rapport
openbaar

vooronderzoek locatie Koudasfalt

gemeente Gouda
afdeling G.O.O.
17 februari 2015

gemeente
gouda

inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Belangrijkste uitkomsten van het vooronderzoek **4**

3. Conclusies **11**

4. Vervolgproces **12**

bijlage I: plattegrond van de locatie Koudasfalt **13**

bijlage II: enkele foto's van de locatie Koudasfalt **14**

1. Inleiding

Eind 2013 heeft de firma Koudasfalt haar bedrijfsactiviteiten beëindigd op de locatie Gouderaksedijk 32-34. Inmiddels heeft KWS (dochteronderneming van Volker Wessels) de grond in gesloopte staat aan de gemeente Gouda te koop aangeboden. Daarnaast heeft KWS aangegeven dat er een derde partij is die de locatie ook zou willen aankopen. In verband hiermee verzocht KWS om een eerste reactie op het aanbod op uiterlijk 15 januari 2015. Inmiddels is de uiterste reactietermijn verlegd naar 11 maart 2015.

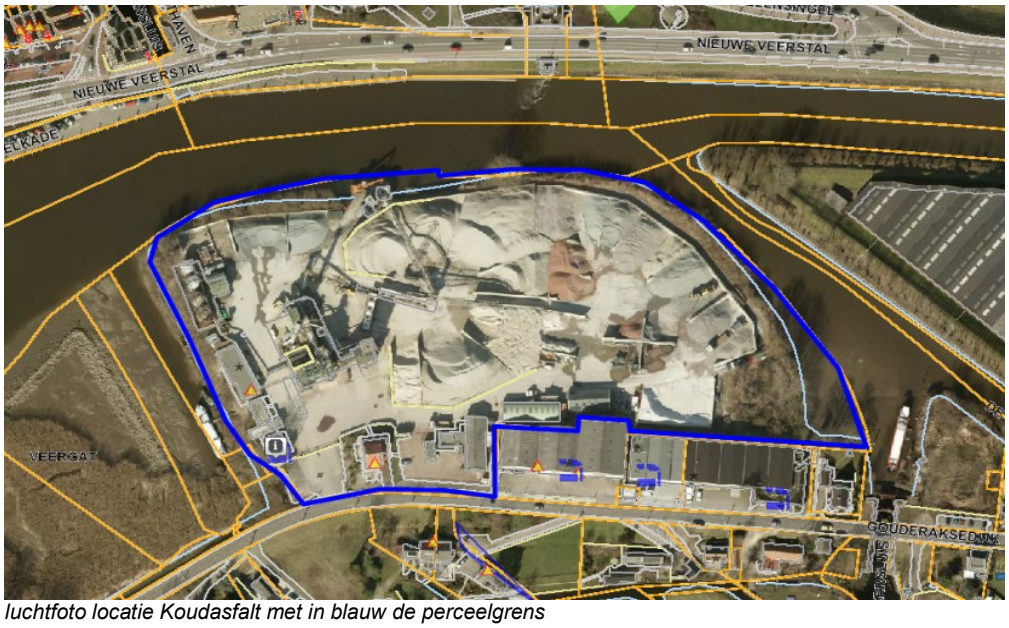
Naar aanleiding van een gesprek tussen wethouders Bergman en Tetteroo met KWS op 5 december 2014 is de afdeling G.O.O. verzocht vooronderzoek te doen naar de (on)mogelijkheden van strategische verwerving van deze locatie ten behoeve van herontwikkeling, bijvoorbeeld als evenemententerrein.
Hiertoe is een projectmandaat opgesteld waarmee genoemde wethouders op maandag 5 januari jongstleden hebben ingestemd.

Op 17 februari heeft het college besloten het eindrapport ter beschikking te stellen aan de gemeenteraad, met uitzondering van de bedrijfsgevoelige gegevens, die vertrouwelijk ter inzage liggen bij de griffie.

In dit eindrapport wordt verslag gedaan van het vooronderzoek. Het vooronderzoek betreft een eerste verkenning van de belangrijkste afwegingsfactoren, zoals de staat van oplevering, taxatiewaarden, fiscaliteiten, financiering aankoop, beheer- en onderhoudskosten, duurzaamheids- en milieuaspecten, cultuurhistorische verkenning, visies en standpunten van betrokken (semi-) overheidsorganisaties, beleidsmatige overwegingen en gebruiksmogelijkheden.
De uitkomsten van dit vooronderzoek vormen de basis voor een aantal conclusies m.b.t. de eventuele strategische verwerving van deze locatie. Het rapport wordt afgesloten met een kort voorstel voor het vervolgproces.

2. Belangrijkste uitkomsten van het vooronderzoek

2.1 Kenmerken perceel en staat van oplevering
Het perceel is in vol eigendom van Matex II BV (eveneens dochter van Volker Wessels). Het perceel grond, gelegen aan de Gouderaksedijk 32-34, heeft een omvang van 28.980 m2. Gecorrigeerd voor de groenstrook, een inham en talud langs het water resteert er een nuttig oppervlak van 23.184 m2. Het perceel bevat enkele dienstgebouwen en installaties en is in gebruik geweest als asfaltfabriek (zie tevens de plattegrond in bijlage I en enkele foto's in bijlage II).
De locatie is gelegen aan de Hollandsche IJssel. De mogelijkheid bestaat te laden en te lossen via het water. Een losplaats is aanwezig. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Gouderaksedijk en enkele andere bedrijven, waaronder de Goudse Accucentrale.
Het nuttig oppervlak van het perceel is grotendeels geasfalteerd met een asfaltlaag variërend in dikte van enkele centimeters tot ongeveer een meter.



luchtfoto locatie Koudasfalt met in blauw de perceelgrens

Teneinde het perceel geschikt te maken als evenemententerrein is de huidige eigenaar bereid het perceel als volgt op te leveren:
- de opstallen worden gesloopt, behalve de kraan en optioneel het woonhuis (in gebruik als kantoor);
- het nuttig oppervlak wordt – daar waar dat nog niet het geval is – geasfalteerd en vervolgens geëgaliseerd met asfalt en voorzien van kolken voor hemelwateropvang;
- er wordt voorzien in aansluitingen ten behoeve van elektra, water en riool;
- in verband met veiligheid wordt langs het gehele talud een hek (hoogte ± 1 m.) geplaatst;
- de oever nabij de laad- en loskade is verzakt; de eigenaar is bereid dit vóór oplevering te herstellen; de kosten hiervan worden toegevoegd aan de vraagprijs.

2.2 Taxatiewaarde
Basis Bedrijfshuisvesting heeft het perceel voor ons getaxeerd op basis van de volgende uitgangspunten:
- de bodem is geschikt voor een gebruik conform bestemming, zijnde bedrijfsdoeleinden;
- de kades en beschoeiingen vertonen geen achterstallig onderhoud;
- er zijn geen bezwarende bepalingen en/of erfdienstbaarheden van toepassing;
- er zijn enige beperkingen ten aanzien van bebouwing in verband met geluid en molenbiotoop;
- de dienstwoning maakt onderdeel uit van het perceel;
- de kraan kan worden verwijderd;

De courantheid wordt als redelijk gewaardeerd.

Het perceel is derhalve gewaardeerd op basis van het huidige bestemmingsplan en de aanname dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform bestemming en/of verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd. Als het perceel op basis van een evenementenbestemming (en aanwezigheid van de huidige bodemverontreiniging) zou moeten worden gewaardeerd ligt de waarde aanmerkelijk lager.
De taxateur is overigens van mening dat de dienstwoning van meerwaarde is, omdat deze ten dienste van toekomstig gebruik kan worden ingezet. De aanwezigheid van een kraan zou juist belemmerend kunnen werken op het toekomstig gebruik, ook het nuttig oppervlak neemt hierdoor af.

2.3 Fiscaliteiten
Onderzocht is welk fiscaal regime van toepassing is op de eventuele verwerving van het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat als de verkoper het terrein voor eigen rekening en risico sloopt (bebouwing), aanvullend asfalteert/egaliseert en de kade herstelt ontstaat op basis van het beleidsbesluit van 19 september 2013, nr. blkb2013/1686M, § 3.1.3. een nieuwe onroerende zaak en is het nieuw ontstane asfalt aan te merken als een “gebouw”. De levering daarvan is btw-belast. De verkoper kan dan alle btw op de sloop- en asfalteringswerkzaamheden in aftrek brengen en de gemeente kan die btw dan compenseren via het BCF (in geval van nieuw openbaar gebied) en/of in aftrek brengen (in geval van btw-belaste exploitatie). Dat betekent dat er geen belasting kostprijsverhogend blijft ‘hangen’.

2.4 Financiering van de aankoopsom
In de gemeentebegroting zijn geen middelen aanwezig voor de verwerving van de locatie. Voor de aankoopsom zal derhalve een krediet op het CIP moeten worden opgenomen en geopend.
De grondwaarde hoeft overigens op basis van landelijke wet- en regelgeving (BBV) niet te worden afgeschreven. De huidige meerjarenbegroting voorziet op dit moment niet in ruimte voor de jaarlijks terugkerende rentelasten van het krediet.

2.5 Beheer- en onderhoudslasten
Eenmaal in eigendom van de gemeente dient het perceel (zowel het groen, het terrein, als de nog aanwezige opstallen) beheerd/onderhouden te worden.
De verantwoordelijkheid voor het beheer van het groen (met name langs het talud) en het terrein kan door de afdeling BOR worden opgepakt en vervolgens worden uitbesteed.
De afdeling BOR geeft aan dat de navolgende ramingen slechts indicatief zijn vanwege de korte tijd die er was om de ramingen op te stellen en de beperkte hoeveelheid aan gegevens die voorhanden is.
We hebben hier te maken met vervuilde grond en het gegeven dat op sommige plekken een dikke asfaltlaag ligt. Dit heeft als gevolg dat aanleg van riolering en kabels en leidingen voor bijvoorbeeld openbare verlichting erg duur kan worden. Hiermee is geen rekening gehouden in de hierna genoemde ramingen, omdat die kosten op voorhand niet zijn in te schatten. Voor de gemeente is dit een financieel risico.
Bij het beheer van het terrein als openbaar gebied zijn er kosten voor dagelijks onderhoud en groot onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit het schoonhouden van het terrein, onderhoud van het groen en kleine reparaties waar nodig. Groot onderhoud gaat om de vervanging van kade, asfalt, baggeren, groen en vervanging hekwerken. Het terrein is op basis van de luchtfoto grofweg ingedeeld in een aantal onderhoudscategorieën. Op basis hiervan zijn m2 bepaald. Aan de hand van kengetallen zijn de kosten voor het dagelijks en groot onderhoud grofweg ingeschat. Er is geen rekening gehouden met kosten voor herinrichting van het terrein.

Dagelijks onderhoud

Activiteit	Hoeveelheid	Eenheid	kengetal	Totale jaarlijks kosten
Vegen + blad verwijderen	3	Keer	375	€ 1.125
Zwerfvuil verwijderen	12	Keer	165	€ 1.980
Groen (inclusief tuin)	4245	m2	1,30	€ 5.519
Asfalt	21082	m2	0,28	€ 5.903
Parkeerterrein gravel	872	m2	0,25	€ 218
Kade + oeverbescherming	464	m1	4,50	€ 2.088
Hekwerk	100	m1	10	€ 1.000
Totaal				€17.832

Over verlichting, afwatering en aanwezigheid van kolken is geen nadere informatie bekend. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Groot onderhoud

Activiteit	Hoeveelheid	m2	Kengetal incl. VAT	Frequentie	Totaal
Asfalt	21082	m2	€ 22,21	1* per 10 jaar	€ 468.273
Groen	4245	m2	€ 10,20	1* per 40 jaar	€ 43.299
Kade + oeverbescherming	464	m1	€ 4.020	1* per 40 jaar	€ 1.865.280
Parkeerterrein	872	m2	€ 15,00	1* per 10 jaar	€ 13.080
Water	2857	m2	€ 37,80	1* per 10 jaar	€ 107.995
Hekwerk	100	m1	€ 180	1* per 30 jaar	€ 18.000
					€ 2.515.927

Omgerekend gemiddelde kosten voor groot onderhoud per jaar: € 107.250,=

Ook de opstallen (nog nader af te spreken, maar in ieder geval de kraan en optioneel het woonhuis en een loods) dienen in beheer te worden genomen. De opstallen kunnen in beheer van de afdeling C.V.V. worden genomen. Eventueel kan er ook voor gekozen worden het gehele beheer van de locatie (op grond van onlosmakelijkheid) bij C.V.V. neer te leggen. Ook kan C.V.V. – indien aan de orde – de verkoop van onderdelen van de locatie – verzorgen.
De beheerkosten van de opstallen bestaan ondermeer uit kosten van onderhoud, verzekeringen en kosten voortkomend uit eventuele verhuur. Hiertegenover staan inkomsten uit eventuele verhuur, of precario.
Indien het principebesluit tot verwerving zou worden genomen, dienen met name de beheerkosten van de opstallen in de volgende projectfase nader uitgewerkt te worden. Daar is in deze fase en gelet op de beperkte tijd ook indicatief geen raming voor op te stellen.

2.6 Milieu- en duurzaamheidaspecten

Bodem
De ODMH heeft in december 2014 een BIS-toets uitgevoerd. Aanvullend hebben wij van KWS recentelijk de uitkomsten ontvangen van een nader bodemonderzoek uit september 2014.
Uit de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met in ieder geval minerale olie en PAK in de grond en het grondwater. Ook diverse andere parameters (zoals zware metalen, etc.) zijn verhoogd aangetroffen.
Een groot deel van de locatie is verhard met asfalt met een dikte variërend van 0,05 tot 1,0 meter. Over de gehele locatie worden puinlagen en puinhoudende lagen aangetroffen tot een diepte van gemiddeld 3 à 3,5 m-mv. De verontreinigingen rond de asfaltcentrale beperken zich voornamelijk tot de lagen met bodemvreemde materialen of bijmengingen tot in de hieronder liggende kleilaag (circa 3-4 m-mv).
Uit een indicatieve bepaling van de spoedeisendheid op basis van de resultaten van de onderzoeken tot nu toe blijkt echter dat er geen sprake is van een spoedeisende verontreiniging. Bij functiewijziging dient een risicobeoordeling uitgevoerd te worden voor het toekomstig gebruik.

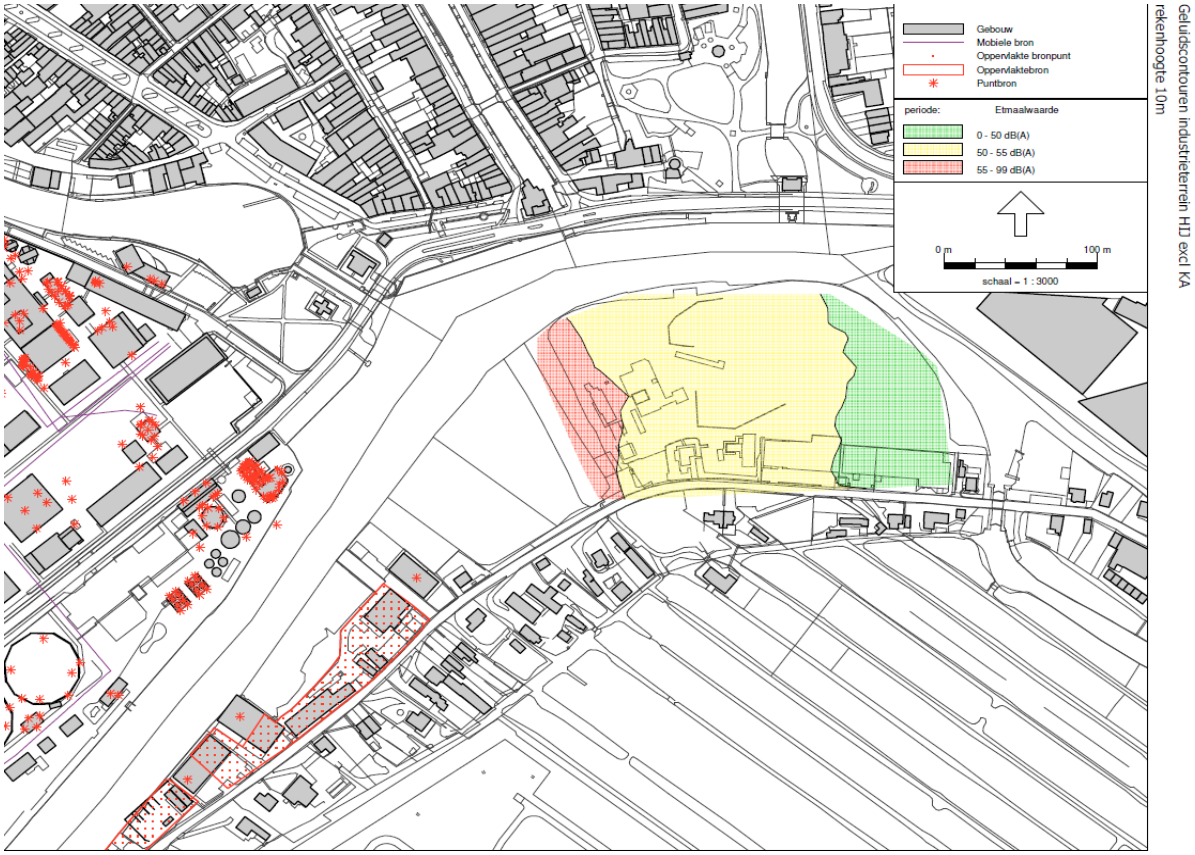
In samenwerking met de ODMH is adviesbureau LievenseCSO aanvullend verzocht om een indicatie te geven van de consequenties van de aangetroffen bodemverontreiniging op basis van een drietal (ontwikkel)scenario's:
1. maximale functionaliteit/algeheel gesaneerde locatie (geschikt voor alle functies)
Afgraven en afvoeren gehele asfaltlaag en alle vervuilde grond, aanbrengen 1 meter leeflaag.
De exacte kosten zijn in hoge mate afhankelijk van de nog niet exact te bepalen teerhoudendheid van het asfalt.
Niet inbegrepen: aanvullende grondafvoer t.b.v. riolering voor eventuele woningbouw.

2. Wonen met tuin (bebouwingsoppervlak (50%) i.c.m. evenemententerrein (50%) verhard met asfalt
De saneringskosten in dit scenario zijn eveneens afhankelijk van de teerhoudendheid van de asfaltlaag. Gedeeltelijk afgraven en afvoeren van asfalt en vervuilde grond en gedeeltelijk aanbrengen nieuwe leeflaag. Woningbouw op oostelijk deel van het terrein i.v.m. dikte van de asfaltlaag. Niet inbegrepen zijn kosten van extra bemaling t.b.v. woningbouw en kosten van rioolaanleg.

3. Appartementencomplex zonder tuin (1.000 m2) geen parkeerkelder i.c.m. verhard evenemententerrein
De saneringskosten zijn mede afhankelijk van teerhoudendheid van de asfaltlaag.
Gedeeltelijk afgraven en afvoeren asfalt en vervuilde grond en gedeeltelijk aanbrengen nieuwe leeflaag.
Niet inbegrepen kosten extra bemaling t.b.v. riolering woningbouw en kosten van rioolaanleg

Uitgangspunten van de kostenramingen zijn:
- De opstallen/objecten die niet gehandhaafd blijven en de materiaaldepots zijn verwijderd.
- De huidige maaiveldhoogte blijft gehandhaafd.
- Het asfalt is teerhoudend.
- In de kostenramingen is geen rekening gehouden met kosten van eventueel aanvullend onderzoek en begeleiding tijdens de uitvoering op het gebied van archeologie, flora & fauna en niet-gesprongen explosieven.
- Bij de variant 'wonen met tuin' is geen rekening gehouden met kosten als gevolg van alternatieve heimethoden (i.v.m. aanwezige puinlaag).
- In de kostenramingen zijn geen kosten opgenomen voor de aanleg van wegen en ondergrondse infra (kabels en leidingen).
- In de kostenramingen zijn alleen de kosten opgenomen die verband houden met het verwijderen van de verharding en met de sanering van de aanwezige verontreinigingen.

Geluid
De ODMH heeft eind 2014 een quick scan uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden op het gebied van geluid om op de locatie woningen te bouwen. Zowel het industrielawaai (afkomstig van Croda) als het wegverkeerslawaai is berekend.
Uit de resultaten blijkt dat op 5m rekenhoogte slechts op een klein stukje van het terrein geen woningbouw mogelijk is (of met een dove gevel). Met een rekenhoogte van 10m *(zie figuur hieronder)* en 15m is dit gebied groter.



