Havenblok I (Havenkwartier)

Nota van uitgangspunten voor ontwikkeling

Havenblok: een modern, groen en levendig gebied aan het water in het Havenkwartier.

Projectteam

Gemeente Assen, afdeling PPM

Projectleider: Robert Ekkelenkamp
Projectsecretaris: Jaline Schoonhoven
Datum: 25 augustus 2026

Zie ook de structuurvisie Havenkwartier.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Context en ambitie 4
3. Ruimtelijke uitgangspunten 6
4. Functionele uitgangspunten 10
5. Duurzaamheid en Circulariteit 12
6. Participatie en Communicatie 13
7. Randvoorwaarden en Beperkingen 14
8. Ontwikkelstrategie en financiën 15
9. Vervolgstappen 16
10. Bijlagen 17

1. Inleiding

Doel en positie van de nota

Deze nota beschrijft de uitgangspunten voor de herontwikkeling van Havenblok I binnen het Havenkwartier. Het document vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp en verdere planvorming.

Positie in het proces

Havenblok I maakt deel uit van de bredere transformatie van het Havenkwartier. Deze nota volgt op de vastgestelde structuurvisie en vormt een brug naar het stedenbouwkundig plan. In deze Nota van Uitgangspunten zijn de ambities, spelregels voor de ontwikkeling van Havenblok I vanuit de structuurvisie vertaald naar een ontwikkelkader. Deze nota biedt kaders voor verdere ontwikkeling op gebied van stedenbouw, openbare ruimte, architectuur en planologische procedure. Havenblok I wordt planologisch mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan, de zogenaamde BOPA wat staat voor omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De doorlooptijd van deze locatieontwikkeling Havenblok I is parallel met de ontwikkeling van het Programma Stadskwartier en vormt daarmee een start van de gebiedsontwikkeling Havenkwartier. Het proces van de locatieontwikkeling bestaat uit verschillende fasen die elk hun eigen detailniveau kennen, van globaal (structuurvisie) naar steeds gedetailleerder (bouwtekeningen). Elke fase wordt afgesloten met een beslismoment waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de volgende fase vastgesteld worden. In deze Nota stellen we als onderdeel van de definitiefase de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de marktuitvraag. We zoeken naar een professionele partij(en) die de locatieontwikkeling op eigen risico gaat ontwikkelen.

Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten is in opdracht van de Stuurgroep Havenkwartier en in samenspraak met de projectgroep van de gemeente Assen tot stand gekomen. In workshops en projectteams is gesproken over de kansen, ambities en uitgangspunten die zijn vastgelegd in dit document.

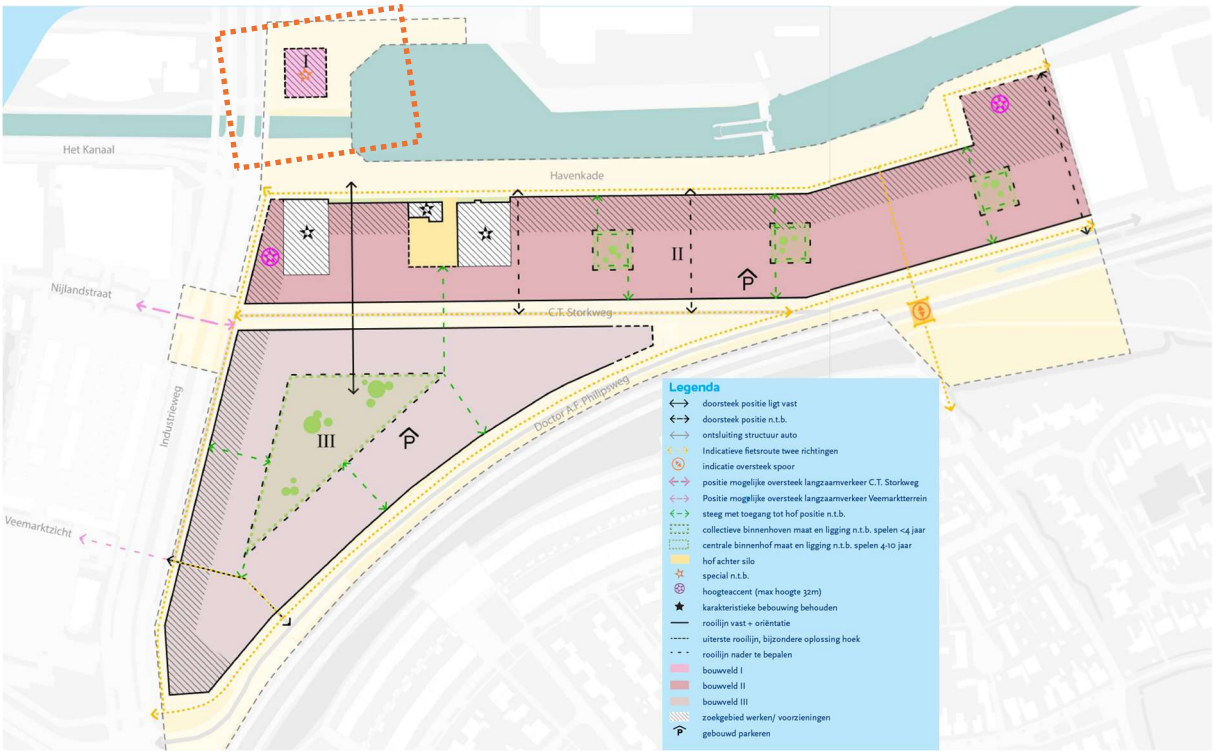
De nota is opgebouwd in negen hoofdstukken, van context en ambitie tot randvoorwaarden en vervolg.

