Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I Assen

Intitulé

Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I van de gemeente Assen

De gemeenteraad van de gemeente Assen,

Gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

gelezen het voorstel van het college van XXXXX;

BESLUIT “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” **zoals opgenomen in onderstaande bijlage** vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet. Deze beleidsregel dient als beoordelings- en toetsingskader voor het uiterlijk van de bebouwing op Havenblok I te Assen.

Overwegende dat,

- de Omgevingswet (artikel 1.3) regels bevat voor het bereiken en in stand houden van de gewenste stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit, in samenhang met andere belangen;

- de overheden verplicht zijn om stedenbouwkundige kwaliteit mee te nemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan of omgevingvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikelen 2.4 en 4.2 Omgevingswet);
- de Omgevingswet aan gemeenten beleidsruimte biedt voor het invullen van eigen ambities ter bescherming en in stand houden van ruimtelijke kwaliteit;
- het gewenst is om voor Havenblok I de uitgangspunten over het uiterlijk van bebouwing vast te stellen in een beleidsregel;
- deze beleidsregel dient als toetsings- en beoordelingskader voor Havenblok I ingediende bouwplannen en omgevingsvergunning aanvragen.

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. Deze beleidsregel is van toepassing op de kavel die in de structuurvisie Havenkwartier is aangeduid als “bouwveld 1”.
2. Deze beleidsregel wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Assen toegepast bij de toetsing en beoordeling van bouwplannen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor Havenblok I.

Artikel 2 Doel

De “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” bevat uitgangspunten op het gebied van uiterlijk van de bebouwing op Havenblok 1. Deze uitgangspunten dienen als toetsings- en beoordelingskader bij het beoordelen van bouwplannen en omgevingsvergunning aanvragen voor Havenblok I en borgt zo de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit zijn belangrijke sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Deze beleidsregel beschrijft een aantal randvoorwaarden en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing binnen het stedenbouwkundig plan voor woningbouwontwikkeling op Havenblok I.

Het doel van de “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” is dus meerledig:

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing.
- De beleidsregel biedt kader en randvoorwaarden voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers en fungeert als kader voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 3 Ruimtelijke kwaliteitseisen gebouwen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen uit deze beleidsregel.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking op XXXXX.

Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” van de gemeente Assen.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Assen in de vergadering van XXXXXX

Bijlage: Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I Assen

Colofon

Deze rapportage is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie in opdracht van Gemeente Assen.

Tekst, afbeeldingen en vormgeving van de rapportage zijn samengesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie, Amsterdam. Foto's zijn deels op Internet gevonden. Dit document is niet voor commercieel gebruik. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteur.

26 maart 2026

STEDENBOUW & STRATEGIE

Gemeente Assen

INHOUD

Inleiding 3

Uitgangspunten en condities 6

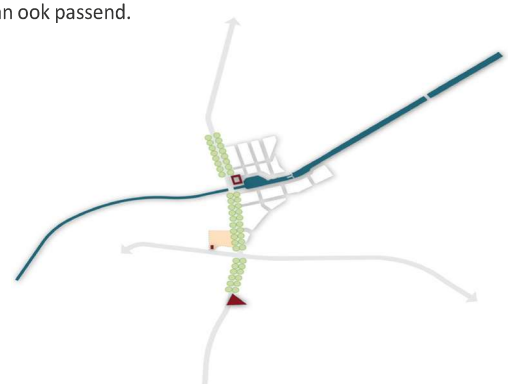
Beeldkwaliteit 12

INLEIDING

LOCATIE

Het Havenblok bevindt zich op een markante locatie in Assen, waar de stedelijke hoofdstructuur voor autoverkeer en het Havenkanaal elkaar kruisen.

Locatie in Assen
De plek fungeert als een bijzonder passtuk tussen het Havenkwartier, het Stadsbedrijvenpark en de binnenstad. Dankzij de ligging aan het water en de Industrieweg is het gebouw al van grotere afstand zichtbaar en daarmee beeldbepalend voor de stad. Een uitgesproken en herkenbaar gebouw dat de entree van ' het Stadskwartier markeert, is hier dan ook passend.



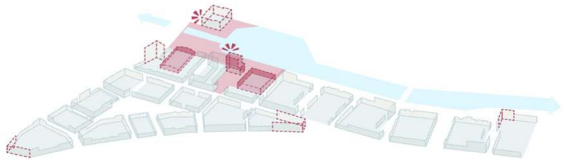
Bijzonder gebouw aan de 'zwaaikom' op het kruispunt van het Kanaal en Industrieweg



ONDERDEEL VAN HET ENSEMBLE

Het Havenblok sluit aan op de samenhangend industrieel ensemble rondom de zwaaikom.

Erfgoed en accenten
De bestaande bebouwing rond de zwaaikom wordt gekenmerkt door robuuste volumes met een heldere geometrie. Iconen zoals de silo's en de booghal bepalen het industriële karakter van het gebied. Het Havenblok sluit hierop aan en versterkt het ensemble door schaal, massa en volumeopbouw zorgvuldig af te stemmen op dit erfgoed.



Havenblok als onderdeel van het ensemble



De silo in het havengebied van Assen is een markant herkenningspunt in het industriële landschap. Met zijn robuuste vormen ingetogen detaillering vertelt het gebouw het verhaal van de voormalige bedrijvigheid aan het water. De hoge, gesloten massa met uitkraging vormt een duidelijk silhouet dat van ver zichtbaar is.

UITGANGSPUNTEN EN CONDITIES

TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

Een aantal 'harde' technische condities bepalen de ligging, maatvoering en uitvoerbaarheid van het Havenblok.

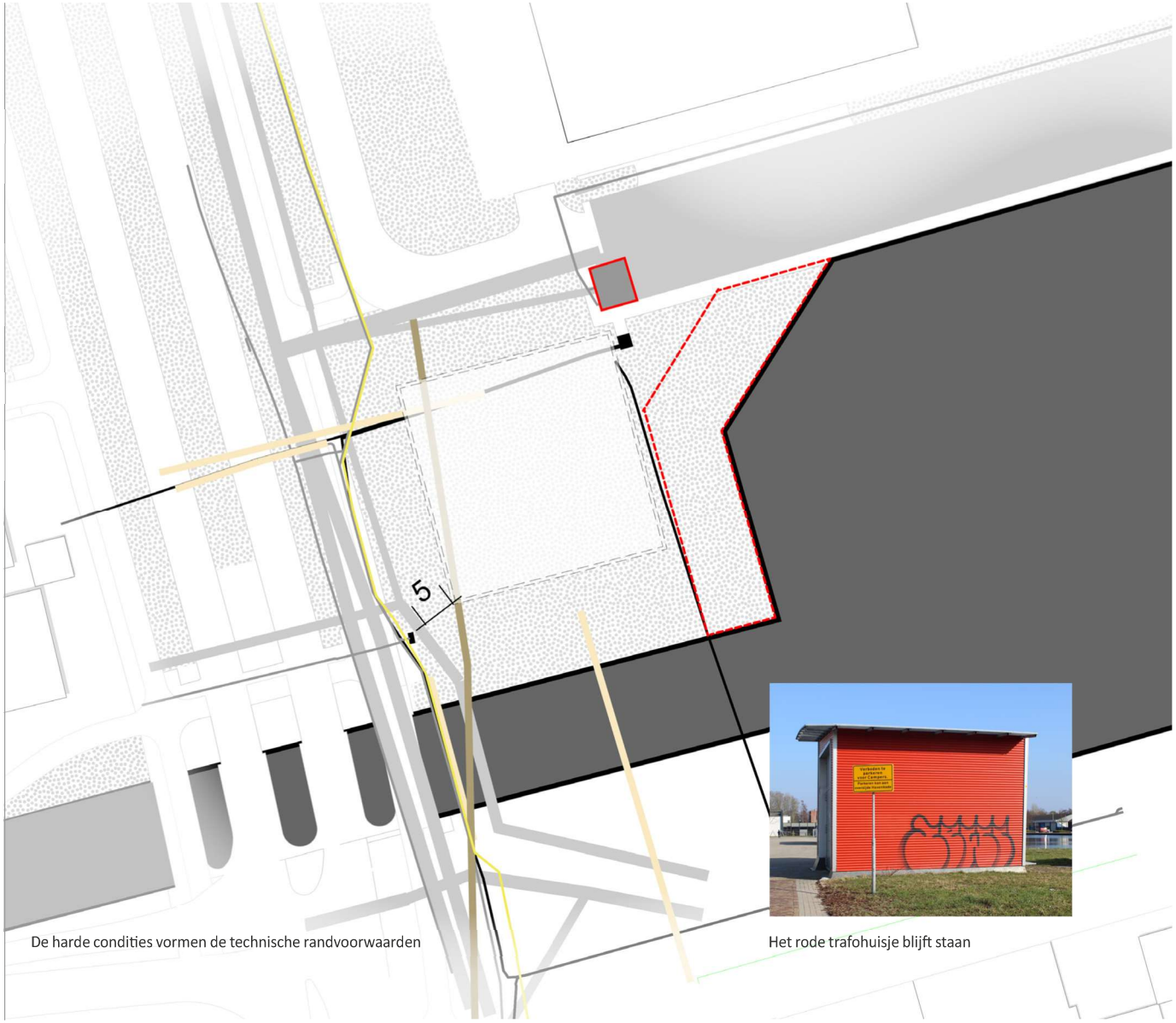
Ondergrondse kabels en leidingen
In en langs het plangebied liggen verschillende ondergrondse kabels en leidingen. Voor een deel van deze infrastructuur geldt dat verlegging mogelijk is. Andere leidingen zijn vaste randvoorwaarden in het plan.

