Beleidsregel stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok I Assen

Intitulé
Beleidsregel stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok 1 van de gemeente Assen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen,

Gelet op:

artikel 4:81en 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 Omgevingswet;

BESLUIT "Beleidsregel stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok 1" **zoals opgenomen in onderstaande bijlage** vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemeen wet bestuursrecht. Deze beleidsregel bevat uitgangspunten op het gebied van stedenbouw en landschap en dient als beoordelings- en toetsingskader voor de bouwplannen of omgevingsvergunning aanvragen voor Havenblok I.

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 stedenbouwkundige uitgangspunten 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 het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen toegepast bij de toetsing en beoordeling van bouwplannen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor Havenblok I.

Artikel 2 Doel

De “Beleidsregel stedenbouwkundig uitgangspunten Havenblok I” bevat uitgangspunten en randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw en landschap. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden 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 bebouwing binnen het stedenbouwkundig plan voor woningbouwontwikkeling op Havenblok I.

Artikel 3 Ruimtelijke kwaliteitseisen gebouwen
Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt alleen verleend als voldaan wordt aan de stedenbouwkundige eisen uit deze beleidsregel.

Artikel 4 Afwijkingsmogelijkheid (hardheidclausule)
Het college van burgemeester en wethouders heeft een zekere beoordelingsvrijheid bij het hanteren van het begrip ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Het college kan in redelijkheid beslissen om gemotiveerd af te wijken van de in deze beleidsregel opgenomen eisen. Hierbij dienen overwegingen betrokken te worden als financiële, technische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en een onderzoek naar alternatieve of compenserende maatregelen, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van Havenblok I.

Artikel 5 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op XXXXX.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: “Beleidsregel stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok 1” van de gemeente Assen.

Ondertekening
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen in de vergadering van XXXXXX

Assen, XXXXX

Burgemeester en wethouders van Assen,

De secretaris, de burgemeester

Bijlage: Beleidsregel stedenbouwkundige uitgangspunten 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

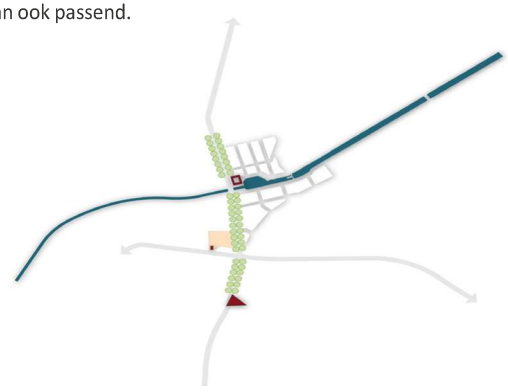
Stedenbouwkundige uitgangspunten 12

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.



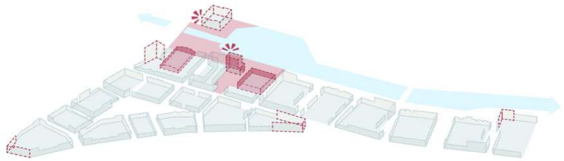
Bijzonder gebouw aan de 'zwaaikom' op het kruispunt van het Kanaal en Industrieweg



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.

