



Besluitvormende raad: 14 maart 2019

Onderwerp:

Datum verzending: 06 februari 2019

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Veemarkt en de herziene grondexploitatie Veemarkterrein

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan De Veemarkt (inclusief bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP20172000A-C001 ongewijzigd vaststellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan De Veemarkt ongewijzigd vaststellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) vaststellen.
4. De besluiten onder 1, 2 en 3 bekendmaken door middel van publicatie in de Asser Courant, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant.
5. De herziene grondexploitatie Veemarkterrein vaststellen.
6. Het reeds beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet verhogen met € 1.410.087 naar € 14.268.325 en dit krediet ten laste brengen van de herziene grondexploitatie Veemarkterrein.

Aanleiding:

In de Structuurvisie FlorijnAs, welke in oktober 2011 door uw raad is vastgesteld, is aangegeven dat op het Veemarkterrein woningbouw mogelijk moet worden. In eerste instantie was intensieve woningbouw beoogd. In het Masterplan Havenkwartier Assen, waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd op 6 december 2012, staat weergegeven dat woningbouw plaatsvindt op het noordelijke gedeelte en dat het zuidelijke gedeelte wordt ingericht als plein met ruimte voor parkeren en evenementen. Op 30 juni 2016, tijdens een informerende presentatie aan de gemeenteraad, is een concreet plan op basis van deze nieuwe uitgangspunten voorgelegd. Het plan bevatte woningbouw op het noordelijke deel van het Veemarkterrein; het plan Asselyn. Het zuidelijke deel blijft beschikbaar als parkeer- en evenemententerrein. De aanleg van het nieuwe Veemarktplein was reeds mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw op het noordelijk deel mogelijk.

Bij het plangebied is ook de openbare ruimte van de Havenkade betrokken. In 2017 is dit gebied in het kader van de FlorijnAs opgewaarderd en daarmee een prachtige plek geworden, die ook zeer geschikt is voor het houden van evenementen. Om evenementen op deze plek te kunnen faciliteren, is dat aspect meegenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

Op dit moment geldt ter plaatse nog de Beheersverordening 'Assen – Binnenstad' die op 3 juli 2014 is vastgesteld. Het doel van een beheersverordening is het vastleggen van het bestaande gebruik en de huidige planologische mogelijkheden. De inhoud van de beheersverordening komt overeen met het bestemmingsplan dat voor de beheersverordening gold. De woningbouwontwikkeling past niet binnen de regels van de geldende beheersverordening. In het voorliggend bestemmingsplan is een wijziging opgenomen van de bestemming naar een woonbestemming in het noordelijke deel van het Veemarkterrein, alsmede het toestaan van evenementen op het Veemarktplein in en rondom de Havenkade. Om deze redenen is het nu voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Ligging:

Zoals aangegeven, bestaat het plangebied uit twee deelgebieden: het Veemarkterrein en de openbare ruimte van de Havenkade. In de afbeelding hiernaast zijn de beide deelgebieden verbeeld.

Planvoornemen:

De Veemarkt

Op het noordelijk gedeelte van het Veemarkterrein worden woningen gerealiseerd. Hier komen 61 grondgebonden stadswoningen en 6 boven-/benedenwoningen.



> Raadsvoorstel

Wonen

De grondgebonden stadswoningen komen in vier globale rijen (al dan niet aaneen gebouwd). Op het zuidelijke deel van De Veemarkt zal één rij in oost-west richting gerealiseerd worden. In zowel de oosthoek als de westhoek zijn 3 boven-/benedenwoningen gedacht. De andere 3 rijen zullen ten noorden ervan in noord-zuid richting gerealiseerd worden. Hieronder volgt een schets van de geplande woningbouw.



Beeldkwaliteit

Om bij de realisatie van de herontwikkeling van De Veemarkt de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgesteld. Bij de nadere uitwerking vormt dit beeldkwaliteitsplan een toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage van de toelichting. U wordt met dit raadsvoorstel gevraagd dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zodat het als kader gaat gelden voor vergunningverlening.

Verkeer

In het midden van De Veemarkt komt een openbare autoluwe woonstraat, de Veemarktstraat. Deze Veemarktstraat wordt een afgesloten woonstraat. De woningen aan de Veemarktstraat zijn met de voorkant van de woning op de straat gericht. Daarnaast worden er twee semi-private woonstraten aangelegd. Eén aan de oostkant, parallel aan de Veemarktstraat en de andere aan de zuidwestkant, haaks op de Veemarktstraat. Op deze twee woonstraten zijn de achtertuinen van de omliggende woningen gericht. Aan de zuidkant komt een tweede openbare straat, Veemarktzicht, met daar langs een parkeerstrook. Deze parkeerstrook behoort niet tot het parkeerterrein van het Veemarktplein en is daarvan afgescheiden door een groenstrook met bomen. Grotendeels wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Onder de bestrating wordt riolering en kabels en leidingen aangelegd.

