



gemeente **Oosterhout**

# Collegevoorstel OG

Zaak : Aankoop en sloop woning aan de Leijsenhoek 119 te  
Oosterhout  
Zaaknummer : 1033087

|                             |                              |                            |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Datum:</b> 22 april 2024 | <b>Initialen auteur:</b> SKH | <b>Bereikbaar:</b> 14 0162 |
| <b>Status:</b> Openbaar     | <b>Team:</b> Buiten Beleid   |                            |

## Onderwerp:

Aankoop en sloop woning aan de Leijsenhoek 119 te Oosterhout

### Geraadpleegde teams:

Buiten Beleid (Ruimtelijke Ordening en Verkeer)

Planeconoom (team Control)

**Communicatie:** ja d.m.v.: een brief

### Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☐ Overige bijlagen:
  - verslag gesprek bewoners Leijsenhoek 117
  - advies/onderzoek Gloudemans m.b.t. effect sloop Leijsenhoek 119 op waarde Leijsenhoek 117
  - offerte t.b.v. sloop Leijsenhoek 119
  - offerte t.b.v. de te nemen voorzieningen voor Leijsenhoek 117

### Behandeling in / door:

☒ Raad

### Datum:

28 mei 2024

### Aard behandeling:

Besluitvormend

### Portefeuillehouder

Wethouder Arnoud Kastelijns

| Geheimhouding op | Titel | Grondslag WOO | Tot wanneer |
|------------------|-------|---------------|-------------|
|                  |       |               |             |
|                  |       |               |             |

# COLLEGE VOORSTEL

**Datum:** 22 april 2024

**Openbaar**

**Zaaknummer:** 1033087

**Onderwerp:**

Aankoop en sloop woning aan de Leijsenhoek 119 te Oosterhout

**Voorstel:**

1. De woning aan de Leijsenhoek 119 te Oosterhout aan te kopen en te slopen.
2. De gemeenteraad middels bijgaand voorstel voor te stellen het benodigd bedrag ad € 290.000,- voor de aankoop en sloop van de woning aan de Leijsenhoek 119 te Oosterhout en de bijkomende kosten, met name vanwege maatregelen aan de naastgelegen woning Leijsenhoek 117, beschikbaar te stellen vanuit de reserve infrastructurele werken
3. De woning aan de Leijsenhoek 117 te Oosterhout niet aan te kopen.

## Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2018 de mobiliteitsvisie 'Oosterhout vooruit' vastgesteld. In deze visie is onder andere inzichtelijk gemaakt waar zich doorstromingsknelpunten bevinden voor het verkeer. De doorstroming op het oostelijke deel van de centrumring (Abdis van Thornstraat) is zowel in de huidige situatie als richting de toekomst als knelpunt benoemd.

Alhoewel nog niet in de huidige uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie verwerkt, is het wenselijk om het kruispunt Leijsenhoek - Abdis van Thornstraat – Veerseweg in de toekomst uit te breiden. Uitbreiding van dit kruispunt zorgt voor een betere doorstroming van de verkeerstromen. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is het van belang om de woning Leijsenhoek 119 aan te kopen en te slopen. Daartoe doet zich nu een mogelijkheid voor. Aankoop van de woning Leijsenhoek 117 is voor een toekomstige uitbreiding van het kruispunt niet noodzakelijk.

Wij stellen u voor om de woning Leijsenhoek 119 aan te kopen en te slopen en de gemeenteraad hiervoor een krediet te vragen van €290.000,- ten laste van de reserve infrastructurele werken. Dat krediet is nodig is voor de aankoop en sloop van de woning Leijsenhoek 119 en de bijkomende kosten, met name vanwege maatregelen aan de naastgelegen woning Leijsenhoek 117.

## Aanleiding

De gemeenteraad heeft in 2018 heeft de mobiliteitsvisie Oosterhout vooruit vastgesteld. In deze visie is onder andere inzichtelijk gemaakt waar zich doorstromingsknelpunten bevinden voor het verkeer. De doorstroming op het oostelijke deel van de centrumring (Abdis van Thornstraat) is zowel in de huidige situatie als richting de toekomst als knelpunt benoemd.

De slechte doorstroming op de Abdis van Thornstraat wordt veroorzaakt door twee kruispunten, namelijk; het kruispunt Pasteurlaan-Strijenstraat - Abdis van Thornstraat (hierna: kruispunt 1) en het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg (hierna: kruispunt 2). Een reconstructie van het kruispunt 1 is voorzien in de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie. Een reconstructie van kruispunt 2 is nog niet voorzien in de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie. In de mobiliteitsvisie zelf is het kruispunt wel als knelpunt benoemd.

Enkele jaren geleden is een onderzoek uitgevoerd, om te bepalen welke aanpassing nodig zijn voor het verbeteren van kruispunt 2. Een van de conclusies van dat onderzoek was, dat zowel de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid (vanwege de deelconflicten met fietsverkeer die nu in de regeling zitten) verbeterd zouden kunnen worden door het aanleggen van een extra opstelstrook voor

autoverkeer op het noordelijk deel van de Abdis van Thornstraat. Echter daarvoor zou de woning aan de Leijsenhoek 119 aangekocht en gesloopt moeten worden.

De kans doet zich nu voor de woning Leijsenhoek 119 te verwerven. De stichting Thuisvester (eigenaar) heeft aangegeven deze woning te willen verkopen. De koopsom van deze woning is vastgesteld op €225.000,-. De kosten voor het slopen van de woning zijn geraamd op €25.000,-. Daarnaast dient nog rekening te worden gehouden met € 40.000,- aan bijkomende kosten, met name vanwege maatregelen aan de naastgelegen woning.

#### **Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)**

Het betreft een private overeenkomst tussen de gemeente Oosterhout en de stichting Thuisvester en daarnaast de kredietvoting door de gemeenteraad.

#### **Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?**

Mobiliteitsvisie en verkeerstellingen.

#### **Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?**

##### *Bewoners Leijsenhoek 117*

Zowel bestuurlijk als ambtelijk is er met de bewoners van de naastgelegen woning Leijsenhoek 117 gesproken. Tijdens deze gesprekken hebben de bewoners van Leijsenhoek 117 hun zorgen geuit met betrekking tot de voorgenomen aankoop en sloop van Leijsenhoek 119 door de gemeente en de mogelijke gevolgen daarvan voor de staat en de waarde van hun woning en hun woongenot.

Richting de bewoners is aangegeven dat wij hun zorgen serieus nemen en de nodige maatregelen zullen treffen met als doel hun woongenot tijdens en na de sloop te waarborgen. De afspraken hierover zijn ook vastgelegd in het verslag van het (ambtelijk) overleg met de bewoners op 11 maart (zie bijlage). De bewoners hebben ingestemd met de inhoud van dat verslag en op verzoek van de bewoners is ook een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke waardevermindering van hun woning als gevolg van de voorgenomen sloop van Leijsenhoek 119. Uit dat onderzoek (zie bijlage) is gebleken dat er geen sprake is van een waardevermindering van Leijsenhoek 117 als de toegezegde maatregelen worden getroffen.

Tijdens het gesprek op 11 maart is de vraag gesteld of de gemeente eventueel ook de woning Leijsenhoek 117 aan zou willen kopen. Daartoe is echter geen noodzaak aangezien voor een toekomstige reconstructie van het kruispunt de aankoop van Leijsenhoek 119 volstaat.

Met de bewoners zijn er verder duidelijke afspraken gemaakt over de communicatie in het vervolg.

#### **Wat willen we gaan doen?**

Als onderdeel van de totstandkoming van de mobiliteitsvisie is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling in de toekomst (rekening houdend met voorziene ruimtelijke ontwikkelingen etc.). Daaruit blijkt dat “de verkeersdruk op het gemeentelijk wegennet verder toeneemt. Vooral de centrumring verdient aandacht daar de doorstroming daar op enkele punten (Bredaseweg, Abdis van Thornstraat) thans al te wensen overlaat.” Doorstromingsknelpunten zijn ook inzichtelijk gemaakt in de kaart op pagina 54 van de mobiliteitsvisie (zie bijgevoegde afbeelding).

Met betrekking tot de doorstroming van het openbaar vervoer is op pagina 55 van de mobiliteitsvisie als aandachtspunt opgenomen “De doorstroming aan de oostzijde van de centrumring: gezien de ligging van het busstation rijdt een fors aantal buslijnen via de Abdis van Thornstraat. In de toekomst neemt de verkeersdruk hier verder toe waardoor ook het openbaar vervoer vertraging ondervindt. Het betreft dan zowel het kruispunt met de Strijenstraat als het kruispunt met de Leijsenhoek / Veerseweg”. In hoofdstuk 7 van de mobiliteitsvisie is een prioritering aangebracht en is (op pagina 107) een aantal prioritaire opgaven benoemd. Een van die opgaven (B6) is “de doorstroming van het openbaar vervoer aan de

noordoostzijde van het centrum (Abdis van Thornstraat / Pasteurlaan) verbeteren" (zie bijgevoegde afbeelding).

Nota bene dat er in de toekomst een OV hub op het Amphiaterrein komt en het huidige busstation aan de Leijsenhoek dan een reguliere bushalte wordt, betekent niet dat daarmee de doorstromingsproblemen op de Abdis van Thornstraat dan automatisch verholpen zijn. Het blijft immers een drukke route voor auto- en fietsverkeer en er blijft een aanzienlijk aantal buslijnen over heen rijden. Daar komt bij dat ook een deel van het voorziene programma op de Amphialocatie via het kruispunt Abdis van Thornstraat – Leijsenhoek – Veerseweg ontsloten zal gaan worden (via de Veerseweg).

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om het kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg in de toekomst uit te breiden. Uitbreiding van dit kruispunt zorgt voor een betere doorstroming van de verkeerstromen. Om de uitbreiding mogelijk te maken is het van belang om de woning Leijsenhoek 119 aan te kopen en te slopen. Daartoe doet zich nu de mogelijkheid voor.

### **Afweging van argumenten voor en tegen?**

Voor:

- Er is nu de mogelijkheid om deze woning aan te kopen voor een toekomstige uitbreiding van kruispunt 2 (kruispunt Leijsenhoek – Abdis van Thornstraat – Veerseweg).
- Thuisvester zal de woning in de vrije verkoop doen, als de gemeente besluit de woning niet aan te kopen. Als de woning op een later moment moet worden aangekocht, is de kans groot dat de gemeente meer kosten zal gaan maken. De woning zal in waarde stijgen en de grote vraag is of de partijen (de gemeente en de toekomstige eigenaar) er dan minnelijk uitkomen. Indien de partijen er niet minnelijk uitkomen, dan moet een onteigeningsprocedure in gang gezet worden. Een onteigeningsprocedure starten kost heel veel tijd en geld.
- Uitbreiding van kruispunt 2 zorgt voor een betere doorstroming van de verkeerstromen.
- Uitbreiding van kruispunt 2 is ook van belang bij de toekomstige ontwikkelingen op het Amphiaterrein.

Tegen:

- De uitbreiding van Kruispunt 2 is nog niet opgenomen in de huidige uitvoeringsagenda.
- Voor de uitvoering van de huidige uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie is al onvoldoende financiële dekking.

### **Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?**

Voor de kredietvoting is rekening gehouden met de volgende kosten: aankoop, notariskosten, sloopkosten, maatregelen voor de woning Leijsenhoek 117 en de nodige onderzoeken:

- De koopsom van de woning: €225.000,-.
- De notariskosten: €1.500 - €2.000.
- Sloopkosten: €25.000,- (zie offerte).
- Maatregelen voor de woning Leijsenhoek 117: €32.000- €35.000 (zie offerte)
- De nodige onderzoeken: €3.000,-

Voorgesteld wordt om de raad te vragen om een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van €290.000,- zijnde het geraamde totaal van bovenstaande kosten.

Deze kredietvoting dient vanuit de 'reserve infrastructurele werken' gedekt te worden. Deze aankoop is niet voorzien en is daarom als incidenteel aan te merken.

### **Risico's?**

De uitbreiding c.q. reconstructie van het kruispunt staat nog niet gepland.

## **Communicatie**

### *Stichting Thuisvester*

Thuisvester wordt na het collegebesluit en het raadsbesluit middels een brief op de hoogte gesteld.

