ASSEN HAVENBLOK

Deel 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Deel 2. Beeldkwaliteit

September 2026



CONCEPT 03-09-2026

INHOUD

Inleiding 3

Uitgangspunten en condities 6

Deel 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten 12

Deel 2. Beeldkwaliteit 21

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.

5 maart 2026

URHAHN STEDENBOUW & STRATEGIE

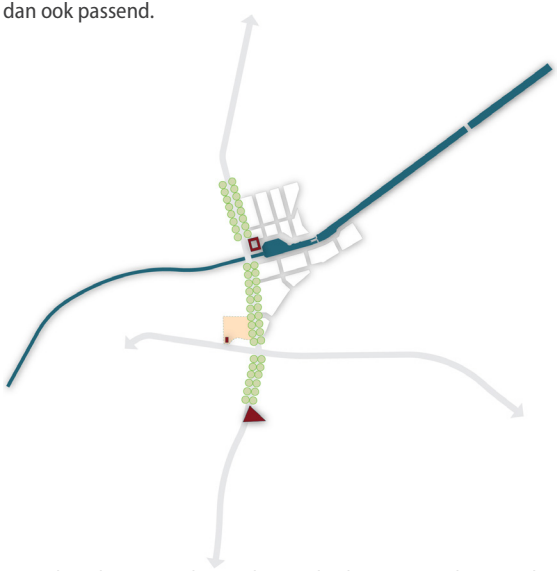
Gemeente Assen

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.



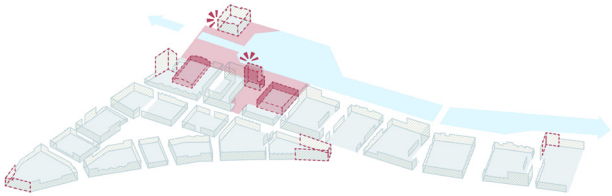
Bijzonder gebouw aan ' de zwaaikom' op het kruispunt van het Kanaal en Industrieweg

Havenblok op kaart

ONDERDEEL VAN HET ENSEMBLE

Het Havenblok sluit aan op het 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 vorm en 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.

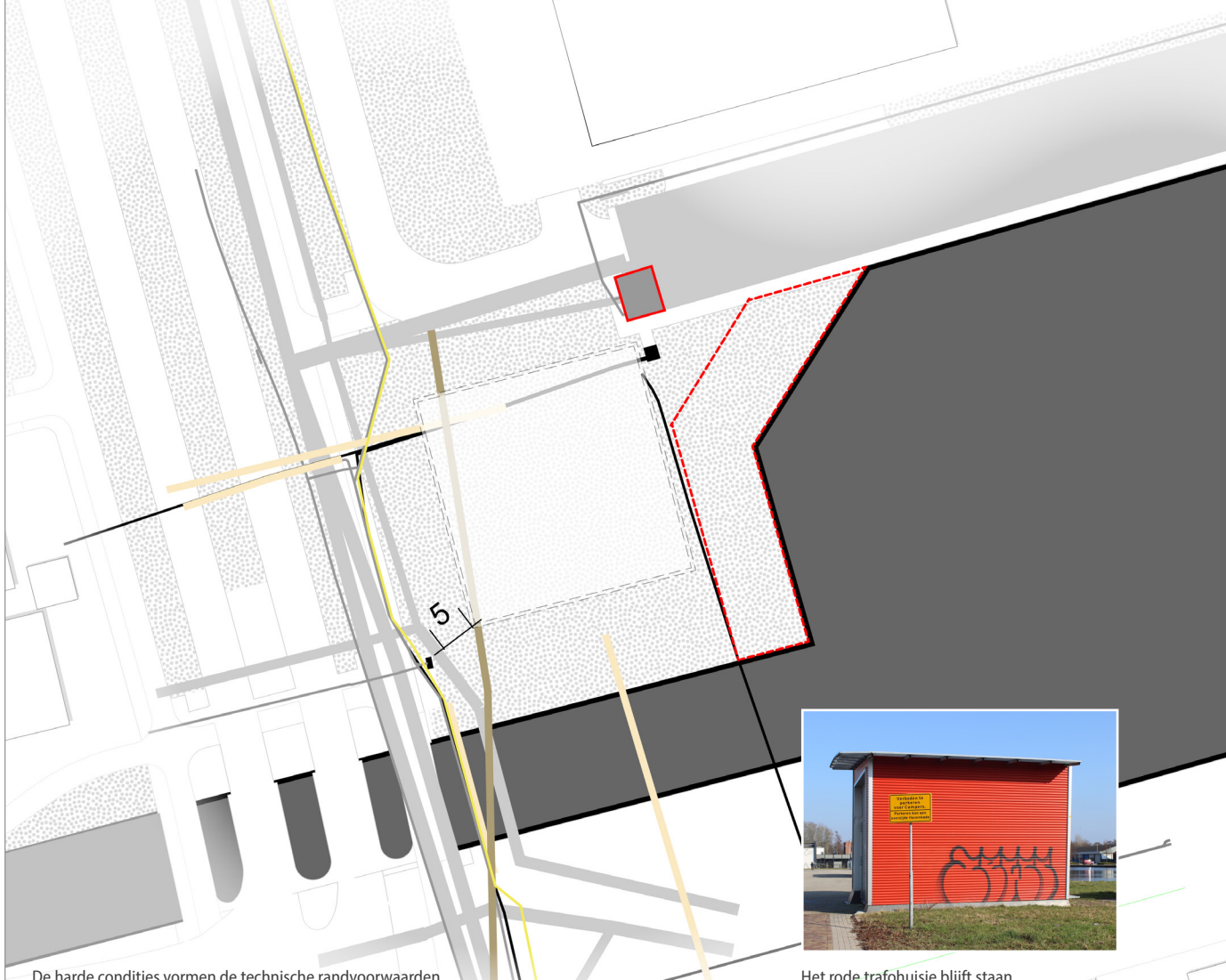
Ondergrondse kabels en leidingen
In en langs het plangebied liggen verschillende ondergrondse kabels en leidingen. Voor een deel van deze infrastructuur geldt dat verlegging mogelijk is. Andere leidingen zijn vaste randvoorwaarden in het plan.

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 Havenkwartier door een substantieel aantal grotere koopappartementen toe te voegen met een aanvullend plintprogramma.

Havenkwartier: In 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.