Groen

Er wordt een aantal groengebiedjes in het plangebied gerealiseerd, deels in de Veemarktstraat en deels in de semi-private woonstraten. De bomenstrook aan de westzijde van het plangebied blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Wel wordt hier een aantal bomen gekapt om onderhoud mogelijk te maken. De nutsvoorziening blijft ook gehandhaafd.



> Raadsvoorstel

Het Veemarktplein

Het Veemarktplein vormt het zuidelijke gedeelte van het Veemarktterrein. Het terrein blijft een parkeerterrein waar plek zal zijn voor circa 250 auto's en dat tevens geschikt is om als evenemententerrein te blijven functioneren. In het voorliggend bestemmingsplan is de regulering van evenementen op het Veemarktplein meegenomen. Het plein biedt ruimte voor onder meer de TT-kermis en andere evenementen. De Paul Krugerstraat wordt ten zuiden van de kruising met de Kloekhorststraat bij het Veemarktplein getrokken. Op de hoek van het Abel Tasmanplein is het voormalig kantoorpand getransformeerd tot een woontoren met circa 90 appartementen. Marktzicht, het gemeentelijk monumentaal pand aan de oostzijde van het plangebied, waarin het sushi-restaurant Yume is gevestigd, blijft gehandhaafd.

Het Veemarktplein krijgt een groenere uitstraling dan in de bestaande situatie. Om dit te bereiken wordt een deel van de verharding vervangen door gras met bomen. Een deel van de bestaande bomen kunnen gehandhaafd blijven. Een aantal bestaande bomen wordt gekapt en vervangen door nieuwe bomen. Een afscheiding tussen het Veemarktplein en De Veemarkt wordt gecreëerd door een lange groenstrook met bomen over de hele breedte van het Veemarktterrein.

Havenkade

De Havenkade is in 2017 heringericht in het kader van de FlorijnAs. Door het open karakter van de kade wordt het terrein als geschikte plek voor evenementen gezien. In het voorliggend bestemmingsplan is de regulering van evenementen op de Havenkade meegenomen.

Procedure:

Het concept van het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overleginstanties, onder meer het waterschap en provincie. Vanuit de overleginstanties zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het concept gekomen.

Het ontwerpplan heeft vanaf 24 oktober jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen om iedereen de mogelijkheid te bieden zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Ook is er op 14 november jl. een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Deze inloopbijeenkomst is druk bezocht. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Crisis- en herstelwet:

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De ontwikkeling op het Veemarktterrein is een deelproject van de FlorijnAs. Hiervoor is onder de Crisis- en Herstelwet op 27 oktober 2011 een structuurvisie vastgesteld. De FlorijnAs is aangemerkt als een lokaal project met nationale betekenis op grond van de Crisis en Herstelwet (Chw). In de Chw is een afdeling 7 van hoofdstuk 2 toegevoegd die voorziet in een versnelde uitvoering van lokale projecten met nationale betekenis.

Hogere grenswaarde:

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen mogelijk. Onderzocht is of toetsing aan de Wet geluidshinder nodig is. Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen vanwege het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet allemaal aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder voldoen.

Voor de nieuw te realiseren woningen moeten daarom hogere waarden worden vastgesteld. Ons college van burgemeester en wethouders is hiervoor het bevoegd gezag. Het besluit is inmiddels door ons genomen.

Geen exploitatieplan:

Met een exploitatieplan, niet te verwarren met een grondexploitatie, houden gemeenten regie op bouwinitiatieven. Het exploitatieplan kan bepalingen bevatten over exploitatiebijdragen, fasering en woningbouwtypologieën. De werking van het exploitatieplan is geregeld in de Wro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is de grond in eigendom van de gemeente Assen en heeft zij private afspraken gemaakt met Credo Integrale Planontwikkeling B.V. over de gewenste ontwikkeling. Daarmee is vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Volgens de Wro dient dit expliciet door



> Raadsvoorstel

de gemeenteraad te worden besloten. Daarom is dit als apart besispunt opgenomen. Wel dient de grondexploitatie te worden herzien ter borging van de financiële uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

Financiële toelichting:

Voor de herontwikkeling van het Veemarktterrein is op 20 juli 2006 een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie heeft een tekort. In het verleden zijn investeringen gedaan in grondaankopen en bodemsanering. Deze investeringen konden niet volledig worden goedge maakt door grondopbrengsten uit de vastgoedontwikkeling, zoals de Jumbo supermarkt en de appartementen aan de Nijlandstraat. Gezien de lange looptijd liepen de rentekosten op. Het woningbouwplan Asselyn was in die grondexploitatie nog niet opgenomen. De herziene grondexploitatie Veemarktterrein, inclusief het plan Asselyn, laat het volgende resultaat zien:

Verwachte kosten (inclusief reeds gerealiseerde kosten en rente)	€ 14.268.325	
Verwachte opbrengsten (inclusief reeds gerealiseerde opbrengsten)	€ 6.123.141	
Verwachte eindwaarde op 31-12-2024	€ 8.145.184	(tekort)
Verwachte contante waarde per 1-1-2019	€ 7.232.690	(tekort)

Het tekort in de grondexploitatie Veemarktterrein, zoals is vastgesteld in de begroting 2019, waarvoor tevens een voorziening is getroffen, bedraagt € 7.921.896 per 1 januari 2019. Met de nu voorliggende herziening van de grondexploitatie wordt dit tekort beperkt tot € 7.232.690 en daarmee neemt ook de noodzakelijk te treffen voorziening af. Dit positieve effect is reeds voorzien in het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) die ook bij de begrotingsbehandeling 2019 is vastgesteld.

In de begroting 2019 is voor de grondexploitatie Veemarkt reeds een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 12.858.238. Met het opnemen van het plan Asselyn wordt dit krediet nu verhoogd naar € 14.268.325. De verhoging wordt veroorzaakt door planontwikkelingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Hierbij is tevens rekening gehouden met een bijdrage aan het Veemarktplein van € 400.000, zoals besloten in de gemeenteraad van 17 januari 2019. Tegenover de kosten staan extra grondopbrengsten als gevolg van het plan Asselyn. Per saldo verbetert het resultaat van de grondexploitatie Veemarktterrein, hetgeen een gunstig effect heeft op de algemene reserve Grondbedrijf.

De herinrichting van het Veemarktplein en de Havenkade, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, vallen buiten de grondexploitatie Veemarktterrein. De herinrichting van de Havenkade is reeds uitgevoerd in het kader van de FlorijnAs. Voor de realisatie van het Veemarktplein is separaat een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Kansen/risico's:

- Het betreft hier een unieke locatie voor een kwalitatief hoogwaardig woningbouwplan in het centrum van Assen. Met de ontwikkelaar Credo is reeds een ontwikkelovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de financiële bijdragen, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.
- Bodemonderzoek, bodemsanering en onderzoek naar niet-gesprongen explosieven zijn reeds meegenomen bij de realisatie van het Veemarktplein. Voorafgaand aan de werkelijke uitvoering is de complete bovengrond van het noordelijk terreindeel ontgraven om onderzoek naar NGE mogelijk te maken. Er zijn hierbij visueel geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen. Aangezien de bovengrond op het noordelijke gedeelte volledig is geroerd, worden geen nieuwe saneringslocaties meer verwacht. Gezien de geschiedenis van dit terrein is gebleken dat dit geen 100% garantie biedt. Voor de zekerheid wordt er nog een bedrag opgenomen om eventuele onverwachte saneringskosten te kunnen dekken.
- De aangevraagde subsidie voor het onderzoek naar niet-gesprongen explosieven is nog niet definitief vastgesteld.
- De kosten zijn gebaseerd op basis van actuele kostenramingen. De aanneemprijzen in de markt stijgen momenteel. Het prijsniveau op het moment van aanbesteding is nog onzeker.

Communicatie en planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, worden beide plannen, inclusief het besluit hogere waarden wegverkeerslawaa, gepubliceerd in de Asser Courant, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant. Na publicatie ligt het plan voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld. Enkel iemand die redelijkerwijs niet kan worden verweten niet tijdig een zienswijze kenbaar gemaakt te hebben tegen de ontwerpplannen, kan beroep instellen. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het besluit de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarde onherroepelijk.



> Raadsvoorstel

Bij een voorspoedige verkoop van de 67 woningen wordt verwacht dat de bouw in het derde kwartaal van 2019 zal starten. Hierop vooruitlopend wordt de locatie in het tweede kwartaal 2019 bouwrijp gemaakt.

Bijlagen bij dit voorstel:

- bestemmingsplan De Veemarkt (inclusief verbeelding en bijlagen);
- beeldkwaliteitsplan De Veemarkt.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2019;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan De Veemarkt (inclusief bijlagen) met identificatienummer NL.IMRO.0106.00BP20172000A-C001 ongewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan De Veemarkt ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen;
4. de besluiten onder 1, 2 en 3 bekend te maken door middel van publicatie in de Asser Courant, rubriek Berichten van de Brink en in de Staatscourant;
5. de herziene grondexploitatie Veemarktterrein vast te stellen;
6. het reeds beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet te verhogen met € 1.410.087 naar € 14.268.325 en dit krediet ten laste te brengen van de herziene grondexploitatie Veemarktterrein.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 maart 2019.

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier