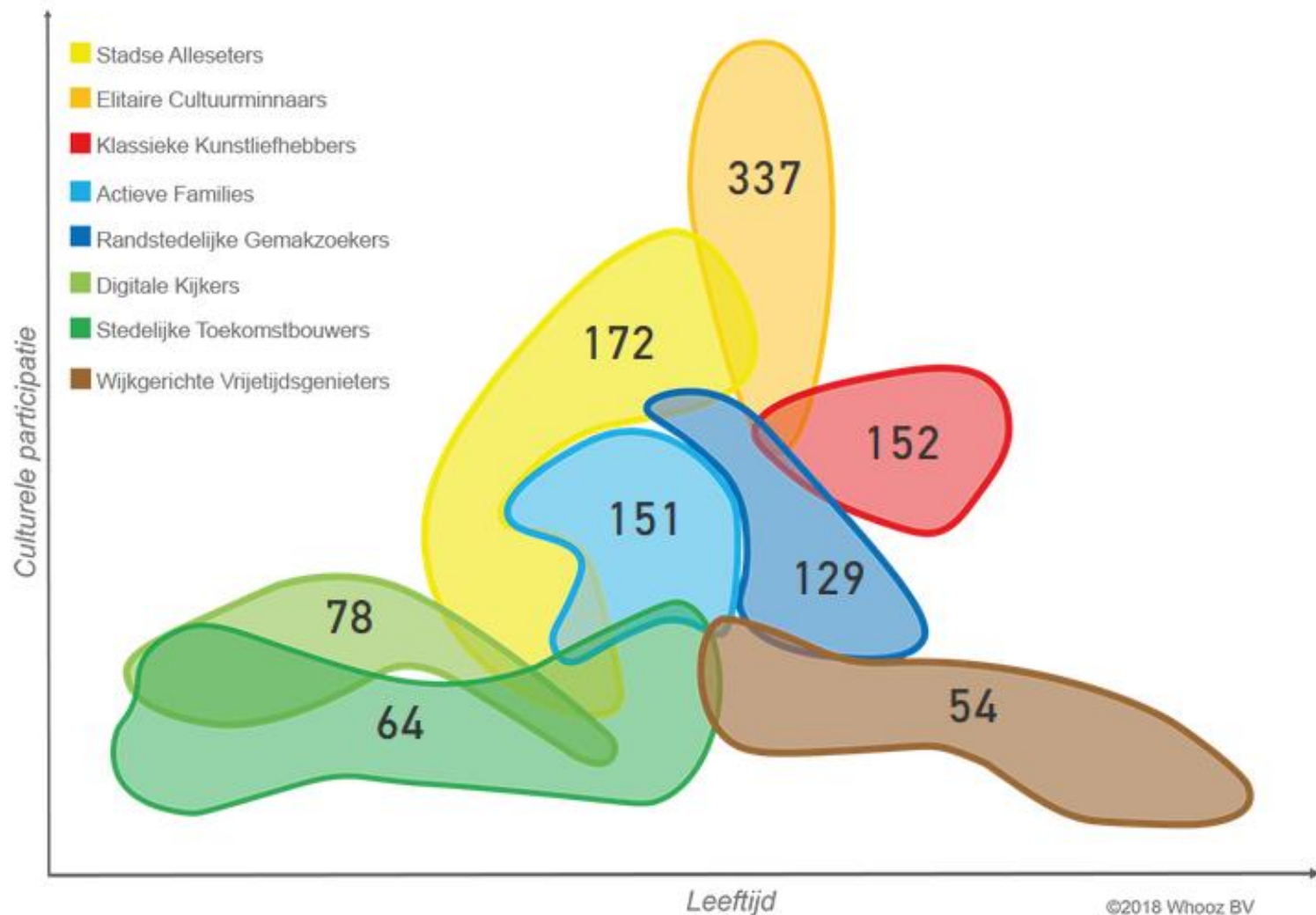
Mosaicverdeling totaal bezoekers Rotterdam



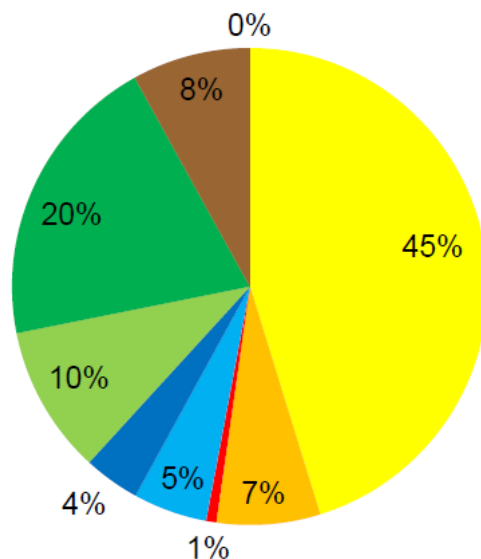
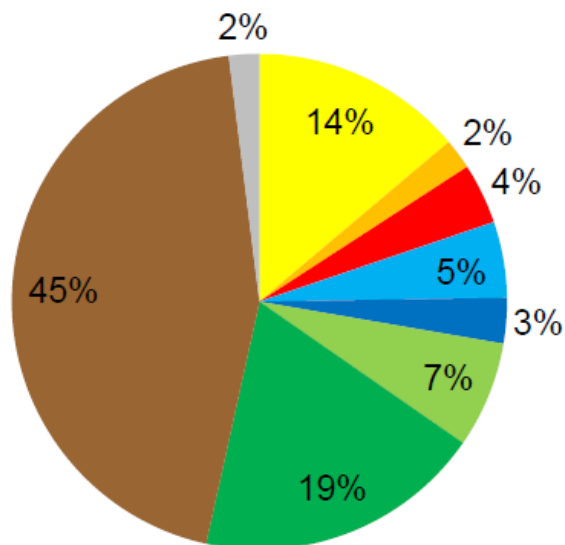
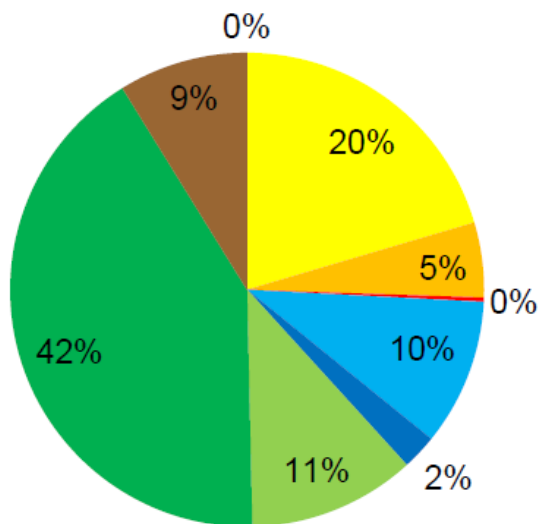
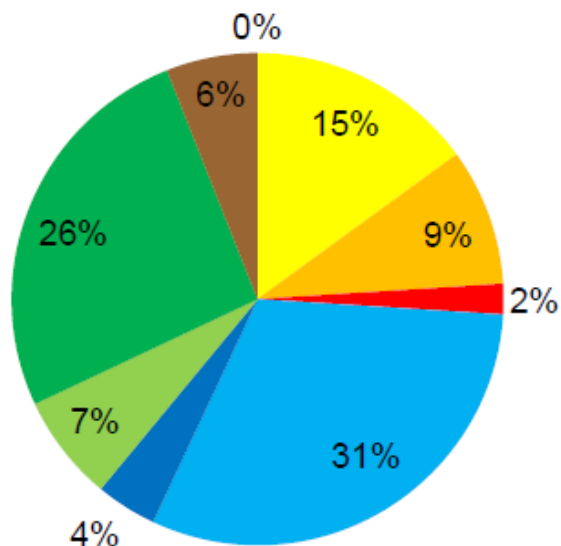
Verdeling doelgroepen in Rotterdam



Voor sommige groepen is er meer aanbod: ze bezoeken meer dan andere groepen



Iedere instelling draagt met eigen publiek bij aan het totaalbereik



- Stadse Alleseters
- Elitaire Cultuurminnaars
- Klassieke Kunstliefhebbers
- Actieve Families
- Randstedelijke Gemakzoekers
- Digitale Kijkers
- Stedelijke Toekomstbouwers
- Wijkgerichte Vrijtijdsgenieters
- Overige

Een dergelijk traject loopt ook in Schiedam

- Gestart met gebiedsanalyses, net zoals hier.
- Kernvraag: worden alle Schiedammers bereikt en hoe?
- Doel: breder publieksbereik en optimalisering van de ervaring van bezoekers.
- Opgepakt samen met onderzoeksbureau R2 Research, wedergebruiker van de licentie.
- Vervolg: de gemeente biedt nu een aantal culturele instellingen/festivals publieksonderzoek aan en gaat over tot profielanalyses.

Bijlage 3 Investeringsraming (vertrouwelijk)

Reeds in uw bezit.

Bijlage 4 Elementenraming (vertrouwelijk)

Reeds in uw bezit.

Bijlage 5 Exploitatieraming (vertrouwelijk)

Wordt separaat meegestuurd.