Voor wegverkeer is woningbouw op het hele terrein mogelijk. In het gebied > 53dB betekent dit wel dat er een geluidsluwe gevel en buitenruimte noodzakelijk is.
Samengevat zijn er op basis van het aspect geluid mogelijkheden om op het terrein woningen te bouwen.

Molenbiotoop
Tegenover de locatie Koudasfalt – aan de overzijde van de Hollandsche IJssel - staat molen 't Slot. De molenbiotoop van deze molen stekt zich uit over de gehele Koudasfaltlocatie, hetgeen betekent dat bouw boven een bepaalde hoogte (afhankelijk van type molen, onderste punt van de wieken en afstand tot de geplande bouw) niet is toegestaan. Overigens biedt de provincie ZH in haar programma Ruimte mogelijkheden die gemeenten ruimte geven om in overleg en in bijzondere gevallen af te wijken van de regels m.b.t. de molenbiotoop. In een eventuele volgende projectfase zal de maximale bouwhoogte exact kunnen worden bepaald.

Duurzaamheid
In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat de gemeente Gouda een voorbeeldrol wil vervullen als het gaat om duurzaamheid en om in de komende jaren tot de duurzaamste gemeenten van Nederland te behoren.
De eventuele verwerving, sanering, herbestemming en het toekomstig gebruik bieden kansen voor groene initiatieven uit de stad, maar kan ook de gemeente Gouda vanuit haar voorbeeldfunctie/eigenaarsrol in haar besluitvorming over deze locatie duurzaamheid zwaar laten wegen.

2.7 Cultuurhistorische verkenning van kraan "De Lange Arm"
We hebben de stichting Erfgoedkranen i.o. verzocht om een beschrijving en waardeoordeel van de aanwezige kraan, een draaibare arm met transportband. De arm bestaat uit een ronde sokkel met Koningsspil en zwenkaandrijving. De arm zelf uit een zwenkvloer, uitschuifbare transportband, "Windvaan" en contragewicht (zie ook enkele foto's in bijlage II). De aanvoerband met constructie en de trechter op de loswal zijn in de omschrijving verder niet behandeld, maar vormen volgens de stellers van het rapport wel een onlosmakelijk geheel met de kraan.
Gezien de constructie van het geheel is verdere ontwikkeling of aanpassing, zonder aan de authenticiteit geweld te doen, niet mogelijk. De installatie is niet geschikt voor normale publieke toegang.
De omschrijving en het waardeoordeel kan indien gewenst voor advies voorgelegd worden aan de commissie Cultuurhistorie. Indien uiteindelijk gekozen zou worden voor behoud van de kraan (en eventuele overige verbonden elementen), dan is het voor het verdere behoud van de installatie raadzaam om een inspectie uit te voeren naar het constructieve en mechanische gedeelte. Tevens kan een periodieke inspectie/onderhoudsplan (inclusief kostenraming) afgesproken worden om ook in de toekomst het verval van de installatie tegen te gaan.
De stichting onderscheidt diverse waarden, zoals cultuurhistorische waarden, architectuur- en kunsthistorische waarden, situationele en ensemblewaarden, gaafheid en herkenbaarheid, en zeldzaamheid. Samengevat kent de stichting betekenis en diverse waarden toe aan de kraan en toebehoren en is het voorstelbaar dat de kraan en toebehoren uiteindelijk (op advies van de commissie Cultuurhistorie) als behoudenswaardig worden gewaardeerd.

2.8 Visies en standpunten betrokken (semi-)overheidsorganisaties

provincie Zuid Holland:
Het beleid van de provincie ZH met betrekking tot watergebonden milieubelastende bedrijvigheid is behoud van het huidig areaal. De provincie wil echter ook meer flexibiliteit voor gemeenten mogelijk maken (programma Ruimte). Binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen waar bedrijven gevestigd zijn van categorie 3 en hoger en watergebonden bedrijven (zoals Koudasfalt), mogen worden getransformeerd naar een andere functie. Het aantal hectare dat wordt getransformeerd, moet door de gemeente dan wel worden gecompenseerd, tenzij aangetoond kan worden dat er geen behoefte is. Deze behoefte moet zijn afgestemd in regionaal verband en aangegeven moet worden waar de eventuele compensatie zal plaatsvinden.
Op basis van dit vooronderzoek zijn geen signalen bekend dat er (grote) behoefte is aan dergelijke bedrijfsterreinen. Er zijn wel enkele potentieel geïnteresseerde partijen bekend, of genoemd door de taxateur, maar dit betreffen geen partijen waarvan de bedrijfsactiviteiten passen in het vigerende bestemmingsplan, en/of in de categorie milieubelastende en watergebonden bedrijfsactiviteiten.

Rijkswaterstaat (RWS):
Op basis van de Beleidsregels grote rivieren (uitwerking van de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken) is een vergunning nodig van RWS voor activiteiten in het buitendijksgebied met een hoogte < 3 meter.

