



ASSELYN

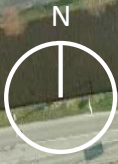
Stedelijk wonen aan het Veemarktplein





Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van de woningen in de nieuwe buurt 'Asselyn' op het Veemarktterrein in Assen. Het is bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van zowel de woningen als dat van de (semi-) openbare ruimte te waarborgen. Het vormt de basis waaraan de nadere uitwerking zal worden getoetst, zowel voor de ontwikkeling van de woningen als voor toekomstige verbouwingen ervan. Op deze manier kan de integrale kwaliteit ook in de toekomst worden gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig samengesteld door Credo Integrale Planontwikkeling BV in samenwerking met Mulleners+Mulleners architecten en de gemeente Assen.



supermarkt Jumbo

Paul Krügerstraat

woonprogramma

Industrieweg

centrum

Veemarktplein

Abel Tasman



Het Veemarktterrein maakt onderdeel uit van de visie voor de herontwikkeling van het Havenkwartier, waarbij dit gebied zal worden getransformeerd van bedrijventerrein naar een nieuw stedelijk woongebied. Als verbinding tussen het Asser centrum en het Havenkwartier zal dit gebied als eerste worden herontwikkeld.

Op het zuidelijke deel zal door de gemeente het nieuwe Veemarktplein worden gerealiseerd. Een nieuw plein met meer ruimte voor groen, maar waar nog steeds genoeg parkeerruimte zal zijn en waar de TT-kermis een plek zal krijgen.

Op het noordelijke deel zal een nieuwe kwalitatief hoogwaardig woonwijk worden gerealiseerd.

Materialisering Openbare ruimte Veemarktterrein

Het Veemarktterrein vormt de verbinding van de binnenstad met het Havenkwartier. Deze specifieke situering vraagt een inrichting met een eigen specifieke sfeer. Het zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik en tegelijk zal het in materialisering een schakel vormen tussen binnenstad en Havenkwartier.

Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare sfeer van de binnenstad proeven op het Veemarktterrein (rode gebakken klinkers), maar ook kun je het utilitaire en stoere karakter herkennen van het Havenkwartier (mooie grotere betonmaterialen). Het huidige grote Veemarktterrein wordt opgedeeld in twee delen. Op het noordelijk deel zullen grondgebonden woningen gebouwd worden. Op het zuidelijk deel zullen parkeerplaatsen blijven bestaan. Dit laatste gedeelte zal geschikt zijn voor evenementen.

Parkeerplein

Het zuidelijk deel van het (huidige Veemarkt) plein wordt ingericht als parkeerplein, met rode betonklinkers zonder vellingkant die vloeiend overgaan in de groene randen rondom het plein. De entree van het plan wordt vormgegeven door een lange strip van betonnen stelcon platen met een cortenstalen-strip die de geschiedenis van het plein weergeeft. Het plein wordt omsloten door bomen en de bebouwing van de Abel Tasman toren, het verzorgingstehuis Anholt en de horecavoorziening Yume.

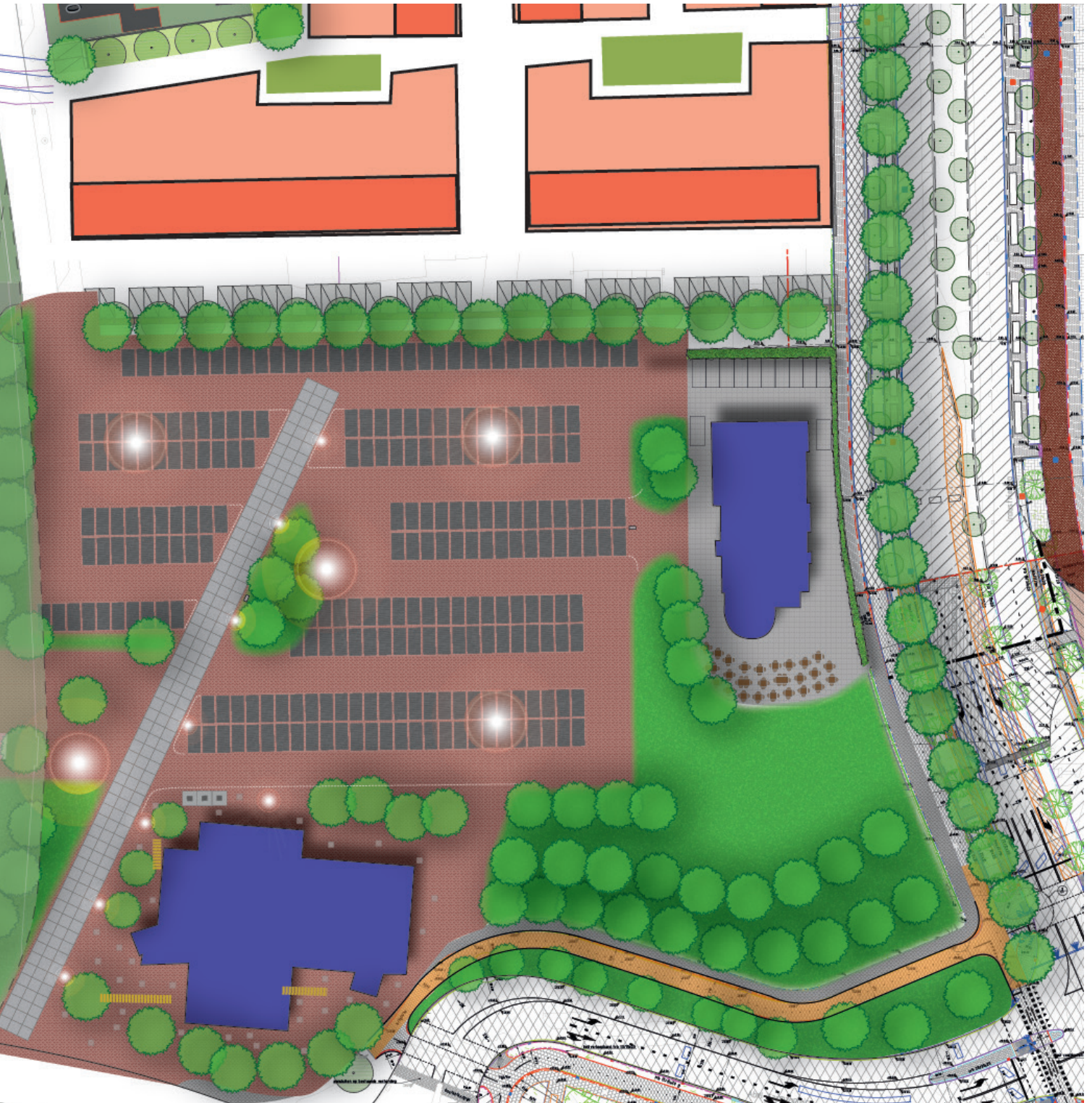
Parkeervakken in het plein worden vormgegeven als donkere matjes met een antracietkleurige betonklinker zonder vellingkant. Deze matjes zijn kleiner dan de parkeerplaatsen zelf, hierdoor wordt het plein mooier van kwaliteit en rustiger voor het beeld. De klinkers omkaderen de parkeermatjes.

Het plein wordt uitgevoerd als een vlakke vloer zonder verhogingen en banden. Vanwege de evenementenfunctie op het plein is dit gewenst. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de ruimten vloeiend in elkaar over te laten lopen

Woningbouwdeel

De openbare ruimte bij de woningen krijgt een inrichting die aansluit bij de karakteristiek van de woningen. Het wordt ingericht met gebakken klinkers met een mix en detaillering van betonnen elementen als verwijzing naar het stoere en ruwe karakter van het Havenkwartier. De woningen hebben aan de voorzijde een privé strook. In de gevallen waar deze strook niet afgeschermd is met een haag en hij aansluit op de bestrating van de straat, zit er een onderscheid tussen de toe te passen materialen. In legverband en materiaalkeuze wordt dit onderscheid versterkt. De openbare verharding wordt beëindigd met een band voor een eenduidige/ doorgaande afronding.





Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor het plan Asselyn op het huidige Veemarktterrein is gemaakt door het Amsterdamse architectenbureau Mulleners+Mulleners. Met dit plan wordt een krachtige wand aan het Veemarktplein gemaakt. Ook langs de Industrieweg kom een sterke, relatief hoge wand van 3 bouwlagen met een kap. In het binnengebied van het plan ontstaat zo een rustige stedenbouwkundige luwte waar lagere bebouwing (2 lagen met een kap of incidenteel 3 lagen plat) rond een hof gepositioneerd worden. In totaal worden er circa 67 grondgebonden woningen gebouwd.

Het plan kent een aantal typologieën. Aan de randen komen de Stadsvilla's, bestaande uit drie woonlagen met kap. Deze woningen kennen verschillende woonindelingen, waardoor ook de woon-werkcombinatie goed te realiseren is. Daarnaast zullen op de hoeken van het plan beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd om zo krachtige, stedelijke hoekoplossingen te kunnen maken, welke het plan een binnenstedelijk karakter geven.

De woningen hebben een sterk samenhangend karakter, maar variëren in kapvorm, gevelbouw en -indeling en architectuur.





Stedenbouwkundige kwaliteit

Gevelwanden

De gevelwanden worden geparcelleerd. Er worden herkenbare ensembles gemaakt van 1, 2 of 3 beuken. De gevels variëren in materialisatie, gevelindeling en geleding, waardoor een grote mate van diversiteit ontstaat. Het zorgt voor een aangename schaalgrootte en leesbaarheid van de gevelwand en hoort bij het binnenstedelijke karakter van het woongebied.

Hoeken en Koppen

De vormgeving van goed ontworpen hoeken is essentieel voor de ruimtebeleving binnen het plan Asselyn. De hoekoplossing van een bouwblok kent dan ook een bouwmassa die een heldere begeleiding vormt van twee samenkomende straatwanden. Een hoekwoning heeft altijd twee voorgevels, maar deze hoeven niet gelijkvormig (hetzelfde) of gelijkwaardig (hiërarchisch) te zijn.

Een hoekwoning heeft altijd een kap waarmee de hoeksituatie wordt gemarkeerd. Blinde kopgevels passen niet in het straatbeeld. Wel kunnen overhoekse elementen worden toegepast. De nokhoogte van de hoekwoning is altijd gelijk of hoger dan de nokhoogte van de tussenwoningen.

Kapvorm- en richting

De hoofdkapvorm van dit plan is het zadeldak. Kapverdraaiingen en topgevels zorgen hier voor een gevarieerd straatbeeld. De kap op tussenwoningen mag een hoek van ca 40 graden hebben. Wanneer er sprake is van een kap waarvan de kopgevel zichtbaar is moet de hoek van deze kap ten minste 47 graden zijn. Kort gezegd: flauwe langskappen op tussenwoningen moeten altijd worden opgesloten door dwarskappen met een sterke hoek.

Dakkapellen worden ingezet om het straatbeeld te verlevendigen. Een dakkapel moet in de beeldkwaliteit van Asselyn passen. De dakkapel heeft altijd een verticaal karakter en doet mee in de het ritme van de gevelindeling. Brede (dubbele) dakkapellen mogen niet in de voorgevel worden toegepast.



afb.: referentie dakkapel

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aan-, uit- en bijgebouwen vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie aan het wonen. In architectonisch opzicht moeten ze echter een eenheid vormen met de hoofdmassa. Ook toekomstige verbouwingen moeten passen bij de uitstraling van het gehele plan.







Voor het plan Asselyn wordt ingezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit, waarbij sprake is van een diversiteit aan woontypologieën en uitstraling, maar wat bovenal een herkenbaar en eenduidig woonmilieu vormt met een sterke eigen identiteit.

Belangrijk hierbij is het met zorg bepalen van de materialisering en detaillering van zowel de woningen als de openbare ruimte. Deze moeten een geheel vormen en elkaar versterken.

Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die worden gesteld aan het woonprogramma van het plan Asselyn.

Woonkarakteristiek

De architectuur van het Asselyn kan worden getypeerd als innovatief traditioneel. Het gaat hierbij om een herinterpretatie van de kenmerken van de klassieke bouwstijl en de vertaling naar het tijdsbeeld met de huidige eisen, voorschriften, technische verworvenheden en materialen van deze tijd.

Er zal gebruik gemaakt worden van klassieke stijlelementen, (zoals symmetrie en een hiërarchische gevelopbouw met sokkel, middenbouw, lijst en kap) maar ook van functionele detaillering van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden.

Gevelindeling

De gevelindelingen maken steeds deel uit van een verspringende poliaxiale compositie voor de hele straatwand. Dit wil zeggen dat de gevelwand uit verschillende assen bestaat.

De gevels gehoorzamen aan de volgende klassieke principes:

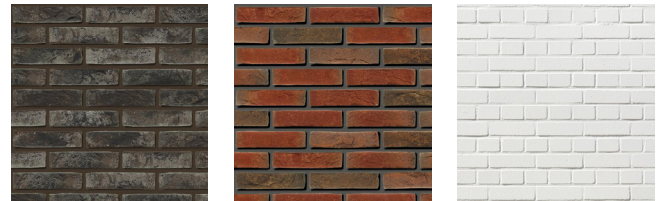
- Gevelopbouw in sokkel, middenbouw, daklijst en dak.
- Hiërarchie in de gevel.
- Verschillende symmetrieassen in de straat en in elk gevelensemble (van 1 of meerdere beuken)
- Reliëf in de gevel door bijv. verschillende neggen waarmee ramen en deuren doorgaans in de gevel zijn opgenomen. De reliëfwerking van de gevel is een belangrijk aspect voor de ervaring van een straat.

