Raadsvoorstel

Onderwerp: *Nota van Uitgangspunten Havenblok I Havenkwartier*

Kenmerk	68249-2026
Besluitvormende raadsvergadering	2026-10-22
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. De Nota van Uitgangspunten (bijlage 2), met de daarbij behorende bijlagen (bijlage 3.1 t/m 3.5), voor Havenblok I vast te stellen;

2. “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” (bijlage 4) als onderdeel van Welstandnota vast te stellen en bekend te maken als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet welke dient als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3. Vooruitlopend op de vergunningaanvraag en op basis van de Nota van Uitgangspunten en de daarbij behorende bijlagen een positief bindend advies te geven onder voorwaarde dat het uiteindelijk in te dienen plan niet afwijkt van het in de verkoopprocedure gewonnen ontwerpplan.

4. Voor Havenblok I Grondexploitatie (bijlage 8) vast te stellen als financieel kader waarbinnen de ontwikkeling van Havenblok I gerealiseerd moet worden.

2. Inleiding

Havenblok I maakt deel uit van de bredere transformatie van het Havenkwartier. Het is onze ambitie om op Havenblok I een iconisch gebouw te laten bouwen. Om het maximale uit de markt te halen is vanuit het programma Stadskwartier besloten om Havenblok I via een verkoopprocedure in de markt te zetten en te laten ontwikkelen door de winnende partij binnen de verkoopprocedure. Om de verkoopprocedure op een transparante wijze te laten doorlopen en de ontwerpplannen van de deelnemende partijen op een uniforme en eenduidige manier te beoordelen, hebben wij een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU volgt op de vastgestelde structuurvisie en bevat uitgangspunten/randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte en spelregels voor de ontwikkeling van Havenblok I waar de deelnemende partijen in de verkoopprocedure aan moeten voldoen.

De planologische verankering van het plan gebeurt via een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan (de zogenaamde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, oftewel de BOPA-vergunning). Om de uitgangspunten op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit als

toetsingskader bij de BOPA-vergunning te kunnen hanteren, moeten deze als een beleidsregel vastgesteld worden. Aangezien het om een BOPA-vergunning gaat, is het college het bevoegd gezag voor het ruimtelijke deel en uw raad voor het uiterlijk van de bebouwing (beeldkwaliteit).

Uw raad heeft op 16 december 2021 een lijst met categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor hij een bindend advies wil afgeven. Woningbouwplannen voor meer dan 12 nieuwe woningen vallen binnen één van de categorieën van deze lijst. Het woonprogramma voor de Havenblok I bedraagt maximaal 38 woningen, daarom is een bindend advies van uw raad nodig.

Om de doorlooptijd van de procedure te verkorten, stellen wij voor om vooruitlopend op het definitieve bouwplan alvast op basis van de Nota van Uitgangspunten (bijlage 2) en de daarbij behorende bijlagen (bijlage 3.1 t/m 3.5) advies te geven. Het plan hoeft niet opnieuw voor bindend advies naar de raad als het uiteindelijk in te dienen plan niet wezenlijk afwijkt van het ontwerpplan dat in de verkoopprocedure als winnend plan is geselecteerd.

3. Beoogd effect

Met dit voorstel nemen we het college en de raad mee in de verkoopprocedure en het besluitvormingsproces van de BOPA-vergunning. Zij worden vroegtijdig betrokken en besluiten over de te nemen stappen. Zo zorgen we voor een – op een juridisch juiste manier – verankering van de criteria op het gebied van stedenbouw en beeldkwaliteit als toetsingskader bij de BOPA-vergunning.

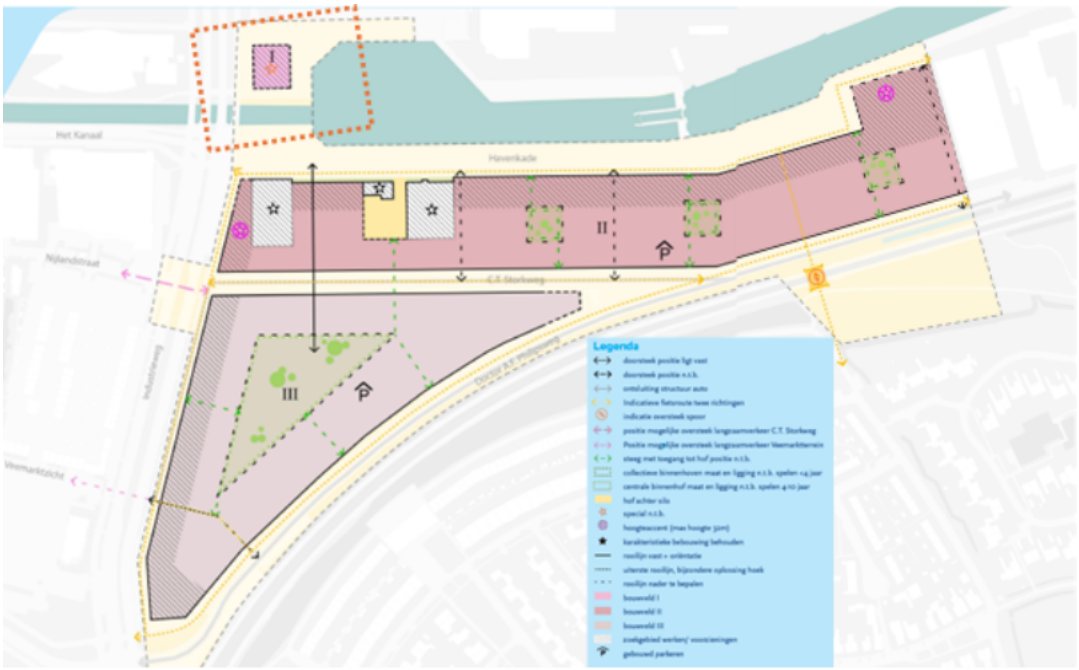
Ook verkorten we de doorlooptijd van de procedure, door vooruitlopend op de vergunningaanvraag de raad om bindend advies te vragen. Dit is onder voorwaarde dat de uiteindelijk in te dienen omgevingsvergunning niet wezenlijk mag verschillen van het in de verkoopprocedure gewonnen ontwerpplan.

Tot slot beogen we het vaststellen van de grondexploitatie, door met dit voorstel de financiële haalbaarheid van het Havenblok I te onderbouwen.

4. Argumenten

4.1 *De Nota van Uitgangspunten wijkt op een paar punten af van de in de Structuurvisie vastgestelde uitgangspunten.*

In de structuurvisie Havenkwartier zijn per ontwikkelbouwveld de gewenste ambities en de belangrijkste structurerende principes op het gebied van programma, stedenbouw en architectuur op hooflijnen omschreven en er zijn een aantal profielen uitgewerkt. Dit is vertaald in een ambitiekaart met legenda en een aantal spelregels. Voor Havenblok I geldt een maximale bouwhoogte van 17 meter, oftewel 5 lagen met een kap met circa 20 appartementen. Bij een passende, bijzondere en iconische uitstraling geeft de structuurvisie ruimte voor eventueel meer hoogte.



Gezien de zichtlocatie van Havenblok I en onze ambitie om hier een iconisch woongebouw te laten bouwen dat een eyecatcher vormt in Havenkwartier, hebben wij na een uitgebreide ruimtelijke verkenning gekozen voor een gebouw met ruimte voor 25 tot 38 woningen en maximaal 8 bouwlagen. Hiermee optimaliseren we de bouwmassa en het gewenste iconische karakter. Ook is er een betere balans met parkeren en het programma.

Bij de uitwerking gaan we daarnaast vanwege ruimtelijke en programmatische haalbaarheid uit van een kleiner oppervlak publieke functie waardoor op de begane grond ruimte overblijft voor algemene ruimtes voor het appartementengebouw. Een oppervlak van 250m2 is beter passend bij de gewenste functies dan (meer dan) een gehele bouwlaag. Hierdoor is een kleiner percentage van de gebouwoppervlakte bestemd voor de publieke functies. In absolute getallen komt de oppervlakte overeen met 250m2.

Ook zijn in de nota van uitgangspunten enkele onderdelen meer expliciet uitgewerkt naar aanleiding van de inwonerparticipatie en marktconsultatie. Zo is het commerciële programma in de plint van het gebouw en de openbare ruimte rondom het gebouw concreter ingevuld.

Tot slot is met de voorliggende nota van uitgangspunten voor het ontwikkelveld Havenblok een uitwerking gemaakt die met een sterke invloed vanuit participatie concreet en uitvoerbaarheid geeft aan de ambities en richting van de structuurvisie voor deze locatie binnen het Havenkwartier.

4.2

4.2.1 *Het stellen van een kwaliteitsplan is de bevoegdheid van de raad.*

Onder de Omgevingswet moeten de regels over de beeldkwaliteit/ het uiterlijk van de bebouwing in principe in het omgevingsplan geregeld worden. Als deze regels nadere uitleg

nodig hebben, moet de gemeenteraad daarvoor beleidsregels vaststellen (Artikel 4.19 van de Omgevingswet).

Bij een BOPA-vergunning kan beeldkwaliteit een voorschrift (voorwaardelijke verplichting) zijn, maar zo'n voorschrift heeft pas rechtskracht nadat de vergunning is verleend. Het is bij ontwikkelplannen als deze zinvol om al een toetsingskader te hebben voordat de vergunning is verleend. Daarom willen we de beeldkwaliteit voor Havenblok I via het omgevingsplan regelen. Dit doen we door in ons eerste wijzigingsbesluit (Marsdijk) voor Havenblok I, aanvullend op de regels uit de Welstandnota, regels te stellen over beeldkwaliteit. We verwachten het ontwerp-wijzigingsbesluit voor Marsdijk eind 2026/begin 2027 aan uw raad voor te kunnen leggen voor vaststelling. Ons voorstel is dan ook om in het vast te stellen wijzigingsbesluit voor Marsdijk (als een ambtshalve wijziging) een algemene beeldkwaliteit regel op te nemen voor Havenblok I en de concrete uitwerking daarvan nu al vooruitlopend op die regel in de vorm van een beleidsregel vast te stellen.

4.2.2 *Beleidsregels krijgen juridische status als deze op juiste manier bekend zijn gemaakt.*

Beleidsregels gelden pas nadat ze door het juist bevoegd gezag zijn vastgesteld en op de juiste manier bekend zijn gemaakt. De Bekendmakingswet geeft hierover regels. Bestuursorganen van gemeenten moeten hun beleidsregels bekend maken via officiële bekendmakingen.nl en in hun eigen elektronische publicatieblad (artikel 6 van de Bekendmakingswet).

4.3 Bindend adviesrecht raad is nodig bij bouwplannen voor meer dan 12 woningen.

Uw raad heeft op 16 december 2021 een lijst met categorieën van activiteiten aangewezen waarvoor hij een bindend advies wil afgeven. Woningbouwplannen voor meer dan 12 woningen nieuwe woningen vallen binnen één van deze categorieën. Het woonprogramma voor Havenblok I bedraagt maximaal 38 woningen, daarom is een bindend advies van de raad nodig.

Om de doorlooptijd van de procedure te verkorten, stellen we uw raad voor om vooruitlopend op het definitieve bouwplan alvast op basis van de Nota van Uitgangspunten (bijlage 2) en de daarbij behorende bijlagen advies (bijlage 3.1 t/m 3.5) te geven als het uiteindelijk in te dienen plan niet wezenlijk afwijkt van het in de verkoopprocedure gewonnen ontwerpplan.

*4.4 De grondexploitatie (*bijlage 8) *is het financiële kader waarbinnen de ontwikkeling van Havenblok I gerealiseerd moet worden.*

De grondposities binnen het plangebied van het Havenblok I zijn van de gemeente. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn investeringen in de openbare ruimte nodig (kosten voor het bouw- en woonrijp maken) maar zijn er ook opbrengsten uit de verkoop van grond voor de bouw van de woningen en overige functies. De gemeente neemt voor deze ontwikkeling een actieve rol voor de grondexploitatie. Deze actieve rol ligt voor de hand vanwege het belang van de inrichting van de openbare ruimte en het functioneren van het gebied als toekomstige woonomgeving. Als onderdeel van het Stadskwartier is voor het Havenkwartier, waar Havenblok I onderdeel van is een krediet gereserveerd. In de grondexploitatie van Havenblok I zijn de (toekomstige) kosten en (toekomstige) opbrengsten sec voor deze locatie verwerkt.

5. Kanttekeningen

5.1 Een verkoopprocedure waarin architectonische ambitie zwaarder weegt dan financiële of programmatische haalbaarheid kan ertoe leiden dat minder geschikte partijen inschrijven, alleen partijen met hoge ontwerpkosten inschrijven of geschikte partijen afhaken omdat het businessmodel te onzeker wordt. We beheersen deze risico's door de financiële kaders te voorzien van een plafondbedrag, programmatisch een bandbreedte mee te geven (25 tot 38 appartementen), en door geschiktheidseisen op te nemen. We vragen dan een zekere ervaring van een marktpartij, waarmee ze aantonen in staat te zijn zo'n ontwikkeling uit te voeren.

5.2 Als in het vast te stellen wijzigingsbesluit voor woonwijk Marsdijk niet een algemene regel wordt opgenomen over de beeldkwaliteit, dan missen de beleidsregels voor deze ontwikkeling hun rechtsgrondslag in het omgevingsplan en heeft daardoor geen juridische status. We zien echter geen reden waarom dat niet zou moeten worden opgenomen.

5.3

5.3.1 Als het uiteindelijk in te dienen bouwplan wezenlijk verschilt van het in de verkoopprocedure gewonnen ontwerpplan dan moet het plan in principe terug naar uw raad voor het bindend advies. De kans dat dit gebeurt is echter klein. Als deze situatie zich voor zou doen, dan zou de winnende partij ook niet meer voldoen aan de randvoorwaarden voor de verkoopprocedure en zal zich daardoor buiten spel zetten.

5.3.2 Als uw raad besluit om nu geen bindend advies te geven, dan moet het plan later aan u voorgelegd worden. Dit is dan een extra stap in de procedure en leidt tot een langere procedure tijd.

5.4 Indien het plan aangepast moet worden, kan dit ook consequenties hebben voor de uitkomst van de grondexploitatie. Deze wijzigingen worden tijdens de begroting verwerkt. Indien er een scopewijziging van toepassing is, wordt het plan samen met de grondexploitatie opnieuw aan de raad voorgelegd

6. Kosten, baten en dekking

De kosten van deze ontwikkeling, het bouw-en woonrijp maken van de locatie, de inrichting van de openbare ruimte en de plankosten worden gedekt door de opbrengsten uit grondverkoop aan de ontwikkelende partij. De kosten en de opbrengsten zijn onderdeel van de grondexploitatie. Het positieve resultaat van de grondexploitatie van Havenblok I is onderdeel van het gereserveerde krediet 'Stadskwartier'. In de rapportage van het Stadskwartier zal de uitkomst en de jaarlijkse actualisaties worden verwerkt.

7. Communicatie, participatie

Eerste participatiefase – bij de Nota van Uitgangspunten

De participatie en communicatie in deze participatiefase van het Havenblok I (december 2025 – april 2026) bestond uit inwonerparticipatie en een marktconsultatie. Inwoners konden hun voorkeur uitspreken over het ontwerp van het gebouw, het gebruik van de openbare (buiten)ruimte en de functies op de begane grond. Daarnaast konden zij ook reageren op de belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe Havenblok. Ook is een marktconsultatie gehouden met als doel de haalbaarheid en de bereidheid van de ontwikkeling bij marktpartijen te toetsen. Hiervan is een participatieverslag opgesteld (zie bijlage 6).

Tweede participatiefase - bij de verkoopprocedure

In deze tweede participatiefase is het doel zoveel mogelijk Assenaren en geïnteresseerden te bereiken die vervolgens hun voorkeur aangeven voor één van drie ontwerpen voor het nieuwe Havenblok. De selectie van deze 3 ontwerpen komt tot stand na een zorgvuldige verkoopprocedure met een beoordeling van een vakjury en inwonerparticipatie.

De participatie zal zowel digitaal als fysiek plaatsvinden om een zo breed mogelijke doelgroep te bereiken. Door de inzet van diverse online en schriftelijke communicatiemiddelen willen we zoveel mogelijk mensen bereiken met de oproep om hun voorkeur uit te spreken voor een van de drie ontwerpen van het Havenblok. In bijgaand participatie- & communicatieplan staat uitgebreid beschreven en onderbouwd hoe we tot het voorstel van deze aanpak zijn gekomen.

8. Inclusie

De ruimte rondom het gebouw blijft openbaar, we voegen verblijfskwaliteit toe en de openbare ruimte wordt goed toegankelijk voor wandelaars en mindervalide personen.

Bij het begeleiden van de marktconsultatie en verkoopprocedure maken we gebruik van de expertise van de SEC Groep.

9. Vervolg

Na de besluitvorming in het college en de raad worden beide beleidsregels bekend gemaakt op officiëlebekendmakingen.nl. Daarnaast start de verkoopprocedure. Wij verwachten deze in het eerste kwartaal van 2027 af te ronden en het winnende ontwerp en ontwikkelaar bekend te maken. In 2027 start de ontwikkelaar met de nadere detaillering van het ontwerp en aanvraag van de benodigde vergunningen waarna de voorbereiding en realisatie kan starten medio 2028.

10. Bijlage

Bijlage 2_Nota van Uitgangspunten_Havenblok_V3_aug2026
Bijlage 3_Bijlagen bij de Nota van uitgangspunten
- Bijlage 3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok I
- Bijlage 3.2 Landschappelijke uitgangspunten Havenblok I
- Bijlage 3.3 Kaveltekening Havenblok I
- Bijlage 3.4 Voorzieningen appartementen Havenblok
- Bijlage 3.5 Checklist buitenplanse opa v0525

Bijlage 4_Beleidsregel Beeldkwaliteit Havenblok I
Bijlage 5_Beleidsregel Stedenbouwkundige uitgangspunten Havenblok I (ter kennisgeving)
Bijlage 6_Participatieverslag NvU Havenblok I (ter kennisgeving)
Bijlage 7_Participatieplan Havenblok I ontwerpfase_juni 2026 (ter kennisgeving)
Bijlage 8_GEHEIM_Grondexploitatie Havenblok I

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2026-09-08

Besluit

1 De Nota van Uitgangspunten (bijlage 2), met de daarbij behorende bijlagen (bijlage 3.1 t/m 3.5), voor Havenblok I vast te stellen;

2 “Beleidsregel beeldkwaliteit Havenblok I” (bijlage 4) als onderdeel van Welstandnota vast te stellen en bekend te maken als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet welke dient als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3 Vooruitlopend op de vergunningaanvraag en op basis van de Nota van Uitgangspunten en de daarbij behorende bijlagen een positief bindend advies te geven onder voorwaarde dat het uiteindelijk in te dienen plan niet afwijkt van het in de verkoopprocedure gewonnen ontwerpplan.

4 Voor Havenblok I Grondexploitatie (bijlage 8) vast te stellen als financieel kader waarbinnen de ontwikkeling van Havenblok I gerealiseerd moet worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag *2026-10-22*

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

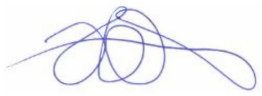
Griffier: J. de Jonge

Ondertekening:

M.L.J. Out



J. Jonge, de



VS