Gemeente Assen

Structuurvisie Havenkwartier



definitieve versie mei 2024

Voorwoord



Beschermd wonen project Funenpark Amsterdam

Assens nieuwe Havenkwartier



Al meer dan 20 jaar wordt er in Assen gepraat over de herontwikkeling van het Havenkwartier. Een locatie die alleen al vanwege de unieke ligging tussen de binnenstad en het buitengebied, op loopafstand van het station, zeer de moeite waard is. De potentie van dit gebied als stoere, moderne woonomgeving met een eigen Assens karakter is niet zo moeilijk voor te stellen. Maar hoe realiseer je dat dan?

In 2012 werd een masterplan Havenkwartier vastgesteld en ook stemde de gemeente toen in met de uitwerking van de eerste fase. Maar een paar jaar later moest dit vanwege de omvangrijke bezuinigingen in de ijskast worden gezet.

In de omgevingsvisie en de woonvisie Assen, die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld, kwam de behoefte aan de ontwikkeling van het Havenkwartier als nieuwe en duurzame woonwijk duidelijk naar voren. Zowel bij onze huidige inwoners, maar ook bij nieuwe bewoners van de stad, is de vraag naar betaalbare woningen in een prettige omgeving onverminderd groot. Hoe het Havenkwartier daaraan een belangrijke bijdrage kan leveren, is beschreven in deze structuurvisie.

Naast het behoud van het stoere karakter van het gebied, met de voormalige graansilo als onbetwiste blikvanger, is ‘ontspannen stedelijkheid’ voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt. De toekomstige bewoners van de woningen en appartementen in dit gebied hebben de binnenstad met al zijn voorzieningen en het station op loopafstand. Via een ongelijkvloerse spoorwegkruising zullen ook de voorzieningen in het naastgelegen Assen Oost binnen bereik van het Havenkwartier liggen. En aan de noordkant grenst het direct aan het Nationaal Park Drentsche Aa, het best bewaarde beek- en esdorpenlandschap van West-Europa.

Daarnaast zal er in deze nu nog stenige omgeving veel aandacht zijn voor groen met wateropvang, zullen ook de plekken zijn waar bewoners elkaar ontmoeten. De inrichting van de wijk draagt bij aan de sfeer waarin bewoners met elkaar de wijk vormen, elkaar kennen en naar elkaar omzien, ongeacht leeftijd of achtergrond. De Havenkade zelf wordt een stoere parkkade, waar ruimte is voor ontspanning en recreatie. En precies op deze plek begint natuurlijk de doorfietsroute Assen-Groningen. Of, beter gezegd, hier komt deze route Assen binnen.

Deze structuurvisie is geen blauwdruk voor hoe de wijk er precies uit gaat zien. Maar het geeft wel een beeld over type woningen, groen, ruimte voor ontmoeting en ontspanning, mobiliteit, energie en inclusiviteit. Een beeld dat we graag samen met de stad, met de gemeenteraad, met de huidige gebruikers en natuurlijk ook met de toekomstige bewoners verder willen uitwerken.

Het is tijd om aan de slag te gaan!

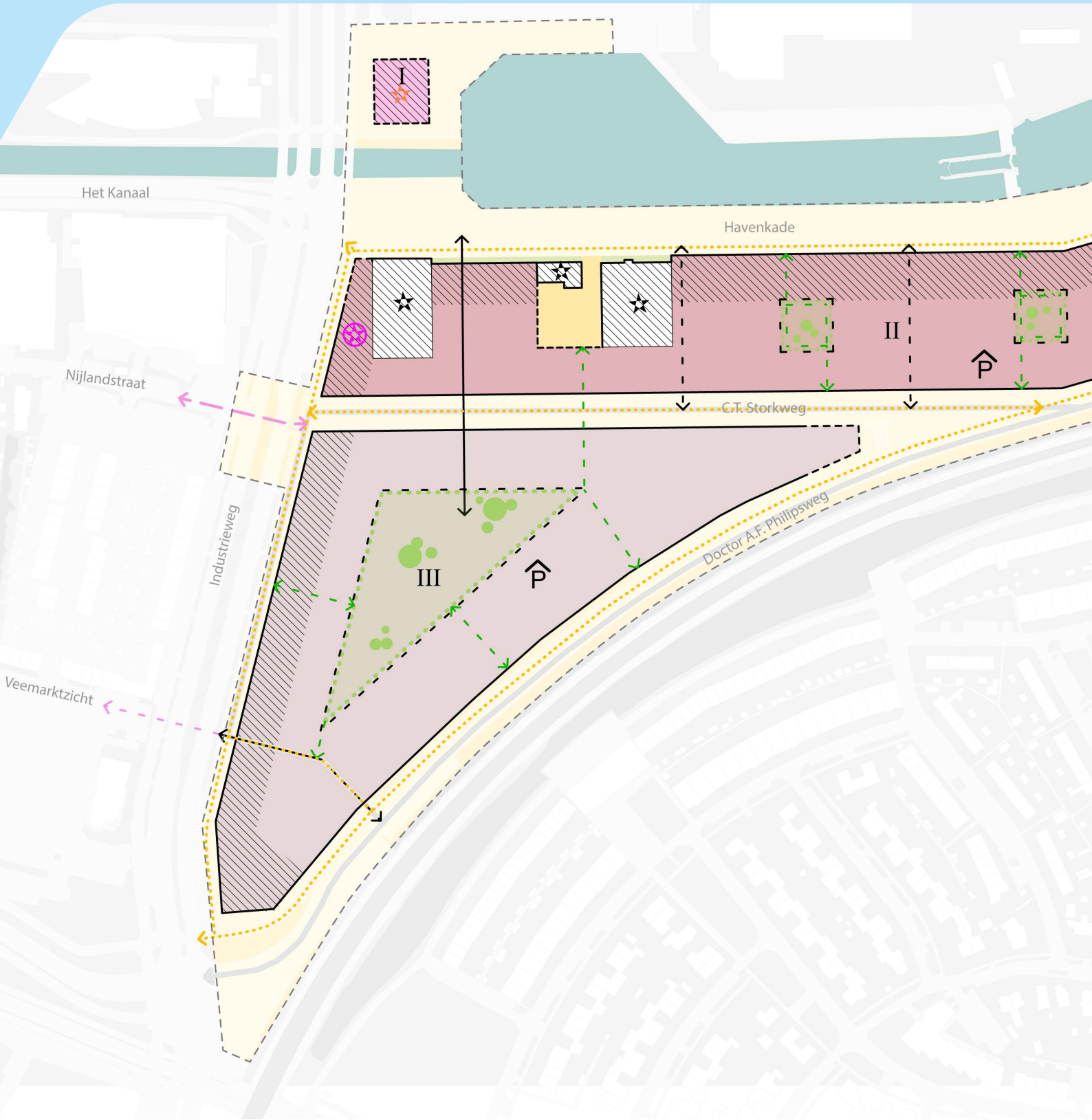
Cor Staal
Wethouder wonen

Inhoudsopgave



	Voorwoord	**03**
	Inhoudsopgave	**05**
	Ambitiekaart	**06**
1.	**Aanleiding en opgave**	**08**
2.	**Visie, ambitie en hoofdstructuur**	**18**
2.1	Havenkwartier, groene wijk	20
2.2	Havenkwartier, verbonden wijk	26
2.3	Havenkwartier, dynamische wijk	34
2.4	Drie ontwikkelvelden	38
3	**Ambitiekaart met spelregels**	**42**
4.	**Aanpak en kostenverhaal**	**50**
5.	**Participatie, inspraak en vervolg**	**56**
	Bijlagen	**60**

Ambitiekaart Havenkwartier





Legenda

- doorsteek positie ligt vast
- doorsteek positie n.t.b.
- ontsluiting structuur auto
- Indicatieve fietsroute twee richtingen
- indicatie oversteek spoor
- positie mogelijke oversteek langzaamverkeer Veemarktterrein
- Positie mogelijke oversteek langzaamverkeer C.T. Storkweg
- steeg met toegang tot hof positie n.t.b.
- collectieve binnenhoven maat en ligging n.t.b. spelen <4 jaar
- centrale binnenhof maat en ligging n.t.b. spelen 4-10 jaar
- hof achter silo
- special n.t.b.
- hoogteaccent (max hoogte 32m)
- karakteristieke bebouwing behouden
- rooilijn vast + oriëntatie
- uiterste rooilijn, bijzondere oplossing hoek
- rooilijn nader te bepalen
- bouwveld I
- bouwveld II
- bouwveld III
- zoekgebied werken/ voorzieningen
- P gebouwd parkeren

1. Aanleiding en opgave



Waterfront Park (bron@Gillespies)

Aanleiding

In deze structuurvisie 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. We beschrijven de opgave, kansen en ambities en we formuleren een aantal spelregels 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 ontwerp structuurvisie heeft acht weken ter inzage gelegen. De opbrengst hebben we verwerkt in deze structuurvisie. Samen maken we Assen nog mooier.

Assen, stad van kwaliteiten

Assen is een stad met een geheel eigen karakter en identiteit. Onze provinciehoofdstad is ontspannen en gemoedelijk, maar tegelijk ook dynamisch met alle voorzieningen van een moderne, middelgrote stad. Assen heeft voor haar eigen bewoners en voor de regio veel te bieden met grote publiekstrekkers, zoals De Nieuwe Kolk, het Drents museum en het TT-circuit, en een aantrekkelijk winkelaanbod met volop groene plekken midden in de stad. Assen is in 2023 niet voor niets uitgeroepen tot de groenste stad van Nederland.

Assen is groen, dynamisch en verbonden. Op basis van deze kernkwaliteiten bouwen we verder aan Assen. We zetten ons in voor een groene en bruisende stad met ruimte voor iedereen om te wonen, te werken en te ontmoeten, zonder dat het te groot, te druk of te veel wordt. Dit doen we onder andere met de transformatie van het Havenkwartier.

Groei van de stad

Vanaf de stichting van het nonnenklooster Maria in Campis in de dertiende eeuw, is Assen door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid. Langs twee hoofdassen, de Hoofdlaan en de Drentse Hoofdvaart, breidt de stad zich in de twintigste eeuw uit met nieuwe woonwijken. Belangrijk is de komst van het station en de spoorverbinding met Zwolle en Groningen.

In het centrum vestigen zich grote winkelketens en alle denkbare regionale voorzieningen komen mee. Assen krijgt de bijpassende infrastructuur, zoals de aanleg van de A28. Bovenlokale functies komen naar onze provinciehoofdstad, zoals het gerechtshof, de rechtbank, de belastingdienst en een schouwburg. Ook in het basis- en middelbaar onderwijs wordt flink geïnvesteerd. En er ontwikkelen zich de eerste bedrijventerreinen, zoals het Havenkwartier.

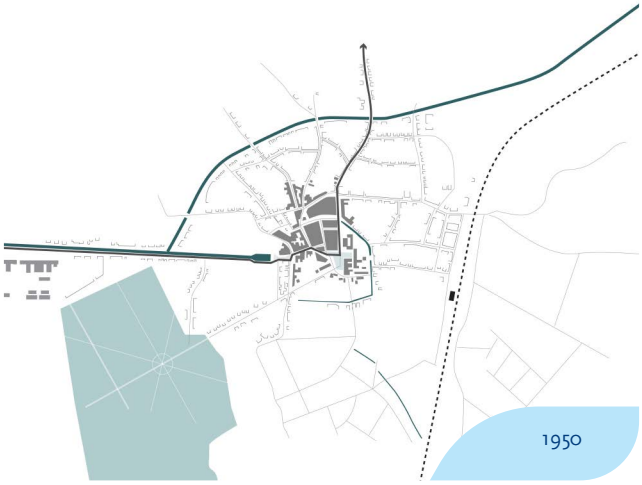
Aan het begin van de eenentwintigste eeuw behoorde Assen tot de snelst groeiende kernen van Noord-Nederland. Ook de komende jaren is er behoefte aan extra woningen. Maar de doelgroep verandert wel. Naast een groei van het aantal inwoners, wordt de omvang van huishoudens kleiner en groeit het aandeel alleenstaanden. Dit betekent dat er, naast de behoefte aan gezinswoningen, ook andere type woningen nodig zijn om aan de veranderende woonvraag te blijven voldoen.



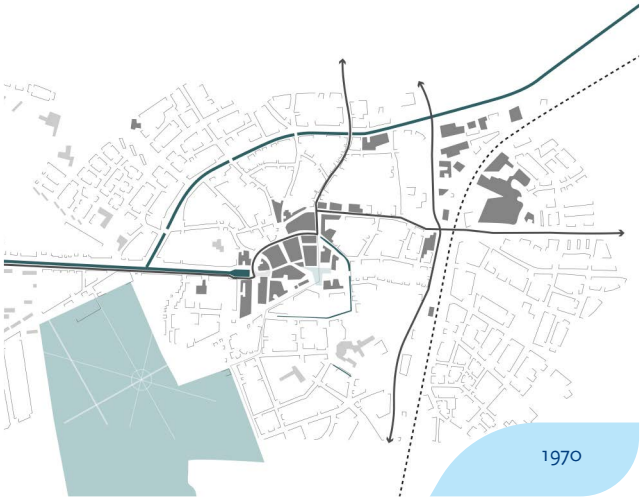
1800



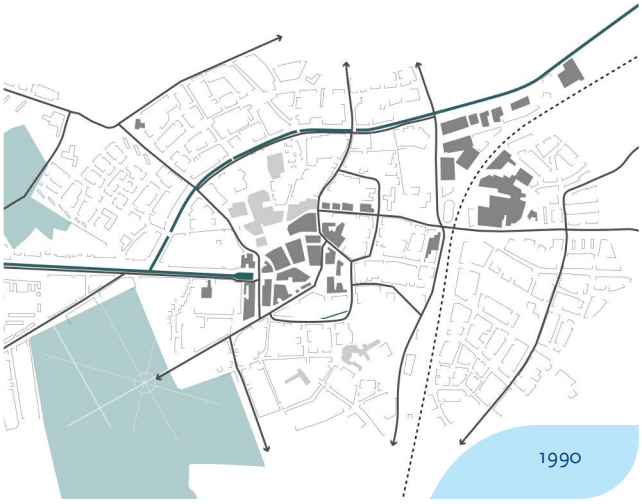
1900



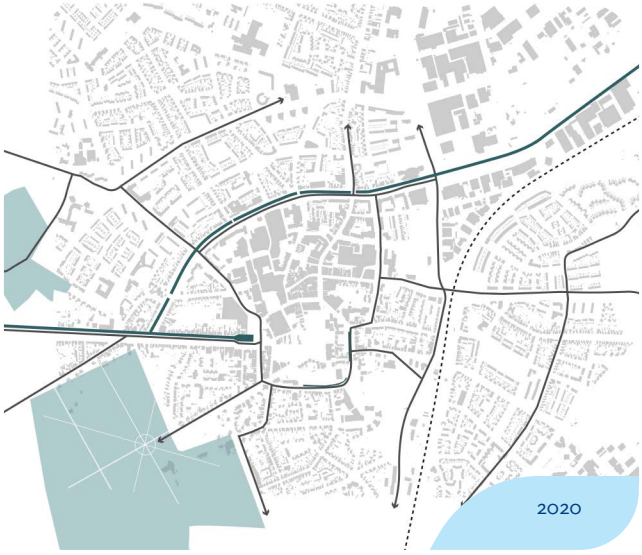
1950



1970



1990



2020

Vraag naar extra woningen

In de woonvisie van Assen is aangegeven dat er tot 2030 ongeveer 3.000 extra woningen nodig zijn om aan de toegenomen en veranderende vraag te kunnen voldoen. Er is met name behoefte aan betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Daarnaast staat Assen in een aantal wijken voor een herstructureringsopgave waar ook woningen worden gesloopt. Dit betekent dat er de komende jaren in totaal ongeveer 4.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen. De urgentie is dus groot.

Kansen op sleetse plekken

Maar waar bouwen we die woningen dan? In de Asser omgevingsvisie en de woonvisie staat dat kansen moeten worden benut om extra woningen toe te voegen op zogenaamde 'sleetse plekken' in de stad. Zo maken we niet alleen deze verouderde plekken mooier, maar maken we ook de stad als geheel beter. Deze plekken liggen vaak dicht bij bestaande voorzieningen en het openbaar vervoer. Hiermee maken we optimaal gebruik van de aanwezige voorzieningen en dragen we bij aan de levensvatbaarheid ervan. Bijkomend voordeel is dat we geen groene gebieden rond de stad afsnoepen.

Stadskwartier Assen

In Assen spelen, naast de behoefte aan meer woningen, ook andere opgaven. We moeten aan de slag met de transformatie van leegstaande gebouwen in het centrum om de binnenstad aantrekkelijker te maken. Daarnaast willen we de stad klimaatbestendiger maken door deze nog groener te maken. En we willen aan de slag met de energietransitie. Deze opgaves pakken we samen met de woningbouwopgave op, we maken werk met werk. We hebben dit uitgewerkt in de visie Stadskwartier Assen (voorheen Assen Centraal). Deze visie beslaat een deel van de noordelijke binnenstad, de Stadsboulevard en het bedrijventerrein Havenkwartier. De visie beschrijft de gewenste nieuwbouw en transformatie van leegstaande gebouwen voor wonen en werken. Daarnaast beschrijft het de wens om de verschillende wijken van de stad beter met elkaar én met het aangrenzend landschap te verbinden. De structuurvisie Havenkwartier geeft een nadere uitwerking van de transformatie van specifiek het bedrijventerrein.

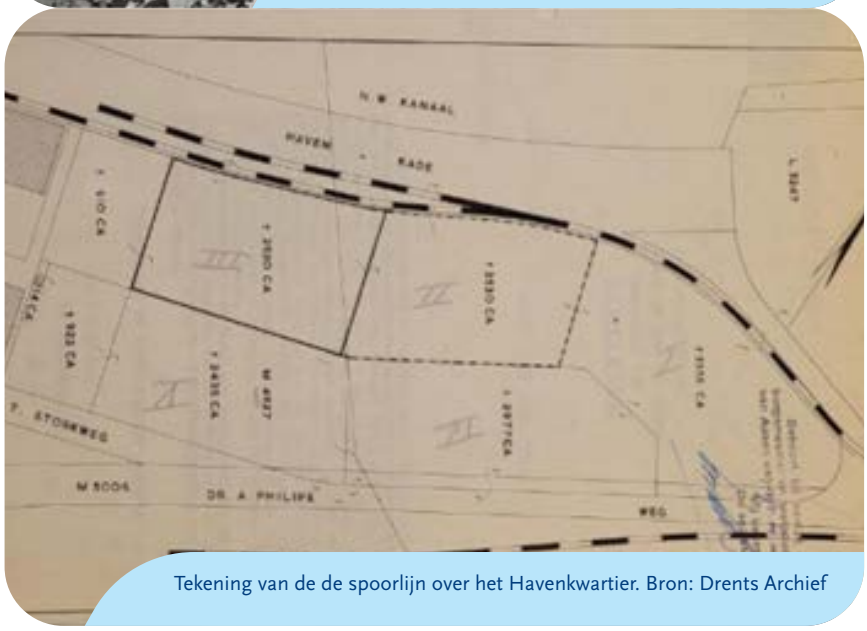
Ontstaan Havenkwartier

Het bedrijventerrein Havenkwartier is na de Tweede Wereldoorlog ontstaan. Assen wilde in die tijd de werkgelegenheid vergroten door onder andere industrie aan te trekken.

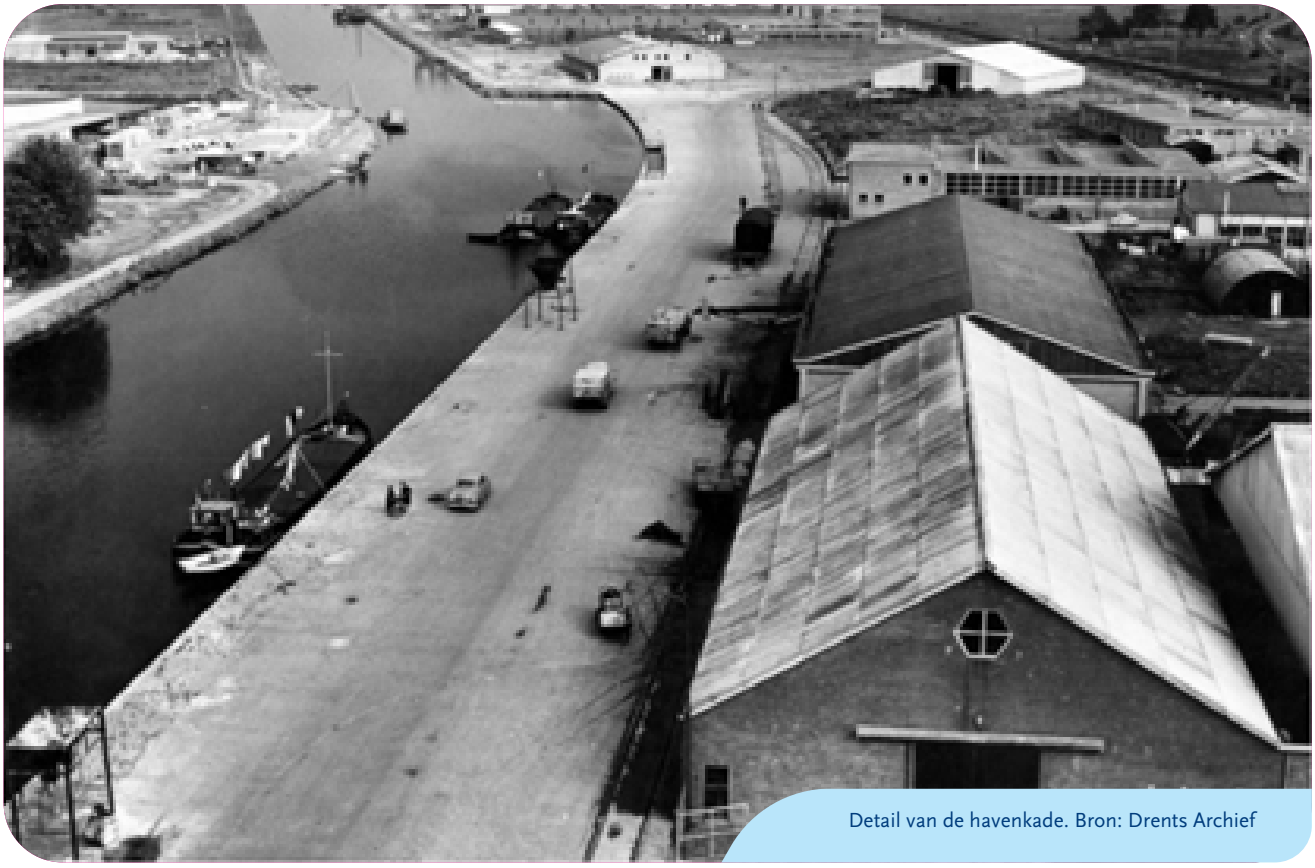
In 1952 wijst de gemeente hiervoor het huidige Havenkwartier aan, mede omdat het gunstig ligt tussen het Noord-Willemskanaal en het spoor. Hiervoor wordt een speciale aftakking van het spoor en een zwaaikom in het kanaal gemaakt. Langs de kade komt een laad- en loswal. De huidige bedrijven die nu nog in het Havenkwartier gevestigd zijn, hebben geen directe (ver)binding meer met het water. Hoewel al een tijd niet meer in gebruik, zijn de hoge en lage silo nog steeds cultuur-historische iconen van die tijd.



Het nog onbebouwde terrein op een luchtfoto uit 1951



Tekening van de de spoorlijn over het Havenkwartier. Bron: Drents Archief



Detail van de havenkade. Bron: Drents Archief



Het Havenkwartier in 1968. Bron: Drents Archief

Havenkwartier in
aanbouw jaren ‘50



Het plangebied

Het Havenkwartier wordt aan de noordkant begrensd door het Havenkanaal, aan de westkant door de Industrieweg en aan de zuidoostkant door de spoorlijn Groningen-Assen. De Industrieweg heeft de functie als oostelijke rondweg en is ook bedoeld voor zwaar verkeer. Daardoor vormt deze weg een barrière tussen het Havenkwartier en het centrum. Daarnaast is het spoor een barrière voor de verbinding met Assen-Oost en het Drentsche Aa-gebied. Dit is nog altijd een prachtig bewaard en kleinschalig beekdallandschap, dat vrijwel niet is aangetast door kanalisatie en ruilverkaveling.
Door de uitbreidingen met nieuwe wijken rondom de kern van Assen, is het Havenkwartier steeds meer onderdeel van de binnenstad geworden. Het Havenkwartier heeft als bedrijventerrein zijn beste tijd gehad. De huidige functie met bijkomende verkeersstromen met zwaar verkeer passen inmiddels niet meer op deze plek midden in de stad.

Beperkingen

Op dit moment kent het Havenkwartier nog een aantal hindercontouren, met name op het gebied van activiteit (bedrijven), geluid (wegen en spoor) en geur (rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)). Deze worden in de bijlage kort toegelicht.
Uit de voorlopige uitkomsten van de milieu effect rapportage (m.e.r.) blijkt dat met name geluid een aspect is waar in het ontwerp van de openbare ruimte, de infrastructuur en in de gebouwen rekening mee moet worden gehouden om een gezonde leefomgeving te realiseren. We laten nader onderzoek uitvoeren om de benodigde maatregelen in beeld te brengen.
De bezinkingsbassins van het RWZI worden afgedicht, waardoor de kans op geuroverlast sterk wordt verkleind. Hierover zijn afspraken gemaakt met het Waterschap Hunze en AA's. Daarnaast verwachten we, als gevolg van de huidige functie, op een aantal plekken bodemverontreiniging. Hier zal de grond gesaneerd moeten worden.
Het gebied is op dit moment door de vele verharding kwetsbaar als het gaat om hittestress en wateroverlast. In de realisatie van de nieuwe wijk moet ook hier rekening mee worden gehouden.
Uit de voorlopige beoordeling m.e.r. blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving. Op het moment van het vaststellen van het omgevingsplan voor het Havenkwartier zullen deze berekeningen opnieuw moeten worden uitgevoerd op basis van de nieuwste inzichten.

Ambitie

Maar juist deze plek tegen de binnenstad aan, naast het water en op loopafstand van voorzieningen en het openbaar vervoer, is uitermate geschikt voor het realiseren van een nieuwe wijk in een groene en aantrekkelijke openbare ruimte. Het stoere en industriële karakter door de kade en de aanwezigheid van de bijzondere graansilo's biedt unieke kansen voor een levendig, ontspannen en tegelijk ook stedelijk woonmilieu. En we verbinden deze nieuwe wijk met de rest van de stad en het Drentse landschap. We voegen een nieuw en eigen stukje stad toe waardoor Assen nog aantrekkelijker wordt voor een brede doelgroep. Hiervoor willen we minimaal 650 woningen realiseren, bestaande uit voornamelijk betaalbare huur- en koopwoningen met voorzieningen voor werken, ontmoeten, verblijf, groen en bijpassende infrastructuur. Dit aantal volgt uit de woonvisie. Dit aantal sluit aan bij de hudige vraag. Vanuit de maat en schaal van het Havenkwartier is het mogelijk om het aantal woningen te verhogen, mits hier op het niveau van de stad behoefte aan is, dit past bij de kwalitatieve en stedenbouwkundige eisen en eventuele milieu-effecten beheersbaar blijven.

Versnelling woningbouw

De plannen voor de transformatie van het Havenkwartier zijn niet nieuw. Al in 2012 heeft de gemeenteraad het Masterplan Havenkwartier vastgesteld. Door onder andere de financiële crisis en een meer afwachtende houding van de gemeente is dit plan niet tot uitvoering gekomen. In de tussentijd is steeds meer eigendom aangekocht door de gemeente en (project) ontwikkelaars en is er beperkt geïnvesteerd in de gebouwen en de openbare ruimte. Hierdoor gaat de kwaliteit van dit gebied zienderogen achteruit. De noodzaak om te komen tot een snelle ontwikkeling wordt daardoor nog eens extra vergroot.

Vanwege de urgente behoefte aan extra woningen zijn er subsidies beschikbaar gesteld om de transformatie van leegstaande gebouwen en woningbouw te versnellen. De gemeente Assen heeft inmiddels middelen ontvangen uit de Woningbouwimpuls (WBI) en het provinciale Regiostedenfonds. We zien steeds meer aandacht voor toekomstbestendige, duurzame en klimaatadaptieve wijken. We gaan er daarom vanuit dat we in de toekomst in aanmerking zullen komen voor meer subsidies om de plannen voor het Havenkwartier met zoveel mogelijk kwaliteit te kunnen realiseren.

Vervolg op investeringen

De gemeente heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de infrastructuur in de omgeving van het Havenkwartier. Zo is het Kanaal doorvaarbaar gemaakt door de aanleg van sluizen (Blauwe As). Daarnaast zijn er extra bruggen gebouwd. Het waterpeil van het Havenkanaal is hierdoor net onder de kade komen te liggen. Dit vormt een interessante en kwalitatieve basis voor het realiseren van een unieke en meer stedelijke verblijfsplek en een bijzonder woonmilieu. Daarnaast zijn er investeringen gedaan in de Florijnas, zoals de inrichting van de Industrieweg als laan. En op het Veemarktterrein zijn nieuwe woningen gebouwd. Met de ontwikkeling van het Havenkwartier geven we hier een logisch vervolg aan.



Plangebied Havenkwartier in een bredere context



Plangebied Havenkwartier ingezoomd (Google)

Deze structuurvisie

De transformatie van het Havenkwartier is een grote uitdaging, maar vooral ook een grote kans voor de bouw van extra woningen op een unieke plek. We willen nu doorpakken. Een belangrijke stap daarin is deze structuurvisie. Hierin benoemen we de belangrijkste ambities uitgangspunten en een aantal spelregels voor de gewenste transformatie. De uitvoering van deze visie zal langere tijd vergen. Het gebied wordt de komende jaren gefaseerd ontwikkeld. Deze gefaseerde aanpak is mede afhankelijk van de nog te doorlopen juridische en planologische stappen, investeringen vanuit de gemeente, de markt, individuele ontwikkelingen en de kansen die zich in de tijd voordoen. We willen dit zorgvuldig oppakken. We zijn ervan doordrongen dat wat we nu doen voor de komende decennia bepaalt hoe het oostelijk deel van de binnenstad er uit gaat zien. We voelen dit als een grote verantwoordelijkheid richting toekomstige generaties.

Deze structuurvisie geeft de gemeente Assen, vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid, de mogelijkheid om regie te houden op de totale ontwikkeling. We schetsen een gewenst eindbeeld, maar zijn niet blind voor nieuwe kansen en uitdagingen. Het is dus geen blauwdruk. De wereld om ons heen verandert voortdurend en daar willen we op in kunnen blijven spelen, maar wel zonder het eindbeeld uit het oog te verliezen. Met deze structuurvisie hopen we, naast het vastleggen van een aantal ambities en spelregels, vooral inspiratie en richting te geven aan de ontwikkelende partijen.

Beeldkwaliteitsplan

In deze structuurvisie wordt de hoofdstructuur van de gewenste ontwikkeling vastgelegd. De gewenste beeldkwaliteit en materialisering van de bebouwing en de (openbare) buitenruimte en de daarbij horende toetsingscriteria leggen we aanvullend vast in een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan openbare ruimte

Kostenverhaal

De gemeente Assen is bereid om te investeren in het nieuwe Havenkwartier, maar verwacht ook een belangrijke bijdrage van de ontwikkelden partijen. De gemeente is bij gebiedsontwikkelingen zoals deze wettelijk verplicht de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten (zover als mogelijk) te verhalen op private initiatiefnemers. Dit noemen we kostenverhaal en dit was vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Omgevingswet (Ow) zal kostenverhaal (vrijwel) ongewijzigd van kracht blijven. In hoofdstuk 4 gaan we verder op dit aspect in.

Toekomstige ontwikkeling

In deze structuurvisie beperken we ons eerst tot de ontwikkeling van het plangebied zoals op de vorige pagina aangegeven. Een toekomstige doorontwikkeling in de gebieden ten oosten en ten noorden van het huidige plangebied ligt voor de hand.
De verkleuring van het stadsbedrijventerrein ten noorden van het Havenkanaal naar een werk-woongebied is een ambitie voor de langere termijn. Om dit mogelijk te maken, moet er een oplossing worden gevonden voor de waterzuivering (RWZI) en moeten de grootschalige logistieke bedrijven die hier nu gevestigd zijn verhuizen vanwege hun hindercontouren. Een verbinding ter hoogte van de sluis voor langzaam verkeer en een langzaam verkeersverbinding naar de wijk Marsdijk zijn onderzoeksopgaven die we in deze eventuele doorontwikkeling zullen uitwerken.

Een mogelijke transformatie van het direct ten oosten van het Havenkwartier gelegen bedrijventerrein betekent een extra kwaliteitsimpuls aan de wijk. We houden de mogelijkheid daarom open om hier op kortere termijn al kavels te ontwikkelen, vooral als dit de mogelijkheden en kwaliteit in het Havenkwartier vergroot.

Leeswijzer

In dit hoofdstuk hebben we kort de aanleiding, het plangebied en het doel van de structuurvisie voor het Havenkwartier geschetst. In hoofdstuk 2 geven we een toelichting op onze visie en de belangrijkste ambities en kaders voor de gefaseerde ontwikkeling van het Havenkwartier.
We geven een beschrijving van de ruimtelijke hoofdopzet, de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de transformatie van het Havenkwartier in een groene wijk, een dynamische wijk en een verbonden wijk. Dit vertalen we in hoofdstuk 3 in een ambitiekaart met bijhorende legenda en spelregels. Hoofdstuk 4 gaat in op het onderdeel kostenverhaal. Hierin geven we aan welke kosten de gemeente Assen verwacht te maken voor de ontwikkeling van het Havenkwartier en hoe we deze (deels) zullen verhalen op de initiatiefnemers. In hoofdstuk 5 beschrijven we de hoe we stakeholders hebben betrokken bij het opstellen van deze structuurvisie.

Tenslotte zijn in de bijlage de samenvatting van de belangrijkste beleidsuitgangspunten, de hindercontouren en richtlijnen voor omgaan met water en wateropvang opgenomen.



Verbeelding binnenhof (Urhahn)



2. Visie, ambitie en hoofdstructuur



Verbeelding omgevingsvisie gemeente Assen 2021

Inleiding

Met de transformatie geven we stapsgewijs een nieuwe functie en identiteit aan het Havenkwartier. Van bedrijventerrein naar stoere en groene wijk met ruimte voor wonen, werken en verblijf. De basis hiervoor is vastgelegd in de samen met bewoners en ondernemers opgestelde Asser omgevings- en woonvisie en ander beleid. In dit hoofdstuk vertalen we dit naar uitgangspunten en kansen voor het Havenkwartier. Dit vatten we samen in een ambitiekaart met een beschrijvende legenda en een aantal spelregels.

Beleidskaders

De afgelopen jaren zijn er verschillende visies en stimuleringsmaatregelen vastgesteld om te zorgen voor toekomstbestendige, duurzame en kwalitatieve nieuwe wijken. Daarnaast wordt op Europees niveau gewerkt aan bijvoorbeeld de New European Bauhaus, een stimuleringsmaatregel gericht op een duurzame, culturele en inclusieve toekomst voor de inwoners van Europa. Op landelijk niveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Op regionaal niveau hebben we samen met onze partners in de regio Groningen-Assen een verstedelijkings-strategie opgesteld en de provincie Drenthe heeft een omgevingsvisie vastgesteld.
De gemeente Assen heeft een toekomstbeeld van Assen voor 2040 geschetst in de omgevingsvisie 'Assen nog mooier'. Tenslotte is in de woonvisie de actuele en toekomstige woningvraag in Assen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast houden we zoveel mogelijk rekening met ander vastgesteld gemeentelijk beleid zoals de groenvisie, mobiliteitsvisie, ruimtelijke economische visie en de visie detailhandelstructuur.

Er is een duidelijke rode draad in deze kaders. Op korte termijn is er vraag naar meer woningen. Hiervoor is een versnelling nodig, maar ook een zorgvuldige en toekomstbestendige ontwikkeling is van belang, Woningen worden bij voorkeur in bestaand gebied gebouwd (inbreiding), waardoor de nieuwe bewoners zoveel mogelijk gebruik gaan maken van al gerealiseerde voorzieningen. Nieuwbouw op deze plekken moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de stad als geheel, en het duurzamer en klimaatbestendiger maken van de leefomgeving voor zowel mens als dier. Daarbij is ook het versterken van de fysieke en groene verbinding tussen wijken onderling en tussen de stad en het Drentse landschap van belang. In de bijlage hebben we een samenvatting opgenomen van de meest relevante visies. Aanvullend werkt de gemeente aan aanvullend beleid voor onder andere klimaatadaptatie, mobilliteit, parkeren, energietransitie en natuurinclusief bouwen. De visies zijn, voor zover deze zijn vastgesteld, zoveel mogelijk vertaald in deze structuurvisie. Eventuele gevolgen van nog vast te stellen beleid nemen we, voor zover mogelijk en relevant, mee in het vervolgtraject.

Ontspannen stedelijkheid

Het Havenkwartier wordt ontwikkeld volgens de kernkwaliteiten groen, verbonden en dynamisch. Daarbij hoort een tempo en dichtheid passend bij Assen, zonder dat het te veel of te druk wordt. We noemen dit ontspannen stedelijkheid. In de volgende paragrafen beschrijven we per kernkwaliteit hoe we dit vertalen naar het Havenkwartier.



Groene binnentuin (Kanaal Wijnegem)

2.1 Havenkwartier, groene wijk

Groen is één van de pijlers van de omgevingsvisie van Assen. Ook in het bestuursakkoord Dichtbij & Daadkrachtig (2022-2026) is vastgelegd dat groen onmisbaar is voor een gezonde stad en daarom het vertrekpunt moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Groen en natuur bepalen de identiteit van Assen. We zetten daarom in op het verbeteren, verbinden en vergroten van groen en biodiversiteit. In Assen moet de groene ervaring beginnen zodra je de deur uitstapt, zo ook in het Havenkwartier. Hier word je straks omringd door groen.

Groen en gezond

Voldoende kwalitatief groen is een voorwaarde voor een goed leefklimaat voor zowel mens als dier. Groen levert een positieve bijdrage aan de klimaatbestendigheid, natuurwaarde, gezondheid, luchtkwaliteit, recreatie, esthetische en cultuurhistorische en ook economische waarde. Het RIVM omschrijft een gezonde leefomgeving als een ruimtelijke en sociale leefomgeving die prettig is en gezond gedrag stimuleert (www.rivm.nl/gezonde-leefomgeving). Concreet betekent dit dat het toekomstige Havenkwartier:

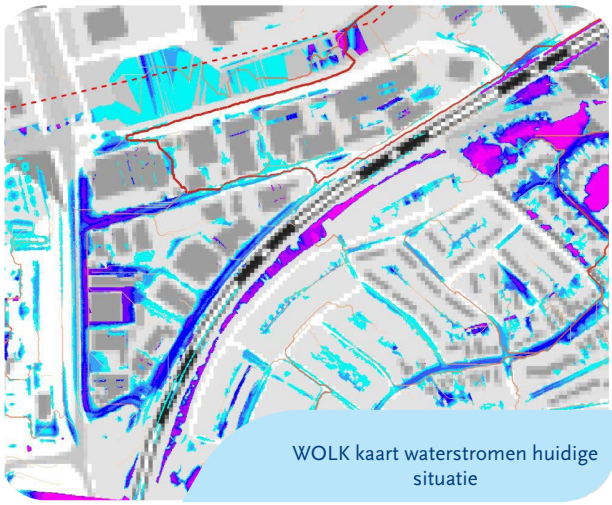
- schoon en veilig is;
- uitnodigt tot bewegen, spelen, sporten en ontmoeten;
- goed is ingericht voor fietsen en wandelen en het gebruik van openbaar vervoer stimuleert;
- rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen zoals kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten en lagere inkomensgroepen;
- een goede milieukwaliteit kent (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid);
- voldoende ruimte en aandacht geeft aan groen, natuur en water;
- beschikt over voldoende aanbod van gezonde en duurzame woningen voor diverse doelgroepen;
- aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte en voorzieningen aanbiedt.

Om dit te bereiken stellen we eisen aan onder andere de inrichting van de wijk, de gebouwde omgeving, de openbare ruimte, de waterkwaliteit, de manier waarop we ons verplaatsen, en de manier waarop we omgaan met niet-hernieuwbare grondstoffen.

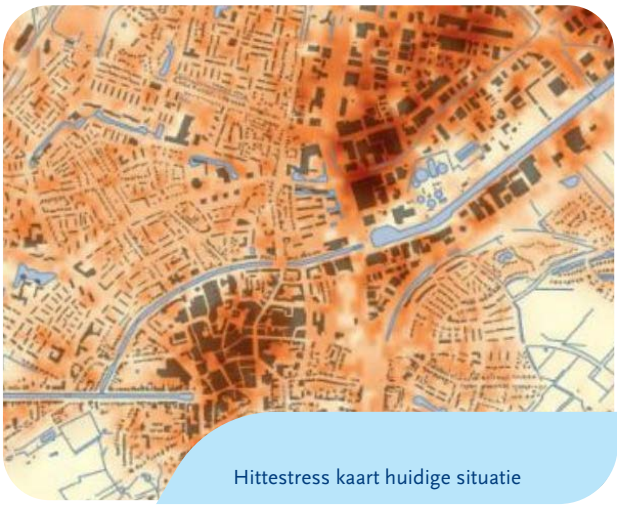
Klimaatadaptief

Ook in Assen ervaren we de gevolgen van klimaatverandering steeds meer en vaker. Zomers worden warmer, er komen vaker extreme regenbuien voor naast langere periodes van droogte. Hier moeten we in de inrichting van het Havenkwartier rekening mee houden.
Het Havenkwartier is nu nog een grotendeels verharde plek met weinig groen waar een grote kans is op hittestress. Door de vele bestrating en asfalt kan het water niet infiltreren in de bodem, waardoor er een grotere kans is op wateroverlast. Op de kaarten op de volgende pagina wordt aangegeven waar sprake is van hittetress en waar water bij een hevige regenbui naartoe loopt en eventueel kan leiden tot wateroverlast en schade. In bijlage 4 is een memo opgenomen met een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie voor mogelijke wateroverlast en hittestress en er worden een aantal oplossingsrichtingen geschetst.

Hittestress heeft een negatief effect op de gezondheid van mensen, planten en dieren. Vooral ouderen, kinderen en zieken zijn extra kwetsbaar voor de gevolgen van hittestress. Maar ook de economie leidt hieronder omdat deze plekken minder aantrekkelijk zijn.
Om hittestress en wateroverlast in het nieuwe Havenkwartier zoveel mogelijk te voorkomen, moet hier in de inrichting van zowel de gebouwde omgeving als de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Hierbij maken bij voorkeur gebruik van natuurlijke groen-blauwe oplossingen. Regenwater wordt afgekoppeld van de gebouwen en opgevangen in openbaar gebied en tuinen. In het maaiveld wordt er rekening mee gehouden dat water niet de gebouwen in kan lopen



WOLK kaart waterstromen huidige situatie



Hittestress kaart huidige situatie

Maar ook de gebouwde omgeving moet een bijdrage leveren. Daken en gevels worden zoveel mogelijk benut om warmte buiten te houden, biodiversiteit te vergroten (natuurinclusief bouwen) en/of energie op te wekken door middel van zonnepanelen. Geen dak blijft onbenut. Bij het plaatsen van de hoge bomen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de potentie van eventuele zonnepanelen op de daken.

Groenvisie Assen

In Assen wordt de 3-30-300 regel als streefwaarde toegepast. Dit betekent:

- 3 bomen in het zicht van elke bewoner.
- 30 procent bladerdak in elke wijk.
- 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groengebied.

Groenstructuren moeten worden versterkt, net als groene verbindingen tussen het buitengebied, de wijken en de binnenstad. Ingrepen in de stad moeten klimaatadaptief zijn. Plekken waar de temperatuur in een warmere periode extra stijgt, moeten worden vergroend. Conform de groenvisie zetten we in het Havenkwartier in op de drie V's, namelijk Verbeteren van het groen, Verbinden van het groen en Vergroten van het groen.

Verbeteren van groen

De kwaliteit van het groen wordt bepaald door beheer, inrichting en ambitie, die ook qua kosten aan elkaar zijn gekoppeld. In het Havenkwartier kiezen we zoveel mogelijk voor inheemse, streekeigen en kruidenrijke vegetatie die een ecologische meerwaarde heeft en actief bijdraagt aan de biodiversiteit. De groene inrichting krijgt op een aantal plekken een dubbele functie. Naast plek om te spelen, is het ook plek voor tijdelijke waterbuffering bij piekbuiten zoals de speelwadi's in de wijk Lariks. Water wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied en daarna in de bodem geïnfiltreerd om wateroverlast en verdroging van de natuur tegen te gaan (sponswerking). In de zomer bieden deze plekken verkoeling.
Bomen zijn van belang omdat ze CO_2/fijnstof afvangen. Hierdoor wordt de luchtkwaliteit verbetert. Bij de aanleg moet voldoende aandacht zijn voor de groeiplaatsen, zodat het groen tot volledige wasdom kan komen en oud kan worden. We kiezen daarom voor soorten die goed gedijen op de specifieke plek, rekening houdend met de specifieke bodem. Hierdoor is er minder intensief onderhoud nodig. De gemeente Assen gaat het gewenste assortiment nog in beeld brengen. Voor het beheer gaan we uit van het niveau van de binnenstad.

Verbinden van het groen

Op de belangrijkste wandelroutes in de wijk zijn voldoende schaduw- en rustplekken. De doorfietsroute tussen Assen en Groningen zorgt voor een aantrekkelijke verbinding tussen de stad en het Drentse Aa gebied.
Dit willen we nog verder versterken met de ontwikkeling van het Havenkwartier. Bewoners kunnen straks via een groene straat naar het landelijk gebied lopen of fietsen. Hierbij kan ook gebruik worden gemaakt van de te realiseren aantrekkelijke en sociaal veilige ongelijkvloerse spoorwegkruising.
Langs de Havenkade brengen we meer groen aan, net als in de binnenhoven. Deze worden via groene straten verbonden met de hoofdstructuur. We onderzoeken of we de berm langs het spoor kunnen voorzien van bijvoorbeeld een meer bij-vriendelijke beplanting.

Vergroten van groen

Mooi uitgegroeide bomen en struiken moeten zoveel mogelijk in de bouwplannen worden ingepast. In het Havenkwartier voegen we veel groen toe. Dit zorgt naast verkoeling en meer biodiversiteit vooral ook plekken op waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit is ook voor de toekomst van belang. De komende jaren komen er meer alleenstaanden. Om vereenzaming en sociaal isolement tegen te gaan, worden plekken waar men even een praatje kan maken steeds belangrijker. Daarnaast voelen bewoners zich ook meer betrokken en eigenaar van hun omgeving als deze groen en aantrekkelijk is.

Natuurinclusief

Daarnaast werkt de gemeente aan Assense bouwregels voor natuurinclusief bouwen en inrichten. Hierin worden eisen opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst en beoordeeld. Het uitgangspunt is natuurinclusief, tenzij.
De kades langs het Havenkanaal worden nu gebruikt als rustplaats voor watervogels zoals scholeksters en meeuwen. Groene kades zorgen niet alleen voor een kleurrijke en natuurlijke aanblik, maar zijn ook rust- en voedselplekken voor vogels, vissen en vele andere dieren. Nieuwe woningen worden voorzien van nestmogelijkheden voor dieren die op of in gebouwen verblijven en nestelen.

Assen werkt daarnaast aan het vastleggen van een Gemeentelijke Ecologische Structuur (GES) om het te versterken groene netwerk ook in de toekomst veilig te stellen. Hierin worden ook de Asser icoonsoorten vastgelegd.

Levendig groen

De gebouwen en met name de woningen in het Havenkwartier, krijgen zoveel mogelijk een dubbele oriëntatie, namelijk naar de straat en de naar de binnenhoven. Om ontmoeting en levendigheid op deze plekken te stimuleren, richten de aangrenzende woningen zich met de leefruimte zoveel mogelijk naar de binnenhoven. Appartementen krijgen hiermee de kwaliteit van grondgebonden woningen.

De inrichting van de stad moet uitnodigen tot beweging en onderling contact kan worden aangemoedigd en versterkt.



Uit Omgevingsvisie' Assen nog mooier'



Kiezen voor bomen die schaduw geven in de zomer en licht doorlaten in de winter



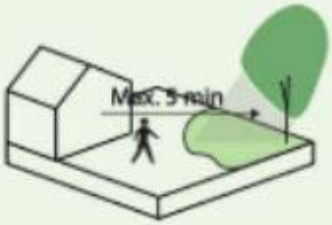
Voorkomen tunneleffect door soortkeuze en plaatsing



Kiezen voor bomen die bestand zijn tegen hitte, droogte, kou en zout



Toevoegen openbaar groen en inrichten om (piek)buien op te vangen



Zorgen voor koele verblijfplekken op max. 5 min loopafstand



Stimuleren klimaatadaptief bouwen om piekafvoer te vertragen en verminderen opwarming stedelijk gebied

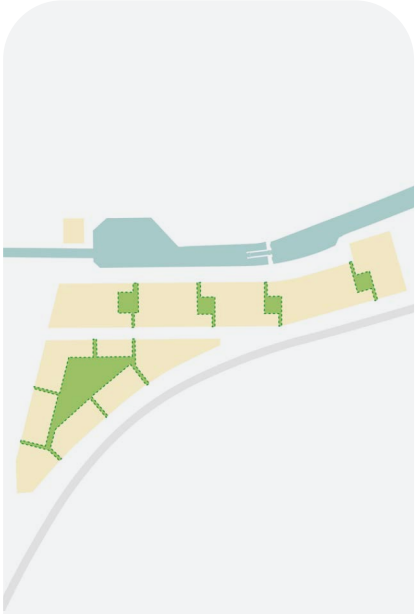


Straten inrichten met een 'zon'- en 'schaduwkant'



Variatie in vegatatie voor diverse temperatuurbeleving

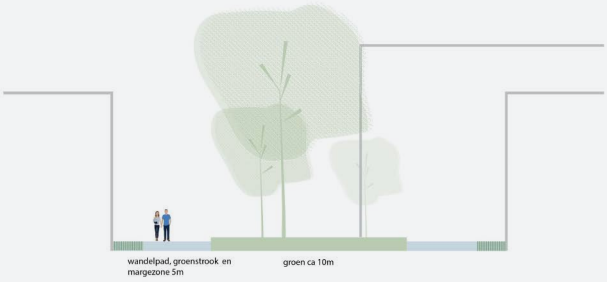
Uitgangspunten groenvisie Assen 2023



Groene structuren: binnenhoven, doorsteken en stegen



Profiel kleinere binnenhoven



Profiel groot binnenhof

Groene binnenhoven

We realiseren robuuste groenstructuren door op een aantal plekken ruimte te reserveren voor grote binnenhoven met ruimte voor onder andere het opvangen en infiltreren van water, schaduwplekken, meer biodiversiteit en ruimte voor ontmoeting en spelen.
In het midden van de nieuwbouw tussen de C.T. Storkweg en de Dr. A.F. Philipsweg realiseren we een groot binnenhof van minimaal 5.000 m2. Het heeft een parkachtige uitstraling met minimaal 70% onverharde en groene ruimte, bomen met een minimale hoogte van 12 meter en speelvoorzieningen voor kinderen van verschillende leeftijden.
In de bouwblokken tussen de C.T. Storkweg en de Havenkade komen minimaal drie collectieve en toegankelijke binnenhoven met een omvang van minimaal 450 m2. Hiervan is in ieder geval 60% onverhard met bomen met een hoogte tussen 6 en 12 meter en ruimte voor speelplekken voor de jongste doelgroep.
De binnenplaats achter de hoge silo moet een groene, klimaatbestendige en (grotendeels) publiek toegankelijke plek worden, passend bij de toekomstige invulling van de hoge en lage silo. De verdere uitwerking wordt opgepakt zodra deze invulling bekend is.

Levendig water

De unieke locatie aan het water willen we zo goed mogelijk benutten. Het water biedt kansen voor het versterken van de recreatiehaven, wonen aan het water en verblijf en activiteiten op en langs het water. We geven geen ruimte aan wonen op het water, omdat dit als neveneffect heeft dat de kade deels privé ruimte wordt en het uitzicht vanaf de kade wordt beperkt. Daarnaast wordt het gebruik van het water daarmee beperkt.

We richten de kade aantrekkelijk in zodat het een fijne plek is om naartoe te gaan voor zowel bewoners van de wijk als de rest van de stad. Er is bijvoorbeeld een aanlegsteiger voor passanten om met de boot aan te leggen horeca met terras. Voor dieren leggen we fauna- uittreedplekken aan. Om optimaal gebruik te kunnen maken van het water, moet de waterkwaliteit wel worden verbeterd. Hiervoor zijn we in overleg met het Waterschap.

Energietransitie

De wijk wordt aardgasvrij. Waar mogelijk zetten we in op een collectief energieconcept dat is gebaseerd op duurzame energie-bronnen. Omdat het Havenkwartier in een boringsvrije zone naast een waterwingebied ligt, is dit best een lastige opgave. Een systeem met warmte-en koudeopslag (WKO) in de wijk zelf is hierdoor niet mogelijk. Er lijken mogelijkheden te zijn om een WKO net buiten de boringsvrije zone aan te leggen en dit te combineren met energie uit oppervlakte water. De haalbaarheid hiervan wordt nog verder uitgewerkt. Een deel van de silo's kan mogelijk gebruikt worden als energiehub.

De ontwikkelingen op het gebied van duurzame energieopwekking gaan echter zo snel, dat we dit niet vastleggen. Zo kunnen we inspelen op nieuwe inzichten, innovaties en vernieuwende concepten die we nu nog niet kennen.

Groene binnenplaats (Kanaal Wijnegem)



2.2 Havenkwartier, verbonden wijk

De tweede pijler van de omgevingsvisie is verbondenheid. Met het Havenkwartier realiseren we een sterke wijk waarin iedereen die dat wil mee kan doen. We bouwen een mix aan woningen. Van grondgebonden tot appartementen, van betaalbaar tot luxe, voor alleenstaanden en voor gezinnen. In de wijk zijn openbare speel- en ontmoetingsplekken. De bewoners kunnen straks gebruik maken van alle voorzieningen in de directe omgeving, bijvoorbeeld supermarkten voor dagelijkse boodschappen, sport, scholen, de huisarts en andere basisvoorzieningen, maar ook in de wijk zelf is er van alles te doen. Met de focus op leefkwaliteit is de nieuwe wijk met name gericht op voetgangers en fietsers met de daarbij passende infrastructuur en parkeeroplossingen.

Verblijfskwaliteit voorop

In het Havenkwartier staat de verblijfskwaliteit voorop. Juist deze plek, op loop- en fietsafstand van het openbaar vervoer en met de diverse voorzieningen om de hoek, biedt de uitgelezen kans om een ander type wijk te realiseren. Conform de omgevingsvisie en de mobiliteitsvisie van Assen, nemen we voetgangers, fietsers en mensen met een handicap als uitgangspunt voor het ontwerp. Hier kunnen kinderen veilig spelen en voelen de mensen die minder goed ter been zijn zich ook welkom. Hiervoor investeren we in goede wandel- en fietspaden en een aantrekkelijke openbare ruimte in een groene setting. Voor mensen die echt afhankelijk zijn van hun auto, passen we maatwerk toe.

Divers en inclusief

Onze wens van een verbonden, diverse en inclusieve wijk realiseren we door verschillende type woningen te 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 klein en groot inkomen, senioren en gezinnen. Zo valt er steeds meer te kiezen en wordt het wonen in Assen aantrekkelijker voor een nog bredere doelgroep. Met toevoegen van een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers, bedienen we ook starters op andere plekken in de stad. Hierdoor komen er meer bestaande huizen op de markt die vaak beter betaalbaar zijn. Dit biedt mogelijkheden voor een woon carrière. De betaalbaarheidsgrens is vastgesteld op 355.000 euro (prijspeil 2022) en is opgenomen in de woondeals Groningen-Assen en Noord Drenthe en in de gemeentelijke doelgroepenverordening. De betaalbaarheidsgrens wordt elk jaar geindexeerd zoals omschreven in de doelgroepenverordening. Voor 2024 komt dit neer op 390.000 uro.

Bij het ontwikkelen van een inclusieve wijk is het belangrijk om ook (zorg)voorzieningen dichtbij in de wijk te organiseren. Hier willen we ook in deze wijk ruimte voor bieden. We

Type woningen in het Havenkwartier

40% grondgebonden	60% appartementen

Betaalbaarheid

70% betaalbare woningen (minder dan 355.000)*		30% duurdere segment meer dan 355.000*
30% sociale huur	40% overige betaalbare huur/koop (waarvan 15% goedkoop)	

** Prijspeil 2022, jaarlijkse indexatie conform doelgroepenverordening*

betrekken zorgorganisaties en partners in het sociaal domein die in dit gebied actief zijn of in het Havenkwartier willen ontwikkelen. Het Havenkwartier wordt zo ontworpen dat het voor iedereen toegankelijk is, ongeacht leeftijd, fysieke beperkingen of achtergrond. Door de autoluwe en deels autovrije inrichting wordt de veiligheid en leefbaarheid vergroot. Er is meer ruimte beschikbaar voor voetgangers en fietsers. Dit maakt het fijner en veiliger om zich te verplaatsen voor iedereen, inclusief mensen met beperkte mobiliteit. Bijna alle woningen zijn direct of op korte afstand bereikbaar met de auto. Voor het laden en lossen zijn mogelijkheden langs de C.T. Storkweg, de Dr. A.F. Philipsweg en een groot deel langs de Industrieweg. Het parkeren van auto's gebeurt in collectieve parkeervoorzieningen. Waar nodig zorgen we voor maatwerk zoals parkeermogelijkheden voor mindervaliden en bewoners die geheel afhankelijk zijn van autovervoer.

De groene plekken bevorderen de gezondheid en nodigen mensen uit om elkaar te ontmoeten. Dit stimuleert sociale interactie en biedt kansen voor nieuwe vriendschappen en gemeenschapsbanden. Bewoners kunnen eventueel actief deelnemen en bijdragen aan het groene karakter van de wijk.

Havenblok

De verschillende woningtypes worden zoveel mogelijk op blokniveau met elkaar gemengd, waardoor er een diverse en inclusieve wijk ontstaat. Hieronder is een verbeelding gemaakt van een Havenblok met daarin een mix aan woningen en woonvormen, in een groene setting met ruimte voor verblijf zoals spelen en ontmoeting. Een aantal woningen heeft een eigen tuin, maar wel met een duidelijke verbinding met het binnenhof.



Voorbeeld van een Havenblok met diversiteit aan gebouwtypes

Passende infrastructuur

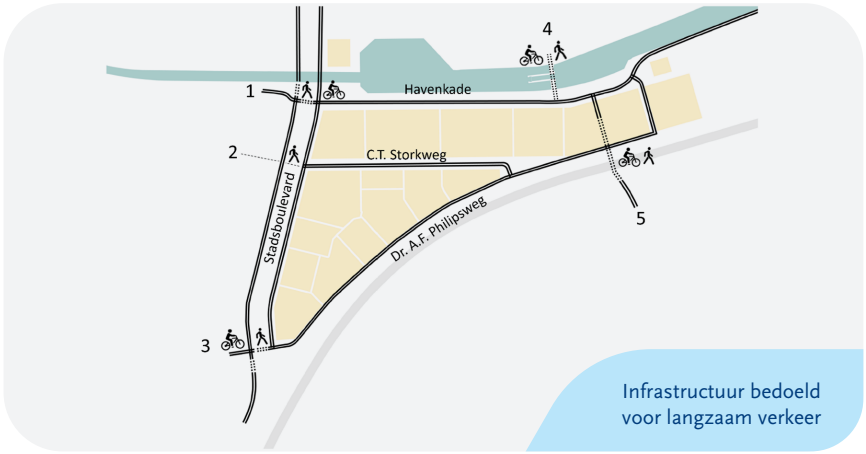
Autoluw en parkeren

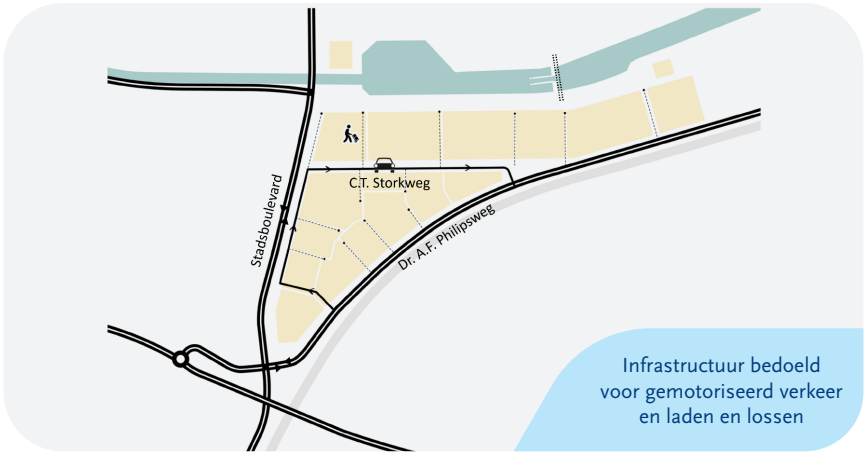
We verkiezen zoveel mogelijk leefkwaliteit boven zoveel mogelijk verkeerscomfort. Auto's staan namelijk het grootste deel van de tijd stil en nemen relatief veel ruimte in. Dat wil niet zeggen dat de auto niet in het Havenkwartier welkom is, maar deze neemt geen prominente en centrale plek in de wijk in. De auto krijgt niet vanzelfsprekend een plek direct naast de woning of op eigen terrein. Daarvoor krijgen we een wijk terug waar het prettig wonen is, met veel groen en waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. En waar een aantrekkelijke kade is voor verblijf.

In autoluwe wijken:

- is meer ruimte voor langzaam verkeer met bredere voetpaden en fietspaden. Mensen met een rollator en in een rolstoel of scootmobiel hebben hier meer bewegingsruimte;
- is minder snel verkeer waardoor mensen die slecht ter been zijn zich prettiger veiliger kunnen verplaatsen;
- is meer groen en minder fijnstof waardoor de luchtkwaliteit vaak beter wat fijn is voor mensen met luchtwegaandoeningen;
- is de wijk ingericht op spelen en ontmoeting, waardoor ook kwetsbare groepen makkelijker contact kunnen leggen en daardoor minder vereenzamen.
- kunnen hulpverleningsdiensten en WMO taxi's nog steeds bij de woningen komen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van het brede voet- of fietspad. Hier wordt in de inrichting rekening mee gehouden.

Voor de Havenkade geldt dat we deze autovrij in willen richten. We richten de rest van de wijk autoluw in met bijpassende wegenprofielen. In gebieden waarin de auto te gast of ongewenst is, wegen we door middel van maatwerk af welke doelgroepen autoverkeer wel of geen toegang kunnen krijgen en welke maatregelen hiervoor nodig zijn.





Vanwege de centrale ligging ten opzichte van de omliggende voorzieningen en het station, is de fiets straks de snelste en prettigste manier om je te verplaatsen. Daarom gaan we uit van een lagere parkeernorm voor de auto. Op dit moment doen we onderzoek naar een passende norm voor deze wijk. Dit wordt vastgelegd in de parkeernota.

We kiezen voor een gefaseerde realisatie van de geclusterde parkeervoorzieningen. Op basis van de daadwerkelijke realisatie van de woningen en overige voorzieningen en de daadwerkelijke behoefte kunnen we bijsturen bij over- of onderbezetting van parkeervoorzieningen. Hiervoor reserveren we op twee centrale plekken in de wijk ruimte. Daarbij kijken we ook nadrukkelijk naar mogelijke negatieve effecten op omliggende wijken, zoals het verplaatsen van parkeer- en verkeersdruk naar deze wijken.

Om te voorkomen dat de openbare ruimte vol wordt gezet met bijvoorbeeld fietsen en

scooters, moet er in de gebouwen voldoende rekening gehouden worden voor ruimte voor het parkeren van fietsen, scootmobielen, scooters, (afval)containers etcetera.

Omdat we uitgaan van een lagere parkeernorm, gaan we het gebruik van deelmobiliteit stimuleren. We streven er naar om in de collectieve parkeervoorzieningen ook ruimte te bieden aan deelmobiliteit (elektrische auto's en elektrische (bak) fietsen) en bijvoorbeeld een afleverpunt voor de pakketbezorging. En er moet voldoende ruimte zijn voor het opladen van elektrische auto's en andere voertuigen, ook op termijn bij een groei van deze voertuigen.



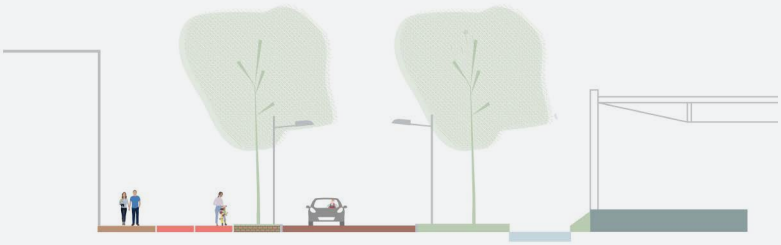
Kade Berlijn (foto Urhahn)

Passende infrastructuur

Vanuit duurzaamheid, de gefaseerde aanpak en de bereikbaarheid van de bedrijven tijdens de transformatie, maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande infrastructuur. Deze passen we aan het beoogde gebruik aan. Hieronder beschrijven we de functie van de verschillende wegen en straten in de wijk. In onderstaande afbeeldingen staat de verkeersstructuur verbeeld. Per weg, straat of steeg hebben we een gewenst profiel getekend. Om fietsen en wandelen te stimuleren zorgen we voor nieuwe en veilige verbindingen naar deze voorzieningen. De wegprofielen van de bestaande wegen worden aangepast aan de beoogde functie. Uiteraard zijn de woningen altijd bereikbaar voor bijvoorbeeld hulpverleningsdiensten.

Dr. A.F. Philipsweg = Gebiedsontsluitingsweg

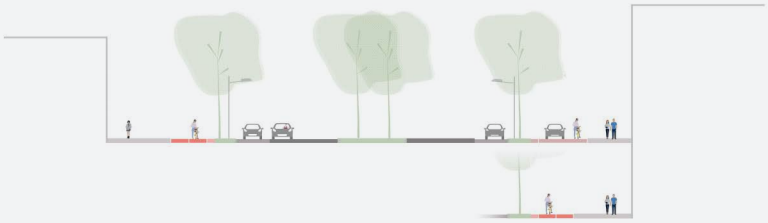
De Dr. A.F Philipsweg blijft in ieder geval nog geruime tijd een belangrijke toegangsweg voor de achterliggende bedrijven. Daarom houdt deze weg voorlopig een 50 km regime. Als gevolg van andere gebruikers, waaronder fietsers en wandelaars, zijn er wel aanpassingen nodig. We realiseren een eenzijdig fietspad in beide richtingen te berijden, met een minimale breedte van 4 meter, een voetpad, openbaar groen en een voorzieningenstrook langs de Dr. A.F. Philipsweg.



Profiel Dr. A.F. Philipsweg

Parallelweg Industrieweg = fietsstraat en erffunctie

Om het Havenkwartier goed te verbinden met de binnenstad, is een extra en veilige oversteek nodig voor voetgangers, en bij voorkeur ook fietsers. Deze oversteek ligt in het verlengde van de C.T. Storkweg. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig. De parallelweg van de Industrieweg krijgt een symmetrisch profiel als fietsstraat in twee richtingen van minimaal 4,5 meter breed. Het deel tussen de Dr. A.F. Philipsweg en de C.T. Storkweg is ook toegankelijk voor autoverkeer in zuid-noordelijke richting. Het huidige langsparkeren blijft hier mogelijk. Ook langs deze fietsstraat komt de rooilijn iets terug te liggen. Tussen de C.T. Storkweg en de Havenkade is er alleen sprake van een fietspad in twee richtingen van 4 meter breed. Voor de materialisatie sluiten we aan bij de reeds heringerichte westzijde (zijde Asselyn).



Profiel Industrieweg

C.T. Storkweg
= woonstraat

Hier is de auto te gast. Er is ruimte voor sporadisch bestemmingsverkeer zoals laden en lossen, verhuisauto's, taxi's, drop off en mindervalide parkeren. Aan weerszijden wordt extra ruimte gerealiseerd voor brede groenstroken en voetpaden.



Profiel C.T. Storkweg

Havenkade
= fiets- en wandelroute

De Havenkade is autovrij. De kade krijgt een groene parkachtige inrichting met een wandelpromenade langs het water. Meer naar de bebouwing wordt een fietspad gerealiseerd van 4,5 meter breed in het verlengde van de doorfietsroute. Het is wel de bedoeling dat snelle (brom) fietsers zoals pedelecs hier vaart minderen. Dit maken we duidelijk door een afwijkend materiaalgebruik. Het is in incidentele gevallen mogelijk om hier voor te rijden met de auto en voor hulpdiensten.



Profiel Havenkade

Doorsteken in de wijk

Op een aantal plekken in het Havenkwartier zijn doorsteken die plekken met elkaar verbinden. Hier ligt het primaat bij voetgangers en fietsers. Om goede zichtlijnen te realiseren, leggen we de exacte locaties op een aantal plekken vast. Op andere locaties is de exacte positie nader te bepalen. De doorsteken zijn minimaal 10 meter breed, hebben een minimale vrije ruimte voor hulpdiensten en krijgen een groene inrichting. Gemotoriseerd verkeer is hier in uitzonderlijke gevallen toegestaan, maar is te gast.



Profiel doorsteek

Stegen

Om de doorwaadbaarheid in de wijk nog verder te vergroten, voegen we stegen toe met een minimale breedte van 3 meter. Deze verbinden de binnenhoven met de hoofdstructuren in het Havenkwartier. De exacte positie van de stegen moet nader worden bepaald. De steeg langs de hoge silo staat wel vast, omdat deze een belangrijke zichtlijn vormt vanuit en naar de wijk. Op deze manier wordt de silo een herkenningspunt in de wijk. In de inrichting moet de sociale veiligheid voldoende aandacht krijgen.



Profiel steeg

Verbeteren oversteekbaarheid

We willen de verbinding tussen de verschillende wijken (zoals Assen-Oost en Marsdijk) met het centrum én het aangrenzende Drentse landschap verbeteren via het Havenkwartier. Assen kent veel verschillende voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen, winkels en restaurants en natuurlijk een fantastisch cultuurhuis. Deze plekken moeten goed en veilig te bereiken zijn vanuit het Havenkwartier. Andersom wordt het Havenkwartier en de bijzondere openbare kade een bestemming vanuit de aangrenzende wijken. De Industrieweg en het spoor zijn hierin op dit moment letterlijke barrières.

De verbinding met het Drentse landschap willen we realiseren door middel van een ongelijkvloerse spoorwegkruising (onderdoorgang). Dit doen we in overleg en in samenwerking met onder andere ProRail. Een brug over het spoort vergt erg veel ruimte en lengte om de noodzakelijke hoogte over het spoor te kunnen overbruggen. Hierdoor is er eigenlijk geen gebruiksvriendelijk ontwerp mogelijk. Hoewel er nog geen definitieve keuze is gemaakt, gaat onze voorkeur op dit moment daarom uit naar een onderdoorgang. Deze is makkelijker in te passen en fijner in gebruik. De langzaam verkeer verbinding moet worden verbonden met de oude spoorbaan waardoor Assen-Oost en het omliggende landschap binnen handbereik zijn en andersom.

Veiligheid is een belangrijk aandachtspunt. In het ontwerp moet veel aandacht uitgaan naar een goede zichtbaarheid door middel van goede breedte, goede verlichting, toetreding daglicht en zichtlijnen. Daarnaast kan ook een kwalitatieve aankleding bijdragen aan het gevoeld van veiligheid. We willen benadrukken dat we een nieuwe verbinding maken, maar dat ook de huidige verbindingen blijven bestaan. Er zijn dus altijd alternatieve fietsroute beschikbaar van het Havenkwartier naar Assen-Oost en andersom.

Op termijn kan er behoefte ontstaan aan een extra verbinding voor langzaam verkeer naar de voorzieningen in het centrum van Assen en de supermarkt. We monitoren de daadwerkelijke behoefte hieraan en besluiten in een later stadium of deze oversteek gerealiseerd moet worden. We verwachten dat als deze behoefte er is, dit zal zijn ter hoogte van de C.T. Storkweg.

Bevoorrading

Bevoorrading van bedrijven en laden en lossen blijft, net als nu, mogelijk via de Dr. A.F. Philipsweg, en in mindere mate via de C.T. Storkweg en langs een deel van de parallelweg van de Industrieweg. Vanaf deze wegen moeten de goederen verder worden vervoerd met bijvoorbeeld steekwagens of kleine zero-emissie voertuigen. Dit geldt ook voor eventuele bedrijven aan de Havenkade. Vanwege de gefaseerde aanpak moeten de nog functionerende bedrijven tijdens de transformatie voldoende bereikbaar blijven.

Afvalinzameling

De afvalinzameling regelen we in ondergrondse containers centraal gelegen in de wijk. De C.T Storkweg leent zich goed als route voor de huisvuilinzameling. Verder zullen er huisvuilcontainers noodzakelijk zijn langs de A.F Philipsweg en mogelijk ook langs de Industrieweg. De omgeving van de parkeergarages zijn logische locaties voor glas, papier, plastic en textielinzameling.



Onderdoorgang Hoofddorp



Onderdoorgang Doornsteeg



Onderdoorgang Schijndel

2.3 Havenkwartier: Dynamische wijk

Assen biedt voor haar eigen inwoners en de regio een breed aanbod aan voorzieningen, variërend van winkels, zorg, sport, onderwijs tot cultuur. Al deze sectoren zijn goed en snel bereikbaar. Het spoor en de (fiets) snelwegen verbinden Assen met de regio en de rest van het land. Bij een dynamische stad hoort levendigheid voor alle leeftijden. In het Havenkwartier willen we daarom ruimte geven aan verschillende functies die passen bij de wijk en de plek, zoals enige horeca, ateliers, creatieve plekken, kleine winkeltjes en een combinatie van wonen en werken.

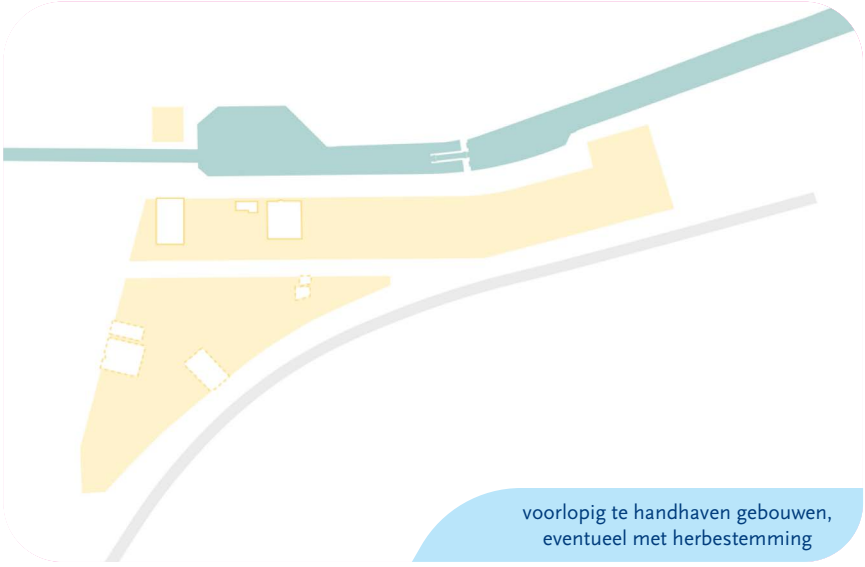
Herbestemming en behoud

In het Havenkwartier kun je straks wonen, werken, maar ook spelen, wandelen langs de kade, elkaar ontmoeten en recreëren. Juist deze mix aan functies maakt het Havenkwartier een aantrekkelijke plek om te wonen. Een aantal panden in het gebied kan de huidige functie behouden, mits dit kan worden ingepast in een woonomgeving en de functie met bijhorende eventuele werkzaamheden zich verhouden tot de hoofdfunctie van wonen. Hier moet in de vergunningverlening rekening mee worden gehouden.

Het industriële karakter van de plek blijft op een aantal plekken behouden en herkenbaar. De hoge en lage silo hebben een hoge cultuurhistorische waarde en krijgen daarom een passende herbestemming. Bij voorkeur heeft een herbestemming en (semi) publieke invulling zodat deze voor iedereen te bewonderen is. Voor de prominent op de hoek Havenkade-Industrieweg gelegen witte booghal geldt dat we willen onderzoeken of hier ook een passende herbestemming mogelijk is. Dit betekent overigens niet dat alle andere gebouwen zullen moeten wijken voor de transformatie van het Havenkwartier. We gaan samen met de initiatiefnemers per ontwikkeling bekijken of panden eventueel kunnen worden ingepast of aangepast zonder op de gewenste kwaliteit van de gebiedsontwikkeling als geheel in te boeten

Ruimte voor functiemix

Het zoekgebied voor werken en voorzieningen ligt primair langs de industrieweg en aan de Havenkade. Binnen dat gebied zijn panden en locaties voor werken en voorzieningen in de eerste plaats de karakteristieke bebouwing en andere te handhaven (oudere) panden. Voor de drie deelgebieden zijn percentages gegeven voor het aandeel andere functies. Voor de Havenkade betekent dit bijvoorbeeld dat, afhankelijk van nog te maken keuzes, ongeveer de helft van de plint aan de Havenkade een andere invulling dan wonen zou kunnen krijgen.



voorlopig te handhaven gebouwen, eventueel met herbestemming

De Havenkade is één van de kernkwaliteiten van het Havenkwartier. Deze wordt stoer en groen ingericht en wordt daarmee een plek om langs te wandelen, te fietsen en te zitten. Naast de inrichting als woon- en verblijfsgebied, zien we hier ruimte voor andere functies die een toegevoegde waarde kunnen hebben voor de kwaliteit van deze plek en die zorgen voor gezelligheid en levendigheid in de wijk zoals enige horeca en winkels gericht op bijvoorbeeld water en ontmoeten. Aan de Industrieweg is ruimte voor functiemenging. In het deel tussen de Dr. A.F. Philipsweg en de C.T. Storkweg is er de mogelijkheid voor tijdelijk parkeren en laden en lossen langs de ventweg.

Daarnaast zijn er bijzondere plekken in de structuur van het Havenkwartier, zoals het Havengebouw, de locatie op het einde van de Havenkade of op bijzondere hoeken waar werken of voorzieningen een meerwaarde kan hebben. Buiten het zoekgebied is ruimte voor werken of voorzieningen alleen mogelijk als dat leidt tot meer kwaliteit van de plek en de invulling van het gebouw (bijvoorbeeld omdat wonen op de begane grond lastig te realiseren is).

Kantoren

Op het gebied van kantoren is er op dit moment beperkte vraag naar moderne kantoren met een ontmoetingsfunctie, goed bereikbaar, op een goede locatie (bij openbaar vervoer en voorzieningen), duurzaam en kleinschalig met meerdere huurders dan grootschalig. Dit draagt bij aan het vestigingsklimaat van de gemeente Assen en past goed in het Havenkwartier.

Detailhandel

De gemeente heeft de visie op de detailhandelstructuur vastgesteld. Uitgangspunt hierin is dat de detailhandel op een aantal plekken wordt geconcentreerd om de aantrekkelijkheid van deze plekken te vergroten. Bij wijze van uitzondering kan de gemeente hiervan afwijken. Met



woonwijk Berlijn
(foto Urhahn)



CPO Havenhuis
Hollands Huis @ Luuk Kramer

een goede motivatie kan detailhandel in het Havenkwartier worden gerealiseerd die specifiek op deze plek van toegevoegde waarde is en kwalitatief en functioneel een positieve bijdrage levert aan het gebied. Hiervoor kijken we vooral naar de plinten van de gebouwen langs de Industrieweg en de Havenkade.

Horeca

Het Havenkwartier valt buiten de beschreven hoofdstructuren in de Horecavisie. De gemeente kan bij wijze van uitzondering medewerking verlenen aan nieuwe horeca buiten de hoofdstructuur wanneer een horecabedrijf duidelijk een eigen, complementaire doelgroep bedient en van toegevoegde waarde is op een bijzondere plek. Wij denken dat dit geldt voor een aantal plekken in het Havenkwartier, met name langs de randen waar een functiemix gewenst is. Concepten moeten passen bij aanwezige cultuurhistorische, erfgoedkundige, monumentale, landschappelijke en/of ecologische waarden. Voorbeelden zijn horeca op evenementen- of recreatielocaties, in monumentale panden waarbij horeca bijdraagt aan de beleefbaarheid en instandhouding van het pand.

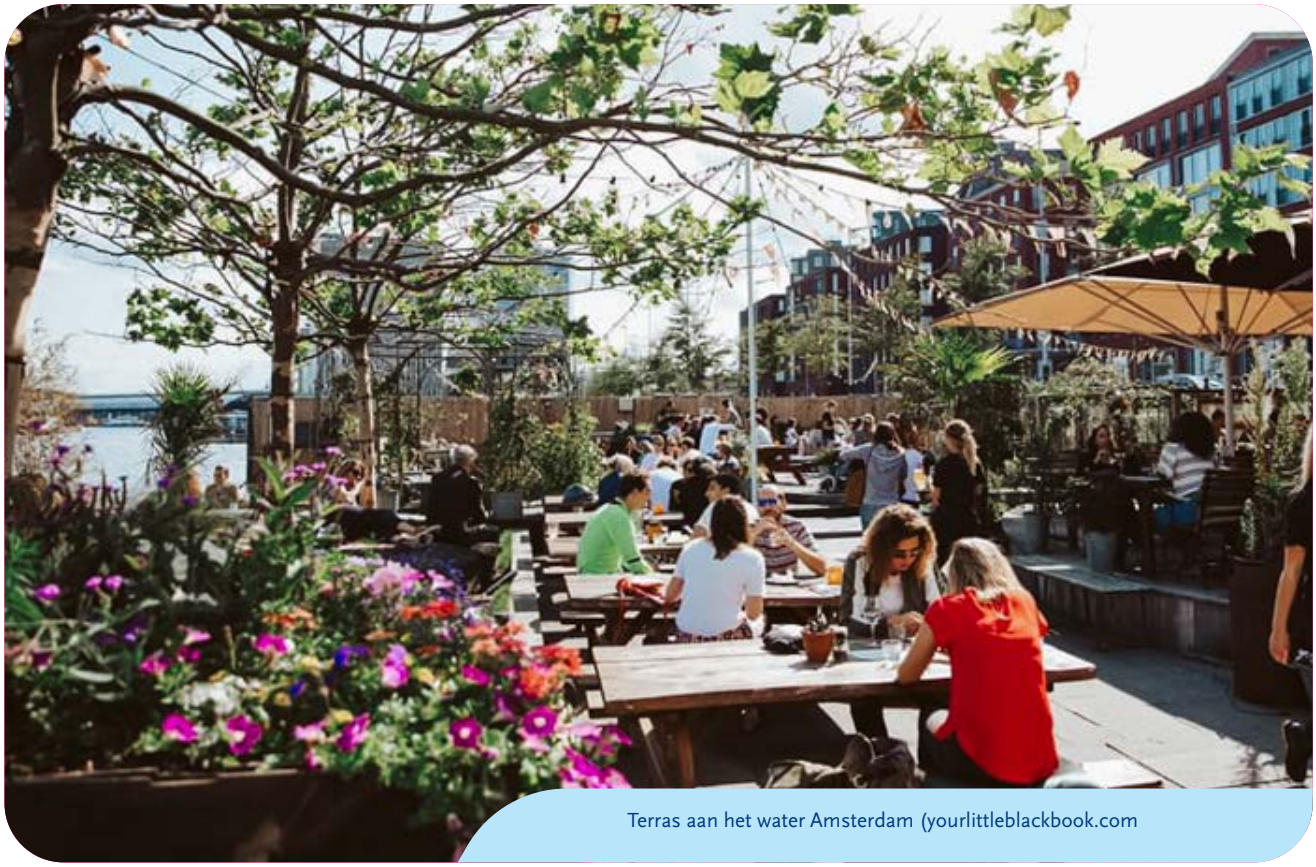
Kunst en cultuur

Kunst en Cultuur in de openbare ruimte verbindt, activeert en draagt bij aan onder andere leefbare wijken, vitale ouderen, evenwichtige jongeren, ontmoetingen en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Kunst en cultuur zorgt voor waarde, het geeft de wijk een eigen identiteit, een plek waarin we ons herkennen en waar we ons thuis voelen.

Ook het cultureel erfgoed levert een belangrijke toegevoegde waarde, zoals bijvoorbeeld de hoge en lage silo. Deze zeggen iets over ons verleden en helpen ons om onszelf beter te begrijpen en steviger te wortelen. In een nieuwe wijk is dit extra belangrijk. We bieden daarom in het Havenkwartier ruimte aan en voor kunst en cultuur. Bijvoorbeeld voor een broedplaats voor nieuw talent, om te experimenteren, voor spraakmakende activiteiten, projecten, voorstellingen en evenementen. Zowel voor bezoekers als toeristen, maar vooral ook voor de eigen inwoners en bewoners van de wijk. Een dergelijke functie moet zich wel goed verhouden tot de nieuwe wijk. Het mag daarom geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, niet leiden tot overmatige overlast voor de bewoners, energiezuinig zijn etc. En de functie moet niet concurreren met al aanwezige voorzieningen in Assen. In de wijk is er de mogelijkheid om wonen en werken te combineren, zoals bijvoorbeeld een atelier aan huis.



aanslutiing industrieel en nieuw in het groen (Kanaal Win=jgem, foto Urhahn)



Terras aan het water Amsterdam (yourlittleblackbook.com



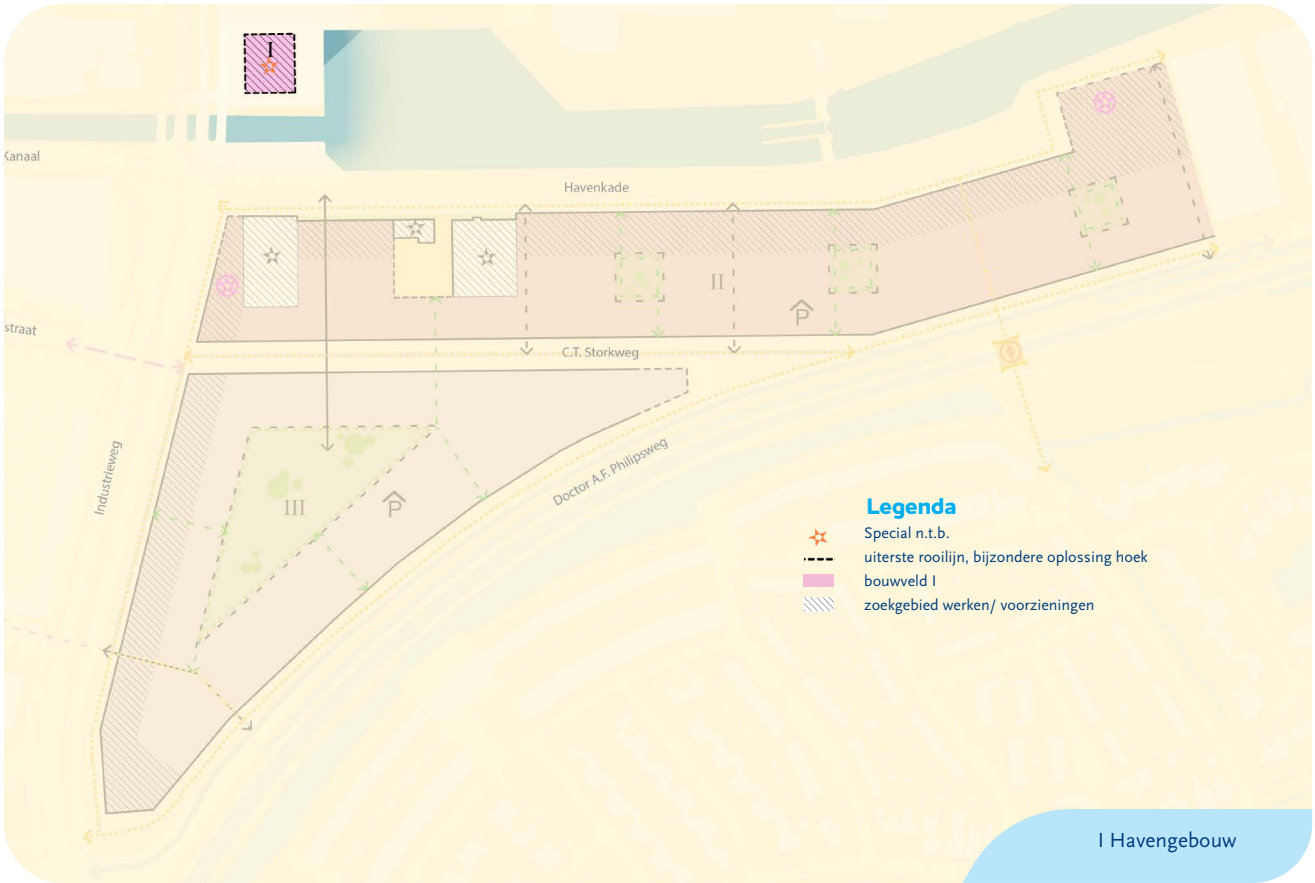
Boulevard Den Bosch (denboschtips.nl)

2.4 Drie ontwikkelvelden

In de ontwikkeling van het Havenkwartier zijn drie ontwikkelvelden te onderscheiden, elk met hun eigen specifieke kansen en kenmerken, namelijk het Havengebouw ten noorden van het Havenkanaal (bouwveld I), Havenkade tussen de C.T. Storkweg en de Havenkade (bouwveld II) en Spoordriehoek tussen de Dr. A.F. Philipsweg en de C.T. Storkweg (bouwveld III). Alle bouwvelden krijgen een eigen karakter waarbij we gebruik maken van de sterke kanten en kwaliteiten van de plek. Hierna geven we een korte beschrijving van de specifieke kenmerken van deze deelgebieden.

I Havengebouw

Deze locatie is de ultieme zichtlocatie op het kruispunt van het Havenkanaal en de Industrieweg. Deze plek vraagt om een bijzonder en iconisch gebouw met een sterke toegevoegde waarde voor de stad en specifiek voor het Havenkwartier. In de plint is ruimte voor andere functies (circa 20% van het gebouw). De buitenruimte rondom blijft openbaar toegankelijk, maar kan zich voegen naar de mogelijke functies in de plint van het gebouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 17 meter, oftewel 5 lagen met een kap met circa 20 appartementen en een reservering voor horeca, werken en/of andere voorzieningen in de plint.Bij een passende, bijzondere en iconische uitstraling is eventueel meer hoogte mogelijk.



I Havengebouw

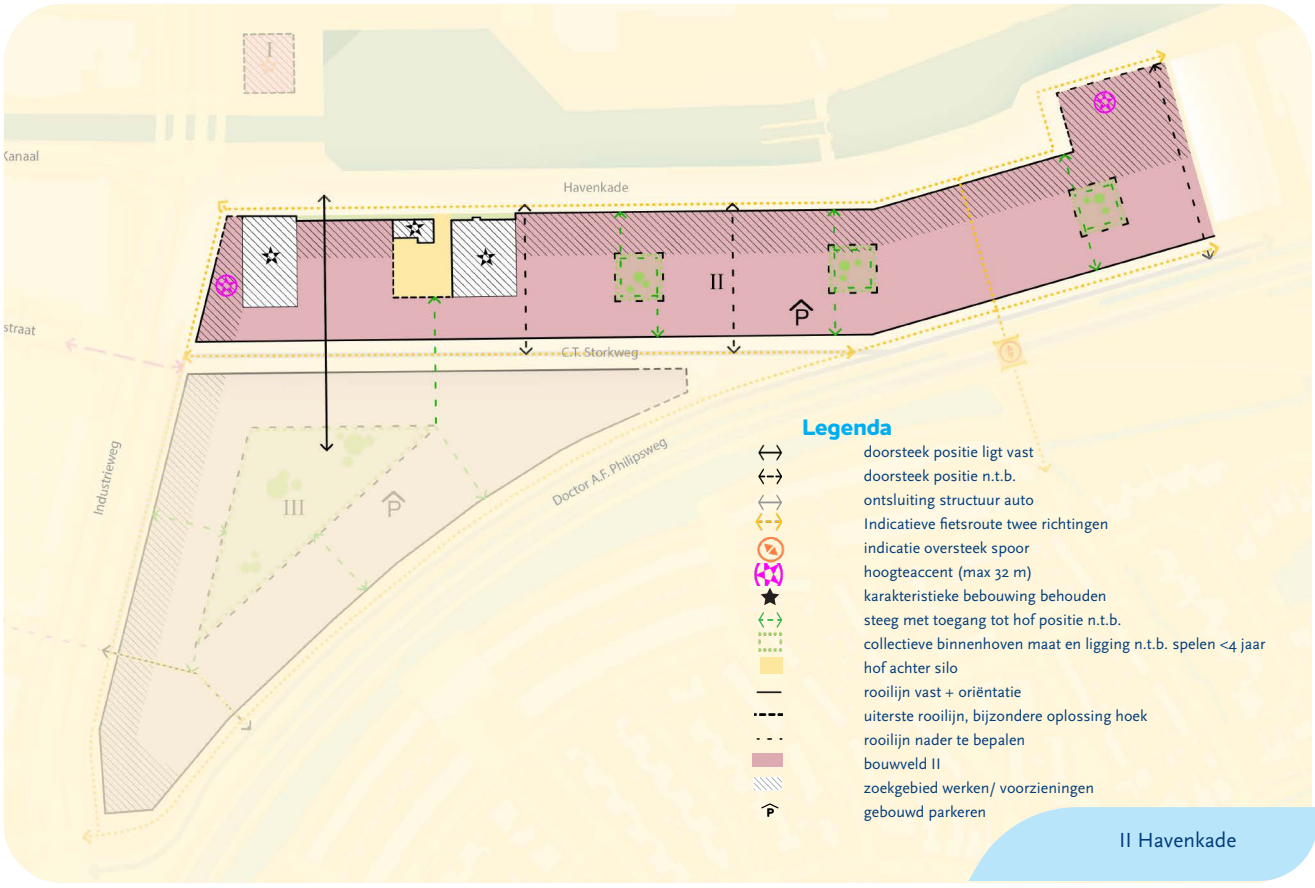
II Havenkade

De kwaliteit aan het Havenkanaal is bijzonder en schaars. Daarom moet hier compacter worden gebouwd. De mate van stedelijkheid en de vertaling in functiemenging en dichtheid is van het begin (Industrieweg) tot het eind van de Havenkade (voorbij de sluis) gelijk. Maximaal 50% van het bouwveld mag worden bebouwd en ruimte bieden aan circa 325 woningen. Hiervan is circa 40% grondgebonden en 60% appartementen. De minimale bouwhoogte bedraagt 7 meter (2 lagen met eventuele kap) en de maximale bouwhoogte is 20 meter (6 lagen met eventuele kap). Langs de Industrieweg en aan het eind van de Havenkade (nr 1) zijn hoogteaccenten toegestaan.

Elke circa 50-60 meter is er een opening in de bebouwingswand door middel van een doorsteek of steeg. Hiermee blijft de wijk doorwaadbaarheid en wordt de bereikbaarheid van de bijzondere Havenkade vergroot. Deze doorsteken begrenzen ook de afzonderlijke architectonische eenheden. Dit zorgt voor een spannende en afwisselende beeldkwaliteit.

Voor de hoge en lage silo en de witte booghal onderzoeken we de mogelijkheden van een herbestemming. Deze gebouwen geven meteen een stoer karakter aan het gebied, kunnen ontmoetingsplekken worden en vertellen een eigen verhaal en een verhaal van de plek.

De grootte van de bouwblokken moet aansluiten bij de schaal van dit voormalige werkgebied. Binnen de blokken is er een mix van laagbouw en appartementen om ontspannen stedelijkheid te realiseren. Op drie plekken worden groene binnenhoven gerealiseerd van minimaal 450 m2 per stuk. We bieden ruimte aan werken en in beperkte mate aan (bijzondere) horeca. Deze voorzieningen moeten een bijdrage leveren aan de levendigheid en het karakter van de wijk. Dit geldt met name voor de Havenkade en de Industrieweg. Het percentage werken is circa 15%. In dit gebied wordt een collectieve parkeervoorziening gerealiseerd die ook bestemd is voor deelmobiliteit en bijvoorbeeld het afleveren van pakketten.



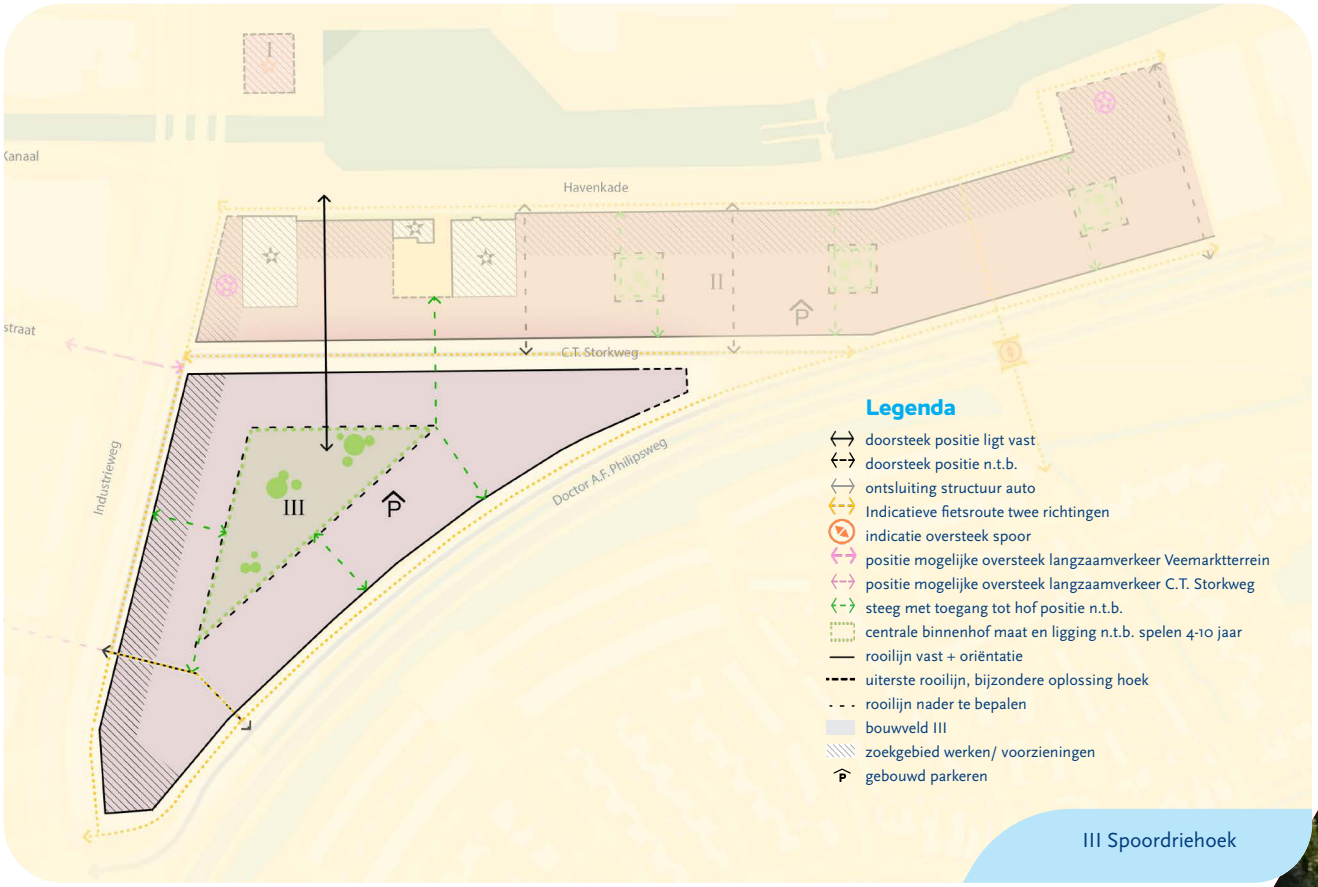
II Havenkade

III Spoordriehoek

Ook deze locatie leent zich voor een compacte bebouwing op maximaal 50% van het gebied. Er is ruimte voor ongeveer 300 woningen waarvan circa 40% grondgebonden en 60% appartementen. De bouwblokken moeten een verbinding hebben met de openbare ruimte.

Vanwege de geluidscontouren veroorzaakt door de Industrieweg en het spoor, zijn in dit bouwveld minder doorsteken mogelijk. Daarom gaan we uit van een doorsteek om de circa 80 tot 100 meter. De stedenbouwkundige korrel van de bebouwing moet ook hier aansluiten bij de schaal van dit voormalige werkgebied. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een groene openbare parkachtige omgeving. Ook hier geldt dat er elke 50 tot 60 meter een afzonderlijke architectonische eenheid moet ontstaan.
De minimale bouwhoogte is hier 7 meter (2 lagen en een eventuele kap) en maximaal 17 meter (5 lagen met een eventuele kap). Mogelijk blijkt uit het geluidsonderzoek dat er langs het spoor meer hoogte nodig is om een geluidsluwe zone te kunnen realiseren.

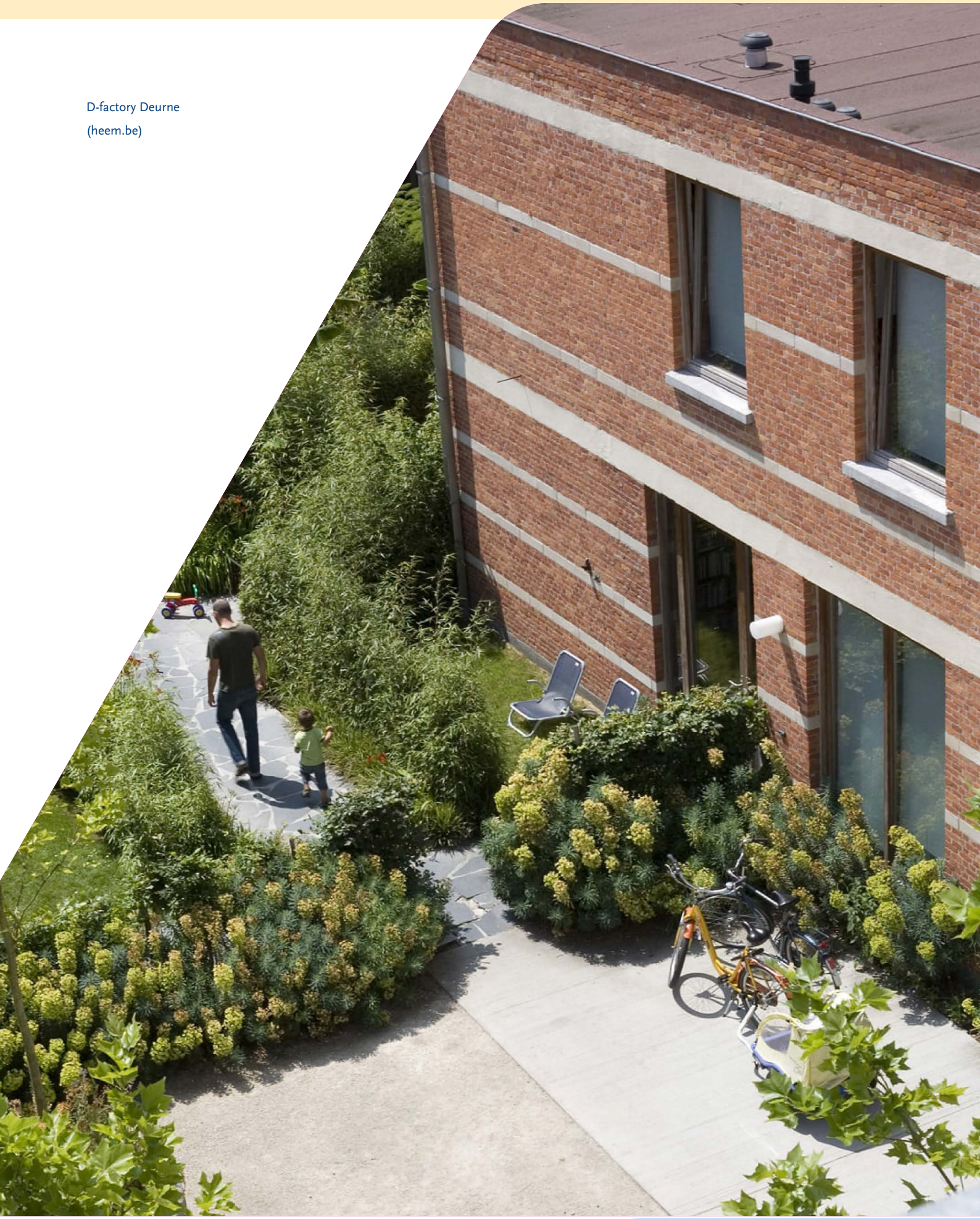
Er is voldoende mix van laagbouw en appartementen op blokniveau om een ontspannen stedelijke omgeving te kunnen realiseren. In circa 10% van de bebouwing is plek voor werken. Ook in dit bouwveld wordt een collectieve parkeervoorziening gerealiseerd met ruimte voor deelmobiliteit en pakketdiensten.



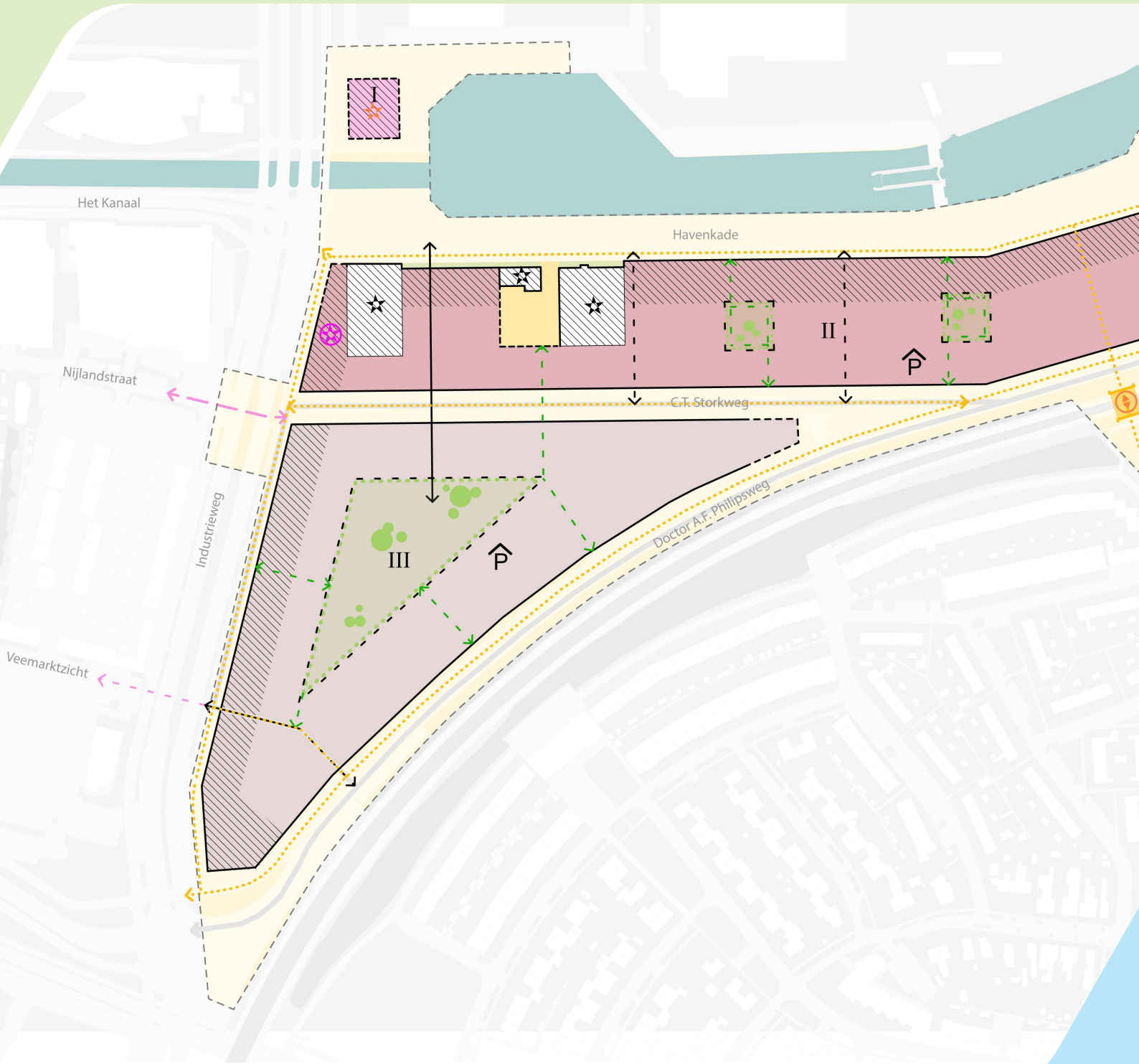
III Spoordriehoek

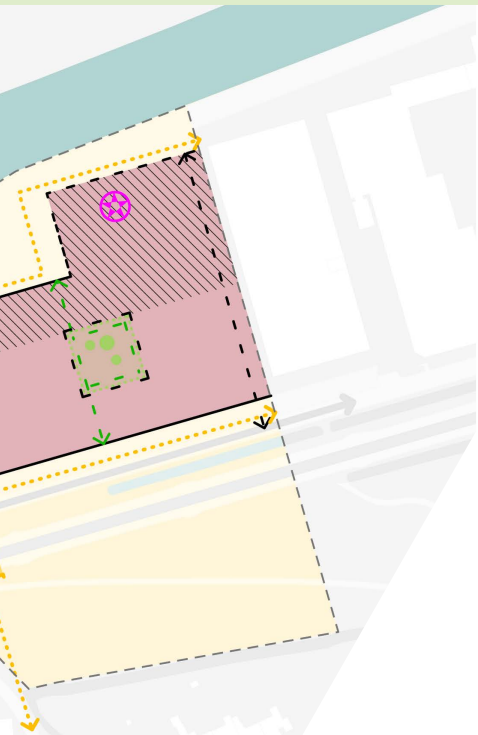


D-factory Deurne
(heem.be)



3 Ambitiekaart met spelregels





In de ambitiekaart geven we de belangrijkste ruimtelijke structuren weer, zoals de bouw-vlakken waarbinnen ruimte is voor bebouwing, de wegenstructuur, de groene binnenhoven en overige openbare ruimte, en de gewenste hoogtes en hoogteaccenten. De toelichting op de kaart geeft een nadere uitleg en uitwerking in de vorm van spelregels. De specifieke rand-voorwaarden voor de uitstraling, inrichting en materialisering vertalen we in een beeld-kwaliteitsplan.

In het volgende hoofdstuk geven we een toelichting, onderbouwing en uitwerking van onze basisprincipes. Bijvoorbeeld de gewenste wegenstructuur met daarbij horende weg-profielen. En de voorbeeld uitwerking van een ‘Havenblok’, waarmee we verduidelijken wat we bedoelen met de gewenste typo-logische mix, de door-waadbaarheid en de groene ambitie van de openbare ruimte binnen een blok. Uitgangspunt voor elke ontwikkeling is een groene en klimaatadaptieve inrichting, goed voor mens en dier. Op basis van deze kaders en het nog op te stellen beeld-kwaliteitsplan kunnen initiatiefnemers plannen ontwikkelen.

Legenda

- doorsteek positie ligt vast
- doorsteek positie n.t.b.
- ontsluiting structuur auto
- Indicatieve fietsroute twee richtingen
- indicatie oversteek spoor
- positie mogelijke oversteek langzaamverkeer Veemarktterrein
- Positie mogelijke oversteek langzaamverkeer C.T. Storkweg
- steeg met toegang tot hof positie n.t.b.
- collectieve binnenhoven maat en ligging n.t.b. spelen <4 jaar
- centrale binnenhof maat en ligging n.t.b. spelen 4-10 jaar
- hof achter silo
- special n.t.b.
- hoogteaccent (max hoogte 32m)
- karakteristieke bebouwing behouden
- rooilijn vast + oriëntatie
- uiterste rooilijn, bijzondere oplossing hoek
- rooilijn nader te bepalen
- bouwveld I
- bouwveld II
- bouwveld III
- zoekgebied werken/ voorzieningen
- P gebouwd parkeren

Spelregels en toelichting bij de ambitiekaart

Infrastructuur en openbare ruimte

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
doorsteek positie vast		• De doorsteek staat haaks op de C.T. Storkweg, Havenkade, Industrieweg. • De doorsteek is minimaal 10 meter breed en toegankelijk voor bestemmingsverkeer en nood- en hulpdiensten. • Doorsteek C.T. Storkweg - Havenkade is tevens een zichtlijn van het centrale hof (deelgebied 3) naar het Havenkanaal. • Doorsteek vanuit deelgebied 3 haaks op de Industrieweg sluit aan op de Veemarkt. • Het profiel krijgt een groene inrichting, de auto is te gast.	Doorsteken garanderen een fijnmazige opdeling en doorwaadbaarheid. Nood en hulpdiensten moeten van de doorsteek gebruik kunnen maken (minimale 4 m vrije ruimte, 4,2 m vrije hoogte). Het nabij gelegen Havenkanaal met groene parkkade is zichtbaar vanaf het centrale hof. Er is voldoende open grond / groen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve ambitie.
doorsteek positie nader te bepalen		• De doorsteken staan haaks op C.T. Storkweg, Havenkade, Industrieweg en Dr. A.F. Phillipsweg. • De doorsteken zijn minimaal 10 meter breed en toegankelijk voor alle verkeer. • • Bij de exacte situering van de doorsteken is een marge van ca 20 meter aan weerszijden mogelijk. • Het profiel krijgt een groene inrichting, de auto is te gast.	Doorsteken garanderen een fijnmazige opdeling en doorwaadbaarheid. Nood- en hulpdiensten moeten van de doorsteek gebruik kunnen maken (minimaal 4m vrije ruimte, 4,2 m vrije hoogte). Ten behoeve van de flexibiliteit kan de doorsteek nog enigszins verschuiven. Er is voldoende open grond / groen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve ambitie. Gewenste breedte van doorsteken i.r.t. geluidsbelasting van het spoor n.t.b.
ontsluitings-structuur auto		• Routes ten behoeve van autobereikbaarheid, zijn gedeeltelijk uitgevoerd als fietsstraat/ de auto is te gast.	Autoluwe wijk, voor voorrijden en nood en hulpdiensten echter bereikbaar.
indicatieve fietsroute 2 richtingen		• Tweerichtings fietsstraat van tenminste 4m wordt grealiseerd langs de Dr. A.F. Phillipsweg. • Tweerichtings fietstraat van ten minste 4,5 m wordt gerealiseerd langs de Industrieweg. • Fietsstraat van tenminste 4,5 m ligt aan de bebouwingszijde van de Havenkade.	Veilig vrijliggend fietspad langs weg die tevens het bedrijventerrein ontsluit. Symmetrisch profiel Industrieweg, fietspad is tevens parallelweg (auto). Facilliteert doorgaand fietsverkeer, gecombineerd met voorrijden (auto) en hulpverleningsdiensten.
oversteek spoor		• Oversteken van het spoor via brug of onderdoorgang voor langzaam verkeer, postie nader te bepalen.	Route van Havenkwartier naar Assen Oost en oude spoorbaan, langzaamverkeer route naar buitengebied.
oversteek langzaam verkeer vast		• Mogelijke nieuwe verbinding voor voetgangers over Industrieweg in het verlengde van de C.T. Storkweg.	Aantrekkelijke verbinding tussen Havenkwartier en Binnenstad, alleen te realiseren als dit uit vastgestelde behoefte nodig is. .

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
oversteek lange termijn		• Reserveren toekomstige verbinding langzaam verkeer haaks op de Industrieweg en sluit aan op Veemarktzicht.	Fijnmazigere structuur is wenselijk. Route is nu verkeerstechnisch niet mogelijk, op lange termijn niet onmogelijk maken.
stegen		• Stegen positie nader te bepalen, tenminste 3 meter breed. Verbinden binnenhoven met hoofdstructuur. • De steeg tpv de hoge silo wordt doorgetrokken in deelgebied III en vormt een zichtlijn van het centrale hof naar de silo.	Doorwaadbaarheid wordt verbeterd, voorzieningen in de openbare ruimte bereikbaar. De monumentale silo is een zichtbaar herkenningspunt vanaf het centrale hof.
centrale binnenhof		• Groot collectief binnenhof van tenminste 5000 m2. • Groene inrichting: minimaal 70% onverhard, bomen eerste grootte (minimaal 12m hoog). • Speelvoorziening 0-4 jaar en 4-10 jaar. • Woningen met voorkanten aan het hof.	Biedt ruimte voor ontmoeting en hoogwaardige woonomgeving. Klimaatadaptief en waarde voor planten en dieren. Twee al of niet gecombineerde speelplekken nader te bepalen.
collectieve binnenhoven		• 3 openbaar toegankelijke binnenterreinen van tenminste 450 m2(exclusief oppervlakte stegen). • Groene inrichting: minimaal 60% onverhard, bomen tweede grootte (tot 12 meter hoog). • Speelvoorziening 0-4 jaar. • Woningen met voorkanten aan het hof.	Biedt ruimte voor ontmoeting en hoogwaardige woonomgeving. Klimaatadaptief en waarde voor planten en dieren. Veilige beschutte speelplek/aanleiding voor kleine kinderen.
hof achter de Silo		• Openbare plek voor stedelijke programmering aansluitend bij toekomstig gebruik silo. • Groene inrichting, uitwerking in relatie tot toekomstig gebruik silo.	Bestemming silo is bepalend voor de inrichting van het hof. Klimaatadaptief.

Bouwvelden

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
I Havengebouw		• Bouwveld voor bijzonder iconisch gebouw.	Bijzondere locatie op kruispunt van kanaal en Industrieweg verdient bijzondere ontwikkeling met toegevoegde waarde voor de stad.
		• Buitenruimte rondom is openbaar toegankelijk maar kan in overleg aansluiten aan bij functie begane grond.	
		• 100% appartementen.	Er is aansluitend aan de Woonvisie een verdeling gemaakt van de te realiseren woningen over de verschillende locaties binnen de stad.
		• ca 20% werken, plint gereserveerd voor werken/voorzieningen.	Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied.
		• maximale bouwhoogte 17m (5 lagen + event. kap/terugliggende verdieping).	Eventueel hoger mogelijk als dit bijdraagt aan d kwalitatieve en stedenbouwkundige uitgangspunten, geen negatieve milieu effecten.
II Havenkade		• Bouwveld geeft maximaal te ontwikkelen oppervlak aan.	Op deze bijzondere locaties wordt zo compact mogelijk gebouwd.
		• De dichtheid is homogeen over het bouwveld verdeeld.	De mate van stedelijkheid vertaald in functiemenging en dichtheid is van begin (industrieweg) tot het eind (voorbij de sluis) vergelijkbaar.
		• Verhouding circa 40% grondgebonden - circa 60% appartementen.	
		• Om de ca 50-60 meter wordt een opening in de bebouwingswand gemaakt zie doorsteken en stegen.	(Zon)licht en doorzichten vanaf de tweede linie bebouwing op de kade.
		• Deze vormen tevens de begrenzing van de afzonderlijke architectonische eenheden.	Een stedenbouwkundige korrel die aansluit bij de schaal van dit ‘voormalige’ werkgebied.
		• Percentage bebouwd (footprint) maximaal 50%.	Klimaatadaptiviteit, voorkomen van teveel verhard oppervlak.
		• Het percentage werken 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.	Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied.
		• Minimale bouwhoogte 7m (2 lagen) maximale bouwhoogte 20m (6 lagen + event. kap/ terugliggende verdieping). uitzondering zijn de aangegeven hoogteaccenten.	Het begrip ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie krijgt vorm in een mix van laagbouw en appartementen op blokniveau. Zie principe Havenblok.

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
III Spoordriehoek		• Bouwveld geeft maximaal te ontwikkelen oppervlak aan. • De dichtheid is homogeen over het bouwveld verdeeld. • Verhouding circa 40% ggb - circa 60% app. • Om de 80-100 meter wordt een opening in de bebouwingswand aan de Industrieweg, Dr. A.F. Phillipsweg en C.T. Storkweg gemaakt (zie doorsteken en stegen). • Het percentage werken is 10%, 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 BVO's. • Percentage bebouwd (footprint) maximaal 50%). • minimale bouwhoogte 7m (2 lagen) maximale bouwhoogte 17m (5 lagen + event. kap/ terugliggende verdieping).	Op deze locaties wordt zo compact mogelijk gebouwd. De mate van stedelijkheid vertaald in functiemenging en dichtheid is in de hele driehoek vergelijkbaar. Voorkomen van teveel introvertie binnen het blok. Onderbrekingen van de gevelwand zijn minder dan bouwveld II vanwege spoorgeluid. Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied. Klimaatadaptiviteit, voorkomen van teveel verhard oppervlak en borging woonkwaliteit. Het begrip ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie krijgt vorm in een mix van laagbouw en appartementen op blokniveau. Zie principe Havenblok.

Programma - Algemeen

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
zoekgebied werken en voorzieningen		• Zone met concentratie aan deze niet woon-functies.	Draagt resp. bij aan een levendige Havenkade en stedelijk karakter van de Industrieweg. Elders binnen de bouwvelden zijn met een goede motivatie niet woonfuncties mogelijk.
rooilijnen vast		• Voorgevelvlak verplicht bouwen in de rooilijn aan de erfgrens, voordeuren positioneren aan deze zijde.	Rooilijn is bepalend voor de orientatie en adressering van de bebouwing.
uiterste rooilijn		• Uiterste rooilijn, voordeuren zo veel mogelijk positioneren aan deze zijde.	Relatie met monumentale hal hoek Industrieweg, aansluiting op doorfietsroute aan de oostzijde en vormgeving bijzondere hoeken nog nader uit te werken.
rooilijn nader te bepalen		• Rooilijn in overleg nog nader te bepalen.	Rooilijn afhankelijk van vormgeving binnenhoven.
specials		• Het havengebouw wordt bijzonder accent met extra architectonische eisen. • Het einde van de havenkade krijgt een afsluiting in de vorm van een bijzonder gebouw met extra architectonische eisen.	Bijzondere ligging, betekenis en positie in de stad.
hoogteaccent		• Hier is een hogere bebouwing tot 32 meter toegestaan.	De Stadsboulevard (Industrieweg) en Havenkase wordt op een paar plekken begeleid door hogere bouw. Om voor dit gebied ongepaste monumentaliteit te voorkomen wordt de toren niet direct op de hoek gesitueerd.
karakteristieke bebouwing		• 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. • Monumenten (gemeentelijk, provinciaal of rijks worden te allen tijde behouden, alle mogelijke inspanningen worden hiervoor verricht).	Deze gebouwen vormen de smaakmakers en identiteitsdragers van het gebied . Ze hebben een cultuurhistorische en architectonische waarde.
parkeren		• Het uitgangspunt is een autoluwe wijk. Dit betekent geen parkeren in de openbare ruimte. • De parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning exclusief bezoekersparkeren. • Het uitgangspunt is al het bewonersparkeren in geconcentreerde parkeeroplossingen te realiseren in bouwveld II en bouwveld III.	De uitzonderlijke woonkwaliteit van wonen aan het groen sluit aan bij de duurzaamheidsambities en het unieke karakter binnen stad en regio. De ligging binnen handbereik van alle voorzieningen en de nabijheid van het station maakt deze bijzondere woonkwaliteit mogelijk. Op relatief korte loopafstand van de woningen wordt het parkeren geconcentreerd.

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
verdeling sociaal-midden-duur		• De verdeling sociaal / betaalbaar-midden / duur voor het havenkartier is resp.30/40/30 procent. Per bouwveld wisselt deze verhouding. Het totale gebied komt echter op 30/40/30.	30% sociale huur 15% goedkoop 25% middelduur 30% duur
verhouding EGW/ MGW		• Per bouwveld is de na te streven verhouding eengezinswoningen en appartmenten bepaald. Uitruil tussen verschillende eigenaren is in beperkte mate mogelijk.	Er wordt conform Woonvisie ingezet op een mix van eengezinswoningen en appartementen. Er is een grote vraag naar binnenstedelijk eengezinswoningen en betaalbare appartementen.

4. Aanpak en kostenverhaal



Inleiding

De gemeente Assen heeft in 2021 de omgevingsvisie vastgesteld met een streefbeeld voor de gemeente in 2040. In deze structuurvisie Havenkwartier schetst de gemeente haar meer uitgewerkte visie ten aanzien van de kaders en randvoorwaarden (het ontwikkelkader), waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in het Havenkwartier kunnen plaatsvinden. Bij gebiedsontwikkelingen zijn gemeenten wettelijk verplicht de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten zoveel mogelijk te verhalen op private initiatiefnemers. De gemeente contracteert daarnaast over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. We spreken dan van 'kostenverhaal'.

Nota Kostenverhaal en Financiële bijdrage

In deze structuurvisie beschrijven we de hoofdlijn van het kostenverhaal voor het Havenkwartier. De gemeente Assen werkt aan een 'nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen'. In deze nota wordt beschreven wanneer kostenverhaal op een privaat initiatief van toepassing is. Daarbij horen "Spelregels & Tarieven" waarin nader wordt toegelicht op welk moment de gemeente welke plankosten bij een initiatiefnemer in rekening brengt en welke werkzaamheden de gemeente hiervoor (in hoofdlijnen) uitvoert of laat uitvoeren. De in deze structuurvisie opgenomen teksten kunnen naar aanleiding van de nog vast te stellen 'nota Kostenverhaal en Financiële bijdragen' en de bijhorende spelregels worden gewijzigd.

Kostenverhaal, juridisch kader

Onder het kostenverhaal valt een verzameling aan kosten zoals plankosten, de kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure, het maken van een ruimtelijke afweging, de mogelijke aanpassingen in de openbare ruimte, stedelijke investeringen in onder andere wegen en groenstructuren en eventuele (plan-) schade voor de omgeving. Deze kosten staan beschreven in de kostensoortenlijst van het Omgevingsbesluit. Dit vormt de wettelijke basis voor het kostenverhaal en financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Als een bouwactiviteit mogelijk wordt gemaakt, is de gemeente verplicht de kosten die zij maakt, ten behoeve van het plan van de initiatiefnemer, in rekening te brengen bij de initiatiefnemer van het plan.

In de wet staat dat gemeenten zich ervan moeten verzekeren dat het kostenverhaal 'verzekerd' is voordat er een ruimtelijk besluit wordt genomen die de functiewijziging planologisch toestaat via een omgevingsplan.

Bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen waarin de gemeente zelf optreedt als initiatiefnemer en het merendeel van de benodigde gronden in eigendom heeft, is er sprake van actief grondbeleid en is het kostenverhaal verzekerd via de gemeentelijke gronduitgifte. Het kostenverhaal is niet vanzelfsprekend geregeld als de gemeente geen grondpositie heeft en een private partij met een bouwinitiatief komt. In dat geval heeft de gemeente vaak een faciliterende rol en is sprake van faciliterend grondbeleid.

De Omgevingswet biedt gemeenten twee mogelijkheden om met initiatiefnemers afspraken te maken over het kostenverhaal: Het sluiten van een **anterieure overeenkomst** met de initiatiefnemer c.q. grondeigenaar, waarbij afspraken worden gemaakt over de realisatie van het plan en afspraken over de verschillende kostenposten, die vallen onder het begrip kostenverhaal. Aangezien bij een overeenkomst sprake is van een wederzijdse instemming noemen we dit het 'private spoor'.

De andere mogelijkheid is door **kostenverhaalregels** in het omgevingsplan op te nemen gelijktijdig met het ruimtelijke besluit. Het omgevingsplan bevat regels

op basis waarvan een exploitatiebijdrage wordt afgedwongen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ook kan de gemeente aanvullende eisen en voorwaarden opnemen om bijvoorbeeld een fasering of een bepaalde kwaliteit voor te schrijven. Aangezien deze regels door de overheid worden opgelegd, spreken we ook wel over het 'publieke spoor'.

Daarnaast is de gemeente van plan om alle initiatieven binnen het projectgebied een bijdrage te laten doen ten behoeve van een parkeerfonds en een het vereveningsfonds sociale woningbouw. In de volgende paragraaf gaan we in op de verschillende soorten ontwikkelstrategieën en de verschillende te verhalen kosten.



voorbeeld ingerichte openbare ruimte Utrecht

Realisatie ontwikkellocaties

De gemeente Assen is verantwoordelijk voor de projecten in de openbare ruimte en waakt daarom over de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling als geheel. Voor de voorbereiding en realisatie van het Havenkwartier maakt de gemeente Assen gebruik van verschillende strategieën om de ontwikkellocaties in het Havenkwartier richting uitvoering te brengen, namelijk:

1. actief,
2. faciliterend en
3. publiek-private samenwerking

Ad 1. Actief
In de actieve variant verwerft de gemeente de grond, sloopt de bebouwing/terreinverharding en saneert, indien nodig, de grond. Daarnaast maakt de gemeente de gronden bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe kavels voor de nieuwe vastgoedontwikkeling. Tenslotte maakt de gemeente het gebied woonrijp.

Ad 2. Faciliterend
Bij een faciliterende opstelling stelt de gemeente randvoorwaarden op basis waarvan marktpartijen (grondeigenaren of ontwikkelaars) hun grondpositie mogen (her) ontwikkelen. Kosten (en opbrengsten) van een herontwikkeling liggen bij de markt/ initiatiefnemer en niet bij de gemeente. De gemeente zet in dat geval haar kostenverhaalsinstrumentarium in.

Ad 3. Publiek-private samenwerking
Bij deze strategie werken de gemeente en de marktpartijen nauw samen en worden specifieke afspraken gemaakt om de locatie tot ontwikkeling te brengen. In maatwerkafspraken wordt bepaald wie de bebouwing sloopt en de gronden saneert en wie bouw-, en woonrijp maakt. Ook wordt daarbij bepaald welke afdracht wordt gevraagd/gedaan voor de inrichtingskosten van de openbare ruimte, de doorgaande infrastructuur en de publieke voorzieningen.

Realisatie voorzieningen

Naast de strategiekeuze bij de voorbereiding en realisatie van de ontwikkellocaties, worden er kosten gemaakt voor de toekomstige inrichting van de openbare ruimte en publieke voorzieningen. Het gaat dan om:

1. Binnenplanse kosten (openbare ruimte directe omgeving van de ontwikkellocatie);
2. bovenwijkse voorzieningen (doorgaande infrastructuur) en overige (publieke) voorzieningen.

Ad 1. Binnenplanse kosten
Het gaat hierbij om alle ingrepen (verwijdering en aanleg) die in principe liggen binnen de begrenzing van de gebiedsontwikkeling en die nodig zijn voor ontwikkeling en de uitvoering van het bouwplan, zoals investeringen in het openbaar gebied, compenserende maatregelen, plankosten van de gemeente en kosten voor onderzoeken en planschade. Voorbeelden van investeringen in het openbaar gebied zijn:

- sloop-, en (bodem)saneringskosten,
- grondwerk en het bouw-, en woonrijp maken ten behoeve van het bouwplan,
- de aanleg van woonstraten, stegen, gangen, trottoirs, fietsvoorzieningen,
- de aanleg van riolering, waterberging en openbaar groen, straatmeubilair, speelplaatsen, en openbare verlichting, etc.

De kosten van de inrichting van de openbare ruimte in de directe woonomgeving liggen in beginsel bij de initiatiefnemer die leidend is bij de realisatie van de betreffende ontwikkellocatie

Ad 2. Bovenwijkse kosten
Bovenwijkse voorzieningen kunnen, naast in het projectgebied, ook voor gebieden buiten het projectgebied van waarde zijn. Kosten voor dergelijke voorzieningen worden daarom proportioneel verhaald op de initiatiefnemers voor zover deze kosten toe te rekenen zijn aan het bouwplan. Voorbeelden hiervan zijn een brug, overgang of onderdoorgang om de onderlinge verbinding met voorzieningen in andere delen van de stad te realiseren, waterberging voor een groter gebied of de aanpassing van wegen. Alle initiatiefnemers in het Havenkwartier betalen mee aan dergelijke voorzieningen op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid.

Proportionaliteit: de kosten moeten toegerekend worden naar de mate waarin de locatie profijt ondervindt;
Profijt: de ontwikkellocatie moet nut hebben van de te treffen maatregel of voorzieningen.
Toerekenbaarheid: er moet een verband bestaan tussen de locatieontwikkeling en de kosten. Als deze ontwikkeling niet aan de orde zou zijn, zouden de kosten niet gemaakt worden. De uitwerking hiervan vindt plaats in de nog op te stellen spelregels horend bij de nota kostenverhaal.

Ad 3. Overige (publieke) voorzieningen
We willen van het Havenkwartier een autoluw stadsdeel maken, waarbij alle woningen goed bereikbaar zijn, maar de auto's in principe niet in de openbare ruimte of op de eigen kavel worden geparkeerd. Op deze manier kan een openbare ruimte worden gerealiseerd met veel ruimte voor groen, water, duurzaamheid, spelen en verblijf. Hiervoor realiseren we collectieve parkeervoorzieningen waar ruimte is voor zowel het parkeren door bewoners als het parkeren door bezoekers. Alle initiatieven moeten meebetalen aan de realisatie van deze parkeervoorzieningen. De woningen moeten immers voldoen aan de parkeernormering, maar hoeven daarvoor niet zelf te investeren. Om de parkeergarages te kunnen financieren moeten alle bouwinitiatieven daarom een bijdrage leveren aan een parkeerfonds, dat mede ingezet zal gaan worden om de collectieve parkeervoorzieningen te financieren. De uitwerking hiervan vindt plaats in de nog op te stellen spelregels horend bij de nota kostenverhaal.

Overige kosten

Naast realisatiekosten van de openbare ruimte, de doorgaande wegen en de publieke voorzieningen is ook sprake van de volgende op een initiatiefnemer te verhalen kosten:
1. Plankosten,
2. Planschade.

Ad 1. Plankosten
De gemeente werkt aan een nota waarin de te hanteren tarieven voor de plankosten worden bepaald op basis van de verwachte ruimtelijke impact en omvang van het project. Plankosten zijn kosten die nodig zijn voor de ruimtelijke afweging en de procedure om te komen tot de vaststelling van een bouwplan. Een bouwplan kan procedureel worden vastgesteld via een omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsactiviteit.

Ad 2. Planschade
Met de vaststelling van een bouwmogelijkheid en/of bouwplan kan er (financiële) schade ontstaan in de directe omgeving. Hierdoor kan iemand die schade ondervindt een verzoek tot planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Dit (financiële) risico op planschade wordt doorgelegd naar de private initiatiefnemer.

Vereveningsfonds sociale woningbouw

De gemeente Assen streeft naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad om zo een inclusieve stad te worden, dit geldt dus ook voor de woningbouw in het Havenkwartier. Bij voorkeur komt deze opbouw tot stand doordat alle bouwinitiatieven zelf het gewenste woonprogramma in hun bouwinitiatief zo differentiëren dat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid en de doelgroepen verordening. De gemeente Assen heeft hiervoor een vereveningfonds sociale woningbouw vastgesteld, waarbij initiatiefnemers die binnen een nieuwbouwproject minder dan 30% sociale huurwoningen bouwen, een bijdrage storten in dit fonds. Andersom kunnen ze ook een bijdrage krijgen als ze voor meer sociale huurwoningen zorgen.

Aanpak: Inzet Q-team

De gemeente wil samen met de andere initiatiefnemers tot haalbare ontwikkelscenario's komen die passen in het gemeentelijke beleid en de uitganspunten voor het Havenkwartier. Om dit proces vorm te geven, wordt voor de bouwplanbegeleiding en -toetsing het Q-team geformeerd (Q staat voor Quality oftewel kwaliteit)

.

Door het Q-Team al vanaf de initiatieffase te betrekken bij de planvorming worden initiatieven niet enkel getoetst, maar ontstaat er een dialoog over ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden. Hierdoor ontstaat er vanaf het begin van het proces wederzijdse duidelijkheid over ambities, verwachtingen en randvoorwaarden tussen gemeente en initiatiefnemer. Het Q-Team adviseert proactief over de uitwerking, ruimtelijke ambities en doet voorstellen voor verfijning of verbetering van de plannen. Zo ontstaat er meer maatwerk, waardoor planprocessen over het algemeen soepeler verlopen. Naast toetsing op ruimtelijke kwaliteit is ook sturing op ambitie en opgaveformulering een belangrijke rol van de gemeente.

De tussentijd

De transformatie van het Havenkwartier krijgt een organisch verloop, waarbij het gebied steeds meer van kleur zal verschieten. Ondertussen moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon-, leef- en werkklimaat. Tijdens de geleidelijke transformatie zullen gevoelige functies zoals wonen in de buurt van mogelijk beperkt hinder veroorzakende functies (zoals bedrijven) aanwezig zijn. In sommige gevallen is bekend dat een meer hinder veroorzakende aangrenzende kavel op redelijke termijn zal worden herontwikkeld. In dat geval kan tijdelijk een niet optimaal woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.



Ontspannen zitten aan de Havenkade (Nantes)


PUMA

5. Participatie, inspraak en vervolg



Inleiding

De basis van deze structuurvisie ligt in vastgesteld lokaal beleid, met name de omgevingsvisie en de woonvisie. Deze documenten zijn samen met bewoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties in de stad opgesteld. De kaders die hierin zijn opgenomen, hebben we waar mogelijk vertaald naar het Havenkwartier. Ook hebben we naar mogelijkheden gezocht om aanvullende door de gemeente vastgestelde visies en ambities een plek te geven in de structuurvisie. Daarnaast hebben we op verschillende manieren input voor deze structuurvisie gevraagd aan een breed publiek. De ontwerp structuurvisie hebben we acht weken ter inzage gelegd voor een ieder die nog een reactie wilde meegeven.

Bestuurlijke participatie

De plannen voor de transformatie van het Havenkwartier hebben we aangekondigd in de door het college vastgestelde ontwikkelvisie Stadskwartier Assen (eerder Assen Centraal). Deze visie is een aantal keren met de gemeenteraad besproken. Voor de uitvoering van het aan deze visie gekoppelde uitvoeringsprogramma heeft de gemeenteraad op 17 februari 2022 en op 6 juli 2023 voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld. Eén van de projecten in het uitvoeringsprogramma is het opstellen van een structuurvisie voor het Havenkwartier.

De gemeenteraad van Assen is op 6 oktober 2022 en 13 juli 2023 bijgepraat over de plannen. Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad in een consulterende sessie nog aandachtspunten voor de aspecten groen, verbondenheid en dynamiek meegegeven voor de verdere uitwerking van de structuurvisie. Deze zijn waar mogelijk verwerkt in deze structuurvisie.

Inwonersparticipatie

Participatie van inwoners en belanghebbenden staat hoog op de Asser agenda. Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad hiervoor de Asser visie op participatie ‘Samen maken we Assen sterk’ vastgesteld. De kern hiervan is dat we Assenaren vaker, actiever én gerichter willen informeren en betrekken bij plannen door vroeg in het proces met hen in gesprek te gaan. Hiermee benutten we de kennis en ervaring, creativiteit én organisatiekracht van inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners nog beter bij het maken van de beste keuzes voor de stad. Dit zorgt voor meer betrokkenheid en eigenaarschap van inwoners en betere plannen met meer draagvlak.
We hebben van mei tot en met juli 2023 verschillende stakeholders en inwoners actief geïnformeerd en uitgenodigd om mee te praten en te denken. Om zoveel mogelijk mensen te bereiken en de mogelijkheid te geven te participeren, hebben we diverse communicatiemiddelen ingezet.

Online

- Persbericht;
- Inzet sociale media;
- Publicatie documenten op de Asser website;
- Gebruik online vragenlijst Smarticipatie;
- Nieuwsbrief Havenkwartier.

Fysiek

- Presentatie Ondernemend Assen (24 mei);
- Inloopbijeenkomst hoge silo (16, 17 juni);
- Zomerbijeenkomst college en raad (8 juli).

Hieronder volgt een korte samenvatting van de opbrengsten van de bijeenkomsten en de online vragenlijst. In de bijlage is een uitgebreid participatieverslag opgenomen.

Bijeenkomsten

De groene opzet van de wijk met de groene binnenhoven wordt door bijna iedereen erg gewaardeerd. Uit de reacties en gesprekken tijdens de bijeenkomsten blijkt dat er vraag is naar verschillende soorten woonvormen en woningen voor diverse doelgroepen. Vooral levensloopbestendige woningen worden vaak genoemd. Opvallend is de grote belangstelling vanuit de groep doorstromers, die nu in een gezinswoning wonen maar (iets)

kleiner willen gaan wonen. Deze woningen moeten levensloopbestendig zijn en een kleine tuin of balkon hebben. Dit bevordert de doorstroming. Levensloopbestendig moet breed worden opgevat, inclusief brede deuren en voldoende ruimte voor een grote rolstoel. Daarnaast worden ook collectieve woonvormen regelmatig genoemd met een gezamenlijke tuin en ruimtes, waar ouderen naar elkaar omzien en sociaal isolement voorkomen.

Een aantal bezoekers heeft hele specifieke wensen voor een woning of woonvorm, bijvoorbeeld vanwege een beperking van henzelf of een familielid.
Enkele ouderen vragen aandacht voor huren net boven de sociale huurgrens. Andere vormen van wonen, zoals woonboten, grachtengordel en tiny houses, worden ook een enkele keer genoemd.

Er wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van woningen, vooral voor starters. Uit de gesprekken blijkt dat de verwachtingen met betrekking tot wonen met een beperkt budget niet altijd realistisch zijn. Het gewenste woonoppervlakte en de soort woning past niet altijd bij het maximaal te lenen bedrag.

Voorzieningen in de wijk zijn ook belangrijk volgens veel bezoekers. Er moet voldoende ruimte zijn voor activiteiten en voorzieningen zoals speelplekken voor kinderen, plekken voor evenementen, een pluktuin/moestuin en informele ontmoetingen langs de Havenkade. Er zou ook ruimte moeten zijn voor kleine bedrijven zoals horeca, koffiebranderijen, creatieve plekken en kunst en cultuur.
Dit zorgt voor levendigheid in de wijk en ontmoetingsplekken. Basisonderwijs wordt door een bezoeker specifiek genoemd, gezien de ontwikkelingen in en in de omgeving van het Havenkwartier waar gezinnen komen te wonen.

Het water heeft volgens veel bezoekers een grote kwaliteit en hier zou meer mee gedaan moeten worden, bijvoorbeeld met verhuur van sups en bootjes en horecagelegenheden aan het water. Ook wordt er over het algemeen positief gereageerd op een onderdoorgang van en naar Assen Oost.

Het opladen van elektrische auto's en scooters wordt ook genoemd, als het parkeren op centrale plekken wordt georganiseerd. Dan moet er volgens een bezoeker gegarandeerd plek zijn en de mogelijkheid zijn om de auto op te laden.

Veel bezoekers geven aan dat ze het belangrijk vinden om bijzondere gebouwen, met name de hoge en lage graansilo's, te behouden. dit geeft identiteit aan de wijk. De begane grond van de hoge silo sprak tot de verbeelding en men zou hier graag een (semi) publieke functie aan geven, bijvoorbeeld een ontmoetingsplek voor de buurt in de vorm van een restaurant, theater, hotel of kunst- en cultuurruimte. Het behouden van een "rauw randje" wordt ook genoemd als wenselijk.

Online vragenlijst

We hebben een online vragenlijst gepubliceerd die ook tijdens de bijeenkomsten in te vullen was. Er is met name gevraagd naar informatie over de woningbehoefte en de gewenste inrichting van de openbare ruimte in het Havenkwartier. De vragenlijst is door 104 respondenten ingevuld, waarvan de meeste uit Assen kwamen. De leeftijd van de respondenten is gelijkmatig verdeeld over verschillende leeftijdscategorieën. Het merendeel van de respondenten heeft een koopwoning en er is voornamelijk interesse in gezinswoningen en grotere appartementen. Enkele respondenten benoemen het belang van starterswoningen, levensloopbestendige woningen en de betaalbaarheid van de woningen.

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geven de meeste respondenten de voorkeur aan een informele inrichting waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook is er een voorkeur voor een natuur-inclusieve inrichting en een rustig groen hof. Voor de Havenkade gaat de voorkeur uit naar een kade met bomen en groen waar men kan wandelen en zitten. Ook is hier behoefte aan plekken voor een drankje, ontspanning en activiteiten op het water.

Voor de invulling van de graansilo's werd vaak gekozen voor een publieke en toegankelijke invulling met bijvoorbeeld horeca zoals een restaurant, eetcafé of café. Ook onder andere een invulling met kunst en cultuur, sportfaciliteiten, bijzondere appartementen en een parkeergarage worden genoemd.

De meeste mensen zijn bereid om een stukje te lopen voor een parkeerplaats op een collectieve plek in ruil voor een aantrekkelijke en groene invulling van de wijk.

Er wordt een aantal keren aandacht gevraagd voor het gevoel van onveiligheid in het huidige gebied en de geur van de RWZI. Ook wordt geadviseerd om niet alleen naar het heden te kijken, maar ook naar de lange termijn en te leren van eerdere projecten in Assen.

Voor de tussentijd komen de respondenten met suggesties om het gebied al levendiger en gezelliger te maken zoals met markten, muziek, festivals, winkeltjes en tijdelijke tentoonstellingen.

Voldoende draagvlak

Op basis van de inloopbijeenkomsten en de online vragenlijst concluderen we dat er voldoende draagvlak is voor de in deze structuurvisie omschreven transformatie. Met name de groene opzet, de verschillende doelgroepen waar plek voor is en de betaalbaarheid wordt erg gewaardeerd. Veel bezoekers en respondenten zien goede kansen voor groene openbare plekken in het Havenkwartier voor ontmoeting in een groene of meer historische setting.
Er zijn vier reacties of zienswijzen ontvangen

tijdens de ter inzage legging. Deze hebben we verwerkt in een nota reactie zienswijzen. Naar aanleidig hiervan hebben we een aantal wijzigingen en verduidelijkingen opgenomen in deze definitieve versie van de structuurvisie.

Ter inzage

De ontwerp structuurvisie heeft vanaf 13 december 2023 acht weken ter inzage gelegen. Vier indieners hebben een formele inspraakreactie gegeven. Hiervan is een reactienota geschreven. Op basis hiervan hebben we duidelijker omschreven welke ruimte er is voor de optopping van de Silo's en hebben we de manier van indexatie van de betaalbaarheidsgrens duidelijker verwoord. Tenslotte is ook de afbakening van het projectgebied op de ambitiekaart duidelijker aangegeven.

Wat daarna?

Zoals al eerder aangegeven is de structuurvisie geen blauwdruk, maar geeft richting in de gewenste ambities, de te realiseren kwaliteit en de hoofdprincipes voor de inrichting en ontwikkeling van het Havenkwartier. Het schetst de structurerende inrichtingsprincipes, is richtinggevend voor de plek van de hoofdinfrastructuur en de structuur waarbinnen de leef-, woon- en werkmilieus kunnen worden ontwikkeld. En we hebben de uitgangspunten beschreven op het gebied van onder meer wonen, werken, groen, voorzieningen, mobiliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid. Alleen met een goede motivatie kan er worden afgeweken van de inhoud van deze structuurvisie.

De structuurvisie Havenkwartier vormt de basis voor de nadere de uitwerking in een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan voor de openbare ruimte, omgevingsplan(nen) en de uiteindelijke bouwplannen. Daarnaast geeft het inzicht in de nog uit te voeren onderzoeken.

De transformatie van het Havenkwartier is niet van de ene op de andere dag uitgevoerd. Daarom vinden we het belangrijk om enige ruimte te houden voor eventuele aanpassingen als gevolg van nieuwe kennis of een veranderende vraag. Zo kunnen we blijven anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Bijlagen



Havenkwartier Deventer

Bijlage 1: Beleid

Landelijk beleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)



Op landelijk niveau is in de nationale omgevingsvisie (NOVI) aandacht voor onder andere het behouden, versterken en realiseren van:

- een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Tot 2030 moeten er in Nederland ongeveer 1 miljoen woningen worden gebouwd. De NOVI gaat ervan uit dat zoveel mogelijk wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden zoveel mogelijk behouden blijft. Daarnaast moeten nieuwe woningen betaalbaar en goed bereikbaar zijn en worden gebouwd in een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Hiervoor zijn investeringen nodig in onder andere goed openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, groen in de omgeving, ontmoetingsruimte, wateropvang en goede verbindingen met bijvoorbeeld nabijgelegen recreatiegebieden. Dan wordt niet alleen het woningaanbod verbeterd, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving. Dit sluit goed aan bij de uitgangspunten voor Havenkwartier.

Regionaal beleid

De verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen



De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties roept betrokken partijen op om alle zeilen bij te zetten om te komen tot een versnelling van de woningbouw. De Regio Groningen-Assen (RGA) werkt al meer dan 20 jaar samen op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. In de gezamenlijk opgestelde verstedelijkings-strategie staat de woningbouwopgave centraal. Tegelijkertijd beseffen betrokken partijen zich dat goed wonen om veel meer vraagt dan alleen woningen toevoegen. De RGA en het Rijk hebben daarom in de verstedelijkingsstrategie een aantal ontwikkelprincipes bepaald waar in het geval van woningbouw rekening mee gehouden moet worden.

Woningbouwprojecten moeten:

1. het bestaand stedelijk gebied versterken;
2. de agglomeratiekracht versterken;
3. de polycentrische ontwikkeling stimuleren;
4. bijdragen aan mobiliteit in balans;
5. proportioneel en passend zijn;
6. een hefboom zijn voor herstructurering;
7. een bijdrage leveren aan een gezamenlijke duurzame regio.

Binnen de RGA ligt de focus op bouwen in bestaand verstedelijkt gebied, vanwege de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer, (basis)voorzieningen en werkgelegenheid. Hierdoor wordt het bestaansrecht voor deze voorzieningen vergroot. De nieuw te bouwen woningen moeten bij voorkeur aanvullend zijn op het bestaande aanbod aan woningen. Daarnaast moet nieuwbouw bijdragen aan versnelling van de energietransitie en het klimaatbestendig maken van de stad. Hiermee zorgt woningbouw voor een algehele opwaardering van de stad en regio.

Met de ontwikkeling in het Havenkwartier zetten we een goede stap in het behalen van de doelstellingen van de RGA. We ontwikkelen een plek in de omgeving van het station en diverse voorzieningen. We realiseren een nieuw aanbod voor ontspannen stedelijke wonen voor een diverse doelgroep in een groene en klimaatbestendige omgeving. Van betaalbare grondgebonden eengezins-woningen tot sociale huurwoningen en luxe appartementen. Hiermee stimuleren we tegelijk de doorstroming op de woningmarkt.



1. Bestaand verstedelijkt gebied versterken

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om het bestaand verstedelijkt gebied te versterken en het landschap open te houden. Door de bouw van nieuwe woningen in het bestaand verstedelijkt gebied wordt de agglomeratiekracht van de regio versterkt: keuze uit meer banen, personeel, opleidingen, dienstverleners en voorzieningen. En dat is goed voor de concurrentiepositie van de RGA in Nederland.



2. Agglomeratiekracht vergroten

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de agglomeratiekracht van de regio te vergroten. De nieuwe woningen worden ingezet als versneller voor andere opgaven. Het betreft altijd een integrale benadering en biedt meerwaarde voor iedereen (in de regio). Het vermindert de energievraag van mobiliteit, versterkt de economische concurrentiekracht en daarmee de welvaart in de regio. Aandachtspunt hierbij is dat de verdiencapaciteit van de totale regio omhoog moet.



3. Polycentrische ontwikkeling stimuleren

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om een polycentrische ontwikkeling van de regio te bevorderen. Door de bouw van nieuwe woningen en het creëren van werkgelegenheid rondom sterke OV-knooppunten wordt de stedelijke en regionale economie versterkt. Kernen blijven leefbaar en aantrekkelijk, het werken kan aanjager zijn van (bevolkings)groei en gebiedsontwikkeling. De welvaart wordt evenwichtig verdeeld. En daarmee profiteert de gehele regio.



4. Mobiliteit in balans

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om het daily urban system in de regio optimaal te laten functioneren, zowel voor het verstedelijkt als het landelijk gebied. Door het beter benutten van het OV-netwerk profiteert de gehele regio en kan de RGA koploper worden in de transitie naar een meer duurzame mobiliteit.



5. Proportioneel en passend

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de gehele regio kans te bieden om nieuwbouw proportioneel in te zetten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en keuzevrijheid in woonomgevingen- en types. Door elke opgave in de RGA passend op de plek te ontwerpen kunnen we de woningbouw als versneller inzetten voor andere opgaven. Daar profiteert de gehele regio van.



6. Hefboom voor herstructurering

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de nieuwbouwopgave in te zetten als hefboom om zo veel mogelijk wijken die toe zijn aan een opknapbeurt nu aan te pakken. Door de nieuwbouwopgave in de RGA zo in te zetten wordt voor inwoners van de regio zichtbaar dat ook voor hen dicht bij huis de directe leefomgeving aantrekkelijker, gezonder en mooier gemaakt wordt.



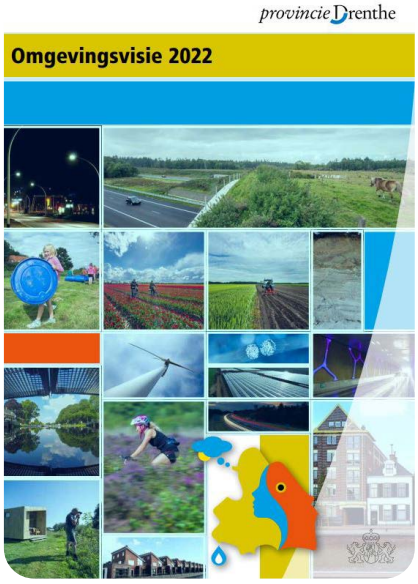
7. Samenwerken aan een duurzame regio

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om bij te dragen aan het verduurzamen en gezonder maken van de regio met behoud van de bijzondere kwaliteiten van het landelijk gebied, de grote diversiteit aan landschappen en natuurlijke milieus en de algehele leefkwaliteit. In de RGA bieden alle nieuwe woningen en werklocaties een meerwaarde op het gebied van: duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, minder opwarming, energietransitie, grondstoffen transitie, economie, leefbaarheid en biodiversiteit. Daarmee wordt de woningbouw optimaal ingezet als versneller voor andere opgaven.

Schakelpunt tussen privaat en publiek spoor in het kostenverhaal

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Drenthe



De provincie Drenthe heeft een omgevingsvisie opgesteld waarin ook aandacht uitgaat naar de woningnood in Assen. De provincie vindt het belangrijk dat ontwikkelingen voldoen aan een mens, plant en dier. De maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, winkelaanbod en evenementen in de steden zijn van grote betekenis voor het regionale leefklimaat. Steden zoals Assen vormen hierin de ruggengraat van Drenthe.

Net als de landelijke overheid (NOVI) en de RGA geeft de provincie de voorkeur aan verdichting van bestaande bebouwing boven uitbreiding in nieuwe gebieden. Extra ruimte voor wonen en werken is er bij voorkeur in of aansluitend op bebouwd gebied en rond de bestaande infrastructuur en openbaar vervoer. Hierdoor wordt voorkomen dat wordt ingeboet op het Drentse landschap. Het Havenkwartier is zo'n transformatiegebied dicht bij bestaande voorzieningen.

Om de stad voor verschillende generaties aantrekkelijk te houden, pleit de provincie voor woningen en voorzieningen voor álle leeftijden. Buurten en wijken moeten voldoende fysieke en sociale veiligheid bieden, en het welzijn en de zelfstandigheid van inwoners bevorderen. Met de vergrijzing neemt het belang van gezond ouder worden en toegankelijkheid van de zorg nog meer toe. De omgeving moet gezondheid en beweging stimuleren, bijvoorbeeld door een goede fiets infrastructuur. Daarvoor zijn goede langzaam verkeerverbindingen met de rest van de stad én het Drentse landschap belangrijk.

Lokaal beleid

Omgevingsvisie Assen nog mooier

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2021 de omgevingsvisie `Assen nog mooier' vastgesteld. Deze is samen met bewoners, gebruikers en andere betrokkenen opgesteld. De omgevingsvisie schetst een beeld van de kernkwaliteiten en de toekomst van de stad op het gebied van onder andere klimaatadaptatie, veranderende mobiliteit, verbeteren van sleetse plekken en een veranderende woonvraag. De kernkwaliteiten van Assen worden samengevat onder de noemer 'ontspannen stedelijkheid': een bruisende binnenstad met alle voorzieningen die tegelijkertijd ruim en groen is. De ambities en opgaven in de omgevingsvisie zijn op hoofdlijnen geformuleerd en gaan uit van onderstaande basisprincipes die hun uitwerking moeten krijgen in concrete projecten zoals het Havenkwartier.

- **Groene stad van het noorden**

Assen is een stad met ruimte en een unieke groene structuur. De gemeente grijpt de komende jaren kansen aan om de stad verder te vergroenen en klimaatbestendiger te maken. Maar het gaat ook om het stimuleren van meer duurzame mobiliteit en energiebronnen en het verduurzamen van woningen.

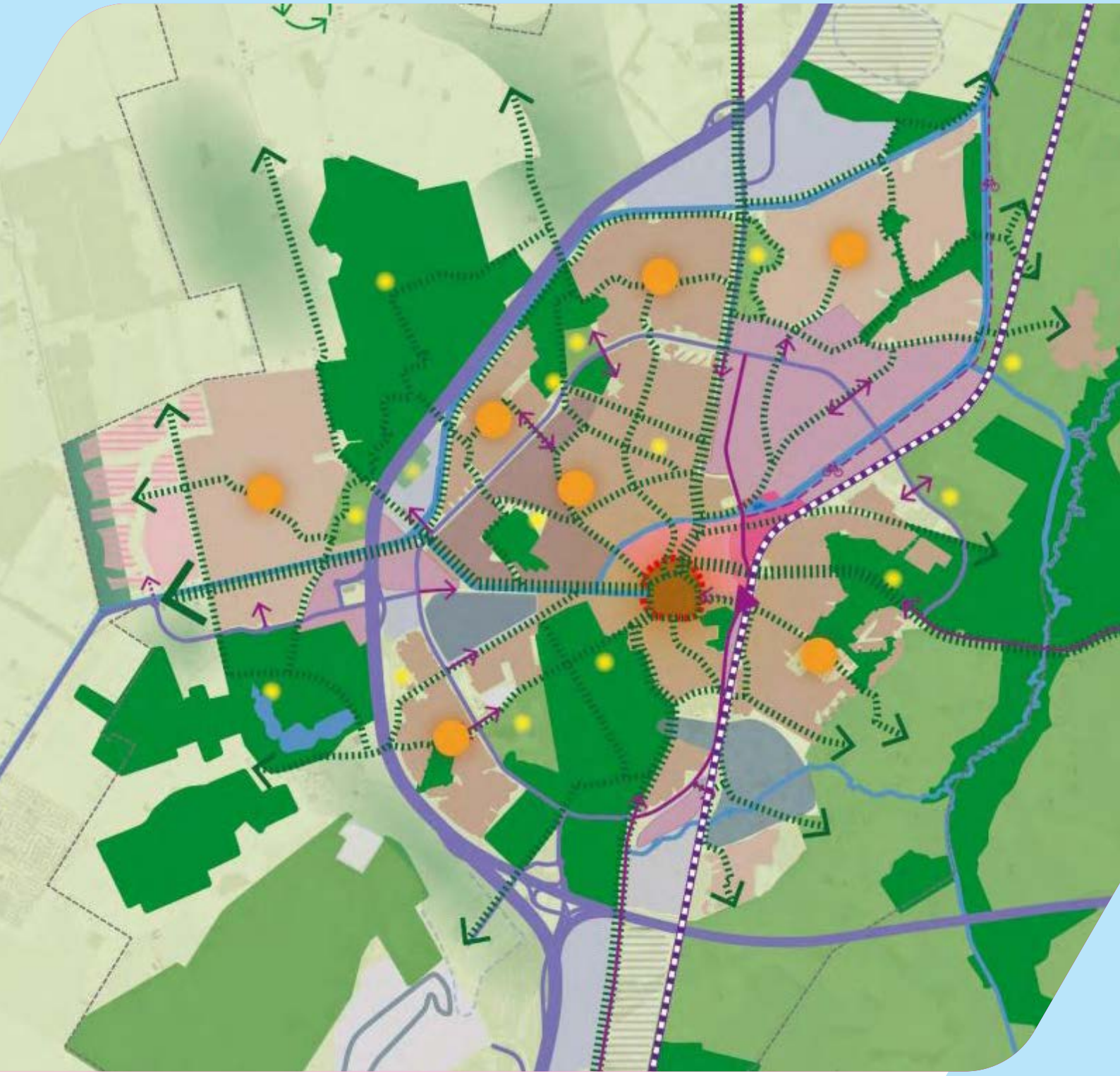
- **De verbonden stad**

In Assen doet iedereen mee. De verbonden stad is sociaal, inclusief en heeft sterke wijken. De wijken zijn veilig, compact en overzichtelijk. Er is plaats voor gevarieerde inkomensgroepen, jong en oud. In de wijken moet voldoende ruimte zijn voor bewegen, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte.

- **De dynamische hoofdstad**

Assen is een aantrekkelijke, goed bereikbare en levendige stad met goede voorzieningen. Iedereen kan in Assen terecht voor de dagelijkse inkopen, een gevarieerd cultuuraanbod en bruisende horeca. Er zijn voldoende voorzieningen voor sport, zorg, onderwijs en er is voldoende werk. Juist op sleetste plekken zoals het Havenkwartier is er ruimte voor het toevoegen van kwaliteit. Om de kwaliteit en de uitstraling van de stad te verbeteren, geeft de gemeente Assen prioriteit aan de bestaande stad. We benutten de woonvraag om sleetse plekken in de stad aan te pakken. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit van de stad als geheel toe. Het Havenkwartier kans als verouderd deel van het Stadsbedrijvenpark uitgroeien tot een parel in Assen. Het gebied heeft een uniek industrieel karakter door de kade en de silo en biedt volop kansen voor een levendig ontspannen en stedelijk woonmilieu. Niet alleen voor de inwoners van Assen, maar ook voor mensen uit de regio. De ontwikkeling van het Havenkwartier biedt ook de kans om de verbinding tussen binnenstad en Assen-Oost, Marsdijk en Peelo, én het Drentse landschap te verbeteren. Daarnaast biedt het de kans om een stenige plek met veel hittestress in de stad te vergroenen en de biodiversiteit te verbeteren. Daarmee zetten we in op een verbonden, groene en dynamische stad.

Omgevingsvisie Assen





DYNAMISCHE STAD

- Versterking binnenstad: groei in kwaliteit
- Transformatie Havenkwartier
- Transformatie noordelijke binnenstad
- Wijkvernieuwing, startend met Lariks
- Kloosterakker
- Vrijkomende plekken benutten voor meer diversiteit in de wijken
- Sterke wijken: aandacht voor verduurzaming bestaande en nieuwe woningvoorraad
- Uitbreiding Kloosterveen
- Gemixte werklocaties: versterking ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming
- Nieuwe en/of courante bedrijventerreinen: blijvende focus op aanscherping profiel
- Regionale (zorg)voorzieningen
- Toeristisch Recreatieve Zone
- Snelle infrastructuur auto
- Auto te gast in de stad
- Doorfietsroute Assen-Groningen
- Goede landelijke- en regionale spoorverbinding

Legenda

GROENE STAD VAN HET NOORDEN

- Netwerk dat bestaande stedelijke groenstructuren verbind met (natuur in) buitengebied
- Bestaande groenstructuren versterken
- Bossenstrategie en landschapselementen
- Ecologisch energielandschap en/of parkachtig werklandschap met energieopwekking
- Stimulering kringlooplandbouw

VERBONDEN STAD

- Aantrekkelijk groen netwerk als verbinding tussen binnenstad, wijken en buitengebied
- Binnenstad als pleisterplaats voor de gehele stad
- Sterke wijkcentra
- Dekkend aanbod sportvoorzieningen

Omgevingsvisie Assen



Woonvisie Assen

Assen speelt een hoofdrol in de regionale woningmarkt en bedient een grote diverse, lokale en regionale doelgroep. Steeds meer mensen weten Assen te vinden als woonplek. Op 15 april 2021 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld. Deze is samen met inwoners en betrokken organisaties opgesteld. De woonvisie geeft een analyse van de ontwikkeling van de woningvraag en -aanbod voor de komende jaren. De woonvisie is een uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft meer richting aan de uitgangspunten van ontspannen stedelijkheid, groene stad van het noorden, dynamische stad en verbonden stad. Het is daarmee een leidraad bij de ontwikkeling van het Havenkwartier.

De woonvisie is uitgewerkt in 5 opgaven:

- Woningbouw maakt plekken beter
- Prettig wonen met zorg
- Met energie aan de slag
- Goed wonen voor elke portemonnee
- Elke wijk een eigen aanpak

Ook in de woonvisie worden de mogelijkheden van woningbouw met name gezocht in de bestaande stad. Hier is de behoefte aan extra woningen het grootste. En hier zijn in potentie veel kansen om woningen toe te voegen op plekken die zijn verouderd of hun functie zijn verloren. Met nieuwe woonmilieus zorgen we ervoor dat deze plekken een kwaliteitsimpuls krijgen.
Assen heeft een belangrijke regionale rol in de huisvesting, opvang en begeleiding van mensen met een zorgvraag, met name ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid of lichamelijke beperking. De doelgroep ouderen groeit de komende jaren in Assen. Voor deze doelgroepen moet het aanbod levensloopbestendige woningen worden vergroot en is er meer variatie aan woningen nodig met veel mogelijkheden voor ontmoeting.

Het Havenkwartier ligt dicht bij bestaande voorzieningen en is daarmee interessant voor een brede doelgroep waaronder senioren. Hiermee wordt de doorstroming op gang gebracht in de meer gezinswijken, waarmee deze ook weer een nieuwe impuls kunnen krijgen. Duurzaamheid is één van de belangrijkste opgaven van dit moment. Het gaat niet alleen om het aanpassen van onze leefomgeving aan het veranderde klimaat. Het gaat ook om:

- Een gezondere leefomgeving,
- Hitte en waterbeheer,
- Circulair bouwen,
- Het opknappen van huizen en omgeving,
- Verbetering van het wooncomfort verlaging van de woonlasten.

De gemeente, projectontwikkelaars, corporaties en woningeigenaren moeten hier gezamenlijk mee aan de slag. De vraag verschuift richting 2030 naar steeds meer wonen voor kleine huishoudens en er komen steeds meer gezinswoningen vrij in bestaande wijken. In de koopsector komen starters vaak moeilijk terecht op de woningmarkt. In de huursector is steeds vaker sprake van (dreigende) huurachterstanden en blijft het aanbod aan sociale huurwoningen achter bij de vraag. Bij nieuwbouw van woningen zijn we extra alert op voldoende variatie en kwaliteit. Ook moet er een inhaalslag worden gemaakt in de realisatie van sociale huurwoningen.
In het kader van de ongedeelde stad willen we overal een divers aanbod realiseren. We nodigen corporaties uit om ook meer middenhuur te bieden, mits er ook voldoende sociale huur (30%) wordt toegevoegd.

Het Havenkwartier gaat met zijn stoere en groene karakter en de aanwezigheid van een groot aandeel betaalbare woningen en sociale huur een uniek woonmilieu toevoegen aan de binnenstad. Circa 30% van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen. In totaal valt circa 70% van de woningen onder sociale, goedkope of middeldure koop of huur.

Bijlage 2: Hindercontouren en relevante kaarten

De RUD heeft het gebied op hoofdlijnen beoordeeld op het gebied van lucht-kwaliteit, geur en geluid en activiteiten bedrijven. Uit oogpunt van lucht-kwaliteit is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

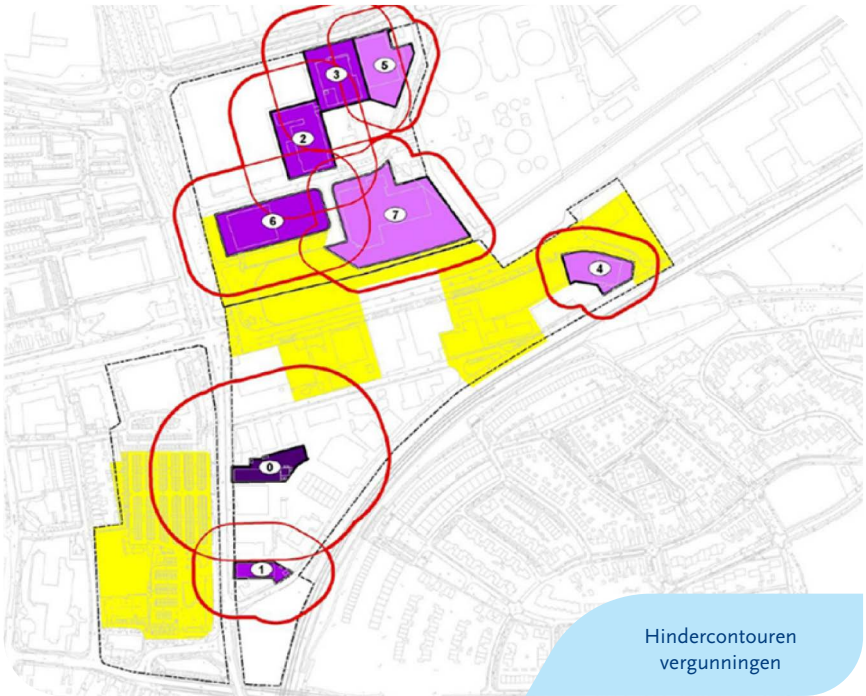
In het Havenkwartier is geur een relevant aspect vanwege de RWZI. Deze voldoet aan de geurnormen zoals die zijn gesteld in het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van nieuwe woningen in het Havenkwartier zijn voor de RWZI geen geurnormen van toepassing. Maar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening laten we de bassins afdichten waardoor de geurcirkels verkleind worden en we in bijna het gehele Havenkwartier voldoen aan de waarde van 0,5 odourunit per kubieke meter lucht als 98-percentiel.

Bedrijven

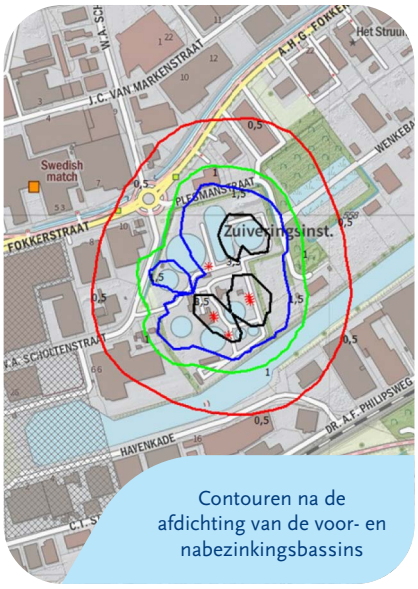
Er zijn een aantal bedrijven in het Havenkwartier waar hindercirkels omheen liggen. Deze moeten worden geplaatst of de vergunning moet worden gewijzigd waardoor de activiteiten passen bij een woonwijk.

Geluid

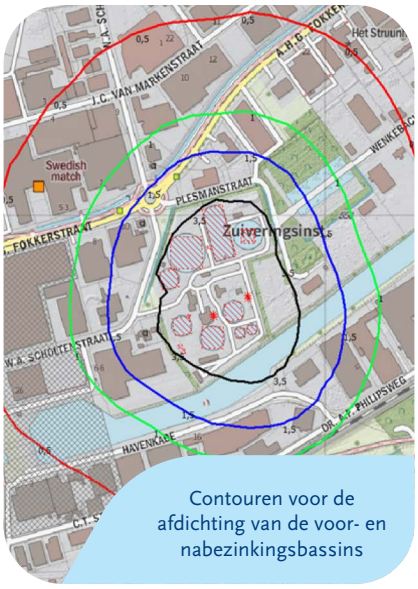
Als gevolg van het geluid van de wegen in en om het plangebied en het spoor langs de Dr. A.F. Philipsweg zijn de geluidsnormen aan de hoge kant. Hier moeten maatregelen voor worden genomen, bijvoorbeeld in de gevel en/of langs het spoor.



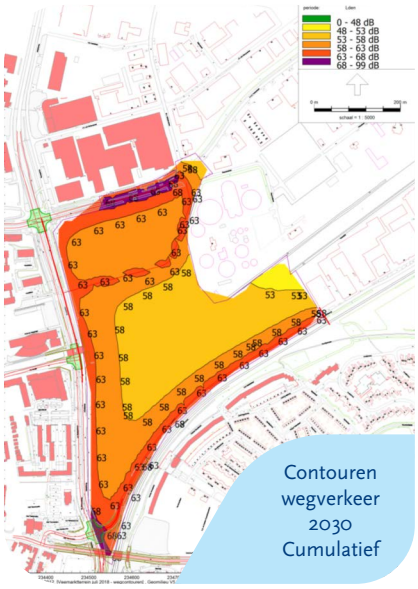
Hindercontouren vergunningen



Contouren na de afdichting van de voor- en nabezinkingsbassins



Contouren voor de afdichting van de voor- en nabezinkingsbassins



Contouren wegverkeer 2030 Cumulatief

Bijlage 3: Voortoets WNB en m.e.r. beoordeling

Formeel is het voor deze structuurvisie niet nodig om een milieu effect rapportage op te stellen. Om eventuele negatieve effecten uit te kunnen sluiten, hebben we besloten om toch een voortoets Wet NatuurBescherming en beoordeling milieu effect rapportage (m.e.r.) op laten stellen. Deze is nog niet afgerond. De m.e.r. beoordeling zal samen met het nog op te stellen omgevingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlage 4: notitie klimaatadaptatie

Memo: adviezen inzake wateroverlast en hittestress Havenkwartier

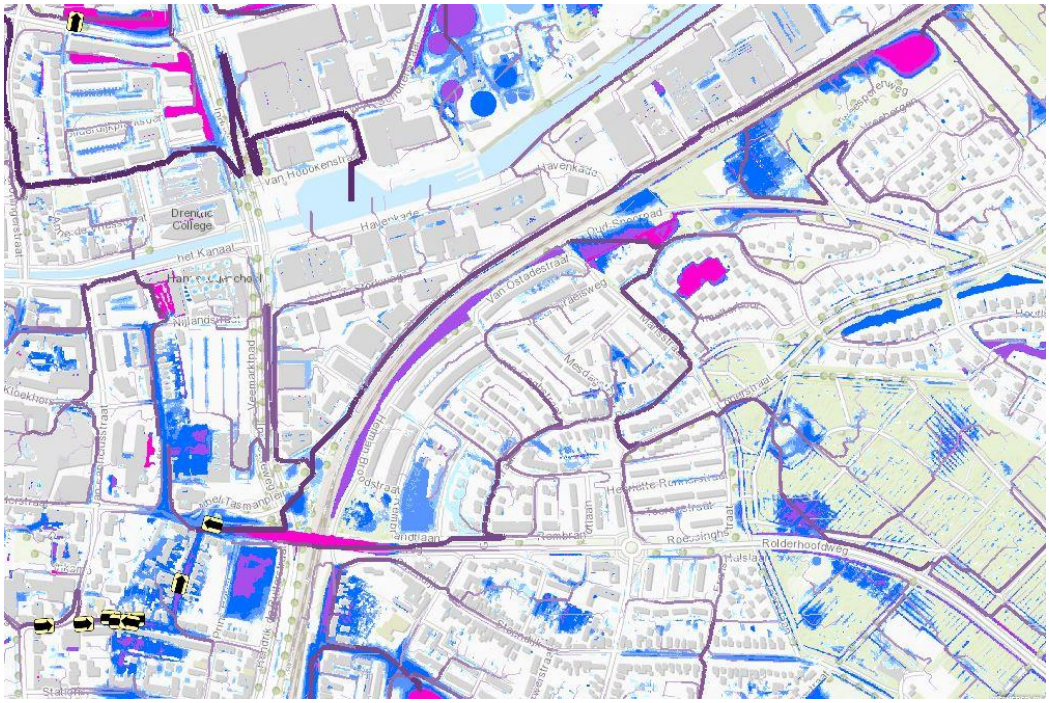
Memo is op basis van:

- presentatie van Uhrahn inzake deel Havenkwartier;
- WOLK-kaarten van Havenkwartier;
- Hoogtekaart van Havenkwartier;
- Rioleringskaart Havenkwartier;
- Verstenings- en groenkaart Binnenstad & Havenkwartier;
- Hittestresskaarten Binnenstad & Havenkwartier;
- Bomenbestand Havenkwartier;
- Boomkronenbestand Havenkwartier.

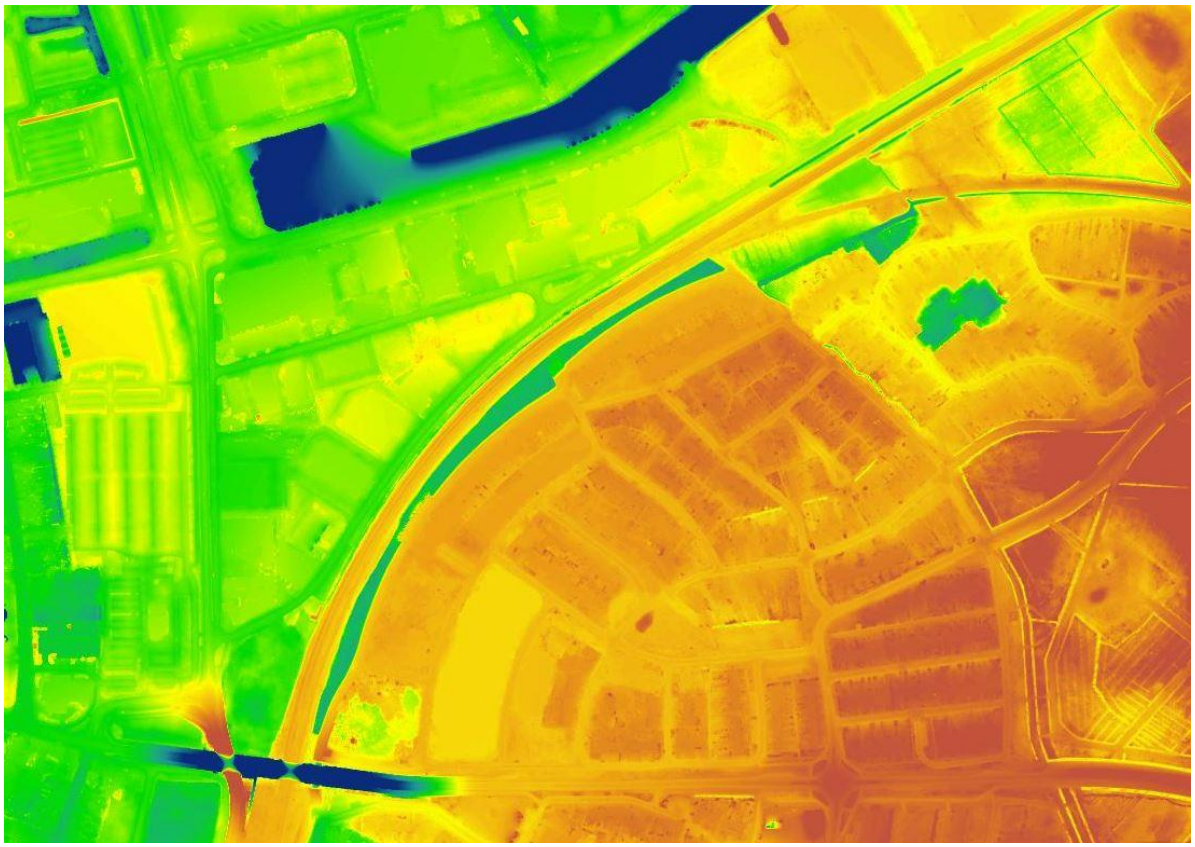
Wateroverlast Havenkwartier

In figuur 1 is te zien wat er qua wateroverlast in het Havenkwartier (tussen Philipsweg, Havenkade en Industrieweg) gebeurt bij een extreme bui van 100 mm in 2 uur. Vanuit noordoostelijke richting komt een stroombaan in zuidwestelijke richting langs de Philipsweg. Bij deze stroombaan voegt zich ter hoogte van de kruising met de Industrieweg een stroombaan vanuit het Havenkwartier over de ventweg van de Industrieweg. Uiteindelijk ging op basis van de oude hoogtekaart AHN2 (zie figuur 2) deze gecombineerde stroombaan naar de (westzijde van) Roldertunnel. Ook figuur 2 laat zien waar de laag gelegen delen van het Havenkwartier liggen.

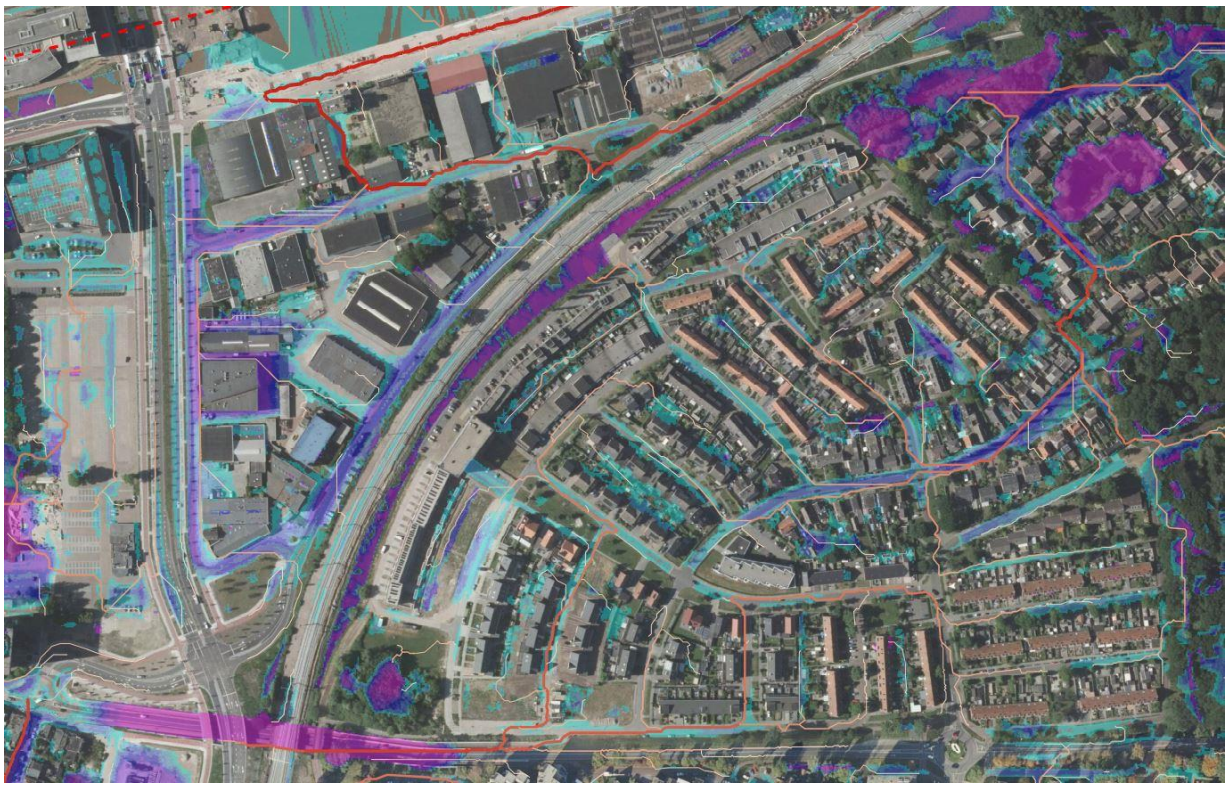
Echter i.h.k.v. de Florijnas is destijds de Industrieweg en de Overcingellaan heringericht. Ook de kruising Philipsweg/Industrieweg. Het maaiveld van deze kruising is ook omhoog gebracht met als gevolg dat op basis van een nieuw ingevlogen hoogtekaart het water vanaf de Philipsweg ter hoogte van de Storkweg het Havenkwartier instroomt en de laag gelegen delen van het Havenkwartier vult en vervolgens via de Havenkade het Havenkanaal instroomt (zie figuur 3 en 4). In “Oplossingsrichtingen wateroverlast en hittestress” worden (gecombineerde) aanbevelingen gedaan voor oplossingsrichtingen.



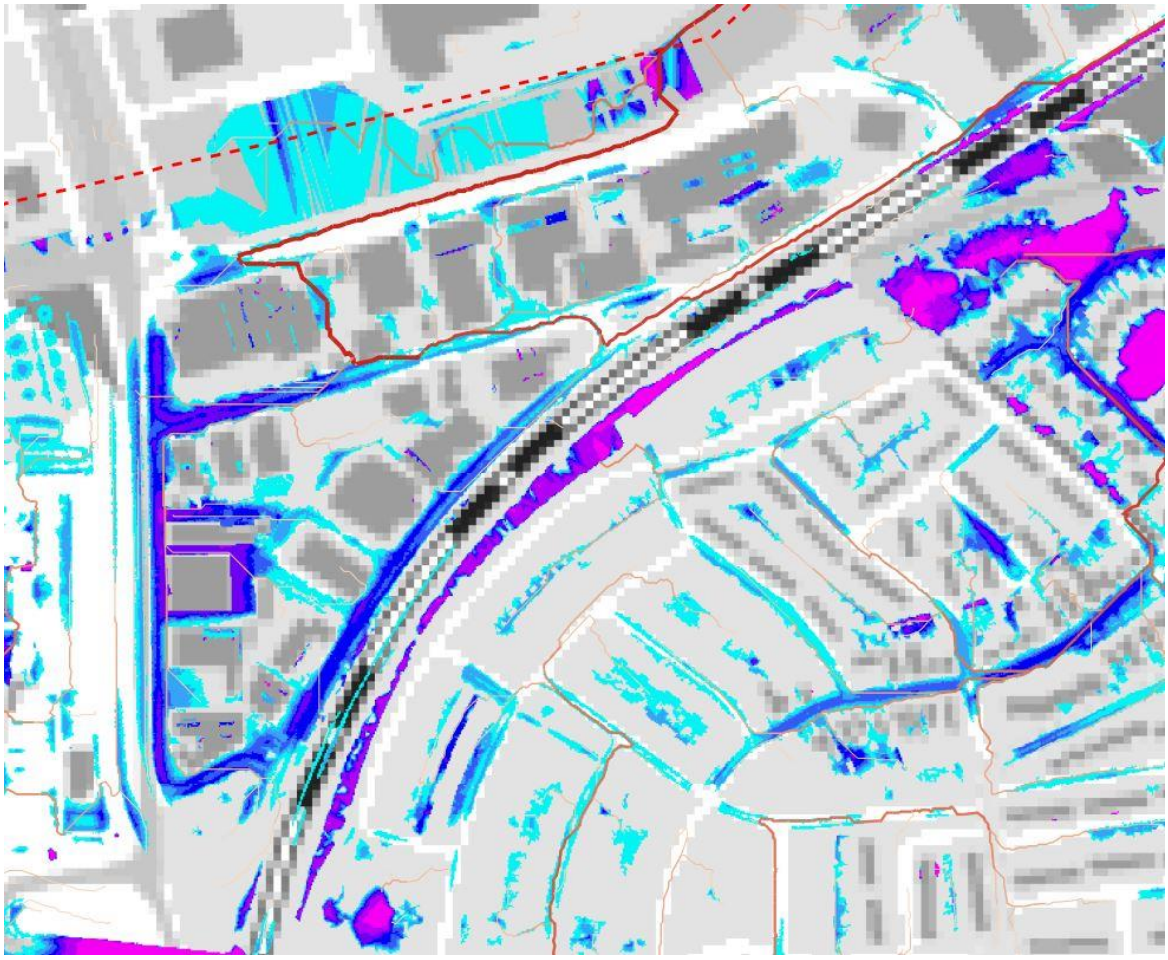
Figuur 1: WOLK-kaart op basis van AHN2 en bui van 100 mm/2 uur



Figuur 2: Hoogtekaart Havenkwartier (vermoedelijk nog AHN2)



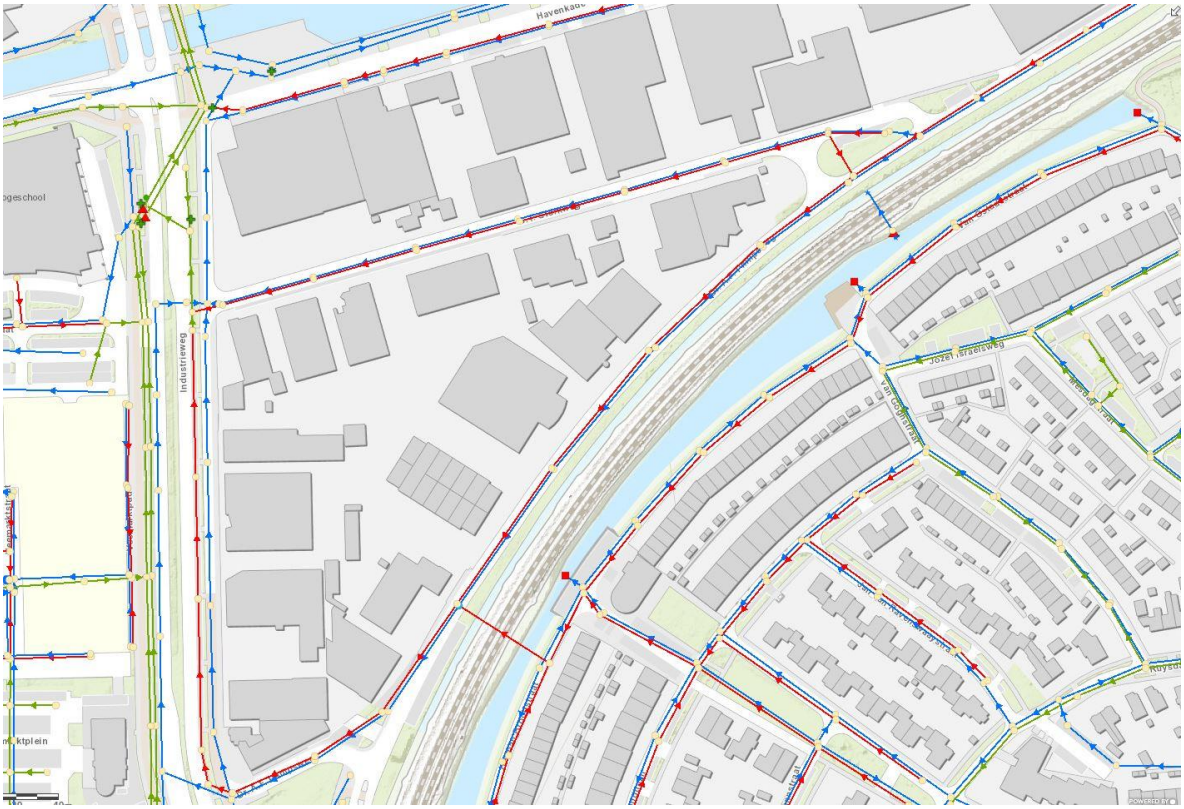
Figuur 3: WOLK-kaart op basis van nieuw ingevlogen hoogtes (vooral rondom kruising Industrieweg/Philipsweg) en bui van 79 mm/90 min



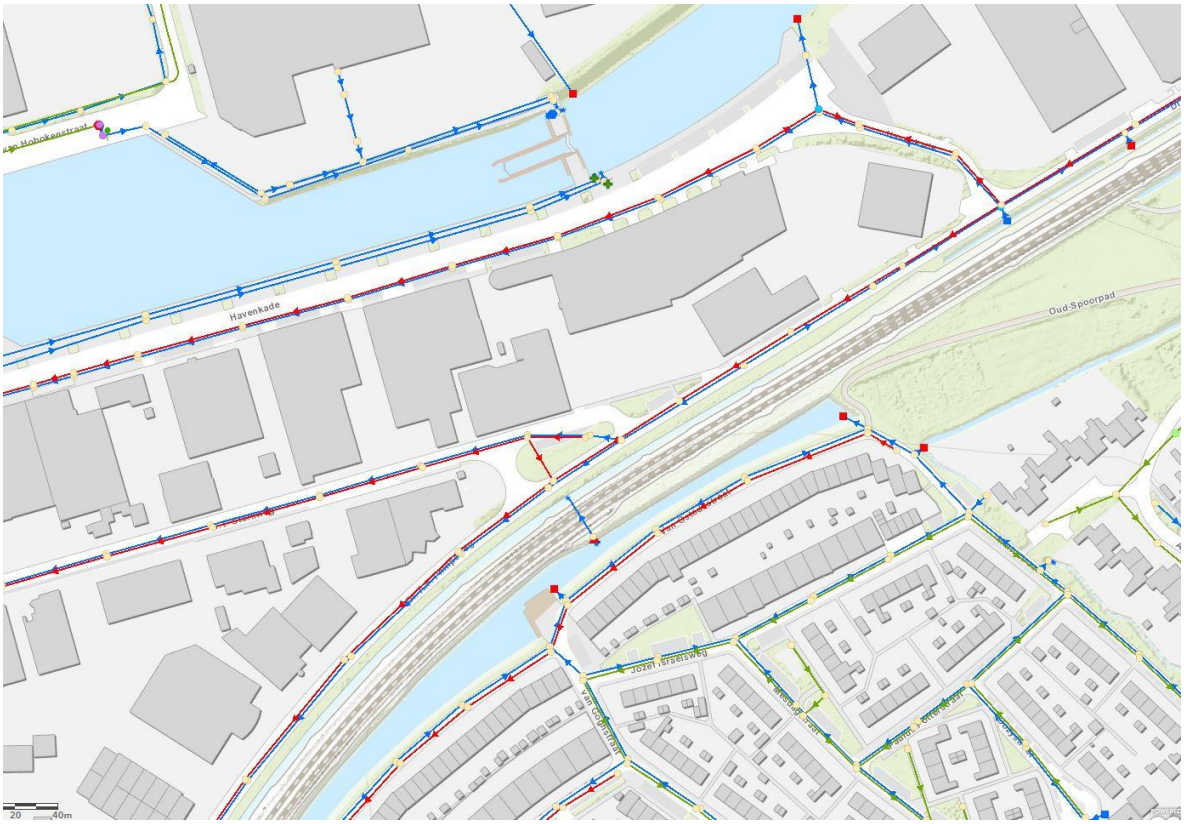
Figuur 4: WOLK-kaart op basis van nieuw ingevlogen hoogtes (vooral rondom kruising Industrieweg/Philipsweg) en bui van 79 mm/90 min

In figuren 5 en 6 staat aangegeven waar het huidige rioolstelsel in het Havenkwartier ligt. Zowel onder Storkweg (aanlegjaar 1955) , Havenkade (1956), Philipsweg (1989) als ventweg van de Industrieweg (2015) ligt een gescheiden stelsel d.w.z. en regenwaterriool (blauw) en vuilwaterriool (rood). Onder het noordelijk deel van de Havenkade liggen twee tussen 2015 en 2017 aangelegde grote afvoerende regenwaterriolen, die het regenwater van een groot deel van de stad afvoeren naar het Havenkanaal (tegenover RWZI).

Indien er een herinrichting in het gebied plaatsvindt is de kans groot dat de verouderde rioolstelsels onder de Storkweg en Havenkade vervangen worden dan wel ge-upgrade worden.



Figuur 5: Rioleringskaart Havenkwartier



Figuur 6: Rioleringskaart Havenkwartier

Hittestress Binnenstad en Havenkwartier

Hitte kan leiden tot extreem hete plekken in vooral de versteende delen van de stad en tot ongezonde opwarming in gebouwen. Als gevolg hiervan wordt meer hittestress ervaren in de vorm van meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestaties/toename arbeidsverzuim.

Ouderen, mensen met overgewicht en mensen met hart- of bloeddrukproblemen zijn gevoelig voor hitte. Ook mensen met een zwakke gezondheid, chronisch zieken, patiënten van verzorgings- of verpleegtehuizen, thuiswonende ouderen, diabetespatiënten, dak- en thuislozen, sporters, deelnemers aan evenementen en mensen die buiten werken vormen allen een risicogroep voor hittestress. Daar komt bij dat het verkoelingsmechanisme van het lichaam minder werkt bij ouderen (vermindert dorsgevoel), kinderen (lichaam warmt sneller op) en gebruikers van bepaalde medicijnen – vaak zonder dat de patiënt dit zelf weet.

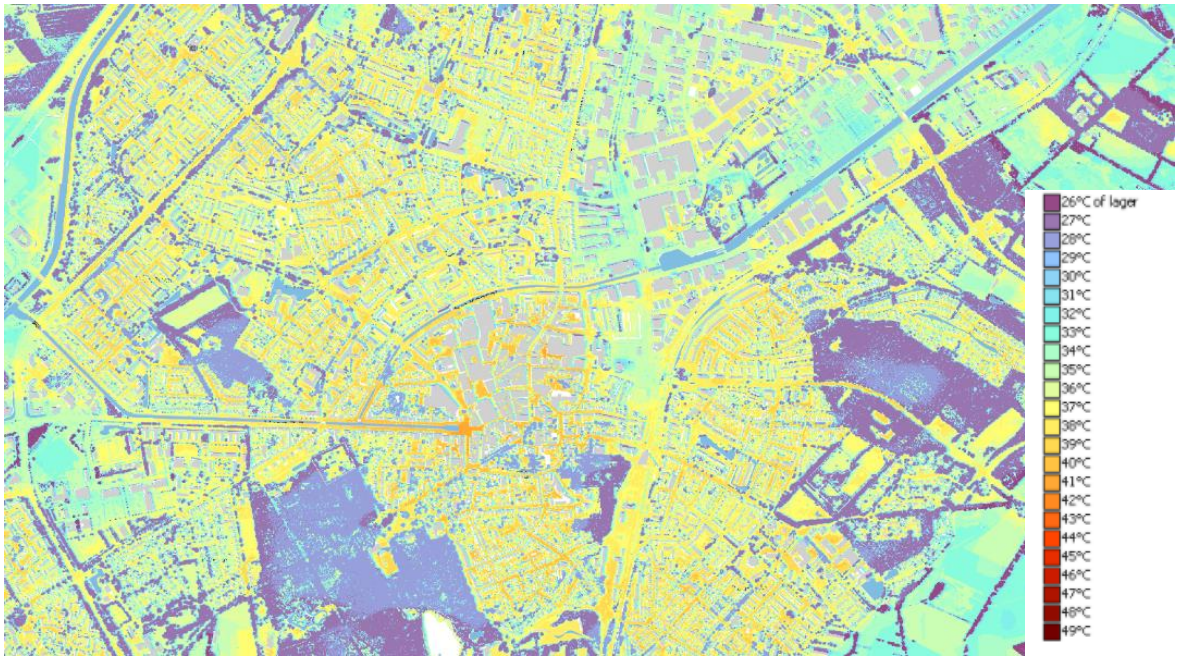
Nu rest de vraag; is hittestress een risico voor de Binnenstad en het Havenkwartier? Hiervoor bestuderen we de volgende kaarten:

- Hittekaarten (gevoelstemperatuur, oppervlakte temperatuur en het hitte-eiland effect)
- Percentage verharding per buurt
- Percentage groen per buurt & het bomenbestand

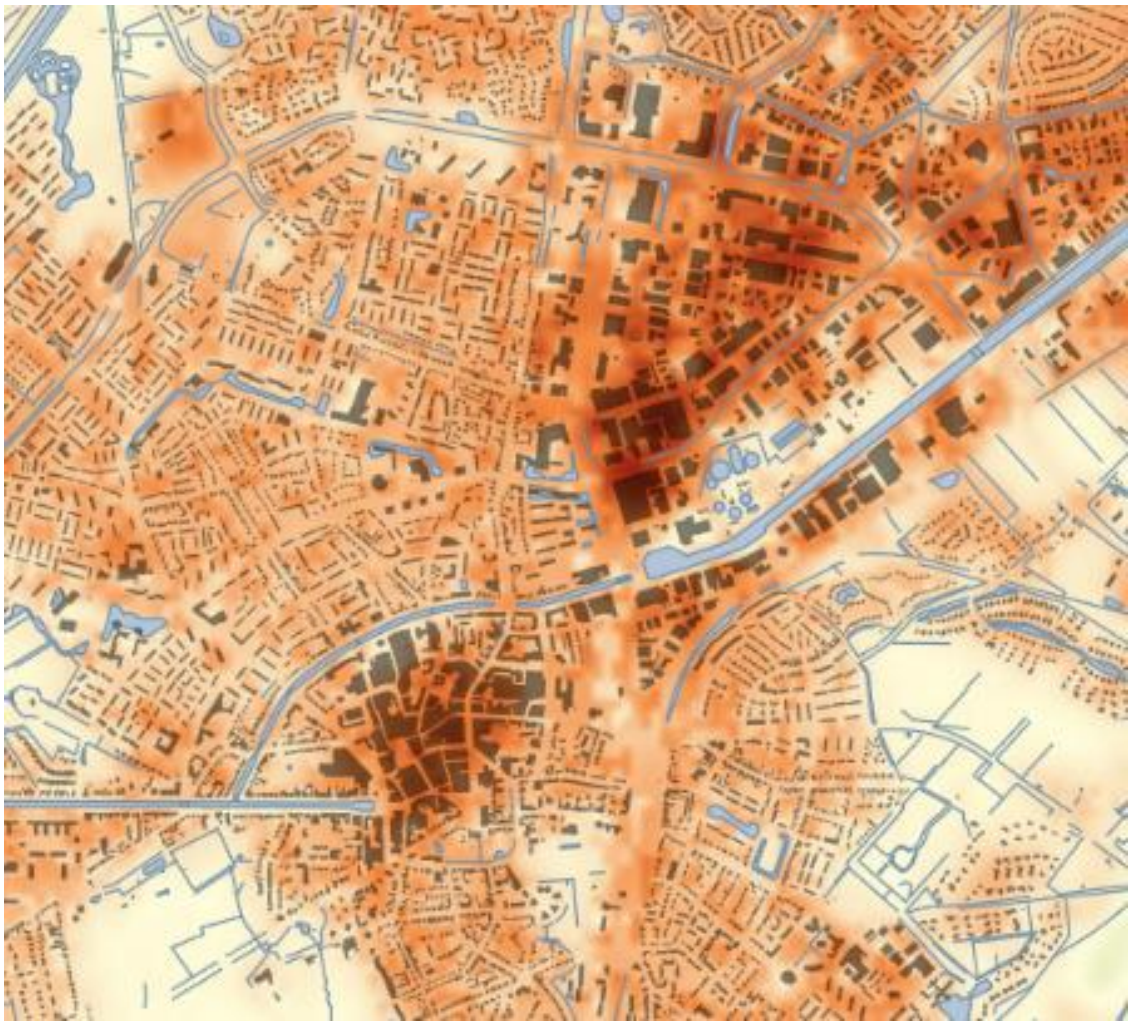
Op de hittekaarten (figuur 7 tot 9) is te zien wat de temperaturen doen in de Binnenstad en het Havenkwartier tijdens een hittegolf. De **gevoelstemperatuur** (figuur 7) kan in delen van de Binnenstad oplopen tot +42 graden Celsius. Ook het Havenkwartier ligt geel op wat betekent dat de gevoelstemperatuur ook hier kan oplopen tot 37 à 38 graden Celsius. Kijken we naar de **oppervlakte temperatuur** (figuur 8) van de omgeving dan zien we een soortgelijk beeld; de Binnenstad en Havenkwartier kleuren donkerrood wat betekent dat de temperaturen van het oppervlakte hier hoog kunnen oplopen tijdens hete / warme perioden. Deze oppervlakte temperaturen hebben weer invloed op de gevoelstemperatuur van de mens; des te hoger de oppervlakte / omgevingswarmte, des te hoger de gevoelstemperatuur van de mens.

“Het **hitte-eiland effect** is het gemiddelde luchttemperatuur verschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is ‘s nachts het sterkst. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur ’s nachts minder daalt waardoor bijvoorbeeld gevoelige bevolkingsgroepen (baby’s, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.” [1] De hitte blijft ’s nachts tussen de bebouwing hangen waardoor de gebouwen niet tot nauwelijks afkoelen. Op figuur 9 is te zien dat het hitte-eiland effect in de noordelijke Binnenstad hoog is, met als gevolg dat men slaapproblemen en / of gezondheidsproblemen ontwikkelt. Deze kunnen overdag zorgen voor verminderde arbeidsprestaties en een vermindert concentratievermogen waardoor (mogelijk) ongevallen kunnen ontstaan op bijvoorbeeld het werk.

[1] Bijschrift bij kaart *Stedelijk hitte eiland effect* afkomstig van www.klimaateffectatlas.nl



Figuur 7: Hittekaart gevoelstemperatuur

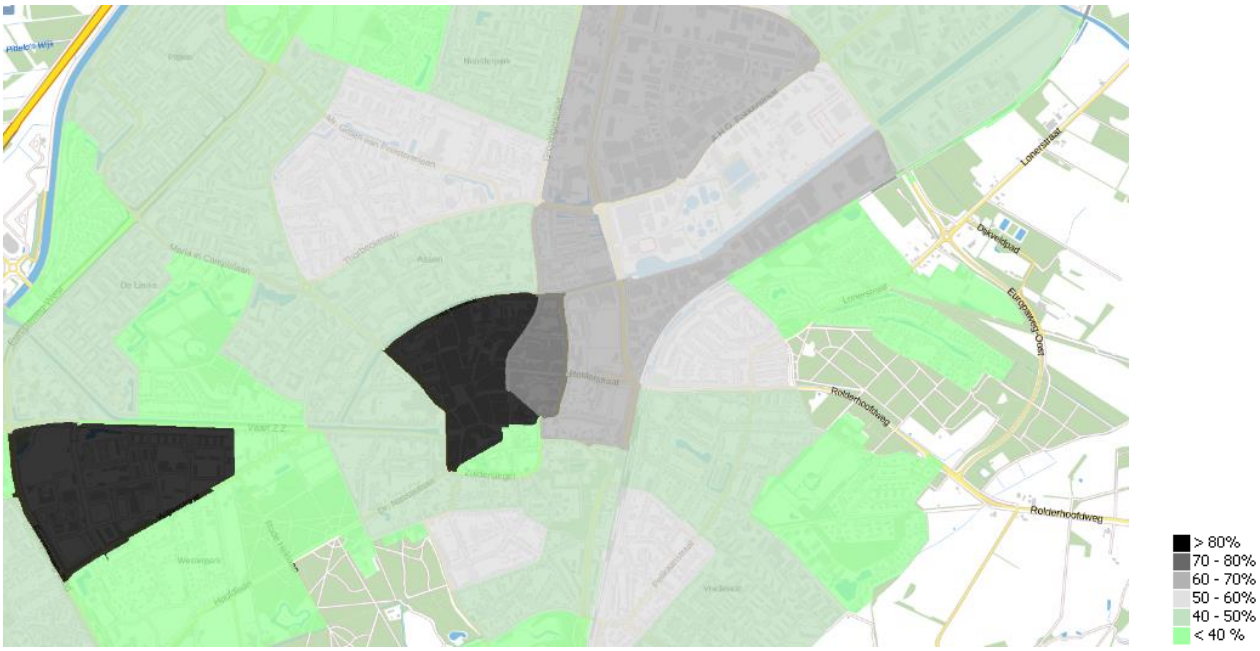


Figuur 8: Hittekaart van de oppervlaktetemperatuur, zomer 2015.

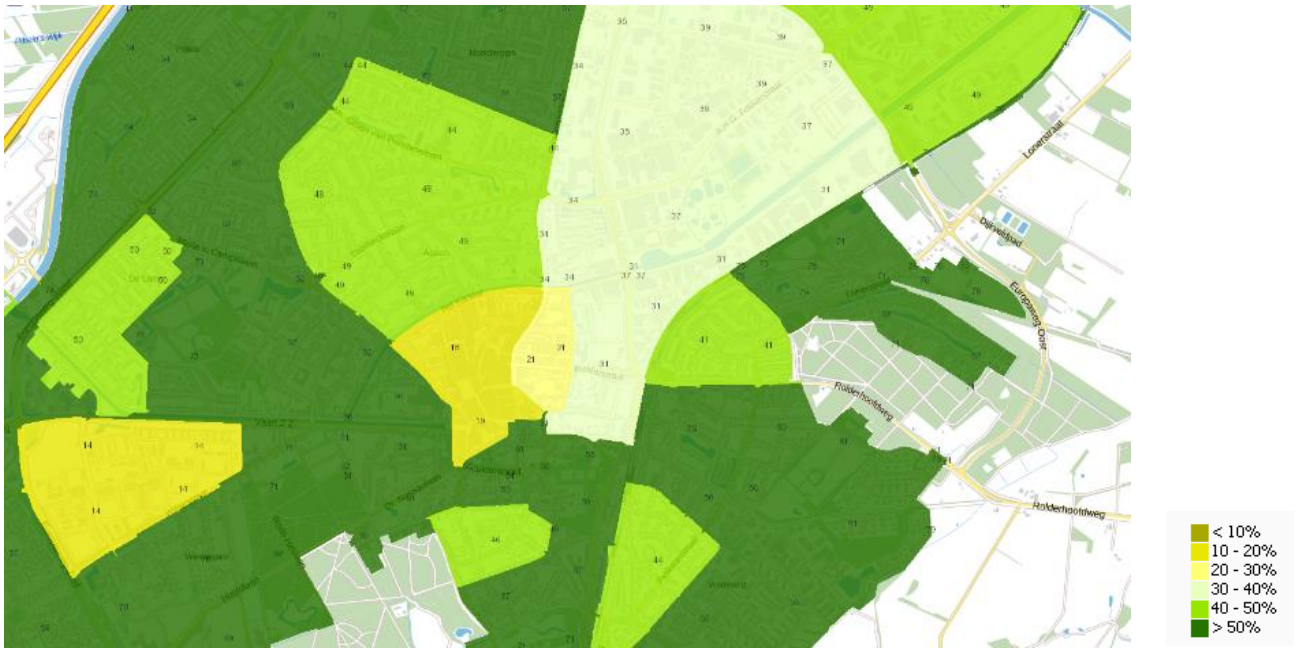


Figuur 9: Stedelijk hitte-eiland effect.

Maar hoe komt het dat de gevoelstemperatuur, oppervlakte temperatuur en het hitte-eiland effect zo hoog zijn in de Binnenstad en het Havenkwartier? Dit heeft mede te maken met de versteningsgraad en het percentage groen in de buurt. Figuur 10 laat het percentage verharding zien; de Binnenstad heeft meer dan 80% verharding en ook het Havenkwartier scoort tussen de 60 en 70%. Pakken we de groenkaarten erbij (figuren 11 tot 13) dan zien we het tegenovergestelde beeld; de Binnenstad en Havenkwartier hebben een laag percentage groen. Ook op de bomenkaart wordt zichtbaar dat er niet veel groen aanwezig is. Deze twee factoren hebben als gevolg dat de oppervlakte temperatuur snel stijgt en daarmee de gevoelstemperatuur, het hitte-eiland effect én de hittestress.



Figuur 10: Percentage verstening per buurt.



Figuur 11: Percentage groen per buurt.



Figuur 12: Bomenbestand Havenkwartier



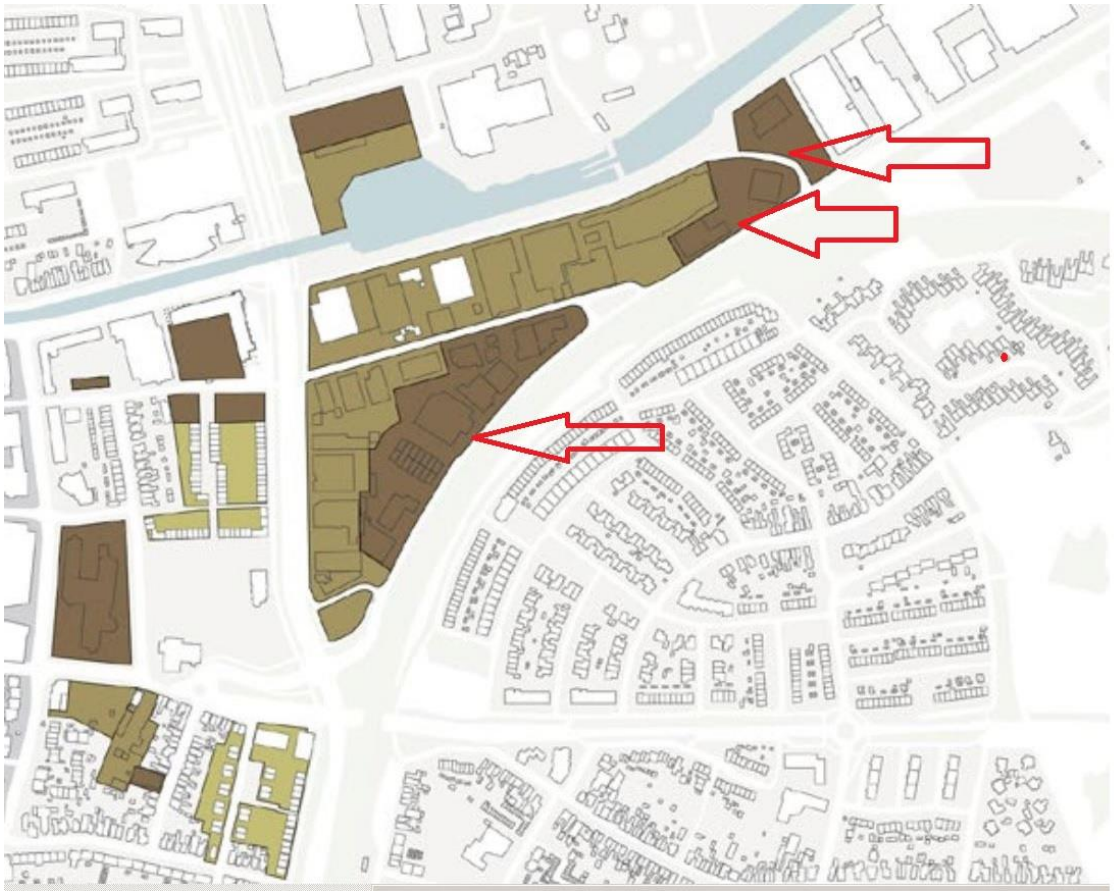
Figuur 13: Boomkronenbestand Havenkwartier

Bovenstaande kaarten laten zien dat hittestress wel degelijk speelt in deze gebieden in de huidige situatie.

Oplossingsrichtingen wateroverlast en hittestress

Allereerst stellen wij voor om fase 2 van de ontwikkeling van het Havenkwartier (Uhrahn; zie met rode pijlen aangegeven donkerbruine delen in figuur 14) tegelijkertijd met fase 1 uit te voeren (lichtbruine deel) om de volgende redenen:

- Beperking hittestress Havenkwartier door langs de Philipsweg een groenblauwe-allee aan te leggen: aanleg dubbele bomenrij aan de Philipsweg (zuidzijde Havenkwartier) en daarmee schaduw op i.i.g de zuidzijde van het Havenkwartier èn beschaduwde wandel-/fietsroute vanaf Havenkwartier naar binnenstad van Assen;
- Beperking wateroverlast Havenkwartier door langs de Philipsweg een groenblauwe-allee aan te leggen door tussen spoor en Philipsweg een watergang in te richten en door wegversmalling en bandverlaging van de weg het water naar de sloot geleiden. Ook kan door herinrichting van de openbare ruimte ter hoogte van de kruising Havenkade/Philipsweg het water vanaf de Philipsweg richting Havenkanaal gestuurd worden en daarmee deels afgevangen worden;
- Door de bouw van een huizenblokken langs de Philipsweg met dove en groene gevels kan het achterliggende deel van het Havenkwartier geluidsluw worden gemaakt en de groene gevels zorgen voor verkoeling van betreffende huizen en versterking van de allee-beleving
- Het deel van de Philipsweg ter hoogte van het Havenkwartier kan versmald worden en autoluw gemaakt worden (i.i.g. vrachtauto's weren) om inderdaad ruimte te maken voor de allee met bomen en water en daarmee ruimte te maken voor fietsers en wandelaars van binnenstad naar Drentsche Aa-gebied en v.v. Hiervoor dient in het verlengde van het fietspad op de oude spoorbaan naar Rolde wel een fietstunnel onder het spoor aangelegd worden.



Figuur 14: Fase 1 en fase 2 ontwikkeling Havenkwartier

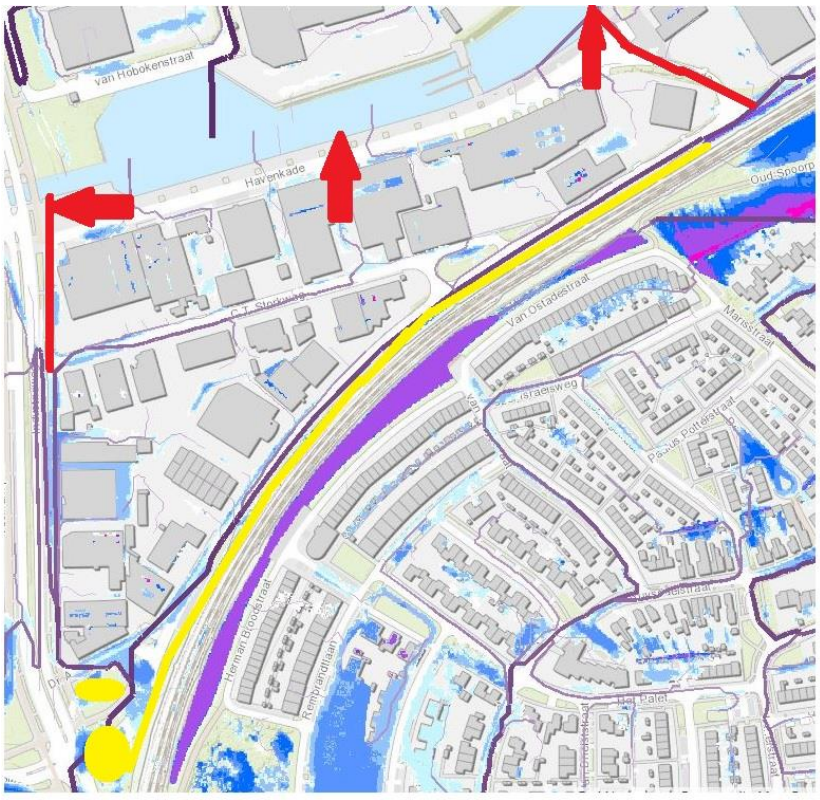
In figuur 15 zijn de toekomstige oplossingsrichtingen voor de wateroverlast aangegeven. Wateroverlast in het Havenkwartier kan op verschillende wijzen getackeld worden. Essentieel is de stroombaan, die via de Philipsweg zuidwestelijk stroomt, zo vroeg mogelijk richting oppervlaktewater te sturen. Dat kan door de stroombaan d.m.v. infrastructurele maatregelen de Havenkade op te sturen en vervolgens het Havenkanaal in te geleiden (zie bovenste rode pijl en lijn in de figuur). Aandachtspunt daarbij is de hoogte van de kade! Over deze oplossing zal zeker contact opgenomen dienen te worden met waterschap Hunze en Aa's.

Een andere oplossing (combinatie is ook mogelijk) is het water vanaf de Philipsweg te geleiden in een uit te breiden dan wel nieuw aan te leggen sloot/wadi langs de Philipsweg (zie gele lijn in figuur) . Essentieel hierbij zijn band en bermverlaging aan de zijde van de sloot en eventuele verkeersdrempels om het water de berm in te geleiden dan wel de Philipsweg op één oor te leggen. Prorail/NS zal een belangrijke (gespreks)partner zijn omdat de sloot gedeeltelijk op hun terrein ligt dan wel dat het huidige hek naar hun talud verplaatst moet worden.

In onderstaande figuur zijn nog twee extra rode pijlen gezet. Het zou aan te bevelen zijn om in het verlengde van de stroombanen op die plekken ook het water oppervlakkig het Kanaal in te geleiden. Ook daar zal de hoogte van de kade een probleem gaan geven.

Bij nieuwbouw/aanleg nieuwe parkeerplaatsen/ nieuw stedelijk groen luidt het advies om zoveel mogelijk regenwater bij de bron te bergen/vasthouden. Van boven naar beneden:

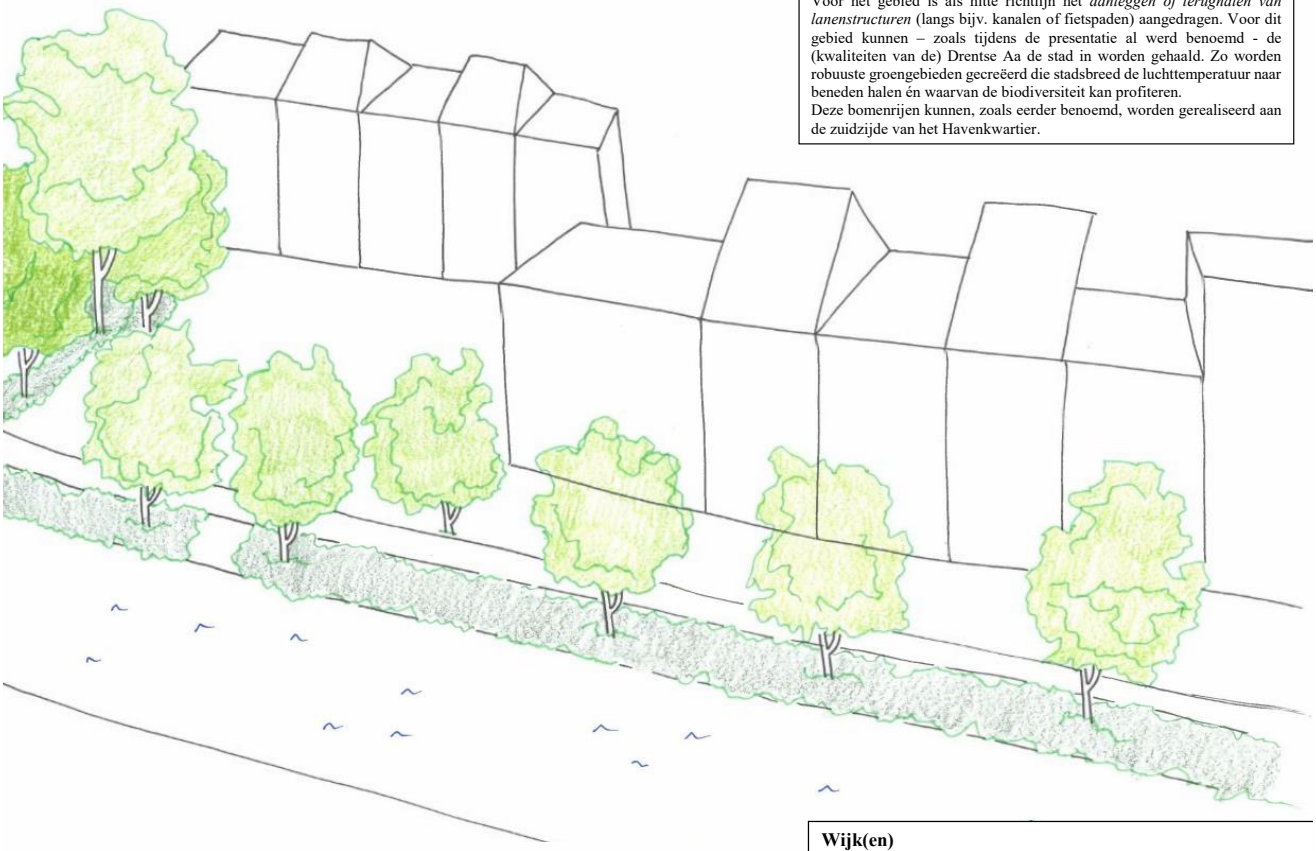
- Op de daken d.m.v. vegetatiedaken op platte daken;
- Op maaiveld tussen de banden van de nieuw aan te leggen straten (i.i.g. Storkweg en ventweg Industrieweg), in nieuw aan te leggen wadi's en of betonnen waterbakken (te combineren met kinderspeelplaatsen, bankjes onder groen etc.), in regentonnen bij particulieren;
- Ondergronds: door infiltratie via waterpasseerbare klinkers (straten) en/of grasbeton keien (parkeerplaatsen) en/of geleiding van regenwater in grote nieuw aan te leggen riolering of ondergrondse betonnen waterbakken en/of straatcunetten etc.



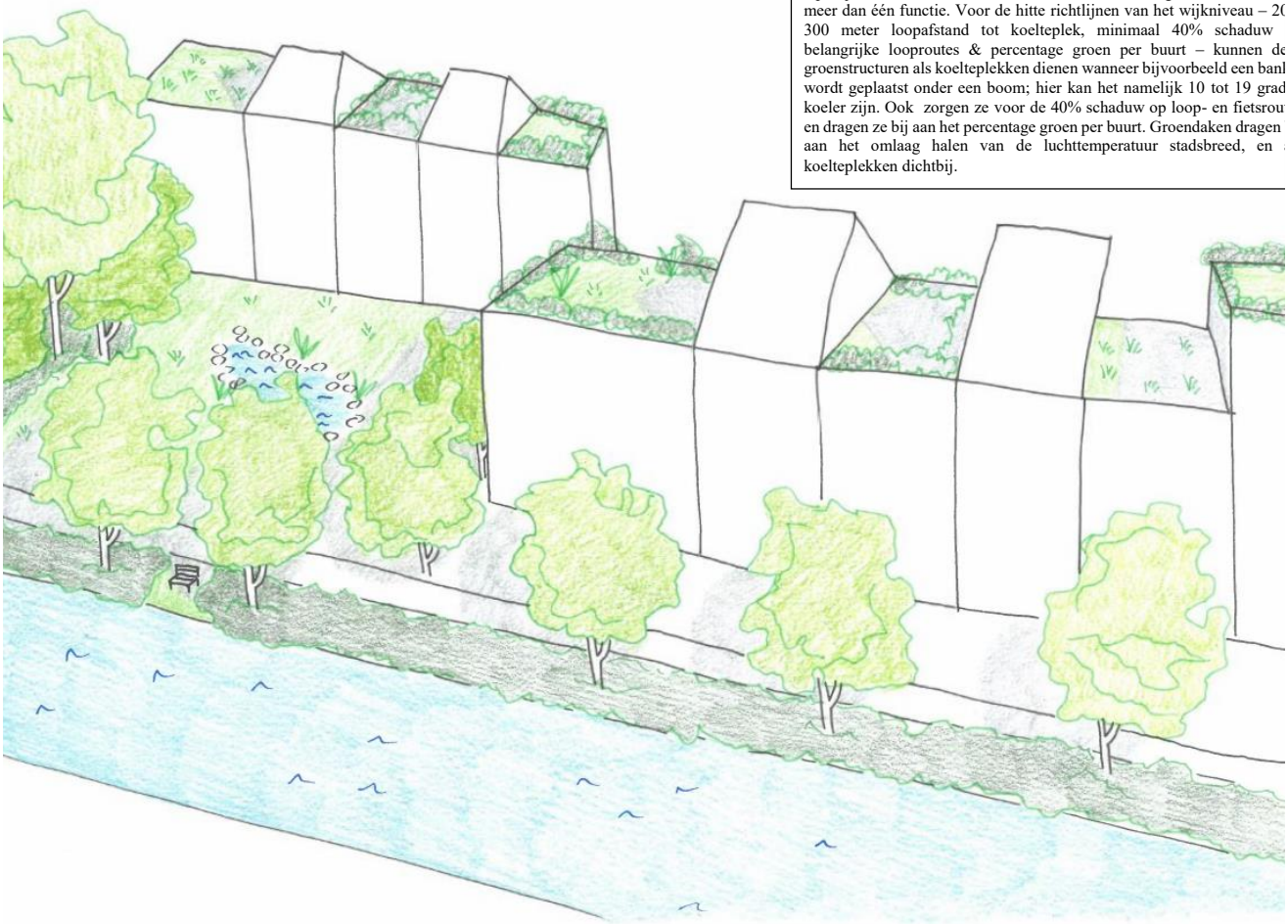
Figuur 15: Oplossingsrichtingen stroombanen en oppervlakkige wateroverlast

Gebied
"Groene kwaliteiten van buiten naar binnen halen"

Voor het gebied is als hitte richtlijn het *aanleggen of terughalen van lanenstructuren* (langs bijv. kanalen of fietspaden) aangedragen. Voor dit gebied kunnen – zoals tijdens de presentatie al werd benoemd - de (kwaliteiten van de) Drentse Aa de stad in worden gehaald. Zo worden robuuste groengebieden gecreëerd die stadsbreed de luchttemperatuur naar beneden halen én waarvan de biodiversiteit kan profiteren.
Deze bomenrijen kunnen, zoals eerder benoemd, worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het Havenkwartier.



Wijk(en)
Op wijkniveau zien we deze robuuste structuren terug komen; ze hebb
meer dan één functie. Voor de hitte richtlijnen van het wijkniveau – 2(
300 meter loopafstand tot koelteplek, minimaal 40% schaduw
belangrijke looproutes & percentage groen per buurt – kunnen de
groenstructuren als koelteplekken dienen wanneer bijvoorbeeld een banl
wordt geplaatst onder een boom; hier kan het namelijk 10 tot 19 grad
koeler zijn. Ook zorgen ze voor de 40% schaduw op loop- en fietsrou
en dragen ze bij aan het percentage groen per buurt. Groendaken dragen
aan het omlaag halen van de luchttemperatuur stadsbreed, en
koelteplekken dichtbij.



Woning
Het creëren van een koel binnenklimaat in de woningen ten behoeve van de gezondheid kan op verscheidene manieren. Denk aan (gevel) tuinen, gevelgroen, opgaand groen, actieve of passieve ventilatie, luchten, zonwering en groen/blauwe daken.

Het water van deze groene daken kan worden opgevangen in de daken zelf, een regenton, afgevoerd worden richting een wadi, of bij te hoge waterstanden rechtstreeks richting het kanaal.

Natuurinclusief bouwen gaat in dat opzicht goed samen met het tegengaan van hittestress; veel groen. Nestkasten kunnen in de noord en/of west gevel van woningen worden geplaatst vleermuiskasten in de zuidgevel en diervriendelijke afscheidingen voor bijv. egels tussen de woningen in.



Richtlijnen – Ideale plaatje
Vat je bovenstaande samen dan ontstaat het volgende ideale plaatje. wordt hittestress tegen gegaan, water eerst vastgehouden en dan pas afgevoerd en de biodiversiteit bevordert.



Gemeente Assen

Deze structuurvisie is opgesteld door de gemeente Assen in samenwerking met:

Bureau PAU
Rho Adviseurs
Urhahn | stedenbouw & strategie

Mei 2024, Gemeente Assen

info@assen.nl
Whatsapp: 06-10329433
Telefoon: 140592

Gemeente Assen
Noordersingel 33
9401 JW Assen