In hoofdstuk 2 schets de context van de ontwikkeling van het Havenblok in kader van de transformatie van het Havenkwartier. In hoofdstuk 3 en 4 worden de uitgangspunten en visie op de programmering van het iconische gebouw en openbare ruimte rondom het gebouw beschreven. Deze onderdelen zijn richtinggevend en onderdeel van de inwonerparticipatie en marktconsultatie. De wijze van participatie, randvoorwaarden en beperkingen komen aan de orde in de hoofstukken 6 en 7. Als laatste zijn de wijze van samenwerking, de financiën en planning opgenomen in de hoofdstukken 8 en 9.

2. Context en ambitie

Ligging en karakter van Havenblok I

Havenblok I ligt aan de noordzijde van het Havenkwartier, grenzend aan het water en nabij voorzieningen.



Ambitie van Assen

Het Havenkwartier wordt ontwikkeld volgens de kernkwaliteiten groen, verbonden en dynamisch. We noemen dit ontspannen stedelijkheid. Bij het ontwikkelen van het Havenblok I hoort een inclusieve, duurzame woonomgeving met een sterke relatie tot het water, ruimte voor ontmoeting en een hoogwaardige openbare ruimte, dichtbij zorgvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Het Havenblok wordt zo ontworpen dat het voor iedereen toegankelijk is, ongeacht leeftijd, fysieke beperkingen of achtergrond. De groene omgeving bevorderen de gezondheid en nodigen mensen uit om elkaar te ontmoeten.

Beleidskaders

Er is een uitgebreide inventarisatie gedaan van het vigerende beleid. Daarnaast zijn ook diverse onderzoeken uitgevoerd. Vanuit deze inventarisatie en onderzoeken zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden naar voren gekomen die zijn opgenomen in deze Nota van Uitgangspunten.

De volgende beleidstukken zijn bekeken:

- Omgevingsvisie Assen nog mooier
- Structuurvisie Havenkwartier 2024
- Woonvisie Assen
- Groenvisie Assen 2040
- Visie klimaatadaptatie 2023
- Visie energietransitie Assen 2022-2030
- Visie mobiliteit 2040
- Archeologische beleidsadvieskaart 2020:
- Transitievisie Warmte
- Beleidsvisie Omgevingsveiligheid: https://assen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/4c4bcd24-c45c-4e39-8920-d886608ee461?documentId=3e52df86-a59e-4bda-9d25-75ebfbc55f8f&agendaItemId=70f21fc6-94c0-425e-abc0-26bf551a8115
- Detailhandelvisie
- Horecavisie

Onderzoeken

1. Parkeergarage Havenkwartier Deelgebied 1 ‘kavel Blauwe Klap’, Haalbaarheidsstudie Assen, Fugro NL Land B.V., d.d.: 6-5-2024
2. Havenkwartier Deelgebied I, Rapportage geotechnisch onderzoek, Fugro NL Land B.V., d.d.: 21 juli 2025
3. Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek inclusief asbest Havenkwartier te Assen, Tauw bv, d.d.: 3 april 2023

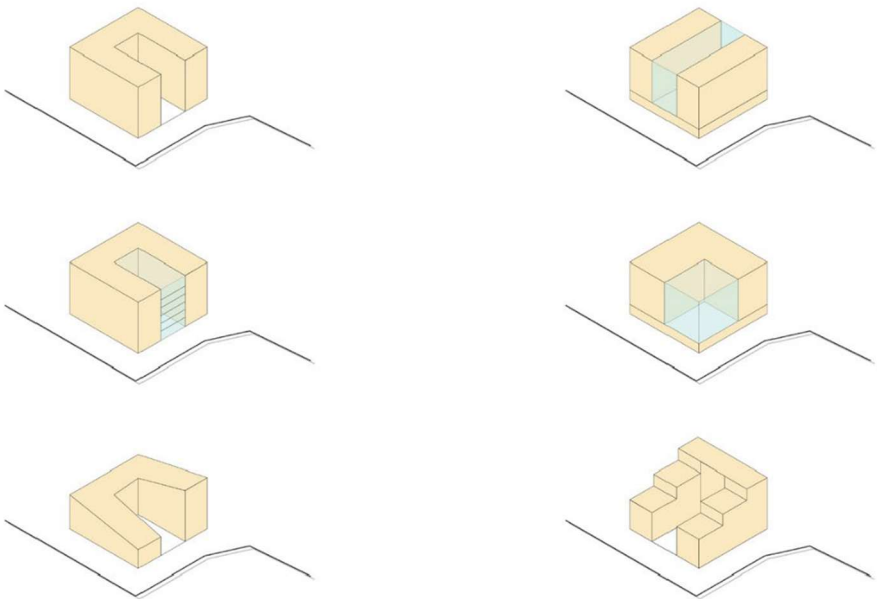
3. Ruimtelijke uitgangspunten

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van Havenblok I is gebaseerd op een heldere positionering binnen het Havenkwartier, waarbij het blok een iconische en zichtbare locatie inneemt.