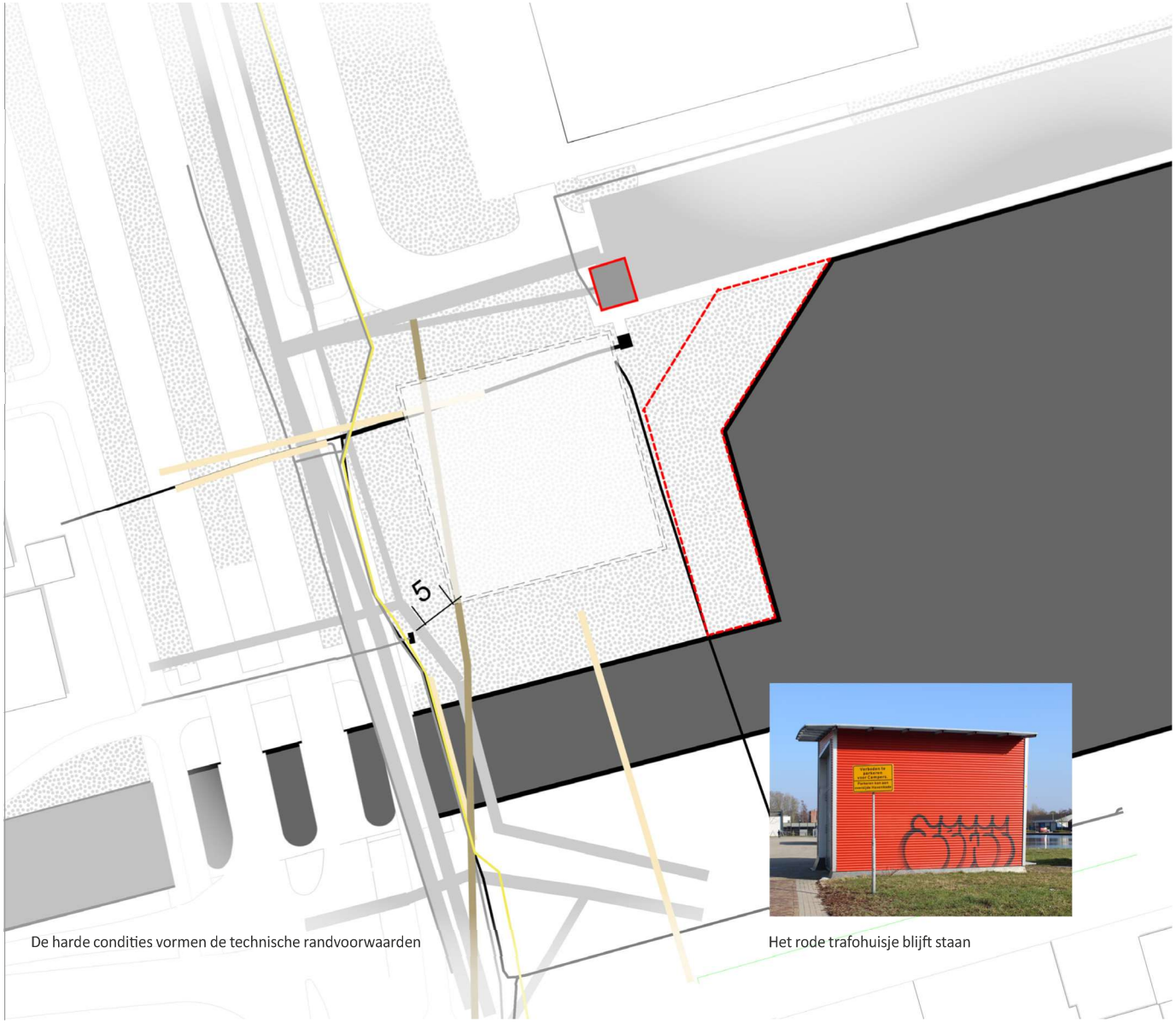
Ondergrondse kabels en leidingen
In en langs het plangebied liggen verschillende ondergrondse kabels en leidingen. Voor een deel van deze infrastructuur geldt dat verlegging mogelijk is. Andere leidingen zijn vaste randvoorwaarden in het plan.

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.



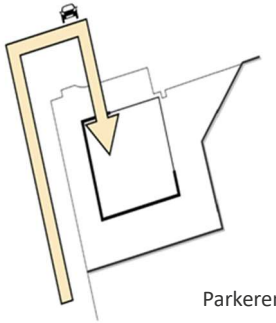
Voorziening in de plint

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

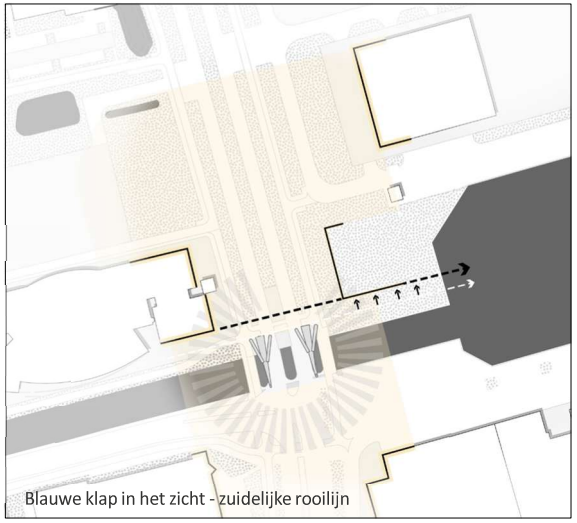

Restaurant

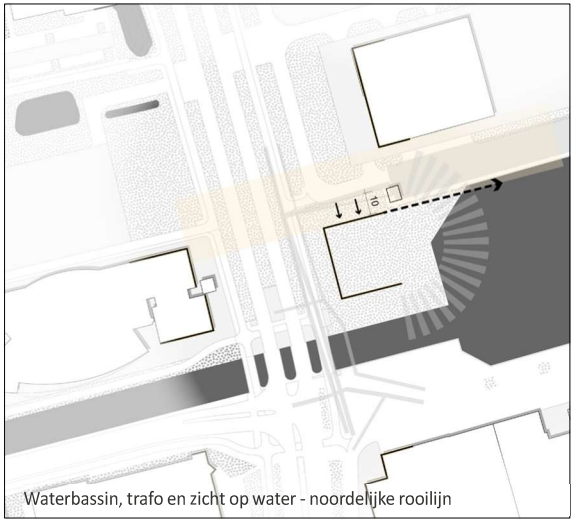
ROOILIJNEN

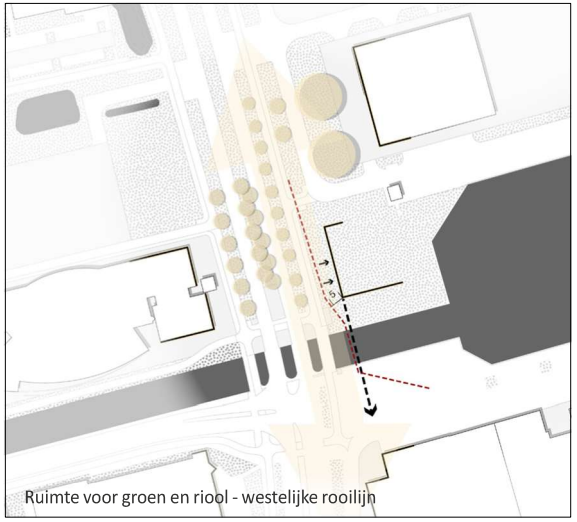
Deze paragraaf legt vast waar de gevels komen te staan, zodat het gebouw logisch aansluit op de omgeving en de route langs het water.

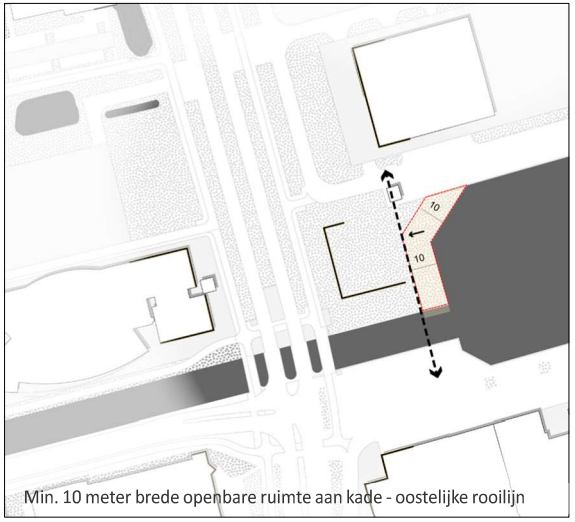
De nieuwe rooilijnen volgen de structuur van de bestaande bebouwing in de omgeving. Aan de zuidzijde is het uitgangspunt om zicht te houden op de brug de Blauwe Klap. De westelijke rooilijn biedt ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur, zoals het riool. Langs de oostzijde wordt een ruim 10 meter 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