### *Bewoners Leijsenhoek 117*

Het communicatietraject richting de bewoners van Leijsenhoek 117 is als volgt:

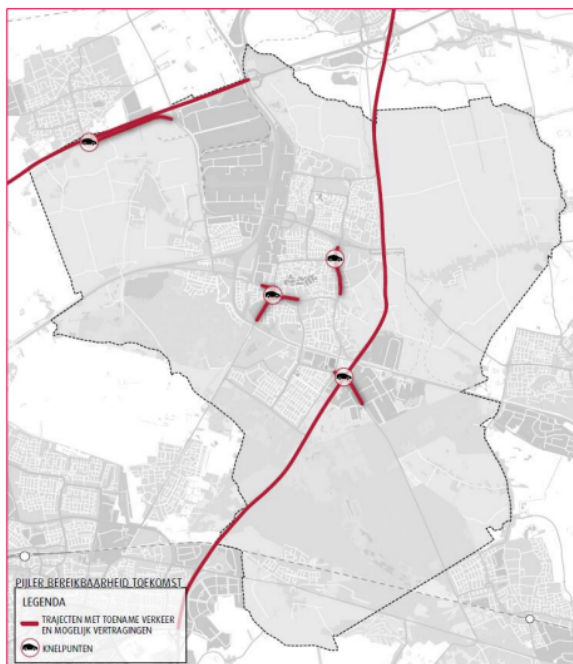
- van het gesprek met de bewoners is een verslag gemaakt. Dat is reeds aan de bewoners beschikbaar gesteld en die hebben aangegeven dat het verslag een goede weergave geeft van het gesprek en gemaakte afspraken.

Na besluitvorming door uw college:

- het advies van de taxateur naar het effect van de sloop van Leijsenhoek 119 op de waarde van Leijsenhoek 117 wordt aan de bewoners beschikbaar gesteld. Dat gebeurt daags nadat uw college een besluit heeft genomen over dit voorstel.
- de bewoners worden geïnformeerd dat we de woning Leijsenhoek 117 niet willen aankopen. Dat gebeurt daags nadat uw college een besluit heeft genomen over dit voorstel.
- de bewoners worden geïnformeerd wanneer de kredietvotatie t.b.v. de aankoop en sloop van Leijsenhoek 119 en de maatregelen die noodzakelijk zijn t.b.v. Leijsenhoek 117 op de agenda van de gemeenteraad komt. Dat gebeurt daags nadat uw college een besluit heeft genomen over dit voorstel. Het raadsvoorstel wordt daarbij ook aan de bewoners beschikbaar gesteld.

Na besluitvorming door de raad:

- voordat met de sloopwerkzaamheden wordt gestart, vindt een gesprek plaats met de bewoners, de sloopaannemer en een medewerker van de gemeente om een nadere toelichting te geven op de sloopwerkzaamheden.
- er vindt nog een gesprek plaats met de bewoners over de uitvoering van de te bouwen muur.



Tekening: doorstromingsknelpunten

### Bereikbaarheid

- B1** Het fietsgebruik binnen Oosterhout en tussen Oosterhout en omliggende gemeentes stimuleren.
- B2** De bereikbaarheid van de regio, de stad en de bedrijventerreinen verbeteren door knooppunt Hoopolder om te bouwen tot een volwaardig knooppunt.
- B3** De doorstroming op het zuidelijke deel van de A27 (Hoopolder – St. Annabosch) verbeteren.
- B4** De regionale bereikbaarheid van Breda en Oosterhout (kwetsbaarheid zuidwestzijde) verbeteren.
- B5** De bereikbaarheid van Vrachelen en de bedrijventerreinen per openbaar vervoer verbeteren.
- B6** De doorstroming van het openbaar vervoer aan de noordoostzijde van het centrum (Abdis van Thornstraat / Pasteurlaan) verbeteren.
- B7** Verbeteren robuustheid wegennet

### Leefbaarheid

- L1** De kwaliteit van de woonomgeving versterken waarbij in verblijfsgebieden de woon- en leefkwaliteit een hogere prioriteit heeft dan de afwikkeling van het autoverkeer en parkeren.
- L2** Voorzien in een vervoersalternatief voor het gebruik van het reguliere openbaar vervoer.

### Veiligheid

- V1** De verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer (fietser en voetganger) verbeteren.

### Duurzaamheid & Gezondheid

- D1** Goederenvervoer van en naar de Oosterhoutse bedrijventerreinen via water en spoor stimuleren als alternatief voor vervoer over de weg.
- D2** Het gebruik van alternatieven voor de eigen auto stimuleren.