Het stedenbouwkundig concept is een stoer en kloek gebouw aan het water, een gebouw dat iconisch aan het water staat, maar tegelijk de Havenkade met de historische silo's en de karakteristieke booghal niet overschreeuwd.

Het stedenbouwkundig plan heeft ruimte voor een grotere bouwhoogte dan de 5 lagen zoals opgenomen in de structuurvisie. De structuurvisie biedt die ruimte bij een passende, bijzondere en iconische uitstraling. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een hoogte van 8 lagen (maximaal) , met een minimum van 4 lagen. Met deze bouwmassa ontstaat een stoer gebouw dat de karakteristieke bebouwing rondom de zwaaikom niet overschreeuwd. De mogelijke bouwmassa met ruimte voor 25-38 appartementen verhoudt zich goed tot de ruimte voor parkeren in de kelder. Het stedenbouwkundig plan vraagt ook ontwerpaandacht voor zoveel mogelijk oriëntatie op het water, de massaopbouw en architectuur. Ook in de participatie vragen we hiernaar.



Figuur 1: Bouwmassa op verschillende manieren opgelost. (Urhahn)

De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast aansluitend op de bestaande rooilijnen en de karakteristiek van het gebied. Ondergronds zijn er een aantal beperkingen die mede de omvang van het bouwvlak bepalen. Onderzoek vindt plaats naar de mogelijkheden om de ondergrondse beperkingen weg te nemen.

Parkeren is altijd een belangrijk punt bij bouwprojecten. We gaan uit van één laag onder de grond ten behoeve van parkeren (zie onderzoek bodem, Fugro). In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan één parkeerplaats voor elk appartement. Dat betekent dat ruimte is voor ca. 25 tot 38 appartementen. Op de begane grond is ruimte voor een andere functie dan wonen. Een publieke functie heeft vanuit de structuurvisie de voorkeur. Bij de participatie vragen we ook naar voorkeur van inwoners. Het concept stedenbouwkundig plan is opgenomen in de bijlage 1.

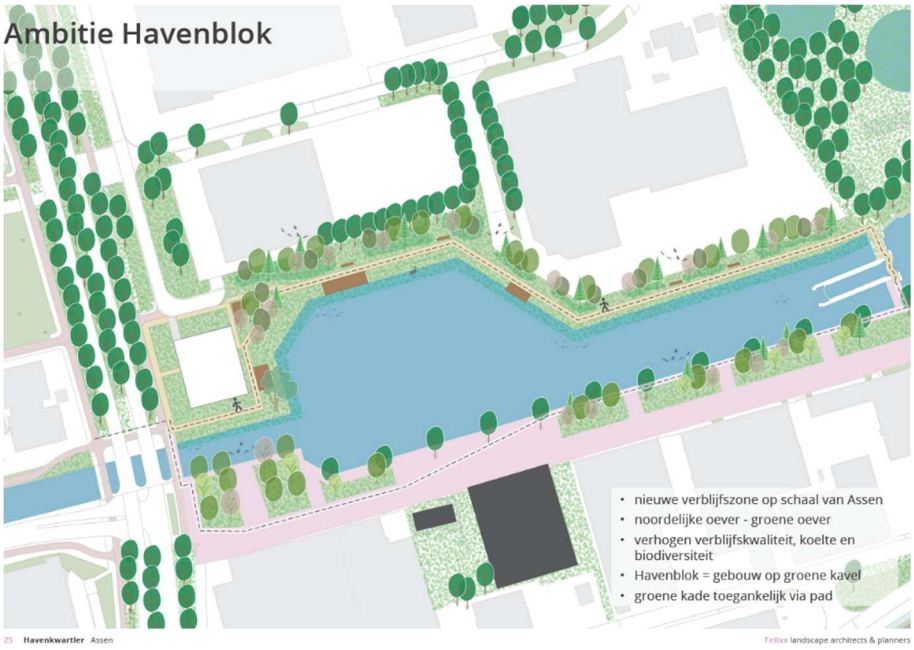
Openbare ruimte

Kwaliteit, inrichting, toegankelijkheid.

De landschappelijke visie voor Havenblok I draagt bij aan de ambitie om van het Havenkwartier een natuurinclusieve stadswijk te maken. De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het versterken van de ecologische, klimatologische en sociale kwaliteiten van het gebied.

In de structuurvisie wordt een aantrekkelijk beeld geschetst van de toekomstige Havenkade, maar er is weinig aandacht voor de openbare ruimte rondom Havenblok I. We hebben vanuit een breed perspectief naar de omgeving gekeken en stelt een groene, natuurlijke noordoever voor als tegenhanger van de Havenkade als stoere parkkade. De ambitie is een (groen) rondje zwaaikom. De openbare ruimte rondom Havenblok I is daarvan de eerste stap.

De inrichting, en dan vooral, wat zoekt de Assenaar op deze plek (terras, zitgelegenheid, vlonder aan het water of bewegen) is onderdeel van de participatie.



