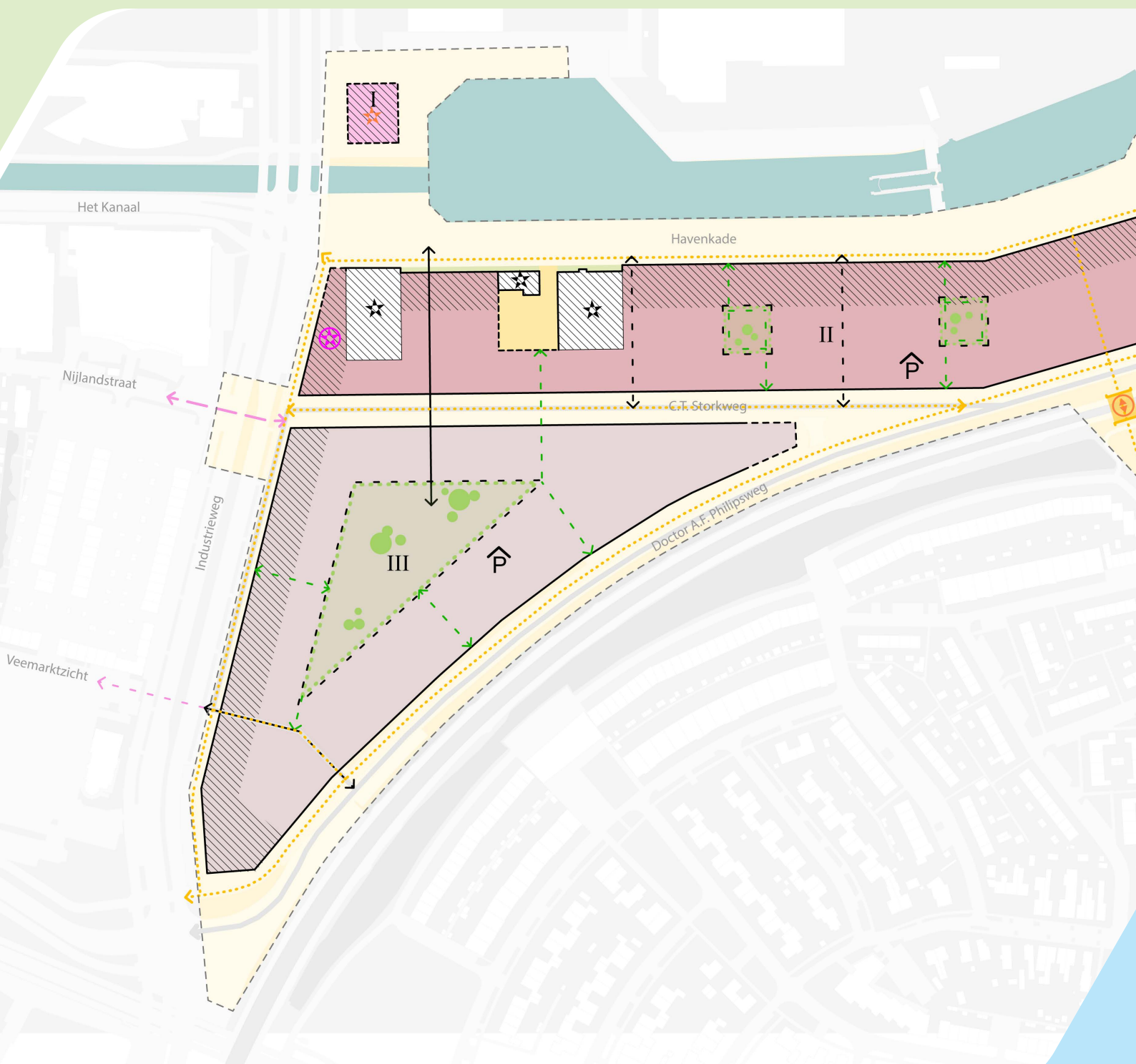
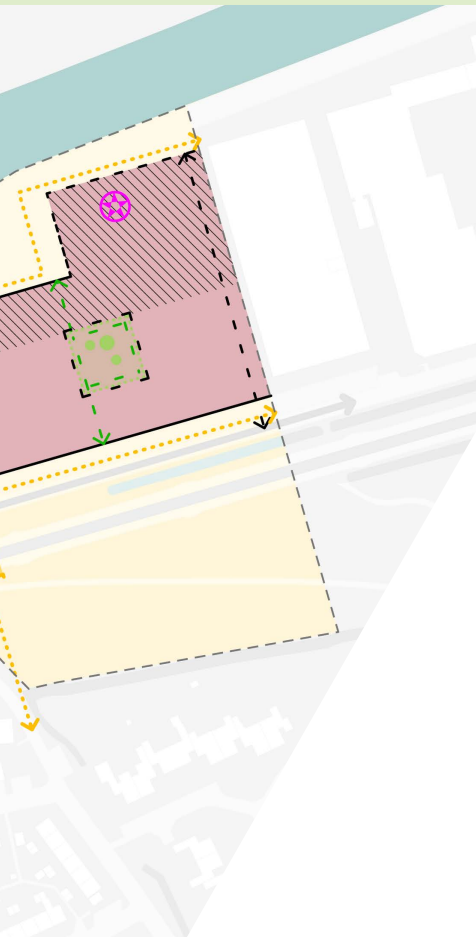


3 Ambitiekaart met spelregels





In de ambitiekaart geven we de belangrijkste ruimtelijke structuren weer, zoals de bouwvlakken 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 randvoorwaarden voor de uitstraling, inrichting en materialisering vertalen we in een beeldkwaliteitsplan.







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



Spelregels en toelichting bij de ambitiekaart

Infrastructuur en openbare ruimte

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
doorsteek positie vast		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Doorsteken garanderen een fijnmazige opdeling en doorwaadbaarheid.</p> <p>Nood en hulpdiensten moeten van de doorsteek gebruik kunnen maken (minimale 4 m vrije ruimte, 4,2 m vrije hoogte).</p> <p>Het nabij gelegen Havenkanaal met groene parkkade is zichtbaar vanaf het centrale hof.</p> <p>Er is voldoende open grond / groen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve ambitie.</p>
doorsteek positie nader te bepalen		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Doorsteken garanderen een fijnmazige opdeling en doorwaadbaarheid.</p> <p>Nood- en hulpdiensten moeten van de doorsteek gebruik kunnen maken (minimaal 4m vrije ruimte, 4,2 m vrije hoogte).</p> <p>Ten behoeve van de flexibiliteit kan de doorsteek nog enigszins verschuiven.</p> <p>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.</p>
ontsluitings- structuur auto		<ul style="list-style-type: none"> Routes ten behoeve van autobereikbaarheid, zijn gedeeltelijk uitgevoerd als fietsstraat/ de auto is te gast. 	<p>Autoluwe wijk, voor voorrijden en nood en hulpdiensten echter bereikbaar.</p>
indicatieve fietsroute 2 richtingen		<ul style="list-style-type: none"> Tweerichtings fietsstraat van tenminste 4m wordt gerealiseerd 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. 	<p>Veilig vrijliggend fietspad langs weg die tevens het bedrijventerrein ontsluit.</p> <p>Symmetrisch profiel Industrieweg, fietspad is tevens parallelweg (auto).</p> <p>Faciliteert doorgaand fietsverkeer, gecombineerd met voorrijden (auto) en hulpverleningsdiensten.</p>
oversteek spoor		<ul style="list-style-type: none"> Oversteken van het spoor via brug of onderdoorgang voor langzaam verkeer, postie nader te bepalen. 	<p>Route van Havenkwartier naar Assen Oost en oude spoorbaan, langzaamverkeer route naar buitengebied.</p>
oversteek langzaam verkeer vast		<ul style="list-style-type: none"> Mogelijke nieuwe verbinding voor voetgangers over Industrieweg in het verlengde van de C.T. Storkweg. 	<p>Aantrekkelijke verbinding tussen Havenkwartier en Binnenstad, alleen te realiseren als dit uit vastgestelde behoefte nodig is. .</p>

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
oversteek lange termijn		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Doorwaadbaarheid wordt verbeterd, voorzieningen in de openbare ruimte bereikbaar.</p> <p>De monumentale silo is een zichtbaar herkenningspunt vanaf het centrale hof.</p>
centrale binnenhof		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Biedt ruimte voor ontmoeting en hoogwaardige woonomgeving.</p> <p>Klimaatadaptief en waarde voor planten en dieren.</p> <p>Twee al of niet gecombineerde speelplekken nader te bepalen.</p>
collectieve binnenhoven		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Biedt ruimte voor ontmoeting en hoogwaardige woonomgeving.</p> <p>Klimaatadaptief en waarde voor planten en dieren.</p> <p>Veilige beschutte speelplek/aanleiding voor kleine kinderen.</p>
hof achter de Silo		<ul style="list-style-type: none"> Openbare plek voor stedelijke programmering aansluitend bij toekomstig gebruik silo. Groene inrichting, uitwerking in relatie tot toekomstig gebruik silo. 	<p>Bestemming silo is bepalend voor de inrichting van het hof.</p> <p>Klimaatadaptief.</p>

Bouvvelden

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
I Havengebouw		<ul style="list-style-type: none">• Bouwveld voor bijzonder iconisch gebouw.• Buitenruimte rondom is openbaar toegankelijk maar kan in overleg aansluiten aan bij functie begane grond.• 100% appartementen.• ca 20% werken, plint gereserveerd voor werken/voorzieningen.• maximale bouwhoogte 17m (5 lagen + event. kap/terugliggende verdieping).	<p>Bijzondere locatie op kruispunt van kanaal en Industrieweg verdient bijzondere ontwikkeling met toegevoegde waarde voor de stad.</p> <p>Er is aansluitend aan de Woonvisie een verdeling gemaakt van de te realiseren woningen over de verschillende locaties binnen de stad. Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied. Eventueel hoger mogelijk als dit bijdraagt aan de kwalitatieve en stedenbouwkundige uitgangspunten, geen negatieve milieu effecten.</p>
II Havenkade		<ul style="list-style-type: none">• Bouwveld geeft maximaal te ontwikkelen oppervlak aan.• De dichtheid is homogeen over het bouwveld verdeeld.• Verhouding circa 40% grondgebonden - circa 60% appartementen.• Om de ca 50-60 meter wordt een opening in de bebouwingswand gemaakt zie doorsteken en stegen.• Deze vormen tevens de begrenzing van de afzonderlijke architectonische eenheden.• Percentage bebouwd (footprint) maximaal 50%.• 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.• Minimale bouwhoogte 7m (2 lagen) maximale bouwhoogte 20m (6 lagen + event. kap/terugliggende verdieping). uitzondering zijn de aangegeven hoogteaccenten.	<p>Op deze bijzondere locaties wordt zo compact mogelijk gebouwd. De mate van stedelijkheid vertaald in functiemenging en dichtheid is van begin (industrieweg) tot het eind (voorbij de sluis) vergelijkbaar. (Zon)licht en doorzichten vanaf de tweede linie bebouwing op de kade.</p> <p>Een stedenbouwkundige korrel die aansluit bij de schaal van dit 'voormalige' werkgebied. Klimaatadaptiviteit, voorkomen van teveel verhard oppervlak. Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied.</p> <p>Het begrip ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie krijgt vorm in een mix van laagbouw en appartementen op blokniveau. Zie principe Havenblok.</p>

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
III Spoordriehoek		<ul style="list-style-type: none"> 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). 	<p>Op deze locaties wordt zo compact mogelijk gebouwd.</p> <p>De mate van stedelijkheid vertaald in functiemenging en dichtheid is in de hele driehoek vergelijkbaar.</p> <p>Voorkomen van teveel introvertie binnen het blok.</p> <p>Onderbrekingen van de gevelwand zijn minder dan bouwveld II vanwege spoorgeluid.</p> <p>Voorzieningen, werken en in beperkte mate bijzondere horeca levert een bijdrage aan de levendigheid en stedelijk karakter van het gebied.</p> <p>Klimaatadaptiviteit, voorkomen van teveel verhard oppervlak en borging woonkwaliteit.</p> <p>Het begrip ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie krijgt vorm in een mix van laagbouw en appartementen op blokniveau. Zie principe Havenblok.</p>

Programma - Algemeen

Onderwerp	Legenda	Spelregel	Motivatie/toelichting
zoekgebied werken en voorzieningen		<ul style="list-style-type: none"> • Zone met concentratie aan deze niet woonfuncties. 	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		<ul style="list-style-type: none"> • Voorgevelvlak verplicht bouwen in de rooilijn aan de erfgrans, voordeuren positioneren aan deze zijde. 	Rooilijn is bepalend voor de orientatie en adressering van de bebouwing.
uiterste rooilijn		<ul style="list-style-type: none"> • Uiterste rooilijn, voordeuren zo veel mogelijk positioneren aan deze zijde. 	Relatie met monumentale hal hoek Industrieweg, aansluiting op doorfietroute aan de oostzijde en vormgeving bijzondere hoeken nog nader uit te werken.
rooilijn nader te bepalen		<ul style="list-style-type: none"> • Rooilijn in overleg nog nader te bepalen. 	Rooilijn afhankelijk van vormgeving binnenhoven.
specials		<ul style="list-style-type: none"> • 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		<ul style="list-style-type: none"> • Hier is een hogere bebouwing tot 32 meter toegestaan. 	De Stadsboulevard (Industrieweg) en Havenkade 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		<ul style="list-style-type: none"> • 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		<ul style="list-style-type: none"> • 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		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> Per bouwveld is de na te streven verhouding eengezinswoningen en appartementen bepaald. Uitrustel 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.