



De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Verzenddatum 21 mei 2019
Ons kenmerk U19.02757
Uw brief van

Ruimte & Economie
**Gebiedsontwikkeling &
Vastgoed**

Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Wouter van Leeuwen

Telefoon
14 010

E-mail
info@lansingerland.nl

Website
www.lansingerland.nl

Onderwerp **Herontwikkeling De Snip**

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de ontwikkelingen rond de herontwikkeling van de Snip. Afgelopen maanden is gewerkt aan de plannen voor een nieuwe bestemming van De Snip, om dit tot een nieuwe bruisende plek als entree van Bleiswijk te maken. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken en het vervolg.

Voorgeschiedenis

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad een besluit genomen dat toe ziet op de overdracht van 't Web aan Bibliotheek Oostland. Daarbij is de opdracht aan het college gegeven om te komen met een toekomstplan voor De Snip (Amendement A2017-10). Over de uitwerking van het amendement, de uitgeschreven prijsvraag en de visie van Secerno is de raad in september 2018 geïnformeerd. Voor de uitwerking van het plan van Secerno is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Secerno gesloten, om de ruimtelijke en financiële haalbaarheid te onderzoeken. Op 15 januari stelden we u tussentijds op de hoogte van de gang van zaken (brief U19.00101). We zijn actief met alle onderdelen aan de slag gegaan om op alle punten het maximale resultaat voor Bleiswijk op deze belangrijke plek te realiseren. Hieronder lichten we de uitkomsten toe.

Invulling

De nieuwe invulling van De Snip bestaat uit woningen, een restaurant, servicepunt van de gemeente en ruimte voor de Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk (OVMB). Op dit moment is Humanitas ook gevestigd in de Snip. De gemeente, Woonzorg en Humanitas zijn in overleg over nieuwe huisvesting voor Humanitas in de Smitshoek.

Het woningprogramma is ongewijzigd; er komen 11 zorgwoningen en 10 seniorenwoningen. De huurprijzen van de zorgwoningen liggen rond de sociale huurgrens en van de seniorenwoningen in de middeldure sector. Verder is het voornemen om een restaurant met terras aan de Dorpsstraat te realiseren. Gekoppeld aan dit restaurant, nabij het Medisch Hart, krijgen de gemeentelijke balie en het OVMB een plek. In overleg met het OVMB borgen we "de toekomst van historie" van Bleiswijk en Lansingerland in de nieuwe ontwikkeling. Het gezamenlijke uitgangspunt van Secerno en de gemeente is dat het nieuwe ontwerp uit gaat van het zoveel mogelijk verbinden van de drie functies: restaurant,

Servicepunt gemeente en OVMB. Vanwege veiligheid moeten de afzonderlijke delen afgesloten kunnen worden, maar dienen elkaar ook te versterken. Zo wordt de nieuwe ontwikkeling hier écht bruisend. Voor het backup-systeem van de gemeente zoeken we een oplossing welke niet in de herontwikkeling van de Snip zal liggen.

Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige aspecten van de herontwikkeling zijn nogmaals beoordeeld. Het gaat daarbij o.a. de bouwmassa, de bomen in de omgeving van het pand en de parkeerruimte. Tevens is de relatie van het te ontwikkelen gebied met de eigenaren van Dorpsstraat 15 meegenomen. We stellen dat nieuwbouw aan de zijde van de Dorpsstraat qua massa aan dient te sluiten op het kleinschalige karakter van de aangrenzende bebouwing. De bouwmassa aan de zijde van het parkeerterrein kan hoger, zodat er qua maat en schaal aansluiting wordt gezocht op de bouwmassa van het Medisch Hart Bleiswijk (het voormalige gemeentehuis).

In het eerste ontwerp van de herontwikkeling was rekening gehouden met het doortrekken van de rooilijn van de Dorpsstraat. Dit zou echter betekenen dat de bestaande, meer dan honderd jaar oude bomen, op die plek zouden moeten verdwijnen. De gemeente heeft zich, mede op basis van de historische betekenis en de bomenverordening, op het standpunt gesteld dat de bomen gehandhaafd moeten blijven. Het ontwerp dient hierop aangepast te worden. Na verdere concretisering van de plannen is voor de herontwikkeling zoals die nu beoogd wordt een bestemmingsplanwijziging nodig.

De ruimte op de locatie is beperkt, ook voor parkeermogelijkheden. Echter, Secerno Real Estate beheert het fonds dat een koopovereenkomst heeft voor het Medisch Hart Bleiswijk. Hierdoor is uitwisseling van parkeren mogelijk, bijvoorbeeld tussen het beoogd restaurant en de gebruikers van het Medisch Hart. Het beoogde programma is daarmee mogelijk.

Financiële uitgangspunten

Naast deze ruimtelijke aspecten is ook de financiële haalbaarheid van het plan getoetst. Eén van de componenten is een marktconforme prijs. Hiertoe dient de grondprijs via onafhankelijke taxatie of in competitie tot stand te komen. In dit geval is een prijsvraag uitgeschreven op basis waarvan Secerno heeft ingeschreven. Hiermee wordt voldaan aan het criterium marktconformiteit. Er is een akkoord bereikt op een verkoopprijs van € 495.000,-.

Er zijn afspraken gemaakt over de huurprijzen voor de balie en het OVMB. Deze zijn, mede in relatie tot hun locatie nabij het Medisch Hart en de parkeerplaatsen, bepaald op €110,- per m². Hierbij is het uitgangspunt dat we de contracten voor 5 jaar aangaan, met een mogelijke verlenging van 5 jaar. De lasten van het servicepunt en het OVMB blijven hiermee op hetzelfde niveau als in de huidige situatie.

Een aantal kostenposten die samenhangen met de ontwikkeling dient de gemeente te dragen. Dit betreft o.a. kosten voor de balie en back-up systeem, verplaatsen van de opstelplaats voor vrachtwagens en eventueel kosten voor de herhuisvesting van het OVMB. Specifiek voor het back-up systeem geldt dat hier waarschijnlijk voor een externe oplossing gekozen wordt, waar structurele kosten aan verbonden zijn. De kosten hiervoor worden opgenomen in de kaderbrief.

Communicatie

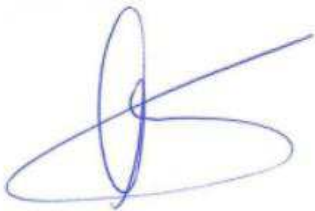
In deze fase is contact met de direct betrokkenen, zoals het OVMB en de directe burens aan de Dorpsstraat. Nu we de volgende concretiseringsfase in gaan, is met de ontwikkelaar afgesproken dat communicatie richting betrokkenen en omgeving een prominente plek krijgt.

Vervolg

Het college is van mening dat we hiermee een nieuw ijkpunt voor de herontwikkeling hebben bereikt. Het OVMB, de Spil, de gemeentelijke ruimtelijke, programmatische en financiële voorwaarden zijn geborgd. Conform toezegging T2019-173 wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld een besluit te nemen over de voortgang van het project. Oordeelsvorming en besluitvorming over dit voorstel kan in juni plaatsvinden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small vertical tick.

Lucas Vokurka
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester