

Stichting “De Molen van Sassenheim”

Kaphoogte: 23 meter

*Romphoogte:
19.56 meter*

Haalbaarheidsstudie met plan van aanpak

*Baliehoogte:
9.00 meter*

November 2010



Inhoud:

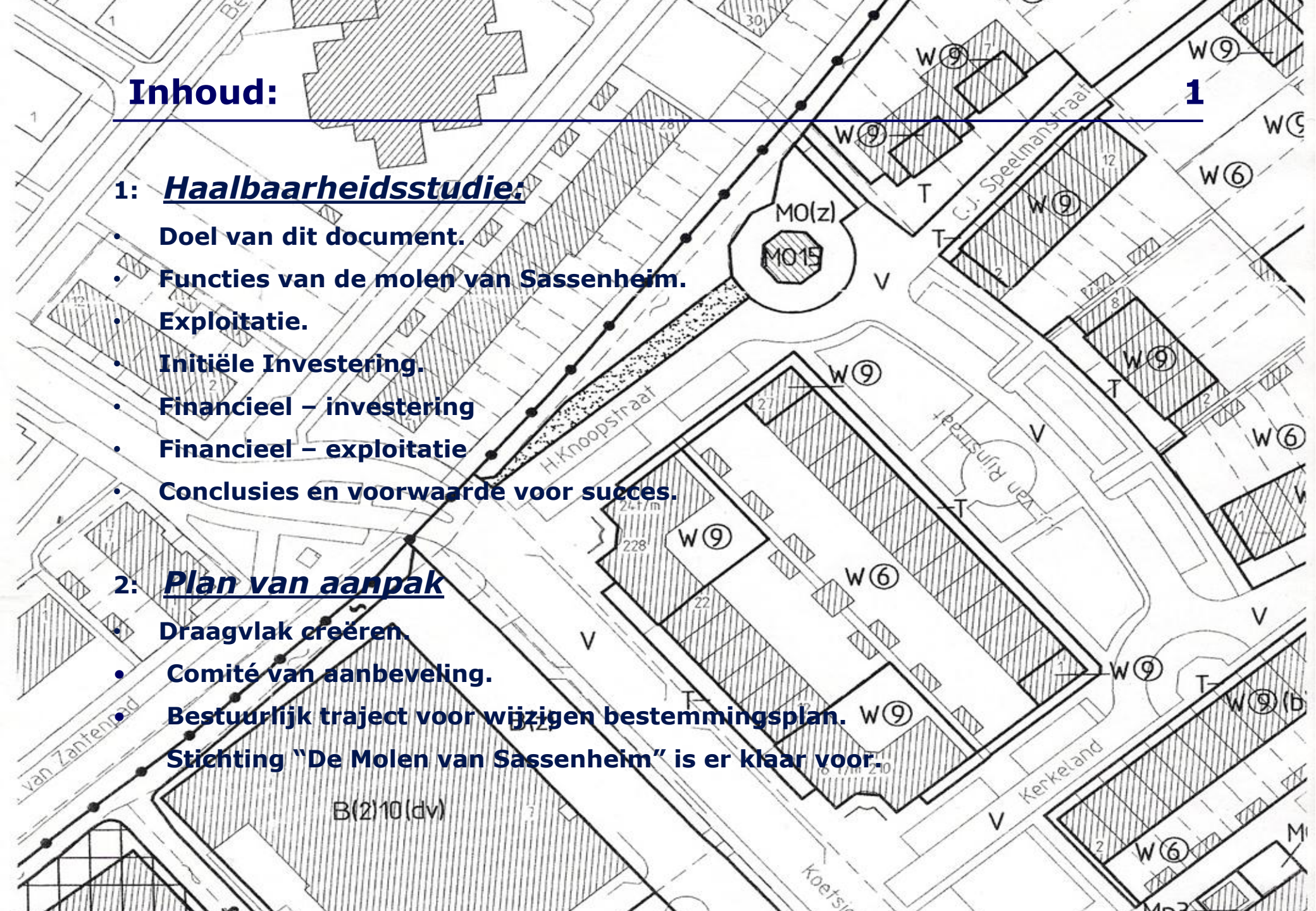
1

1: Haalbaarheidsstudie:

- Doel van dit document.
- Functies van de molen van Sassenheim.
- Exploitatie.
- Initiële Investering.
- Financieel – investering
- Financieel – exploitatie
- Conclusies en voorwaarde voor succes.

2: Plan van aanpak

- Draagvlak creëren.
- Comité van aanbeveling.
- Bestuurlijk traject voor wijzigen bestemmingsplan.
- Stichting "De Molen van Sassenheim" is er klaar voor.



Aanleiding:

1. De stichting "de Molen van Sassenheim" heeft de opdracht van de gemeente gekregen in begin 90-er jaren om binnen 30 jaar (voor 2023) de molen weer volledig op te bouwen.
2. Het bestemmingsplan maakt dit – hoewel bij de bouw van de gehele wijk rondom de molen rekening is gehouden met volledige herbouw – onmogelijk, omdat óók de molen niet hoger mag zijn dan 15 meter goothoogte.
3. Het bestemmingsplan voor de wijk waar de Molen van Sassenheim onder valt is onderwerp van revisie in de komende periode (najaar 2010).
4. Bestemmingsplan en opdracht aan de Stichting moeten dus nú met elkaar in lijn worden gebracht.
5. De Stichting is gevraagd bij monde van de wethouder om duidelijk te maken hoe de opbouw van de molen kan worden gefinancierd en geëxploiteerd ten behoeve van de komende vaststelling van het gereviseerde bestemmingsplan door de gemeente(raad).
6. Dit vereist een pro-actieve attitude van de Stichting om realisatie van de herbouw t.z.t. mogelijk te maken.

Dit document beoogt daar het startpunt van te zijn in de vorm van o.m. een haalbaarheidstudie en een plan van aanpak.

Achtergrondinformatie:

- De molenstomp was in eigendom van de gemeente Sassenheim en is omstreeks 1993 in eigendom overgedragen aan de Stichting "De molen van Sassenheim", onder de voorwaarde dat de molen werd gecompleteerd tot een volledige korenstellingmolen
(Bron: document 2908900_advies_definitief_Molen_Postwijk)
- De eigenaren van de woningen aan de Diligence waren mogelijk voorheen al op de hoogte van het mogelijk completeren van de molen
(Bron: document 2908900_advies_definitief_Molen_Postwijk)
- Bij de bouw van de huidige wijk is rekening gehouden met de molen
- In het jaar 2000 werd de molenromp Rijksmonument.
- (Bron: document Gesprek_dd_270610_van_Bestuur_met_dhr_Brons_vh_Restauratiefonds)

De stichting "De Molen van Sassenheim" heeft opdracht bij notariële acte voor 31 december 2023 de molen volledig te herbouwen en daarmee de omgeving weer een stuk van zijn historie terug te geven in de vorm van dit echt "Nederlandse erfgoed".

De Stichting wil dit realiseren door van dit monument een "levend" trefpunt te maken binnen de gemeenschap Teylingen.

Onder "levend" verstaan wij dat het een ontmoetingspunt moet worden met gebruikmaking van alle functies waaraan zo'n monument kan bijdragen.

De functies van de molen kunnen zijn / worden:

- Sociaal / Maatschappelijk
- Cultureel
- Educatief
- Recreatief
- Toeristisch
- Uitgaande van een operationele originele primaire functie, namelijk het (beperkt) produceren van (ambachtelijk) meel als basis van e.e.a.

Deze mogelijke functies houdt in, dat de molen "multifunctioneel" ingericht zal moeten worden rekening houdend met beperkende omgevingsfactoren (midden in een woonwijk) en de kleine ruimte , die beschikbaar is voor exploitatie. Dat betekent, dat er alleen kleinschalige activiteiten binnen bovengenoemde functies uitvoerbaar zijn.

Horeca – exploitatie is in het geheel niet mogelijk, anders dan in de vorm van "thee / koffie, ijs en koeken verkoop".

Met deze funcities kan de molen echt toetreden tot de groep van bezienswaardigheden, die de gemeente bezit, zoals:

- De ruïne van Teylingen
- Tulipland
- De NH kerk
- Het Sikkens museum
- De Bollenstreek in het algemeen
- De Kagerplassen
- Bloemencorso / De Keukenhof

Een volledig operationele historische “levende” molen is hier een prachtige aanvulling op. Daarnaast is een “ontmoetingsplaats” binnen de Postwijk – die is er (nog) niet – om een potentieel gat op te vullen.

Beschikbare ruimte:

- Benedenverdieping (40m² + afgesloten buitenplaatsje = multifunctioneel gebruik (zoals trouwlocatie foto's)
- 1e verdieping (30 m²), met name geschikt als vergader- en expositieruimte
- 2e verdieping (30 m²), alleen bruikbaar voor opslag i.v.m. brandveiligheid / toegankelijkheid en primaire functie van de opgebouwde molen. Mogelijk kan hier ook expositieruimte van gemaakt worden als de toegang (buitenom) verbeterd kan worden.

Gegeven de locatie van de molen in het midden van een woonwijk dient overlast door verkeer, geluid en inbreuk op privacy van omwonenden zo veel mogelijk vermeden te worden. Dit beperkt de gebruiks- / exploitatiemogelijkheden.

Mogelijke activiteiten per functie

Sociaal / Maatschappelijk:

- Spreekuur locatie (GGZ / RIAGG e.d.)
- Ontmoetingscentrum ouderen (klaverjassen)
- Vergaderlocatie voor verenigingen e.d.
- Was ooit al enige jaren een crèche / kinderopvang
- Yogalessen door derden (verhuur ruimtes)

Cultureel / Educatief:

- Ruimte voor exposities (schilderijen / beelden)
- Lezingen / recitals voor een klein publiek
- Museum (we hebben de spullen van de oorspronkelijke molen daarvoor al in eigendom en uitgesteld staan)
- Workshops door derden (verhuur ruimtes)
- Schoolprojecten in samenwerking met de omringende scholen
- Rondleidingen (kleinschalig)
- Korte stopplaats voor schoolreisjes (presentatie / rondleiding / drankje)

Recreatief / Toeristisch

- Pleisterplaats voor lokale activiteiten (wandel- / fietsroutes)
- Openstelling tijdens het seizoen voor toeristen (voorjaar) in combinatie met toeristische attracties in de omgeving (Keukenhof / Tulipland / Bloemencorso)
- Rondleidingen voor groepen
- VVV steunpunt
- Verkoop snuisterijen / kleine versnaperingen (koffie / thee / limonade / ijs e.d.)

Primaire functie

- Allereerst ter ondersteuning van de overige functies ("levend monument")
- Meelproductie (samenwerking met één of meer lokale bakkers)
- Energie – opwekking : €5K bij 60K omwentelingen / investering in geluidgedempte nieuwe generator € 10-12K (opgave Workx inkoop 1-7-10). 2^e hands <50%.
- Bijdrage aan milieu (een molen is prio milieuvriendelijk)

Geluidsoverlast zal amper aanwezig zijn .

Als een molen echt aan het malen is dus belast draait, maken de wieken in de regel nauwelijks hoorbaar geluid. De zeilen van de wieken kunnen gaan klapperen als de molen niet goed op de wind staat. Dit is evenwel door de molenaar heel goed in de hand te houden. Als de molen goed op de wind wordt gehouden en je rustig maalt hoeft er ook nauwelijks iets hoorbaar te zijn. Voor alle duidelijkheid, de molen zal alleen draaien als de molenaar aanwezig is.

Uiteraard kan er een onderzoek gedaan naar geluidsbelasting van de molen voor de omgeving als hij werkt. Er is al een akoestisch onderzoek van de molen "de Arend" te Zuidland beschikbaar.

Verdere informatie en bewonerservaringen zijn te verkrijgen bij molens in onder andere Aalsmeer, Lisse en Zoetermeer. De ervaringen daar zijn eerder positief dan negatief en er wordt regelmatig gesproken over "onze molen".

Tot slot kan de molen ook nog bijdragen aan het duurzaam maken van de gemeente Teylingen. Het is mogelijk om via de wieken elektriciteit op te wekken. Dit zou ongeveer neerkomen op een bedrag van € 5 K bij 60K omwentelingen.



Molen "De Arend"
Te Zuidland.

(cf. opgave molenbouwer Verbij dd. 29-6-10):

• Kosten opbouw molen	€ 611.000,-
• Gaande werk	€ 86.000,-
• Stellingen + afschilderwerk	€ 116.000,-
• Opknappen van de "stomp"	<u>€ 12.000,-</u>
Totaal	€ 825.000,- (excl. BTW!)

Opmerkingen :

- 1 – Als we de molen commercieel gaan exploiteren is (een deel van) de BTW aftrekbaar
- 2 – De opbrengsten zijn dan wel met BTW belast
- 3 – De initiële investering kan in drie fasen verdeeld worden (opbouw / omloop / kap?), indien het gehele bedrag niet in één keer "opgehaald" kan worden
- 4 – Drie fasen wordt naar onze mening per saldo wel duurder

Funding van de initiële investering:

We kunnen hier echter pas mee beginnen, als er **groen** licht is qua bestemmingsplan en bouwvergunning.

Tot dat moment kan er slechts sprake zijn van het vergaren van toezeggingen! De “stomp” financiering (400K NLG) is 20 jaar geleden ook gelukt, waarom dit dan niet !?

Met “drive” vanuit het bestuur is veel mogelijk.

Opbrengsten uit subsidies/fondsen

- Stichting Nationaal Restauratie Fonds. Voorzitter van deze stichting is de heer Pieter van Vollenhoven. Dit fonds houdt zich bezig met voorfinanciering van subsidies.
- Prins Bernhard Cultuurfonds Zuid Holland
- Bank giro loterij (<http://www.molens.nl/site/moleneigenaar/content.php?cid=107&sub=107>)
- Stichting Bouwcultuurfonds Zuid-Nederland (idem)
- Mr. Jan Willen Baerveld Fonds
- Stichting Prins Bernhard Cultuurfonds
- Stichting Monumentenfonds Den Haag en omgeving
- M.A.O.C. Gravin van Byland stichting
- Stichting VSB Fonds
- Oranje Fonds
- Stichting SNS Reaal Fonds
- Van der Mandele-stichting
- Schiphol fonds
- Fonds 1818 tot nut van het algemeen
- Arcadis
- AkzoNobel Sassenheim
- Lokale banken in Teylingen
- Voor overige info: (<http://www.molens.nl/site/moleneigenaar/content.php?cid=107&sub=107>)

Jaarlijkse kosten:

- Rente (??%) € PM (Afhankelijk van de financieringsvorm
We streven naar 100% eigen funding!)
- Onderhoud (2% van bouwkosten) € 20.000,- (Verbij: 85 % subsidiabel 29-6-10)
- Onderhoudssubsidie -/- € 17.000,- (Verbij: 85 % subsidiabel 29-6-10)
- Verzekering € 4.000,-
- OZB/waterschapslasten € 1.000,-
- Totaalvaste lasten € 8.000,- + eventuele rentelasten

- Personeelskosten € nihil (we doen alles met vrijwilligers)
- Variabele kosten € PM (bij de opbrengsten "marge" genomen)
- Overige kosten € 12.000,- (huidig peil: 5.000,-)
- Totale kosten per jaar € 20.000,- te dekken uit verdere exploitatie.

Bij wederopbouw van de bovenbouw zijn de onderhoudskosten de eerste 15 jaar nihil.

(Info Verbij 29-6-10)

Conclusies:

- **De jaarlijkse exploitatie is geen onhaalbare kaart.**
- **Sterker: het moet mogelijk zijn om daar een batig saldo te realiseren.**
- **De initiële investering is fors (nu 850K, was 500K), maar kan onder voorwaarden bijeen gebracht worden, gezien de eerdere ervaring in 1990 en bij andere molens, die herbouwd zijn.**

Voorwaarden voor succes:

Aan een aantal voorwaarden ter realisatie moet dan wel voldaan worden. Het bestuur van de Stichting zal snel het initiatief voor een groot aantal activiteiten moeten nemen, leidend tot de volgende resultaten:

- **Het bestemmingsplan zal aangepast moeten worden.**
- **Er zal allereerst een algehele mobilisatie van positieve krachten binnen de gemeenschap moeten worden gerealiseerd om e.e.a. mogelijk te maken.**
- **Het overleg aan gaan met de tegenstanders van de verdere opbouw van de molen en bezien op welke manieren hun bezwaren kunnen worden weggenomen of daaraan tegemoet kan worden gekomen.**
- **Direct starten met actief beleid om exploitatie op hoger niveau te brengen (ruimtes zijn tenslotte al beschikbaar, al is enige renovatie (12 K begroot) noodzakelijk)**

- Installeren van krachtvolle werkgroep ressorterend onder en met mandaat van het bestuur van de Stichting. Er zal veel activiteit ontplooid moeten worden op korte termijn.
- Werkgroep & Bestuur kunnen samenvallen, echter versterking van het Bestuur (inzet tijd) is dan o.i. onontkoombaar!
- Netwerken: oprichting van een comité van aanbeveling!
- Krachtenveld analyse
- Creëren van draagvlak
- Bestuurlijk traject voor wijzigen bestemmingsplan
- Opvragen offerte voor de totale verbouwing eventueel splitsing voor binnenwerk en opbouw
- Benaderen van mogelijke gebruikers van de molen
- Subsidieverstrekking benaderen en uitzoeken hoeveel subsidie beschikbaar is

Het Comité van aanbeveling bestaat uit:

- ◇ **Rudy Alewijnse** oud-voorzitter monumentcommissie gemeente Sassenheim
- ◇ **J.W. Asje van Dijk**
- ◇ **Hans Goudsmit** voorzitter Vereniging Betrokken Teylingers
- ◇ **Theo Gozeling** oud-voorzitter Oranjevereniging Sassenheim
- ◇ **Peter van de Knaap** directeur AkzoNobel Sassenheim
- ◇ **Frans van der Meij** adjunct-directeur R.K. basisschool "De Startbaan"
- ◇ **Nia Wagemakers-van Ourssouw** oud wethouder gemeente Sassenheim
- ◇ **Hans Walenkamp** voorzitter Stichting Oud Sassenheim

Van het bestuur van onze (gefuseerde) gemeente mag worden verwacht dat zij haar afspraken nakomt. Ook als deze afspraken in het verleden zijn gemaakt door het bestuur van een der fusiepartners (de gemeente Sassenheim).

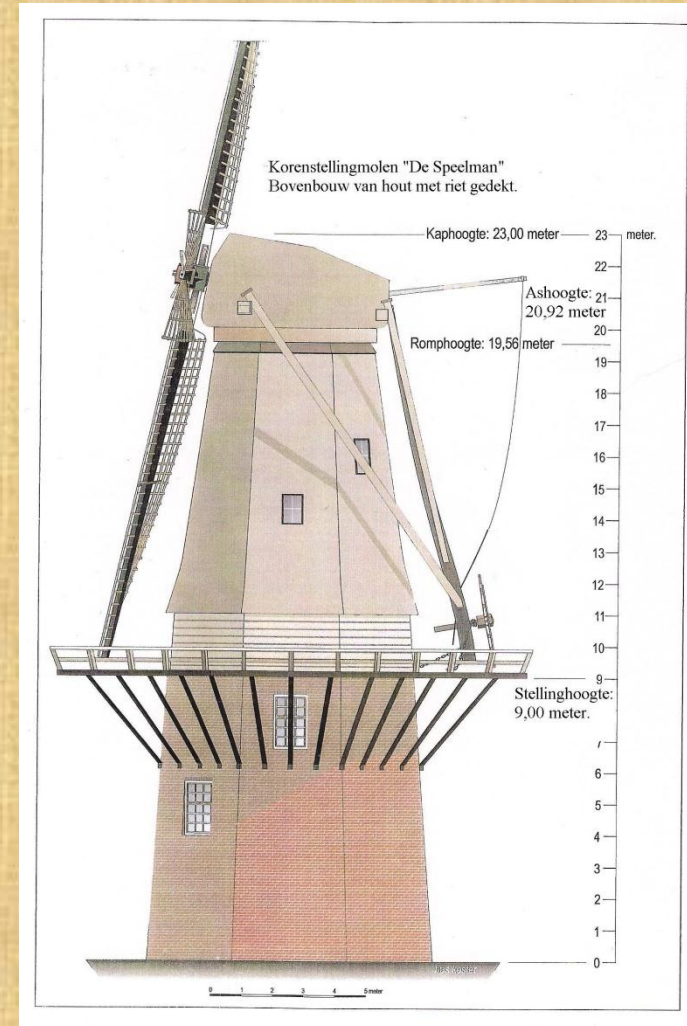
Dat argument is voor de vorige raad doorslaggevend geweest bij haar besluit om de wethouder (in tegenstelling tot zijn voornemen) opdracht te geven acties te ondernemen om realisatie van de molen (alsnog) mogelijk te maken.

Wel werd in een latere fase door een enkele fractie nog gevraagd welke financiële consequenties dit besluit voor de gemeente zou meebrengen.

Echter ook nadat deze (geraamde) kosten bekend waren is het besluit overeind gebleven.

Bestuurlijk traject voor wijzigen bestemmingsplan 19

werkzaamheden	actoren	planning
0 College verleend opdracht aan stedenbouwkundig bureau	gemeente	februari 2010
1 inventarisatiefase/gegevens verzameling	gemeente / bureau	
2 opstellen concept vobp	bureau	
3 beoordeling gemeente	gemeente	maart
4 tussenoverleg	gemeente / bureau	
5 afronden vobp	bureau	
6 ambtelijke doorgeleiding voorontwerp bestemmingsplan	gemeente	april
7 aanbieden aan college van B&W	gemeente	mei
8 aankondiging voornemen procedure bestemmingsplan	gemeente	
9 publicatie terinzagelegging	gemeente	
10 terinzage legging VoorOntwerpBestemmingsplan	gemeente	juni/juli
11 informatie raadscommissie Ruimte	gemeente	
12 toezending overleginstanties	gemeente	
13 verwerken inspraak- en overlegreacties	bureau / gemeente	augustus
14 behandeling in college van B&W	gemeente	september
15 definitieve beantwoording	gemeente	
16 opstellen ontwerp bestemmingsplan	bureau	
17 publicatie terinzagelegging OntwerpBestemmingsplan	gemeente	oktober
18 terinzage legging OntwerpBestemmingsplan	gemeente	november
19 verwerken zienswijzen / commentaamota en collegeadvies	bureau / gemeente	december
20 behandeling in Portefeuillehouders overleg 22 nov	gemeente	januari
21 behandeling in college van B&W 30 nov	gemeente	
22 behandeling in Commissie Ruimte januari 2011	gemeente	
23 vaststelling in Raad januari 2011	gemeente	
24 terinzage legging vastgesteld BP voor beroep	gemeente	februari 2011
25 inwerking treden BP (indien geen beroep)		maart 2011
26 indien beroep RvS	12 maanden extra	februari 2012
27 onherroepelijk BP	helemaal klaar	medio 2012



Stichting  *“De Molen van Sassenheim”*

Voorzitter: M.A.P. Dirven	Van Pallantlaan 4	2171 JJ	Sassenheim.
Secretaris: Mw. G.H.B.J. Grabijn	Kerkeland 14	2171 PS	Sassenheim.
2^{de} Secretaris: Drs. J.E. van Teylingen	Kagertuinen 69	2172 XK	Sassenheim.
Penningmeester: R. Heppener	Henry Wijnmalenplein 12	2171 RC	Sassenheim.
Bestuurslid: A.M. van der Elst	J.J. van Rhijnstraat 19	2171 PT	Sassenheim.
Financieel Adviseur: K.H. Stuijtzand	Hoofdstraat 85	2171 AS	Sassenheim.

Stichting "De Molen van Sassenheim" is er klaar voor.



