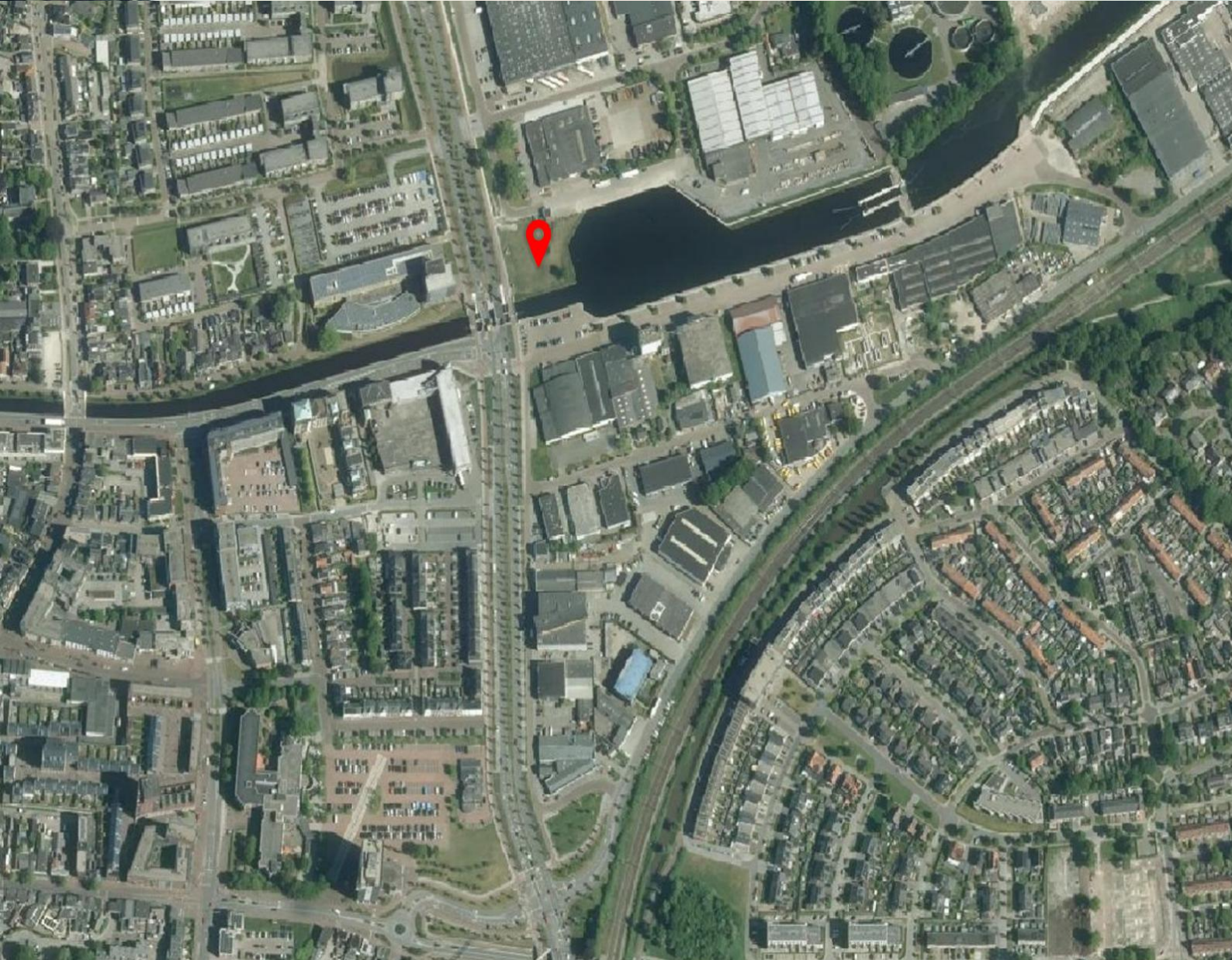




MARKTCONSULTATIE

VERKOOPPROCEDURE HAVENBLOK I TE ASSEN

4 februari 2025 | Definitief



Gemeente Assen

Colofon

Contractgegevens:

Initiatiefnemer:	Gemeente Assen
Contract:	Verkoopprocedure Havenblok I
Opsteller:	T. Pals
Versie:	Definitief
Datum:	4 februari 2026

Vastgesteld:

Door:	R. Ekkelenkamp en J. Schoonhoven
Datum:	3 februari 2026

SecGroep B.V.

Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van SecGroep B.V.

INHOUD

1. ALGEMEEN	3
1.1. Inleiding	3
1.2. Over de gemeente Assen.....	3
1.3. Over het Havenblok	4
1.4. Ambitie van de gemeente	4
1.5. Uitgangspunten en eisen.....	5
1.6. Verkoopprocedure	6
2. MARKTCONSULTATIE	7
2.1. Doel van de marktconsultatie.....	7
2.2. Proces.....	7
2.3. Planning	7
2.4. Vragen stellen.....	8
2.5. Indienen vragenlijst.....	8
3. UITGANGSPUNTEN	9
3.1. Uitgangspunten voor deze marktconsultatie.....	9
3.2. Klachtmeldingen.....	9
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN.....	10
Bijlage 1: Vragenlijst.....	11
Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten (incl. bijlagen)	14
Bijlage 3: Participatieverslag.....	15
Bijlage 4: Processtappen.....	16

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

De gemeente Assen (hierna: de gemeente) bereidt een marktconsultatie voor ter verkenning van de mogelijkheden voor de verkoopprocedure van Havenblok I. Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht verkrijgen in de haalbaarheid, randvoorwaarden en kansen voor de ontwikkeling van deze locatie, voorafgaand aan het opstarten van een formele verkoopprocedure.

Havenblok I is gelegen tussen het Havenkanaal en de Industrieweg, tegenover het Drenthe College, en heeft een prominente ligging aan de zwaairom van het Havenkanaal. De gemeente is voornemens deze locatie in de markt te zetten via een verkoopprocedure, waarbij de grond wordt uitgegeven met een ontwikkelopdracht. Doel is de realisatie van een iconisch appartementencomplex met een publieke plint, dat bijdraagt aan de levendigheid van de kade en aansluit bij de stedelijke en landschappelijke ambities voor het Havenkwartier.

Met de marktconsultatie wil de gemeente de kennis, ervaring en creativiteit van marktpartijen benutten. De opgehaalde inzichten worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de kaders en de inrichting van de verkoopprocedure. Om een breed en divers beeld uit de markt te verkrijgen, is de marktconsultatie zowel openbaar aangekondigd als gericht onder de aandacht gebracht bij een aantal marktpartijen.

1.2. OVER DE GEMEENTE ASSEN

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE

De gemeente Assen telt circa 70.000 inwoners en is de provinciehoofdstad van Drenthe. Assen heeft een belangrijke regionale functie. Veel mensen maken gebruik van de voorzieningen van de stad Assen of zijn werkzaam in Assen.

Het voorzieningenniveau is hoog. Met het TT-circuit, het Drents museum maar ook met een aansprekend theater en bioscoopcomplex, de Nieuwe Kolk, heeft Assen grote aantrekkingskracht. Het Fochteloeërveen, het Drentse Aa gebied, Het Witterveld en Bos en Golf in Assen zorgen ervoor dat Assen wordt omkaderd door natuurgebieden. In de stad zelf is het Asser Bos, een groene long en van groot belang.

Nabijgelegen zijn uitvalswegen zoals de A28 en N34. Assen heeft een intercitystation met een zeer frequente dienstregeling naar Groningen en richting Zwolle. Voldoende winkelaanbod en horeca en onderwijs, sport en een streekziekenhuis met kwaliteit zorgen ervoor dat het in Assen goed wonen en leven is.

Bezoekadres:
Noordersingel 33
9401 JW Assen

Postadres:
Postbus 30018
9400 RA Assen

Meer informatie over de gemeente Assen vindt u op www.assen.nl.

1.2.2. BEGELEIDER VAN DE MARKTCONSULTATIE

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze marktconsultatie namens de gemeente.