In het advies van Deltaprogramma Rijnmond Drechtsteden staat dat RWS de voorlanden langs de Hollandsche IJssel wil benutten voor waterveiligheid. Dat wordt verder uitgewerkt in het gebiedsproces Hollandsche IJssel dat het waterschap trekt/gaat trekken.
Inhoudelijk gezien is RWS van mening dat de locatie Koudasfalt weinig soulaas biedt om ruimte voor de rivier te maken, noch om de bergingscapaciteit te vergroten.
Bij eventuele herontwikkeling dient overigens rekening te worden gehouden met regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hierin zijn regels opgenomen m.b.t. de vrijwaringszone voor de scheepvaart. Er ligt geen opdracht om de vrijwaringszone in het bestemmingsplan op te nemen, maar wel om rekening te houden met het voorkomen van belemmeringen.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard:
Het Hoogheemraadschap kan meedenken over de inzet/functie van de zellingen. Voor eventuele voorgenomen activiteiten als bodemsanering, of bebouwing is een vergunning (keur) nodig van het Hoogheemraadschap.

2.9 Beleidsmatige overwegingen en gebruiksmogelijkheden

Strategische verwerving
Het aanbod van KWS is te duiden als een “once in a lifetime opportunity”. Het Koudasfaltterrein ligt op een unieke locatie dicht bij de historische Binnenstad, aan de Hollandsche IJssel én tussen de stad Gouda en het “achterland, de Krimpenerwaard. De strategische ligging biedt hiermee mogelijkheden om sturing te geven aan de toekomstige bestemming van de locatie en om invulling te geven aan diverse beleidsspeerpunten, doelstellingen en ambities van het gemeentebestuur. In het coalitieakkoord bv. wordt gepleit voor het opereren vanuit een kansgerichte benadering. Initiatieven vanuit de raad, of vanuit de stad moeten in eerste instantie worden beoordeeld op kansen en mogelijkheden.
Ook biedt een eventuele verwerving van de locatie unieke mogelijkheden om samen met marktpartijen en de stad gezamenlijk een visie te ontwikkelen op de herontwikkeling van deze locatie en initiatieven op het terrein van innovatief burgerschap. Op basis van eerste signalen, reacties en informele verkenningen lijkt hiervoor draagvlak te bestaan.

Evenementen- , Citymarketing- en maatschappelijk beleid
De eventuele verwerving van de locatie met als oogmerk de realisatie van een evenemententerrein biedt kansen voor nadere invulling van het stadsmarketingbeleid en in het verlengde hiervan het evenementenbeleid. Evenementen kunnen immers bijdragen aan een dynamische ontwikkeling van Gouda op cultureel, cultuurhistorisch, sportief en maatschappelijk gebied. Het is belangrijk dat de stad aantrekkelijk is en blijft voor zowel de eigen bewoners als voor toeristen en het bedrijfsleven.
Uit een eerste verkenning blijkt dat de behoefte aan een evenemententerrein echter nog onduidelijk is en derhalve nader onderzocht dient te worden. Bij betrokkenen, zowel binnen de gemeentelijke organisatie, als daarbuiten, leven slechts in beperkte mate ideeën bij het gebruik als evenemententerrein. Grand Canyon bv. geeft aan dat zij een dergelijke locatie wellicht 1 tot 3 keer per jaar zouden willen gebruiken. Wel schatten zij in dat hier het adagium “aanbod schept vraag” van toepassing zal zijn.
Ook op het gebied van waterrecreatie biedt de locatie kansen, zoals het versterken van de beleving van het water vanaf de oevers, het vergroten van de mogelijkheden voor het aanmeren dicht bij de historische Binnenstad en het versterken van de bereikbaarheid van Gouda in “het hart van het Groene Hart”.

Ruimtelijk en economisch beleid
In de Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030 wordt de wens geuit om het zicht op de Krimpenerwaard vanuit de Binnenstad te herstellen: “Uitvoering is kostbaar, maar Gouda zal gebruikmaken van kansen als die zich voordoen”. In de Ruimtelijke structuurvisie wordt tevens aangegeven dat eventueel vertrek van grote bedrijven die midden in of aan de rand van stedelijk gebied liggen zal worden aangegrepen voor verbetering van de leefbaarheid, of ruimtelijke kwaliteit en stedelijke herstructurering.
Op het terrein van ruimtelijk beleid kan bv. gedacht worden aan nieuwe mogelijkheden die ontstaan voor het versterken van de verbinding tussen Gouda en de Krimpenerwaard (P&R, TOP-locatie, carpoolplaats, pontverbinding met de Binnenstad).
Op economisch terrein kan gedacht worden aan het bevorderen van kleinschalige bedrijvigheid en ondernemerschap al dan niet in combinatie met cultuurhistorische activiteiten, zoals een kleinschalige scheepswerf (in de nabijheid van het Binnenhavenmuseum), een passantenhaven, de aanwezigheid van

kraan “De Lange Arm, etc. etc. De stichting Gouda, sterk aan de IJssel heeft reeds aangegeven in deze richting te denken.