Figuur 2: concept visie openbare ruimte (Felixx)

De ruimte rondom het gebouw blijft openbaar, we voegen verblijfskwaliteit toe en de openbare ruimte wordt goed toegankelijk voor (mindervalide) wandelaars. Er komt ruimte voor de benodigde waterberging. De oevers worden natuurlijk ingericht, hierover gaan we in overleg met het waterschap. De openbare ruimte sluit aan op het gebouw, waarbij het landschap doorloopt tot aan de gevel. Er is een duidelijke overgang tussen openbaar en privé, bijvoorbeeld via beplanting of terraszones.

We werken aan een richtinggevend schetsontwerp dat de basis is voor de tender. Nadat de winnaar van de tender duidelijk is, werkt we het ontwerp voor de openbare ruimte in samenspraak met winnende ontwikkelaar en architect verder uit in een voorlopig en definitief ontwerp openbare ruimte. De visie op de openbare ruimte van de noordelijke kade van het Havenkanaal is bijgevoegd als bijlage 2.

Randvoorwaarden in de openbare ruimte

Handboek Openbare Ruimte Assen (HORA)

Het handboek openbare ruimte Assen (HORA) beschrijft hoe de openbare ruimte in Assen eruitziet. Ook staat erin hoe we willen dat de ruimte eruitziet. Het handboek is richtinggevend en kan gebruikt worden als naslagwerk, toetsingskader en inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte. Het handboek is gemaakt omdat er behoefte was aan één duidelijk document. Dat document gaat over de inrichting van de openbare ruimte. Het helpt bij het beheer en gebruik van die ruimte. Het handboek is dan ook randvoorwaardelijk voor de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte.

Ondergrondse containers voor restafval, GFT en OPK

Voor appartementencomplexen is de randvoorwaarde voor het verzamelen van afval dat dit gescheiden gebeurt door middel van ondergronds containers voor restafval, groente, fruit en tuinafval (GFT) en oud papier en karton (OPK). In de uitwerking van het ontwerp zal ruimte gereserveerd worden voor de plaatsing en bereikbaarheid van de ondergrondse containers.

Herplantplicht van de monumentale boom (Iep)

Binnen het plangebied heeft een monumentale Iep gestaan die vanwege ziekte en parasieten eind 2025 is gekapt. Hiervoor is vergunning verleend. Eén van de voorwaarden van de vergunning is een herplantplicht. In de uitwerking van de openbare ruimte zal ruimte gereserveerd worden om aan de vergunningsvoorwaarde te voldoen.

Groen en water

Assen is in 2023 uitgeroepen tot de groenste stad van Nederland. We zetten ons in voor een groene en bruisende stad. Een groene, klimaat adaptieve en biodiverse openbare ruimte is vanuit de Structuurvisie en Groenvisie dan ook een zwaarwegend uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Groenvisie

In Assen wordt de 3-30-300 regel als streefwaarde toegepast. Dit betekent:

- 3 bomen in het zicht van elke bewoner.
- 30 procent bladerdak in elke wijk.
- 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groengebied.

Volgens de groenvisie zetten we in het Havenkwartier in op de drie V's, namelijk Verbeteren van het groen, Verbinden van het groen en Vergroten van het groen (Structuurvisie Havenkwartier Assen, mei 2024).

Water

Voor het Havenblok geldt de waterschapsverordening Hunze en Aa's. Hieruit volgt:

1. Het hemelwater mag maximaal 1,2 l/s/ha vertraagd per hectare worden. Dat wil zeggen dat hemelwater niet sneller dan 1,2L per seconde afgevoerd mag worden vanaf de kavel.
2. 90 mm waterberging en/of infiltratie per m2 verhard oppervlak.

Denk verder in ieder geval aan:

- de vorm voor waterberging en/of infiltratie staat vrij (wadi, vijver, groene daken, enz.);

- waterdichte kelder/ parkeergarage;
- stroombanen van water onder de grond moeten langs een kelder/ parkeergarage heen;
- waterberging moet aangesloten worden op regenwaterriolering. Er ligt al een gescheiden rioolstelsel;
- de sluis beschermt het terrein al tegen overstroming vanuit het kanaal.

Ecologie

Groene kades zorgen niet alleen voor een kleurrijke en natuurlijke aanblik, maar zijn ook rust- en voedselplekken voor vogels, vissen en vele andere dieren (Structuurvisie Havenkwartier Assen, mei 2024).

- De kades langs het Havenkanaal worden nu gebruikt als rustplaats voor watervogels zoals scholeksters. De vaste rustplaatsen van scholeksters en meeuwen zijn wettelijk beschermden er is een vergunning nodig om deze te mogen verstoren/ verwijderen.
- In het plan voor het Havenblok I moet er rekening worden gehouden met de scholeksters ofwel een (nieuw) leefgebied worden ingericht langs het water, waar geen mensen of huisdieren kunnen komen.
- Nieuwe woningen worden voorzien van nestmogelijkheden voor diersoorten die op of in gebouwen verblijven en nestelen, zoals zwarte roodstaart, vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.
- Het groen wordt zo ingericht zodat er voedsel kan groeien voor insecten, vleermuizen en gierzwaluwen.