De gevels hebben een rijke architectuur door:

- variatie in metselwerk in kleur en metselwerkverbanden;
- fraaie metselwerkdetaillering met rollagen, afwijkend voegwerk e.d.;
- diverse type voordeuren (en kleurverschillen);
- variatie in gevelgeleding en -indeling;
- bijzondere kozijnvormen, plaatsing en/of details;

Materialisering

De gevels bestaan uit metselwerk met handvormstenen van hoogwaardige kwaliteit, conform onderstaande referentie of gelijkwaardig. Het verbijzonderen van het metselwerk zoals bij het referentieproject is een pré. E.e.a. onder regie van de coördinerend architect.



afb.: type metselwerk ter illustratie

De ramen en deuren worden uitgevoerd in hout of zijn van gelijkwaardige esthetische kwaliteit. De kleurstelling van de kozijnen (vaste en draaiende delen) is onder regie van de coördinerend architect.

De hemelwaterafvoeren, afdeklijsten, daktrimmen en kraaldelen dienen uitgevoerd te worden in zink of gelijkwaardig. Kunststof is niet toegestaan. De daktrim wordt toegepast bij platte daken zonder overstek. Getimmerde goten en overstekken moeten worden voorzien van een kraaldeel.

De raamdorpels worden uitgevoerd in natuur- of baksteen.

Het hellend dak bevat keramische dakpannen van het type OVH of gelijkwaardig. Type en kleur onder regie van de coördinerend architect.



De dakgoten worden uitgevoerd als getimmerde goot met sierlijst, uitgevoerd in wit of indien anders door de coördinerend architect bepaald.

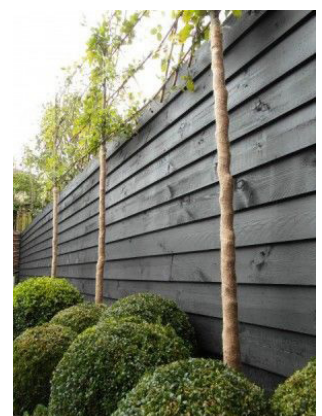
Kwaliteit van de openbare ruimte

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Asselyn staat daarom in het kader van een sfeerol ontwerp met een sterk samenhangend karakter een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte.

Erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte

De erfafscheiding aan de openbare ruimte (aan straat, plein of hof) heeft een meer stedelijk en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren volledig opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten met daartussen groen of hout, zie onderstaande referenties.



Overgangen van en naar het plangebied

De overgangen van het plangebied naar de omliggende openbare ruimte moeten zorgvuldig worden mee-ontworpen. Het plan kent een aantal type overgangen.

Overgang van openbare ruimte naar openbare ruimte plangebied

Hier is sprake van een zachte overgang, dus geen hekwerkwerk. De overgang kan hier bijvoorbeeld worden gemarkeerd door een accent in het straatwerk

Overgang van voorzijde woning naar openbare ruimte

De eerste meter voor de voorgevel behoort bij de woning. Hier wordt ruimte gecreëerd om als kleine voortuin in te richten middels een bankje, of plantenbak. Hierdoor wordt levendigheid in het straatbeeld gecreëerd. Deze ruimte kan worden geaccentueerd door variatie in het legverband van de straatklinkers. Het is echter niet toegestaan om deze ruimte af te bakenen met een hekwerk.



Kwaliteit van de openbare ruimte

Berging

De berging worden uitgevoerd in hout of steen en staan los of zijn per twee gekoppeld. De bergingen kan met elkaar verbonden middels een pergola-achtige constructie, waar groen kan groeien. De berging moet qua uitstraling passen bij het gehele plan, e.e.a. in afstemming met de coördinerend architect of (later) in overleg met welstand.

Speelvoorzieningen

In het binnengebied is ruimte voor een speelvoorziening. Deze moet worden uitgevoerd in kleuren die harmoniseren met de omgeving.



Parkeren

In het private binnengebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden in de bestrating geaccentueerd en omzoomd met groen. De parkeervakken zijn onderverdeeld in parkeercoffers van beperkte grootte.

