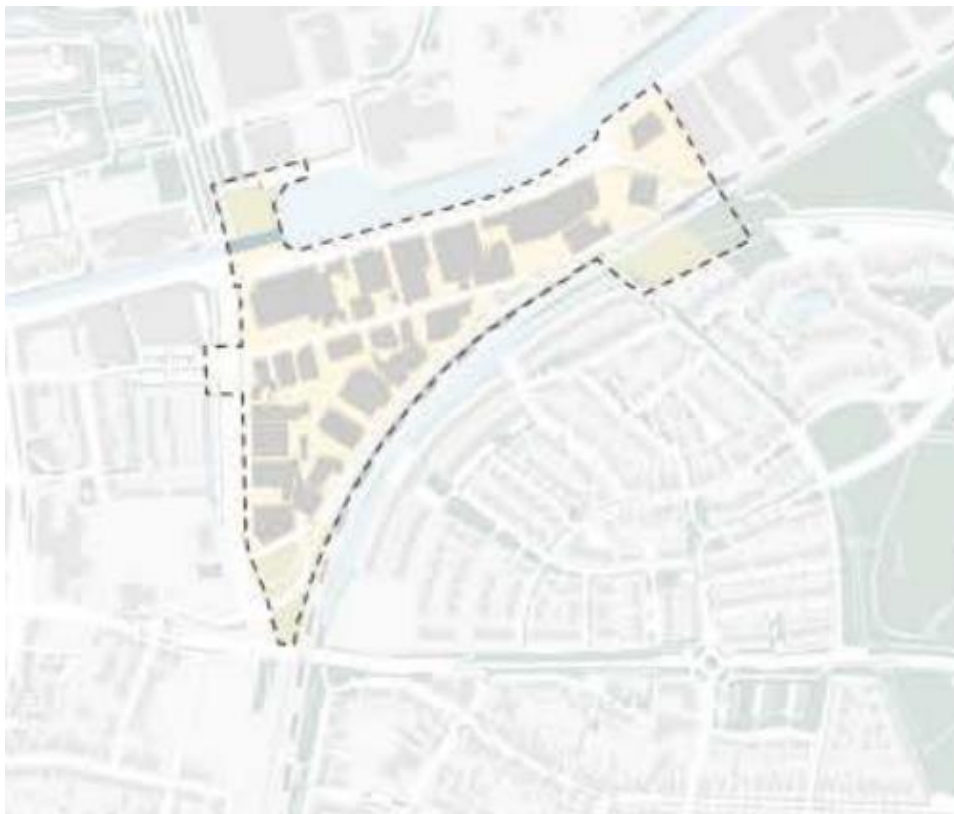


Reactienota zienswijzen structuurvisie “Havenkwartier”



Afbeelding 1: plangebied Havenkwartier



Afbeelding 2: ambitiekaart Havenkwartier

Inhoud

1.	Inleiding en juridische procedure.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Procedure	3
2.	Zienswijzen en commentaar.....	4
2.1	Indiener 1: Defka (23 januari 2024).....	4
2.2	Indiener 2: Havenhof (11 februari 2024).....	5
2.3	Indiener 3: Stichting BOEI (13 februari 2024).....	6
2.4	Indiener 4: Van Triest B.V. (13 februari 2024).....	7
3.	Staat van wijzigingen.....	10

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

In de ontwerp structuurvisie Havenkwartier schetsen we een beeld van de gewenste toekomstige inrichting van het Havenkwartier. Nu nog een bedrijventerrein, maar straks een plek waar je te midden van het groen kunt wonen, werken, spelen en elkaar kunt ontmoeten. Deze ontwikkeling van bedrijventerrein naar een woonwijk met ruimte voor wonen, werken en verblijf is in strijd met de huidige bestemming. Met de vaststelling van de structuurvisie Havenkwartier zetten we de eerste stap in het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling.

We hebben de aanleiding en opgave beschreven, de kansen en ambities geformuleerd en een aantal spelregels opgenomen voor de transformatie. Dit hebben we vertaald in een ambitiekaart met bijhorende legenda. Hiermee geven we duidelijkheid aan de huidige en toekomstige gebruikers van het Havenkwartier en aan de ontwikkelende partijen. In mei tot en met juli 2023 zijn we hierover in gesprek gegaan met verschillende partijen in de stad. De input hebben we verwerkt in de ontwerp structuurvisie.

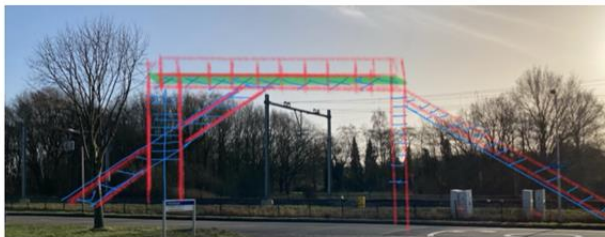
1.2 Procedure

Vanaf 13 december 2023 heeft de ontwerp structuurvisie gedurende acht (8) weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen. In totaal hebben we vier (4) reacties/zienswijzen ontvangen. Deze zijn in deze nota opgenomen en voorzien van een reactie. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in de structuurvisie.

2. Zienswijzen en commentaar

2.1 Indiener 1: DeFKa (23 januari 2024)

1. Vestiging van Cultuurhub in Booghal met ateliers, artistic researchstudio's en presentatieaccomodaties in samenwerking met kennisinstellingen als TechHub, Universiteit van het Noorden en kunstenaars woon- of werkzaam in regio Assen. Deze inhoudelijke kunst&kenniscluster maakt tevens gebruik van de Graansilo met horeca en residencefaciliteiten (zie publicatie DeFKaHaven, DeFKa Research, 2022).
2. Plaatsing van loop/fietsbrug met korte circulaire aanlooptrap over spoor aan het eind van de Havenkade/Philipsweg, met aansluiting op Drentse Aa gebied (zie cerclemeudon.nl - Vh Architectuurpodium Assen).



3. Plaatsing van brede fietsbrug van Havenkade naar Waterzuivering over kanaal.



Commentaar

Ad 1:

De als karakteristieke bebouwing aangemerkte witte booghal (in particulier eigendom) maakt deel uit van het op de Ambitiekaart aangegeven zoekgebied voor werken en voorzieningen. De aard en verschijningsvorm van de werkfuncties en voorzieningen zijn in de structuurvisie nog niet nader uitgewerkt. Dit werken we uit in het nog op te stellen Omgevingsplan voor het Havenkwartier. Voorwaarde hierbij is dat werkfuncties en

voorzieningen bijdragen aan een levendige Havenkade en het stedelijk karakter van de Industrieweg. Dit sluit een culturele functie zoals in de reactie voorgesteld dus niet uit.

Ad 2:

Een brug over het spoor moet voldoende gebruiksvriendelijk zijn zodat deze ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden. Dit vergt erg veel ruimte en lengte om de noodzakelijke hoogte over het spoor te kunnen overbruggen, waardoor een gebruiksvriendelijk ontwerp eigenlijk onmogelijk is. Het voorstel van DeFKa leidt naar onze mening niet tot een gebruiksvriendelijke brug. Onze voorkeur blijft daarom uitgaan naar een ongelijkvloerse spoorwegkruising (onderdoorgang). Deze is makkelijker in te passen en fijner in gebruik. Belangrijk aandachtspunt voor een onderdoorgang is sociale veiligheid. Hoewel wij dus nadrukkelijk koersen op realisatie van een onderdoorgang staat de ontwerpstructuurvisie een eventuele brug over het spoor niet in de weg. Op de Ambitiekaart is de betreffende verbinding aangeduid als 'indicatie oversteek spoor', waarvoor de volgende spelregel is opgenomen: *'Oversteken van het spoor via brug of onderdoorgang voor langzaam verkeer, positie nader te bepalen'*.

Ad 3:

De voorgestelde fietsbrug verbindt de Havenkade met het ten noorden van het Havenkanaal gelegen bedrijventerrein. We zien op dit moment geen meerwaarde van een dergelijke verbinding voor fietsers, omdat het niet leidt naar een bestemming. Ook vanuit recreatief oogpunt of woon-werk verkeer is een dergelijke verbinding nu niet aantrekkelijk. Op termijn, wanneer het gebied ten noorden van het Havenkwartier mogelijk van kleur verschiet, zou een fietsverbinding wel een meerwaarde kunnen hebben. Zo is het ook opgenomen in de structuurvisie.

2.2 Indiener 2: Havenhof (11 februari 2024)

4. Naar aanleiding van de door u gepresenteerde "structuurvisie Havenkwartier" willen wij u bij deze laten weten dat wij een (nieuwe) initiatiefgroep hebben opgericht om te bewerkstelligen dat er in Assen een hof kan worden gerealiseerd voor meerdere generaties die met goed noaberschap samenwonen. Wij denken dat dit heel goed in het Havenkwartier zou passen en hebben onszelf de naam initiatiefgroep Havenhof gegeven. Op dit moment gaan onze gedachten uit naar een hof voor meerdere generaties, waar bewoners volgens het concept van een Knarrenhof samenleven. Na lezing van de concept structuurvisie Havenkwartier menen wij dat onze plannen, voor een hof zoals wij dit voor ogen hebben, goed passen in de uitgangspunten die genoemd worden in het concept. Wij willen dan ook graag meepraten en een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het plan voor het Havenkwartier.

Commentaar

Ad 4:

Onze ambitie is om een verbonden, diverse en inclusieve wijk te realiseren. Dat doen we door verschillende type woningen te (laten) bouwen voor verschillende leefstijlen en inkomens. Van grondgebonden gezinswoningen tot ruimte voor gemeenschappelijke collectieven en wonen met zorg, van kleine tot grote appartementen, koop en huur, betaalbaar en duur. We richten ons op een brede doelgroep van starters, mensen met een groot en minder groot inkomen, senioren en gezinnen. De ambitie van de Initiatiefgroep voor realisatie van een woonvorm waarin meerdere generaties samenwonen past dus binnen onze ambitie. In de structuurvisie is hier nu al voldoende ruimte voor. We zien het vooral als bevestiging dat er behoefte is aan verschillende woonvormen. Er zijn al meerdere partijen die belangstelling hebben getoond voor een collectieve woonvorm, maar we kunnen hier geen toezeggingen doen. We werken op dit moment aan een beleidskader voor projecten met collectieve woonvormen. Uiteraard blijven we graag in gesprek over eventuele mogelijkheden. Bij de voorbereiding van het Omgevingsplan worden participatie- en inspraakmogelijkheden geboden.

2.3 Indiener 3: Stichting BOEI (13 februari 2024)

5. BOEI heeft in de structuurvisie de suggestie gedaan om de benoemde maximale bouwhoogte van 20m in Bouwveld II Havenkade te heroverwegen om zo een eventuele optopping van de lage en/of hoge silo mogelijk te maken.

Commentaar

Ad 5:

Vanwege hun hoge monumentale waarde, vooral in samenhang, zijn de beide graansilo's in de ontwerpstructuurvisie aangemerkt als te behouden karakteristieke bebouwing. Voor de als zodanig op de Ambitiekaart aangegeven bebouwing is de volgende spelregel geformuleerd:

‘Deze gebouwen dienen gehandhaafd te blijven. Indien er bouwkundig aangetoond kan worden dat deze gebouwen bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden zijn kan hiervan worden afgeweken. Het programma dat op het bouwveld gerealiseerd mag worden wordt daarmee niet groter’.

Deze spelregel impliceert dat er geen ruimte is voor optoppen of andere ingrepen aan of op de silo's die ten koste gaan van de hoge monumentale waarde (ensemble). Het heeft nog steeds niet onze voorkeur om hierin meer ruimte te geven.

De mogelijkheden van een herbestemming is een afweging tussen mogelijkheden van hergebruik en de cultuurhistorische waarden. In het uiterste geval een herbestemming in de huidige vorm niet mogelijk blijkt te zijn, dan mag op deze plek een gebouw van een vergelijkbare omvang worden gerealiseerd. Overigens wordt vastgehouden aan de uitgangspunten en spelregels voor de silo's.

2.4 Indiener 4: Van Triest B.V. (13 februari 2024)

6. De ambitie om voor doorstroom in de woningmarkt te zorgen wordt onder andere vormgegeven door de levensloopbestendige woonoplossingen die onderdeel van de visie zijn. Appartementen zijn bij uitstek geschikt als levensloopbestendig woonproduct en deze zullen vanuit het beoogde hoogteaccent, logischerwijs op de hoek van de Havenkade-Industrieweg geclusterd worden. De gemiddelde loopafstand van hemelsbreed 150m past niet bij de mobiliteitsbehoeften van deze doelgroep. Wij zijn van mening dat de structuurvisie ruimte mist voor alternatieve parkeeroplossingen dicht bij de woning en verzoeken u dit aan te passen. Zolang deze uit het zicht ontnomen wordt zou een bovengrondse parkeervoorziening met een directe aansluiting op de Industrieweg een oplossing is die veel passender is voor deze doelgroep, zonder afbreuk te doen aan de autoluwe en deels autovrije identiteit die voor het Havenkwartier beoogd is.
7. Het gewenste onderzoek naar de passende herbestemmingsmogelijkheden voor de witte booghal, zoals dit in de structuurvisie benoemd wordt, doet geen recht aan de reeds uitgevoerde onderzoeken hiernaar. De mogelijkheden zijn onderzocht en op hoofdlijnen bekend, waarmee de huidige omschrijving in de structuurvisie – welke stuurt op een herbestemming - een misleidend beeld schetst over de toekomst van deze hal. Wij verzoeken u om duidelijker te verwoorden dat dit slechts een onderzoek betreft naar een stedenbouwkundige en of architectonische instandhouding van de zichtbare voorgevel van de booghal.
8. Enige ruimte om een balans te vinden tussen kosten en opbrengsten is cruciaal bij het vertalen van deze structuurvisie naar een haalbaar plan. Vooralsnog zijn de opbrengsten voor betaalbare woningen gelimiteerd (<€355.000,-), waarbij wordt aangegeven dat dit prijspeil 2022 betreft. Ook wordt aangegeven dat deze grens mogelijk in de toekomst geïndexeerd wordt. Een indexering is echter

onvermijdelijk. Wij verzoeken u dit ook als dusdanig te omschrijven en toe te lichten op welke wijze indexatie plaats zal vinden.

9. De structuurvisie is onvoldoende duidelijk in eventuele kwantitatieve en kwalitatieve verplichtingen vanuit het “Zoekgebied werken/voorzieningen”. Wij verzoeken u daarom dit aspect duidelijker te verwoorden als een ambitie waarvan de werkelijke invulling afhankelijk is van de actuele marktbehoefte, aangetoond door middel van marktonderzoek/marktconsultatie. Op deze wijze kan gebouwd worden overeenkomstig de actuele behoefte en wordt voorkomen dat projecten niet van de grond komen of dat voor de leegstand wordt gebouwd.

Commentaar

Ad 6:

Voor de Havenkade geldt dat we deze autovrij in willen richten. Het parkeren vindt plaats in parkeergarages om zoveel mogelijk ruimte te geven aan groen en wateropvang, voetgangers en fietsers. De rest van de wijk wordt autoluw ingericht met bijpassende wegenprofielen. Hierdoor is het mogelijk een aantrekkelijke en voor Assen unieke, duurzame en groene wijk te realiseren met een hoge woon- en verblijfskwaliteit. Dit is een aanbod dat de gemeente Assen nog niet heeft en hierdoor zorgen we ervoor dat er iets te kiezen valt in Assen. Uit de inwoners- en stakeholdersparticipatie die plaats heeft gevonden over de concept-ontwerpstructuurvisie is ons gebleken dat de meeste mensen bereid zijn om een stukje te lopen voor een parkeerplaats op een collectieve plek in ruil voor een aantrekkelijke en groene invulling van de wijk. Waar de afstand tot de parkeervoorziening toch te hoog wordt kan, indien goed ingepast, op een beperkt aantal locaties een alternatieve parkeeroplossing worden geboden. Het gaat hierbij altijd om maatwerk.

Ad 7:

Uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het Havenkwartier is behoud en herbestemming van de aanwezige ‘karakteristieke bebouwing’ waaronder de witte booghal. Dit gaat verder dan alleen de zichtbare voorgeven van de booghal. De ambitie voor dit gebouw en de motivering voor die ambitie is als volgt in de ontwerp structuurvisie opgenomen:

Ambitie: handhaven, tenzij er bouwkundig aangetoond kan worden dat het gebouw bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden is.

Motivering: het gebouw is één van de smaakmakers en identiteitsdrager van het gebied, vanwege de cultuurhistorische en architectonische waarde. Behoud van dit karakteristieke gebouw draagt bij aan de herkenbaarheid van het oorspronkelijk gebied (bedrijventerrein) en geeft tegelijkertijd karakter aan de nieuwe woonwijk.

Ambitie: Het onderzoeken van de mogelijkheden van een herbestemming.

Motivering: Het is volgens ons van groot belang dat bestemming en gebruik recht doen aan de cultuurhistorische en architectonische waarde van het gebouw en meerwaarde creëert voor de nieuwe woonwijk.

We zijn er nog niet van overtuigd dat een herbestemming niet mogelijk is. Wij onderzoeken daarom graag, samen met de eigenaar, de mogelijkheden en onmogelijkheden van een herbestemming van het gebouw. Hiervoor is een goede waardestelling nodig. De activiteiten die nu plaatsvinden in de witte booghal staan overigens niet op gespannen voet met de structuurvisie, waarin de locatie is aangemerkt als zoekgebied voor werken en voorzieningen.

Ad 8:

Het woningbouwprogramma voor het Havenkwartier is gebaseerd op de Woonvisie Assen (2021) en de huidige vraag naar nieuwbouwwoningen. Om starters en mensen met een middeninkomen perspectief te bieden op een betaalbare nieuwbouwwoning moet de betaalbaarheidsgrens zich reëel verhouden tot het inkomen van deze groepen én de situatie op de woningmarkt. Hiervoor biedt de gemeentelijke doelgroepenverordening de basis. Hierin staat de betaalbaarheidsgrens aangegeven en de wijze waarop deze jaarlijks wordt geïndexeerd. In de structuurvisie wordt €355.000,- aangegeven met prijspeil 2022. Op basis van de indexering is de betaalbaarheidsgrens voor 2024 maximaal €390.000,-. We zullen de verwijzing naar de gemeentelijke doelgroepenverordening explicieter in de structuurvisie opnemen.

Ad 9:

De verhouding wonen en werken/voorzieningen is aangegeven in hoofdstuk 2.4 van de ontwerp structuurvisie. De in de zienswijze genoemde percelen maken deel uit van bouwveld II, gelegen tussen Havenkade en C.T. Storkweg. Maximaal 50% van dit bouwveld mag worden bebouwd en ruimte bieden aan circa 325 woningen. Hiervan is circa 40% grondgebonden en 60% appartementen. Het percentage werken binnen dit bouwveld is circa 15%. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige te behouden panden waarin woningen moeilijk of niet te realiseren zijn. Het percentage werken wordt berekend over het aantal vierkante meters totaalprogramma in bruto vloeroppervlak. Er worden alleen functies toegestaan die zich verhouden tot de woonfunctie in het gebied, passen bij de uitstraling van het gebied, complementair zijn aan de functies in het centrum zoals bijzonder horeconcepten en zich verhouden tot de verkeersluwe en deels verkeersvrije inrichting van het Havenkwartier. In het nog op te stellen omgevingsplan zullen we hier meer invulling aan geven.

3. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en reacties zijn de volgende wijzigingen aangebracht in de structuurvisie.

- De spelregel voor karakteristieke bebouwing is aangepast waardoor duidelijker is omschreven dat deze panden niet mogen worden opgetopt tenzij.

Deze panden mogen niet worden gesloopt en/of opgetopt. Indien aangetoond kan worden dat deze panden bouwtechnisch of anderszins niet meer te behouden zijn, kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken. Het eventuele vervangende programma op het bouwveld blijft dan qua omvang gelijk.

- We hebben de wijze van indexeren van de betaalbaarheidsgrens explicieter in de structuurvisie opgenomen door middel van een verwijzing naar de gemeentelijke doelgroepenverordening.

Ambtshalve wijzigingen

Het plangebied in de ambitiekaart is niet afgebakend, waardoor er onduidelijkheid kan ontstaan over de reikwijdte van de structuurvisie. Daarnaast komt de legenda voor het zoekgebied werken en voorzieningen niet helemaal overeen met de ambitiekaart. De plangrens van de structuurvisie is daarom duidelijker aangegeven op de ambitiekaart en de legenda voor het zoekgebied werken en voorzieningen is aangepast.