Alle communicatie met de begeleider van de marktconsultatie verloopt via **TenderNed**.

1.3. OVER HET HAVENBLOK

De locatie maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Havenkwartier, waarin de gemeente inzet op de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een gemengd en levendig stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en verblijven. Havenblok I is één van de eerste en meest beeldbepalende ontwikkellocaties binnen dit gebied en speelt daarmee een belangrijke rol in het neerzetten van de ruimtelijke en programmatische kwaliteit van het Havenkwartier.

Havenblok I is een markante ontwikkellocatie en vormt een belangrijke schakel tussen de binnenstad van Assen en het Havenkwartier. Door de ligging aan het water en de goede zichtbaarheid vanaf zowel het kanaal als de omliggende infrastructuur fungeert Havenblok I als een herkenbare entree van de stad.

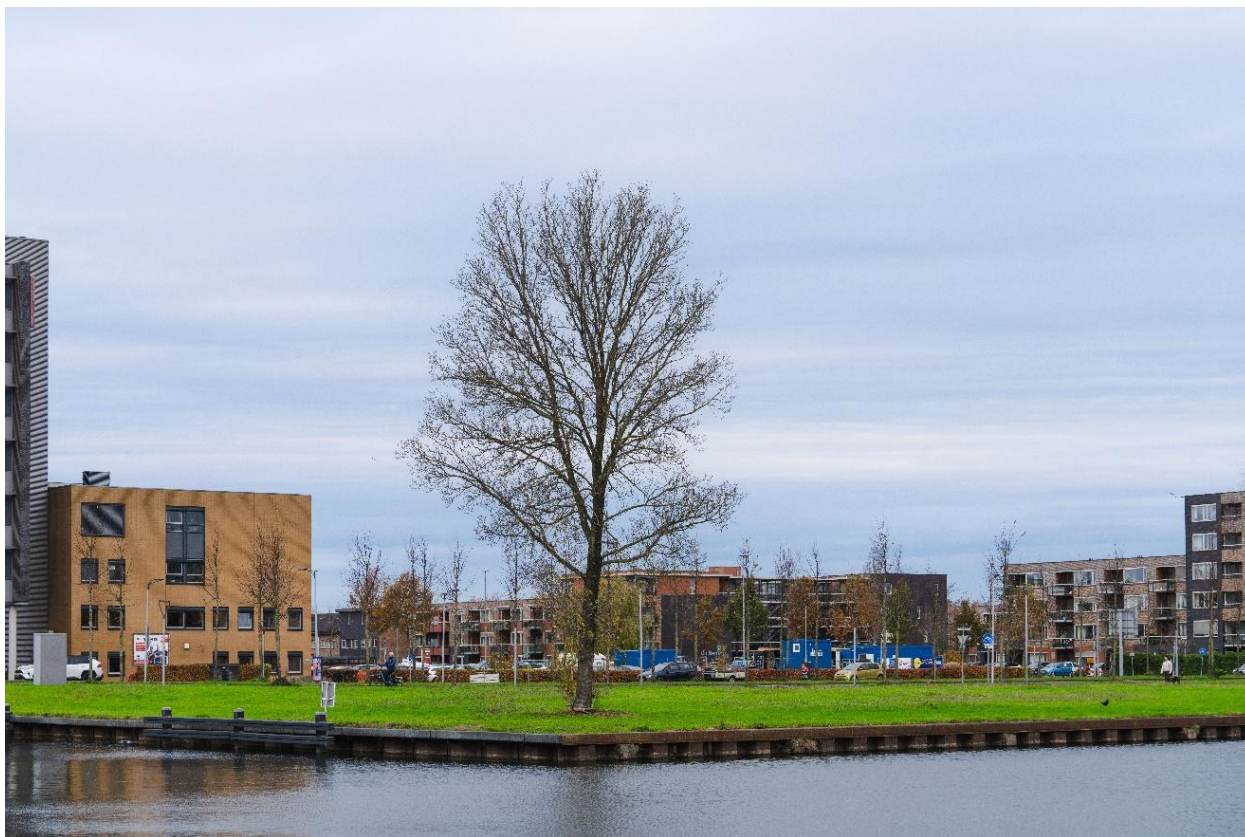


Foto: Brenda van de Wal

Op deze markante locatiestreeft de gemeente naar een eigentijds en onderscheidend gebouw met een herkenbare, bij voorkeur iconische uitstraling, dat een duidelijke meerwaarde heeft voor zowel de stad als het Havenkwartier. De begane grond biedt ruimte aan functies die bijdragen aan levendigheid en gebruikskwaliteit, zoals een buurtcafé of een fysiotherapiepraktijk. De buitenruimte rondom het perceel wordt door de gemeente ingericht als aantrekkelijke groene openbare ruimte en sluit in vormgeving en gebruik aan op het gebouw.

1.4. AMBITIE VAN DE GEMEENTE

De gemeente heeft de ambitie Havenblok I ontwikkelen tot een iconische woonlocatie aan het water en een herkenningspunt aan de kanaalzijde van de stad. De ontwikkeling draagt bij aan levendigheid, verblijfskwaliteit en een sterke samenhang tussen gebouw, buitenruimte en omgeving.

Het plan sluit aan bij de schaal en identiteit van het Havenkwartier en versterkt de transformatie van bedrijventerrein naar een aantrekkelijk, gemengd stadsgebied, met bijzondere aandacht voor de relatie met het Havenkanaal, de kade en de openbare ruimte.

De gemeente heeft stedenbouwkundig bureau Urhahn gevraagd stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen voor Havenblok (zie bijlage 2). Deze randvoorwaarden worden nader uitgewerkt voor het aspect beeldkwaliteit op basis van de uitkomst van de (eerste) participatie (Bijlage 3).

De beoogde ontwikkeling omvat in hoofdlijnen:

1. **Woningbouw:** realisatie van een iconisch appartementencomplex met minimaal 25 levensloopbestendige koopappartementen, gericht op de doelgroep senioren.
2. **Plintfunctie:** een actieve begane grond met publieke en/of commerciële functies die bijdragen aan levendigheid en interactie in het Havenkwartier.
3. **Ondergronds parkeren en ontsluiting:** ondergrondse parkeervoorzieningen op eigen terrein, zorgvuldig ingepast en afgestemd op de stedelijke context.
4. **Relatie met water en omgeving:** een stedenbouwkundige en architectonische uitwerking die de verbinding met het Havenkanaal versterkt en goed aansluit op de directe omgeving.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het ontwerp, de planvorming, planologische procedure en de uitvoering van het project.

Voor de buitenruimte rondom het toekomstige gebouw heeft de gemeente Felixx landschapsarchitecten gevraagd een schetsontwerp te maken. Dit schetsontwerp wordt qua uitstraling en beeld richtinggevend voor de toekomstige buitenruimte en het ontwerp van Havenblok I. Inrichting en gebruik van de openbare ruimte worden in een latere ontwerpfase afgestemd met ontwikkelaar en architect van de winnaar van de tender.

De baten en lasten van de ontwikkeling komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de te realiseren woningen.

1.5. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

Voor de ontwikkeling van het Havenblok hanteert de gemeente Assen de onderstaande voorlopige uitgangspunten en eisen. Deze vormen het kader voor de marktconsultatie en de daaropvolgende verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor deze uitgangspunten en eisen, mede op basis van de resultaten van de marktconsultatie en participatie, te heroverwegen en waar nodig aan te scherpen.

Uitgangspunten

- Op deze markante locatie komt een opvallend en karakteristiek gebouw dat echt iets toevoegt aan de stad en aan het Havenkwartier.
- Zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische inpassing, passend bij de ligging aan het water.
- Bevorderen van levendigheid en verblijfskwaliteit door een actieve en publiekgerichte plint. De plint is beoogd voor een commerciële functie die een positieve bijdrage levert aan het Havenkwartier, zoals een buurtcafé of een fysiotherapiepraktijk.
- Samenhang tussen gebouw en buitenruimte, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van het perceel (fase 1).

Eisen

- Voldoen aan de door de gemeente op te stellen Nota van Uitgangspunten (Bijlage 2) en het kavelpaspoort.
- De winnende partij is verantwoordelijk voor de planologische procedure en de daarbij behorende onderbouwing en onderzoeken. De gemeente heeft daar een toetsende en coördinerende rol in.

- Realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein door de ontwikkelaar, waarbij als uitgangspunt een norm van minimaal 1:1 wordt gehanteerd. Omwille van de beperkte ruimte voor parkeren, dient parkeren ondergronds plaats te vinden.

De definitieve uitgangspunten en eisen worden vastgelegd voorafgaand aan de start van de verkoopprocedure en opgenomen in de selectieleidraad en de gunningsleidraad.

1.6. VERKOOPPROCEDURE

De gemeente Assen is voornemens het Havenblok via een openbare verkoopprocedure (met voorselectie) in de markt te zetten. Met deze procedure wordt beoogd een geschikte marktpartij te selecteren die de kavel aankoopt en de ontwikkeling realiseert binnen de door de gemeente vastgestelde kaders en ambities.

De verkoopprocedure wordt ingericht als een transparant en zorgvuldig proces, waarin alle geïnteresseerde partijen gelijke kansen krijgen om deel te nemen. Daarbij wordt rekening gehouden met de geldende juridische kaders, waaronder de uitgangspunten uit het Didam-arrest. De gemeente kiest voor een procedure die herkenbaar is voor de markt en die voldoende ruimte biedt voor kwaliteit, creativiteit en concurrentie.

De procedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase worden geïnteresseerde partijen getoetst op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien nodig wordt het aantal gegadigden beperkt tot een vooraf vastgesteld maximum. De geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om in de gunningsfase een integraal plan in te dienen.

In de gunningsfase worden de plannen beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria, waaronder kwaliteit, inpassing in de omgeving en de financiële bieding. Daarnaast wordt een publieksmoment georganiseerd, waarbij inwoners van Assen hun voorkeur kunnen uitspreken over de ingediende plannen.

2. MARKTCONSULTATIE

2.1. DOEL VAN DE MARKTCONSULTATIE

Het doel is om de marktpartijen actief te betrekken en inzichten te vergaren die van waarde zijn voor de latere verkoopprocedure. De marktconsultatie is bedoeld als een interactief platform waarin de gemeente en de marktpartijen kunnen samenwerken om het project vorm te geven en een solide basis te leggen voor een succesvolle selectie- of aanbestedingsprocedure. Het vormt een belangrijke stap in het voorbereidende proces voor het project.

Specifiek gezien, heeft de marktconsultatie enkele belangrijke doelstellingen:

1. **Verkrijgen van inzichten:** De consultatie is een gelegenheid voor de gemeente om waardevolle inzichten te vergaren over de haalbaarheid van het project. Dit omvat zowel bouwkundige aspecten als juridische, financiële en operationele overwegingen.
2. **Verkennen van mogelijkheden:** Door de markt te raadplegen, hoopt de gemeente verschillende mogelijkheden te verkennen die door diverse marktpartijen kunnen worden geboden. Dit stelt hen in staat om potentiële obstakels, innovatieve oplossingen en alternatieve benaderingen te identificeren.
3. **Optimaliseren van de verkoop-/selectieprocedure:** De inzichten die tijdens de marktconsultatie worden verzameld, helpen de gemeente bij het verfijnen van de selectiedocumenten en -vereisten. Hierdoor kan een meer gerichte en effectieve procedure worden opgesteld die aansluit bij de mogelijkheden van de markt en tegelijkertijd voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen.
4. **Stimuleren van betrokkenheid en interesse:** Door de markt te betrekken, stimuleert de gemeente de betrokkenheid en interesse van potentiële marktpartijen in het project. Dit kan leiden tot een grotere diversiteit aan innovatieve voorstellen en een competitiever selectieproces.
5. **Informereren van de markt:** De gemeente wil de marktpartijen op de hoogte brengen van haar plannen, de uitgangspunten en de specifieke eisen en wensen die zij heeft voor het Havenblok.

2.2. PROCES

Om de marktconsultatie zo laagdrempelig mogelijk te maken, heeft de gemeente gekozen voor een openbare marktconsultatie middels een schriftelijk proces. Dat proces bestaat uit het beantwoorden van een aantal vragen (zie Bijlage 1). Vragen kunnen in bijlage 1 worden beantwoord.

De antwoorden op de vragen zijn bedoeld om de gemeente te informeren en te consulteren. Wanneer de verkregen antwoorden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek. Van de gesprekken wordt door de gemeente een geanonimiseerd verslag opgesteld. Dit verslag wordt onderdeel van de documenten die gepaard gaan met de verkoopprocedure.

2.3. PLANNING

Voor een voorspoedig verloop van de marktconsultatie, hanteert de gemeente een planning:

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Marktconsultatie			
Aankondiging	Gemeente	04-02-2026	
Stellen van vragen	Deelnemer	18-02-2026	
Beantwoorden vragen	Gemeente	25-02-2026	
Indienen antwoorden op de vragen	Deelnemer	13-03-2026	
Gesprekken met marktpartijen, omstreeks*	Gemeente/deelnemer	Week 12-13 ('26)	

*Aan de hand van de ontvangen antwoorden kan de gemeente inhoudelijke gesprekken plannen met de respondenten. De gemeente kan ervoor kiezen af te zien van een gesprek, bijvoorbeeld omdat de verkregen antwoorden voldoende duidelijkheid hebben verschaft.

2.4. VRAGEN STELLEN

Tijdens de marktconsultatie is het mogelijk om vragen te stellen over de inhoud of de procedure van deze marktconsultatie. Vragen kunnen worden gesteld via **TenderNed**. Alle vragen worden verzameld en voorgelegd aan het projectteam van de gemeente.

De gemeente streeft ernaar om alle vragen tijdig en eenduidig te beantwoorden. Telefonisch contact of rechtstreekse communicatie met medewerkers van de gemeente Assen over deze marktconsultatie is niet mogelijk, om te voorkomen dat informatie de projectgroep niet volledig of tijdig bereikt.

2.5. INDIENEN VRAGENLIJST

Een deelnemer dient het vragenformulier in via de berichtenmodule van TenderNed. Het vragenformulier maakt als **Bijlage 1** deel uit van dit document.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

1. De door de marktpartij versterkte informatie is ter informatie en consultatie voor de gemeente. Er kunnen, zowel door de gemeente als de marktpartij, geen rechten worden ontleend aan de informatie die in de marktconsultatie is verstrekt.
2. Van de verkregen antwoorden wordt door de gemeente een globaal, geanonimiseerd verslag opgesteld, zodat inzicht wordt gegeven in de algemene trends, aandachtspunten en ideeën die uit de marktconsultatie naar voren komen. Dit verslag wordt in een eventuele selectiefase gedeeld.
3. De gemeente waarborgt dat antwoorden geanonimiseerd worden verwerkt en niet naar specifieke bedrijven kunnen worden herleid.
4. Respondenten hebben de mogelijkheid om informatie als vertrouwelijk aan te merken; dergelijke informatie wordt buiten de openbare rapportage gehouden.
5. De informatie die is verstrekt door de gemeente kan afwijken van de informatie die wordt verstrekt in de verkoopprocedure.
6. Bij de toekomstige verkoopprocedure wordt geen onderscheid gemaakt tussen partijen die al dan niet deel hebben genomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie heeft op geen enkele wijze gevolgen voor eventuele deelname aan de verkoopprocedure.
7. Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend. Er zijn geen rechten of plichten te ontleen aan de inbreng.
8. De marktconsultatie is in het Nederlands.
9. Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.2. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de marktconsultatie kunnen worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: inkoop@assen.nl

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de marktconsultatie de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige marktconsultatie en/of de verkoopprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Vragenlijst

Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten (incl. bijlagen)

Bijlage 3: Resultaten inwonersparticipatie

Bijlage 4: Proceshandboek op hoofdlijnen

Marktconsultatie 'Verkoopprocedure Havenblok I Assen'**1. Deelnemer**

Onderneming:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de deelnemer treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Vragen**Plan**

#	Vraag	Antwoord
1.	In hoeverre acht u het beoogde programma (o.a. aantal appartementen, type appartementen en commerciële plint) ruimtelijk en markttechnisch haalbaar op deze locatie? Welke invulling van het programma ziet u hierbij als kansrijk?	
2.	Is de stedenbouwkundige visie in uw optiek duidelijk en biedt de opzet de juiste kaders voor een beeldbepalend/iconisch appartementengebouw? Zo nee, waarom niet?	
3.	Welk programma, grootte en aantallen van appartementen en VON-prijzen ziet u hier als kansrijk zowel voor de realisatie van een iconisch gebouw als voor de verkoop?	

4.	Welke commerciële of maatschappelijke functies in de plint acht u het meest kansrijk voor deze locatie, gelet op de omgeving en het Havenkwartier? Een publieke functie in de plint van het gebouw die de levendigheid van het Havenkwartier vergroot is een randvoorwaarde voor het project. Acht u de genoemde functies haalbaar in deze opzet? Zo nee, wat kan er veranderd worden qua (ruimtelijke) voorwaarden? Ziet u andere functies die het doel van levendigheid ondersteunen?	
5.	Op welke wijze kan de relatie met het Het Havenkanaal en de kade het best worden benut om levendigheid en verblijfskwaliteit te versterken?	
6.	Welke beperkingen ervaart u door de opgestelde randvoorwaarden en kaders?	
7.	Welke realisatietermijn acht u realistisch vanaf gunning tot oplevering, en welke factoren zijn hierbij bepalend?	
8.	Wat zijn volgens u de belangrijkste bedreigingen waar de gemeente rekening mee moet houden?	

Proces

9.	Hoe beoordeelt u de voorgestelde opzet van de verkoopprocedure (selectiefase gevolgd door gunningsfase) en welke aandachtspunten ziet u hierbij?	
10.	Hoe kijkt u aan tegen het inzetten van een publieksmoment of publieksstem als onderdeel van de beoordeling in de gunningsfase? Welke kansen, risico's en aandachtspunten (bv voor een gelijk speelveld) ziet u hierbij?	

Parkeren

11.	Acht u het haalbaar om te voldoen aan de parkeerbehoefte, volledig ondergronds,	
-----	---	--

	uitgaande van minimaal één (1) parkeerplaats per appartement, exclusief bezoekersparkeren? Zo nee, welke alternatieven ziet u?	
12.	Hoe kijkt u aan tegen de beoogde parkeeroplossing voor de appartementen en voor de commerciële functie in de plint?	

Kansen en risico's

13.	Wat zijn volgens u de belangrijkste kansen waar de gemeente rekening mee moet houden?	
14.	Welke belangrijkste risico's ziet u bij de ontwikkeling van Havenblok I (bijvoorbeeld planologisch, technisch of markttechnisch) en hoe kunnen deze volgens u worden beheerst?	

Overige vragen

15.	Zou u, op basis van de nu geschetste uitgangspunten, overwegen deel te nemen aan de verkoopprocedure? Zo ja, onder welke voorwaarden? Zo nee, welke aanpassingen zouden deelname voor u aantrekkelijker maken?	
16.	Bent u bereid om in een vervolgfase (bijvoorbeeld in een verdiepende marktverkenning of dialoog) nader met de gemeente in gesprek te gaan over dit project?	

Marktconsultatie ‘Verkoopprocedure Havenblok I Assen’

De Nota van Uitgangspunten (incl. bijlagen) is separaat toegevoegd op TenderNed.

Marktconsultatie ‘Verkoopprocedure Havenblok I Assen’

Het participatieverslag (incl. bijlagen) is separaat toegevoegd op TenderNed.

Marktconsultatie ‘Verkoopprocedure Havenblok I Assen’

Het document met processtappen is separaat toegevoegd op TenderNed.