

RAADSVOORSTEL

17R.00756



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 19 december 2017

Portefeuillehouder(s): Ten Hagen

Portefeuille(s): Vastgoed, Ruimtelijke Ordening

Contactpersoon: F. Frijlink

Tel.nr.: 8363

E-mailadres: frijlink.f@woerden.nl

Onderwerp:

Krediet voteren voor aankoop percelen van der Valk Boumanlaan te Woerden (FNV kavel)

Samenvatting:

Voorgesteld wordt een krediet beschikbaar te stellen en daarmee de onbebouwde percelen direct ten zuiden van het station, aan te kopen. Het oostelijke deel van de kavel kan gebruikt worden voor de realisatie van een goede verkeerskundige oplossing bij de om te leggen Steinhagenseweg c.q. de te verlengen Beneluxlaan.

Gevraagd besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van de voorgenomen aankoop van de percelen aan de Van der Valk Boumanlaan te Woerden.
2. Het benodigde krediet voor de aankoop van de percelen Van der Valk Boumanlaan te voteren (zie geheime bijlagen 1: 17i.04811 en 2: 17i.020111).
3. Dit krediet voor 50% te dekken uit de grondexploitatie Snel & Polanen en voor 50% te activeren als materiële activa.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

De percelen bij het station zijn in het verleden door de FNV aangekocht met het idee om daar een nieuw hoofdkantoor te realiseren. Omdat de FNV het afgelopen jaar verhuisd is naar Utrecht heeft ze de percelen bij het station niet meer nodig voor een nieuw hoofdkantoor en worden ze te koop aangeboden.

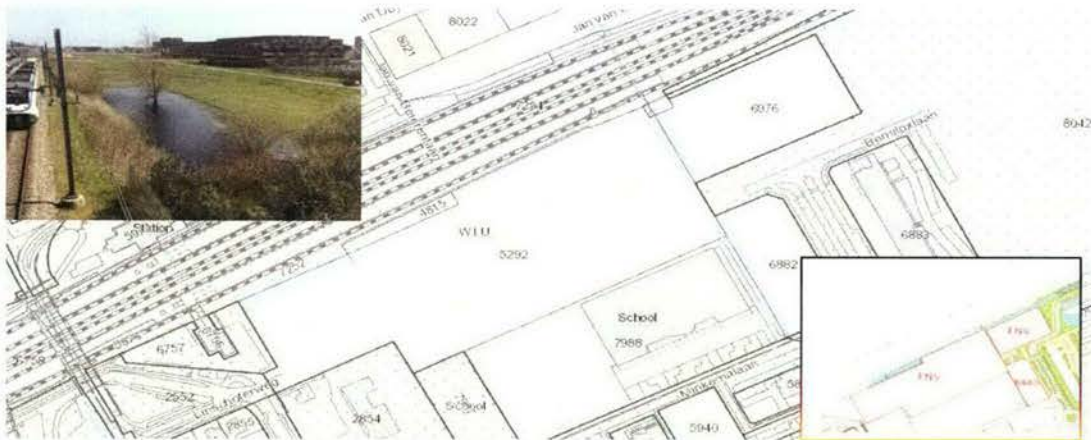
Wat is aan dit voorstel vooraf gegaan?

Al vanaf het opstellen van het masterplan voor Snellerpoort is de gemeente om verschillende redenen in gesprek geweest met de FNV. Toen duidelijk werd dat de FNV Woerden ging verlaten, is het accent van deze gesprekken komen te liggen op overname van de percelen.

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen?

Toen duidelijk werd dat FNV het vastgoed in Woerden wilde afstoten, hebben het team vastgoed en de projectleider Snellerpoort in opdracht van het college intensief onderhandeld met de verkopende partij. Dit heeft medio 2017 geleid tot een principe koopvoorstel. Voorwaarde voor de koop is onder andere bestuurlijke goedkeuring van FNV en votering van de benodigde krediet door de gemeenteraad van Woerden.

