

Horecaruimte ‘Het DIJKhuis’ op GOUDasfalt te huur

[Prospectus van 28 maart 2023]

Over GOUDasfalt

GOUDasfalt is de levendige stadsoever van Gouda aan de zuidzijde van de Hollandsche IJssel. Het is een industrieel terrein van een voormalige asfaltfabriek, dat sinds 2016 wordt geëxploiteerd door de stichting GOUDasfalt, een organisatie die bestaat uit enthousiaste vrijwilligers met diverse achtergronden, kennis en kunde. Zie ook www.goudasfalt.nl.

Op het terrein staan nog de oorspronkelijke gebouwen en er is ook een aantal loodsen bijgebouwd. Alle gebouwen op het terrein worden verhuurd aan creatieve, ambachtelijke, sportieve en innovatieve bedrijven. GOUDasfalt groeit organisch, is constant aan vernieuwing en doorontwikkeling onderhevig, vergroent steeds meer en is nooit af.

De voormalige transportkraan ‘De Lange Arm’ is iconisch voor het industriële karakter en het logo van de stichting. Op het terrein worden met enige regelmaat evenementen, markten, festivals en sportactiviteiten gehouden. Het terrein is als het ware een stapsteen tussen de historische binnenstad en de groene Krimpenerwaard. GOUDasfalt is in het bezit van een pontje voor de overtocht tussen stad en de oever van het terrein. Een paar minuutjes overvaren en je bent er even helemaal uit!



Ligging van GOUDasfalt aan de Hollandsche IJssel ten zuiden van de historische binnenstad.



Het DIJKhuis

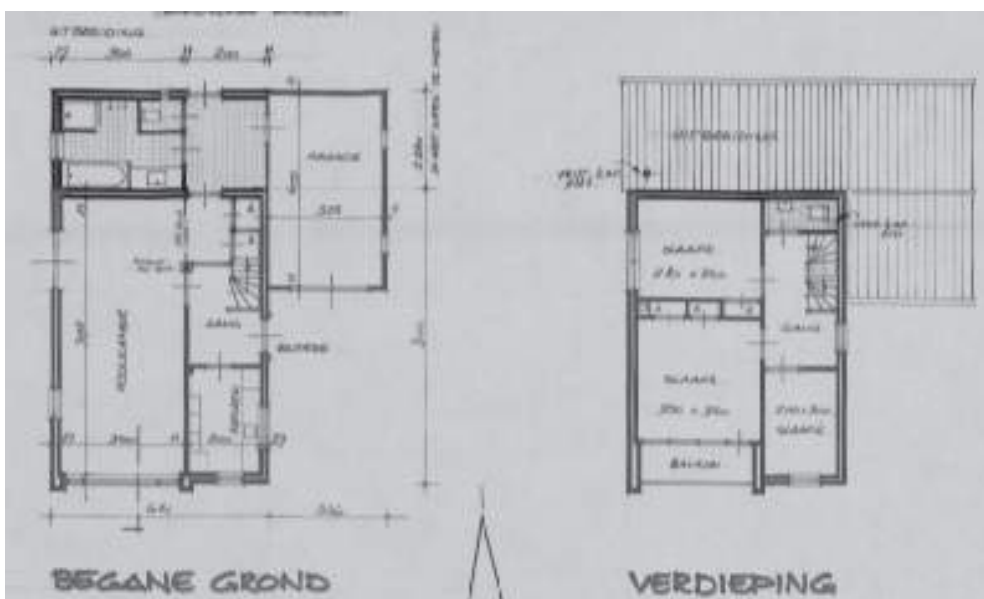
Op het terrein zijn twee plekken met een horecabestemming, een strandpaviljoen aan de kant van de Hollandsche IJssel en een punt bij de entree van het terrein aan de Gouderakسدijk. Dit laatste punt, 'het DIJKhuis', komt te huur. In het verleden was het de beheerderswoning van de asfaltfabriek en later deed het dienst als kantoor. Het huis heeft de afgelopen vijf jaar een tijdelijke invulling gehad als fietscafé met terras rondom.

De dijk die langs het pand loopt, is een drukke fiets- en wandelroute. Ook met het pontje komt veel langzaam verkeer via het GOUDasfalt terrein langs het pand. Omdat dit het enige pand van GOUDasfalt is dat op dijkniveau ligt en ook nog eens bij de entree, heeft het een prominente plek en is daarmee het visitekaartje van GOUDasfalt.



Ligging van het DIJKhuis bij de entree van GOUDasfalt.

Het huis bestaat uit een begane grond met aangebouwde delen (o.a. een voormalige garage) van totaal ca. 90m², een verdieping met prachtig uitzicht op de Krimpenerwaard van ca. 50 m² en een zolder die gedeeltelijk stahoogte heeft.



Plattegronden van het DIJKhuis in de oorspronkelijke staat als woonhuis. Contouren zijn anno 2023 gelijk, maar de indeling is gewijzigd.

Uitgangspunten voor verhuur

Een toekomstige ondernemer/huurder is onderdeel van de broedplaats GOUDasfalt en onderschrijft de duurzame, sociale en ambachtelijke uitgangspunten van het terrein (meer daarover op www.goudasfalt.nl).

Enthousiaste gegadigden die interesse hebben in deze leuke plek worden allereerst gevraagd een plan in te dienen. Op basis daarvan wordt een selectie gemaakt voor de verdere procedure, waarbij onderhandelingen zullen leiden tot een overeenkomst en contract met de meest passende gegadigde. In die fase zal ook de omvang van het te verhuren terrein/terras worden bepaald.

Het gebouw kan in- en extern worden verbouwd, het kan een meer uitnodigend karakter krijgen, en bij voorkeur een alzijdige uitstraling, die ook gericht is op het terrein van GOUDasfalt. De bovenverdiepingen kunnen ook bij het project betrokken worden, zodat het gebouw optimaal in gebruik zal zijn en het zowel overdag als 's avonds levendigheid en licht uitstraalt.



Ter inspiratie een aantal verzamelde ideeën/referenties voor aanpassingen aan het DIJKhuis van GOUDasfalt.

Het profiel van de toekomstige onderneming(en)

- GOUDasfalt is op zoek naar een horecaondernemer (vooral 'dag-horeca': koffie, lunch, borrel). De onderneming richt zich, gezien de locatie, op lokale en regionale bezoekers. Een recreatieve 'stepping stone' tussen Gouda en Krimpenerwaard, het biedt uitstekende mogelijkheden voor een toeristisch overstappunt (TOP).
- Fietsers blijven een belangrijke doelgroep, maar ook wandelaars en varende bezoekers (toeristen, pontje, kano). Denk bijvoorbeeld aan horeca met een bezoekersshop waar informatie over routes te krijgen is, producten van GOUDasfalt worden verkocht, een oplaadpunt voor elektrische fietsen wordt aangeboden en fietsverhuur. Autoverkeer aantrekkende functies zijn niet gewenst.
- De verdieping en zolder worden bij voorkeur actief gebruikt. Denk aan werkplekken voor creatieve beroepen, overnachtingen voor bijvoorbeeld Vrienden op de Fiets of een B&B met Table d'hôte.



Referentiebeelden voor gebruiksmogelijkheden

- De ondernemer(s) moet(en) passen bij GOUDasfalt. Dat betekent dat duurzaamheid, ook op de menukaart, van belang is. GOUDasfalt en haar ondernemers en vrijwilligers staan voor maatschappelijke doelstellingen, gastvrijheid en vergroening. Zij willen samen het terrein steeds mooier en leuker maken, en helpen elkaar waar mogelijk.
- De locatie is bij voorkeur alle seizoenen en alle dagen open, maar minimaal van woensdag tot en met zondag.
- Op het terrein zijn ook regelmatig evenementen waardoor de bedrijfsvoering die dagen mogelijk even anders is.
- Afhankelijk van het uiteindelijke geselecteerde plan, zal in overleg met het stichtingsbestuur van GOUDasfalt worden bepaald welke extra voorzieningen nodig zijn voor de toegankelijkheid, de veiligheid en het bouwbesluit.

