

Memo

aan	Leden van de raad
onderwerp	stand van zaken herontwikkeling PWA kazerne
van	College van Burgermeester en Wethouders
datum	3 februari 2015

Memo

Eerder heeft het college het volgende principebesluit genomen (uit memo aan de raad dd. 14 oktober 2014):
"***Principebesluit college***
Gelet op het voorgaande, de initiatieven, de raadsbijeenkomsten, de opmerkingen van buurtbewoners, de nadere gesprekken met initiatiefnemers en buurtbewoners, heeft het college besloten om ***uitsluitend*** *bereid te zijn het middel van een ABC constructie toe te passen voor een herbestemming van de PWA voor zover en indien beide initiatieven, zowel initiatief 1 als initiatief 2 gezamenlijk gerealiseerd kunnen worden, binnen de geldende kaders. In de praktijk zal dit neerkomen op een juridische splitsing van het vastgoed ten behoeve van beide initiatieven afzonderlijk.*"

De afgelopen periode hebben de Stichting Klasse, Gemiva, het islamitisch centrum El-Wahda en de gemeente hard gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek naar gezamenlijke huisvesting van de drie maatschappelijk functies op het terrein van de voormalige Prins Willem-Alexander kazerne.

Met de realisatie zou er een einde komen aan de leegstand van de kazerne en krijgt het terrein weer een maatschappelijke functie. Voor De Ark en Gemiva zou de lang gekoesterde wens tot samenwerking en gezamenlijke huisvesting eindelijk gerealiseerd kunnen worden. En er wordt een oplossing geboden voor de huisvestingsproblemen van de Goudse moskeeën.

Na een eerste verkenning hebben de betrokken partijen op 17 december 2014 een intentieverklaring ondertekend om het haalbaarheidsonderzoek te vervolgen. Hierover bent u als raad ook geïnformeerd. In deze memo willen wij u informeren over de huidige stand van zaken en de besluitvorming in de komende maanden.

Plan is ruimtelijk en financieel haalbaar
Er is door partijen verder gesproken over de indeling van het pand en het terrein. Om logistieke en financiële redenen hebben nog optimalisaties plaatsgevonden. De beoogde gezamenlijke huisvesting houdt volgens de huidige stand van zaken in:

De Ark (stichting Klasse)	groepsruimten Speciaal onderwijs groepsruimten Voortgezet Speciaal onderwijs gymzaal aula kennisplein met behandelruimten facilitaire ruimten en kantoren
Kinderdagcentrum Bloemendaal (Gemiva)	groepsruimten facilitaire ruimten beweegruimten (motoriekruimte en therapiebad) behandelruimte kantoorruimte

gemeente gouda

Islamitisch centrum El-Wahda	gebedsruimte met annexen bijeenkomstruimten facilitaire ruimten kinderopvang kantoorruimten mortuarium onderwijsruimten bibliotheek fitnessruimten dienstwoning imam
Parkeren	201 parkeerplaatsen voor het islamitisch centrum 26 parkeerplaatsen en 10 plekken voor taxi's / kiss and ride voor De Ark en Gemiva

De indeling van het plan is verder toegelicht in het 'Schetsontwerp PWA Kazerne' van Complan (bijgevoegd). Dit schetsontwerp moet nog verder worden uitgewerkt.

Het schetsontwerp is financieel doorgerekend. Op basis van deze berekening hebben de betrokken partijen de conclusie getrokken dat dit plan hen financieel past.

Zoals eerder met uw raad gedeeld zijn de drie partijen al jaren op zoek naar passende huisvesting. De combinatie van De Ark en Gemiva heeft voor die beide partijen (en de kinderen) een belangrijke meerwaarde. Door El Wahda mede onderdak te bieden in de PWA kazerne wordt een passende oplossing geboden voor het huisvestingsvraagstuk van de Goudse islamitische gemeenschap.

Het voorgaande is voor het college aanleiding om dit traject in te willen gaan, maar niet voordat we uw wensen en bedenkingen hebben gehoord.

Om huisvesting in de PWA-kazerne te realiseren is het nodig het investeringskrediet voor de huisvesting voor (V)So de Ark te verhogen. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Met Gemiva bestaat principeovereenstemming over de uitgangspunten voor de (ver)huur ten behoeve van de huisvesting van kinderdagcentrum Bloemendaal in de PWA kazerne. We gaan daarbij uit van een kostprijsdekkende huurprijs die de investeringssom dekt. Daarbij wordt een langlopende huurovereenkomst gesloten voor 20 jaar. In een separaat raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd om het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Het deel van de het PWA-terrein dat in de plannen bedoeld is voor het islamitisch centrum zal direct worden doorverkocht aan El-Wahda.

Het college is exclusief bevoegd te besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals een koopovereenkomst. Het college stelt de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen te geven (ingeval van een groot maatschappelijk gevolg) op het voornemen een privaatrechtelijke rechtshandeling aan te gaan. Met dit memo en de bijbehorende stukken geeft het college uw raad de benodigde inlichtingen en de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen te formuleren alvorens het college een definitief besluit neemt over aan- en verkoop.

Met het Rijk is principeovereenstemming bereikt over de aankoop van de kazerne. Uitgaande van een positieve besluitvorming in de raad en college, kan de kazerne daadwerkelijk worden aangekocht, onder voorbehoud van de gebruikelijke voorwaarden qua financiering en de toets op grond van de wet Bibob. De gemeente heeft tot 1 mei 2015 om de PWA kazerne van het Rijk te verwerven.

Effecten op de buurt onderzocht
De huisvesting van de maatschappelijke functies past binnen het geldende bestemmingsplan 'Noord', waarin voor het gehele kazerneterrein de bestemming 'Maatschappelijk' geldt. Vanwege de omvang van de ontwikkeling en de vragen die er zijn gesteld door omwonenden en raad heeft de gemeente extern onderzoek laten doen naar de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling. Ook is onderzocht of de ontwikkeling tot recht op planschadevergoeding zou kunnen leiden. Hieronder worden de resultaten van de onderzoeken besproken. De betreffende onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

In de bijlage 'Beantwoording vragen PWA kazerne', wordt antwoord gegeven op de vragen die vanuit de omgeving zijn gesteld over de ontwikkeling.

Verkeer
De gemeente heeft een verkeerskundig adviesbureau gevraagd de verkeerskundige effecten van de herontwikkeling te onderzoeken en advies uit te brengen over de wijze van ontsluiting van het terrein. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande functies in de omgeving en de veiligheidseisen in het kader van 'Duurzaam veilig'. Verschillende ontsluitingsvarianten zijn onderzocht. Aan de Groen van Prinsterersingel zijn voor het onderzoek extra tellingen uitgevoerd. Het college beschouwt het rapport als een eerste verkenning. Het biedt een goede basis om met buurt en gebruikers in gesprek te gaan.

Belangrijke conclusies uit het verkeersrapport:
- de berekeningen gaan uit van een maximale bezetting (op vrijdagen) van 1500 gelijktijdige bezoekers. El Wahda heeft aangegeven op een gemiddelde vrijdag (dus geen feestdag) maximaal 900 bezoekers te verwachten en uitsluitend op islamitische feestdagen maximaal 1500 bezoekers.
- met het door de onderzoekers gehanteerde uitgangspunt van maximale bezetting, gaat verkeerskundig de voorkeur uit naar de variant waarbij de herontwikkeling vanuit noordelijke richting ontsloten wordt vanaf de Burgemeester van Reenensingel en de Groen van Prinsterersingel. Hiervoor is het noodzakelijk de bussluis iets zuidwaarts te verplaatsen;
- de verkeersintensiteiten op de Groen van Prinsterersingel blijven in die variant beneden de DuurzaamVeilig intensiteitcriteria voor een 30 km/h verblijfsgebied;
- het noordelijk deel van de Groen van Prinsterersingel is voldoende breed om de extra fietsen- en autostromen adequaat en veilig te kunnen verwerken;
- in de plannen wordt, uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen, voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het drukste moment is de vrijdagmiddag, uitgaande van een volledige bezetting van 1500 bezoekers zijn er 150 parkeerplaatsen nodig. De plannen voorzien in de aanleg van 201 parkeerplaatsen zodat er een restcapaciteit is van 51 parkeerplaatsen. Het terrein biedt nog ruimte voor uitbreiding naar 225 parkeerplaatsen.

Bovenstaande conclusies betreffen aanbevelingen op basis van de huidige kennis en uitgangspunten. Bij verdere uitwerking van de plannen zal de gemeente zoeken naar de meest geschikte manier om het verkeer af te wikkelen, in samenspraak met de buurt en de gebruikers.

Planschade/waardedaling
Omwonenden hebben aangegeven zich zorgen te maken over een (mogelijke) waardedaling van hun huizen als gevolg van de komst van het Islamitisch centrum. Daarbij is van belang te beseffen dat de komst van het Islamitisch centrum, De Ark en Gemiva passen in het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Daarom is er geen sprake van een recht op planschadevergoeding op basis van de *huidige* ontwikkeling.
Ook anderszins is er geen wettelijke verplichting voor de gemeente om de veronderstelde waardedaling van de woningen aan omwonenden te vergoeden. Zie verder ook de uitgebreide beantwoording in de 'Q en A'.

De vestiging van deze maatschappelijke functies is reeds mogelijk gemaakt in 2010, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noord. Toen is de voorheen geldende bestemming 'Maatschappelijk – kazerne' verbreed tot 'Maatschappelijk'. Om een volledig inzicht te krijgen, heeft het college laten onderzoeken of dit

besluit van de raad uit 2010 tot wijziging van het toen geldende bestemmingsplan, wel een aanknopingspunt voor planschade biedt.

Belangrijke conclusies uit het planschaderapport:

- voor het grootste deel van de omgeving wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van planschade die uitstijgt boven het 'normaal maatschappelijk risico' van 2%;
- Alleen voor 8 woningen aan de Groen van Prinsterersingel wordt ingeschat dat er mogelijk wel sprake is van planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico. Kijk voor meer informatie in het planschaderapport.

Het feitelijk recht op planschade moet worden vastgesteld in individuele procedures. Daarbij speelt ook een rol in hoeverre er sprake was van 'voorzienbaarheid'. Op grond van de wettelijke termijnen kunnen verzoeken tot planschade vanwege het bestemmingsplan Noord worden ingediend tot en met 21 april 2015. Op verzoeken tot planschade is de procedureverordening van de gemeente van toepassing. Zie verder ook de uitgebreide beantwoording in de 'Q en A' en het rapport zelf.

Onderzoek financiën
Wij hebben een forensisch accountant opdracht gegeven de herkomst van de financiële middelen van het Islamitisch centrum te onderzoeken. De forensisch accountant heeft op 2 februari jl. een rapport aan ons aangeboden. Dit rapport ligt vertrouwelijk voor u ter inzage en geeft geen aanleiding om van de ABC constructie af te zien.

Het college heeft opdracht gegeven tot een Bibob-toets. Als blijkt dat de betrokken partijen de integriteitstoets niet doorstaan, kan het college besluiten om een eenmaal gesloten koopovereenkomst niet te laten volgen door een levering (uiterlijk december 2015), en dus de koopovereenkomst te ontbinden. Zo wordt voorkomen dat onomkeerbare besluiten worden genomen.

Informeren van de buurt
Door bewoners zijn veel vragen gesteld over de herontwikkeling van het PWA-complex: tijdens de raadsvergaderingen van afgelopen oktober, november, tijdens de bewonersavond, bij gesprekken met bestuurders. Daarnaast zijn er veel brieven binnengekomen. Ook vanuit de raad zijn diverse vragen gesteld. Een memo met beantwoording van vragen is bijgevoegd.

Uw raad heeft het college nadrukkelijk verzocht een gesprek aan te knopen met buurtbewoners. Hoewel het college van meet af aan openstond voor een gesprek, was het om diverse redenen niet eerder gelukt een gesprek te hebben. De oproep van de raad bood een nieuw momentum om alsnog in gesprek te gaan. Recentelijk hebben enkele collegeleden gesproken met vertegenwoordigers van de vereniging 'Gouda Noord zoals het hoort'. Op 10 februari volgt een tweede gesprek.
Tevens hebben wij op donderdag 12 februari een bewonerbijeenkomst gepland in het Huis van de Stad, waarin we de buurt meer in detail gaan informeren over de plannen en de effecten op hun buurt.

De bewonersavond zal worden voorgezeten door de heer W. Deetman. Daarmee geven wij gevolg aan het verzoek van de raad om een onafhankelijk voorzitter aan te stellen.

Dhr. Deetman was in de jaren '70 namens de CHU gemeenteraadslid in Gouda. Daarna was de heer Deetman namens het CDA minister van Onderwijs en burgemeester van Den Haag. Momenteel is hij lid van de Raad van State.

Vervolg
Met de nu beschikbare gegevens kan uw raad zich een goed beeld vormen van de plannen en de ruimtelijke en financiële effecten. Daarom vragen wij uw raad om de kredieten voor de huisvesting van de school De Ark en de kredieten voor de verhuur aan Gemiva voor een kinderdagcentrum beschikbaar te stellen. Tevens vragen wij uw raad opnieuw om zijn wensen en bedenkingen uit te spreken in verband met de voorgenomen aankoop van de kazerne door de gemeente.

Voor bovenstaande beslissingen / wensen en bedenkingen geldt het volgende tijdspad:

wanneer	**wat**
donderdag 5 februari	informeren raad, pers en omwonenden (per brief, website)
dinsdag 10 februari	gesprek collegeleden met bewonersgroep Gouda Noord zoals het hoort
donderdag 12 februari	bewonersavond
maandag 16 februari	extra verkennende raadsbijeenkomst (incl. wensen en bedenkingen)
woensdag 4 maart	raadsdebat (incl. wensen en bedenkingen)
woensdag 11 maart	besluitvormende raadsvergadering (kredieten)
april	definitieve besluitvorming college over aankoop/verkoop

Er is op dit moment nog geen concrete planning te geven van de sloop-, aanleg- en bouwwerkzaamheden. Diverse vergunningprocedures zullen moeten worden doorlopen. Wanneer hier meer over bekend is, zullen de omgeving en uw raad hierover worden geïnformeerd.

Bijlagen

- memo 'Beantwoording vragen PWA kazerne'
- schetsontwerp PWA kazerne
- verkeersrapport
- planschaderapport
- persbericht
- bewonersbrief
- bunkertekeningen
- RVOB opleveringsrapport asbestsanering
- beantwoording Kamervragen

Zie verder:

- raadsvoorstel 'Beschikbaar stellen investeringskrediet ten behoeve van de huisvesting van het Kinderdag centrum Bloemendaal van Gemiva in de PWA kazerne'
- raadsvoorstel 'Beschikbaar stellen huisvestingsbudget voor de (V)So De Ark'