Bijzondere criteria

Om het eenduidige karakter van het Asselyn te versterken dienen ook elementen als straatnaamborden, deurbellen, brievenbussen, wandverlichting e.d. op elkaar te worden afgestemd. E.e.a. in afstemming met de coördinerend architect.





bronvermelding

p.2 Otter, B. (2017). Najaarsveemarkt Veemarkterrein. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.dvhn.nl/drenthe/Veemarkterrein-Assen-de-plek-waar-alles-kon-22392154.html>

p.4 Google Maps. Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.google.nl/maps>

p.13 Hamar (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.daasbaksteen.com/en/Texture-generator/Texture-generator-bricks/page.aspx/91>

p.13 Nedsted (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.daasbaksteen.com/en/Texture-generator/Texture-generator-bricks/page.aspx/91>

p.13 White wall (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://pxhere.com/en/photo/675340>

p.13 Koramic OVH Blauw Gesmoord (2017) (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van http://goedkope-dakpannen.nl/index.php/koramic-jd-ovh-blauw-gesmoord-lwbs-dakpan.html?gclid=Cj0KCQiAgZTRBRDmARIsAJvVWAs1Ez7JgDTh-HvJxDORwEOUzCgTi3lGRpJyA6BbqHYOVUn0BgoQaAu5mEALw_wcB

p.14 Gemetselde tuinmuur (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.hetterbouw.nl/referenties/gemetselde-tuinmuur>

p.14 Klimop (Hedera) (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.sgdeco.nl/blogs/lekker-genieten-in-de-tuin/klimop-hedera-snoeien-doen-als-je-durft/>

p.14 Metselen tuinmuur met poeren (2015). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.werkspot.nl/opdracht/1503080/metselen-tuinmuur-met-poeren>

p.14 Brick Garden Wall plantings - Shadwo of Bronze Maiden (2012). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.iloveallertonpark.com/2012/06/11/lost-track-of-time-stuck-in-the-rabbit-hole/>

p.14 gemetselde tuinmuur in combinatie met leilinden (2013). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.denboertuinen.nl/tuinaanleg/metselwerk>

p. 14 Zwarte schutting met leibomen, stijlvol (2017). (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://i.pinimg.com/736x/2c/b5/a7/2cb5a7740e2c3e9f6026658ccf20ca3a--black-fence-garden-ideas.jpg>

p. 15 Legvoorbeelden bestrating. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://i.pinimg.com/236x/73/8c/53/738c53d73ee395e18e0a52967fd2bdf5--photo-galleries-porche.jpg>

p.15 Hubo Goudriaan (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://hubogoudriaan.nl/wp-content/uploads/deuren-hubo-goudriaan.jpg>

p. 16 Houten berging - BW Bouw (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van http://www.bwbouw.nl/uploads/_CGSmartImage/Berging%20met%20overkapping%201-5319b6f70011ad5747fd06129321ca6e.jpg

p.16 Straatnaambord met kader. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://www.emaillegigant.nl/images/large/Straatnaambord-koens-knutse1.jpg>

p.16 Buitenverlichting Voordeur Landelijk (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.lunamaison.com/images/buitenlamp%20voordeur.jpg>

p. 16 Hard voor Diessen. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0798.BPHartvoorDiessen-VG01/i_NL.IMRO.0798.BPHartvoorDiessen-VG01_0004.jpg

p.16 KPS Delft gebakken klinkers 08. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <http://www.kpsdelft.nl/cms/wp-content/uploads/2013/11/KPS-Delft-gebakken-klinkers-08.jpg>

p.16 Lichtarmatuur van ipv Delft. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van http://www.verlichten.nl/custom_images//GAH.02_002_polycarbonaat_aluminium_hangend_staaldraad_armatuur_verlichting_stand_aard_odion_ipvDelft.jpg

p. 16 Sjieke afvoergoot .. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://i.pinimg.com/736x/1d/9f/69/1d9f698b4dc4ea8be99990d42d006e36--patio-exterior.jpg>

p.16 Oude waaltjes. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://i.pinimg.com/564x/70/00/14/700014e89ec34d684966cbe663bdd1fa--pavement-garden.jpg>

p.16 Natuurspeeltuin Zeist. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van http://www.hamerenhark.nl/files/Speeltuin/Natuurspeeltuin_zeist/_D1A3557A.jpg

p.17 Cum Laude - Nijmegen - 2 - Slokker. (Online afbeelding). Geraadpleegd op 4 december 2017, van <https://slokker.com/vastgoed/wp-content/uploads/2017/02/Cum-Laude-Nijmegen-2.jpeg>

Alle overige afbeeldingen zijn eigen werk.