Combinatie van functies
De perceelgrootte biedt bovendien de mogelijkheid om het perceel (op termijn) op te splitsen, waardoor ook combinaties van functies mogelijk worden. Daarbij kan naast eerder genoemde functies ook gedacht worden aan duurzame bedrijvigheid, opslag, een invulling als groene stadsrand (zie nota Randen, Routes en Recreatie, groene noodzaak voor Gouda, 2008), bv. in de vorm van een kleinschalig park, maar wellicht ook kleinschalige woningbouw.
De ligging en omvang van het terrein bieden zeker ook kansen voor publiek-private-samenwerking t.a.v. gecombineerde functies, bv. zoals duurzame bedrijvigheid, horeca, woningbouw, openbaar gebied, evenementen, etc.
We hebben overigens vernomen dat een, of meerdere nabijgelegen ondernemingen haar bedrijfsactiviteiten in de (nabije) toekomst mogelijk zullen beëindigen. De kansen die het perceel wellicht ook zou kunnen bieden voor uitbreiding van nabijgelegen bedrijven lijken hierdoor kleiner geworden.
Uit eerste voorzichtige verkenningen blijkt eveneens dat als gevolg van de aanwezigheid van verontreinigde grond en andere beperkingen, zoals geluidscontouren en molenbiotoop, de mogelijkheden/kansen zeker niet onbeperkt zijn.

Financieel beleid
De jaarlijks terugkerende lasten bestaan uit de volgende kostencomponenten: rentelasten als gevolg van het krediet van de aankoopsom en kosten van dagelijks en groot onderhoud van zowel het terrein als de aanwezige opstallen.
In de gemeentebegroting is geen ruimte voorzien voor deze structurele lasten. Vooralsnog staan er ook geen structurele inkomsten tegenover deze lasten. Dit zou in de toekomst mogelijk wel het geval kunnen zijn, indien gekozen zou worden voor bv. verkoop van delen van de locatie en/of de exploitatie van de locatie. Het is in deze fase echter te risicovol om hier nu reeds van uit te gaan.

Alternatieve strategie
Er is tijd nodig om een financieel verantwoord, ruimtelijk, programmatisch en breed gedragen plan te ontwikkelen voor de Koudasfaltlocatie. Daarnaast leent deze opgave zich bij uitstek om de Goudse samenleving uitgebreid de mogelijkheid te bieden mee te participeren in de visieontwikkeling op deze locatie, ook dat kost tijd.
Er vanuit gaande dat er mogelijkheden zijn voor herontwikkeling van de locatie, aanwezige belemmeringen kunnen worden geslecht en kansen kunnen worden benut is het essentieel dat – naast tijd – ook financiële randvoorwaarden worden geschapen voor de initiatieffase van dit potentiële project. Gedacht wordt aan een initiatieffase van vier jaar waarin in ieder geval rekening moet worden gehouden met de volgende kosten: rentelasten van het krediet, kosten van minimaal dagelijks onderhoud (derhalve geen groot onderhoud) en kosten van 1 fte projectleider.
Als dekkingsmogelijkheden voor (een deel van) deze lasten binnen onze eigen begroting kan onder meer gedacht worden aan het erfgoedfonds en het budget voor innovatief burgerschap. Verder denken wij dat het zeker kansen biedt om voor een dergelijk potentieel innovatief project ook op provinciaal en landelijk niveau fondsen te werven.
Indien besloten zou worden tot verwerving van de locatie zal een begroting voor deze vierjarige periode moeten worden vastgesteld.
Vanaf het vijfde jaar kan worden gestart met de uitgifte van de grond en de daadwerkelijke invulling van de locatie waardoor de jaarlijkse lasten zullen gaan afnemen en er inkomsten ontstaan. Uiteraard geldt ook voor dit alternatief dat er geen dekking in de huidige gemeentebegroting aanwezig is voor de structurele lasten en er sprake is van onzekerheden en risico’s m.b.t. de grondexploitatie (bv. saneringskosten).

3. Conclusies

Kansen

- Het aanbod van KWS betreft een unieke (strategische) kans voor de gemeente Gouda om regie te voeren op de toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie Koudasfalt en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan;
- Het eigendom van de locatie biedt de gemeente mogelijkheden om invulling te geven aan diverse gemeentelijke beleidsspeerpunten;
- Door het eigendom ontstaat een unieke gelegenheid voor een pilot innovatief burgerschap en om marktpartijen en de stad te betrekken bij de ontwikkeling van een visie op de toekomstige invulling van de locatie;
- De vraagprijs is, afgezet tegen de getaxeerde waarde van het perceel, niet onredelijk te noemen. Het risico dat het perceel in de toekomst niet meer tegen de huidige aankoopsom verkocht zou kunnen worden is beperkt (de courantheid van het perceel wordt als redelijk gewaardeerd). In geval van een toekomstige combinatie van gebruiksfuncties kunnen onderdelen van het terrein ten behoeve van herontwikkeling verkocht worden.

Bedreigingen

- In de huidige gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de jaarlijkse lasten als gevolg van een eventuele verwerving van de locatie;
- De ramingen van de beheer- onderhoudslasten van zowel het terrein als de opstallen zijn nog zeer indicatief en gedeeltelijk p.m.;
- De mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie zijn als gevolg van de aanwezige bodemverontreiniging, geluidscontouren en molenbiotoop beperkt;
- Het is vooralsnog onvoldoende duidelijk of er draagvlak, of behoefte bestaat aan een evenemententerrein, of andere functies op deze locatie.

