



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 5 november 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder Bolderdijk, Wethouder Noorthoek en Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Vastgoed (strategische aankoop/ grondbedrijf), Ruimtelijke projecten (Snellerpoort) en Verkeer/PvW (doortrekking snelfietspad/ kruising spoor)

Contactpersoon: E. van Vliet

Tel.nr.: 8601

E-mailadres: vliet.e@woerden.nl

Onderwerp:

Aankoop Cattenbroekerdijk 1 te Woerden

Samenvatting:

Wij stellen uw raad voor een krediet beschikbaar te stellen voor de verwerving van de percelen met opstallen gelegen aan de Cattenbroekerdijk 1 te Woerden. Belangrijkste gevolg is dat we, na verwerving, diverse beleidsvoornemens kunnen uitvoeren, zoals het doortrekken van het snelfietspad, het realiseren van ongelijkvloerse kruisingen voor fietsers en doorgaand autoverkeer over de huidige Steinhagenseweg. Door verwerving van de grond komt er concreet zicht op verwezenlijking van deze en andere beleidsvoornemens.

Gevraagd besluit:

1. Te besluiten krediet te voteren tot een bedrag van € 2.200.000,- ten behoeve van de verwerving van de percelen met opstallen gelegen aan de Cattenbroekerdijk 1 te Woerden.
2. De percelen bij de herziening van de grondexploitatie Snel en Polanen (onderdeel van MPG 2020) onder te brengen in deze grondexploitatie.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Wij kunnen een koopovereenkomst sluiten met de eigenaar van de percelen en opstellen aan de Cattenbroekerdijk 1 te Woerden. Over de – geheim verklaarde – tekst van deze overeenkomst bestaat overeenstemming.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

NVT

Wat willen we bereiken?

Veilig fietsverkeer en een vlottere verkeersdoorstroming op en rond de Steinhagensweg mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door verwerving van het perceel krijgen we ruimte om diverse beleidsdoelstellingen te realiseren.

Argumenten

1.1 Door verwerving van de percelen ontstaat de mogelijkheid om uitvoering te geven aan diverse beleidsvoornemens. (zie afbeelding 1.1.)

Zo biedt eigendom van de grond o.a. de mogelijkheid om:

- Het snelfietspad tussen Woerden en Utrecht via dit perceel door te trekken richting Harmelen. Met de opening van het Jan Ruijspad (tussen Snellerpoort en het station) is eerder dit jaar een start gemaakt met de realisatie van deze fietsroute die zijn vervolg krijgt langs Snellerpoort en mede door de aankoop van CBD1 verder doorgetrokken kan worden in oostelijke richting (tussen Minkema/sportvelden en het spoor).
- Een veilige ongelijkvloerse oversteek te creëren voor fietsers die aan de noord of zuidzijde van het spoor moeten zijn. De Beneluxlaan kan “doorgetrokken” worden over de Cattenbroekertunnel en kavel CBD1 waardoor een ongelijkvloerse kruising voor langzaam en gemotoriseerd verkeer over de Steinhagenseweg/Beneluxlaan ontstaat.



Afbeelding 1.1. Ongelijkvloerse kruising Beneluxlaan ter hoogte van Cattenbroekertunnel en trace (snel)fietsroute in oostelijke richting (tussen Minkema/sportvelden en spoor) naar Harmelen.

1.2 Aankoop van de grond leidt tot versnelling van de ontwikkeling van bouwveld B1 (zie afb 1.2.)

Na aankoop van de percelen kan de omgelegde Steinhagenseweg in één keer worden doorgetrokken. Dit maakt weer mogelijk dat ontwikkeling van het blok B1 met (voornamelijk sociale huur)woningen door GroenWest naast Het Bakken op een kortere termijn kan plaatsvinden en dat het geluidsaspect, door de ligging van de weg, bij de bouw een minder grote rol speelt. De haalbaarheid van de challenge middenhuur, die uitgevoerd wordt in samenwerking met de provincie c.q. de kans op realisatie van een substantieel aantal sociale huurwoningen en woningen in de middenhuur op bouwveld B1 neemt hierdoor toe.



Afbeelding 1.2. Door het verleggen van de Beneluxlaan wordt bouwveld B1 groter en neemt de geluidhinder vanwege het wegverkeer aan de oostgevel van dit bouwveld af waardoor het bouwveld beter te ontwikkelen is.