Wonen Havenblok: Er 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

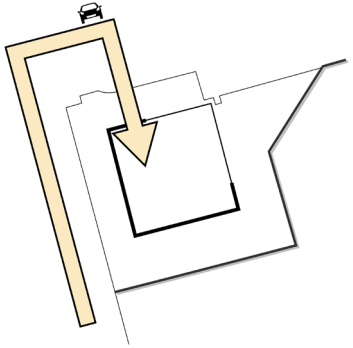
Parkeren
Bewoners parkeren vindt plaats in de kelder. Er wordt minimaal 1 parkeerplaats per woning in de kelder gerealiseerd.

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
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

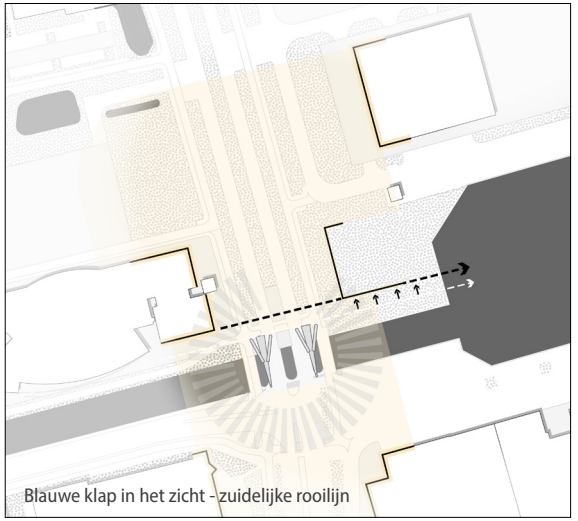
ROOILIJNEN

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

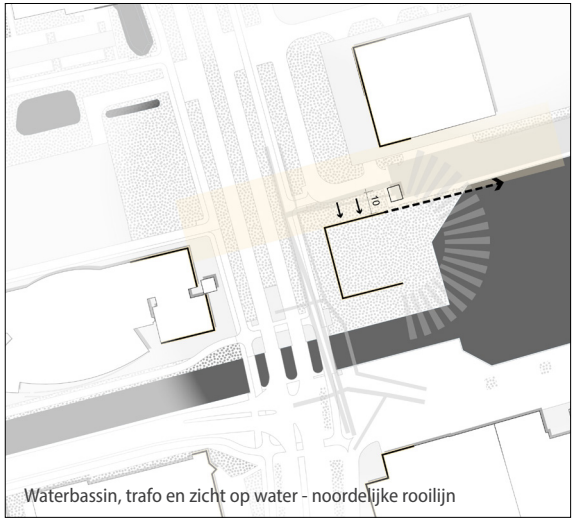
De nieuwe rooilijnen volgen de structuur van de bestaande bebouwing in de omgeving. Aan de zuidzijde is het uitgangspunt om zicht te houden op de brug de Blauwe Klap. De westelijke rooilijn biedt ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur, zoals het riool. Langs de oostzijde wordt een ruim 10 meter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

Legenda

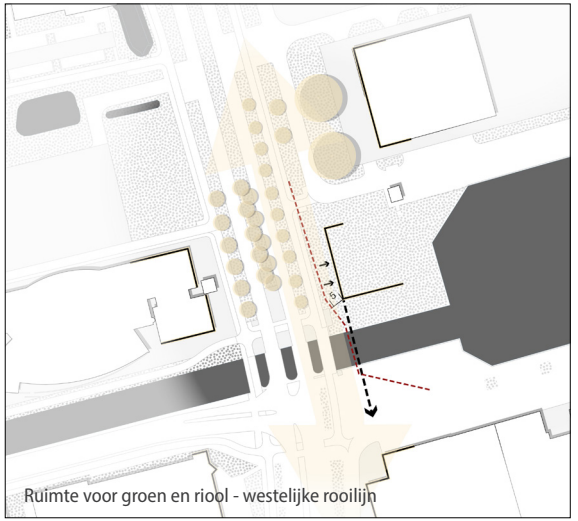
- Bestaande rooilijn omgeving
- Nieuwe rooilijn
- Zuidelijke rooilijn bebouwing
- De brug Blauwe klap



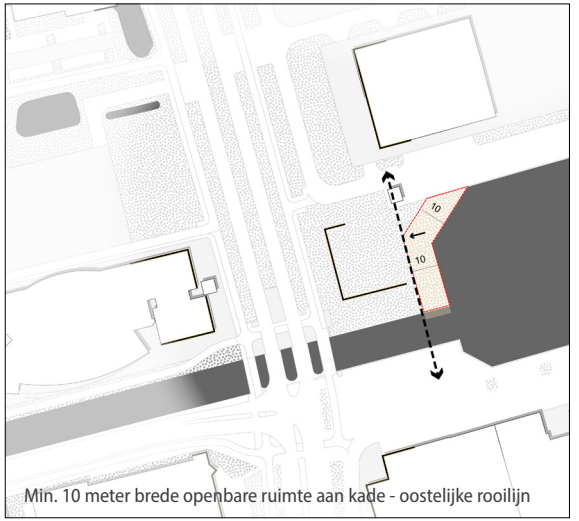
Blauwe klap in het zicht - zuidelijke rooilijn



Waterbassin, trafo en zicht op water - noordelijke rooilijn



Ruimte voor groen en riool - westelijke rooilijn

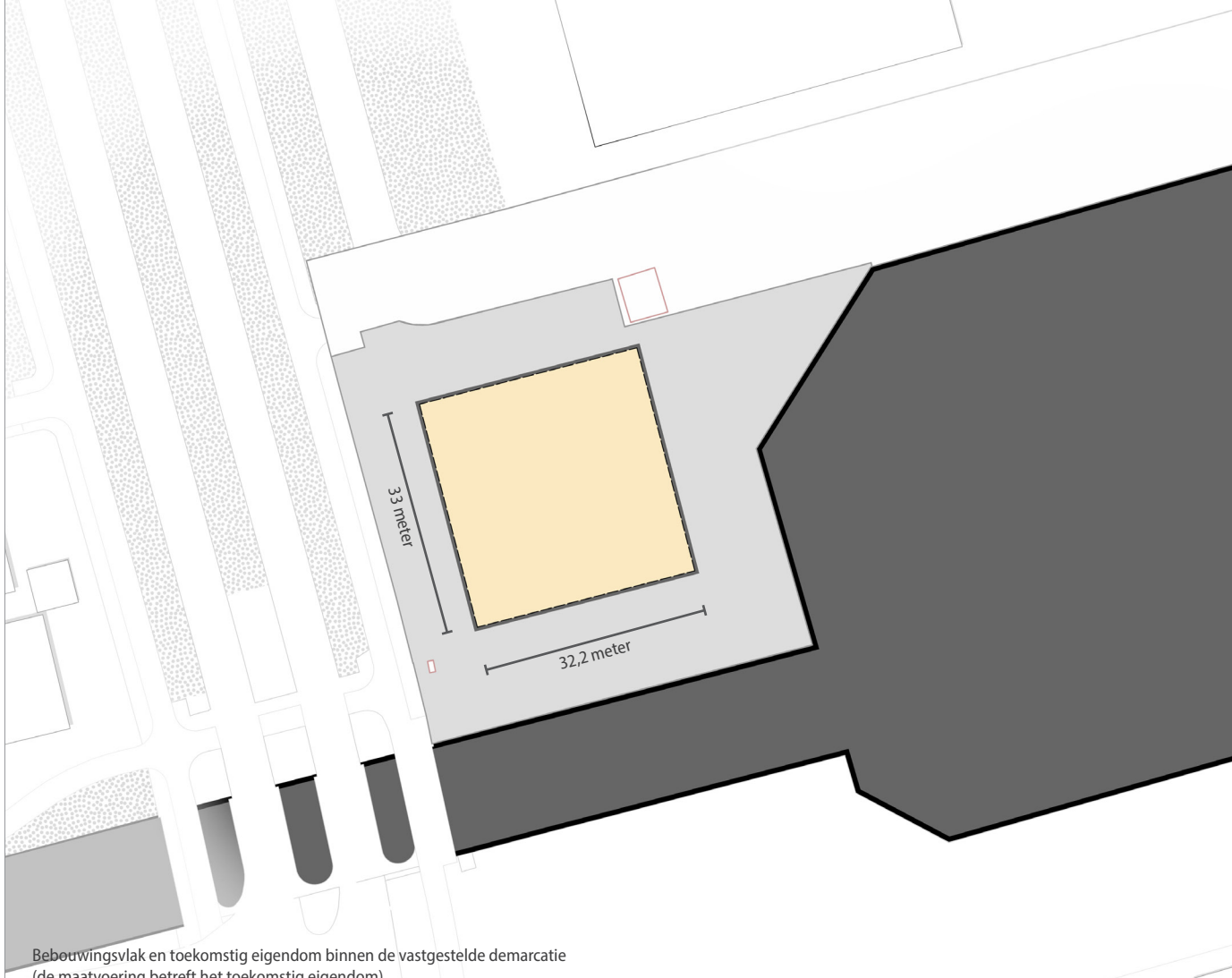


Min. 10 meter brede openbare ruimte aan kade - oostelijke rooilijn

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)

DEEL 1. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

KLOEK VOLUME

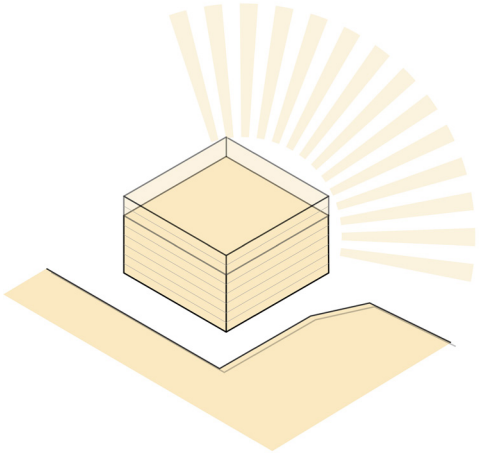
Krachtig en samenhangend gebouwvolume dat past bij de schaal van de haven.

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.

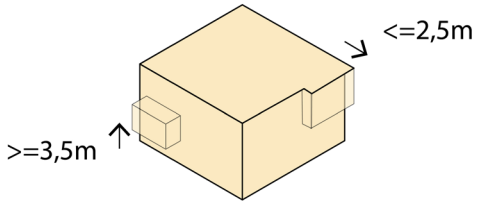
Het merendeel van het volume wordt binnen het gevelvlak gerealiseerd. Uitkragingen die het volume vergroten of een collectieve functie hebben zijn toegestaan tot maximaal 2,5 meter buiten de gevel, mits zij ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Maximaal 10% van het totale gevelvlak mag uitkragen.

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

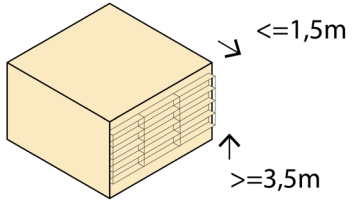
Samenhangend volume met een gemiddeld van 6 bouwlagen



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



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

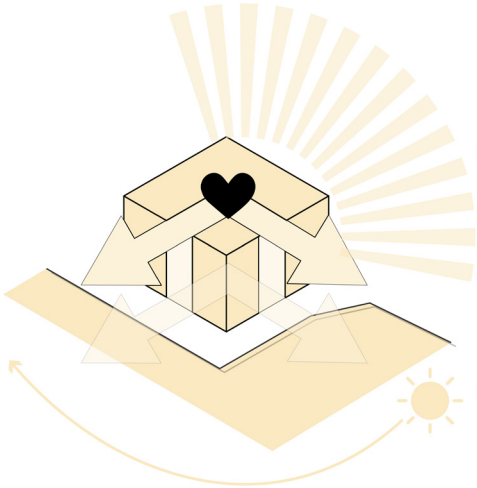


ORIËNTATIE OP HET WATER

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

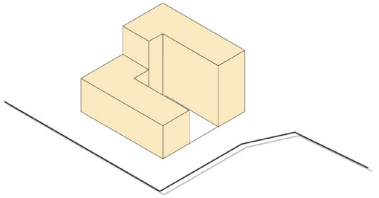


VELE UITWERKINGSMOGELIJKHEDEN

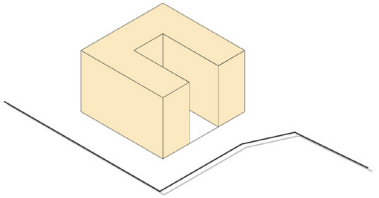
Het volume biedt ruimte voor diverse typologische uitwerkingen.

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.

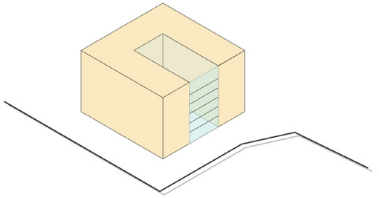
Combinatie van hoog en laag



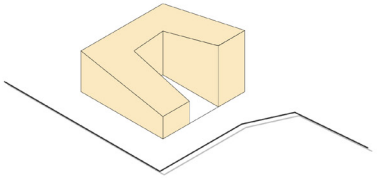
U-vorm gebouw met opening naar het water



Kloek volume met opening naar het water

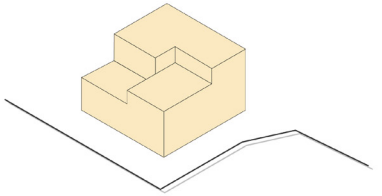


Glooiend volume van hoog naar laag

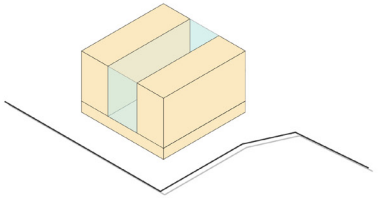


Veel variatie mogelijk binnen hoofdvorm

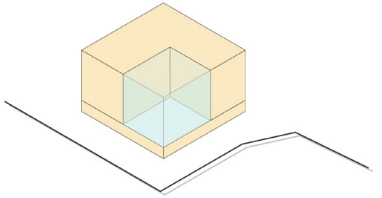
Verschillende bouwhoogtes



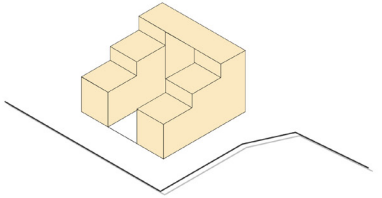
Twee schijven met opening



L-vorm gebouw met opening naar het water



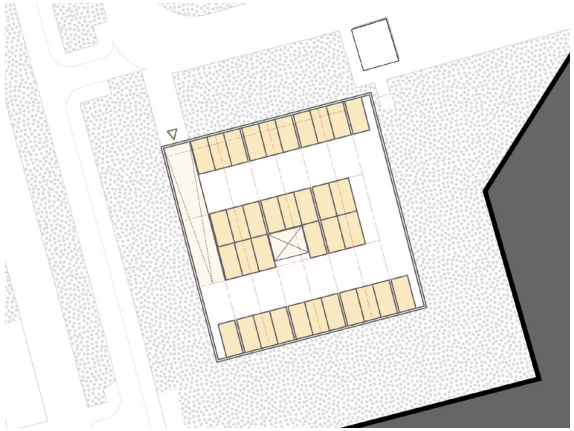
Vetrapping naar het water



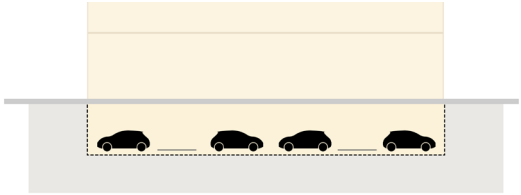
PARKEREN

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.



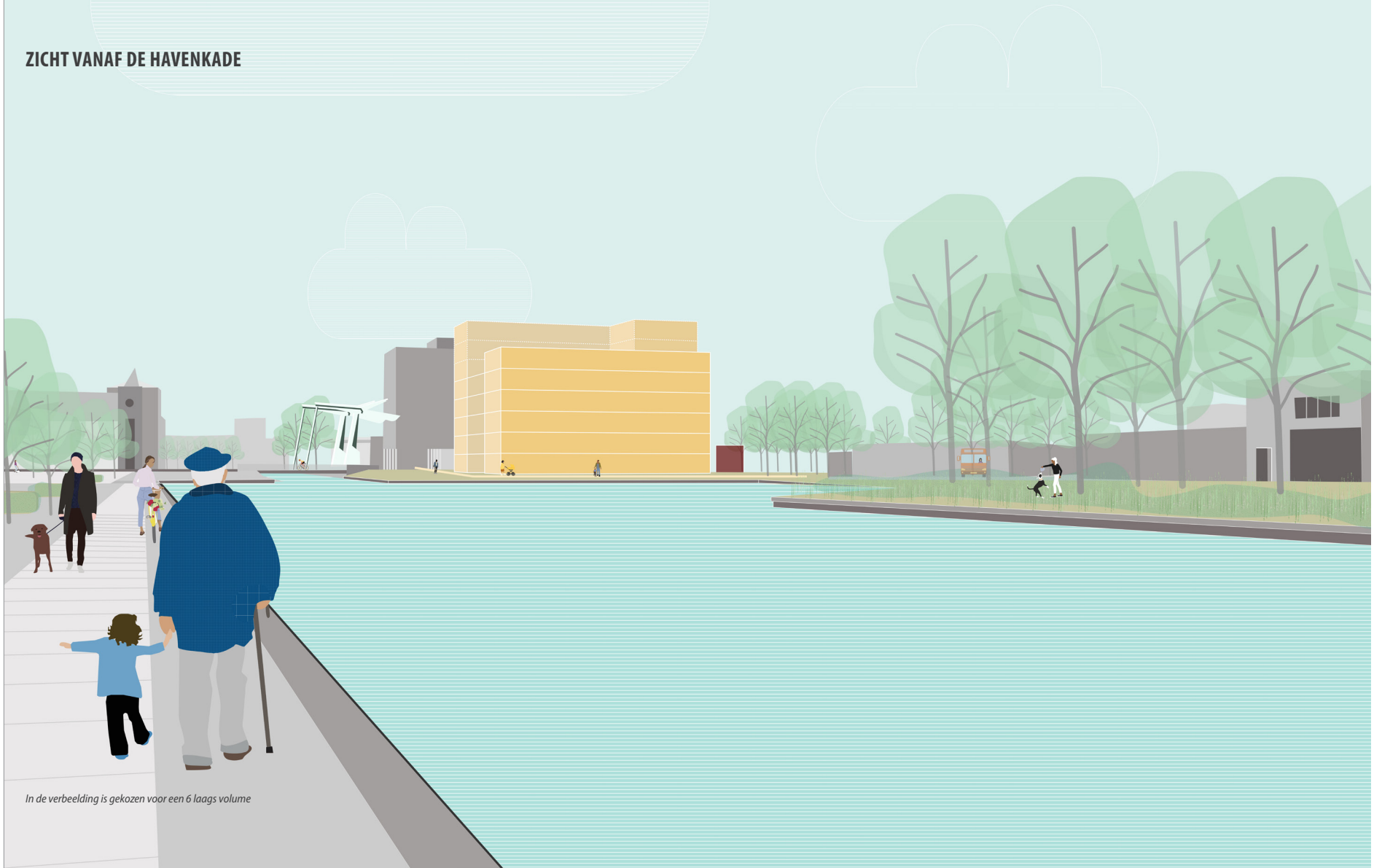
Mogelijke lay-out van 1-laagse parkeergarage met inpandige hellingbaan







ZICHT VANAF DE HAVENKADE



In de verbeelding is gekozen voor een 6 laags volume

ZICHT VANAF HET KANAAL



In de verbeelding is gekozen voor een 6 laags volume

ZICHT VANAF DE INDUSTRIEWEG



In de verbeelding is gekozen voor een 6 laags volume

ZICHT VANAF DE INDUSTRIEWEG



In de verbeelding is gekozen voor een 6 laags volume

DEEL 2. 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

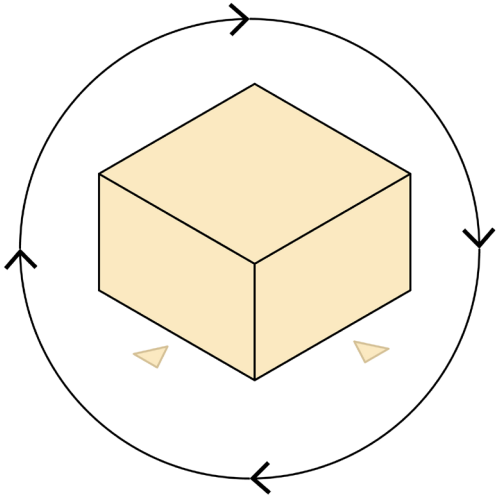

11% Kopenhagen, Nordhavn


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.



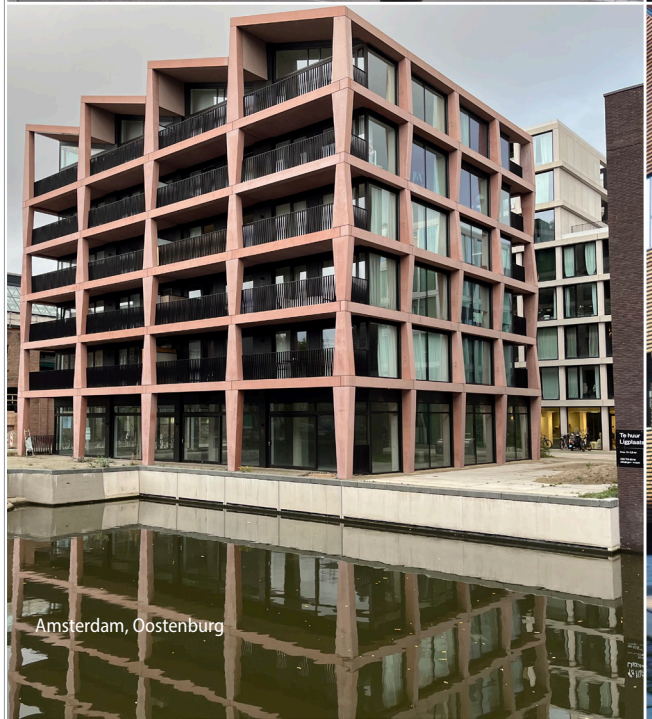
Alzijdige oriëntatie



Zürich, Mehr Als Wohnen



Amsterdam, Plantagebuurt-Botania



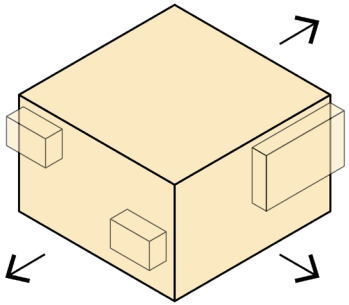
Amsterdam, Oostenburg



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



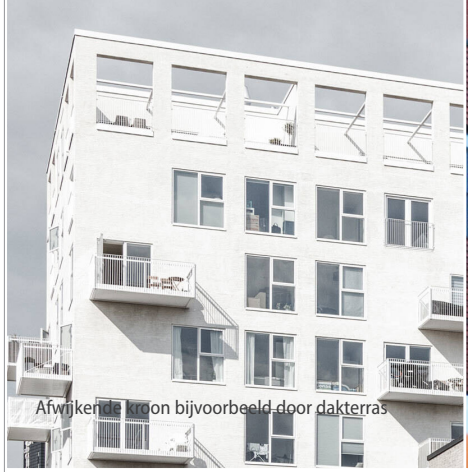
Londen, Holland Green



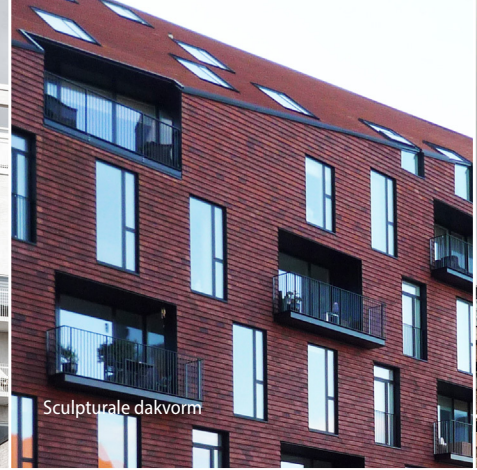
Keulen, The Garden

VOLUME: GEVELBEËINDIGING

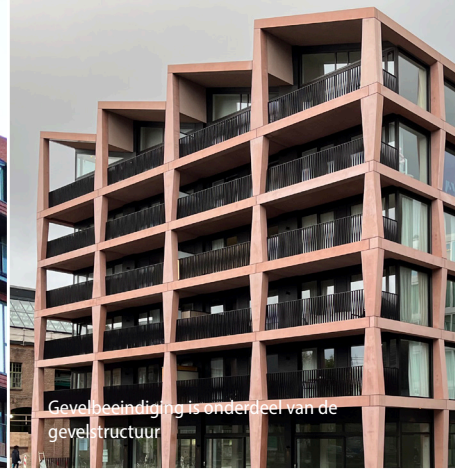
Er is bijzondere aandacht voor de gevelbeëindiging. Een plat dak is toegestaan, mits zorgvuldig afgewerkt en als integraal onderdeel van het voorgevelbeeld. Alternatief is een repetatieve of sculpturale dakvorm. Collectieve of private dakterrassen worden aangemoedigd.



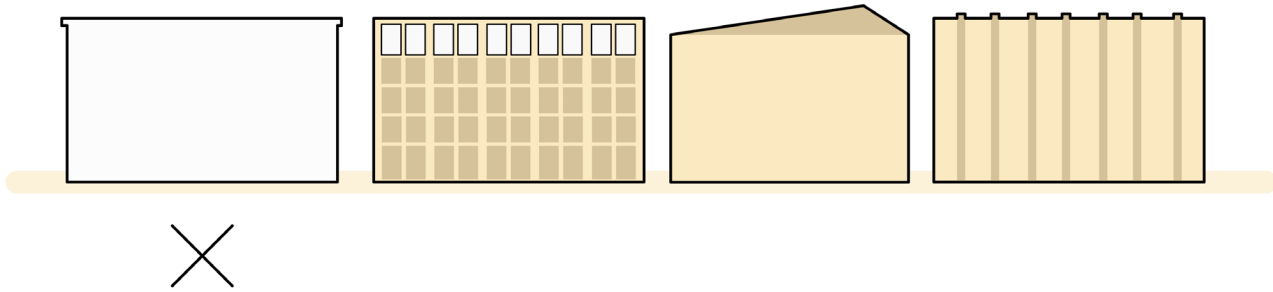
Afwijkende kroon bijvoorbeeld door dakterras



Sculpturale dakvorm



Gevelbeeindiging is onderdeel van de gevelstructuur



Verschillende voorbeelden van bijzondere gevelbeëindiging



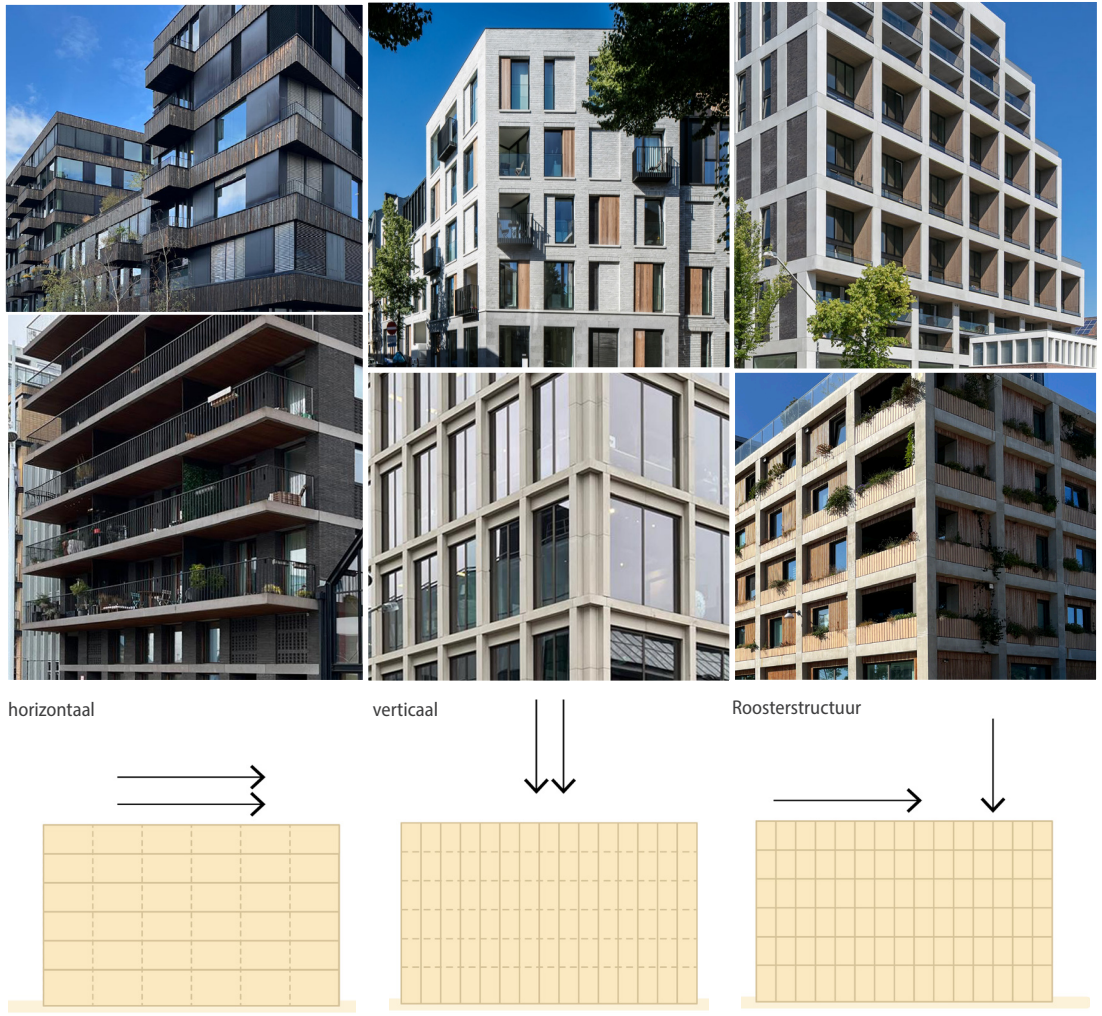
Voorbeeld van een collectief dakterras

GEVELBEELD: GEVELGELEDING

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



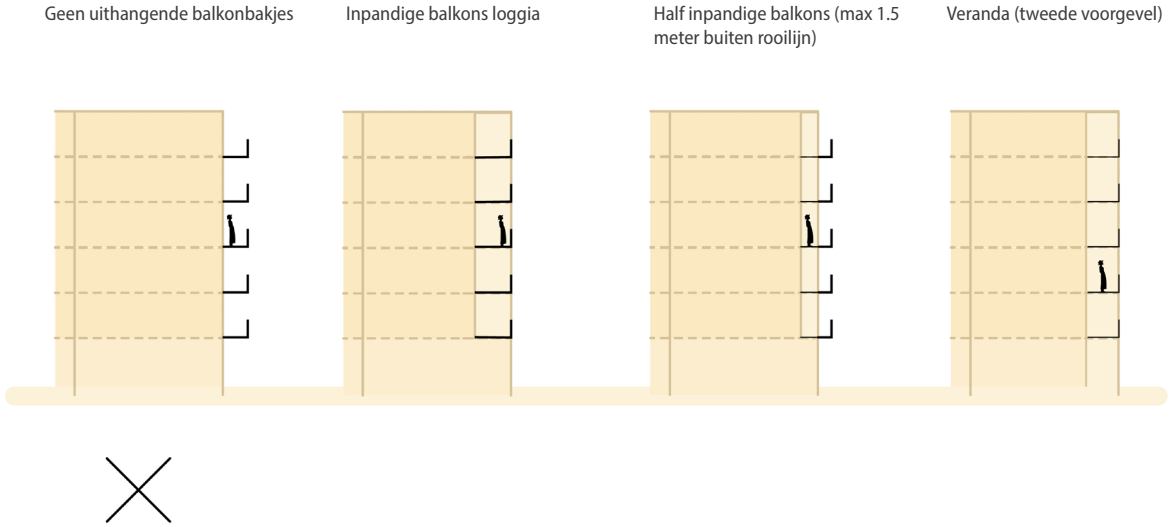




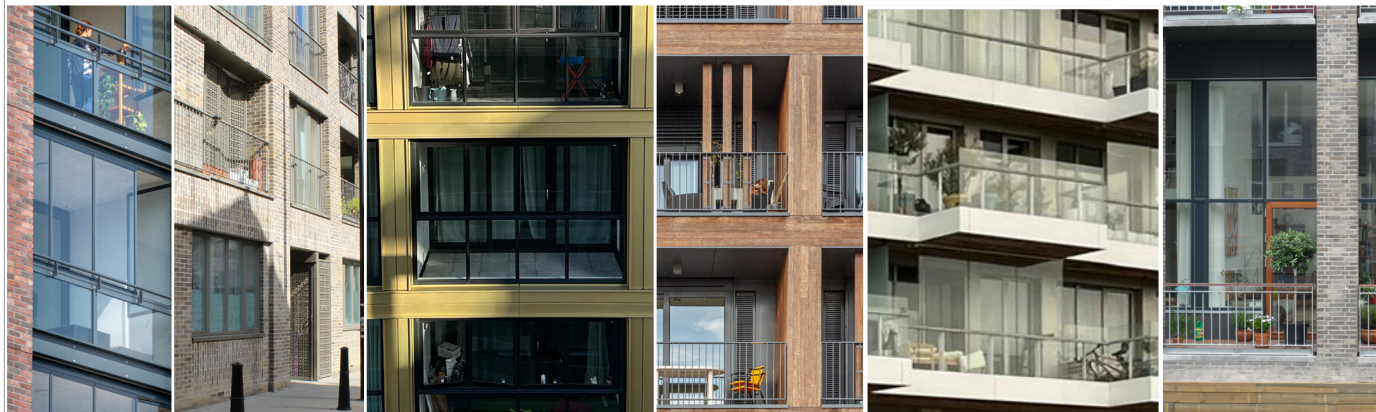
Duidelijke keuze van gevelgeleding

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

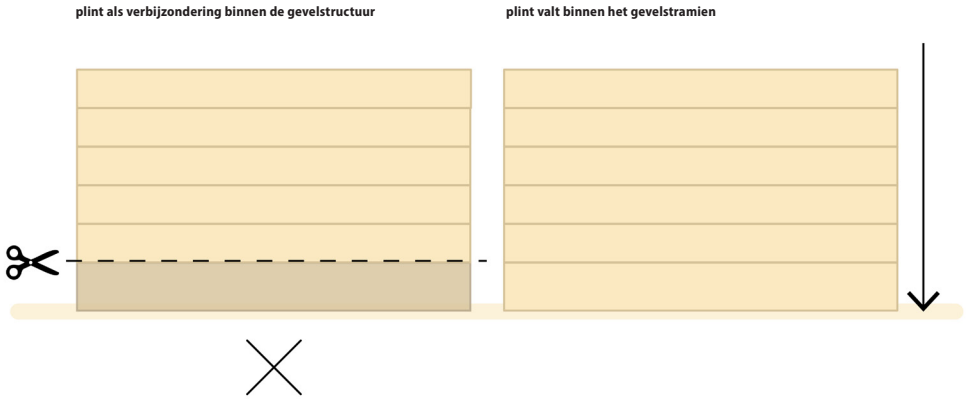
De plint maakt onderdeel uit van de gevelstructuur maar kan daarbinnen op een subtiele wijze worden verbijzonderd.



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

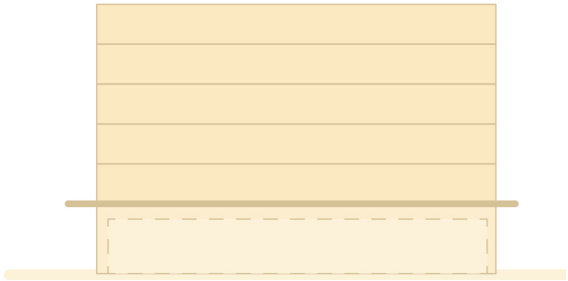
PLINT OVERGANG OPENBAAR PRIVÉ

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



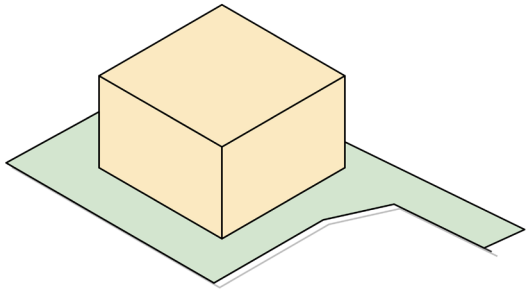


‘ Dubbele plint’

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



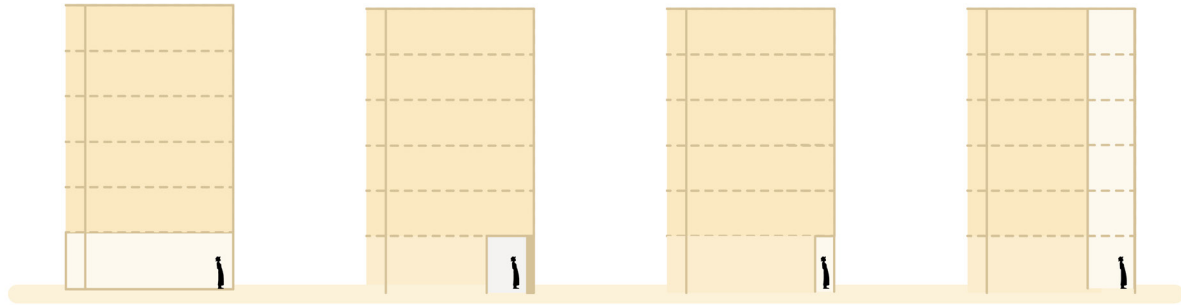
Toepassen van een transitie zone

Abrupt en open

Columnade

Terugliggende gevel met diepe neggen

Veranda





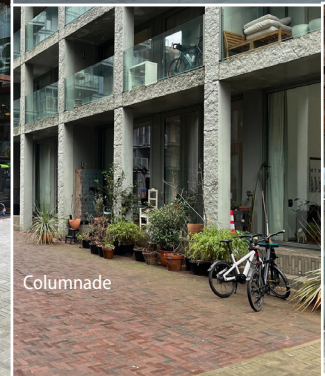








Abrupte en open overgang



Columnade

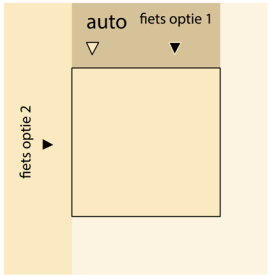


Diepe neggen

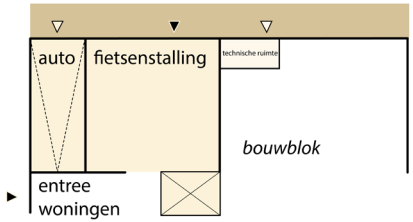
Veranda

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



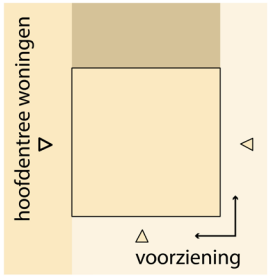
Fietsparkeren inpandig opgelost



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, uitnodigend 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



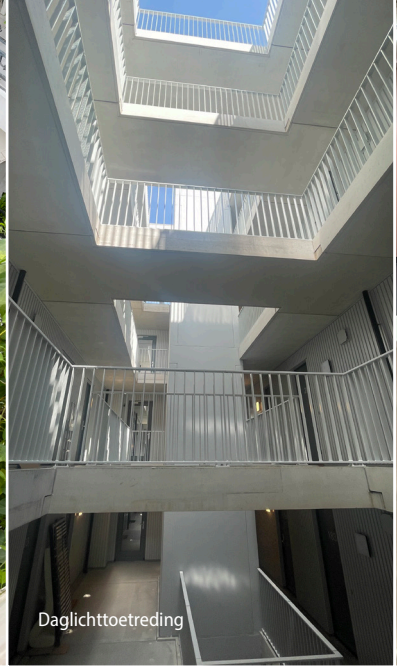
Verbijzonderde entree met overmaat in de hoogte

FUNCTIONALITEIT: GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTES

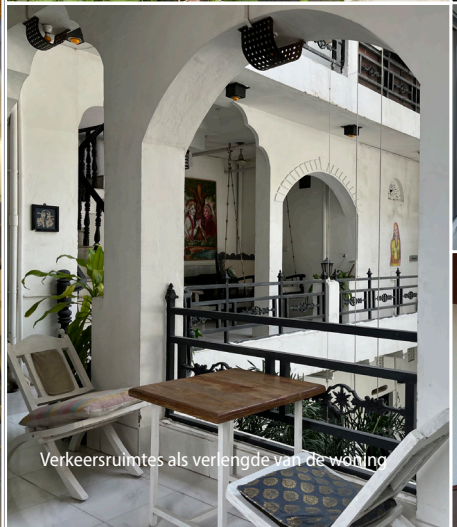
De ontsluitingskern, galerij of portieken worden meer dan alleen een doorgangsruimte. Ze nodigen uit tot ontmoeting en zelfs tot kort verblijf. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door te kiezen voor een royale maatvoering, plaatselijke verbredingen, hoogwaardige afwerking en toetreding van daglicht.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

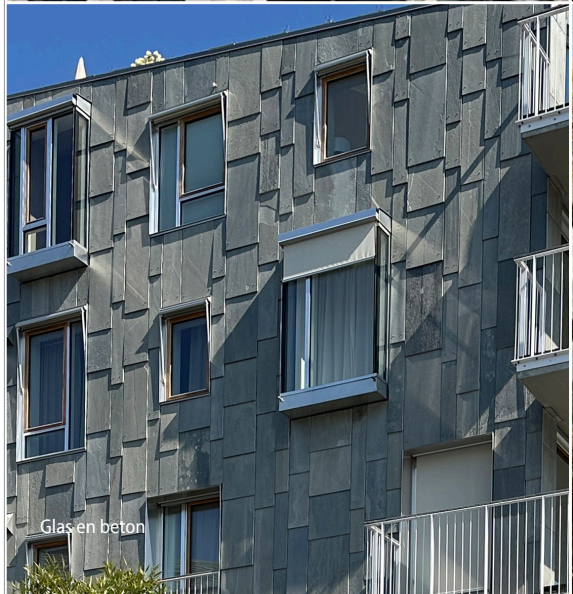
MATERIALISATIE EN DETAILLERING

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.


Natuursteen


Baksteen


Glas en beton


Keramiek


Gekoold hout

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

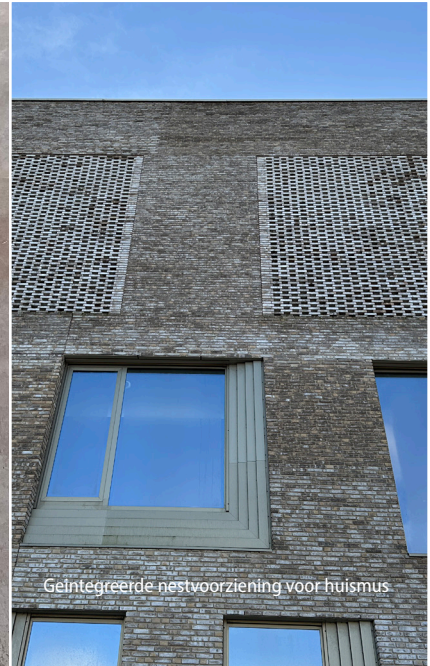


Dakgroen

• 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