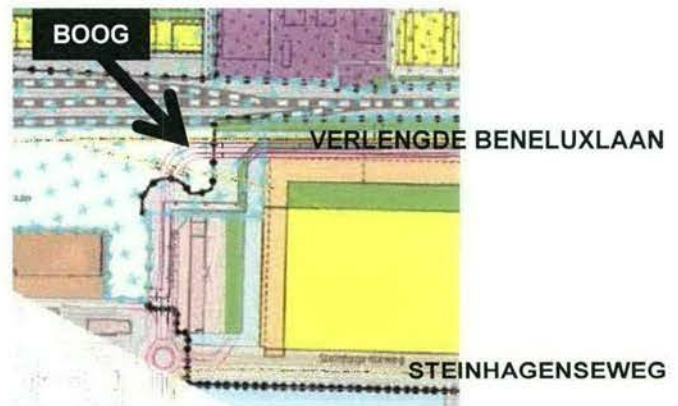
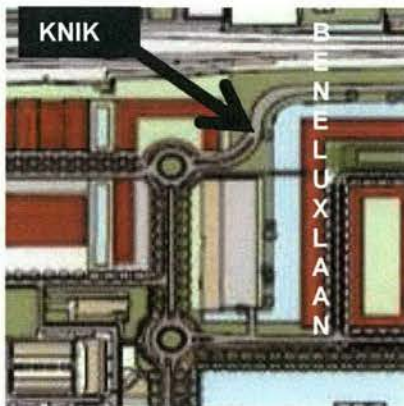
Het betreft de percelen direct ten zuiden van het station c.q. de percelen 4815 (strookje langs spoor), 5292 (westelijk deel) en 6976 (oostelijk deel).



Afbeelding: situering percelen FNV direct ten zuiden van het station

Wat willen we bereiken?

Door de aankoop van de kavels kan een goede verkeerskundige situatie gecreëerd kan worden bij het verleggen van de Steinhagenseweg c.q. het verlengen van de Beneluxlaan. In plaats van de knik die nu opgenomen is in het masterplan kan een boog in de weg worden aangelegd (bij Roche). Dit is beter voor de doorstroming voor gemotoriseerd verkeer en leidt naar verwachting tot minder bezwaren. Uit het participatietraject Snellerpoort kwam bovendien naar voren dat een extra fietspad, parallel aan de spoorlijn, wenselijk is. Door de aankoop van de percelen zou dit extra fietspad doorgezet kunnen worden tot in de stationsomgeving. Een deel van de schoolgaande jeugd (van/naar Minkema college) hoeft de verlengde Beneluxlaan en/of de Steinhagenseweg dan niet meer over te steken. Dit is veiliger en komt de doorstroming op deze weg ten goede.



Huidige masterplan Snellerpoort (met knik)

Mogelijke nieuwe situatie (met boog)

Wat gaan we daarvoor doen?

Als de percelen aangekocht worden dan kan de aanleg van de boog relatief eenvoudig juridisch-planologisch geregeld worden. Het volgen van een WABO-procedure, op basis van een concreet ontwerp van de weg, lijkt daarvoor het meest geschikte instrument. Het spreekt voor zich dat de belangen van Roche, die eerder succesvol bezwaar maakte tegen de verkeersbestemming in het bestemmingsplan Snellerpoort, zorgvuldig worden meegenomen. Daarna kan de Beneluxlaan daadwerkelijk verlengd en aangelegd worden.

Argumenten

1. Het is vrij uniek dat de gemeente anno 2017, door het vertrek van FNV uit Woerden, de mogelijkheid heeft de percelen bij het station te verwerven. In combinatie met het inpassingsplan, dat de provincie Utrecht in procedure heeft gebracht om het aantal vierkante meters kantoren terug te dringen, is dit het juiste moment om de percelen over te nemen tegen de voorgestelde koopsom.
- 2.1 Door de aankoop van de percelen kan op korte termijn een betere verkeerssituatie gecreëerd worden bij het verlengen van de Beneluxlaan ("verleggen Steinhagenseweg") die nodig is voor de ontwikkeling van Snellerpoort.
- 2.2 De betere verkeerssituatie bevordert niet alleen de doorstroming maar vermindert ook de kans op bezwaren tijdens de benodigde juridisch planologische procedures.
- 2.3 Uit het participatie traject voor Snellerpoort de wens naar voren gekomen om een extra fietspad te realiseren tussen de verlengde Beneluxlaan en de spoorlijn. Een deel van de scholieren die van/naar het Minkema gaan hoeven daardoor de Beneluxlaan niet meer te kruisen. Dit is veiliger en de rotonde bij Roche wordt minder belast wat de doorstroming voor gemotoriseerd verkeer verbeterd. Aankoop van de percelen bij het station maakt het bovendien mogelijk dit extra fietspad goed aan de sluiten op de stationsomgeving.
- 2.4 Ook in het kader van de mogelijke toekomstige knooppuntontwikkeling bij het station kan het bevorderlijk zijn om eigenaar van de percelen te zijn.
De aankoop van de percelen biedt dus vooral kansen voor de toekomst van Woerden. Het niet aankopen heeft deze voordelen niet en kan leiden tot langere procedures en niet optimale verkeerssituaties.
- 3 Omdat de aankoop van de percelen op korte termijn vooral voordelen heeft voor de ontwikkeling van Snellerpoort wordt voorgesteld de helft van het benodigd krediet te dekken uit de grondexploitatie Snel & Polanen.
- 4 Omdat de aankoop van de percelen op langere termijn voordelig zouden kunnen zijn voor de (knooppunt)ontwikkeling van Woerden, wordt voorgesteld de andere helft te activeren als materiële vaste activa en het renteverlies ten laste te brengen van het begrotingsaldo .

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

De toekomstige gebruiksmogelijkheden van de FNV kavel zijn op dit moment onzeker. Toen het masterplan Snellerpoort werd opgesteld is rekening gehouden met de realisatie van een nieuw FNV hoofdkantoor. Door het inpassingsplan van de provincie zijn de gebruiksmogelijkheden van de kavels voor kantorenbouw de komende jaren waarschijnlijk echter nihil. De komende periode zal blijken welke rol deze percelen kunnen spelen in de toekomstige (knooppunt)ontwikkeling van Woerden e/o of er een geschikt programma voor de percelen gevonden kan worden.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten en opbrengsten behorende bij deze grondaankoop kunnen voor 50 % geboekt worden op de grondexploitatie van Snel en Polanen Snellerpoort. De andere 50 % kan worden geactiveerd als materiële vaste activa. Conform de Financiële Governance notitie wordt er op grond niet afgeschreven. De rentelasten van deze aanschaf komen een jaar na de uitgave ten laste van het begrotingsaldo (zie geheime bijlage 1; 17i.04811).

Communicatie

Communicatie naar buiten

n.v.t.

Vervolgproces

Nadat de raad heeft ingestemd met het benodigde krediet zullen het college en de FNV het principe koopvoorstel (zie geheime bijlage 2 17i.020111) verder uitwerken en omzetten in een definitieve koop overeenkomst.

Evaluatie

n.v.t.

Bevoegdheid raad:

Artikel 7 lid 1 sub b van de Financiële beleids- en beheerverordening gemeente Woerden (2015) bepaalt dat het college bij de aankoop en verkoop van goederen en diensten groter dan € 100.000,- pas een besluit neemt, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn (eventuele) wensen en bedenkingen naar voren te brengen.

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet berust de bevoegdheid om financiële middelen ter beschikking te stellen bij de raad.

Bijlagen:

1. GEHEIM: Koopprijs en achtergrondinformatie FNV kavels (17i.04811)
2. GEHEIM: Door beide partijen ondertekend koopvoorstel (17i.020111)
3. Raadsbesluit krediet voteren t.b.v. aankoop percelen Van der Valk Boumanlaan (17r.00809)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

RAADSBESLUIT

17R.00809



Agendapunt:

Onderwerp: aankoop percelen van der Valk Boumanlaan

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 19 december 2017 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;
gelet op artikel 7, eerste lid sub b van de Financiële beleids- en beheerverordening gemeente Woerden (2015);

b e s l u i t:

1. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van de voorgenomen aankoop van de percelen aan de Van der Valk Boumanlaan te Woerden.
2. Het benodigde krediet voor de aankoop van de percelen Van der Valk Boumanlaan te voteren (zie geheime bijlagen 1: 17i.04811 en 2: 17i.020111).
3. Dit krediet voor 50% te dekken uit de grondexploitatie Snel & Polanen en voor 50% te activeren als materiële activa.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
