

# De Snip

|                    |                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres:             | Dorpstraat 5-7                                                                          |
| Plaats:            | Bleiswijk                                                                               |
| Betreft            | Toetsing herontwikkeling de Snip aan de uitgangspunten uit de Nota Cultuurhistorie Plus |
| Datum notitie:     | 22 november 2021                                                                        |
| Stedenbouwkundige: | Joost de Wit                                                                            |

## 1. Inleiding

De Snip is een voormalig sociaal cultureel centrum aan de Dorpsstraat te Bleiswijk dat zal worden herontwikkeld. Het beoogde programma is multifunctioneel en deels publiek van karakter; zo komt er daghoreca (waarschijnlijk een lunchroom), 11 zorgwoningen met een gemeenschappelijke ruimte, 10 seniorenwoningen en een multifunctionele ruimte. Om dit mogelijk te maken zal het bestaande gebouw worden vervangen door nieuwbouw. Vanwege de centrale ligging van de Snip in de historische kern van Bleiswijk - aan een plein nabij het voormalige gemeentehuis (thans Zorghotel) en op een plek waar het profiel van de Dorpsstraat versmald en het winkelgedeelte begint - is het belangrijk dat de beoogde nieuwbouw recht doet aan de cultuurhistorische structuur van het dorpscentrum zoals die zijn benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus. Deze notitie gaat in op welke manier er bij deze gebiedsontwikkeling rekening is gehouden met deze aspecten.

## 2. Nota Cultuurhistorie Plus

In de nota Cultuurhistorie Plus (vastgesteld op 12 juli 2012) zijn vanuit het perspectief van de cultuurhistorie de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande omgeving in Lansingerland omschreven en is beknopt aangegeven welke aspecten daarin belangrijk zijn. Daarbij is speciale aandacht gegeven aan drie historische dorpskernen en die van Bleiswijk in het bijzonder.

Er wordt in algemene termen een omschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur en dragende kwaliteiten en daarna is puntsgewijs aangegeven op welke wijze deze dienen te worden gekoppeld aan het ruimtelijke beleid (het bestemmingsplan, de inrichting van de openbare ruimte en het welstandsbeleid). Hieronder is per punt (blz 53 nota Cultuurhistorie Plus) aangegeven op welke manier er bij de herontwikkeling van de Snip rekening is gehouden met deze aspecten.

## 3. Nota Cultuurhistorie Plus; Koppeling met beleid

In de Nota Cultuurhistoriestaat Plus (blz. 53) staat aangegeven dat in Bleiswijk het beleid is gericht op behoud van de authenticiteit van de dorpskern, gecombineerd met aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen. In dit gemeentelijk beleid is vastgelegd dat het dorps karakter behouden moet blijven. De bestaande karakteristiek vormt daarbij het uitgangspunt. Op die manier kan de kwaliteit van de Dorpsstraat worden hersteld met lokale dagelijkse voorzieningen.

- cultuurhistorisch waardevolle objecten aanduiden in en beschermen via bestemmingsplan (bijvoorbeeld d.m.v. een dubbelbestemming)

De cultuurhistorisch waardevolle panden in de Dorpsstraat hebben de dubbelbestemming 'cultuurhistorisch waardevol' meegekregen. Wat inhoudt dat er voor deze panden strenge regels gelden t.a.v. uitbreidingen en sloop- nieuwbouw. Het gebouw de Snip is gerealiseerd in de jaren 80 en heeft deze aanduiding niet meegekregen. Dit geldt ook voor de direct aangrenzende panden (Dorpsstraat 15, Dorpsstraat 9a/9b en het voormalige gemeentehuis (thans zorghotel). Schuin tegenover de Snip bevinden zich aan de Dorpsstraat wel enkele panden die in het bestemmingsplan aangeduid zijn als cultuurhistorisch waardevol (Dorpsstraat 16 en Dorpsstraat 38). De geplande nieuwbouw houdt qua volumeopbouw, maat en schaal rekening met deze panden en de dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd.



- maximale afmetingen bebouwing vastleggen;  
 Dit is destijds al gebeurd in het huidige vigerende bestemmingsplan; voor alle bestaande bebouwing is de maximale maat vastgelegd. Het huidige gebouw van de Snip is niet cultuurhistorisch waardevol, heeft een complexachtige uitstraling en past daardoor niet goed bij de pandsgewijze opbouw van de Dorpsstraat. Voornemen is daarom om in het nieuwe bestemmingsplan voor de nieuwbouw te kiezen voor een maatvoering die afwijkt van het huidige te vervangen gebouw. Daarbij is gekozen voor een lager bouwvolume direct aan de Dorpsstraat en hoger bouwvolume direct een het pleintje met het voormalige gemeentehuis. Hierdoor krijgt de nieuwbouw een individuele pandsgewijze opbouw die beter past bij de ruimtelijke karakteristiek van de Dorpsstraat.  
 Het lagere bouwvolume aan de Dorpsstraat is qua maatvoering zorgvuldig afgestemd op de overige historische bouwvolumes aan de Dorpsstraat (waaronder de cultuurhistorisch waardevolle objecten) en zal bestaan uit één laag met een kap. Het hogere bouwvolume aan het plein ligt qua rooilijn iets terug t.o.v. de Dorpsstraat en heeft een massaopbouw die is afgestemd op die van de forsere bebouwing langs het plein (die van het voormalige gemeentehuis; thans Zorghotel) en zal bestaan uit drie lagen zonder kap of twee lagen met kap.  
 Hoewel dit bouwvolume hoger is dan het huidige gebouw, is het gebouw niet forsere dan projecten die in het (recente) verleden zijn gerealiseerd in de dorpskern van Bleiswijk (zoals het voormalige gemeentehuis (gerealiseerd in 1983; goothoogte 8, bouwhoogte 10 meter) en enkele recente nieuwbouwprojecten zoals de Dorpsstraat 87-113 (gerealiseerd in 2017; 2 lagen met kap; bouwhoogte 10 meter, goothoogte 7,5 meter) en de Dorpsstraat 63-67 (gerealiseerd in 2009; 3 lagen met kap; goothoogte 10 meter, bouwhoogte 13 meter).  
 NB: het huidige bestemmingsplan voor de Kern van Bleiswijk bevat ook nog een wijzingsbevoegdheid voor de herontwikkeling van de Plaats (Dorpsstraat 27-31 en Plaats 1-21). Daarin wordt voorzien in een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter.
- Bovenland/dijk niet afgraven en niet verhogen;  
 De bestaande maaiveldverschillen als gevolg van de dijk en de watergang blijven gehandhaafd en zullen met de herontwikkeling niet worden aangetast.
- Inrichting openbare ruimte; ringgracht zichtbaar en toegankelijk houden/maken;  
 De bestaande ringgracht is in dit gedeelte van Bleiswijk in de jaren 60 overkluisd en daardoor niet meer zichtbaar. Gezien het programma, de parkeeropgave en het beschikbare budget is het niet mogelijk gebleken om de overkluisde watergang weer zichtbaar te maken echter er is bij de positionering van de bouwvolumes wel rekening gehouden met de aanwezigheid van deze watergang. Zo is de rooilijn van het grotere volume aan de Dorpsstraat teruggelegd waardoor de mogelijkheid blijft om (als die wens er is) op de langere termijn de watergang alsnog weer open te leggen. Daarnaast zorgt deze teruggelegde rooilijn ervoor dat de 200 jaar oude cultuurhistorisch waardevolle leilindes behouden blijven en op hun oorspronkelijke locatie kunnen blijven staan.
- Bijzonder welstandsniveau;  
 In de welstandsnota is aangegeven dat de kern van Bleiswijk valt onder het bijzondere welstands niveau met daaraan toegevoegd welstandscriteria die specifiek ingaan op de ruimtelijke structuur en de architectuur van de bebouwing van de historische dorpskern. In nieuwe bestemmingsplan zal straks de maatvoering en het programma van de nieuwbouw worden vastgelegd en daarnaast zal het plan qua vormgeving en architectuur moeten voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. De welstands niveau en de criteria uit de welstandsnota blijven van kracht.
- Ruimtelijke kenmerken en betekenis van cultuurhistorisch waardevolle objecten behouden.  
 Voor Bleiswijk betekend dit het behoud van het dorps karakter en dat de bestaande karakteristiek als uitgangspunt dient te worden genomen.  
 De geplande nieuwbouw zal bestaan uit twee volumes die in maat en schaal zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Door te kiezen voor twee volumes met elk hun eigen architectuur en uitstraling krijgt het project een pandsgewijze opbouw waardoor er op een eigentijdse manier wordt aangesloten op de cultuurhistorisch waardevolle pandsgewijze opzet van de Dorpsstraat.  
 Daarnaast heeft nieuwe Snip een programma dat past bij de karakteristiek van de Dorpskern. Er is



duidelijk sprake van functiemenging (een publiek programma op de begane grond en een woonfunctie daarboven).

#### 4. Conclusie

Stedenbouw concludeert dat de gebiedsontwikkeling van de Snip op een zorgvuldige manier rekening houdt met de ruimtelijke karakteristiek van de Dorpskern van Bleiswijk en in het bijzonder de punten zoals die zijn benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus.

- Er wordt in het plan uitgegaan van een pandsgewijze opzet die bestaat uit twee aparte bouwvolumes met elk hun eigen vormgeving en volumeopbouw. De ontwikkeling past hierdoor goed bij het individuele karakter van de bebouwing in de historische dorpskern van Bleiswijk.
- De voorziene maximale goot- en bouwhoogtes zijn veelvuldig gerealiseerd en voorzien in de kern van Bleiswijk.
- Op het perceel aanwezige cultuurhistorische elementen (zoals de overkluisde watergang en de historische leilindes) blijven behouden en de geplande nieuwbouw is er qua positionering op afgestemd.
- Bestaande hoogteverschillen op maaiveldniveau (als gevolg van de dijk en de watergang) blijven in stand en worden niet aangetast.
- Qua programma is er sprake van functiemenging (een belangrijke historische ruimtelijke karakteristiek van de dorpskern van Bleiswijk) met een publiek programma op de begane grond en woonfunctie daarboven.
- De strenge criteria uit de welstandsnota blijven gelden en bieden voldoende richtlijnen om ervoor te zorgen dat de bestemmingsplan vastgelegde bouwvolumes qua architectuur en vormgeving (o.a. gevelontwerp en materialisering) goed passen bij het hoge kwaliteitsniveau van de historische dorpskern van Bleiswijk.