Parkeren fietsen en auto's

Bezoekers komen bij voorkeur lopend, varende (pontje) of fietsend naar GOUDasfalt. Op en rondom de DIJKhuis-locatie zijn voldoende fietsparkeerplekken aanwezig. Auto's kunnen geparkeerd worden achter op het terrein van GOUDasfalt. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat bij bepaalde evenementen op het terrein het niet mogelijk is om te

parkeren of dat het dan in sommige gevallen betaald parkeren is. De ondernemers worden vooraf op de hoogte gesteld en betrokken bij de evenementen. Immers GOUDasfalt maken we samen! De grote aantallen bezoekers tijdens evenementen geven vaak ook veel spin off voor de zittende ondernemers.

Aanpassingen aan gebouw en omgeving

De wens is een uitnodigend gebouw, dat een verbinding maakt tussen het industriële karakter van GOUDasfalt terrein en het groene landelijke karakter van de omgeving. De begane grond is vrij indeelbaar, binnenmuren en indeling kunnen worden gewijzigd (rekening houdend met de draagconstructie) om de begane grond naar wens aan te passen.

Een vide tussen begane grond en verdieping lijkt ook een mooie ingreep, de bovenverdieping krijgt dan een open relatie met beneden en tevens een spectaculair landschappelijk uitzicht. De achterzijde kan 'open' worden gemaakt, zodat er een betere verbinding met het GOUDasfalt terrein ontstaat. 'Alzijdigheid' is gewenst, zodat het DIJKhuis er vanaf alle kanten herkenbaar en aantrekkelijk uitziet.



Uitzicht op de Krimpenerwaard vanaf de eerste verdieping.

Onderhoud en verduurzaming van het pand is noodzakelijk. Dit vindt plaats in overleg met stichting GOUDasfalt. Eventueel op- en aanbouwen behoort tot de mogelijkheden. De toekomstige verbouwplannen worden met GOUDasfalt besproken en samen wordt beslist over haalbaarheid, werkverdeling en vergunningen. GOUDasfalt (bestuur, ondernemers en vrijwilligers) gaan de omgeving van het DIJKhuis, de entree en de dijk op termijn herinrichten en vergroenen. Hiervoor is nog geen plan of planning. De toekomstige ondernemer(s) van het DIJKhuis en overige ondernemers van GOUDasfalt worden bij deze plannen betrokken. De terras-mogelijkheden voor de horeca worden ingepast in het groen (theetuinsfeer).

Indienen plannen en vervolprocedure

Enthousiast geworden door dit verhaal en onze ideeën? Wat leuk. We zijn benieuwd waar jij aan denkt! GOUDasfalt hoopt veel culinaire en creatieve ondernemers enthousiast te maken met de kijkdag op 22 april van 10:00 tot 16:00 uur en deze visuele prospectus.

Wie is mijn contactpersoon en waar kan ik informatie opvragen?

Bij het bestuur van GOUDasfalt. Contactpersoon is Jan van der Linden (06-51206668). Alle gegadigden krijgen nader bericht over het vervolg.

Wat is de planning?

Op zaterdag 22 april van 10 tot 16 uur is er een kijkdag. Een plan inleveren of aanmelden voor een pitch kan uiterlijk tot en met woensdag 10 mei. De datum voor het houden van pitches wordt overlegd met de gegadigden.

Waar dien ik mijn plan in?

Via dijkhuis@goudasfalt.nl kunt u plannen, ideeën of aanmelding voor een pitch indienen onder vermelding van naam en contactgegevens.

Hoe verloopt de selectie?

De plannen en pitches worden beoordeeld door een selectiegroep van bestuur GOUDasfalt en bestaande ondernemers.

Wat zijn de selectiecriteria?

Selectie vindt plaats op basis van functies, transformatie gebouw, uniciteit, toegevoegde waarde voor GOUDasfalt en ideeën voor de inpassing op het terrein.

Hoe gaat de contractvorming?

Na de selectie komt een fase van onderhandelingen over kosten en voorwaarden tussen geselecteerde gegadigden en het bestuur van GOUDasfalt aan de hand van een bedrijfsplan/businesscase en vergunningen.

GOUDasfalt, april 2023