HAVENBLOK I

Projectleider

Robert Ekkelenkamp

Doel van de participatie

- De ‘Assense wens’ voor architectuur, functies en uitstraling ophalen bij inwoners t.b.v de Nota van Uitgangspunten (fase 1).
- Betrokkenheid creëren en vertrouwen opbouwen bij inwoners en stakeholders, door hen een zichtbare rol te geven bij de beoordeling van ontwerpen (fase 2).
- Transparant en open zijn over keuzes en kaders, duidelijk maken waar mensen invloed op hebben (verwachtingsmanagement).
- Verkrijgen van inzicht van de marktpartijen over de haalbaarheid van het project.

Wat waren de kaders van de participatie

We werken volgens de visie op participatie ‘Samen maken we Assen sterk’. Het is belangrijk om te weten wat elkaars behoeften zijn. De stemmen van de inwoners, ondernemers en andere geïnteresseerden tellen mee in de besluitvorming over plannen voor de toekomst. Ook de Omgevingswet vraagt van ons om in een zo vroeg mogelijk stadium inwoners te betrekken bij planvorming. Onze participatieaanpak past binnen dit beleidskader.

Algemeen kader
Dit document doet verslag van de participatie in de definitiefase van het project. We zijn zo transparant mogelijk geweest; mensen konden hun reactie geven op alle uitgangspunten die in de Nota van Uitgangspunten komen en marktpartijen zijn tijdens een marktconsultatie in de gelegenheid gesteld om te reageren.

Specifieke kaders
Wat betreft het beeldkwaliteitsplan van het nieuwe gebouw en functies van de publieke en openbare ruimte, kon er participatie plaatsvinden op de uitstraling (architectuur van het gebouw) en de functies (gebruik van de openbare buitenruimte en gebruik van de begane grond).

Deze meedenkperiode liep van 10 december 2025 tot en met 16 januari 2026.

HAVENBLOK I

Aanpak

We hebben inwonerparticipatie georganiseerd voor alle inwoners van Assen, ondernemers en andere geïnteresseerden. De directe omgeving van het Havenblok hebben we actief benaderd. Daarnaast hebben we een marktconsultatie georganiseerd via TenderNed en zijn inhoudelijke gesprekken gevoerd met respondenten.

Via een online participatietool konden mensen hun mening en voorkeuren aangeven. We hebben 1.726 omliggende adressen (woonfuncties en kantoorfuncties) via een brief gevraagd om mee te denken. Daarnaast hebben we inwoners, ondernemers en andere bezoekers van Assen op de weekmarkt gesproken. Zij konden via de SmartTable meteen hun stem doorgeven of met een aantal collega's uit de projectgroep in gesprek gaan. Via onze website, social media en de Berichten van de Brink in de Asser Courant hebben we ook meerdere keren opgeroepen om met ons mee te denken. Zo hebben we verschillende mensen kunnen bereiken. De resultaten van wat we hebben opgehaald via de gesprekken op de weekmarkt en via de online participatietool zijn hieronder te lezen.

Via TenderNed hebben we marktpartijen gevraagd te reageren op de Nota van Uitgangspunten en beoogde verkoopprocedure. Door het invullen van een vragenlijst en deelname aan gesprekken hebben we inzicht gekregen in de haalbaarheid van het project binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten.

Korte samenvatting van de samenwerking

De uitgangspunten (inhoudelijk, ruimtelijk en participatief) voor de locatieontwikkeling Havenblok hebben we voorgelegd aan onze inwoners door verschillende participatieactiviteiten te organiseren, te weten:

1. Online participatie via assen.nl/havenblok → thema's: architectuur, openbare ruimte en functies voor de begane grond
2. Mogelijkheid tot reageren op de Nota van Uitgangspunten
3. In gesprek met inwoners en ondernemers tijdens de weekmarkt in Assen

---

Communicatie

- Website via assen.nl/havenblok (projectpagina en nieuwsbericht)
- Berichten van de Brink
- Facebook
  Instagram
  LinkedIn

HAVENBLOK I

- Weekmarkt (met ingerichte kraam)
  Brief naar omwonenden
- Flyers
- Posters
- TenderNed

Bereik van Participatie

Er zijn waardevolle gesprekken gevoerd op de markt. Belangrijke thema's kwamen aan bod, zoals de woningmarkt. De resultaten van de online participatie geven duidelijke voorkeuren weer die van invloed zijn op het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp voor de openbare ruimte. De open reacties die zijn binnengekomen, kunnen we goed toetsen aan de concept Nota van uitgangspunten.

Het bereik in cijfers is:
- Circa 1.726 omliggende adressen via een brief
- Circa 50 mensen gesproken op de weekmarkt in Assen
- Circa 500 stemmen via online participatietool
- Circa 60 reacties op de Nota van Uitgangspunten
- Bereik online media (website en socials). We hebben gezien dat de herhaaldelijke berichtgeving in Berichten van de Brink direct heeft geleid tot een toename van het aantal bezoeken aan de projectenpagina van het Havenblok op de website. Tot december 2025 waren er ongeveer 100 bezoekers in totaal. Vanaf begin december schoot het omhoog. We hebben ruim 2000 pagina weergaven en ruim 1000 unieke bezoekers gehad. De social media berichten over het Havenblok scoorden op bereik, kliks en sentiment ten opzichte van andere gemeentelijke berichten gemiddeld.

HAVENBLOK I

Samenvatting van de reacties

Via de online stemmodule konden mensen van 10 december 2025 tot en met 16 januari 2026 hun voorkeuren aangeven voor drie onderwerpen; 1. Ontwerp van het gebouw; 2. Gebruik van de openbare (buiten)ruimte; 3. Functies op de begane grond. Hieronder zijn de resultaten te zien.



HAVENBLOK I

1. Ontwerp van het gebouw

Hieronder ziet u de vier meest gekozen afbeeldingen. Het totaaloverzicht van alle resultaten is op te vragen bij de projectgroep.



18% foto 2



18% foto 14 (fotograaf Sebastian van Damme)



11% foto 5



11% foto 9

HAVENBLOK I

2. Gebruik van openbare (buiten)ruimte

Hieronder ziet u de vier meest gekozen afbeeldingen. Het totaaloverzicht van alle resultaten is op te vragen bij de projectgroep.



21% terras bij het water



13% aanmeerplek boten



9% zitten bij het water



7% stadstrand

HAVENBLOK I

3. Functies op de begane grond

Hieronder ziet u de vier meest gekozen afbeeldingen. Het totaaloverzicht van alle resultaten is op te vragen bij de projectgroep.



21% buurtcafé



19% espressobar/ bakker



17% daghoreca/ lunchroom



12% sportschool/ fitness/ fysio/ yogastudio

HAVENBLOK I

4. Open reacties op concept Nota van Uitgangspunten

Naast het aangeven van voorkeuren konden mensen ook reageren op de belangrijke uitgangspunten. Dit is input voor de uiteindelijke Nota van Uitgangspunten. De uitgangspunten stonden online op een webpagina (gekoppeld aan de pagina waar de stemmodule te vinden was). We vroegen de mensen hun mening te geven in twee open tekstvakken met de vragen 'Wat spreekt u aan?' en 'Wat mist u?'. Een samenvatting van de meest genoemde en opvallende reacties leest u hieronder.

Vraag 1 – Wat spreekt u aan?

- **Levensloopbestendig en toekomstgericht wonen:** veel waardering voor gelijkvloers en geschikt voor ouderen.
- **Groene en duurzame uitstraling:** aandacht voor duurzaamheid, energiezuinigheid en groen.
- **Centrale en goed bereikbare locatie:** nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.
- **Ontmoeting en gemeenschappelijkheid:** waardering voor ontmoetingsruimtes en sociale cohesie.
- **Passend bij de omgeving:** aansluiting bij karakter van het gebied, geen massaal of anoniem gebouw.

Vraag 2 – Wat mist u?

- **Parkeren en bereikbaarheid:** zorgen over voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.
- **Concrete uitwerking en duidelijkheid:** behoefte aan informatie over prijzen, doelgroep en planning.
- **Voorzieningen in en rondom het gebouw:** wens voor extra functies zoals zorg, ontmoetingsruimte, een park/wandelgebied.
- **Toegankelijkheid en inclusiviteit:** aandacht voor rolstoeltoegankelijkheid en veilige routes.
- **Inspraak en betrokkenheid:** behoefte om nog beter geïnformeerd te worden.

Opvallende zorgen

Er werd een zorg geuit over de veiligheid en overlast in verband met de opvangplek voor dak- en thuislozen in de buurt (Havenkade 16).
Daarnaast zijn er zorgen over de huidige waterkwaliteit in het Havenkanaal. Binnen het programma Havenkwartier is daar aandacht voor.

Opvallende wensen

De wens voor een Knarrenhof is drie keer doorgegeven. Een Knarrengof is een moderne, levensloopbestendige woonvorm voor zelfredzame senioren gebaseerd op het traditionele hofjesconcept. De hofjes bestaan uit grondgebonden woningen. Deze wens past niet binnen de kaders van de structuurvisie voor de locatieontwikkeling van het Havenblok. Wel brengen we wens onder de aandacht bij de beleidsmedewerkers Wonen.

De wens voor de ontwikkeling van TT-towers is door een raadslid opnieuw onder de aandacht gebracht. Dit concept omvat een tweetal woontorens in de vorm van een dubbele T verwijzend naar het TT-circuit en de motorsport waar Assen om bekend staat. De torens hebben een bouwhoogte van ca. 100 meter. Deze wens past niet binnen de kaders van de structuurvisie voor de locatieontwikkeling van het Havenblok.

HAVENBLOK I

5. Wat we hoorden in gesprek op de weekmarkt

Positief 😊

Onderwerp	Mening
Doelgroep woningen	Goed dat er iets komt voor oudere doelgroep, levensloopbestendige woningen.
Locatie	Mooi, aantrekkelijk, potentie.
Hoogte gebouw	Mooi, niet te hoog.

Twijfels/ vragen

Onderwerp	Mening/vraag
Tijd	Ik vraag me af of het echt lukt om het Havenblok en het Havenkwartier binnen 5-10 jaar te realiseren. Ontwikkeling is al meer dan 20 jaar gaande. Waarom gaat het nu wel lukken?
Vogels	Er leven veel vogels. Ik hoop heel erg dat er woningen komen, maar ook dat de vogels hun plekje houden.
Kosten	Hoeveel gaat het kosten?
Koop/huur	Worden het koop- en/of huurappartementen?
Inrichting Havenkwartier	Voorbeeld Haven Munster, het Havenviertel. Er is veel informatiebehoefte over het Havenkwartier in het algemeen.
Evenementen	Laat concerten en lichtshow/vuurwerk terugkomen. Met Haven als middelpunt

Negatief ☹️

Onderwerp	Mening
Doelgroep woningen	Er is hoge nood onder jongeren. Het wordt niet altijd opgemerkt/gezien, maar het is soms zo erg dat jongeren op straat slapen.
Tijd	De gemeente is hier al 20 jaar mee bezig. Ik heb er geen vertrouwen in.
Participatie	Het heeft geen zin om mijn mening te geven.
Doorstroommogelijkheden senioren	Veel gehoord. Wil als oudere wel verhuizen maar financieel niet haalbaar. Wat ik achter laat is onvoldoende om nieuwe woning financieel rond te krijgen.

HAVENBLOK I

Impact van de inbreng op het project

In deze fase van de locatieontwikkeling hebben we de visie voor de locatie Havenblok I vertaald naar een nota van uitgangspunten. Hierin staan de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden voor de locatieontwikkeling. De inwonerparticipatie in deze fase geeft ons het toekomstbeeld en perspectief voor het Havenblok van de inwoner van Assen. De resultaten geven ons een oordeel van de inwoner over de ingeslagen weg voor de locatieontwikkeling. Ze geven ons ook een indruk van de gedragenheid van het plan voor deze locatie. Zowel de specifieke voorkeuren als de algemene opmerkingen die uit de inwonerparticipatie zijn gekomen hebben we getoetst aan de Nota van Uitgangspunten.

De voorkeuren voor architectuurstijl, de functies van de begane grond en gebruik openbare ruimte sluiten aan bij de voorgestelde identiteit van de plek: een modern, groen en levendig gebied aan het water in het Havenkwartier. De voorkeuren voor de architectuur, de beeldkwaliteit, nemen we mee in de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria.

De reacties en voorkeuren voor de openbare ruimte worden meegewogen in de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte. En, de voorkeur voor de functies op de begane grond geven we mee aan potentiële ontwikkelende partijen door deze op te nemen in de stukken van de verkoopprocedure.

De open opmerkingen op de Nota van Uitgangspunten zijn met name gericht op de uitwerking van de plannen en de informatie over de woningen van het vastgoedprogramma. De behoefte aan deze informatie is groot. Veelal ingegeven door woonbehoefte en marktoriëntatie. Deze informatie komt beschikbaar voorafgaand aan de start van de bouwfase.

De uitkomst van de inwonerparticipatie geeft geen aanleiding om de Nota van Uitgangspunten aan te passen. De conclusie van de inwonerparticipatie is dat de gemeente op de goede richting zit met het plan.

HAVENBLOK I

Marktconsultatie verkoopprocedure

Naast de inwonerparticipatie hebben we de marktconsultatie van de Nota van Uitgangspunten en concept verkoopprocedure. Het doel is om marktpartijen actief te betrekken in inzichten te vergaren die van waarde zijn voor de latere verkoopprocedure. De marktconsultatie geeft de gemeente inzicht in de haalbaarheid van het project, verkend de mogelijkheden, verbeterd de verkoopprocedure en informeert de markt.

Voor het kiezen van de ontwikkelaar en het plan, organiseren we een tweede participatiefase. Deze fase maakt onderdeel uit van de toekomstige verkoopprocedure. Doel is een geselecteerde ontwikkelaar met een ontwerp dat voldoet aan de kaders en voorkeur van vakjury en publieksjury. De inwoners gaan we betrekken bij de beoordeling van de ontwerpen.

Aanpak

We hebben de marktconsultatie georganiseerd voor marktpartijen die geïnteresseerd zijn in de verkoopprocedure. Via een online aanbestedingsplatform, TenderNed, konden marktpartijen een vragenlijst beantwoorden. Daarnaast hebben we toelichtende gesprekken gevoerd met de marktpartijen die de vragenlijst hebben beantwoord. Zo hebben we meerdere marktpartijen kunnen bereiken.

Korte samenvatting van de samenwerking

De uitgangspunten (inhoudelijk, ruimtelijk en participatief) voor de locatieontwikkeling Havenblok en de beoogde verkoopprocedure hebben we voorgelegd aan marktpartijen.

Communicatie

- TenderNed
- LinkedIn

HAVENBLOK I

Bereik van de participatie

Er zijn drie marktpartijen die de vragenlijst hebben beantwoord. Een marktpartij heeft zich naderhand schriftelijk gemeld. Daarmee zijn vier marktpartijen in gesprek gegaan met het projectteam. De resultaten geven een duidelijk inzicht in de haalbaarheid van het project.

Samenvatting van de schriftelijke reacties

Uit de beantwoording van de vragenlijsten zijn de volgende kernbevindingen van de marktpartijen op te maken:

- De locatie is geschikt voor levensloopbestendige appartementen voor senioren;
- Het Programma en schaalgrote: huidige omvang wordt als te beperkt gezien voor een rendabele tender; Eén marktpartij pleit voor hogere bouwmassa tot circa 10–14 lagen en 50–60 appartementen;
- Functies in de plint: commerciële functies zijn in deze fase risicovol; voorkeur voor maatschappelijke en zorg gerelateerde invulling, met flexibiliteit om naar wonen te kunnen schakelen;
- Parkeren: volledige ondergrondse oplossing wordt financieel niet haalbaar gevonden; alternatief via maaiveld, tweede kelderlaag of gebiedsgerichte parkeerhub;
- Deelnamebereidheid: twee van de drie marktpartijen schrijven onder huidige kaders niet in; Eén partij overweegt deelname bij aanpassingen op parkeren en plintflexibiliteit en met duidelijke bouw- of verkoopplicht;
- Specifieke risico's: netcongestie, verlegging nuts, planologische doorlooptijden, marktvraag in pioniersfase van de ontwikkeling Havenkwartier.

Samenvatting van de gesprekken

Publieksstem; Animo in de markt voor publieksjury is buitengewoon laag, dit werd in alle marktconsultatiegesprekken benoemd. Partijen investeren veel geld om hieraan mee te doen. Om het eindoordeel in handen publiek leggen is voor hen een groot risico. Het gebouw is geen publieksgebouw. Zij zijn van mening dat de publieksjury geen andere rol heeft dan soms naar het gebouw te kijken en misschien de eventueel gevestigde horeca te bezoeken. De massa die meedoet aan de publieksjury vertegenwoordigt niet de kosten die gemaakt worden door ontwikkelende partijen om mee te doen met de tender. Uit de marktconsultatie blijkt dat dit de partijen ervan weerhoudt om mee te doen. Dit is een risico voor huidige aanpak met als gevolg dat we ontwikkelende partijen missen voor de inschrijving voor het kwalitatieve en iconische ontwerp die de gemeente voor ogen heeft.

Een acceptabel alternatief is om eerste een ontwikkelaar te selecteren. En, daarna het publiek te betrekken bij de keuze van definitieve ontwerp. Het publiek heeft alsnog een stem in het eindontwerp. De publieksjury kiest niet de winnende ontwikkelaar, maar het winnende ontwerp. Partnerselectie zal ook zorgen voor een beter ontwerpproces, want het is eenvoudiger, iets sneller.
Voorwaarde: aan de voorkant kaders meegeven en afspraken maken over de grondprijs.

