Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Uitvoeringskrediet Schildersbuurt**
Kenmerk	9804-2025
Datum verzending	6 februari 2025
Besluitvormende raad	20 maart 2025
Consulterende raad	--
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De gemeenteraad kennis te laten nemen van de anterieure overeenkomst en stedenbouwkundige uitwerking voor de realisatie van 105 nieuwbouwwoningen in de Schildersbuurt.

1.2 Voor de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.250.000.

Het uitvoeringskrediet te dekken uit:

* Bijdrage Actium (kostenverhaal en grondaankoop) € 239.470

* De investering van € 1.010.530 voor fase 1 te dekken uit de opgenomen investeringraming 2025/2028 en voor fase 2 € 2.000.000 op te nemen in de meerjaren investeringsbegroting 2029.

De kapitaallast groot € 151.000 voortvloeiend uit de investering op te nemen in de meerjaren begroting.
Fase1 € 51.000 (is opgenomen in de meerjaren begroting 2025/2028).
Fase 2 € 100.000 op te nemen in de meerjaren begroting 2030.

1.3 De gemeentelijke begroting overeenkomstig te wijzigen door begrotingswijziging 10 voor de begroting 2025 vast te stellen.

2 Inleiding

Actium is eigenaar van 100 woningen met bijbehorende gronden in de Schildersbuurt, aan de Henriëtte Ronnerstraat, Lonerstraat, Roessinghstraat, Tooropstraat en Rembrandtlaan. Actium is inmiddels begonnen met de sloop van de bestaande woongebouwen en wil deze vervangen door nieuwbouwwoningen.

De gemeente is eigenaar van de aangrenzende percelen (openbare ruimte). In de huidige situatie is ook Actium eigenaar van direct aan de woningen grenzende percelen met een openbaar karakter.

De nieuw te bouwen woongebouwen kunnen niet op exact dezelfde locatie worden gerealiseerd als de bestaande gebouwen en de inrichting van het terrein wijzigt daardoor. Er worden in de nieuwbouwsituatie 5 extra woningen toegevoegd.

Vanwege deze omstandigheden heeft Actium een omgevingsvergunning nodig voor het kunnen realiseren van haar plan. Ten behoeve van o.a. het kostenverhaal van de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten is het nodig om afspraken te maken in een anterieure overeenkomst, welke nu ter besluitvorming voorligt. Deze anterieure overeenkomst volgt op de door Actium en de gemeente op 11 december 2023 ondertekende Intentieovereenkomst voor dit project.

Het plan van Actium brengt ook met zich mee dat de perceelsgrenzen zullen moeten worden aangepast. Verder is het uitgangspunt dat het eigendom van Actium zich in de nieuwbouwsituatie beperkt tot de woningen en de daarbij direct behorende gronden, en de gemeente in de nieuwbouwsituatie eigenaar wordt van alle gronden met een openbaar karakter. Afspraken over deze grondruil zijn eveneens opgenomen in de nu voorliggende anterieure overeenkomst.

De gemeente zal zelf overgaan tot het herinrichten van de openbare ruimte en het verleggen van kabels-, leidingen en nutsvoorzieningen in het plangebied, om een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied. Door de gemeente is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld voor de openbare ruimte. Ook ten aanzien van deze werkzaamheden zijn afspraken in de anterieure overeenkomst opgenomen.

In het kader van het project worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd door Actium bij de nieuwe woningen. Door de Gemeente worden er 97 openbare parkeerplaatsen aangelegd (dat zijn er nu 89).

Bewoners en omwonenden zijn nauw betrokken bij het stedenbouwkundig plan. Op een aantal punten heeft deze input direct geleid tot aanpassingen en verbeteringen.
De openbare ruimte, waaronder de huidige wegen en het openbaar groen zijn ook meegenomen in het ontwerp en krijgen een enorme kwaliteitsverbetering. In het ontwerp is rekening gehouden met behoud van zoveel mogelijk bestaand openbaar groen, bomen, water, ontsluitingen van de woningen en de extra benodigde parkeerplaatsen.

De gemeenteraad is in de afgelopen jaren meerdere keren geinformeerd over de voortgang van het project en ook is het voorkeursscenario voor de herinrichting met de raad gedeeld.