Conclusies

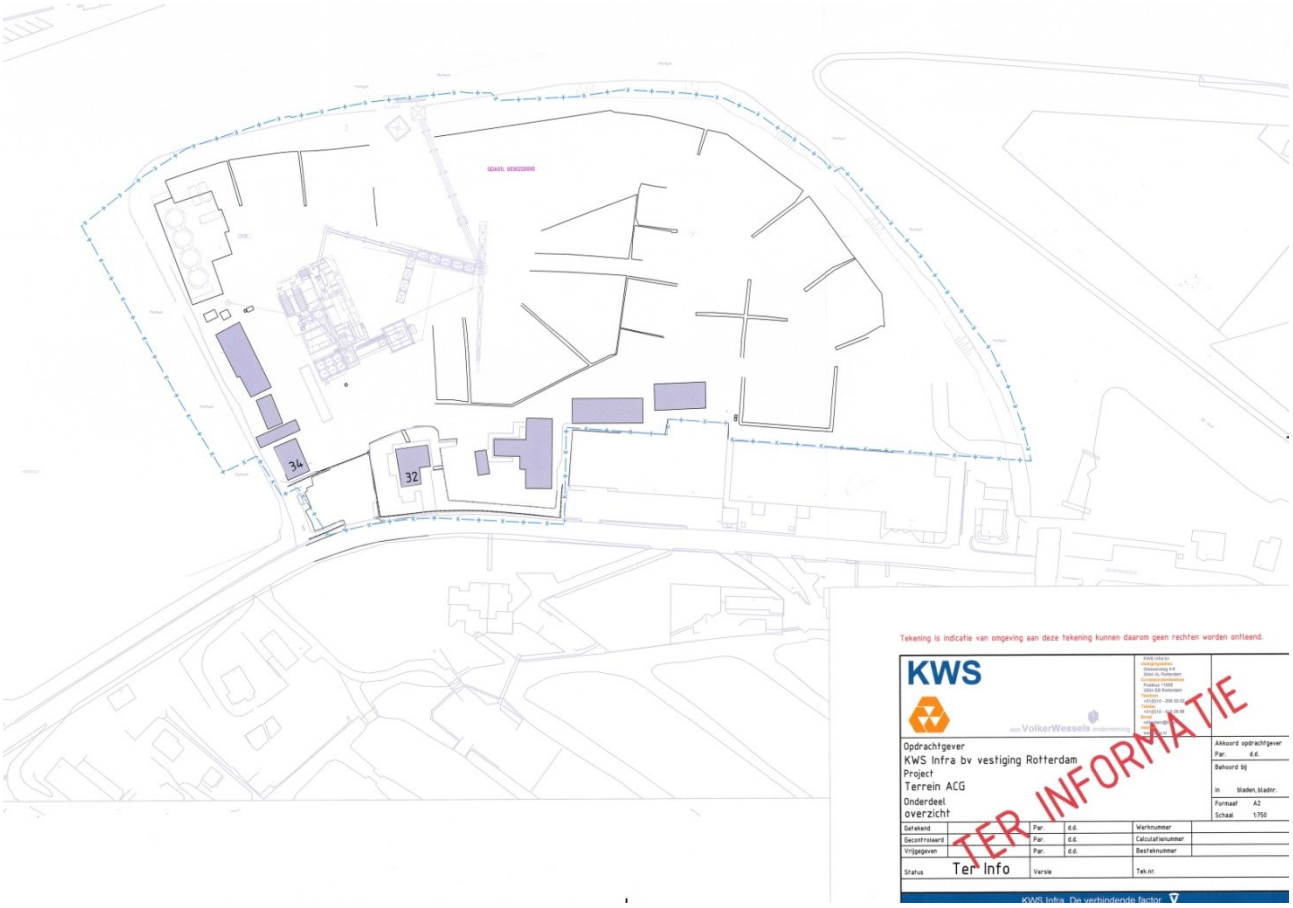
- Aankoop van het terrein biedt een unieke (strategische) kans om regie te voeren op de toekomstige bestemming van het terrein.
- De gemeentebegroting biedt geen ruimte voor de geraamde jaarlijkse financiële lasten, waarbij de financiële onzekerheden en risico's bovendien groot zijn.

4. Vervolgproces

De verkopende partij (KWS) heeft aangegeven bereid te zijn de oorspronkelijke deadline op te schuiven naar 11 maart a.s. Dit impliceert (mede gelet op de aanstaande voorjaarsvakantie) een kort en afwijkend advies- en besluitvormingstraject:

17 februari	: collegebesluit om de gemeenteraad om advies te vragen
18 februari	: verzenden rapport en raadsmemo via de griffie naar de gemeenteraad
18 februari – 26 februari	: periode voor het indienen van technische vragen door de gemeenteraad
2 maart	: vergadering gemeenteraad: verkenning en debat, incl. mondelinge beantwoording van de technische vragen *(indien er tijdens deze vergadering nog technische vragen overblijven worden deze uiterlijk 5 maart schriftelijk beantwoord)*
10 maart	: collegebesluit over raadsvoorstel 11 maart
11 maart	: verzending raadsvoorstel via de griffie naar de gemeenteraad
11 maart	: vergadering gemeenteraad: besluitvorming *(in geval van kredietvoorstel)*

bijlage I: plattegrond locatie Koudasfalt



bijlage II: enkele foto’s van de locatie Koudasfalt

4/8

STEENSLAG

4.2m