

Projectopdracht Rohtplein v2

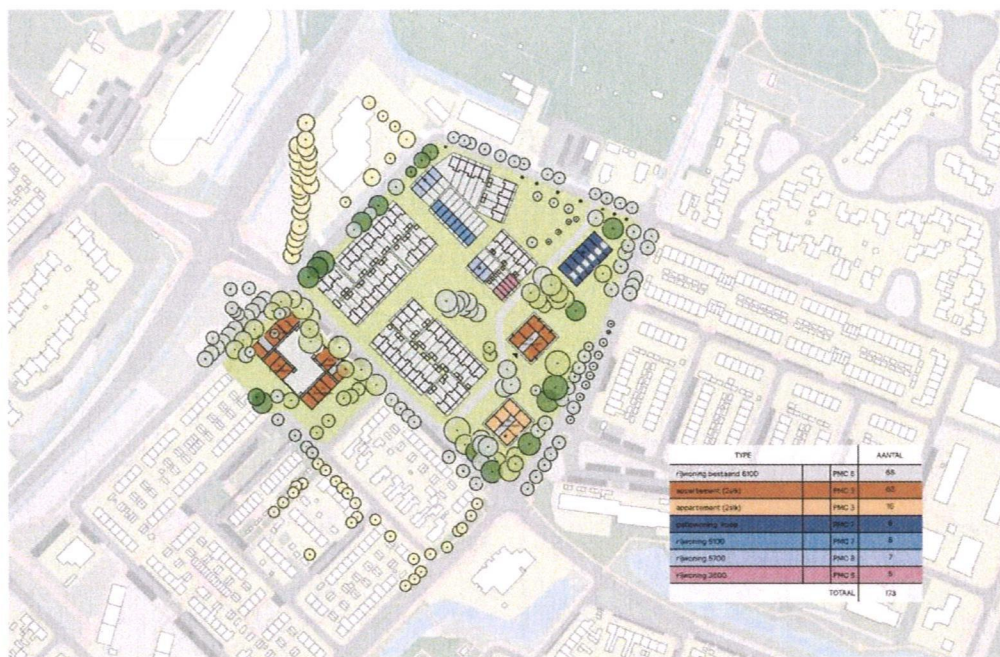
Bestuurlijk portefeuillehouder: Wethouder Staal	Project: Rohtplein Projectnummer: 7430350	Versie: Datum: 04-02-2026
Opdrachtgever: 5.1.2e	Beoogd projectleider: 5.1.2e	

Inleiding

Woningbouw

In het noordelijke deel van de Lariks ligt Luchiesland Noord. De grondgebonden woningen aan het Rohtplein, de drie appartementencomplexen tussen de Nobellaan en de Schultestraat en de twee appartementencomplexen tussen de Meester Groen van Prinstererlaan en de Lottingestraat zijn eigendom van woningcorporatie Actium. Deze woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. De voorgenomen vervanging van de woningen maakt deel uit van het meerjarenvervangings- en investeringsplan van Actium. In het derde kwartaal van 2025 heeft Actium besloten de bestaande grondgebonden woningen niet te slopen maar te vernieuwbouwen. Deze keuze geeft een andere invulling aan de oorspronkelijke uitgangspunten. Daarom deze nieuwe opdracht. De "versie 2" van de concept startnotitie van 1 mei 2024.

Het project heeft bij Actium de naam "*Luchiesland Noord*". Binnen de gemeente Assen heet het project "*7430350 Rohtplein*". Hieronder in figuur 1 is een afbeelding weergegeven van het Stedenbouwkundige plan uit de voorstudie van Specht. Met optie 2 gaan we verder het ontwerpproces in.



251029 2502 Luchiesland Noord

Optie 2 - nieuwe RIJ Zuidenveld

Datum: 29-10-2025 Schaal 1:2000

 specht architectuur en stedenbouw

Figuur 1: Optie 2 voorstudie Specht

Warmtenet

De gemeente Assen heeft onlangs een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Actium voor de aanleg van een warmtenet, dat in eigendom van de gemeente zal blijven. Luchiesland Noord wordt het eerste project dat gebruikmaakt van dit warmtenet.

Openbare ruimte

De vervanging van de woningen biedt de gemeente de mogelijkheid om noodzakelijke verbeteringen en vervangingen in de openbare ruimte, zoals wegen en riolering, uit te voeren.

Voor de stedenbouwkundige visie "Buurtschappen de Larijs in Assen" (d.d. 2 februari 2022) is een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste vraagstukken. Naast de noodzaak om de stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet te verbeteren, spelen ook diverse sociaal-maatschappelijke onderwerpen een rol. Gezien deze opgaven is een integrale aanpak van het project noodzakelijk. De stedenbouwkundige visie is niet vastgesteld, maar wordt wel als uitgangspunt gebruikt.

Belang van het project

De ontwikkelingen van Actium dragen bij aan de ambities uit de Woonvisie Assen 2026–2030 om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de woningbehoefte in de gemeente Assen. Daarnaast is er vanuit het Rijk de opdracht om huurwoningen te verduurzamen en minimaal te laten voldoen aan energielabel D. Dit is een belangrijk argument voor de vervanging en renovatie van de woningen binnen dit project.

Uitdaging

Een van de grootste uitdagingen binnen dit project is het afstemmen van de sloop- en (ver)nieuwbouwplannen van Actium met de gemeentelijke plannen. Het gaat hierbij over het onderhoud aan de riolering en wegen, de herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van het warmtenet. Door aanpassing van de stedenbouwkundige opzet is (voor een deel van het plan) een BOPA nodig.

Afstemming is noodzakelijk in alle fasen van het project, van planvorming tot en met uitvoering en oplevering. Wanneer deze uitdaging niet tijdig wordt opgepakt, kunnen er problemen ontstaan in de planning en kan het project uiteindelijk financieel te kostbaar worden. Een integrale aanpak en nauwe samenwerking tussen Actium en de gemeente Assen is daarom essentieel.

Doelstelling

De hogere doelstelling van dit project is het uitvoeren van de Woonvisie Assen 2026–2030. Deze woonvisie richt zich op betaalbaarheid, passende woningen voor ouderen en kwetsbare groepen en flexibel wonen, zoals woningdelen en woningsplitsing. Met beleidswijzigingen die in 2026 ingaan, wil de gemeente woningaanpassingen en creatieve woonoplossingen stimuleren, in samenwerking met partners in zorg en welzijn. Belangrijke pijlers daarbij zijn het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, het ondersteunen van woningaanpassingen en het realiseren van passende woon- en zorgvormen voor iedereen.

Passend wonen vraagt ook om een passende openbare ruimte, met aandacht voor onder andere monumentale en waardevolle bomen, hittestress, inclusie en wateroverlast.

Projectafbakening

Plangebied

De witte lijn op de onderstaande figuur 2 geeft het plangebied aan.



Figuur 2: Plangebied project Roctplein

Ontwerpen stedenbouw en openbare ruimte

De eerste stap is het maken van een stedenbouwkundig schetsontwerp (SO), gevolgd door het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO).

Parallel hieraan loopt het maken van een ontwerp voor de openbare ruimte met dezelfde stappen (SO, VO, DO).

Uitgangspunt zijn:

- De stedenbouwkundige hoofdopzet blijft behouden. Het betreft de locaties van de grondgebonden woningen evenals de wegen Mr. Groen van Prinstererlaan, Nobellaan, Zwartwatersweg, Zuidenveld en voorlopig de Schultestraat.
- De intentie is dat Actium eigenaar blijft van de woningen en bijbehorende tuinen. De gemeente blijft/wordt eigenaar van de openbare ruimte.
- Afstemming met de wijkaanpak Lariks is nodig om te bepalen welke afspraken daaruit meegenomen moeten worden in de planvorming en uitvoering.

BOPA

De plannen passen niet in het geldende Omgevingsplan. Door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA-procedure) kan, onder voorwaarden, medewerking worden verleend aan een Omgevingsvergunning.

Onderdelen

Het project, bestaande uit woningbouw en openbare ruimte, is onder te verdelen in drie delen:

- **Deel 1:** de sloop van 13 grondgebonden woningen en de vernieuwbouw van 68 grondgebonden woningen. Actium heeft de wens uitgesproken deze grondgebonden woningen zoveel mogelijk te behouden.
- **Deel 2:** de sloop van 105 sociale appartementen. Deze worden vervangen door nieuwe appartementen en grondgebonden woningen.
- **Deel 3:** de herinrichting van de openbare ruimte en het vervangen van de riolering en verharding, inclusief de aanleg van het warmtenet.

Deze drie onderdelen kunnen in ontwerp en uitvoering niet los van elkaar worden gezien. Ze moeten daarom integraal en in samenhang stedenbouwkundig en civieltechnisch verder worden uitgewerkt.

Deel 1 en 2

De voorstudie voor het woningbouwprogramma van Actium is weergegeven in Figuur 1. Optie 2 van Specht heeft het over 173 woningen:

- 68 bestaande te renoveren woningen (vernieuwbouw)
- 79 appartementen
- 6 patiowoningen
- 20 rijwoningen

Deel 3

De concrete opdracht voor wegbeheer, onderhoud aan de riolering en waterberging worden nog uitgewerkt bij het bedrijfsbureau van het Team Ingenieursbureau. Deze opdracht vormt een integraal onderdeel van deze opdracht. Hierna wordt globaal omschreven wat de opdrachten inhouden. Het warmtebedrijf heeft haar eigen opdracht. Het ontwerpen en aanleggen van het warmtenet valt niet onder deze opdracht.

Onderhoud wegen

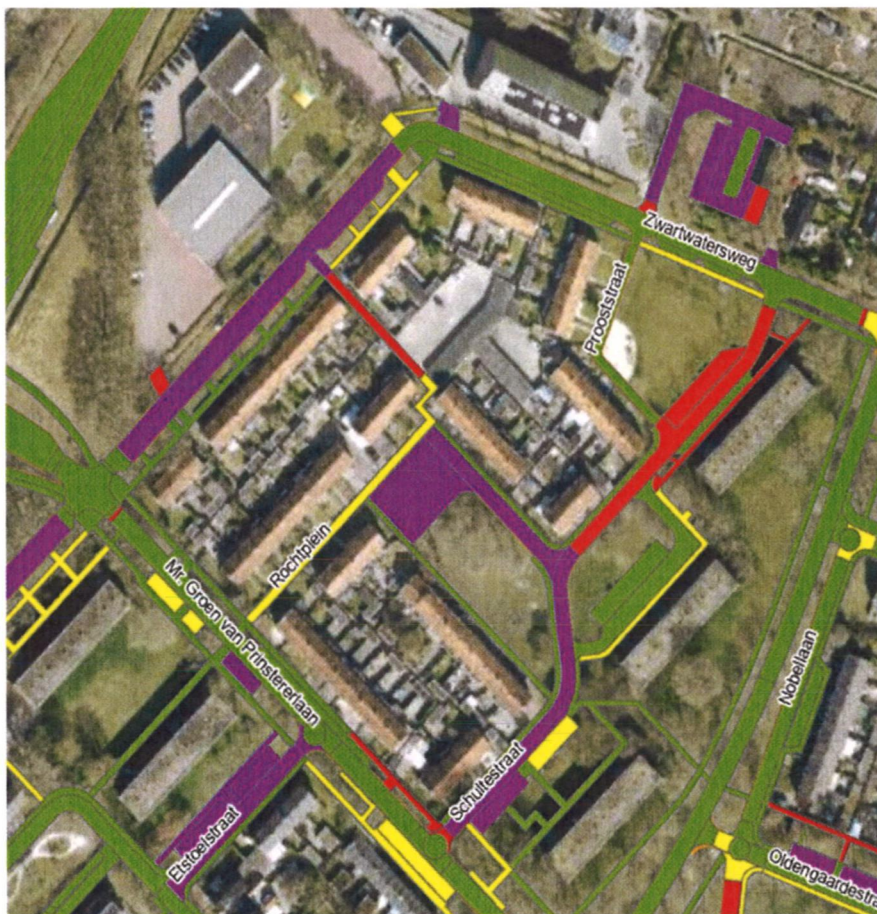
De staat van onderhoud vanuit wegbeheer is in figuur 3 met een kleur aangegeven.

Paars = zeer onvoldoende

Rood = onvoldoende

Geel = matig

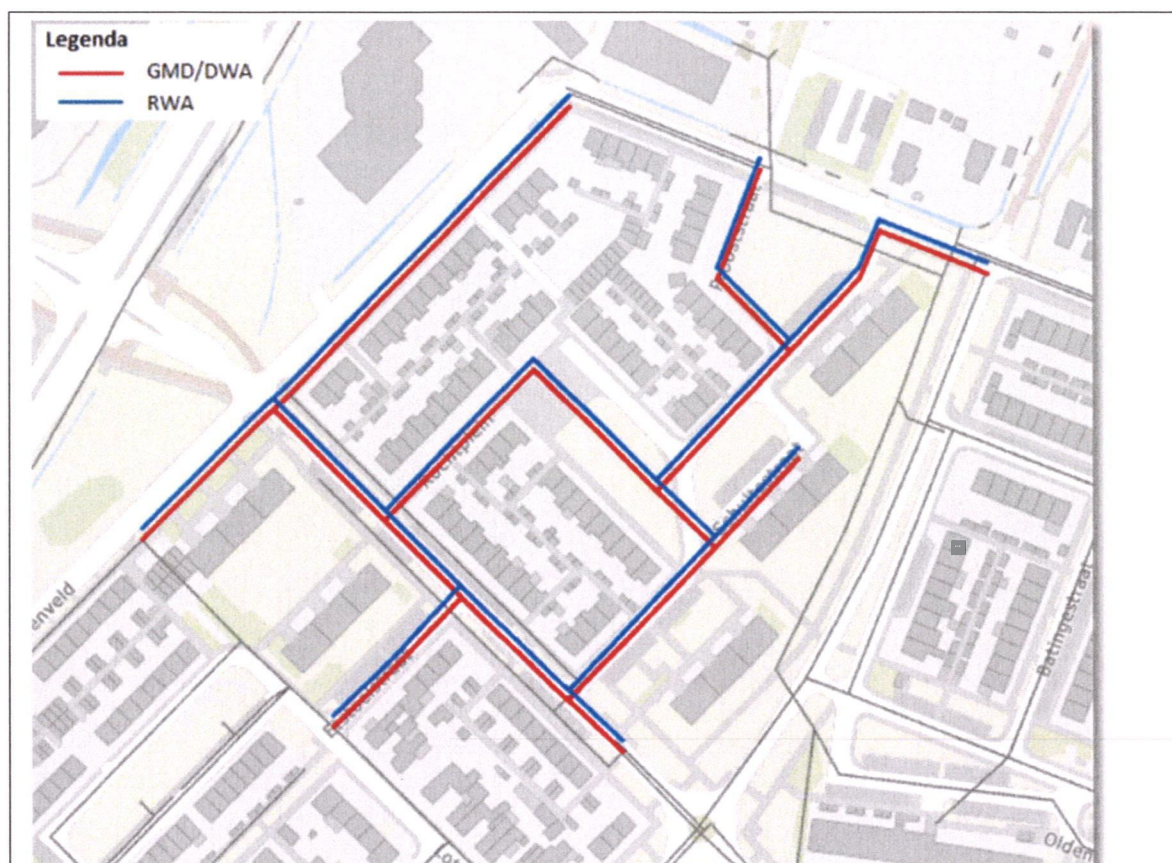
Groen = voldoende



Figuur 3: Staat van onderhoud wegen vanuit wegbeheer

Onderhoud riolering

De bestaande gemengde riolering in het gebied moet worden vervangen voor een gescheiden rioolstelsel. In onderstaande figuur 4 is indicatief de ligging van de nieuwe riolering opgenomen bij een gelijkblijvend stratenpatroon. Als de inrichting van de wijk wijzigt, moet in elke straat een nieuw gescheiden stelsel komen te liggen. Deze werkzaamheden hangen samen met de aanleg van het warmtenet.



Figuur 4: indicatie werkzaamheden rioolbeheer

Waterberging

Bij een toename van het verhard oppervlak moet compenserende waterberging worden gemaakt van 80 l per m² extra verharding. Deze eis van waterschap Hunze en Aa's wijzigt met ingang van de nieuwe waterschap verordening. Waarschijnlijk wordt de nieuwe eis 90 l per m². Het is nog niet bekend wanneer deze wijziging ingaat. De berging moet gerealiseerd worden binnen het projectgebied.

Warmtenet

Het project Richtplein ligt in fase 1 van de ontwikkeling van het Warmtenet en vormt hiermee een pilot. In de plannen moet met dit warmtenet rekening worden gehouden en afstemming plaats vinden met het programma Energietransitie/ het warmtebedrijf. In onderstaand figuur 5 is de indicatieve ligging van het warmtenet opgenomen bij een gelijkblijvend stratenpatroon. Als de inrichting van de wijk wijzigt, moet in elke straat rekening worden gehouden met de aanleg van 2 warmteleidingen (aanvoer en retour) en een mantelbuis t.b.v. telemetrie.



Figuur 5: Indicatieve ligging nieuw warmtenet

Financiële aspecten

- Vanuit de initiatieven-pot is een dekking geregeld van € 5.1.2f, =
- Vanuit onderhoud wegen en riolering wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Bij projecten als deze is een voorbereidingskrediet van 9% van de aanneemsom reëel. Dit budget is voor de voorbereiding van de onderhoudswerkzaamheden
- Na gereedkomen van het SO Stedenbouw zal aan het college gevraagd worden of zij akkoord gaan met het plan en aan de raad zal een (aanvullend) voorbereidingskrediet worden gevraagd.
- De plankosten worden in rekening gebracht bij Actium. Dit wordt geregeld via de Intentie Overeenkomst
- Het kostenverhaal wordt, volgens wet en beleid, geregeld via de Anterieure Overeenkomst

- Aan de hand van het Definitieve Ontwerp van de openbare ruimte zal, voor de start van de uitvoering, aan de raad een uitvoeringskrediet worden gevraagd.

Het SO/VO/DO van het stedenbouwkundige ontwerp (bureau Specht) en het SO/VO van het ontwerp openbare ruimte (bureau LAOS) worden betaald door Actium. De gemeente is kader stellend en toetsend in deze fase.

Na het VO van de openbare ruimte zal het Definitieve Ontwerp onder begeleiding van de gemeente gemaakt gaan worden door LAOS. De gemeente betaald deze kosten.

Risico's

Vanuit de gemeente Assen gaan we samen met Actium een risicoanalyse doen aan de hand van de RISMAN-methode. Aan de hand van deze analyse kiezen we de benodigde beheersmaatregelen. Bij elke fase gaan we de analyse opnieuw doen. De intentie is om dit proces te laten begeleiden door een intern ondersteuningsteam.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de meest Ongewenst Top Gebeurtenissen (OTG) van dit project zijn het uitlopen van de planning en het overschrijden van het budget.

Tijd

Samen met Actium is een indicatieve planning opgesteld.

Gemeente Assen

- Intentieovereenkomst: Q1 2026
- Anterieure Overeenkomst Q2 2026
- SKK-raming SO Stedenbouwkundig plan/openbare ruimte: Q2 2026
- Aanvraag voorbereidingskrediet aan de raad: Q3 2026
- Ontwerp openbare ruimte (DO) met raming: Q1 2027
- Onherroepelijke BOPA door gemeente Assen en Actium: Q3 2027
- Uitvoeringskrediet raad: Q3 2027
- Aanbesteding openbare ruimte door Assen: Q4 2027
- Bouwrijp maken openbare ruimte door gemeente Assen: Q4 2028
- Woonrijp maken: Q4 2029

Communicatie en participatie

In de ontwerpfase communiceert Actium met de belanghebbenden. Dit doen ze in samenspraak met MBA. De participatie loopt ook via Actium.

Informatie

De afspraak tussen de besturen van Actium en de gemeente Assen is dat de plankosten al zijn betaald en dat de plankosten die nu worden gemaakt (na de doorstart) niet extra worden verrekend. Dit betekent dat in de nieuwe intentieovereenkomst komt te staan dat de bijdrage aan de plankosten al is voldaan.

Kwaliteit

De inrichting van de openbare ruimte passend bij de woonwijk en voldoet aan de HORA (handboek Openbare Ruimte Assen).

Beoogde projectorganisatie

- Projectleider: 5.1.2e [redacted]
- Projectsecretaris: 5.1.2e [redacted]
- Stedenbouwkundige: 5.1.2e [redacted]
- Ontwerper Landschap/ groen: 5.1.2e [redacted]
- Ecoloog: 5.1.2e [redacted]
- Adviseur milieu/ water: 5.1.2e [redacted]
- Adviseur verkeer: 5.1.2e [redacted]
- Planjurist ruimtelijke ordening: 5.1.2e [redacted]
- Jurist grondzaken: 5.1.2e [redacted]
- Planeconoom: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] ook uitnodigen voor PFU)
- Civieltechnisch projectleider/ -adviseur: 5.1.2e [redacted]
- Kostendeskundige Infra: 5.1.2e [redacted]
- Werkvoorbereider IB: 5.1.2e [redacted]

- Beheeradviseur: 5.1.2e
- Adviseur wonen: 5.1.2e
- Wijkcoördinator Assen Oost en Lariks: 5.1.2e
- Adviseur Communicatie/ participatie: 5.1.2e

Voor gezien		Voor akkoord	
Bestuurlijk portefeuillehouder:		Opdrachtgever:	Projectleider:
Wethouder Staal			
5.1.2e	5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
Datum:		Datum:	
16-02-'26		12-2-2026	
		17/02/26	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 11, 12
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	7, 8