HAVENBLOK I

Voorstel: We nuanceren de publieksjury door de publieksstem als afzonderlijk gunningscriterium op te nemen. De plannen van de ontwikkelaars worden beoordeeld op meerdere criteria, zoals architectonische kwaliteit, levendigheid, duurzaamheid en financiële bieding. De publieksstem telt mee voor een vooraf bepaald percentage. De inschrijving met de hoogste totaalscore wint. Op deze wijze hebben inwoners aantoonbaar invloed op de uitkomst, behoudt de gemeente regie op kwaliteit, haalbaarheid en financiële aspecten en kan de weging van de publieksstem vooraf worden afgestemd op het gewenste participatieniveau.

Positionering Havenblok binnen gebiedsontwikkeling Havenkwartier: Belangrijk aandachtspunt uit marktconsultatie voor Havenkwartier: gebiedsvisie en verwachtingen ten aanzien van de gehele ontwikkeling van het Havenkwartier. De voorzienbaarheid van en het breed uitdragen van de verdere ontwikkeling, de uitwerking van de gebieden en de realisatieplanningen van de gebieden geeft potentiële kopers inzicht. Werk aan de marketing van het Havenkwartier om het Havenblok te verkopen.

Pionieren: Het gaat om pionieren in dit gebied. Elke partij benoemt dit. Dus doelgroep ‘doorstromers en senioren’ wordt door de partijen als te eng ervaren en is te leeftijdsgebonden. Het Havenblok vraagt om een doelgroep die meer heeft te maken met typologie personen. Mensen die als eerste in een te ontwikkelen gebied willen wonen.

Plint: Zorgfunctie in de plint geeft geen enkele reuring in het gebied. En uit inwonerparticipatie kunnen we ook concluderen dat er behoefte is aan reuring en placemaking. Onderdeel van uitvraag: Hoe ondersteun je startende ondernemers om ervoor te zorgen dat de plint de komende jaren succesvol wordt?

Parkeren: Haalbaarheid parkeergarage is geen probleem. De capaciteit van de parkeergarage is een aandachtspunt.

HAVENBLOK I

Impact van de inbreng op het project

In deze fase van de locatieontwikkeling hebben we de visie voor de locatie Havenblok I vertaald naar een nota van uitgangspunten. Hierin staan de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden voor de locatieontwikkeling en beoogde verkoopprocedure. De resultaten geven ons een oordeel van marktpartijen over de haalbaarheid van het project en bereidheid van marktpartijen om deel te nemen aan de verkoopprocedure. Zowel de schriftelijke beantwoording als de uitkomsten van de gesprekken hebben we getoetst aan de Nota van Uitgangspunten.

De adviezen van de marktpartijen zijn aanleiding om op de volgende onderdelen de nota van uitgangspunten aan te passen:

- Nuanceer de publieksjury door de publieksstem als afzonderlijk gunningscriterium op te nemen. De plannen van de ontwikkelaars worden beoordeeld op meerdere criteria, zoals architectonische kwaliteit, levendigheid, duurzaamheid en financiële bieding. De publieksstem telt mee voor een vooraf bepaald percentage. De inschrijving met de hoogste totaalscore wint
- Maak het plintprogramma flexibel waarbij het plintprogramma ook ingezet kan worden voor wonen indien er sprake is van onvoldoende marktdraagvlak/aanbod. Verwijderen de zorgfuncties uit de nota van uitgangspunten om een afgesloten plint te voorkomen;

Conclusie en aanbevelingen

De inwonerparticipatie van de definitiefase van het project Havenblok I is vormgegeven met behulp van een online tool en fysieke bijeenkomst op de weekmarkt. De tool gaf alle inwoners van Assen de gelegenheid een algemene reactie te geven op de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Havenblok. Uit de resultaten is op te maken dat gemeente met de uitwerking van de plannen op de goede weg is dat aanpassing van de uitgangspunten naar aanleiding van de inwonerparticipatie niet nodig is.

De marktconsultatie geeft aanleiding om de nota van uitgangspunten op enkele onderdelen aan te passen en aanbevelingen voor de verdere uitwerking van de verkoopprocedure. Wij stellen voor deze aanpassingen over te nemen en de aanbevelingen voor de verkoopprocedure verder uit te werken.