Om op deze prominente plek langs één van de invalswegen van Assen hoogwaardige sociale woningbouw te realiseren, vragen we de raad nu om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

3 Beoogd effect

De gebiedsontwikkeling van de Schildersbuurt kan uitgesplitst worden in de volgende deelresultaten.

1. Realiseren van 105 nieuwe sociale huurwoningen i.s.m. Actium op de huidige locatie.
2. Realiseren van 21 parkeerplaatsen op het grondeigendom van de nieuwe woningen van Actium aan het doodlopende meest Noordelijke deel van de nieuwe Roessinghstraat. Ook worden er 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd. Hiermee voegen we totaal 29 parkeerplaatsen toe aan de huidige 89 en gaan we naar totaal 118 parkeerplaatsen voor de 105 woningen.
3. Het toevoegen van kwaliteit bij de aanleg van het openbaar gebied, wegen, water en groen.

4 Argumenten

4.1 Met de anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijk de gemeentelijke plankosten in verband met het project van Actium verzekerd.

Voor dit concrete project is, vanwege de verlieslatende exploitatie van Actium, bepaald dat de gemeente aan Actium geen bijdrage in rekening zal brengen voor de door of in opdracht van de gemeente te realiseren aanpassingen in de openbare ruimte.

4.2 Voor een goede afweging van het verzoek om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen, is het van belang dat de gemeenteraad kennis kan nemen van de afspraken die zijn gemaakt en de stedenbouwkundige uitwerking. Om de gemaakte afspraken in uitvoering te brengen is het noodzakelijk het gevraagde budget beschikbaar te stellen.

4.3 De vervangende nieuwbouw van de Schildersbuurt is een flinke kwaliteitsimpuls voor de sociale woningbouw in Assen. De locatie was al uniek, vlak bij de binnenstad, aan de rand van het bos en in de buurt van het station. De karakteristieke woningen, die langs de belangrijkste invalswegen vanuit het oosten het begin van de stad markeerden, voldoen niet meer. Uitgangspunt daarbij is om het karakter van de buurt te behouden en de verbinding met het groen te benadrukken. Hiermee ontstaat een kwalitatief hoogstaande en aantrekkelijke woonomgeving die ruimte biedt voor ontmoeting.

4.4 Zoals toegelicht in de financiële paragraaf kan een deel van de kosten gedekt worden uit de bijdrage van Actium voor kostenverhaal en grondaankoop. Voor het resterende deel zal een beroep gedaan moeten worden op de algemene middelen.

4.5 In twee fasen worden de kapitaallasten voor de benodigde investering verwerkt in de (meerjaren-)begroting.

5 Kanttekeningen

5.1 Actium is al begonnen met de sloop van een deel van de woningen. Daarmee is een voorschot genomen op positieve besluitvorming in de gemeenteraad en het verstrekken van de omgevingsvergunning. Het is zeker ook in het belang van de voormalige huurders van deze woningen dat de nieuwbouw zo snel mogelijk kan beginnen.

5.2 Er is in dit voorstel geen rekening gehouden met mogelijke gevolgen van de uitspraak die de Raad van State op 18 december heeft gedaan over intern salderen van stikstofuitstoot.

Afhankelijk van voorstellen van het kabinet hoe daarmee om te gaan, zou dit mogelijk kunnen leiden tot hogere kosten.

5.3 Aan uw gemeenteraad is in het verleden gevraagd om vanuit cultuurhistorisch besef te kijken naar de mogelijkheid van behoud van enkele van de karakteristieke woningen en deze dan bijvoorbeeld te renoveren en op te nemen in het totaal. Vanwege de totaal nieuwe inrichting van de omgeving bleek dit niet inpasbaar. Ook bleken de woningen niet geschikt voor een renovatie die zou voldoen aan het huidige Bouwbesluit.

6 Kosten, baten en dekking

In de anterieure overeenkomst zijn met betrekking tot het kostenverhaal de volgende afspraken gemaakt met Actium:

- Een bijdrage van Actium aan de plankosten van € 143.300 voor onze kosten (waarvan een gedeelte van € 25.000, - al vanuit de intentieovereenkomst is voldaan).

Dit bedrag is voldoende om de plankosten te dekken voor het huidige project voor de sloop- en nieuwbouw van de Actium woningen.

- Om de 105 nieuwe woningen te kunnen realiseren, heeft Actium +/- 481 m2 grond van de gemeente nodig.

