

## Masterplan - Wat kost het?

Hieronder wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van de kosten van de uitvoering van het Masterplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kosten die direct voortvloeien uit nieuwe elementen in het plan (A) en kosten van elementen die bij het gebied horen, maar gemaakt worden in andere trajecten (B). Daarnaast worden de kosten voor beheer en onderhoud apart op een rij gezet (C), evenals een berekening van de grondexploitatie in het plangebied (D). Tot slot kunt u lezen welke mogelijkheden er zijn voor financiering (E).

### A. Investerings uitvoering Masterplan

De kosten van uitvoering van het Masterplan zijn geraamd en in onderstaande tabel weergegeven. Bij de tabel vindt u een toelichting op de kostenramingen. Wat betreft de kosten is onderscheid gemaakt tussen de kosten van ontwikkeling en inrichting van de stadstuin, de kosten van herstel van de doorvaarbaarheid van de sluis, de kosten van de aanleg van de passantenhaven en bijbehorende voorzieningen en overige kosten. Een deel van deze laatste categorie is niet geraamd en als pro memorie post aangegeven. Dit betreft de kosten van de ontwikkeling van het zorglandgoed, het voetveer (incl. exploitatie) en die van de parkeervoorziening bij het volkstuinencomplex. Het zorglandgoed en het voetveer betreffen in beginsel private initiatieven. De kosten van de parkeervoorziening bij het volkstuinencomplex zijn sterk afhankelijk van het al dan niet van zuid naar noord verplaatsen van de ontsluiting van het complex in samenhang met de aanleg van de randweg. Daarom staan deze kosten los van dit Masterplan.

Uit de tabel hieronder blijkt dat de totale kosten van de uitvoering van het Masterplan geraamd zijn op 3.477.000 euro, prijspeil 1 januari 2005. Dit bedrag is inclusief btw, engineering- en directiekosten.

Mogelijke opbrengsten van het plan zijn niet meegerekend. Wel worden er mogelijkheden gezien voor de ontwikkeling van de kleine zelling direct ten noordoosten van de sluis (zie D: grondexploitatie). Eventuele opbrengsten uit waardeverhoging van de grond als bouwgrond kunnen worden gebruikt voor de financiering van andere planonderdelen, zoals het herstel van de sluis.

<b>Kosten Masterplan Integrale Gebiedsontwikkeling Stolwijersluis</b>	
<b>KOSTEN (incl. btw)</b>	<b>Euro</b>
<b>Ontwikkeling en inrichting stadstuin</b>	
Inrichting stadstuin (incl. ontmoetingsplek dorpscentrum)	<b>315.000</b>
Grondverwerving (13 ha)	<b>425.000</b>
<b>Herstel doorvaarbaarheid sluis</b>	
Aanvullend bouwkundig onderzoek sluis	<b>12.000</b>
Restauratie sluis	<b>1.800.000</b>
Nieuwe vaste brug	<b>340.000</b>
<b>Vaarrecreatie</b>	
Passantenhaven (incl. binnen- en buitendijkse steigers en voorzieningen)	<b>475.000</b>
Verdieping en verbreding Stolwijkervaart	<b>10.000</b>
<b>Overige kosten</b>	
Planuitwerking (ontwerp, procesmanagement, communicatie, etc.)	<b>100.000</b>
Ontmoetingsplek dorpscentrum / De Wijk	<b>pm</b>
Zorglandgoed	<b>pm</b>
Parkeervoorziening locatie volkstuinen	<b>pm</b>
Voetveer	<b>pm</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>3.477.000</b>

#### *Ontwikkeling en inrichting stadstuin*

In het raamplan voor de landinrichting Krimpenerwaard is een “landschapselement” van 16 ha bij de randweg van Gouda opgenomen. In het Masterplan is dit landschapselement uitgewerkt tot een stadstuin. Om de stadstuin als zodanig te ontwikkelen en in te richten is aankoop van de gronden noodzakelijk. Een deel van de gronden is overigens bij de gemeente Gouda al in bezit. De inrichting van de stadstuin bestaat uit de aanleg van: moerasbos, rietstroken, waterpartijen, verharde wandelpaden, vlonderbruggen en terreinmeubilair (totaal 272.000 euro). Daar komt bij de ontmoetingsplek in het centrum van het buurtschap Stolwijkersluis op de kruising van De Wijk en de Gouderakse dijk (15.000 euro) en planuitwerking voor het ontwerp van de stadstuin (28.000 euro).

#### *Herstel doorvaarbaarheid sluis*

De aangegeven bedragen zijn gebaseerd op het rapport van Grontmij over de bouwkundige staat van de sluis en het rapport van Technische Universiteit Delft over de bouwgeschiedenis en de betekenis daarvan voor de wijze van herstel. De bedragen zijn inclusief onvoorziene kosten, algemene kosten, winst, risico en uitvoeringskosten, engineeringkosten voor de besteksvoorbereiding, directievoering en toezicht. Zoals in het rapport van Grontmij vermeld, is er in dit stadium nog flinke onzekerheid over de hoogte van de geraamde bedragen. Het aanvullend bouwkundig onderzoek is nodig om deze onzekerheid te reduceren en een adequaat restauratieplan te kunnen opstellen.

In de begroting is uitgegaan van een nieuwe vaste brug over de sluis. De meerkosten van een beweegbare brug zijn geraamd op 430.000 euro en niet in de tabel vermeld. Deze kosten zouden toegerekend moeten worden aan het onderdeel vaarrecreatie.

#### *Vaarrecreatie*

De kosten van de aanleg van de passantenhaven, inclusief binnen- en buitendijkse steigers en voorzieningen (vuilwaterontvangst, drinkwaterinname, sanitair), zijn aan de hand van ervaringskennis geraamd (op basis van een gesprek met een vertegenwoordiger van de Stichting Recreatietoervaart Nederland). Aan het genoemde bedrag liggen geen nadere berekeningen ten grondslag.

De kosten van verdieping en verbreding van de Stolwijkervaart van de sluis tot aan de Gouderakse Tiendweg zijn geraamd op basis van gegevens van Dienst Landelijk Gebied.

### **B. Overige investeringen in het plangebied**

In onderstaande tabel is aangegeven om welke investeringen het gaat:

<b>Kosten overige investeringen in het plangebied</b>	
<b>KOSTEN (incl. btw)</b>	<b>Euro</b>
<b>Waterhuishouding Krimpenerwaard</b>	
Bouw gemaal	<b>8.300.000</b>
<b>Compenserende maatregelen randweg</b>	
Geluidsdempend talud randweg	<b>pm</b>
Ontsluitingsweg stadstuin (beheer)	<b>pm</b>
Doorvaarbaarheid Stolwijkervaart	<b>pm</b>
Compensatie volkstuinten (incl. comp. Spoorzone)	<b>pm</b>
<b>Baggeren Hollandse IJssel en De Wijk</b>	<b>pm</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.300.000</b>

De bouw van het gemaal is onderdeel van de maatregelen voor de verbetering van de waterbeheersing in het raamplan Krimpenerwaard en staat als zodanig los van het Masterplan. De discussie over de locatie van het gemaal was trouwens op het moment van het schrijven van deze tekst (december 2005) nog niet afgerond. Dit neemt overigens niet weg dat het gemaal in het Masterplan geïntegreerd is opgenomen, met een uitkijkpost voor passerende recreanten op het dak van het gemaal.

De overige in de tabel genoemde kosten moeten worden gemaakt ter compensatie van de nadelige effecten van de randweg op zijn omgeving. Dit betreft de aanleg van een olopemd talud met het oog op beperking van geluidsoverlast, de aanleg van de aansluitingsweg voor het beheer van de stadstuin, het op voor de kleine recreatievaart (kano's, fluisterboten) op voldoende hoogte kruisen van de Stolwijkervaart en compensatie van het verlies aan volkstuinten. Bij dit laatste is verder toegevoegd de mogelijkheid van compensatie van het verlies van volkstuinten door de ontwikkeling van de Spoorzone in Gouda. De kosten van de ontsluitingsweg worden ook toegerekend aan de randweg, omdat het gebied ten noorden van de randweg er volledig door zal worden afgesloten en ontoegankelijk gemaakt zal worden. Hiervoor zou ook een oplossing moeten worden gevonden bij voortgezet agrarisch beheer in plaats van een stadstuin.

Ten slotte is baggeren van De Wijk, het deel van de Hollandsche IJssel naar de sluis, noodzakelijk om de toegang van de recreatievaart mogelijk te maken.

### **C. Kosten van beheer en onderhoud**

De kosten van beheer van de stadstuin worden globaal geschat op minimaal 8.000 euro en maximaal 15.000 euro per jaar (gebaseerd op berekeningen van onderzoeksinstituut WUR-Alterra).

De beheerkosten van de sluis zijn geraamd door Grontmij in het rapport over de bouwkundige staat van de sluis. De beheerkosten zijn per jaar 12.000 euro. Naast deze kosten moet volgens Grontmij rekening worden gehouden met 25-jaarlijks onderhoud en herstel, namelijk vervanging van de houten sluisdeuren, bewegingswerken en (wanneer daarvoor bij het herstel wordt gekozen) elektrische installaties. Dit bedrag is geraamd op 400.000 euro.

De beheer- en onderhoudskosten van de passantenhaven bedragen ca. 20.000 euro per jaar. Dit is een inschatting op basis van een gesprek met een vertegenwoordiger van de Stichting Recreatietoervaart Nederland.

### **D. Grondexploitatie plangebied**

Om iets te kunnen zeggen over het financiële economische resultaat van het plan, heeft Dienst Landelijk Gebied op verzoek van het projectteam de grondexploitatie in het plangebied berekend. Uitgangspunten bij de berekening: de indicatieve kosten van het Masterplan (zoals hierboven beschreven) inclusief de kosten voor beheer en onderhoud, een looptijd van het project van vijf jaar (2006-2010) en het starten van de uitvoering in 2008. De berekening is verder tot stand gekomen door de verschillende kosten in de tijd te faseren en kostenstijgingen en rentekosten toe te rekenen.

Het grondexploitatieresultaat dat zo wordt verkregen (exclusief de beweegbare brug), bedraagt 4,4 miljoen euro negatief op 1 januari 2005 (saldo contante waarde). Dit is een indicatief bedrag dat richtinggevend is voor het bedrag dat gereserveerd zou moeten worden als er positief wordt besloten over de uitvoering van het plan.

Als er wordt gekozen voor een beweegbare brug in plaats van een vaste brug, dan wordt het resultaat negatief beïnvloed met ca. 400.000 euro. Ontwikkeling van een woon- of bedrijfsfunctie op de kleine zelling zou een opbrengst opleveren van ongeveer 400.000 euro. De oppervlakte van de kleine zelling bedraagt 1500 m<sup>2</sup>, waarvan ongeveer de helft zou kunnen worden bebouwd. De andere helft is nodig voor persleidingen van het nieuwe gemaal, publieke ruimte en parkeerplaatsen. Omdat er niet te hoog mag worden gebouwd, zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. Functies die in aanmerking zouden kunnen komen, zijn bijvoorbeeld een kantoor of een appartementgebouw. In verband met de milieuwetgeving is het realiseren van kleine bedrijvigheid het meest reëel. Voorgesteld wordt een ontwerpwedstrijd voor ontwikkelaars uit te schrijven. De winnaar mag bouwen.

Vanzelfsprekend zal de nadere planuitwerking in een vervolgetraject gevolgd moeten worden door een meer gedetailleerde berekening van de grondexploitatie.

## E. Financiering en subsidiëring

### *Sluis*

De eigenaar van de sluis, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, kan voor de restauratie van de sluis maximaal 60% rijkssubsidie ontvangen vanuit het Besluit Rijkssubsidiëring Restauratie Monumenten (Brrm 1997). De Brrm-regeling gaat per 1 januari 2006 over in een nieuwe regeling Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten. Dit heeft waarschijnlijk geen gevolgen voor de hoogte van de subsidie voor de Stolwijkersluis. Tot 1 oktober van dat jaar kunnen nog subsidieaanvragen volgens het Brrm worden ingediend voor de budgetperiode 2006-2011. Daarna vallen subsidieaanvragen onder de nieuwe regeling. In de nieuwe regeling worden subsidies voor onderhoud en restauratie gebundeld. Rijksmonumentale weg- en waterwerken (zoals de Stolwijkersluis) stromen in 2007 in de nieuwe regeling (zie [www.rdmz.nl](http://www.rdmz.nl)). Wanneer de sluis eenmaal gerestaureerd is, kan iedere 6 jaar een instandhoudingsplan opgesteld worden, zodat er jaarlijks een bedrag vrijkomt voor onderhoud ( $1/6 \times 30\% \times 50.000 \text{ euro} = 2500 \text{ euro}$ ). Dat komt neer op ca. 20% van de jaarlijkse beheerskosten (12.000 euro). Het hoogheemraadschap kan zelf bijdragen aan de restauratie door bijvoorbeeld de middelen in te zetten die zijn gereserveerd voor de sloop van de sluis. Andere mogelijke financieringsbronnen voor het herstel van de sluis en vervanging van de brug zijn bijdragen vanuit de landinrichting Krimpenerwaard en het Project Hollandsche IJssel.

### *Vaarrecreatie*

Voor financiering van de maatregelen voor vaarrecreatie zullen middelen moeten worden verkregen uit provinciale of Europese subsidies (zie Subsidies en andere mogelijkheden voor financiering). Het baggeren van de rivier is onderdeel van het Project Hollandsche IJssel. Bezien moet worden of het baggeren van De Wijk daarvan al deel uitmaakt of dat dit nog toegevoegd zou kunnen worden aan het Project Hollandsche IJssel. De kosten voor beheer en onderhoud van de passantenhaven zullen waarschijnlijk alleen in het meest voordelige scenario gedekt worden door liggelden. Kostenbeheersing lijkt mogelijk door aan te haken op de beheercapaciteit van andere havenfaciliteiten in en rond de stad en door combinatie met het beheer van de sluis.

### *Stadstuin*

De stadstuin kan grotendeels gefinancierd worden door het Rijk vanuit gelden die in de landinrichting Krimpenerwaard zijn gereserveerd voor grondverwerving en inrichting van een landschapselement. Na verwerving worden de gronden ingericht en overgedragen aan de gemeente of het recreatieschap. De kosten van de inrichting komen voor tweederde ten laste van het Rijk. Het ligt voor de hand dat de gemeente het resterende deel van de kosten voor zijn rekening neemt.

### *Compenserende maatregelen Randweg*

Zoals eerder beschreven zouden de kosten voor de ontsluiting van de stadstuin, de aanleg van een geluidsdempend talud bij de randweg, compensatie van de volkstuinten en een voldoende hoge brug over de Stolwijkervaart ten laste moeten komen van de randweg.

### *Ontwikkeling kleine zelling*

In onderdeel D (grondexploitatie) is aangegeven, dat uit de ontwikkeling van de kleine zelling mogelijke baten verkregen kunnen worden voor het herstel van de sluis. Bodemonderzoek en een eventueel noodzakelijke bodemsanering van de kleine zelling zou ten laste kunnen komen van het Project Hollandsche IJssel.

### *Overige maatregelen*

De pro memorie post voor het zorglandgoed betreft een initiatief dat opgepakt zou kunnen worden door de gemeente in samenwerking met een woningcorporatie en een zorginstelling in het kader van de uitvoering van het Pact van Savelberg. Over de uitwerking van het zorglandgoed, de locatie en de financiering zal door die partijen verder gepraat moeten worden.

Wat betreft de volkstuinten zal een deel van de kosten gedekt moeten worden vanuit de aanleg van de randweg. Bovendien verdwijnen er volkstuinten bij de Spoorzone in Gouda, zodat ook de gemeente zou kunnen bijdragen aan de financiering van extra volkstuinten ten zuiden van de randweg.

### *Subsidies en andere mogelijkheden voor financiering*

Voor andere financieringsmogelijkheden kan gedacht worden aan subsidies van de provincie Zuid-Holland (voor cultuur, recreatie / vrije tijd etc.), Stichting Recreatietoervaart Nederland, een woningbouwcorporatie (in verband met het zorglandgoed), andere particuliere initiatieven (bijvoorbeeld voor exploitatie van het voetveer) en Europese subsidies. In een vervolgtraject zal moeten worden uitgezocht welke mogelijkheden voor financiering kansrijk zijn voor de uitvoering van het Masterplan.

Voorbeelden van mogelijke subsidies zijn Leader+ subsidie en het Plattelands Ontwikkelings Programma Zuid-Holland, die beide zijn gericht op de ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanaf 2007 gaan beide Europese subsidies een nieuwe programmaperiode in. Het valt te bezien in hoeverre de doelstellingen van de nieuwe periode passen bij het Masterplan. De aanvraag moet worden ingediend bij de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft zelf een subsidieregeling Groene Ruimte, die onder meer gericht is op kwaliteitsverbetering van het landschap en recreatieve voorzieningen en infrastructuur. Daarnaast is er de regeling subsidiëring Kwaliteit Groene Hart van het ministerie van LNV. Deze regeling heeft tot doel verhoging van de kwaliteit van natuur, recreatie, milieu en landschap in het Groene Hart. Verdere planuitwerking, waarbij verdere invulling wordt gegeven aan ontwerp geïnspireerd op de cultuurhistorische waarden in het gebied, maakt kans op Belvedere-subsidie. Tot slot is recent het akkoord Zuidvleugel Zichtbaar Groener getekend door de ministeries van LNV en VROM, de provincie Zuid-Holland en regiobesturen. Met dit akkoord wordt de realisatie van 4.200 ha nieuwe recreatieve groengebieden in de komende tien jaar mogelijk gemaakt. De uitvoering van het Masterplan ondersteunt het voornemen om nieuwe recreatieve groengebieden in de Zuidvleugel te realiseren.