BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke verkenning maatschappelijke opvang nabij stationsgebied en omgeving Assen

Ruimtelijke verkenning maatschappelijke opvang nabij stationsgebied en omgeving Assen

Datum
7 oktober 2026

Projectnummer
P004079

Opdrachtgever
Gemeente Assen

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Resultaat 3
1.3 Onderzoeksaanpak 3
1.4 Leeswijzer 4

2 Analyse 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Kenmerken opvang 5
2.2.1 Dag-, nacht-, en kortdurende opvang (primaire wettelijke taak) 5
2.2.2 Skaeve Huse (beleidsmatig voornemen) 6
2.2.3 Dagactiviteiten (beleidsmatig voornemen) 6
2.2.4 Te herhuisvesten opvang 7
2.3 Indicatie fysieke ruimtebehoefte 7
2.4 Ruimtelijke benadering 8
2.5 Ruimtelijke kenmerken opvang 9
2.6 Woonfunctie of niet 12
2.7 Conclusie 12

3 Randvoorwaarden 14
3.1 Inleiding 14
3.2 Randvoorwaarden 15

4 Ruimtelijke verkenning 17
4.1 Inleiding 17
4.2 Ruimtelijk karakteristiek zoekgebied 1,5 km 18
4.3 Karakteristieken deelgebieden rond station (1,5 km) 20
4.4 Eerste stap o.b.v. hoofdrandvoorwaarden 23
4.5 Verdiepende verkenning per type opvang 24
4.5.1 Dag- en nachtopvang en kortdurende opvang 24
4.5.2 Verdiepende verkenning dagactiviteiten 27
4.5.3 Verdiepende scan Skaeve Huse 28

5 Conclusies 30

Bijlagen 33
Bijlage 1 - Indicatie kwantitatieve ruimtebehoefte maatschappelijke opvang 34

1 Inleiding

1.1 Opdracht

Het Havenkwartier in Assen wordt getransformeerd naar een nieuw woongebied. Deze nieuwe ontwikkeling bestaat uit een intensief woonprogramma waarin een groot deel van de woningbouwopgave van de gemeente Assen een plek zal krijgen. Vrijwel alle bebouwing aan het Havenkwartier maakt plaats voor deze binnenstedelijke ontwikkeling, zo ook de locatie voor maatschappelijke opvang die daar nu gevestigd is. De Maatschappelijke Opvang (MO) bedient een diverse groep mensen en bestaat uit meerdere voorzieningen tegelijk. Er bevindt zich een dag- en nachtopvang, kortdurende opvang en dagactiviteiten. Ook biedt de gemeente huisvesting voor vijf bewoners in zogenaamde “Skaeve Huse”. In de huidige situatie wordt deze opvang georganiseerd door het Leger des Heils.

Omdat de huidige maatschappelijke opvang verdwijnt, is de gemeente op zoek naar een nieuwe locatie. De voorkeur daarbij is om alle onderdelen van de maatschappelijke opvang samen op één locatie te huisvesten. Het voorliggende rapport betreft een ruimtelijke verkenning naar welke gebieden in de stad geschikt zijn.

Ter toelichting, Assen is als centrumgemeente verantwoordelijk voor de Maatschappelijke Opvang voor de regio. In totaal zijn dit naast Assen, nog acht gemeentes. De opvang is voor wat betreft dag- en nachtopvang en tijdelijke opvang een wettelijk vastgelegde taak. De herhuisvesting van de Skaeve Huse beschouwt de gemeente daarnaast als een eigen huisvestingsopgave. Voor de dagactiviteiten bestaat geen afzonderlijke gemeentelijke verplichting om de huidige voorziening te herhuisvesten. De dagactiviteiten worden vanwege de functionele samenhang met de opvang en de wens tot nabijheid wel betrokken bij het onderzoek, maar vormen geen zelfstandige huisvestingsopgave.

1.2 Resultaat

Het rapport moet op twee vragen helderheid verschaffen:

- Wat zijn de fysiek-ruimtelijke randvoorwaarden die gesteld dienen te worden aan de genoemde vormen van opvang?
- Uitgaande van de randvoorwaarden, welke gebieden komen in aanmerking voor alle of delen van de opvang? Daarbij is de primaire eis van de wettelijke opvang, dat deze op niet meer dan op 1,5 km van het station mag liggen (20 minuten loopafstand).

1.3 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek bestaat uit 3 stappen:

1. In de eerste plaats is gekeken naar de randvoorwaarden. Daarbij ontbreken wettelijke vereisten en/of normeringen. Daarom is een kwalitatieve analyse gemaakt van bestaande opvanglocaties en onderzocht welke randvoorwaarden andere gemeenten gesteld hebben aan de

verschillende vormen van opvang. Behalve de kwalitatieve voorwaarden, is tevens onderzocht van welke ruimtebehoefte in m2 moet worden uitgegaan.

2. De analyse heeft geleid tot een set van randvoorwaarden die nu of in de toekomst gebruikt kunnen worden om voor de verschillende typen opvang, plekken te beoordelen op geschiktheid. Per type opvang zijn de randvoorwaarden zo ruimtelijk mogelijk gedefinieerd.
3. In een derde stap, de ruimtelijke verkenning, is op stadsdeelniveau binnen de 1,5 km gekeken welke gebieden in aanmerking kunnen komen voor opvang of op voorhand afvallen. Eén en ander is gebaseerd op een aantal algemene hoofdrandvoorwaarden. Vervolgens is in de daarvoor in aanmerking komende wijken en buurten een nadere verdiepingsslag gedaan. Hierbij is met een aantal verdiepende criteria per type opvang gekeken naar de geschiktheid van wijken en buurten.

De verkenning is daarmee kwalitatief van aard en berust op een expertoordeel aan de hand van de geformuleerde randvoorwaarden. De uitkomsten zijn bedoeld als onderbouwde richting, niet als uitputtende toets

1.4 Leeswijzer

Het rapport kent de volgende hoofstukken. In hoofdstuk twee wordt een analyse gedaan om tot kwalitatieve randvoorwaarden voor geschikte locaties te komen. Daarbij is zowel gekeken naar hoe de huisvesting nu is georganiseerd is in Assen, als hoe dit in andere gemeenten is gedaan.
Hoofdstuk drie vat de resultaten samen van de analyse en vertaalt deze naar randvoorwaarden Hoofdstuk vier gaat vervolgens in op welke stadsdelen aan de hand van deze randvoorwaarden wel of niet geschikt zijn. Dit gebeurt in eerste instantie op basis van een aantal hoofdrandvoorwaarden. Daarna is nog een verdiepingsslag gedaan, waarin aan de hand van specifiekere criteria gekeken is naar potentieel geschikte plekken. Hoofdstuk vijf sluit af met een conclusie van het rapport.

2 Analyse

2.1 Inleiding

Als eerste stap in het onderzoek is op rij gezet uit welke onderdelen de opvang precies bestaat. Elke maatschappelijke opvang per gemeente heeft unieke ruimtelijke kenmerken en die worden meestal bepaald door de feitelijk beschikbare ruimte.
Voor het onderzoek betekent dat dat er op meerdere plekken in Nederland gekeken is naar vergelijkbare opvanglocaties. Hieruit is informatie ingewonnen over randvoorwaarden, locatiekenmerken en oppervlaktes. Deze informatie is vervolgens gebruikt om uiteindelijk de randvoorwaarden explicieter en zo ruimtelijk mogelijk te formuleren. Wat betreft de onderdelen van de opvang wordt uitgegaan van drie onderdelen: de dag- nacht-, en kortdurende opvang als een geheel, Skaeve Huse en dagactiviteiten.

2.2 Kenmerken opvang

Bij het huisvesten van de maatschappelijke opvang wordt onderscheid gemaakt tussen primair te huisvesten onderdelen en beleidsmatige voornemens. Bij de primaire wettelijke taak is de gemeente verplicht om in huisvesting te voorzien. De beleidsmatige onderdelen zijn onderdelen van de huisvesting die niet verplicht, maar vanuit beleidsmatig oogpunt wel beoogd en gewenst zijn. Hoewel deze functies niet rechtstreeks voortvloeien uit de wettelijke taakstelling en daarmee geen voorwaarde vormen voor het realiseren van de maatschappelijke opvang, kunnen zij wel bijdragen aan de kwaliteit, effectiviteit en integraliteit van de voorziening. Om die reden zijn deze beleidsvoornemens wel meegenomen in het onderzoek.

2.2.1 Dag-, nacht-, en kortdurende opvang (primaire wettelijke taak)

Dagopvang is een voorziening waar mensen overdag terecht kunnen voor structuur, bescherming en ondersteuning, aanvullend op of ter vervanging van verblijf in de openbare ruimte. De dagopvang kenmerkt zich door vaste open tijden overdag (08:30 tot 21:00 in Assen) en begeleiding door professionals. De dagopvang is gericht op stabilisatie en ondersteuning en vormt een onderdeel van de maatschappelijke opvangketen. Voorbeelden van het aanbod van de dagopvang zijn als volgt:

- Ondersteunende gesprekken
- Koffie/thee, sanitaire voorzieningen
- Gesprek met medewerker of vrijwilliger
- Doorverwijzing naar zorg, opvang of begeleiding
- Digitale faciliteiten
- Praktische hulp (post, administratie, zorgtoeleiding)

De nachtopvang is, net als de dagopvang, een voorziening waar mensen terecht kunnen voor structuur, bescherming en ondersteuning. Dit ter vervanging van verblijf in de openbare ruimte. Echter gaat het hier uiteraard om verblijf gedurende de nachtperiode. De nachtopvang is geopend van 21:00 tot de

volgende ochtend om 09:00. Overdag hebben dak- en thuislozen de mogelijkheid om naar de dagopvang te gaan.

Kortdurende opvang is een tijdelijke vorm van verblijf voor mensen die (dreigend) dakloos zijn en snel ondersteuning nodig hebben. Het doel is om stabiliteit te bieden en in korte tijd te werken aan een vervolgoplossing, zoals terugkeer naar zelfstandig wonen, verblijf bij familie of doorstroom naar een andere passende woonvorm. De opvang is meestal beperkt in duur (bijvoorbeeld enkele maanden tot een jaar) en richt zich op:

- Het bieden van onderdak en basisvoorzieningen
- Het in kaart brengen van de hulpvraag
- Het versterken van zelfredzaamheid
- Het regelen van vervolgzorg en huisvesting

Kortdurende opvang richt zich daarmee vooral op snelle doorstroom en het voorkomen van langdurige dakloosheid.

Bij dit onderzoek is de combinatie van dag- en nachtopvang het uitgangspunt. De kortdurende opvang en de dagactiviteiten kunnen als losse onderdelen worden gezien die ook op andere plekken mogen worden gerealiseerd. In de onderstaande alinea's zijn deze onderdelen nader uitgelegd.

2.2.2 Skaeve Huse (beleidsmatig voornemen)

Skaeve Huse is een woonconcept dat oorspronkelijk uit Denemarken afkomstig is en bedoeld is voor mensen die door complexe persoonlijke, sociale of gedragsproblematiek moeilijk passen binnen reguliere vormen van wonen of opvang. Het gaat veelal om personen die langdurig overlast ervaren of veroorzaken, moeite hebben met wonen in een reguliere woonomgeving en behoefte hebben aan een eigen, zelfstandige woonruimte met een hoge mate van rust, autonomie en begeleiding op afstand.

Een Skaeve Huse-locatie bestaat doorgaans uit een beperkt aantal zelfstandige woonunits, waarbij iedere bewoner beschikt over een eigen woonruimte en buitenruimte. Het uitgangspunt is dat bewoners zoveel mogelijk zelfstandig wonen, maar dat ondersteuning en begeleiding beschikbaar zijn wanneer dat nodig is. In tegenstelling tot dag-, nacht- en kortdurende opvang is geen sprake van een opvangvoorziening met een tijdelijk karakter, maar van een meer permanente woonvorm gericht op het bieden van stabiliteit en het voorkomen van terugkerende problemen in de woon- en leefsituatie.

2.2.3 Dagactiviteiten (beleidsmatig voornemen)

Dagactiviteiten zijn gerichte, gestructureerde activiteiten die bijdragen aan daginvulling, activering en ontwikkeling van deelnemers. De focus ligt op meedoen, ritme en vaardigheden, niet primair op opvang. Dagactiviteiten vinden gepland en begeleid plaats en zijn gericht op participatie en herstel. Dit alles in aansluiting op de mogelijkheden van de deelnemer. Het primaire doel van is het bieden van dagstructuur, het activeren en het ontwikkelen van basiswerknemersvaardigheden. Daarnaast zijn hier mogelijkheden voor (vrijwilligers-)werk of andere vormen van maatschappelijke participatie. Het is

nadrukkelijk geen opvanglocatie en biedt geen verblijf of rustvoorziening. Het kent een helder dagprogramma met vaste begin- en eindtijden.

Dagopvang en dagactiviteiten zijn functioneel en beleidsmatig te onderscheiden voorzieningen. Dagopvang maakt onderdeel uit van de maatschappelijke opvangketen en voorziet in verblijf, rust en basisvoorzieningen overdag. Dagactiviteiten zijn activerend van aard, kennen een programmatische opzet en zijn geen opvangvoorziening. Deze functies stellen daarom verschillende eisen aan locatie en benodigde ruimte.

2.2.4 Te herhuisvesten opvang

De huidige en toekomstige opvang bestaat uit de drie eerdergenoemde kernonderdelen en ondersteunende functies. Een en ander is hieronder opgesomd.

1. Dagopvang, nachtopvang en kortdurende opvang gecombineerd (primaire wettelijke taak)
2. Skaeve Huse
3. Dagactiviteiten

2.3 Indicatie fysieke ruimtebehoefte

Om een indruk te krijgen van het benodigde ruimtebeslag van de maatschappelijke opvang, is een globale inschatting gemaakt van de ruimtebehoefte. Deze inschatting is gebaseerd op de huidige situatie in Assen en informatie uit vergelijkbare opvangvoorzieningen elders in het land. Een nadere toelichting daarop is opgenomen in bijlage 1. De ruimtebehoefte wordt uitsluitend gebruikt als een indicatie die bruikbaar kan zijn bij eventuele vervolgstappen en nadere uitwerkingen binnen het zoekgebied van 1,5 km. In het voorliggende onderzoek staat onderzoek naar geschikte locaties op basis van kwalitatieve ruimtelijke criteria centraal.

INDICATIEVE OPPERVLAKTES

Omdat normgetallen en de oppervlaktes van locaties elders afhankelijk van de context en niet representatief zijn, kan het bepalen van de ruimtebehoefte slechts indicatief zijn. Navolgend is per type opvang een indicatie van oppervlaktes gegeven.

Voor de dag-, nacht- en kortdurende opvang wordt uitgegaan van één gezamenlijke voorziening met een bruto gebruiksoppervlakte van circa 1.320 m². Daarnaast is rekening gehouden met circa 195 m² voor dagactiviteiten en 195 m² aan aanpalende voorzieningen zoals kantoor- en spreekkamers. De oppervlaktes zijn inclusief een aandeel van 30% bestaande uit gangen, sanitaire ruimtes, technische ruimtes en eventueel benodigde buitenruimte. De eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn hierbij als uitgangspunt gebruikt.

Omdat de ruimtebehoefte van de Skaeve Huse afwijkt van de overige onderdelen, moet deze los benaderd worden. Het gaat bij de Skaeve Huse om vijf losse woonunits met een oppervlakte van 30 m² per unit. De ruimtevraag is echter groter dan dit, vanwege de terreininrichting, verhardingen en tuinen.

In de huidige locatie aan het Havenkwartier beslaan de Skaeve Huse ongeveer 1.500 m². Andere locaties in het land hebben een iets kleiner terreinoppervlak per woning (zie voetnoot 5 en 6). Voor het zoekgebied voor de Skaeve Huse wordt daarom uitgegaan van een bandbreedte van 1.000 – 1.500 m².

TOTALE RUIMTEBEHOEFTE

In de onderstaande tabel is de indicatieve ruimtebehoefte opgesomd per module.

Tabel 1. Totale ruimtebehoefte (bebouwing inclusief terrein en buitenruimte)

Onderdeel en ruimtebehoefte	**Oppervlakte in m²**
Dagopvang, nachtopvang, kortdurende opvang (gebouwen)	1.320
Dagactiviteiten (gebouwen)	195
Aanpalende voorzieningen (gebouwen)	195
Totale gebruiksoppervlakte	**1.710 m²**

Tabel 1 toont aan dat de totale ruimtebehoefte van de te huisvesten onderdelen uitkomt op 1.710 m² aan bebouwing. Hier komt het aandeel van de Skaeve Huse nog bovenop, waarbij het om zowel bebouwing als terreinoppervlakte gaat. Zoals eerder benoemd is daar een bandbreedte van 1.000 – 1.500 m² van toepassing.

2.4 Ruimtelijke benadering

CONCENTRATIE

De voorkeur van de gemeente is om alle onderdelen te clusteren op één locatie. Het gaat dan om één geclusterde bebouwingsopzet waarbinnen onderdelen ook gestapeld kunnen worden. Bij die stapeling is het wenselijk om de dagactiviteiten op de begane grond te realiseren. Deze variant is efficiënt wat betreft de afstand van de onderdelen ten opzichte van elkaar. Bij concentratie zitten alle benodigde onderdelen op korte afstand van elkaar. De concentratie-variant vraagt uiteraard wel om het grootste ruimtebeslag op één locatie. Ook moet rekening worden gehouden met alle kwalitatieve vereisten tegelijkertijd, wat daarmee concentratie complex maakt.

VERSPREIDING OVER MEERDERE LOCATIES

Mocht concentratie niet mogelijk zijn, dan dienen de onderdelen te worden verdeeld over meerdere locaties. Primair in deze zoektocht is de dag- en nachtopvang en kortdurende opvang en dat deze onderdelen altijd op één locatie worden gehuisvest. Het is wenselijk dat dagactiviteiten in de nabijheid van deze locatie plaatsvinden, zodat een samenhangend aanbod kan worden georganiseerd, maar dat is niet noodzakelijk. Het los realiseren van de dagactiviteiten is dus ook mogelijk.
Voor de Skaeve Huse geldt ook dat de realisatie in de nabijheid van de dag-, nacht-, en kortdurende opvang wenselijk is, maar dat hiervoor vanwege de specifieke doelgroep en functie aanvullende eisen gelden ten aanzien van de locatiekeuze.

In theorie is de totale ruimtebehoefte daarmee vergelijkbaar met de ‘concentratie’-variant. Doordat functies worden verdeeld over meerdere locaties, wordt de ruimtebehoefte gespreid. De hoofdlocatie

(met dagopvang, nachtopvang en KDO) blijft relatief omvangrijk, terwijl andere functies op kleinere, afzonderlijke locaties kunnen worden ondergebracht. Echter kan ook bij deze variant gestapeld worden. In dat geval is er minder fysieke ruimte nodig.

2.5 Ruimtelijke kenmerken opvang

Zoals aangegeven, zijn voor het onderzoek geen normeringen beschikbaar die in wet- en regelgeving zijn vastgelegd en daarmee maatgevend zijn. Voor het onderzoek is daarom naar publieke informatie gezocht van bestaande opvanglocaties.
Deze informatie is gebruikt om de kwalitatieve randvoorwaarden aan te scherpen. Hierbij is steeds gekeken naar de bestaande drie onderdelen: dag-, nacht-, en kortdurende opvang als één geheel, Skaeve Huse en dagactiviteiten.

Nachtopvang Ede

De beoogde opvang aan de Kazernelaan 2D-86 in Ede kenmerkt zich door een gebied waar diverse functies mogelijk zijn[1]. De bebouwing is nu al bestemd als gemengd. Dit betekent dat hier veel verschillende functies mogelijk zijn. Voorbeelden zijn wonen, kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen, hotel- en congrescentra, sportieve en recreatieve voorzieningen. De locatie grenst aan een gebied dat bestemd is als woongebied. Hier worden momenteel woningen gerealiseerd, maar veel kavels zijn ook nog leeg. Aan de andere zijde van de locatie zijn meer gemengde functies mogelijk. De locatie bevindt zich nabij een brede gebiedsontsluitingsweg die ook verbinding maakt met het stationsgebied van Ede-Wageningen. De opvanglocatie bevindt zich op 6 minuten lopen vanaf dit station.

Dagopvang Ede

In het van Essen kwartier in Ede[2] is sprake van een dagopvang en kortdurende opvang. Het terrein heeft een gemengde bestemming. Dit wil zeggen dat er diverse functies mogelijk zijn op deze gronden. Voorbeelden zijn dezelfde functies als eerder genoemd bij 2.6, maar ook specifiek een opvang als sociale voorziening voor sociaal hulpbehoevenden. In de omgeving van het terrein is in de feitelijke situatie sprake van een gemengd woongebied aan de rand van de stad. Ook bevindt de locatie zich nabij een brede gebiedsontsluitingsweg die aansluit op een provinciale N-weg. Bovendien ligt de locatie op loopafstand (13 minuten) van het station. Ook ligt de dagopvang op 800 meter loopafstand van de nachtopvang. Dit vertaalt zich in 8 minuten lopen.

Dag- en nachtopvang ‘De Remise’ Arnhem

Bij de remise wordt dag- en nachtopvang geboden voor dak- en thuislozen[3]. Ook deze locatie is gelegen in een gemengd stedelijke omgeving en bevindt zich meer aan de stadsrand van Arnhem.

[1] https://www.ede.nl/nieuws/nieuwe-plek-nachtopvang

[2] Google Maps, 2026: Van Essenkwartier 2

[3] https://www.iriszorg.nl/locaties/dag-nacht-opvang-arnhem

In de directe omgeving bevindt zich een busgarage en kantoren van diverse bedrijven. Wat stedelijke dynamiek betreft is dit vergelijkbaar met de omgeving van de dagopvang in Ede.

Maatschappelijke opvang Groningen

De beoogde locatie voor de opvang aan de Nieuwe Boteringestraat in Groningen[4] bestaat uit een dagopvang en dagactiviteiten als daarbij behorende ondersteunende voorziening. De maatschappelijke opvang heeft een aantal overlappende kenmerken met die van Ede. Ook hier is sprake van een gemengde bestemming, waarbinnen diverse functies mogelijk zijn. Het gaat bijvoorbeeld om kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, horeca, sport en recreatie, detailhandel en wonen. Ook deze locatie is dus gelegen in een gemengd gebied waar ook veel woningen in de directe nabijheid gesitueerd zijn. Deze locatie bevindt zich tevens op loopafstand van het station.

Echter is, in vergelijking met de locatie in Ede, de bebouwingsdichtheid veel hoger. Het gaat om een locatie die onderdeel uitmaakt van de binnenstad van Groningen. Er is geen sprake van een stadsrand, grote gebiedsontsluitingsweg en/of (veel) autoverkeer. Het verkeer blijft hier beperkt tot bestemmingsverkeer.

Skaeve Huse Harkstede, Rotterdam en Assen Havenkwartier

Bij de Skaeve Huse zijn er drie locaties geraadpleegd: Harkstede[5], Rotterdam[6] en de bestaande locatie in Assen. Het voornaamste kenmerk van Skaeve Huse-locaties is de duidelijk afgezonderde omgeving, waarin gebruikers zo min mogelijk worden blootgesteld aan onverwachte situaties of onvoorspelbare omgevingsdynamiek. Dit wil zeggen dat de terreinen zich op plekken bevinden met weinig functies in de direct nabije omgeving. Daarnaast zijn de gebieden besloten ingericht. De woonunits zijn los gepositioneerd en er is sprake van beperkte passantenstromen in de directe nabijheid. Deze fysieke afstand en relatieve isolatie dragen eraan bij dat er weinig interactie is met de omliggende omgeving bij het gebruik van de locaties. In Rotterdam bevinden de Skaeve Husen zich bijvoorbeeld op een grootschalig bedrijventerrein nabij de rand van het Rotterdam Airport en andere infrastructuur. In Harkstede bevinden de Skaeve Husen zich op minimaal 75 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning.

Ook binnen de terreinen zelf is de ruimtelijke opzet gericht op het beperken van zichtbaarheid en interactie. De woningen zijn niet lineair langs een openbare route geplaatst, maar meer inwaarts en naar het eigen terrein gekeerd gepositioneerd. De oriëntatie van ramen en deuren is daarbij bewust afgestemd op het eigen erf en niet gericht op omliggende functies. Hierdoor blijft het dagelijkse gedrag van bewoners minder zichtbaar en hoorbaar voor de omgeving, wat bijdraagt aan een lagere belevingsdruk en minder dynamiek.

[4] Gemeente Groningen, 2024: Programma van eisen dagopvanglocatie (https://gemeente.groningen.nl/dagopvang-nieuwe-boteringestraat#section-20506)

[5] Google Maps, Hoofdweg 143k - https://maps.app.goo.gl/7uKmJHBokkDmD6iQ9

[6] Google Maps, Soesterbergstraat 3045 Rotterdam - https://maps.app.goo.gl/1qaaKAqKta3YxJa38

De routing en bereikbaarheid van de locaties zijn eveneens overzichtelijk en gecontroleerd ingericht. Er is sprake van één duidelijke toegangsroute tot het terrein, waarbij doorgaande routes voor derden ontbreken. Bewegingen van bewoners vinden grotendeels plaats op het eigen terrein en leiden niet tot ongewenste routes door woongebieden. Dit voorkomt onrustige of onvoorspelbare verkeers- en loopbewegingen in de nabijgelegen omgeving.

Ten slotte is de private buitenruimte functioneel en sober vormgegeven. Elke unit beschikt over een kleine, afgeschermde buitenruimte die primair bedoeld is voor individueel gebruik. Gezamenlijke pleinen of ontmoetingsplekken ontbreken en het meubilair en de inrichting zijn doelmatig. Hierdoor wordt langdurig verblijf in de buitenruimte beperkt en blijft het gebruik overzichtelijk. Gezamenlijk laten deze kenmerken zien dat bestaande Skaeve Huse-locaties in hun ruimtelijk ontwerp nadrukkelijk zijn afgestemd op het bevorderen van een rustig woon- en leefklimaat, zowel op de locatie zelf als in de directe omgeving.

BELANGRIJKSTE ALGEMENE KENMERKEN

Samenvattend kan worden gesteld dat uit de vergelijking van bestaande locaties geen harde normgetallen volgen, maar wel een aantal consistente ruimtelijke en functionele principes. De omvang van de onderdelen is locatiespecifiek en geeft niet direct houvast bij aantallen en oppervlaktes. Maatschappelijke opvanglocaties voor dag-, nacht- en kortdurende opvang bevinden zich doorgaans in gemengde gebieden, waar een zekere stedelijke dynamiek aanwezig is. De analyse laat zien dat dagactiviteiten bij al de beschouwde locaties ondersteunend zijn aan een dagopvang. De locaties liggen vaak nabij infrastructuur (gebiedsontsluitingswegen) en openbaar vervoer (station op loopafstand). De locaties functioneren daarmee als onderdeel van het stedelijk weefsel, ook wanneer er woningen in de directe nabijheid aanwezig zijn.

Voor de Skaeve Huse-locaties geldt een specifiekere ruimtelijke benadering. Kenmerken als een afgezonderde plek, besloten inrichting, één duidelijke ontsluiting en een naar binnen gekeerde oriëntatie dragen daarbij bij aan het creëren van een besloten woon- en leefomgeving waarbij weinig interactie is met de omliggende omgeving. In veel gevallen zijn Skaeve Husen op 75 à 100 meter gesitueerd van andere functies [7]. Echter betreft dit een oud onderzoek uit 2010 en stelden de onderzoekers destijds zelf dat nader onderzoek nodig was naar deze afstand. Uit de raadpleging van andere Skaeve Huse-locaties (zie voetnoot 5 en 6) en de huidige locatie in Assen blijkt echter dat deze afstand van 75-100 wel aan de orde is. De afstandseis is daarom als randvoorwaarde gebruikt bij de ruimtelijke verkenning.

VOORSPELBARE LEEFOMGEVING

Zowel de omgeving als de locatie(s) voor de MO moeten een zekere mate van afscherming bieden. Dit betekent dat nieuwe locaties zo worden vormgegeven dat bewoners zo min mogelijk worden blootgesteld aan prikkels uit interactie met anderen, onverwachte situaties of onvoorspelbare omgevingsdynamiek. Het gaat om het beperken van sociale druk, passantenstromen en onverwachte

[7] https://www.platform31.nl/artikelen/skaeve-huse/

confrontaties, zodat een rustige, overzichtelijke en voorspelbare leefomgeving ontstaat waarin bewoners zich kunnen terugtrekken, herstellen en stabiliteit opbouwen. Dit vraagt niet alleen om het beperken van drukte en geluid, maar vooral om een inrichting en situering die interactie en onverwachte invloeden van buitenaf minimaliseren. Voor nachtopvang, kortdurende opvang en Skaeve Huse gaat het om een setting die aansluit bij de behoeften van bewoners, met ruimte voor eigenheid en respect voor persoonlijke grenzen. De omgeving ondersteunt rust en overzicht en voorkomt zoveel mogelijk onverwachte situaties of intensieve sociale interacties.

2.6 Woonfunctie of niet

Voor het onderzoek is tenslotte relevant of de maatschappelijke opvang valt onder een permanent of tijdelijk verblijf. Volgens de begripsbepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is de definitie van een logiesfunctie: "*gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen*"; en de definitie van een woonfunctie: "*gebruiksfunctie voor het wonen*".

Een belangrijk verschil tussen de twee functies is dat het bij wonen gaat om een permanent verblijf, en bij logies om een tijdelijk verblijf. Een harde grens in verblijfsduur is echter niet te geven. Provincies kunnen dit vastleggen in beleid en regels. Echter heeft de provincie Drenthe in haar Omgevingsverordening geen definitie van logiesfuncties opgenomen. Daarnaast is bepalend of er sprake is van een hoofdverblijf van de bewoners. Dat is bij dak- of thuislozen niet het geval.

In de regel is een maatschappelijke opvang niet voor permanente bewoning bedoeld. Echter, de mensen die opgevangen worden hebben nergens anders hun hoofdverblijf. Derhalve kan niet uitgesloten worden dat er geen sprake is van een woonfunctie. Het is daarbij aan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, om te bepalen en daarin ook een duidelijke keuze te maken of hier sprake is van het voornemen tot een woonfunctie.

Voor het onderzoek is aangenomen dat er sprake is van een woonfunctie en er daarom sprake is van een hindergevoelige functie. Dat betekent dat hinderzones van bedrijven invloed hebben op de potentiële locaties. In de randvoorwaarden is daarom meegenomen dat er rekening gehouden moet worden met deze hinderzones bij potentiële locaties en dat dit extra eisen aan de locaties stelt.

2.7 Conclusie

Uit de analyse blijkt dat de ruimtelijke eisen sterk verschillen per onderdeel van de maatschappelijke opvang. Dag-, nacht- en kortdurende opvang functioneren vaak als één samenhangende maatschappelijke voorziening. Soms komt het echter ook voor dat er sprake is van een losse dagopvang of losse nachtopvang. De analyse laat zien dat voorzieningen voor maatschappelijke opvang in de praktijk veelal worden gerealiseerd in gemengde stedelijke gebieden, nabij andere voorzieningen en openbaar vervoer. Skaeve Huse vormen een afzonderlijke woonvorm en vragen juist om een omgeving waarin gebruikers zo min mogelijk worden blootgesteld aan onverwachte situaties of onvoorspelbare omgevingsdynamiek.

Uit de geraadpleegde praktijkvoorbeelden volgen consistente ruimtelijke principes en indicatieve getallen voor oppervlaktes die richting geven aan het bepalen van potentiële locaties. Deze principes zijn vertaald naar randvoorwaarden voor de verdere beoordeling van locaties. De randvoorwaarden zijn kwalitatief van aard en bepalend voor de uiteindelijke ruimtelijke geschiktheid van locaties. De randvoorwaarden vormen het toetsingskader voor de ruimtelijke verkenning in hoofdstuk 4.

3 Randvoorwaarden

3.1 Inleiding

De analyse van hoofdstuk 2 geeft een basis voor het formuleren van ruimtelijke uitgangspunten voor het bepalen van potentieel geschikte locaties voor MO. De uitgangspunten zijn in de onderstaande alinea's per type opvang opgesomd.

De dag en de nachtopvang heeft een regionale functie en moet daarom op loopafstand van het station zitten, binnen een straal van max. 1,5 km. En zowel de omgeving als de locatie(s) voor de MO moeten een zekere mate van afscherming bieden. Binnen het zoekgebied van 1,5 km zijn bestaande wijken die nu qua inrichting en dagelijks gebruik beperkt mogelijkheid bieden voor het huisvesten van de MO. Dat maakt de zoektocht naar geschikte locaties voor de MO een uitdaging.
Daarbij is Assen een stad in ontwikkeling, sociale en fysieke ontwikkelingen zijn actueel en aanstaande. Waar nu nog ruimte is, wordt ingezet op vergroening, betere verbindingen of staat er over een paar jaar een nieuwe woonwijk.

In paragraaf 3.2 zijn de randvoorwaarden toegelicht waaraan is getoetst binnen het zoekgebied van 1,5 km. Skaeve Huse valt niet binnen deze 1,5 km en kent een groter zoekgebied. Vanuit de voorkeur van de gemeente om alle onderdelen op één locatie te huisvesten, zijn de Skaeve Huse in dit onderzoek binnen dezelfde zone van 1,5 km verkend, evenals de overige onderdelen. De Skaeve Huse zijn niet gebonden aan deze afstand tot het station. Als concentratie niet haalbaar blijkt, kan een zoektocht buiten de 1,5 km-zone worden uitgevoerd, bijvoorbeeld aan de randen van bedrijventerreinen, langs grotere infrastructuur of aan de stadsrand. Die zoektocht valt buiten de scope van dit onderzoek en is een vervolgstap.

Binnen het zoekgebied worden wijken, en buurten gescoord als geheel. Aan randen van deze wijken en buurten en in overgangsgebieden liggen mogelijk wel kansen. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.

ZOEKPRINCIPE

Het zoekgebied binnen 1,5 km van het station bestaat grotendeels uit vier typen gebied: het stedelijk centrum met een hoge en wisselende dynamiek, monofunctionele woonwijken, groen- en parkgebieden, en bedrijventerreinen. Geen van deze typen is als geheel geschikt voor de opvang. Het zoekprincipe is daarom om binnen deze stedelijke setting zones te vinden waar onvoorspelbare interacties en hoog-dynamisch gebruik door uiteenlopende groepen niet de boventoon voeren. Het gaat om plekken waar de opvang ruimtelijk en functioneel kan functioneren, met respect voor zowel de gebruikers van de opvang als de mensen die er al wonen en werken.

3.2 Randvoorwaarden

HOOFDRANDVOORWAARDEN

- Geen van de vormen van opvang worden gerealiseerd in een monofunctionele woonbuurt. Deze gebieden zijn bewust voornamelijk ingevuld met woningen, tuinen, woonstraten en kleinschalig buurtgroen wat vooral gebruikt wordt door inwoners van deze buurt. In gebruik is het hier zowel overdag als 's avonds rustig, omdat er geen bedrijvigheid of winkelcentrum aanwezig is.
- Maatschappelijke opvang in monofunctionele woonwijken kan leiden tot een relatief grote sociale belasting van de directe omgeving, omdat de functie van dag- en nachtopvang qua schaal en gebruikspatroon (ook van de openbare ruimte) afwijkt van het overwegend woonkarakter van de wijk. Daarom verdient een locatie in een niet-wonen dan wel gemengd gebied vanuit het oogpunt van draagkracht en beperking van sociale druk de voorkeur.
- Geen van de vormen van opvang worden gerealiseerd in die delen van de stad waar verschillende doelgroepen overdag en 's avonds gebruik van maken, waar sprake is van een zeer wisselende dynamiek, waar de openbare ruimte beperkt is en waar tegelijk veel en diverse gebruikers zijn. Dit vergoot de kans op onvoorspelbare interacties.
- Geen van de vormen van opvang worden gerealiseerd in die delen van de stad waarvan duidelijk is dat een (intensieve) stedelijke ontwikkeling plaatsvindt of gaat vinden, waardoor bouwactiviteiten plaatsvinden, de openbare ruimte beperkt is en waar de kans op onvoorspelbare interacties groot kan zijn.
- In het zoekgebied wordt rekening gehouden met planologische hindercontouren van bedrijvigheid. De ligging binnen een hindercontour betekent niet dat een zoekgebied ongeschikt is, maar dit levert wel extra eisen aan een te vinden locatie binnen een zoekgebied op. In de beoordeling uit hoofdstuk 4 zijn de locaties waarbij dit aan de orde is aangemerkt als 'potentieel onder voorwaarden'.

SPECIFIEK VOOR DE DAG- EN NACHTOPVANG EN DE KORTDURENDE OPVANG

- De dag, nacht- en kortdurende opvang moeten zich binnen maximaal 1,5 km van het station bevinden, zonder dat de locatie direct onderdeel is van het stationsplein of naastgelegen hoog-dynamische verblijfsplekken.
- Ligging in een gebied waar meerdere functies naast elkaar bestaan en mogelijk zijn. Directe nabijheid bij gevoelige functies zoals woningen en scholen en Intensief gebruikte openbare ruimtes, zoals bijvoorbeeld horeca terrassen, moeten vermeden worden vanwege de verhoogde kans op onvoorspelbare interacties.
- Er is sprake van een voorspelbare leefomgeving: de nieuwe locaties worden zo vormgegeven dat gebruikers zo min mogelijk worden blootgesteld aan onverwachte situaties of onvoorspelbare omgevingsdynamiek.

SPECIFIEK VOOR SKAEVE HUSE

- Ligging in een besloten omgeving, duidelijk fysiek gescheiden van andere functies.
- Beperkte passantenstromen in de directe nabijheid, zodat het terrein geen onderdeel is van reguliere loop of verkeersroutes en spontane interacties met de omgeving worden geminimaliseerd;
- Ligging in een voorspelbare leefomgeving: er is sprake van een setting die aansluit bij de behoeften van bewoners, met ruimte voor eigenheid en respect voor persoonlijke grenzen. De omgeving ondersteunt rust en overzicht en voorkomt zoveel mogelijk onverwachte situaties of intensieve sociale interacties.
- 75 tot 100 meter afstand van woningen

SPECIFIEK VOOR DAGACTIVITEITEN

- Goede bereikbaarheid voor deelnemers, bij voorkeur nabij de hoofdlocatie voor dag-, nacht- en kortdurende opvang.
- De functie veroorzaakt geen onevenredige milieuhinder (bijvoorbeeld als zware apparatuur wordt gebruikt) voor direct aangrenzende gevoelige functies

Bovenstaande kwalitatieve randvoorwaarden zijn leidend voor de zoekruimte en de geschiktheid van concrete locaties per stadsdeel. Na afweging per stadsdeel vormen de specifieke randvoorwaarden per kwalitatief kernonderdeel de basis voor de verdiepende verkenning.

4 Ruimtelijke verkenning

4.1 Inleiding

Bij de zoektocht naar een geschikt gebied wordt rekening gehouden met de functies die al in de omgeving aanwezig zijn. Naast de aanwezigheid van andere voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals een asielzoekerscentrum (AZC) of opvang voor Oekraïense vluchtelingen, wordt gekeken naar een evenwichtige spreiding van voorzieningen binnen de stad. Ook aspecten als draagkracht van de omgeving, mate van functiemenging, afstand tot gevoelige functies, bereikbaarheid en inpasbaarheid in de bestaande ruimtelijke structuur spelen een rol. Het uitgangspunt is dat locaties niet alleen ruimtelijk geschikt zijn, maar de opvang ook maatschappelijk inpasbaar moet zijn. Daarmee wordt bedoeld dat overbelasting van wijken moet worden voorkomen en dat wordt aangesloten bij de kenmerken en mogelijkheden van het gebied.
Spreiding van voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen is een belangrijke afweging bij de uiteindelijke locatiekeuze. Deze toets valt buiten de scope van deze ruimtelijke verkenning en wordt in de vervolgfase op locatieniveau uitgevoerd

Voor de verschillende vormen van opvang geldt een afstandseis. Voor de dag- en de nachtopvang en tijdelijke opvang wordt maximaal 1,5 km gehanteerd vanaf het station (20 minuten lopen). In figuur 1 is de afstand als een cirkel weergegeven. Dit wordt als een primaire eis gezien. De overige vormen van opvang kunnen op een andere locatie komen. Omdat het de wens van de gemeente is de verschillende vormen op één locatie te realiseren, is binnen het zoekgebied ook gekeken naar de geschiktheid voor de andere vormen van opvang. Voor de Skaeve Huse is in paragraaf 3.1 opgemerkt dat als concentratie niet haalbaar blijkt, een zoektocht buiten de 1,5 km-zone worden uitgevoerd, bijvoorbeeld aan de randen van bedrijventerreinen, langs grotere infrastructuur of aan de stadsrand. Die zoektocht valt buiten de scope van dit onderzoek en is een vervolgstap



Fig. 1. Zoekgebied (bron: ESRI Nederland, 2026)

Om te komen tot potentieel geschikte locaties, zijn twee stappen genomen. In de eerste plaats is binnen het zoekgebied op wijk- en buurtniveau gekeken welke delen op voorhand afvallen vanwege de stedenbouwkundige en/of sociaal-maatschappelijke structuur. In de overblijvende stadsdelen is vervolgens gekeken welke locaties (nieuw en/of bestaande bouw) voldoen aan de ruimtelijke- criteria voor de diverse vormen van opvang.

4.2 Ruimtelijk karakteristiek zoekgebied 1,5 km

De Omgevingsvisie gemeente Assen geeft de algehele visie van de gemeente tot 2040 weer. In de visie is de stad Assen onderverdeeld in diverse stadsdelen. Aan de hand van de visiekaart, beschrijvingen uit de visie en geometrie behorend bij de omgevingsvisie, is een categorisering van stadsdelen in Assen opgenomen. Per stadsdeel is vervolgens een beschrijving gegeven van de ruimtelijke karakteristiek en globale opgave voor deze gebieden.

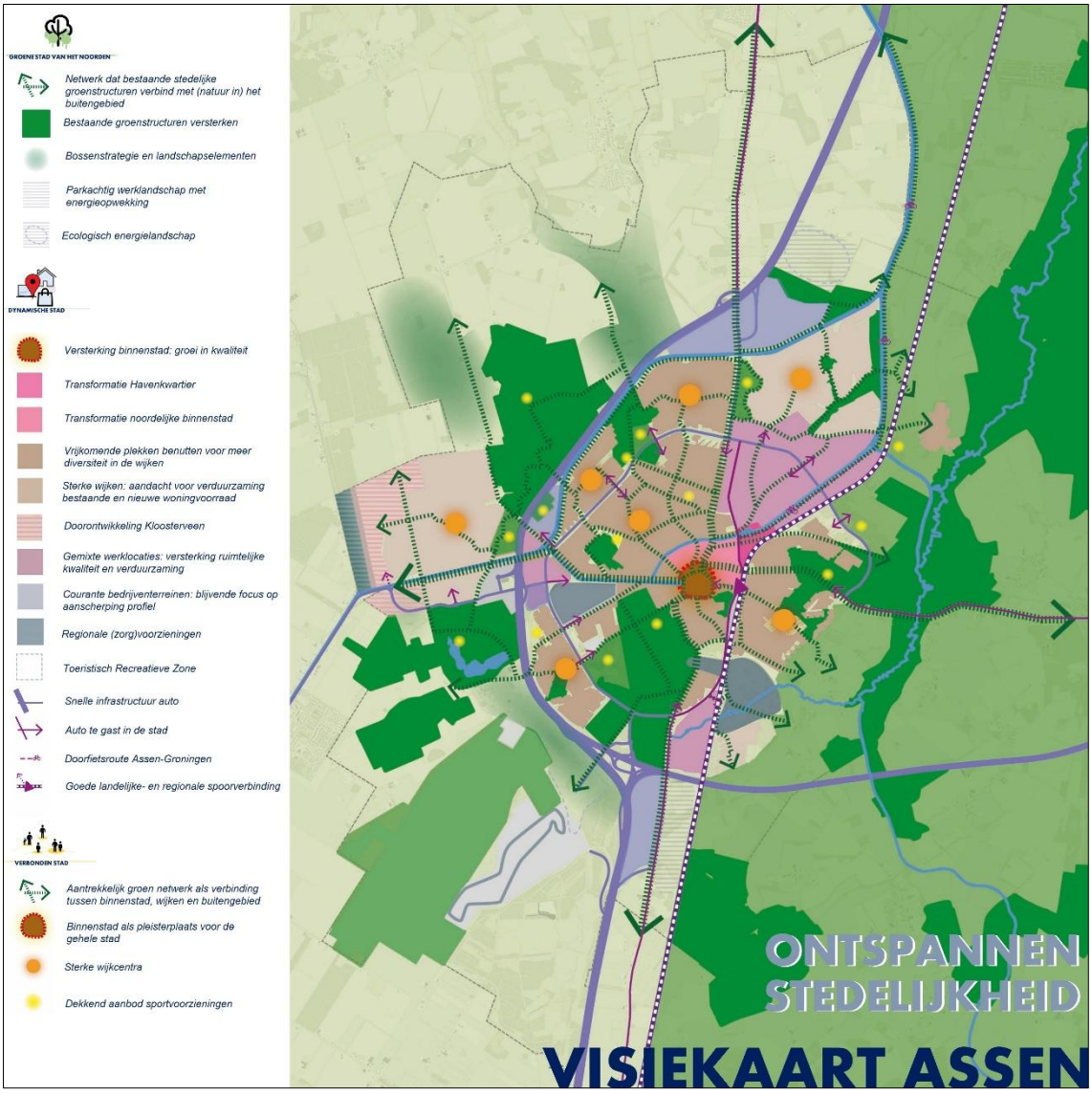


Fig. 2. Overzicht visie stadsdelen gemeente (bron: BügelHajema Adviseurs, 2026)

In globale zin laat zich de structuur van de stad omschrijven als radiair waarbij wonen en werken in de loop van de ontwikkeling van de stad gescheiden zijn. Dat resulteert nu in bedrijventerrein langs eerst water en spoor en in latere tijden langs de nationale weginfrastructuur (A28). De woongebieden groeiden uit vanuit het centrum naar met name oostelijke en noordwestelijke richting. Op dit moment is de stad in proces van transitie op het snijvlak van wonen en werken. Dat resulteert nu in gebieden die een transformatie ondergaan.

4.3 Karakteristieken deelgebieden rond station (1,5 km)

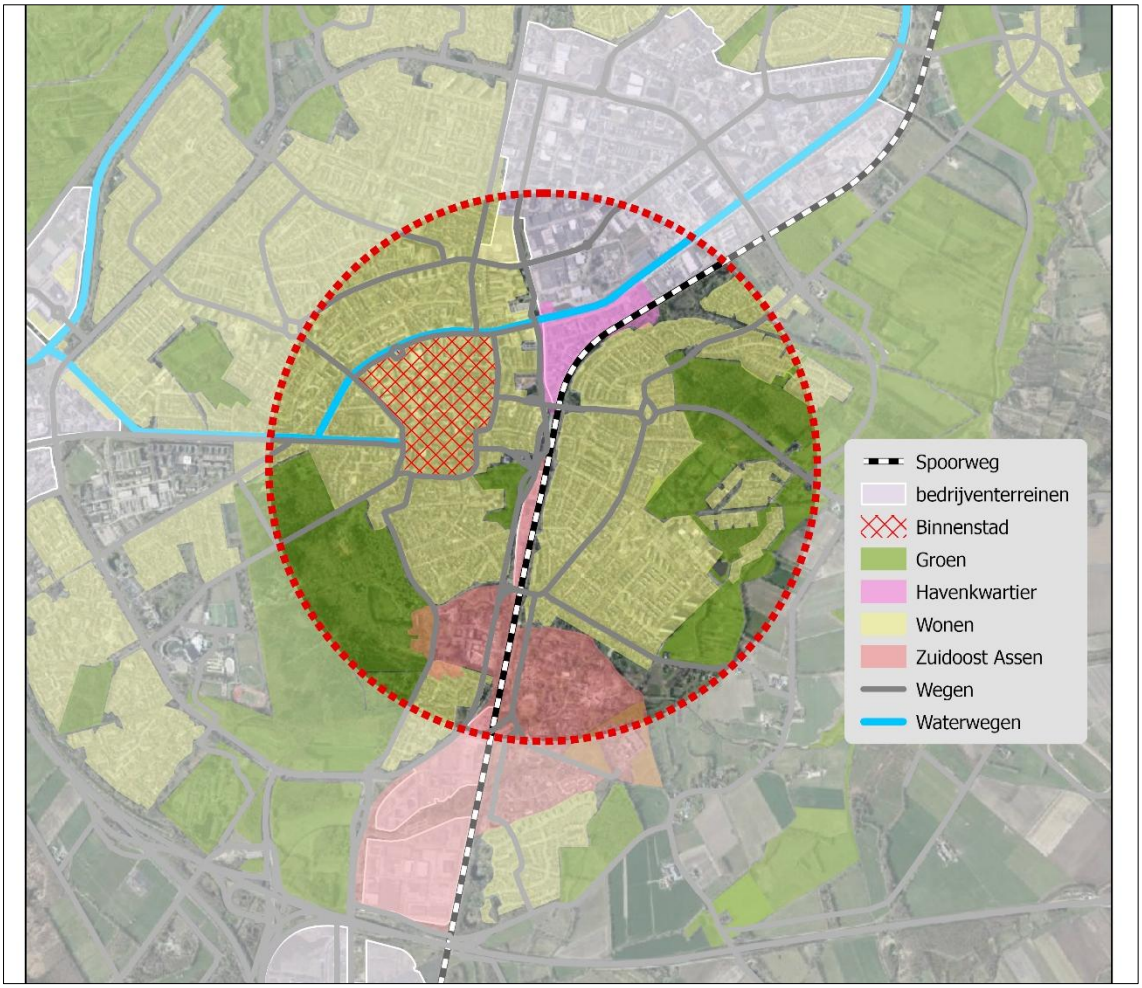


Fig. 3. Overzicht stadsdelen (bron: Omgevingsvisie Assen, 2026)

Het zoeken naar een geschikte locatie wordt zoals eerder benoemd, sterk bepaald door de afstand tot het station. In een eerste stap wordt gekeken naar de deelgebieden rondom het station met een straal van 1,5 km. In deze straal vallen een aantal deelgebieden met ieder een eigen ruimtelijke karakteristiek. Een en ander is hieronder nader uitgewerkt.

BINNENSTAD

De binnenstad bestaat uit de oude kern rondom de Brink met vooral aan de noordzijde een groot winkelgebied. De binnenstad kent een hoge bebouwingsdichtheid en sterke functiemenging met winkels, horeca, werk, cultuur en wonen. In het hart van de binnenstad, waaronder de winkelstraten en grote pleinen, wordt de openbare ruimte intensief gebruikt door uiteenlopende doelgroepen op verschillende tijdstippen. Vanuit de binnenstadsvisie zet de gemeente in op het versterken van de centrumfunctie en het transformeren van leegstaande winkels naar woningen. Het transformatiegebied aan de noordzijde heeft een gemengd karakter en biedt ruimte voor verdere verdichting, wat zal leiden tot een intensiever gebruik van de openbare ruimte.

OUD ZUID EN OUDERE WOONGEBIEDEN AAN DE WESTZIJDE VAN DE BINNENSTAD

Oud Zuid is een deels vooroorlogse en deels naoorlogse woonbuurt, gunstig gelegen tussen het station, de binnenstad en het Asserbos. Het grootste deel van de buurt bestaat uit een karakteristieke jaren '30-wijk met veelal vrijstaande woningen. De naoorlogse straten kennen een vergelijkbaar ruim profiel. Daarnaast zijn er enkele oudere straten met kleinere kavels en een minder ruim straatprofiel. De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit woonstraten en enkele kleinschalige groenvoorzieningen. Deze gebiedstypering geldt eveneens voor de woonbuurten direct ten westen van de binnenstad, waaronder de omgeving van de Emmastraat, Gymnasiumstraat en Alteveerstraat.

ASSERBOS

Het Asserbos is het eeuwenoude stadsbos van Assen en ligt midden in de stad. Het gebied beschikt over een uitgebreid netwerk van wandelroutes en heeft een belangrijke recreatieve functie. Het bos is beschermd natuurgebied, maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht en wordt planologisch tot het buitengebied gerekend.

GGZ-TERREIN DENNENWEG

Het GGZ-terrein aan de Dennenweg heeft een ruim opgezet en parkachtig karakter met verspreid liggende zorggebouwen. Geestelijke gezondheidszorg vormt de hoofdfunctie van het terrein, aangevuld met begeleid wonen, dagbesteding en ondersteunende voorzieningen. Het terrein maakt onderdeel uit van Zuidoost Assen, waar de gemeente werkt aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk zorg- en werklandschap.

WZA-TERREIN

Het WZA-terrein en de Boshof zijn ontwikkeld op een voormalig landgoed, wat nog zichtbaar is in de aanwezige groenstructuur. Rondom het ziekenhuis bevinden zich diverse grote parkeerterreinen en aan de west- en noordzijde liggen waardevolle groengebieden. Het terrein maakt onderdeel uit van Zuidoost Assen, waar de gemeente werkt aan een aantrekkelijk zorg- en werklandschap. Het ziekenhuis heeft daarnaast de wens uitgesproken om op termijn te verhuizen naar de NAM-locatie.

ASSEN OOST

Assen Oost is een gevarieerde woonwijk waarin oudere en nieuwere woongebieden elkaar afwisselen. De wijk wordt gekenmerkt door een groene en ruime opzet met voornamelijk grondgebonden woningen. Het dichtst bebouwde deel is De Dorpen, waar relatief veel kleinere sociale huurwoningen aanwezig zijn. Daarnaast komen in de wijk galerijflats, portiekflats en ruim opgezette buurten met vrijstaande woningen voor.

BUITENGEBIED BIJ ASSEN OOST

Het buitengebied ten oosten van Assen bestaat uit een afwisselend landschap van bos- en landbouwgebieden. Vanuit Assen Oost is een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes aanwezig. Delen van het gebied zijn beschermd als natuurgebied en/of nationaal park.

STADSBEDRIJVENPARK

Het Stadsbedrijvenpark is een groot binnenstedelijk bedrijventerrein. Het zuidwestelijke deel ligt binnen de straal van 1,5 kilometer rond het station en betreft het oudste gedeelte van het terrein, dat in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog is ontwikkeld. Het terrein kent een brede mix van bedrijvigheid, variërend van handel en industrie tot dienstverlening en leisurefuncties, zoals padel en een trampolinepark. Aan de zuidzijde ligt het Havenkwartier, waar de gemeente werkt aan de transformatie naar een gemengd woon- en werkgebied.

NOORDERPARK

Noorderpark en Lariks zijn naoorlogse woonwijken aan de noordzijde van het centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen. In het zuidelijke deel van Noorderpark, de Oude Molenbuurt, heeft de woningcorporatie de afgelopen jaren grootschalige verbeteringen doorgevoerd in de vorm van renovatie en sloop-nieuwbouw.

HAVENKWARTIER

Het Havenkwartier vormt een historisch onderdeel van het Stadsbedrijvenpark. De gemeente werkt aan een ontwikkelkader als uitwerking van de vastgestelde structuurvisie. Het gebied ontwikkelt zich tot een gemengd woon- en werkgebied met een hoge dichtheid, een stedelijke uitstraling en een autoluw karakter. De openbare ruimte wordt ingericht met nadruk op fietsers en voetgangers en biedt ruimte voor verblijf, recreatie en ontmoeting. Hoewel de exacte fasering nog niet is vastgesteld, is duidelijk dat het gebied de komende jaren te maken zal krijgen met langdurige bouwactiviteiten.

ORANJEBUURT

De Oranjebuurt ligt direct ten oosten van de binnenstad tussen de Stationsstraat en het Kanaal en wordt begrensd door enkele belangrijke ontsluitingswegen. De Stationsstraat vormt een gemengde verbindingszone tussen station en binnenstad. De wijk bestaat uit twee delen die door de Rolderstraat van elkaar worden gescheiden. Aan de zuidzijde bevindt zich een oudere woonbuurt met veel vooroorlogse en deels monumentale woningen, aangevuld met de latere uitbreidingen Doevenkamp en Acmesa. De openbare ruimte is hier relatief beperkt. Ten noorden van de Rolderstraat ligt een gevarieerd gebied met een mix van grondgebonden woningen, appartementen en uiteenlopende voorzieningen, waaronder een verzorgingstehuis, jongerencentrum, supermarkt en onderwijsvoorzieningen. Centraal in de wijk ligt het Veemarktterrein, een groot parkeerterrein dat tevens wordt gebruikt voor evenementen zoals de kermis.

ZUIDELIJK STATIONSGEBIED

Het zuidelijk stationsgebied ligt tussen de Overcingellaan en het spoor, in de zone tussen het station en het ziekenhuis. Het betreft een smal en langgerekt gebied met zowel oudere als recentere kantoorgebouwen, omgeven door parkeerterreinen, waaronder het P+R-terrein van het station. Ondanks de recente herinrichting van de Overcingellaan heeft het gebied als geheel nog een beperkte ruimtelijke uitstraling. Vanuit de gebiedsagenda Zuidoost Assen werkt de gemeente aan een verdere kwaliteitsverbetering van het stationsgebied.

4.4 Eerste stap o.b.v. hoofdrandvoorwaarden

Met de karakteristiek van de verschillende deelgebieden in het achterhoofd, is de volgende stap in de scan de vraag beantwoorden of wijken of buurten in het zoekgebied überhaupt in aanmerking komt voor opvang binnen de aangegeven straal. Buurten of wijken die als minder potentieel of niet passend kunnen worden aangemerkt, vallen af op basis van deze randvoorwaarden en niet vanwege een absolute ongeschiktheid.

CRITERIA

De criteria zijn beschreven in paragraaf 3.2.

CONCLUSIE EERSTE STAP

Bovenstaande wijken en gebieden zijn gescoord op de hoofdrandvoorwaarden uit hoofdstuk 3.

Het intensieve gebruik van het stadscentrum door diverse mensen gedurende de dag, alsmede de ambitie voor de toekomst voor het stadscentrum, maakt dat dit deel niet geschikt is voor het de huisvesting van de MO. Het hart van de binnenstad valt af.

De woonwijken Oud Zuid, Assen Oost, Lariks, Noorderpark en het zuidelijk deel van de Oranjebuurt zijn monofunctionele woongebieden waarbij het woonkarakter voorop staat. Zowel de woonstraten als de openbare ruimte worden hier vooral gebruikt door de inwoners van de wijk. Daarmee vallen deze wijken af voor het huisvesten van maatschappelijke opvang

Havenkwartier. Door de hoge dichtheid van bebouwing en daarmee de druk op de openbare ruimte valt een groot deel van het nieuw te ontwikkelen Havenkwartier vooralsnog af. Alleen de randen van het Havenkwartier komen in aanmerking. Dit is nader beschreven in het subkopje ‘AANVULLEND’.

Maatschappelijke opvang in het buitengebied ligt niet voor de hand. Los van een inhoudelijke beoordeling zijn binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Drenthe nieuwe stedelijke functies als een maatschappelijke opvang pas mogelijk aantoonbaar is dat alternatieven in de stad ontbreken.

AANVULLEND

Juist in de overgangszones tussen deze gebiedstypen, zoals randen van wijken, doorgaande wegen en de overgang van wonen naar werken, kunnen plekken liggen die aan de randvoorwaarden uit paragraaf 3.1 voldoen. Het inpassen van een opvanglocatie vraagt wel om zorgvuldige inpassing waarbij goed gekeken moet worden naar bijvoorbeeld functies in de nabijheid of naast en in hetzelfde bouwblok. Ook is de aansluiting op de openbare ruimte in de omgeving hierbij belangrijk.

RUIMTELIJK BEELD

In de onderstaande figuur zijn de gebieden weergegeven die nader beschouwd worden voor de diverse vormen van opvang.

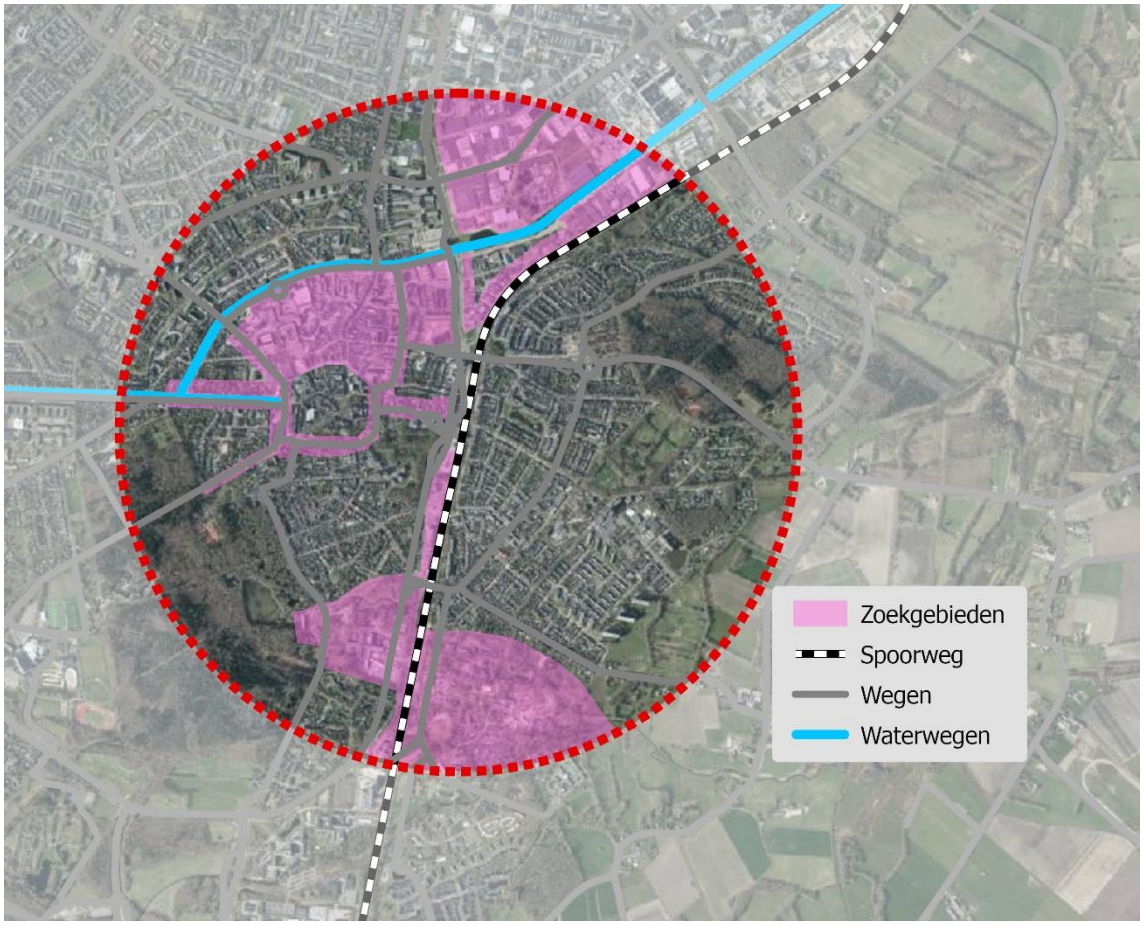


Fig. 4. Zoekgebied met een straal van 1,5 km vanaf het station (de roze gebieden worden verder bekeken) (bron: BügelHajema Adviseurs, 2026)

4.5 Verdiepende verkenning per type opvang

4.5.1 Dag- en nachtopvang en kortdurende opvang

In deze paragraaf zoomen we nader in op de potentiële locaties specifiek voor de dag-, nacht- en kortdurende opvang

CRITERIA

De criteria zijn beschreven in paragraaf 3.2.

TOETSING

Havenkwartier

Terugkeer op de huidige plek past niet in de plannen. Aan de rand van het havenkwartier, langs de industrieweg of Philipsweg is een opvang mogelijk wel inpasbaar.

Noordelijke deel Oranjebuurt

Het noordelijk deel van de Oranjebuurt is een gemengd gebied met meerdere functies naast wonen. Daarom is dit een potentieel gebied.

Zuidelijk tip Stadsbedrijvenpark

Voor het onderzoek is ervan uitgegaan dat de opvang een milieugevoelige maatschappelijke opvang is. Raadpleging van de risicokaart leert dat zich op en nabij dit bedrijventerrein diverse risicobronnen bevinden. Het gaat hier om zowel bedrijfsactiviteiten als vervoer van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Bij sommige bedrijven is sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^6 contour). Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten, zoals een maatschappelijke opvang, worden mogelijk gemaakt. Dit is een harde wettelijke eis waarvan niet afgeweken kan worden. Ook zijn er activiteiten met een groepsrisico. Hier speelt het zogeheten brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied. Deze risicocontouren betekenen niet meteen dat alles onmogelijk is, maar kunnen wel tot beperkingen leiden. Als de dichtheid van personen toeneemt in deze gebieden, moet worden afgewogen waarom dit risico al dan niet acceptabel is. In veel gevallen leidt dit tot nader te treffen (bouwkundige) maatregelen. Of het risico acceptabel is of niet, is een gemeentelijke afweging.
Dat betekent in geval van realisatie op het stadsbedrijvenpark, dat voor de nachtopvang beperkingen, aanvullende eisen en/of nader te treffen maatregelen aan de orde zijn. Voor de dagopvang zijn de mogelijkheden flexibeler, aangezien hier alleen sprake is van kortdurend verblijf. Dat maakt dit onderdeel minder milieugevoelig.

Omgeving Dennenweg

De omgeving van de Dennenweg kent op dit moment meerdere gebouwen met een maatschappelijke functie.
Gekeken naar de specifieke randvoorwaarden dan zijn er op voorhand geen grote belemmeringen. Hierdoor is de omgeving van de Dennenweg potentieel geschikt voor de maatschappelijke opvanglocatie.

Stationszone Overcingellaan

De stationszone ter hoogte van de Overcingellaan/Europaweg-Zuid is mogelijk geschikt voor huisvesting in bestaande gebouwen. Hoewel de verkeersdrukte hoog is, kan een inpandige oplossing geluidsluw worden gemaakt.
Het gebied heeft net als het bedrijvenpark een arcering meegekregen dat opvang mogelijk is maar nadere eisen kan stellen aan de opvang vanuit specifieke milieueffecten.

Omgeving Wilhelmina Ziekenhuis

Op basis van de gehanteerde randvoorwaarden zijn er geen belemmeringen die het gebied rondom het Wilhelmina Ziekenhuis uitsluiten als zoekgebied voor maatschappelijke opvang. Dit geldt zowel voor het WZA-terrein als voor de Boshof. De omgeving van het Wilhelmina Ziekenhuis heeft een ruimtelijke karakteristiek die het kansrijk maakt een afzonderlijke plek te maken waar kan worden voldaan aan de bovengenoemde vereisten.

Randen

Een aantal randen van gebieden en doorgaande wegen behoren tot het zoekgebied voor de maatschappelijke opvang. De Collardslaan, Zuidersingel, Oostersingel, Stationsstraat en Nassaulaan zijn doorgaande straten met een mix aan functies.

Omgeving de Vaart

Het gebied heeft ruimtelijke kenmerken die enigszins vergelijkbaar zijn met de omgeving Nassaulaan waarbij sprake is van een vrijwel aaneengesloten wand en diepe tuinen. Hoewel er enkele kantoorpanden aanwezig zijn, kan niet gesproken worden van een gemengd gebied of (zoals de Kop van de Vaart) valt af door de ligging nabij gebieden waarin geen sprake is van een voorspelbare leefomgeving.

Noordelijk rand centrumgebied

De zoeklocatie is aan te merken als stedelijk gebied waarbij op enkele plekken een transformatie wordt gezien waarbij meerdere functies worden gecombineerd. Gezien de kans om vooraf rekening te houden met specifieke randvoorwaarden, maken het gebied in potentie voor de nacht- en dagopvang interessant. Voor de Skaeve Huse is het gebied gezien de bebouwingsdichtheid, de locatie minder voor de hand liggen.

RUIMTELIJK BEELD

Uit de scan volgt dat het noordelijk deel van de binnenstad en het noordelijk deel van de Oranjebuurt, het WZA-terrein en de Boshof en GGZ Dennenweg, de meeste kansen bieden voor een gecombineerde nacht- en dagopvang, kortdurende opvang en mogelijk de Skaeve Huse. De kans is het grootst in zones met een gematigde, voorspelbare dynamiek binnen het stedelijk gebied, zoals aan de Dennenweg en de WZA-terrein/Boshof. In figuur 5 zijn deze locaties weergegeven.
De stationszone en de zuidelijke tip van het Bedrijvenpark komen alleen in aanmerking als de milieueffecten aanvaardbaar zijn of aanvaardbaar kunnen worden gemaakt (o.a. door afstand en/of bouwkundige aanpassingen).

Daarnaast moet langs het spoor binnen een afstand van 300 meter rekening gehouden worden met aandachtsgebieden in het kader van externe veiligheid[8]. Binnen deze aandachtsgebieden is de maatschappelijke opvang in beginsel mogelijk. Echter dient het groepsrisico hier te worden afgewogen. Het kan hier bijvoorbeeld zijn dat er specifieke bouwkundige maatregelen nodig zijn om de opvang mogelijk te maken. Dit dient bij de latere nadere uitwerking op locatieniveau in acht te worden genomen.

[8] https://www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten

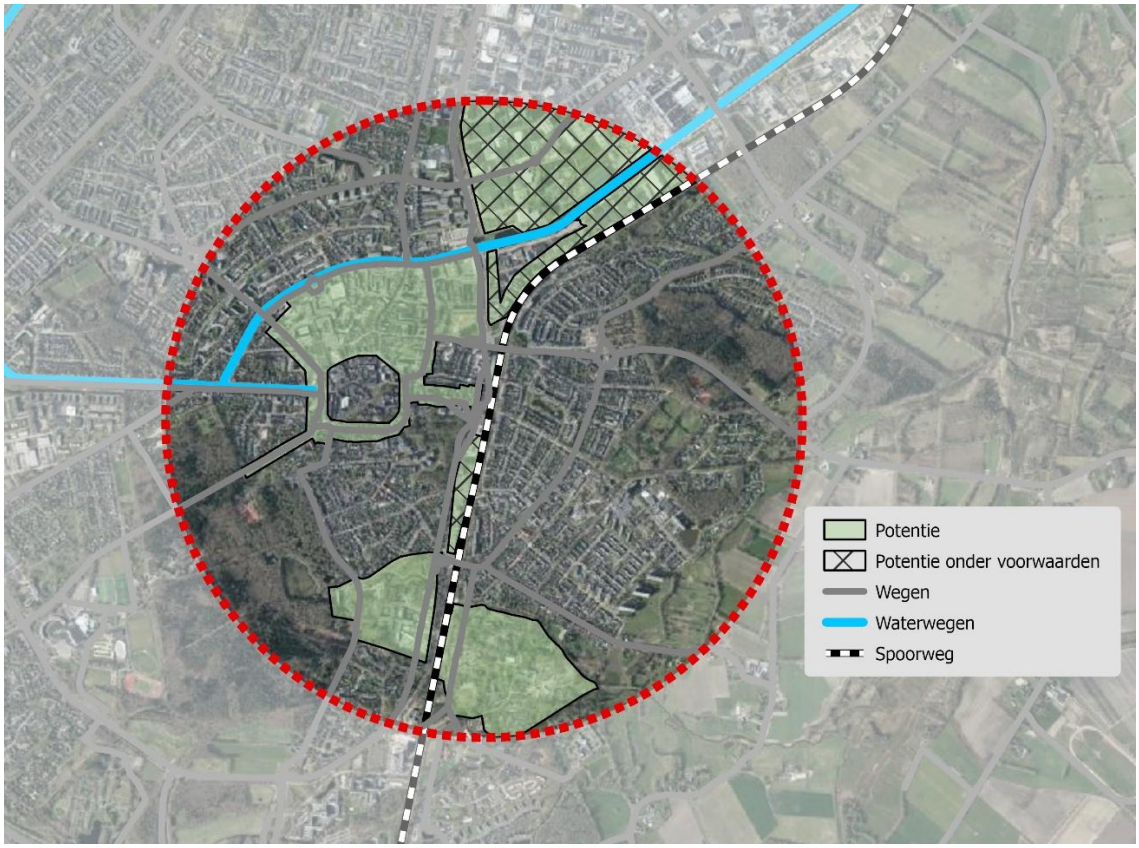


Fig. 5. Overzicht locaties potentieel/potentieel onder voorwaarden (bron: BügelHajema Adviseurs, 2026)

4.5.2 Verdiepende verkenning dagactiviteiten

Bij de verkenning is alleen gekeken naar het zoekgebied van 1,5. Dit vanwege de voorkeur die de gemeente heeft om de onderdelen van de opvang op één locatie te realiseren.

CRITERIA

De criteria zijn beschreven in paragraaf 3.2.

TOETSING

Zoals aangegeven, vormen de dagactiviteiten een belangrijk onderdeel van de opvang, maar de plaatsing is minder kritisch dan de huisvesting. Het doel van de dagactiviteiten is een begeleide route naar participatie in de samenleving. Het is voldoende dat er een grote ruimte beschikbaar is van circa 195 m² voor een uiteenlopend aantal activiteiten. Afhankelijk van de aard van de inrichting en de werkzaamheden behoeft alleen rekening te worden gehouden met mogelijke hinder (geluid door machines of logistieke bewegingen t.b.v. materialen). Omdat de activiteiten nog onbekend zijn, is beoordeling hiervan geen onderdeel van dit onderzoek.

Alle delen binnen het zoekgebied zijn in potentie geschikt voor dagactiviteiten.

Noordelijk rand centrumgebied

Vanuit die optiek is de noordelijke rand van het centrumgebied in potentie geschikt. Deze beoordeling op het niveau van deze verkenning (op hoofdlijnen) behulpzaam zijn bij een keuze maar wil niet zeggen dat andere delen daarmee niet geschikt zijn.

4.5.3 Verdiepende scan Skaeve Huse

Net als bij de dagactiviteiten, is alleen gekeken naar de zone van 1,5 km vanwege de voorkeur van de gemeente om alle onderdelen van de opvang op één locatie te realiseren. De Skaeve Huse kunnen in theorie op veel plekken in de stad of in de gemeente gerealiseerd worden. Ook moet bij de Skaeve Huse vermeld worden dat in Assen sprake is van een grote druk op de ruimte. Vrijwel elke vierkante meter binnen de gemeente heeft al een bestemming. Potentiële locaties van 1.000-1.500 m² voor deze bijzondere woonvorm met specifieke eisen liggen niet voor het oprapen. Vrijwel alle mogelijke ontwikkellocaties in de stad zijn in beeld voor woningbouw, economische ontwikkeling of andere (maatschappelijke) functies. Een locatie voor Skaeve Huse vraagt om denken buiten bestaande (beleids)kaders. In andere steden zien we voorbeelden van Skaeve Huse op een bedrijventerrein, tussen infrastructuur of in het buitengebied. Dat zijn type plekken die voor reguliere woningen of andere ontwikkelingen doorgaans niet in beeld komen, maar wel of juist passend kunnen zijn voor Skaeve Huse. In Assen gaat het dan om locaties langs grotere infrastructuur, aan de rand bedrijventerreinen of aan de stad.

CRITERIA

De criteria zijn beschreven in paragraaf 3.2.

TOETSING

Omgeving Dennenweg

De omgeving van de Dennenweg heeft een ruimtelijke karakteristiek die het potentieel geschikt maakt een afzonderlijke plek te maken voor Skaeve Huse.

Omgeving Wilhelmina Ziekenhuis

De omgeving van het ziekenhuis en de Boshof heeft een ruimtelijke karakteristiek die het potentieel geschikt maakt een afzonderlijke plek te maken waar kan worden voldaan aan de bovengenoemde vereisten voor Skaeve Huse.

Andere delen zoekgebied

Voor de zelfstandige Skaeve Huse zijn de overige stadsdelen gezien de woningdichtheid weer minder voor de hand liggend.



Fig. 6. Potentieel geschikte locaties voor Skaeve Huse (bron: BügelHajema Adviseurs, 2026)

5 Conclusies

Scope onderzoek

Door de herontwikkeling van het Havenkwartier verdwijnt de huidige opvanglocatie van het Leger des Heils. De gemeente Assen staat daarmee voor de opgave om tijdig een nieuwe locatie te vinden voor maatschappelijke opvang.

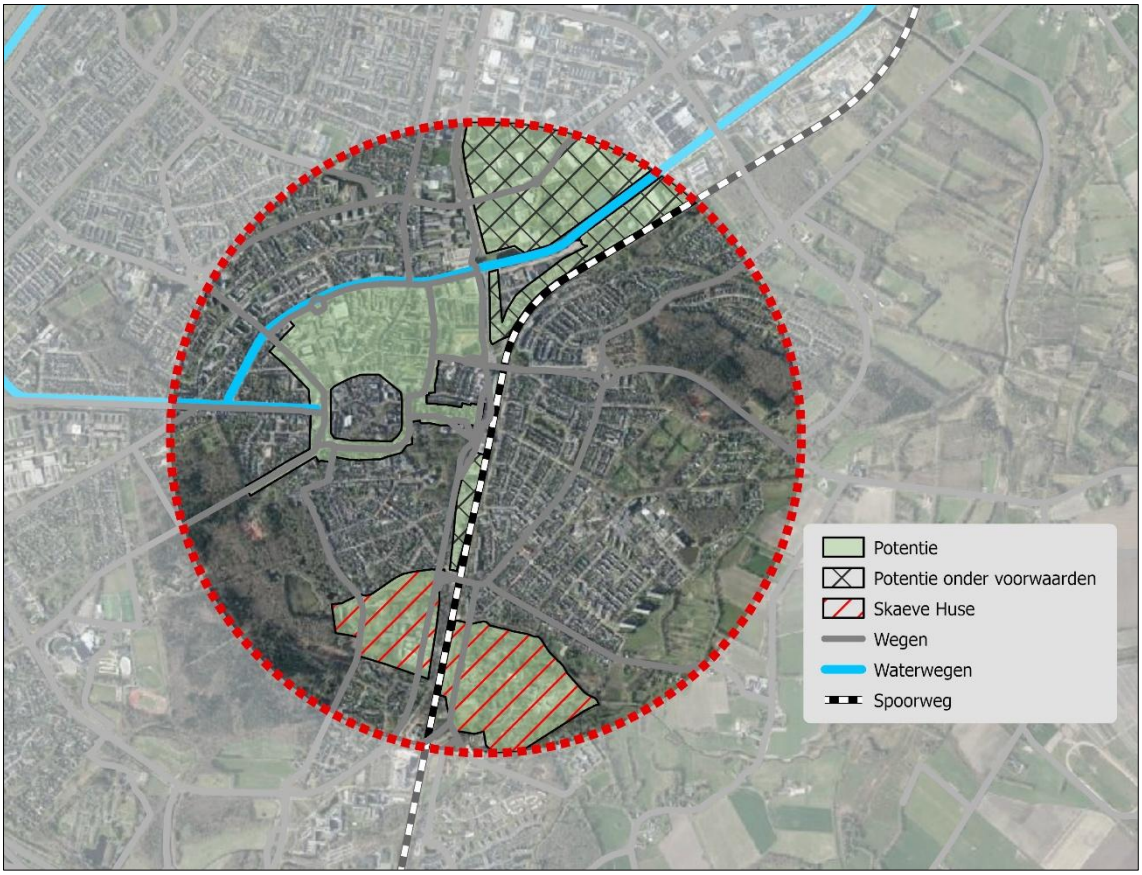
Het onderzoek richt zich op het vinden van geschikte locaties voor dag- en nachtopvang, kortdurende opvang, (aanpalende) voorzieningen en Skaeve Huse.

Algemene conclusies

- Voor deze functies bestaan geen wettelijke normen. De beoordeling is daarom kwalitatief en berust op een toetsing aan de hand van de randvoorwaarden. De uitkomsten geven een onderbouwde richting voor de locatiekeuze.
- Het vinden van geschikte locaties is complex. Nabijheid van het station, een voorspelbare leefomgeving en voldoende ruimte moeten tegelijk worden afgewogen, en die combinatie beperkt het aantal direct geschikte gebieden aanzienlijk.
- Gebieden die in deze fase afvallen, doen dat op basis van de gehanteerde randvoorwaarden en niet vanwege absolute ongeschiktheid. Door aanpassing van het programma, extra maatregelen of heroverweging van uitgangspunten kunnen ze in een vervolgfase alsnog geschikt blijken.

Concentratie of spreiding

- Concentratie van alle onderdelen op één locatie, de voorkeur van de gemeente, is ambitieus maar niet uitgesloten. De omgeving WZA/Boshof en GGZ Dennenweg lijken de enige gebieden waar alle vormen van opvang mogelijk samen passen.
- Het knelpunt bij concentratie zijn de Skaeve Huse. Zij vragen een eigen afgeschermde woon- en leefomgeving met weinig interactie met de omgeving, op 75–100 m van andere woningen. Dit combineert moeilijk met de stedelijke context die dag- en nachtopvang nodig hebben.
- Als concentratie niet haalbaar blijkt, ligt een hybride oplossing voor de hand. Dag-, nacht- en kortdurende opvang blijven dan samen op één locatie, bij voorkeur met de dagactiviteiten in de nabijheid, en de Skaeve Huse komen op een afzonderlijke plek.



Figuur 7. Visuele weergave synthese potentiële gebieden maatschappelijke opvang

De synthesekaart op figuur 7 vat de mogelijkheden tussen concentratie en spreiding visueel samen. Op de kaart is te zien dat concentratie alleen mogelijk is rond Dennenweg en WZA/Boshof. Mocht dit uiteindelijk niet lukken, dan is de hiervoor genoemde hybride oplossing het alternatief.

Dag-, nacht- en kortdurende opvang

- **Biedt potentie**: Het noordelijk deel van de binnenstad en het noordelijk deel van de Oranjebuurt, het WZA-terrein en de Boshof en GGZ Dennenweg.
- Ook in de overgangszones, zoals randen van wijken, langs doorgaande wegen en de overgang van wonen naar werken, kunnen plekken liggen die aan de randvoorwaarden voldoen. Dit gaat om de doorgaande wegen in de omgeving van de binnenstad en de rand van het Havenkwartier.
- **Biedt potentie onder voorwaarden**: Het zuidelijk stationsgebied en de zuidelijke tip van het Stadsbedrijvenpark. Voor beide gebieden geldt dat huisvesting voor maatschappelijke opvang alleen kan als de milieueffecten, zoals externe veiligheid en geluid, aanvaardbaar zijn of te maken zijn, met name voor de nachtopvang.

Dagactiviteiten

- De plaatsing van de dagactiviteiten is minder kritisch. Nabijheid van de hoofdlocatie is wenselijk maar niet noodzakelijk.

Skaeve Huse

- Binnen 1,5 km komen alleen de omgeving GGZ Dennenweg en WZA-terrein/Boshof in aanmerking.
- Als concentratie niet haalbaar blijkt, is een aanvullende zoektocht buiten de 1,5 km-zone nodig, bijvoorbeeld aan de randen van bedrijventerreinen, langs grotere infrastructuur en aan de stadsrand.

Bijlagen

Bijlage 1 - Indicatie kwantitatieve ruimtebehoefte maatschappelijke opvang

Om de ruimtebehoefte goed in kaart te brengen, is een globale scan gedaan naar locaties voor maatschappelijke opvang elders in Nederland. De gehanteerde ruimtebehoefte is gebaseerd op ervaringscijfers uit vergelijkbare maatschappelijke opvangvoorzieningen van centrumgemeenten, aangevuld met handreikingen van brancheorganisaties en gemeentelijke praktijk. In de onderstaande teksten zijn een aantal van deze cases uitgewerkt.

MAATSCHAPPELIJKE OPVANGLOCATIES EDE

In Ede zijn diverse voorzieningen van het Leger des heils aanwezig. Waaronder een dagopvang, kortdurende opvang en dagactiviteiten aan het Van Essenkwartier 2[9], welke circa 700 m^2 bedraagt in de huidige situatie. Daarnaast wordt beoogd om aan de Nieuwe Kazernelaan 2D-86 bestaande bebouwing te gebruiken voor een nachtopvang. Op grond van het gemeentelijke PvE is de ruimtebehoefte hierbij bepaald op 441 m^2[10]. De opvangen zijn in dit geval op losse locaties gerealiseerd. In theorie bedraagt op basis van deze informatie, de combinatie van een dagopvang en nachtopvang, circa 1.141 m^2 BVO.

LOCATIE DAGOPVANG NIEUWE BOTERINGESTRAAT GRONINGEN

De gemeente Groningen wil een nieuwe dagopvang voor het Leger des Heils realiseren aan de Nieuwe Boteringestraat[11]. Dagactiviteiten maken ook onderdeel uit van de beoogde opvang. Op basis van het PvE voor deze dagopvang beslaat de ruimtebehoefte hiervan 405 m^2 BVO. Het gaat hier om een geconcentreerde unit. Dit wil zeggen dat alle bebouwing op één plek wordt gerealiseerd.

[9] Google Maps, 2026: Van Essenkwartier 2

[10] Gemeente Ede, 2025: Bijlage 1: Programma van Eisen nachtopvang

[11] Gemeente Groningen, 2024: Programma van eisen dagopvanglocatie (https://gemeente.groningen.nl/dagopvang-nieuwe-boteringestraat#section-20506)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **I** Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort **I** Harlingertrekweg 53, B-609, 8913 HR Leeuwarden
T 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U **KVK** 04030709