4. Functionele uitgangspunten

Woning typologieën

Het woningbouwprogramma in het Havenkwartier is een mix van verschillende type woningen voor verschillende leefstijlen en inkomens. Het diverse aanbod bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen, koop en huur, betaalbaar en duur. De totale woningbouwprogramma voorziet in een verdeling van 40% grondgebonden woningen en 60% appartementen. Hierbij is streven naar 30% sociale huur, 40% betaalbare huur of koop en 30% in het duurdere segment. Deze doelstelling voor de verdeling van verschillende woningtypen en betaalbaarheid bezien we over het gehele Havenkwartier. Per te ontwikkelen blok kijken we naar de mogelijkheden op de locatie en de bijdrage aan de doelstelling.

Het Havenblok I bestaat uit een woningbouwprogramma van 100% appartementen in het duurdere segment met werken en/of voorzieningen in de plint. Het eindresultaat is een woon-werk-complex met levensloopbestendige appartementen in de vrije sector (koop en/of huur) op de verdiepingen. De doelgroep is senioren en doorstromers in het segment koopwoningen. Met het toevoegen van dit aanbod voor doorstromers bedienen we ook starters op andere plekken in de stad.

Aantal woningen

Het woningbouwprogramma op de locatie is te laden met een minimum van ca. 25 appartementen tot een maximum van ca. 38 appartementen op basis van maximale bebouwing van de bouwkavel. Mogelijk levert het onderzoek naar het wegnemen van de belemmeringen als gevolg van de damwandankers en verleggen van kabels en leidingen een vergroting van het bouwvlak op waardoor het maximum aantal woningen nog kan toenemen. Het onderzoek moet uitwijzen of de kosten en baten van het vergroten van het bouwvlak acceptabel zijn.

Economische Functies in de plint (participatie)

Het plintprogramma omvat een zorgvuldig samengestelde mix van publieksfuncties die bijdragen aan de ontwikkeling van Havenkwartier en qua aard, omvang en impact verenigbaar zijn met de woonfunctie en in een woonwijk. Het gaat om functies die elkaar aanvullen en versterken.

Publieksfuncties die wij vanuit ons beleid passend vinden in Havenblok zijn:

Kleinschalige gezondheidszorg

De appartementen die hier ontwikkeld gaan worden zijn bedoeld voor senioren, wat betekent dat de functies verenigbaar moeten zijn met hun levensstijl en de daarbij behorende wensen. Zodoende speelt gezondheid de hoofdrol, mensen op leeftijd hechten immers veel waarde aan het vitaal ouder worden en langer thuis blijven wonen. Door ruimte te bieden aan de faciliteiten op het gebied van de gezondheidszorg in de plint dragen we bij aan de wens en behoeften van de toekomstige bewoners en de omwonenden.

De volgende gezondheid gerelateerde functies vinden wij passend in de plint van de Havenblok: een kleinschalig medisch centrum/huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk, apotheek, fitnescentrum, pilatesstudio en/of een andere functie die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de hiervoor genoemde functies.

Maatschappelijke en dienstverlenende functies

Diversiteit aan functies zorgt voor interactie en onderlinge relaties in een buurt, waardoor sociale binding en spontane ontmoetingen worden gestimuleerd. Een goede programmatische mix richt zich niet alleen op lokale bewoners, maar ook op mensen elders in de stad. Zo ontstaat er niet alleen een levendige plint, maar een levendige stadswijk. Daarom zien we in de Havenblok ook ruimte voor kleine ondernemingen, Kleinschalige startup kantoren, studie- en werkplaatsen, een workshopruimte, een bibliotheek, buurthuis met ontmoetingsplekken, kinderdagverblijf, schoonheidssalon en kleinschalige en lichte bedrijvigheid en of andere functies die naar hun aard, omvang en ruimtelijke impact passend zijn in een woonwijk.

Commerciële functies

Commerciële functies zoals horeca en leisure zorgen ook voor levendigheid, sfeer, gezelligheid en reuring in de plint en draagt bij aan de lokale economie.

Horeca

Onze horecavisie zet in op horeca in bestaande hoofdstructuur. Daarbuiten geeft de horecavisie bij wijze van uitzondering ruimte voor. In de horecavisie is Havenkwartier aangewezen als een bijzondere plek voor complementaire horeca. De horeca categorieën die voor het Havenblok in aanmerking komen zijn de categorieën 1 t/m 3b uit de horecavisie (2024). Volgens de horecavisie zijn de bijzondere plekken met name een aantal plekken langs de randen van het Havenkwartier waar een functiemix gewenst is. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Havenblok is dat deze locatie voldoet aan de deze eis en dat maatwerk gewenst is.

Leisure

In Havenkade zien we ook ruimte voor een kleinschalige leisure. Het betreft functies op het gebied vrijetijdsbesteding zoals kunst & cultuur, entertainment, sport en ontspanning. Concreet kan hierbij gedacht worden aan een museum, atelier, theater, dans- en sportschool en of andere Leisure functies die qua aard en omvang te vergelijken zijn met de hiervoor genoemde leisure functies.

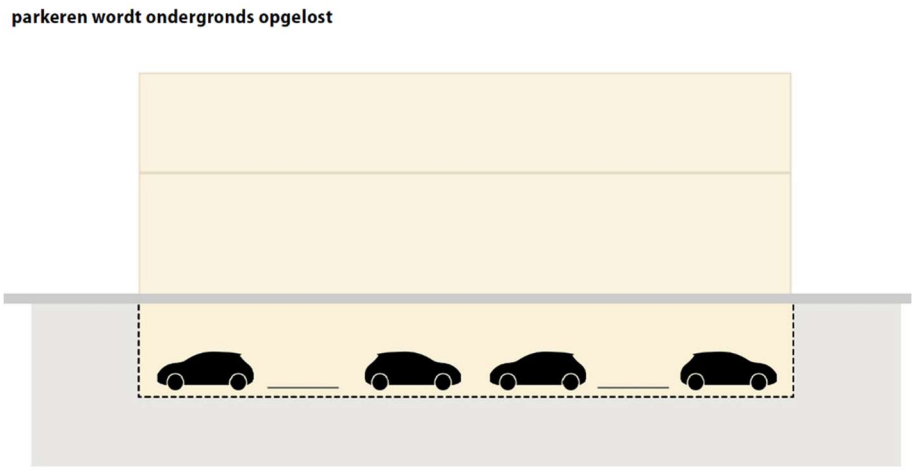
Mobiliteit

De mobiliteitsvisie van Assen voor 2040 richt zich op het verbeteren van de leefomgeving door meer ruimte te geven aan duurzame en actieve mobiliteit, met de fiets voorrang op de auto. Belangrijke speerpunten zijn het autoluw maken van het centrum, het versterken van het openbaar vervoer, en het verbeteren van fietsverbindingen en stallingen. Uitgangspunt voor het Havenkwartier is een autoluwe wijk.

Parkeren

- De parkeernorm is (minimaal) 1 parkeerplaats per woning exclusief bezoekersparkeren. Dit i.v.m. senioren en met fysieke barrières tussen het Havenblok en de rest van het Havenkwartier
- Parkeren bewoners volledig voorzien in de parkeerkelder;
- Parkeren koppelen aan woningen is gewenst;
- Houd rekening met het makkelijk vervoeren van een fietsen en/of scootmobielen in de lift en ook parkeergelegenheid voor fietsen van de bewoningen.
- Bezoekersparkeren wordt binnen het plangebied opgevangen in parkeergarage(s) en op straat langs de randen van het gebied.

- Bezoekersparkeren en parkeren plint vraagt in het kader van de parkeervisie Havenkwartier nadere uitwerking.



Figuur 1: visie op parkeren, ondergronds (Urhahn)

5. Duurzaamheid en Circulariteit

Energieconcept

Het energieconcept voor deze ontwikkeling gaat uit van all-electric centraal geregeld voor warmte en tapwater. Daarnaast is het uitgangspunt dat het gebouw in de toekomst over kan gaan van all-electric naar het warmtenet van de gemeente Assen. Hiervoor zal in de uitwerking een technische ruimte gereserveerd worden.

Circulariteit

Op gebied van duurzaam en circulair bouwen biedt de ontwikkeling van het Havenblok de ruimte om bewezen technieken toe te passen. De ontwikkeling biedt vanwege de omvang beperkt ruimte om te experimenteren. In het ontwikkelproces wordt verkend hoe principes van circulair bouwen en hergebruik van materialen toegepast kan worden.

Klimaatadaptatie

De visie van de gemeente Assen op gebied van klimaatadaptatie vertalen zich naar de volgende uitgangpunten voor de ontwikkeling van het Havenblok:

- Onnodige verharding verwijderen
- Waar ruimte is het verharde oppervlak beperken of kiezen voor een waterpasserende verharding;
- De waterbergingseis van 90 mm voor nieuwe ontwikkelingen binnen het openbaar gebied wordt gehandhaafd. (zie hoofdstuk 4, onderdeel water)

6. Participatie en Communicatie

Betrokkenheid van inwoners en stakeholders

Deze Nota van Uitgangspunten is de eerste stap van twee om tot ontwikkeling van het Havenblok I te komen. De Nota van Uitgangspunten is het resultaat van een proces met inwonerparticipatie en overleg met stakeholders. Inwoners hebben meegedacht en zijn marktpartijen en het waterschap geconsulteerd. De input van de participatie is verzameld en de rode draad uit de input is verder uitgewerkt in deze definitieve Nota van Uitgangspunten en krijgt ook een vervolg in de documenten voor de verkoopprocedure.

Doel participatie is om:

- Draagvlak te creëren en vertrouwen op te bouwen bij inwoners, en stakeholders/ overlegpartners zoals waterschap, provincie en brandweer.
- De ‘Assense wens’ voor architectuur, functies en uitstraling op te halen.
- Transparant en open te zijn over keuzes en kaders.
- Inwoners een zichtbare rol te geven bij de beoordeling van ontwerpen.

Betrokkenheid van marktpartijen

Met een marktconsultatie hebben we marktpartijen gevraagd om te reageren op de kaders voor de ontwikkeling zoals omschreven in de nota. Het doel van de consultatie is om de voorgenomen verkoopprocedure scherper te formuleren en een basis te leggen voor samenwerking voordat de verkoopprocedure start. Daarnaast willen we inzicht creëren over de haalbaarheid, de mogelijke risico’s en om problemen verder in het ontwikkelproces te voorkomen.

Vervolgtraject participatie

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad start de verkoopprocedure. De gemeente kiest voor de verkoopprocedure voor een prijsvraag gezien de unieke zichtlocatie van het Havenblok. Marktpartijen worden uitgedaagd om een creatief, toekomstbestendig ontwerp te maken. Een vakjury selecteert en beoordeeld de beste inzendingen, waarna een publieksjury (inwoners van Assen) mee mag beslissen over de winnaar.

7. Randvoorwaarden en Beperkingen

Juridische kaders

Bestemmingsplan

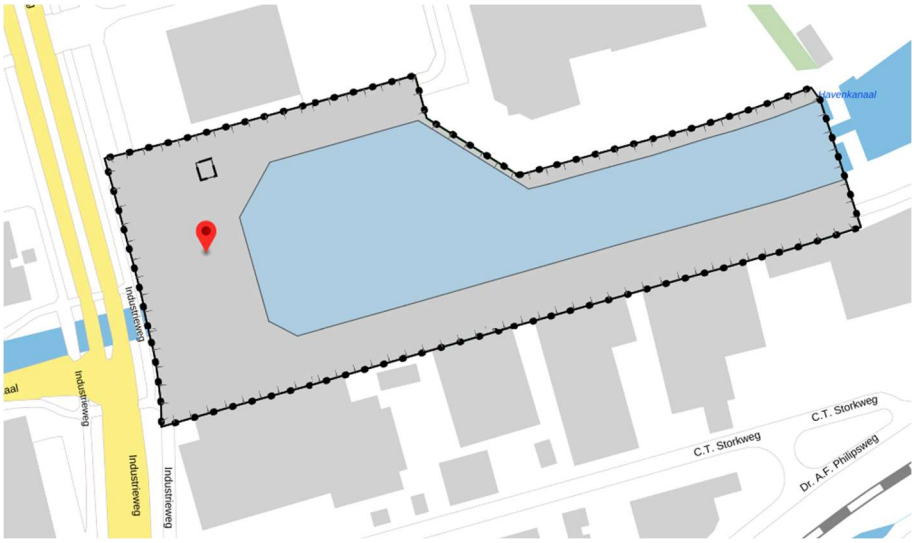
Het vigerende planologische regime is beschreven in bestemmingsplan De Veemarkt, vastgesteld op 26 maart 2019. De huidige bestemming op het plangebied is ‘verkeer – verblijfsgebied’, ‘overige zone-evenementenzone’ en ‘milieuzone – verbod op diepe boringen’

Eigendom

Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Assen. De functie wonen en overige functies ten behoeve van de uitvoering van het Havenkwartier zijn wenselijk in de toekomst. De functies zijn nu niet mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan. Om de functies mogelijk te maken in het Havenkwartier moet een nieuw omgevingsplan opgesteld en vastgesteld worden door de raad. Dit omgevingsplan wordt voorzien vanuit het programma Havenkwartier. Echter, de ontwikkeling van deze specifieke locatie kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning (de zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee van de bestaande bestemming wordt afgeweken.

We zijn voornemens medewerking te verlenen aan deze vergunning als het plan voldoet aan de uitgangspunten van deze nota en wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de provincie.

De verantwoordelijkheid voor het opstellen van deze motivatie ligt bij de winnende partij. De gemeente heeft daar een toetsende en coördinerende rol in. Voor de opstelling van een dergelijke motivatie kan gebruik worden gemaakt van de checklist die als bijlage 6 bij deze Nota is gevoegd.



Figuur 2: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

8. Ontwikkelstrategie en financiën

Samenwerking tussen gemeente en private partijen

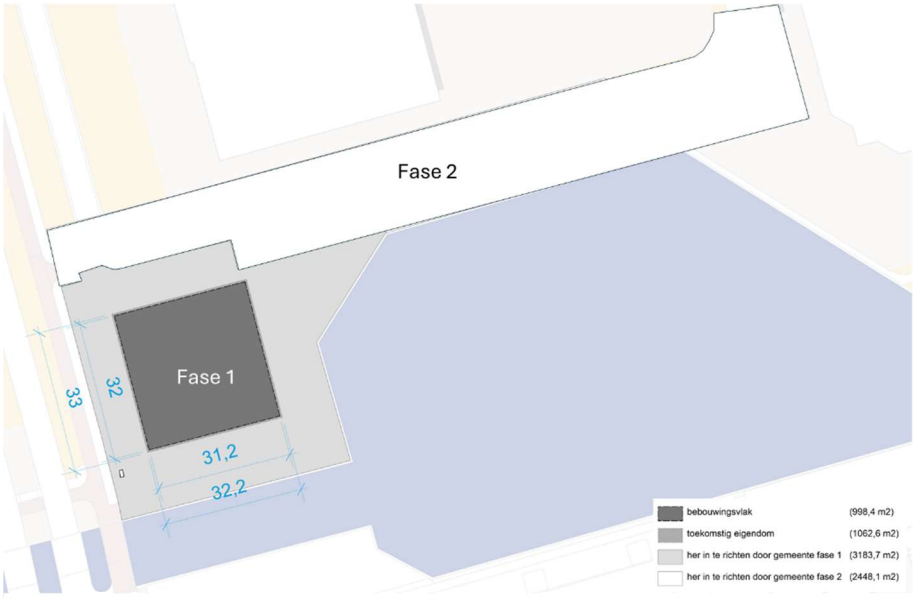
De grondposities binnen het plangebied van het Havenblok zijn beperkt tot de gemeente. De locatie heeft een ontwikkelpotentie van ca. 25 tot 38 woningen en ca. 250 m2 overige programma. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn investeringen in de openbare ruimte nodig (kosten voor het bouw- en woonrijp maken) maar zijn er ook opbrengsten uit de verkoop van grond voor de bouw van de woningen en overige functies. De gemeente neemt voor deze ontwikkeling een actieve rol voor de grondexploitatie. Deze actieve rol ligt voor de hand vanwege het belang van de inrichting van de openbare ruimte en het functioneren van het gebied als toekomstige woonomgeving. Voor de realisatie van de woningen en overige voorziening zoekt de gemeente door middel van een verkoopprocedure de meeste geschikte marktpartij die voor eigen rekening en risico de vastgoedontwikkeling oppakt. Gezien de zichtlocatie van het Havenblok I ligt de nadruk in de verkoopprocedure op architectuur en beeldkwaliteit.

Fasering en planning

Het eindbeeld van Havenblok I bereik je niet in één keer. Wij zien twee fasen van ontwikkeling die het eindbeeld opleveren. De eerste fase bestaat uit het bouwrijp maken van het plangebied voor ontwikkeling van het iconische gebouw, de realisatie van het gebouw en de inrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw binnen het plangebied. De tweede fase is de transformatie van het openbaar gebied van de noordzijde van het Havenkanaal, de herinrichting van de Hobokenstraat. Elke fase samen dient op zichzelf ook een afzonderlijk ruimtelijk eindbeeld te zijn.

Fase 1 – ontwikkeling iconisch gebouw binnen plangebied Havenblok – periode 2026-2029

Fase 2 – transformatie bestaande openbare ruimte Van Hobokenstraat – periode 2028-2030



Figuur 3: Fasering, grijs, donkergrijs fase 1 en wit fase 2

Financiële uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het Havenblok I maakt de gemeente op dit moment kosten voor de planvorming, onderzoek naar de haalbaarheid en visievorming. Voor de financiële besluitvorming om daadwerkelijk over te gaan op realisatie van de ambities van de eerste fase stellen wij voor om, binnen het kader van het Havenkwartier, een (deel) grondexploitatie op te zetten. We sluiten hierbij ook aan op de fasering.

Fase 1: Uitgangspunten voor de grondexploitatie zijn:

- Het programma bestaat uit 25 tot 38 appartementen en ca. 250 m^2 commerciële functie;
- Uitgifte van bouwrijpe grond, ca. 1.100 m^2, voor realisatie iconisch gebouw aan een ontwikkelende partij;
- Het bouwrijp maken van de ontwikkellocatie, ca. 3.200 m^2, door de gemeente Assen;
- Inrichting van de openbare toegankelijke ruimte door de gemeente Assen, ca. 2.100 m^2;
- De gemeente staat voor de kosten van bouw-en woonrijp maken en de plankosten van deze ontwikkeling. Het kostenverhaal is verzekerd via grondverkoop aan een ontwikkelende partij.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten resulteert in een grondexploitatie met een budgettair positief resultaat.

Fase 2: Financiële uitgangspunten

- Herinrichting van de Van Hobokenstraat met een areaal van ca. 3.200 m^2 volgens uitwerking van de openbare ruimte.
- De geschatte investeringskosten van € 0,75 miljoen (prijspeil 1-1-2026) voor herinrichting van de Van Hobokenstraat.
- De herinrichting is geen onderdeel van grondexploitatie Havenblok I maar valt onder openbare ruimte Havenkwartier.

9. Vervolgstappen

Communicatie richting inwoners

De inhoud van de nota wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke website (www.assen.nl/havenblok).

Van Nota van Uitgangspunten tot ontwerp

De nota van uitgangspunten vormt het kader voor de ontwikkeling van het Havenblok. Door middel van een marktuitvraag wordt het projectgebied als bouwkavel aan de meeste geschikte marktpartij verkocht. De verkoopprocedure wordt vormgegeven in een prijsvraag. Ook bij de prijsvraag zal participatie van inwoners en stakeholders aan de orde zijn. We contracteren de winnaar van de prijsvraag met een ontwikkelovereenkomst. De ondertekening van de overeenkomst markeert het einde van de definitiefase en start van de ontwerpfase.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit Havenblok I, Urhahn, april 2026

Bijlage 2: Landschappelijke uitgangspunten Havenblok I, Felixx, april 2026

Bijlage 3: Kaveltekening Havenblok I

Bijlage 4: Voorzieningen woningbouwprogramma

Bijlage 5: Checklist Bopa