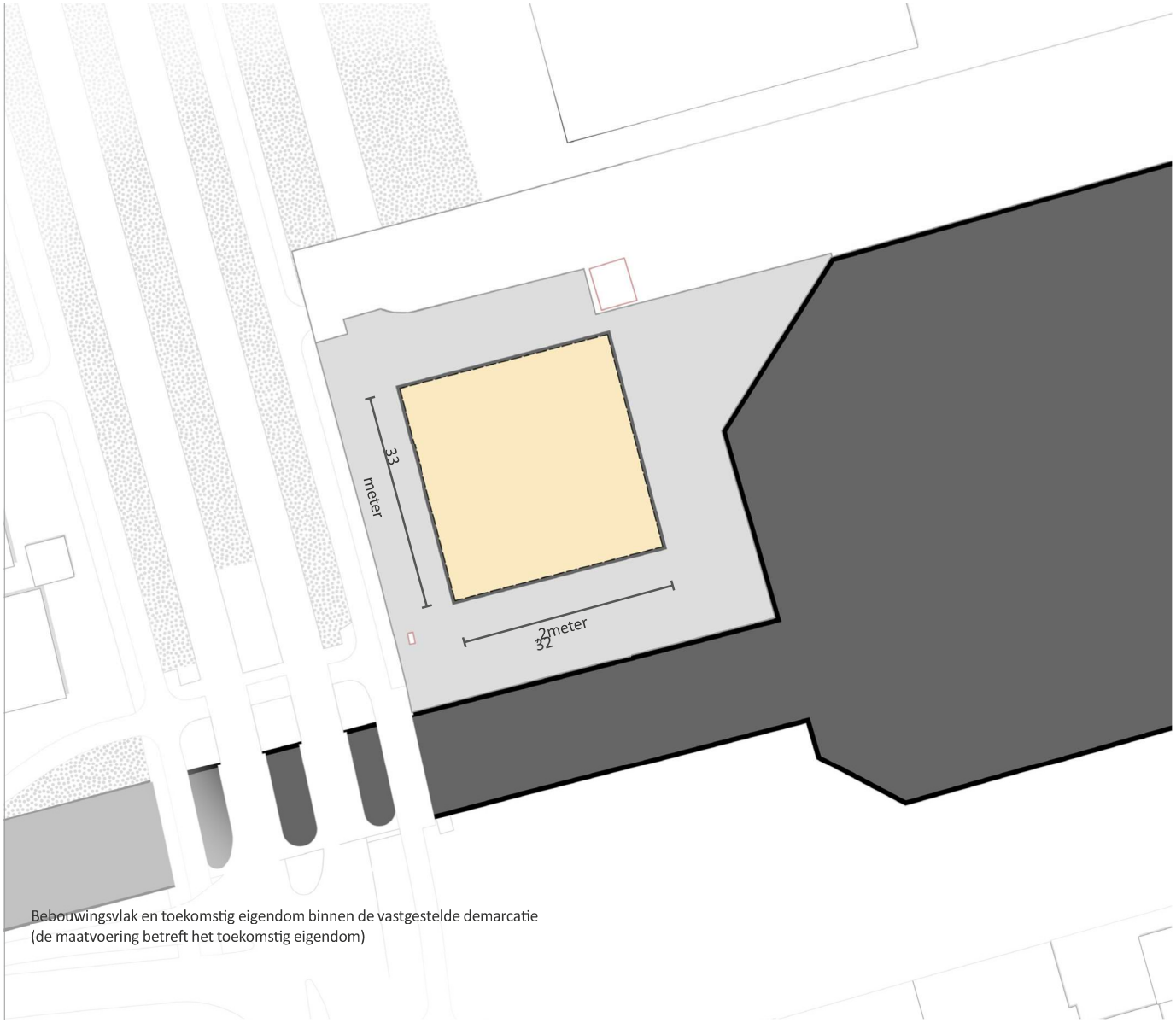


Min. 10 meter brede openbare ruimte aan kade - oostelijke rooilijn

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)

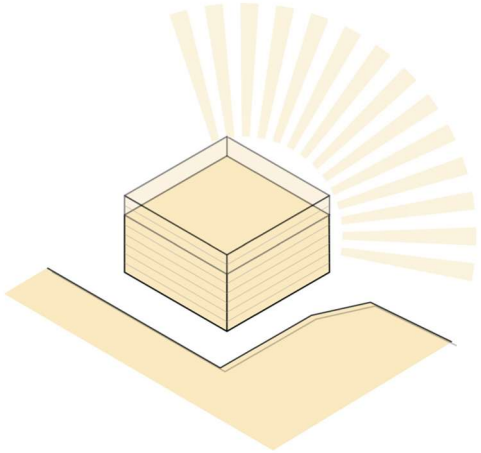
STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

KLOEK VOLUME

Krachtig en samenhangend gebouwvolume dat past bij de schaal van de haven.

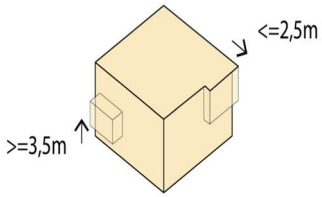
Het Havenblok wordt ontworpen als één krachtig volume uit één stuk. Dit geeft het gebouw een stevige, herkenbare uitstraling in de omgeving van de haven. Accenten in de gevel kunnen het geheel verfijnen zonder de eenheid te doorbreken. Het gebouw heeft een minimale hoogte van vier en een maximale hoogte van acht bouwlagen. Het gemiddelde bouwvolume bedraagt circa zes lagen, passend bij de bebouwingshoogte langs de kade.

Samenhangend volume met een gemiddeld van 6 bouwlagen



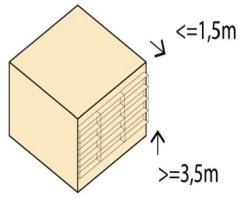
Het merendeel van het volume wordt binnen het gevelvlak gerealiseerd. Uitkragingen die het volume vergroten of een collectieve functie hebben zijn toegestaan tot maximaal 2,5 meter buiten de gevel, mits zij ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Maximaal 10% van het totale gevelvlak mag uitkragen.

Uitkragingen, mits ondergeschikt aan het hoofdcvolume, tot 2,5 meter uit de gevel



Individuele buitenruimtes, zoals balkons, mogen maximaal 1,5 meter uitkragen. Voor alle uitkragingen geldt dat zij zich op minimaal +3,5 meter boven het aangrenzende maaiveld bevinden. Zie verder Deel 2: beeldkwaliteit

Uitkragingen ten behoeve van individuele buitenruimtes zoals (halfinpandige) balkons zijn beperkt tot 1,5meter uit de gevel.

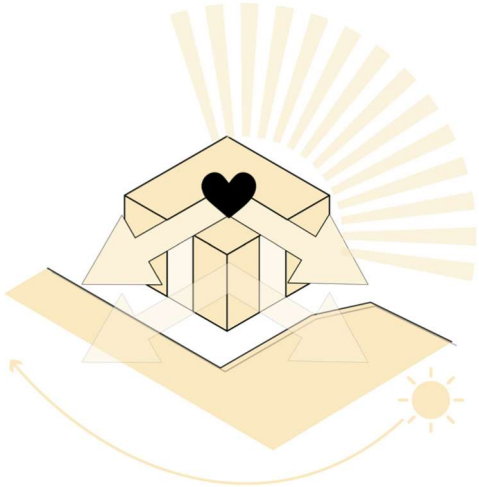


ORIËNTATIE OP HET WATER

Het gebouw richt zich nadrukkelijk op het water en versterkt de relatie met de haven.

De ligging aan het water is bepalend voor de opzet van het Havenblok. De bebouwing richt zich naar het water en de silo bijvoorbeeld door het toepassen van een open atrium. Een actieve transparante plint zorgt voor levendigheid langs het water. Zo draagt het gebouw bij aan een aantrekkelijk en toegankelijk waterfront voor bewoners en bezoekers.

Gericht op water en de silo





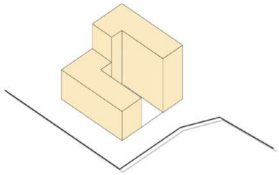
Voorbeeld van blok dat zich opent naar het landschap - Pushkar, India

VELE UITWERKINGSMOGELIJKHEDEN

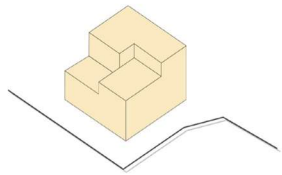
Het volume biedt ruimte voor diverse typologische uitwerkingen.

Binnen het robuuste hoofdvolume is veel vrijheid mogelijk in de uitwerking en invulling. Denk aan een combinatie van laag en hoog, vertrappingen, verspringingen, een opening naar het water of een terugliggende gevel. Het concept van iconisch, kloek en op het landschap georiënteerd volume blijft overeind, maar er wordt ruimte geboden voor maatwerk.

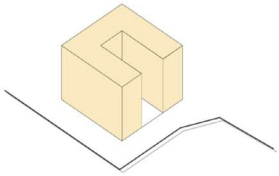
Combinatie van hoog en



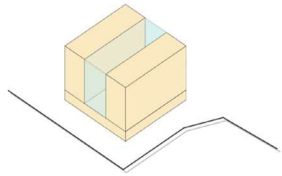
Verschillende



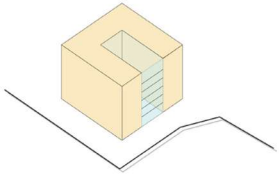
U-vorm gebouw met opening naar het



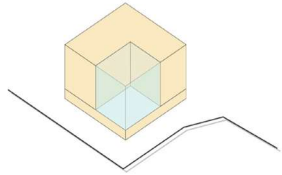
Twee schijven met



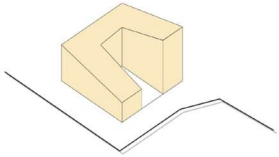
Kloek volume met opening naar het



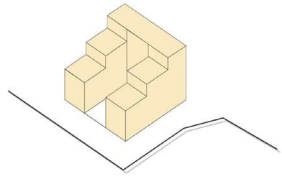
L-vorm gebouw met opening naar het



Glooiend volume van hoog naar



Vetrapping naar het

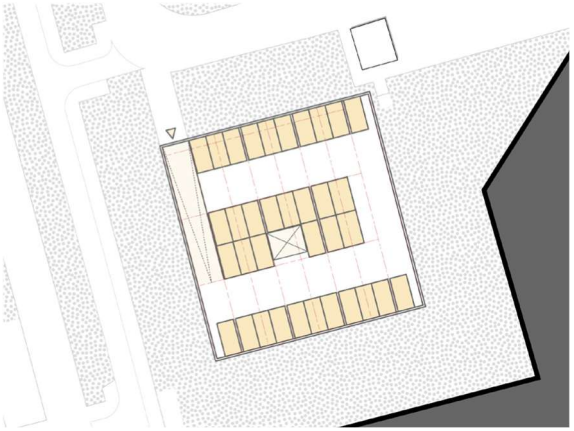


Veel variatie mogelijk binnen hoofdvorm

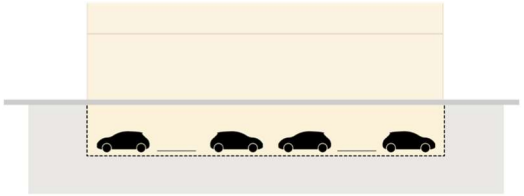
PARKEREN

Parkeren wordt ondergronds opgelost.

De kwaliteit en afwerking van de garage is in overeenstemming met het beoogde luxe woningsegment. De entree van het parkeren bevindt zich aan de noordelijke gevel aan de Van Hobokenstraat. De hellingbaan is volledig inpandig opgelost.



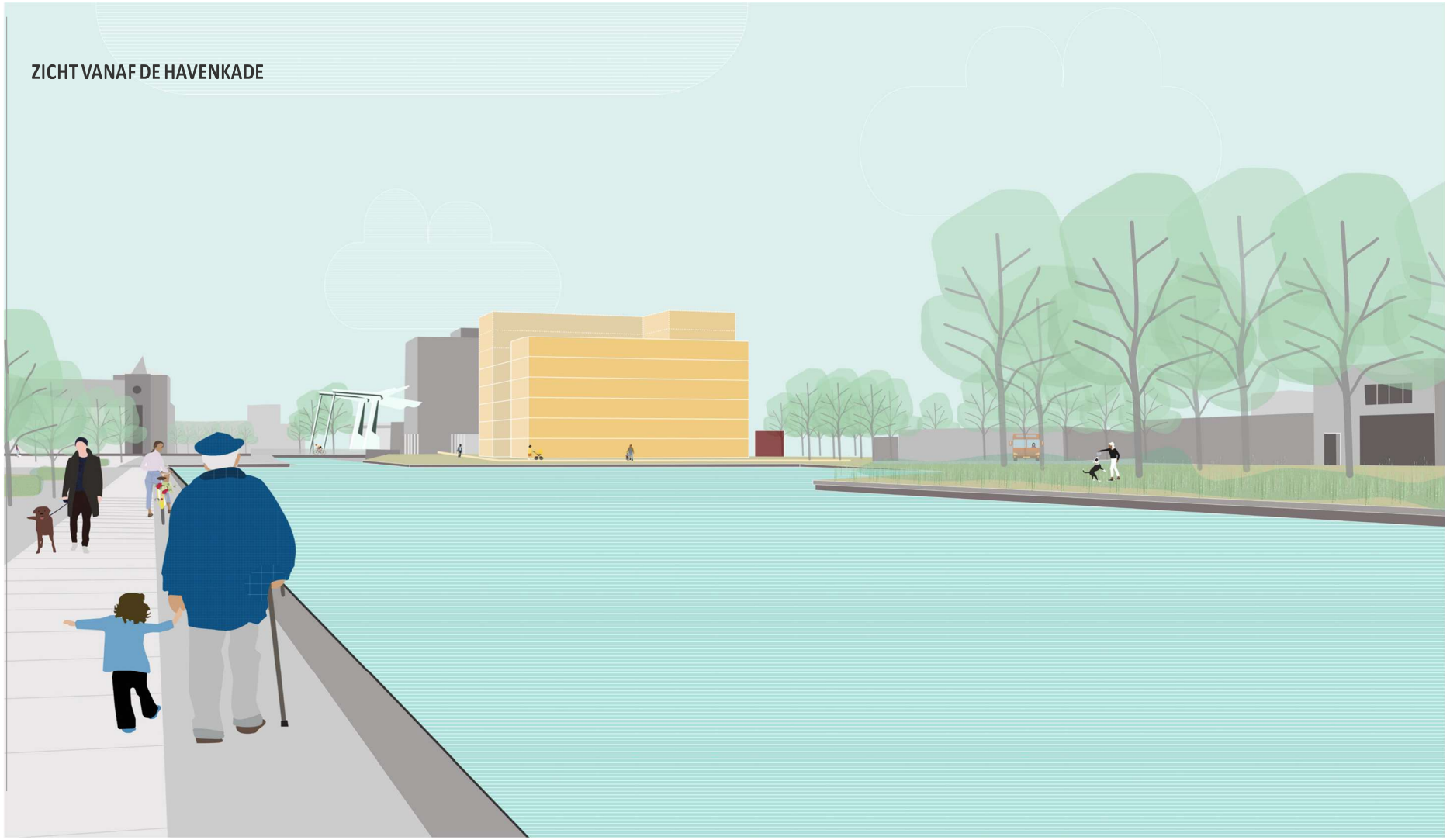
Mogelijke lay-out van 1-laagse parkeergarage met inpandige hellingbaan



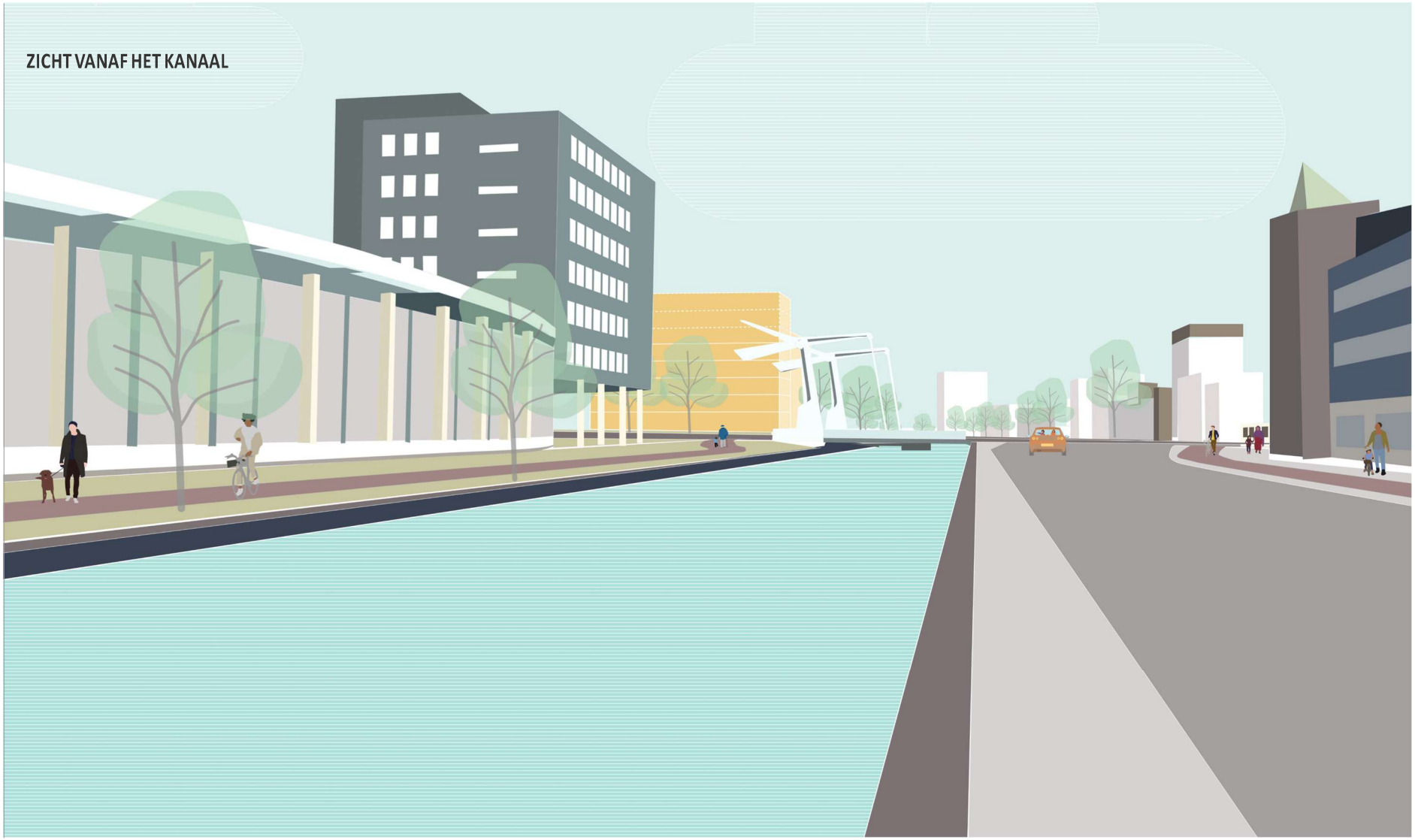




ZICHT VANAF DE HAVENKADE



ZICHT VANAF HET KANAAL




ZICHT VANAF DE INDUSTRIEWEG

ZICHT VANAF DE INDUSTRIEWEG