Omdat Actium daarmee 5 extra woningen kan toevoegen ten opzichte van de huidige situatie, betaalt Actium hiervoor een bedrag van € 96.170, -- aan de gemeente.

- Vanwege het uitgangspunt dat de gemeente in dit geval alle aangrenzende openbare ruimte in eigendom overneemt, koopt de gemeente +/- 5736 m2 van Actium.

De gemeente betaalt hiervoor een (symbolisch) bedrag van € 1,- in totaal.

De totale kosten van het gemeentelijk project, herinrichting openbare ruimte, uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en alle ambtelijke inzet zijn geraamd op € 3.250.000.
Aankoop grond door gemeente Assen € 1,- (betreft openbaar gebied).
De dekking van de totale kosten is als volgt:

1. Ten laste van de bijdragen van Actium

Kostenverhaal plankosten	€ 143.300
Aankoop grond door Actium	€ 96.170
Totaal	**€ 239.470**

2. Ten laste van de algemene middelen van de gemeente € 3.010.530.

Het project en de kosten worden in twee fases verdeeld:

- **Fase 1 (2026):** € 1.010.530 is opgenomen in de meerjaren investeringsraming. De hieruit voortvloeiende kapitaalasten bedraagt € 51.000.

- **Fase 2 (2029):** € 2.000.000 op te nemen in de meerjaren investeringsraming 2029. De hieruit voortvloeiende kapitaallast van € 100.000 op te nemen in de meerjaren begroting 2030.

7 Communicatie, participatie

De bewoners en omwonenden zijn op verschillende manieren betrokken bij het project:

- Nieuwsbrieven: Bewoners hebben vanaf juni 2022 tot op heden regelmatig informatie gekregen door middel van nieuwsbrieven

• Inloopspreekuren: Actium organiseert wekelijks een spreekuur in de wijk.

• Bewonersbijeenkomsten: Er zijn bewonersbijeenkomsten en klankbordgroepen georganiseerd om de bewoners mee te laten denken.

Tijdens een inloopbijeenkomst op 28 februari 2024 konden (oud) bewoners en direct omwonenden het voorlopig stedenbouwkundig plan bekijken en vragen stellen over wat dit persoonlijk voor hen betekent. Deze input heeft geleid tot aanpassingen en verbeteringen in het definitieve ontwerp.

8 Inclusie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 105 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling focust zich op de sociale huursector.

16 woningen zijn levensloopbestendig en daarmee in beginsel levensloopbestendig en geschikt voor mensen met een (fysieke) beperking.





In totaal worden er 105 woningen gerealiseerd in drie verschillende types:
16 levensloopbestendige woningen
65 grote eengezinswoningen
23 kleine eengezinswoningen

Hiermee biedt de nieuwe Schildersbuurt een diverse mix van woningen voor verschillende doelgroepen binnen de sociale huursector.

9 Vervolg

Zodra de benodigde (omgevings)vergunningen onherroepelijk is/zijn, zal Actium gefaseerd overgaan tot uitvoering van haar project.
Naar verwachting zullen de eerste woningen eind 2026 gereed zijn voor bewoning.
De laatste woningen zullen eind 2028 worden opgeleverd.

10 Bijlagen

Stedebouwkundige uitwerking

Anterieure overeenkomst Schildersbuurt




1


5

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025

Besluit;

1.1 De gemeenteraad kennis te laten nemen van de anterieure overeenkomst en stedenbouwkundige uitwerking voor de realisatie van 105 nieuwbouwwoningen in de Schildersbuurt.

1.2 Voor de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3.250.000.

Het uitvoeringskrediet te dekken uit:

* Bijdrage Actium (kostenverhaal en grondaankoop) € 239.470

* De investering van € 1.010.530 voor fase 1 te dekken uit de opgenomen investeringraming 2025/2028 en voor fase 2 € 2.000.000 op te nemen in de meerjaren investeringsbegroting 2029.

De kapitaallast groot € 151.000 voortvloeiend uit de investering op te nemen in de meerjaren begroting.
Fase1 € 51.000 (is opgenomen in de meerjaren begroting 2025/2028).
Fase 2 € 100.000 op te nemen in de meerjaren begroting 2030.

1.3 De gemeentelijke begroting overeenkomstig te wijzigen door begrotingswijziging 10 voor de begroting 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 maart 2025.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge