Raadsvoorstel

Onderwerp: *Ontwikkelkader Havenkwartier*

Kenmerk	102883-2026
Besluitvormende raadsvergadering	2026-12-17
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. Het Ontwikkelkader Havenkwartier inclusief bijlagen vast te stellen als uitvoerings- en sturingskader voor de verdere planontwikkeling en realisatie van het Havenkwartier.
2. Het Ontwikkelkader Havenkwartier inclusief bijlagen vast te stellen als Nota van Uitgangspunten voor het op te stellen Omgevingsplan Havenkwartier.

Geheimhouding

Op bijlage 4 Financieel kader Havenkwartier (14-10-2026) rust geheimhouding. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid. De bijlage bevat financieel-economische uitgangspunten, ramingen, risico-inschattingen en informatie over de ontwikkel-, onderhandelings- en grondpositie van de gemeente binnen het programma Stadskwartier. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële en economische belangen van de gemeente onevenredig schaden en de positie van de gemeente bij toekomstige onderhandelingen en besluitvorming nadelig beïnvloeden. De geheimhouding blijft van kracht tot het moment waarop openbaarmaking de financiële of onderhandelingspositie van de gemeente redelijkerwijs niet langer kan schaden, waarna het college de noodzaak van de geheimhouding opnieuw beoordeelt.

2. Inleiding

Onze ambitie als gemeente voor het Havenkwartier is groot. Een gebied dat jarenlang werd gekenmerkt door bedrijvigheid en industrie ontwikkelt zich de komende jaren tot een levendig en stoer stadsdeel aan het water. Een plek waar wonen, werken en recreëren samenkomt. Het gebied heeft zijn eigen geschiedenis, en bij de ontwikkeling van het gebied bouwen we voort op deze identiteit. Tegelijkertijd ontstaat er ruimte voor een eigentijdse woonomgeving met maximaal 1.000 woningen, aantrekkelijke openbare ruimte, en voorzieningen voor diverse doelgroepen. We bouwen in het Havenkwartier voor diverse doelgroepen zoals jongeren, starters, gezinnen en ouderen.

Op 23 mei 2024 is de structuurvisie Havenkwartier door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie schetst het beeld van de gewenste toekomstige inrichting van het Havenkwartier en noemt een aantal belangrijke uitgangspunten voor de transformatie van het gebied.

Als verdere uitwerking en verdiepingsslag op de structuurvisie is een ontwikkelkader opgesteld. In het ontwikkelkader vertalen we de ambities uit de structuurvisie naar concrete programmatische, technische en ruimtelijke uitgangspunten, kaders en spelregels. Een belangrijk kader is het parkeerkader, waarin onder andere de parkeernormen, parkeeroplossingen, parkeergebouwen en fasering van parkeervoorzieningen zijn uitgewerkt. Verder omvat het ontwikkelkader de gemeentelijke ontwikkelstrategie die de gemeente hanteert om tot realisatie van het Havenkwartier te komen. Daarnaast beschrijft het de randvoorwaarden en knelpunten die de komende periode worden weggenomen om tot realisatie te komen.

Gezien de lange looptijd van de gebiedsontwikkeling biedt het ontwikkelkader voldoende flexibiliteit om in te spelen op veranderende marktomstandigheden, maatschappelijke behoeften en nieuwe inzichten. Hiermee wordt ruimte geboden voor maatwerk en verdere planuitwerking, zonder de ambities en hoofduitgangspunten uit het oog te verliezen.

Het uiteindelijke doel van het ontwikkelkader is om richting en houvast te bieden voor de verdere planvorming en uitwerking van de verschillende deelontwikkelingen, in samenwerking met marktpartijen.

3. Beoogd effect

Het vaststellen van het ontwikkelkader Havenkwartier stelt ons als gemeente in staat om de ontwikkeling van het gebied in goede banen te leiden. Het vormt het uitvoerings- en sturingskader voor verdere planvorming en ruimtelijke initiatieven in het Havenkwartier voor de komende jaren.

Door het ontwikkelkader vast te stellen zetten we een vervolgstap in de realisatie van 650 tot 1.000 woningen in het Havenkwartier. Dit is passend binnen de doelstellingen van het programma Stadskwartier waarin we 1.700 woningen binnen bestaand stedelijk gebied willen toevoegen. Ook sluit dit aan op het coalitieakkoord ‘Vooruit met Ambitie & Aandacht’ (2026-2030) waarin we vanaf 2030 750 woningen per jaar met bijhorende infrastructuur willen realiseren.

4. Argumenten

1.1 *Het ontwikkelkader biedt de kaders en spelregels die nodig zijn om de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier te sturen en te bewaken.*
Met het ontwikkelkader worden de belangrijkste programmatische, technische en ruimtelijke kaders voor het Havenkwartier vastgelegd. Hiermee ontstaat duidelijkheid voor grondeigenaren, ondernemers, bewoners en ontwikkelaars over de gewenste ontwikkeling van het gebied en de spelregels die daarbij gelden. Het vastleggen van deze kaders en spelregels geeft de gemeente de mogelijkheid om ruimtelijke initiatieven te toetsen. Op deze wijze worden het programma, de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit van het Havenkwartier bewaakt. Ook wordt voorkomen dat afzonderlijke initiatieven los van elkaar worden ontwikkeld en wordt geborgd dat ontwikkelingen gezamenlijk bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier als levendige en stoere stadswijk. Tegelijkertijd biedt het ontwikkelkader voldoende flexibiliteit om bij de verdere uitwerking van deelgebieden in te spelen op veranderende woonwensen en marktomstandigheden.

2.1 Voor de transformatie van industrie naar wonen bestaat de wettelijke verplichting om een omgevingsplan vast te stellen.

Door het Ontwikkelkader Havenkwartier te hanteren als Nota van Uitgangspunten voor het Omgevingsplan worden de programmatische, technische en ruimtelijke uitgangspunten uit het ontwikkelkader als vertrekpunt genomen voor de verdere planologische uitwerking. Hiermee wordt geborgd dat het omgevingsplan aansluit bij de ambities en uitgangspunten voor het Havenkwartier.

5. Kanttekeningen

1.1 De gemeente is voor de realisatie afhankelijk van initiatiefnemers en marktpartijen

De gemeente bouwt zelf geen woningen. De planning, voortgang en het succes van de ontwikkeling van het Havenkwartier hangen daarom mede af van de inzet van grondeigenaren, ontwikkelaars en de woningcorporatie. De gemeente schept hiervoor de voorwaarden: zij beperkt of verwijdert hindercontouren en investeert in een groene, aantrekkelijke openbare ruimte, passende parkeeroplossingen en de verbinding met Assen-Oost via een fiets- en voetgangersonderdoorgang.

Waar nodig brengt de gemeente ontwikkelingen op gang met strategische aankopen, ondersteuning of investeringen. De realisatie blijft een gezamenlijke opgave met grondeigenaren, ontwikkelaars en de woningcorporatie.

1.2 Tijdige afspraken en maatregelen om de hindercontour te verminderen zijn nodig om vertraging van de woningbouw te voorkomen

De geurbelasting van de RWZI beperkt momenteel de woningbouwontwikkeling in het Havenkwartier. Uit onderzoek blijkt dat het afdekken van verschillende onderdelen van de RWZI de geurbelasting voldoende vermindert om aan de geldende geurnormen te voldoen. Hiervoor moet een overeenkomst worden gesloten met Waterschap Aa en Hunze. Het tijdig sluiten van deze overeenkomst en uitvoeren van de maatregelen zijn essentieel om vertraging van de woningbouw te voorkomen.

1.3 De vernieuwende parkeeroplossing met gemengde parkeerhubs vraagt om verdere uitwerking van beleid, exploitatie en organisatie

Onderdeel van dit ontwikkelkader is een parkeerkader met parkeeroplossingen en een nagenoeg sluitende parkeerbalans. De parkeeroplossing in het Havenkwartier is vernieuwend, en kennen we niet elders in Assen. Een groot deel van de parkeeropgave wordt opgelost in gemengde parkeerhubs, waar zowel bewoners als bezoekers kunnen parkeren.

De parkeernormen sluiten aan op centrumnorm uit de gemeentelijke parkeernota. Deze keuze is passend en goed te onderbouwen voor het Havenkwartier als binnenstedelijk stadsdeel. Wel vragen de parkeeroplossingen in het Havenkwartier ook een bredere blik op het parkeerbeleid in de gehele stad, in het bijzonder wijken en gebieden rondom het Havenkwartier. Als vervolgstap werken we het ondersteunende beleid uit. Daarnaast maken we een verdiepingsslag in de exploitatie en organisatie van de gemengde parkeerhubs.

6. Kosten, baten en dekking

Voor het ontwikkelkader Havenkwartier is een globale grondexploitatie (GREX) opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke en technische kaders uit het ontwikkelkader financieel doorgerekend. Ook is rekening gehouden met de actieve ontwikkelstrategie van de gemeente. Dit betekent dat de inbrengwaarde en de uiteindelijke uitgifte van verworven gronden zijn meegenomen. Daarnaast zijn de kosten voor de aanleg en inrichting van het ruimtelijk raamwerk, waaronder de openbare ruimte, in de doorrekening opgenomen.

De globale GREX geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling en de transformatie van het Havenkwartier. De uitkomsten passen binnen de in 2026 geactualiseerde financiële onderbouwing en raming voor het Stadskwartier.

Op basis van de globale grondexploitatie (GREX) resteert een tekort van € 22,5 miljoen. De dekking van dit tekort is voorzien en meegenomen in organisatie van het programma Stadskwartier, en de recentelijke actualisatie.

Momenteel wordt er gewerkt aan een overkoepelende GREX voor het Havenkwartier met daarbij deelexploitaties en financiële uitwerking van de deelgebieden. Dit zal na vaststelling van dit ontwikkelkader separaat door de Raad worden vastgesteld. Zie ook bijlage 4 “Financieel kader Havenkwartier”.

7. Communicatie, participatie

De participatie en communicatie rond het ontwikkelkader is passend binnen de participatie- en communicatiestrategie voor het programma Stadskwartier. In het Havenkwartier hebben we te maken verschillende belanghebbenden waarvoor een apart participatietraject geldt. De belangrijkste belanghebbenden zijn hieronder genoemd.

Bestaande eigenaren
De gemeente is individueel in gesprek met eigenaren en ondernemers op het bedrijventerrein. De gesprekken zijn bedoeld om eigenaren te informeren over de toekomstige plannen in het gebied, en om eigenaren te bewegen hun eigendom te verkopen. Voor eigenaren die dat willen helpt de gemeente bij het vinden van nieuwe huisvesting.

Tijdelijke en toekomstige gebruikers
Voor het opstellen van de woonvisie (2021), de structuurvisie (2023) en de omgevingsvisie (2025) heeft participatie plaatsgevonden met Assenaren waardoor we een beeld hebben van de woonwensen van de doelgroep van de wijk of betrokken partijen bij realisatie ervan. Ook is er gekeken naar soortgelijke ontwikkelingen om voldoende beeld te krijgen bij woonwensen voor het opstellen van dit ontwikkelkader.

Bij de verdere uitwerking van de woonwijk willen we met de doelgroepen verder onderzoeken hoe woonvormen en de directe leefomgeving goed aansluiten op de behoeften van deze doelgroepen. En hoe de doelgroepen prettig naast én met elkaar kunnen wonen. Zo wordt er onder andere gekeken naar voorzieningen en functies om de woonwijk prettig en leefbaar te maken. Momenteel werken we aan de totale, gefaseerde participatieaanpak voor het Havenkwartier.

Naast toekomstige bewoners betrekken we ook bezoekers en tijdelijke gebruikers van het Havenkwartier. Hun behoeften en ervaringen worden meegenomen in het participatietraject rondom placemaking. Hierbij onderzoeken we hoe tijdelijke activiteiten en functies kunnen bijdragen aan het gebruik, de levendigheid en de identiteit van het Havenkwartier. Een goed voorbeeld van placemaking is de vestiging van een brouwerij in de silo aan de Havenkade.

Bewoners en ondernemers in de buurt
Bewoners en ondernemers die uitkijken op het gebied of op enig moment hinder kunnen ondervinden worden betrokken bij het verdere proces en planvorming. Ze worden actief geïnformeerd over planning in de vorm van bijeenkomsten en informatiemarkten.

8. Inclusie

Bij de verdere uitwerking van de deelgebieden in het Havenkwartier wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap of chronische ziekte.

Bij de ontwikkeling van woningen, voorzieningen en de openbare ruimte wordt gestreefd naar een toegankelijke, bruikbare en inclusieve leefomgeving voor alle inwoners, ondernemers en bezoekers. Daarbij is aandacht voor toegankelijkheid, levensloopbestendig wonen, ontmoeting, passende voorzieningen en begrijpelijke communicatie. Zo worden de kwaliteitsverbeteringen binnen het Stadskwartier voor een zo breed mogelijke groep gebruikers bereikbaar en beleefbaar.

9. Vervolg

Omgevingsplan
We vertalen de kaders, uitgangspunten en spelregels die zijn opgenomen in dit ontwikkelkader naar het omgevingsplan. Op deze wijze maken we ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk. Naast regels over bouwmogelijkheden nemen we ook regels op die betrekking hebben tot het overgangsrecht (hoelang kunnen bestaande bedrijven nog blijven zitten), geurregels, parkeren et cetera.

Ruimtelijke uitwerking
Als vervolgstap op vaststelling van dit ontwikkelkader zal samen met marktpartijen een gedetailleerd stedenbouwkundig plan worden opgesteld voor fase 1 waarin 250 woningen zijn voorzien. Ook stellen we voor het gehele Havenkwartier een beeldkwaliteitsplan op.

Verdere uitwerking sociaal programma
Als vervolg op het ontwikkelkader werken we het sociaal programma verder uit. Dit gebeurt parallel aan de verdere ruimtelijke uitwerking en opstellen van het omgevingsplan. Bij de uitwerking van het sociaal programma kijken we onder andere naar maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurthuis en een gezondheidscentrum, maar ook naar culturele activiteiten en voorzieningen. We onderzoeken de haalbaarheid van deze functies en zoeken naar passende locaties binnen de ruimtelijke kaders en mogelijkheden die het ontwikkelkader biedt.

Havenblok
Voor het Havenblok volgt een marktuitvraag met als doel om een marktpartij te selecteren die het plan verder wil ontwikkelen en realiseren.

Financiële uitwerking
Voor dit ontwikkelkader is een globale GREX opgesteld. Momenteel wordt er gewerkt aan een overkoepelende GREX die na vaststelling van dit ontwikkelkader separaat zal worden vastgesteld door de Raad. Ook bevat dit deelexploitaties van de verschillende deelgebieden.

10. Bijlage

1. Ontwikkelkader Havenkwartier (10-11-2026)
2. Landschappelijk raamwerk (augustus 2026)
3. Parkeerkader Havenkwartier (29-10-2026)
4. Financieel kader Havenkwartier (14-10-2026) GEHEIM

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2026-11-10

Besluit

1. Het Ontwikkelkader Havenkwartier inclusief bijlagen vast te stellen als uitvoerings- en sturingskader voor de verdere planontwikkeling en realisatie van het Havenkwartier.
2. Het Ontwikkelkader Havenkwartier inclusief bijlagen vast te stellen als Nota van Uitgangspunten voor het op te stellen Omgevingsplan Havenkwartier.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag *2026-12-17*

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge

Ondertekening:

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:capture:size(200,50)}}

VS