1.3 De percelen kunnen ook worden gebruikt voor maatschappelijke en woningbouwinitiatieven

De te verwerven percelen kunnen (tijdelijk) dienen als plek voor maatschappelijke en/of voor woningbouw initiatieven die een plek zoeken in of nabij huidige opleidingsfaciliteiten of woningbouw.

1.4 Hiermee wordt een ongelijkvloerse kruising gerealiseerd bij de Cattenbroekerdijk.

Door deze aankoop wordt er een gescheiden kruising voor fiets en doorgaand auto verkeer mogelijk gemaakt. Niet langer zal het kruisend fietsverkeer uit Harmelen, Montfoort, Linschoten en Waterrijk dat bestemming Noordzijde (scholen Kalsbeek/centrum heeft) ook gebruik kunnen maken van de Cattenbroekertunnel. Ditzelfde geldt voor fietsers van/naar Minkema Stein die gebruik maken van de tunnel bij het station (en nu aan de noordzijde van de Beneluxlaan/Steinhagenseweg kunnen blijven c.q. de Steinhagenseweg niet meer hoeven over te steken). Zie afbeelding 1.1.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Zie bijlage

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De grond wordt ondergebracht in de grondexploitatie Snel en Polanen. Indien door deze aankoop (samen met de kosten van doortrekken omgelegde Steinhagenseweg en eventueel doortrekken fietspad en extra bebouwingsmogelijkheden) een negatief saldo ontstaat in de grondexploitatie zal dit aangezuiverd moeten worden uit de algemene reserve grondbedrijf.

De eindwaarde grondexploitatie Snel en Polanen bij de laatste herziening (1-1-2019) is € 2.060.623,--. De verwervingskosten en tijdelijk beheer zullen, na herziening van de grondexploitatie, worden ingebracht in de grondexploitatie Snel en Polanen.

Het wordt na deze aankoop mogelijk een subsidieaanvraag in te dienen voor het doortrekken van het fietspad richting Veldwijk. Mogelijk kan nagedacht worden over optimalisatie van aantal te bouwen woningen op Snellerpoort (kavel B1) omdat een deel van de verlengde Beneluxlaan niet meer achter het Baken langs loopt .

Gevolgen schuldquote:

De aankoop als zodanig is in de begroting (grondexploitatie) niet voorzien en dus ook niet in de schuldquote meegenomen. Toegezegd is dat in voorstellen – voor zover van toepassing – de gevolgen voor de schuldquote zou worden weergegeven. Uitgaande van een aankoopbedrag - inclusief kosten koper – en het feit dat het nog onzeker is of dit bedrag wordt terugverdiend – betekent de aankoop een stijging van de schuldquote met 1,61%. Onze activiteiten zijn erop gericht om deze uitgave zoveel mogelijk terug te verdienen bij de uitontwikkeling van Snellerpoort.

Communicatie

Zodra de verkoop is afgerond c.q. het college heeft ingestemd met de aankoop en de raad het krediet gevoteerd heeft, wordt gestart met het aanpassen van de ruimtelijke plannen. Over de voorgenomen aankoop is reeds een persbericht uitgebracht en is op de bijzondere avond over Snellerpoort gesproken. De feitelijke uitvoering van de plannen zal overigens pas plaats kunnen vinden nadat de eigenaar de woning verlaten heeft (uiterlijk 31 dec 2020). Ondertussen zullen al wel vast de benodigde juridisch planologische procedures worden opgestart en waar mogelijk civiel technische voorbereiding worden getroffen.

Vervolgproces

De koopovereenkomst is na collegebesluit ondertekend. Nadat de raad (uiterlijk 29 december) heeft ingestemd, met de kredietaanvraag, zal het raadsvoorboud zoals opgenomen onder artikel 16.1c definitief komen te vervallen.

Bevoegdheid raad:

De artikelen 189 en verder van de Gemeentewet.

Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit (Corsanummer: 19R.00839)

Bijlage 2: Kanttekeningen, risico's en alternatieven 19i.03330 (GEHEIM)
Bijlage 3: Koopovereenkomst 19.089863 (GEHEIM)
Bijlage 4: Taxatierapport woonruimte 19.090162 (GEHEIM)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