Op de kaart is het indicatief bebouwingsvlak aangegeven. Dit laat zien waar bebouwing in principe mogelijk is.

Bij de verdere uitwerking van het plan is afstemming met de eigenaren van de kabels en leidingen nodig.

Legenda

- Indicatief bebouwingsvlak
- Trafohuisje
- *kabels & leidingen (kan worden verlegd)*
- Data
- *kabels & leidingen (hard)*
- Glasvezel (5 meter diep)
- Enexis laagspanning
- Enexis middenspanning
- Gasleiding
- Hemelwaterafvoer (HWA) en GWA (3,5 meter diep)
- Zone met ankers tbv damwand



De harde condities vormen de technische randvoorwaarden

Het rode trafohuisje blijft staan

PROGRAMMA

Het Havenblok levert een bijdrage aan het door een substantieel aantal grotere toe te voegen met een aanvullend

HavenkwartierIn het Havenkwartier worden 800-1000 woningen gebouwd bestaande uit huur- en koopwoningen met voorzieningen voor werken, ontmoeten, verblijf, groen en bijpassende infrastructuur. Dit aantal volgt uit de recent meegegeven uitgangspunten voor het Stedenbouwkundig Plan Havenkwartier.

WonenEr dienen 25-38 appartementen in het duurdere segment - koop of huur te worden gerealiseerd.

Niet wonen Havenblok: In de plint zal een 'niet woonprogramma' worden gerealiseerd. De minimale oppervlakte hiervan bedraagt circa 250 m2 BVO.



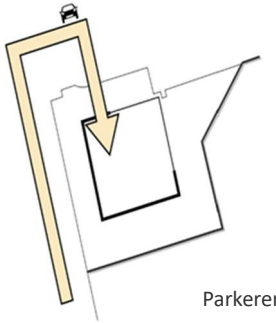
Voorziening in de plint

Parkeren
Bewoners parkeren vindt plaats in de kelder. Er wordt minimaal 1 parkeerplaats per woning in de kelder gerealiseerd.

Fietsparkeren
Voor fietsparkeren kan uitgegaan worden van principe van de amsterdamse bouwbrief. Dit wordt in Assen vaker toegepast. De gemeente heeft geen eigen regels voor gelijkwaardigheid. Het fietsparkeren wordt inpandig opgelost m.u.v. het fietsparkeren voor het niet woonprogramma en bezoekers.

Norm centrum fietsparkeren:

Appartement > 160 m2 bvo	4 p/w
Appartement > 130 m2 bvo	4 p/w
Appartement > 80 m2 bvo	3,5 p/w
Bar / Café	3 per 100 m2
Restaurant	3 per 100 m2


Parkeren ontsloten vanuit de Hobokenstraat

PROGRAMMA: PARTICIPATIE

Uit het participatieproces is naar voren gekomen dat er bij de participanten een voorkeur is voor een horeca gerelateerd programma. De ruimte wordt gegeven om avond gerelateerd horeca toe te voegen mits deze geen overlast veroorzaakt.

Scores:
21% buurtcafé
19% bakker/koffiebar
17% daghoreca in de vorm van een lunchroom
12% sportschool/fitness/yoga/fysio
31% overig


Buurtcafé



Sportschool / Fitness / Yoga / Fysio


Bakker / Koffiebar

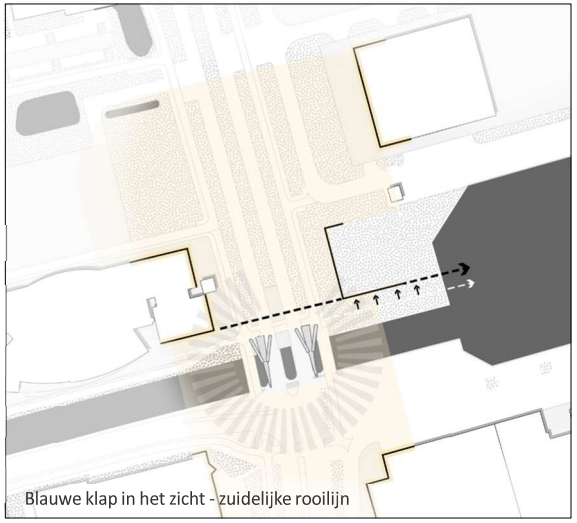

Restaurant

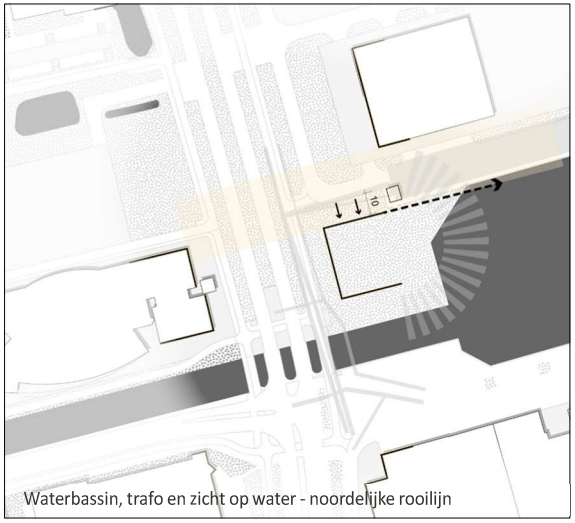
ROOILIJNEN

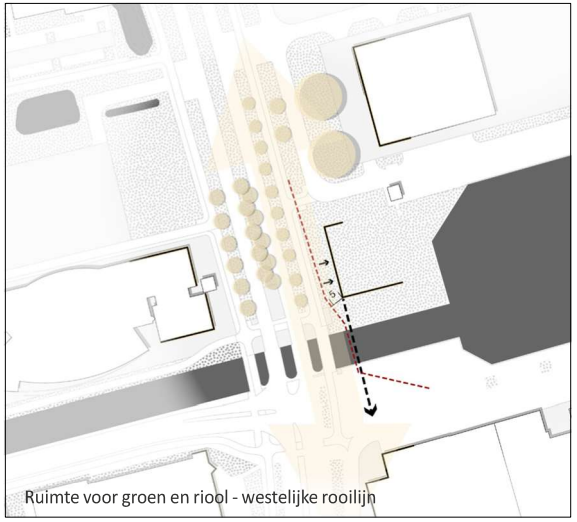
Deze paragraaf legt vast waar de gevels komen te staan, zodat het gebouw logisch aansluit op de omgeving en de route langs het water.

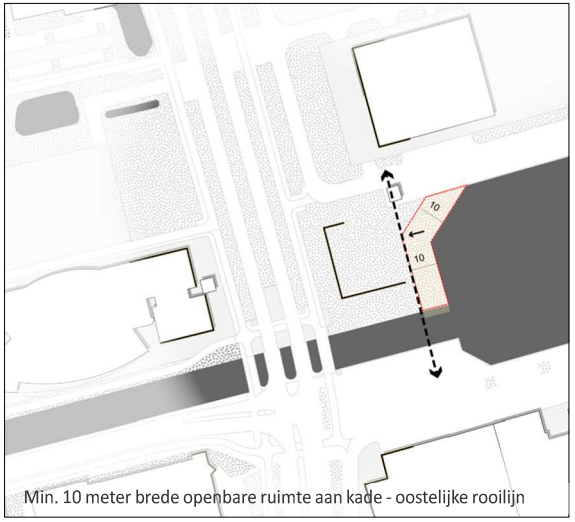
De nieuwe rooilijnen volgen de structuur van de bestaande bebouwing in de omgeving. Aan de zuidzijde is het uitgangspunt om zicht te houden op de brug de Blauwe Klap. De westelijke rooilijn biedt ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur, zoals het riool. Langs de oostzijde wordt een ruim 10 meter brede openbare ruimte aan de kade vrijgehouden, dit is ook ten behoeve van de grondankers. Aan de noordzijde markeert de rooilijn de ruimte voor een waterbassin en de bestaande trafo. Bovendien blijft het zicht op het water behouden.




Blauwe klap in het zicht - zuidelijke rooilijn


Waterbassin, trafo en zicht op water - noordelijke rooilijn


Ruimte voor groen en riool - westelijke rooilijn

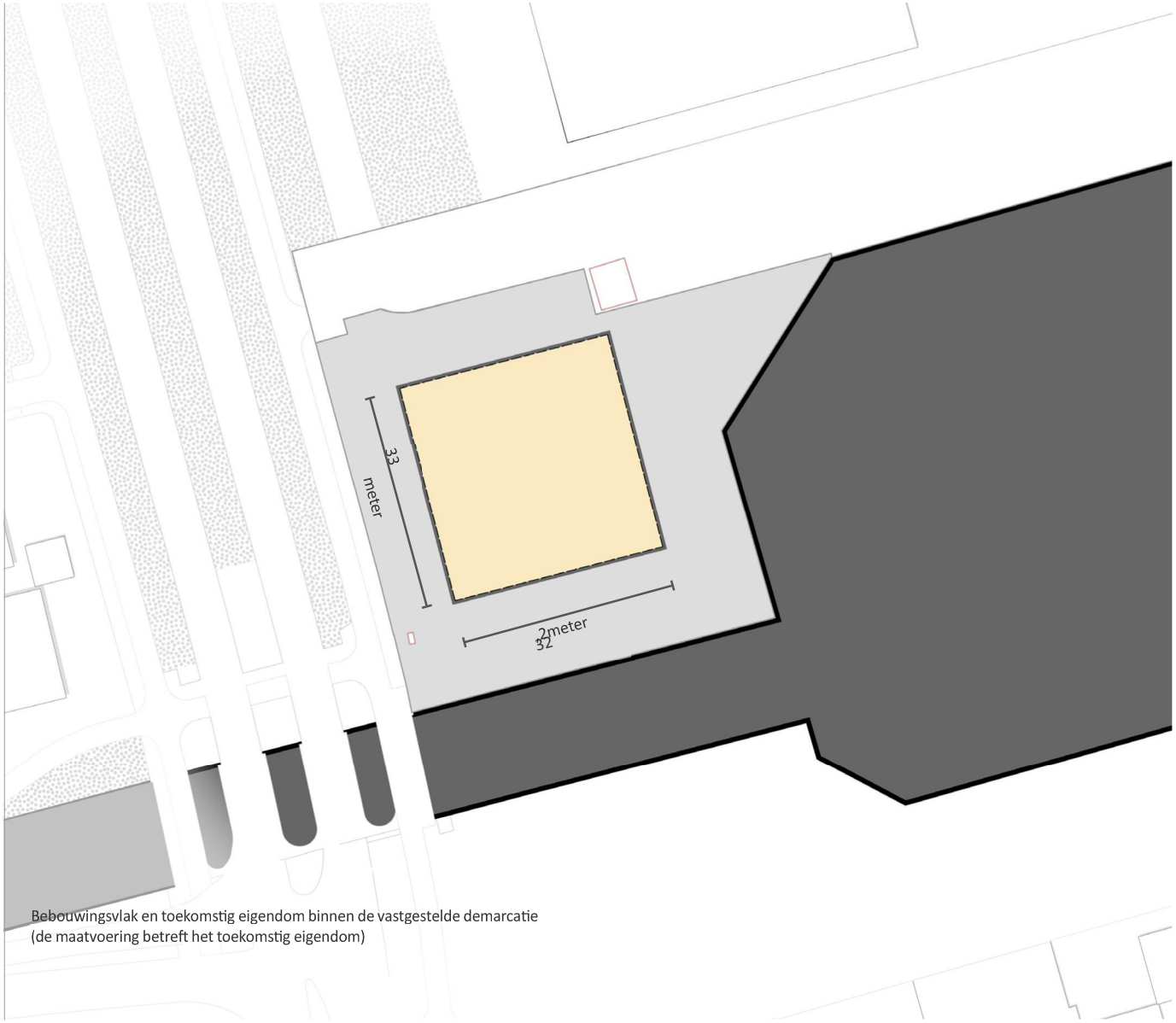


Min. 10 meter brede openbare ruimte aan kade - oostelijke rooilijn

DEMARCATIE

Hier wordt de begrenzing van het bouw- en buitenruimtegebied vastgelegd, inclusief de ruimte voor routes, kade en inrichting

De demarcatie geeft aan welk deel van het perceel is bedoeld voor bebouwing en welk deel voor openbare of collectieve buitenruimte. Binnen deze contouren worden ook de functionele zones opgelost, zoals toegang, logistiek en de relatie met de kade.



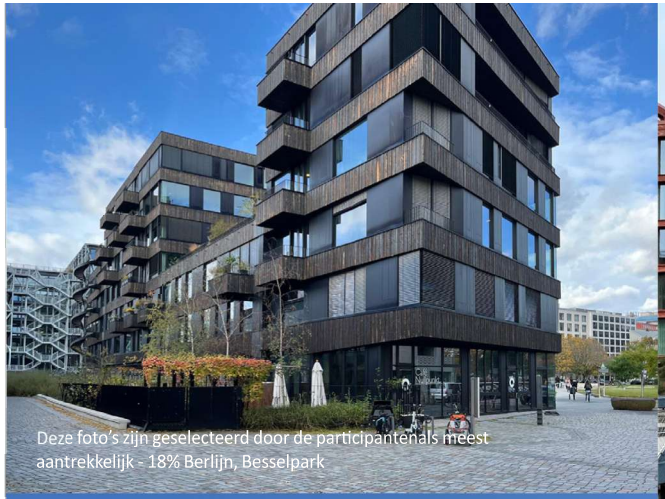
Bebouwingsvlak en toekomstig eigendom binnen de vastgestelde demarcatie
(de maatvoering betreft het toekomstig eigendom)

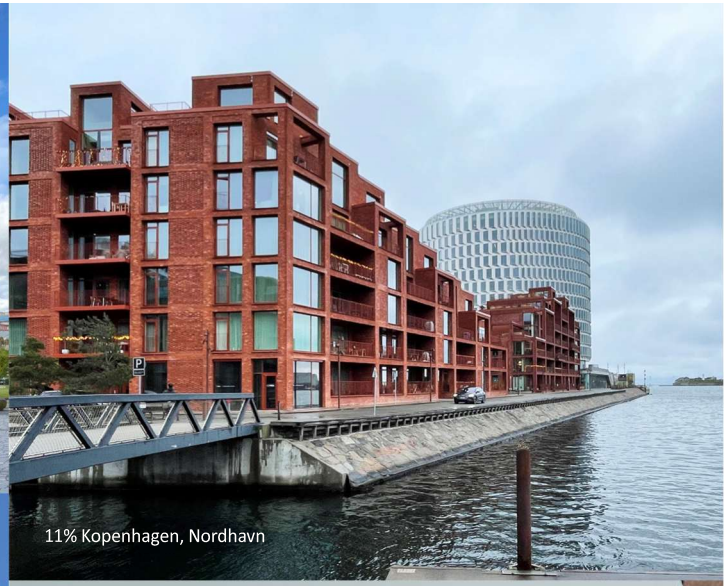
BEELDKWALITEIT

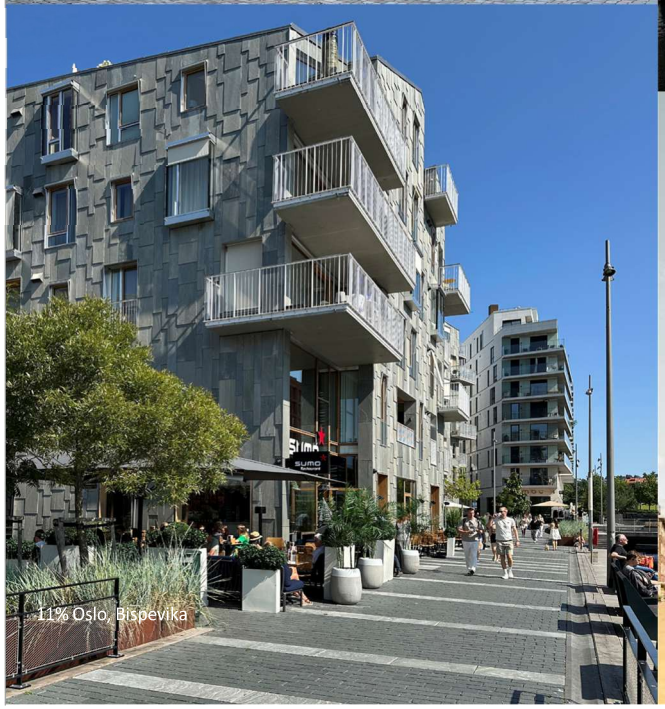
UITSLAG PARTICIPATIE

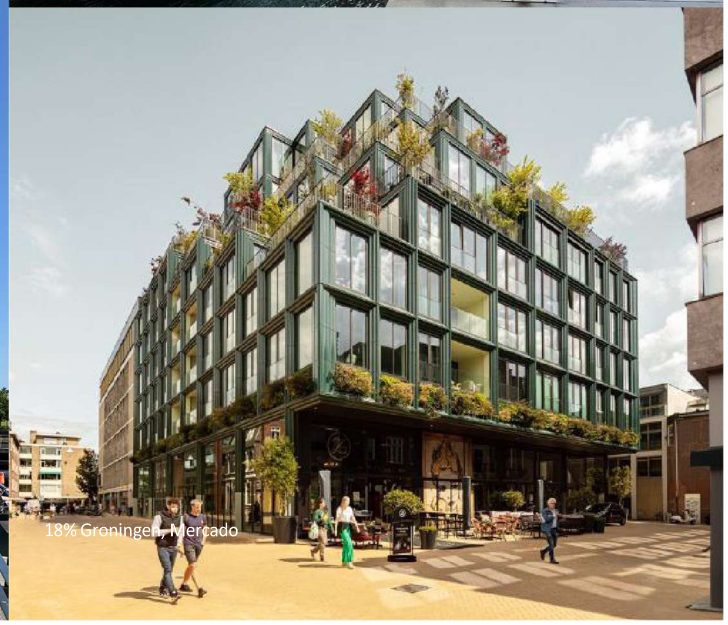
Van december 2025 tot medio januari 2026 heeft een participatietraject plaatsgevonden gericht onder andere op de uitstraling en architectuur van het gebouw. Het uitgangspunt hierbij was het realiseren van een opvallend en karakteristiek gebouw dat een duidelijke meerwaarde biedt voor de stad en het Havenkwartier. De architectuur krijgt een eigentijds en onderscheidend karakter en zal fungeren als een herkenningspunt in de omgeving.

Van de 15 referentiebeelden die aan de participanten zijn voorgelegd, zijn de hiernaast getoonde afbeeldingen als duidelijke favorieten naar voren gekomen. Deze voorkeuren worden meegegeven aan de initiatiefnemer en zijn meegenomen bij de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan. We zien deze als passende referenties.
Wat opvalt bij de voorkeuren is het bijzonder materiaalgebruik, een vriendelijke, open en ‘extraverte’ uitstraling.


Deze foto’s zijn geselecteerd door de participantenals meest aantrekkelijk - 18% Berlijn, Besselpark

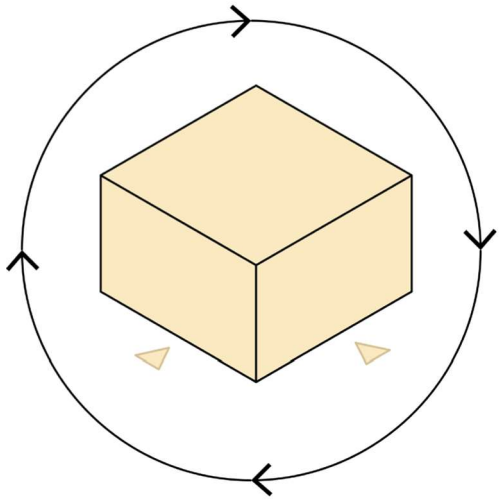

11% Kopenhagen, Nordhavn


11% Oslo, Bispevika


18% Groningen, Mercado

VOLUME: ALZIJDIG GEBOUW

Een van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is dat in de rooilijn wordt gebouwd. Het iconische havenblok heeft qua uitstraling 4 voorgevels .



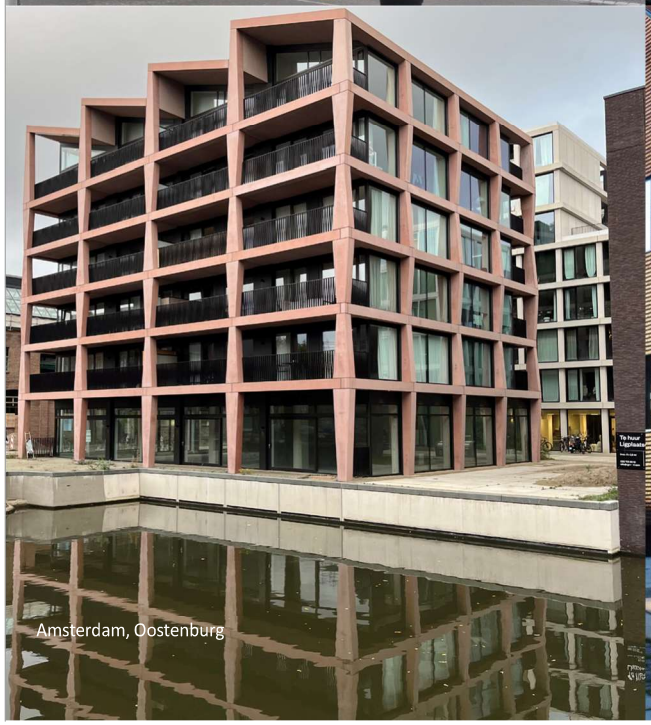
Alzijdige oriëntatie



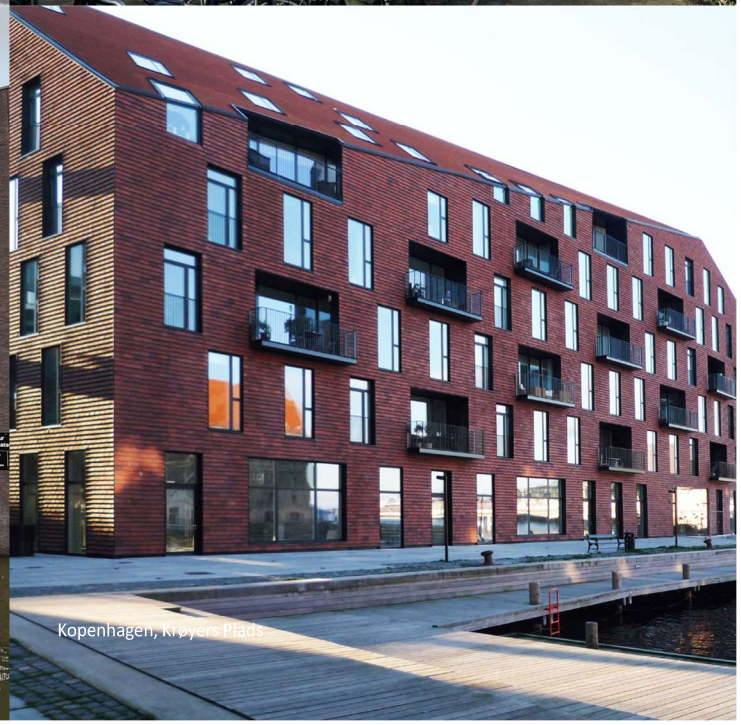
Zürich, Mehr Als Wohnen



Amsterdam, Plantagebuurt Botania



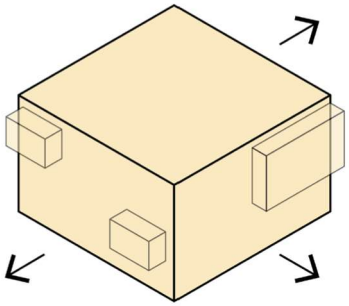
Amsterdam, Oostenburg



Kopenhagen, Krøyers Plads

VOLUME: UITKRAGINGEN

Uitkragingen ten opzichte van de rooilijn kunnen een interessant, leidend motief vormen in het architectonisch ontwerp. Indien toegepast, zijn zij ondergeschikt aan het hoofdvolume en mogen maximaal 2,50 meter uitkragen. De uitkragingen bevinden zich op tenminste 3,5 meter boven het omliggende maaiveld



Principe van uitkragingen voor extra bouwvolume



De hoge en lage Silo met uitkragende volumes



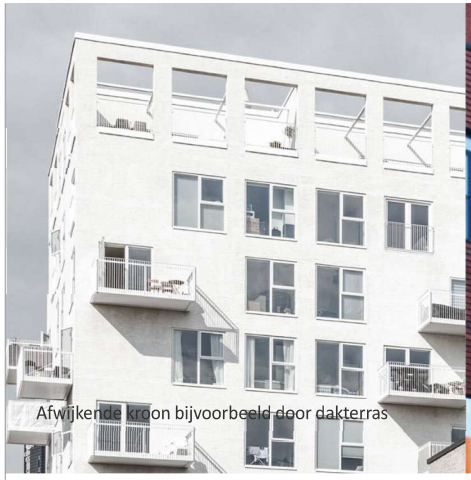
Londen, Holland Green



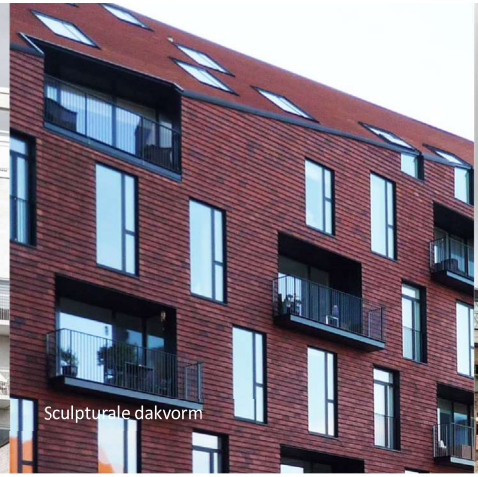
Keulen, The Garden

VOLUME: GEVELBEËINDIGING

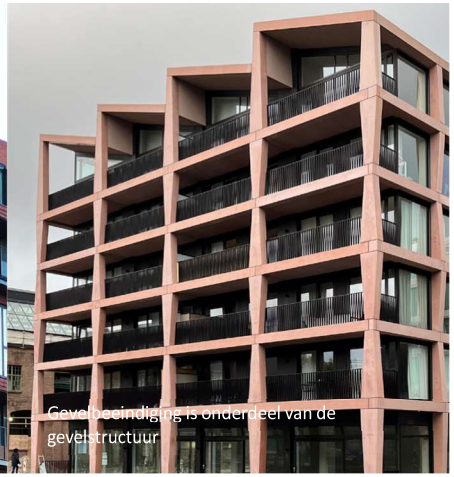
Er is bijzondere aandacht voor de gevelbeëindiging. Een plat dak is toegestaan, mits zorgvuldig afgewerkt en als integraal onderdeel van het voorgevelbeeld. Alternatief is een repetatieve of sculpturale dakvorm. Collectieve of private dakterrassen worden aangemoedigd.



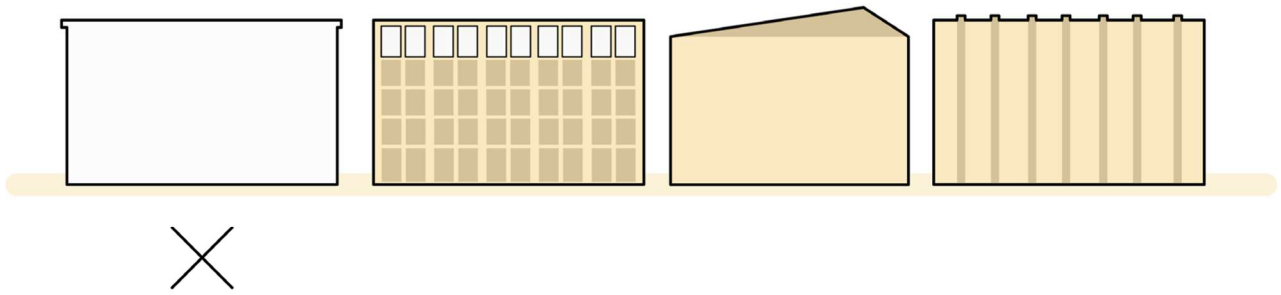
Afwijkende kroon bijvoorbeeld door dakterras



Sculpturale dakvorm



Gevelbeëindiging is onderdeel van de gevelstructuur



Verschillende voorbeelden van bijzondere gevelbeëindiging



Voorbeeld van een collectief dakterras

GEVELBEELD: GEVELGELEDING

Streven naar een rustig gevelbeeld met een duidelijke tussen een horizontale, verticale gevelgeleding of ‘roosterstructuur’.



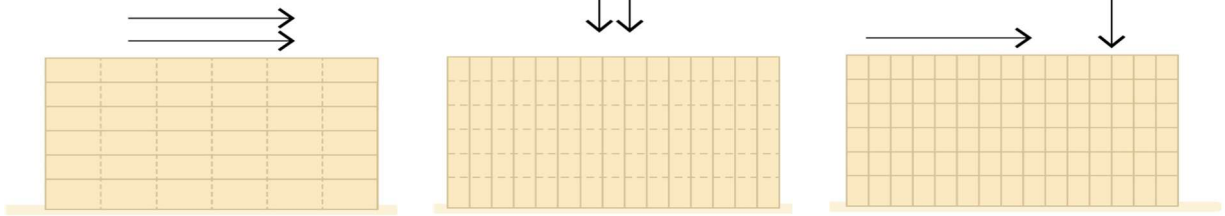




horizontaal

verticaal

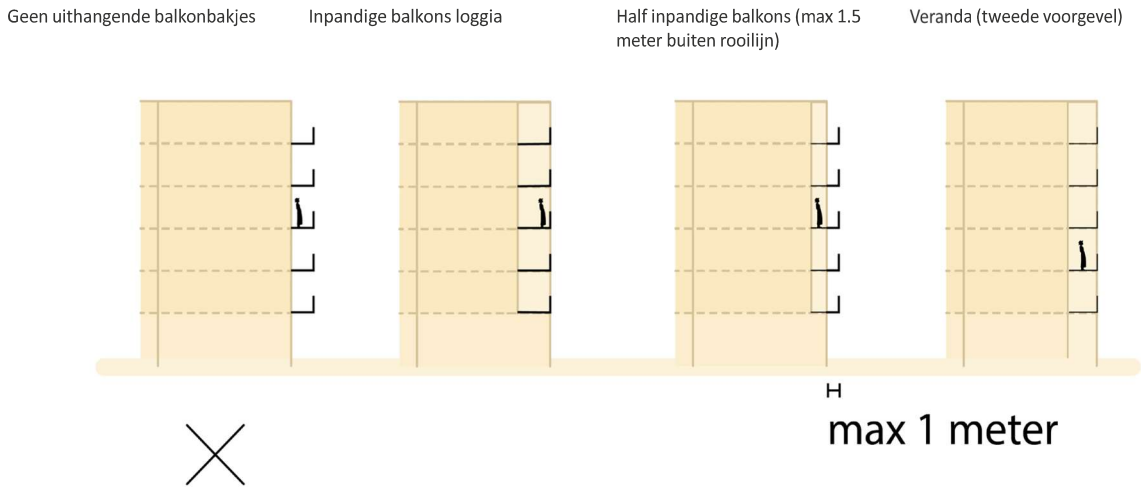
Roosterstructuur



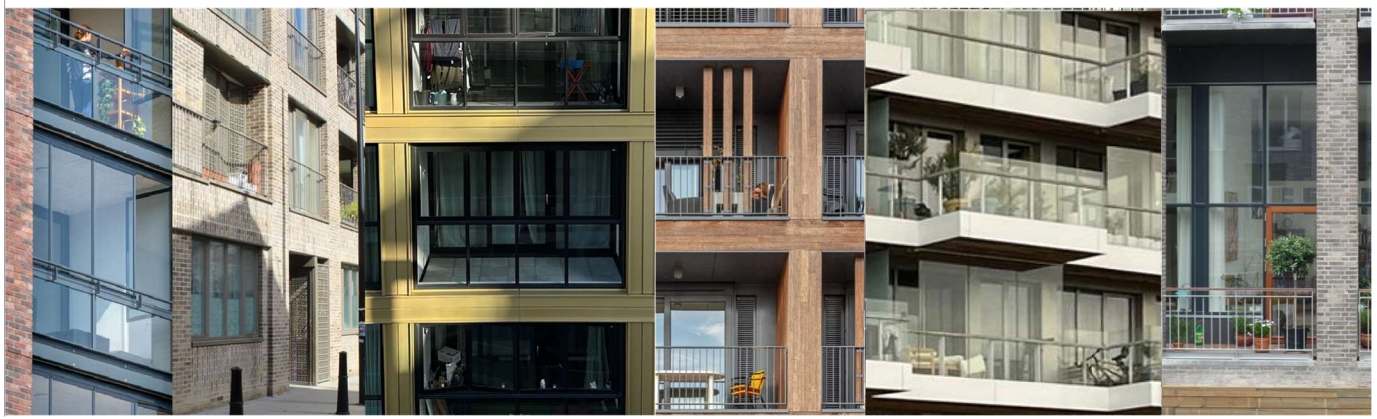
Duidelijke keuze van gevelgeleding

GEVELBEELD: INDIVIDUELE BUITENRUIMTES

Buitenruimtes maken integraal deel uit van het ontwerp van de gevel. Volledig uitkragende 'balkonbakjes' zijn daarbij niet wenselijk. In aansluiting op het hogere woningsegment zijn de afmetingen royaal en is de afwerking van hoogwaardige kwaliteit.

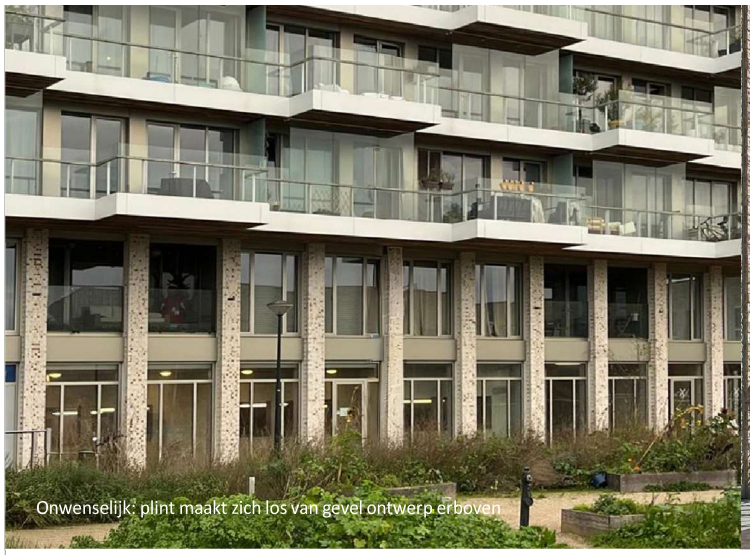


Van loggia's tot veranda

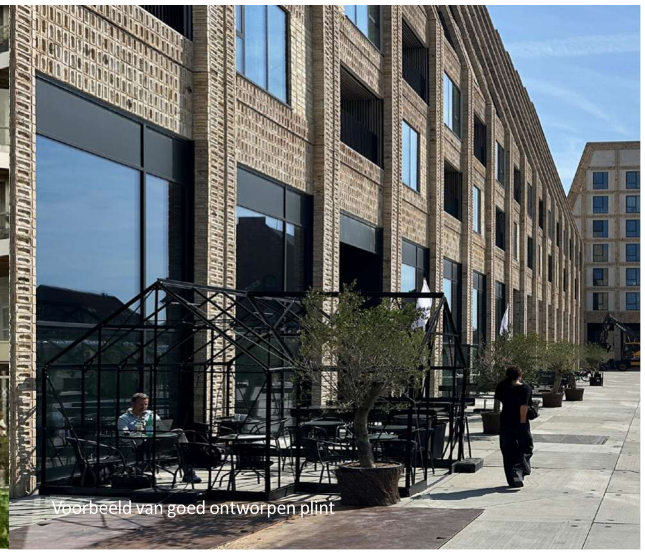


PLINT: GEBOUW UIT 1 STUK

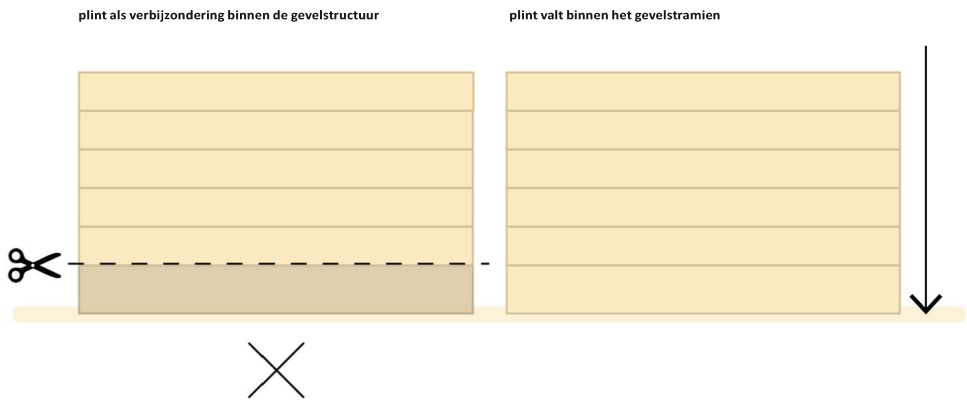
De plint maakt onderdeel uit van de gevelstructuur maar kan daarbinnen op een subtiele wijze worden verbijzonderd.



Onwenselijk: plint maakt zich los van gevel ontwerp erboven



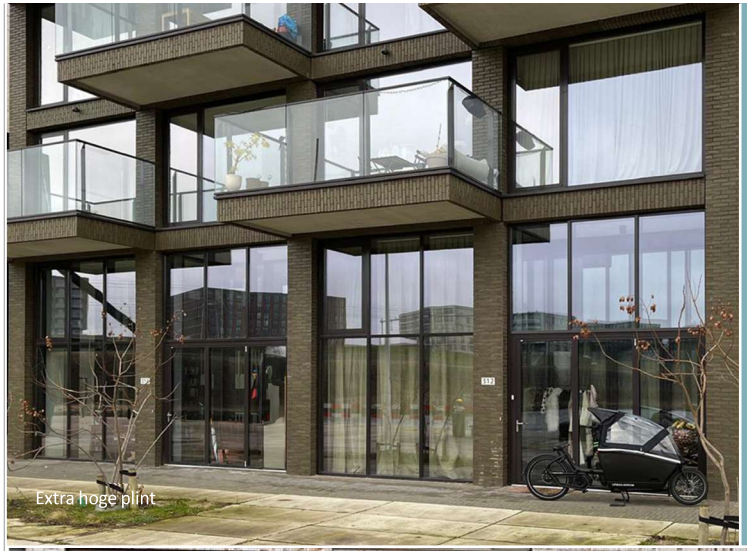
Voorbeeld van goed ontworpen plint



Uit één stuk: de gevelstructuur loopt door tot aan de grond

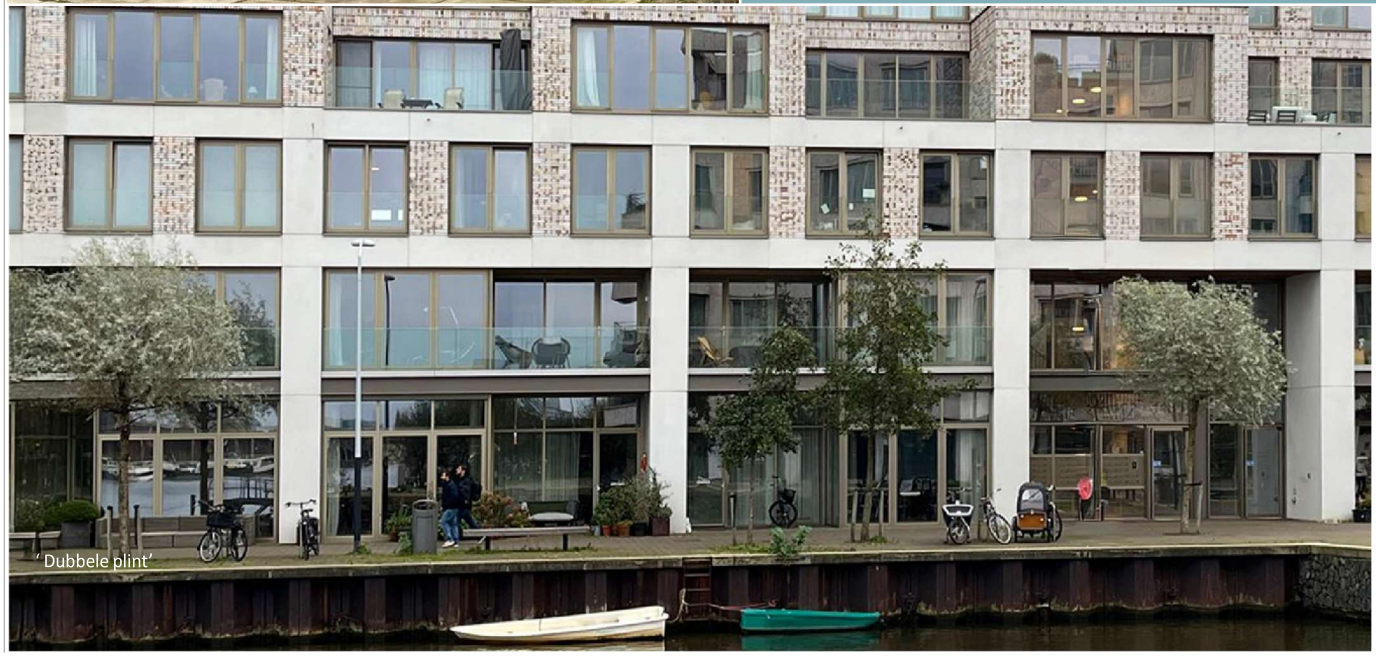
PLINT OVERGANG OPENBAAR PRIVÉ

De voorzieningen krijgen extra kwaliteit, ruimtelijkheid en hoogte. Dit is van belang voor de voorzieningen in verband met toetreding van daglicht en statige uitstraling.


Extra hoge plint

Minimale vrije hoogte plint is 3,5 meter

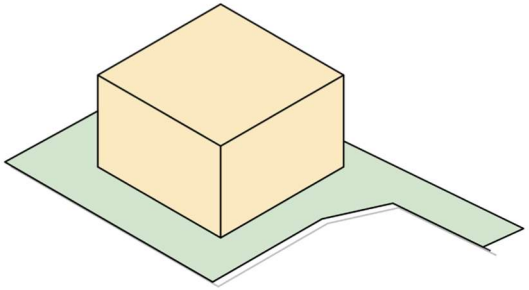


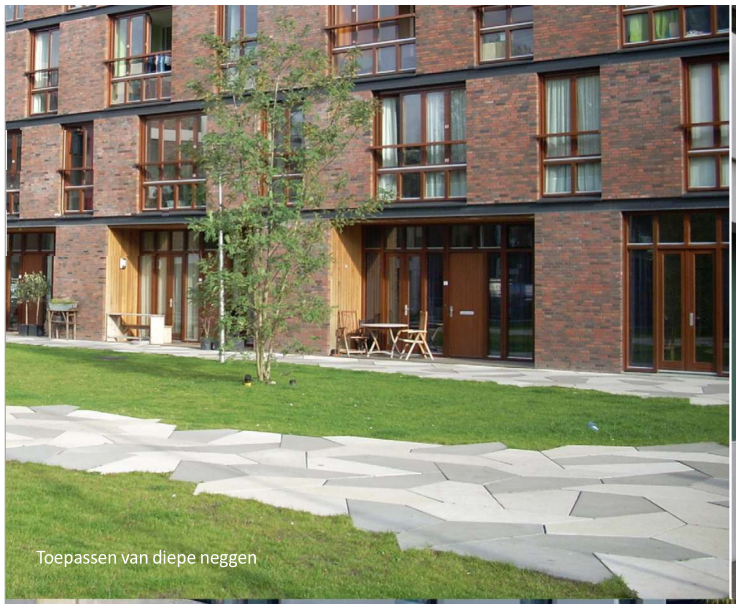

‘ Dubbele plint’

PLINT: LANDSCHAP TOT AAN DE GEVEL

Het havenblok is te beschouwen als een object in het landschap. Het gebouw staat dan ook met de voeten direct in het park. De overgang openbaar privé wordt binnen het bouwvlak opgelost.

Havenblok als object in het landschap

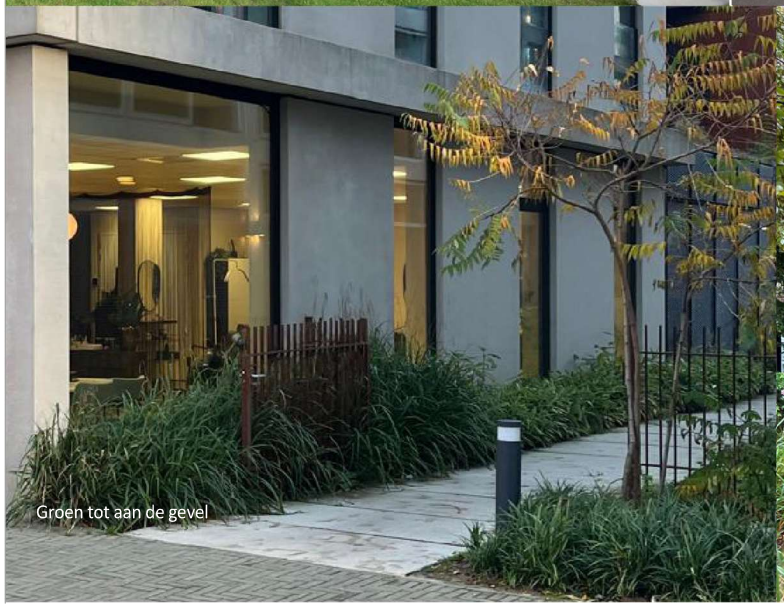




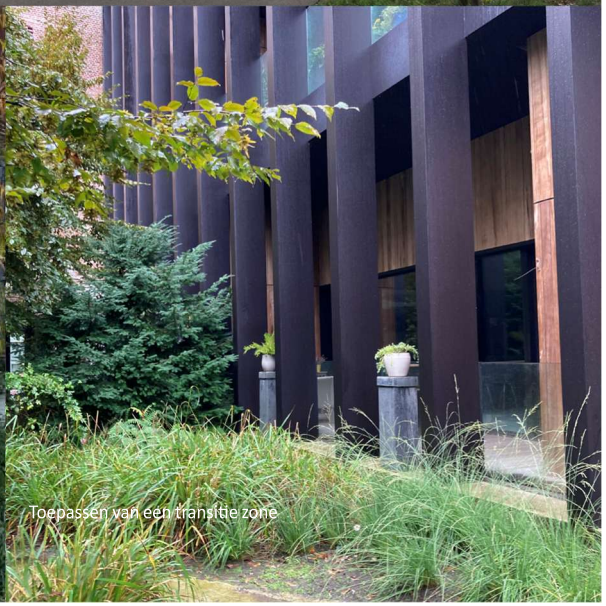
Toepassen van diepe neggen



Diepe neggen met duidelijke overgang privé - openbaar



Groen tot aan de gevel



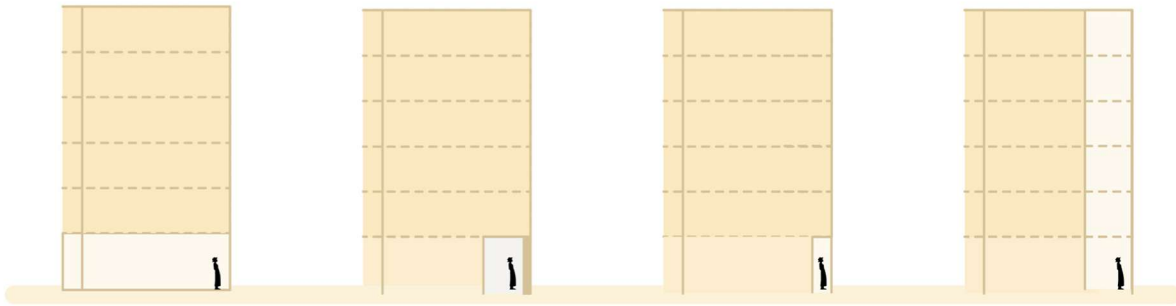
Toepassen van een transitie zone

Abrupt en open

Columnade

Terugliggende gevel met diepe neggen

Veranda



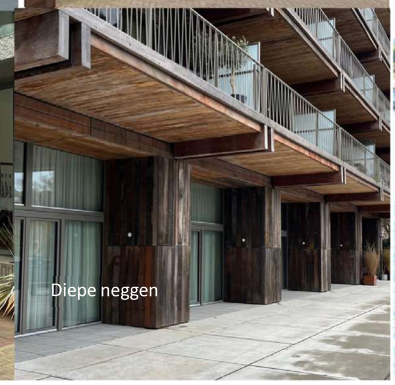


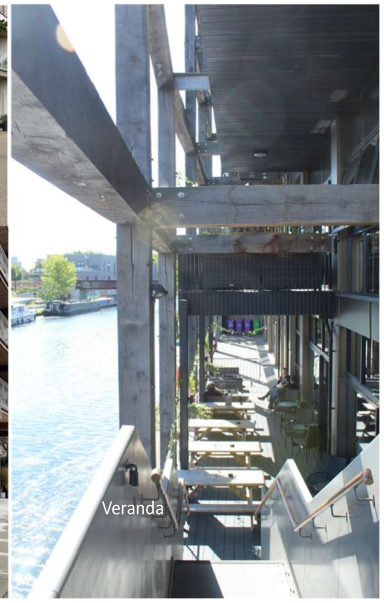
Abrupte en open overgang

Columnade



Diepe neggen

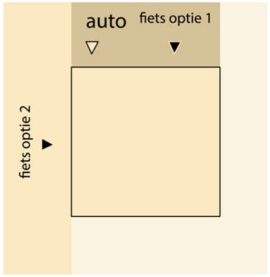




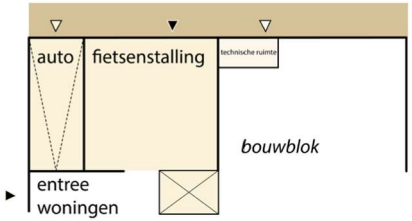
Veranda

FUNCTIONALITEIT: ENTREES PARKEREN

De entree voor de parkeergarage en de fietsentree zijn herkenbaar en hoogwaardig vormgegeven. Inpandig fietsparkeren is direct gekoppeld aan de hoofdentree. De vormgeving is hoogwaardig en transparant aan de straat. De toegang tot de parkeerkelder is integraal onderdeel van het gevelontwerp.



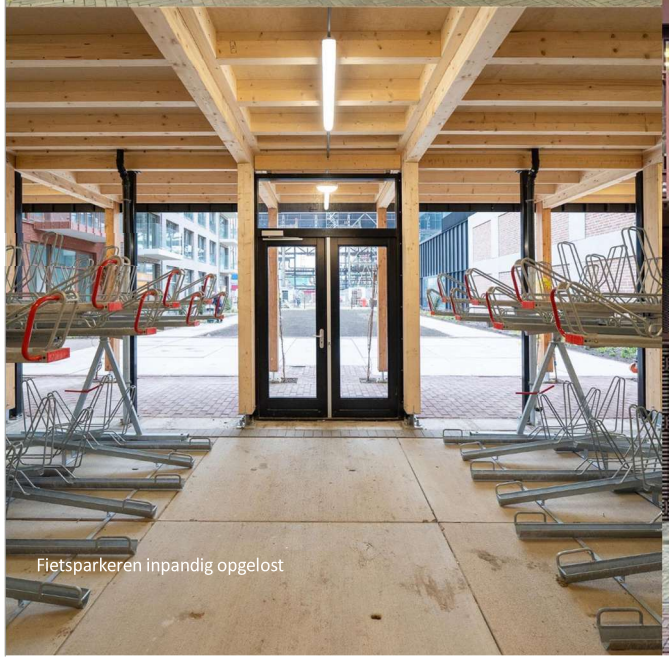
Entrees auto en fiets (optie 1) aan de Hobokenstraat en/of fiets (optie 2) naast hoofdentree aan Industrieweg



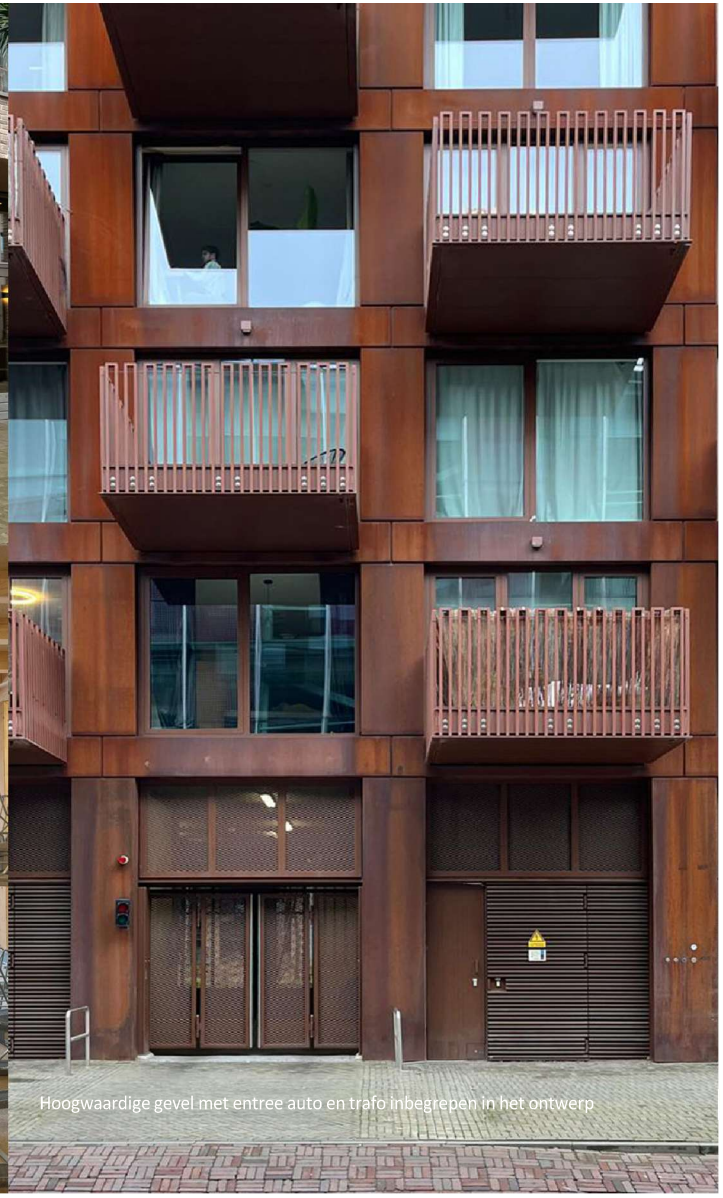
Mogelijke begane grond noordzijde van het blok



Ontwerp is onderdeel van de gevel



Fietsparkeren inpandig opgelost



Hoogwaardige gevel met entree auto en trafo inbegrepen in het ontwerp

FUNCTIONALITEIT: ENTREES WONEN EN VOORZIENING

De hoofdentree van de woningen zijn herkenbaar en met allure vormgegeven door overmaat in de breedte, hoogte en/of diepte. De hoofdentree bevindt zich aan de Industrieweg. De eigen toegang van de voorzieningen aan de waterzijde is ongeacht het gekozen programma open, uitnodigende en transparant.



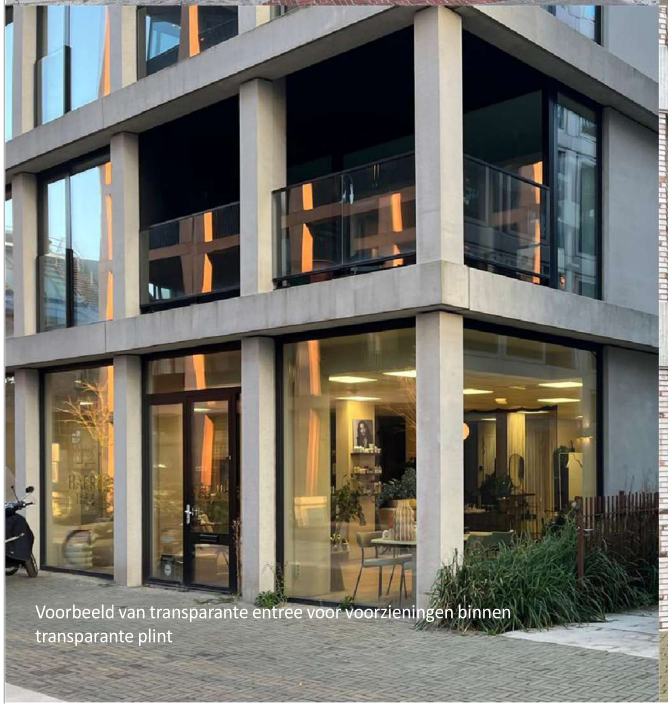
Hoofdentree wonen aan de industrieweg en voorzieningen aan de waterzijde.



Verbijzonderde entree met overmaat in de hoogte



Verbijzonderde entree oorzieningen door verdiepte ligging in de gevel



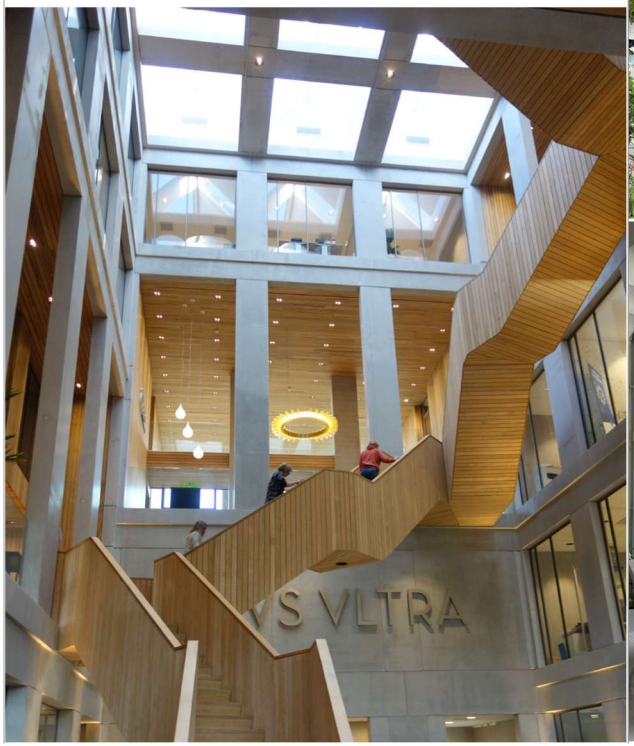
Voorbeeld van transparante entree voor voorzieningen binnen transparante plint



Verbijzonderde entree met overmaat in de hoogte

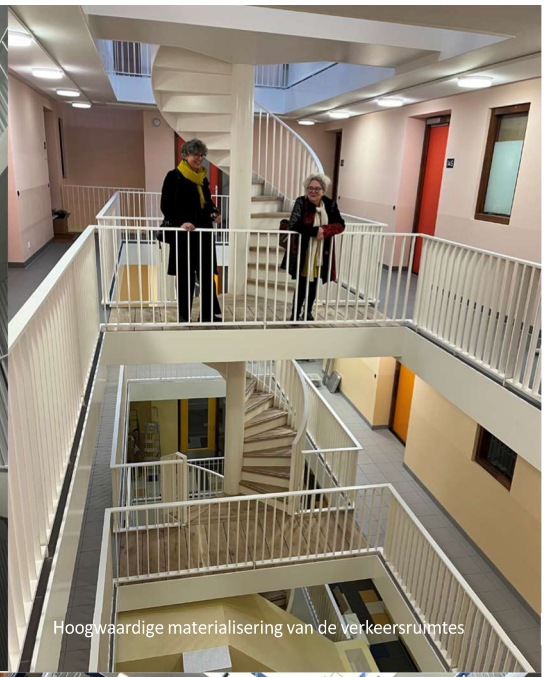
FUNCTIONALITEIT: GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTES

De ontsluitingskern, galerij of portieken worden meer dan alleen een doorgangsruimte. Ze nodigen uit tot ontmoeting en zelfs tot kort verblijf. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door te kiezen voor een royale maatvoering, plaatselijke verbredingen, hoogwaardige afwerking en toetreding van daglicht. De voorbeelden illustreren deze ambitie.




Overmaat galerijen trappenhuizen


Daglichttoetreding


Hoogwaardige materialisering van de verkeersruimtes


Verkeersruimtes als verlengde van de woning


Partiële verbredingen van de galerij


Galerij met overmaat


Open atrium

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

Er wordt gekozen voor een eerlijk en natuurlijk gevelmateriaal, zoals baksteen, hout, keramiek, beton, natuursteen of metaal. De intrinsieke eigenschappen zoals bijvoorbeeld de tactiliteit van het materiaal zijn duidelijk herkenbaar in de architectonische uitstraling en detaillering. Eén materiaal voert daarbij de boventoon in het gevelbeeld.

Het toegepaste gevelmateriaal heeft de kwaliteit om op een mooie manier te verouderen, patina.Het kleurgebruik van de gevel mag uitgesproken zijn, maar dient ingetogen te blijven. Bij voorkeur sluit het kleurgebruik aan bij de 'natuur' van de toegepaste materialen. Schreeuwerig kleurgebruik wordt vermeden.
De detaillering en het kleurgebruik van de gevelopeningen zijn zorgvuldig afgestemd op - en in harmonie met het gevelmateriaal. Grote contrasten worden vermeden, tenzij deze bewust worden ingezet om de constructie of functionaliteit te benadrukken.
Dit principe geldt eveneens voor de toepassing van ornamenten in de gevel.



MATERIALISATIE EN DETAILLERING

DETAILLERING

• In het ontwerp is aandacht voor tactiliteit en plasticiteit.
• Entrees worden royaal en zorgvuldig vormgegeven; de positionering en keuze van deuren, beldrukkers, verlichting, huisnummers en ander garnituur maken integraal deel uit van de architectonische uitwerking.
• Regenwaterafvoeren worden architectonisch geïntegreerd in de gevel.
• Nestvoorzieningen voor vleermuizen en vogels worden opgenomen in het gebouwontwerp.

RECLAME-UITINGEN

Voor reclame-uitingen gelden de regels uit de Welstands- en Reclamenota van de gemeente Assen (2012).

INSTALLATIES E.D.

• Installaties maken integraal deel uit van het architectonisch ontwerp en worden zoveel mogelijk uit het zicht opgelost.
• Installaties op daken zijn in principe niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Detailering van de trafo



Dakgroen

• Zonnepanelen op schuine daken hebben dezelfde kleur als de dakbedekking, zijn geïntegreerd en liggen in hetzelfde vlak als de bovenzijde van het dak.
• Bij platte daken zijn zonnepanelen niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en worden zij bij voorkeur gecombineerd met een groen dak.



Brievenbus als integraal onderdeel



Geïntegreerde nestvoorziening voor huismus

