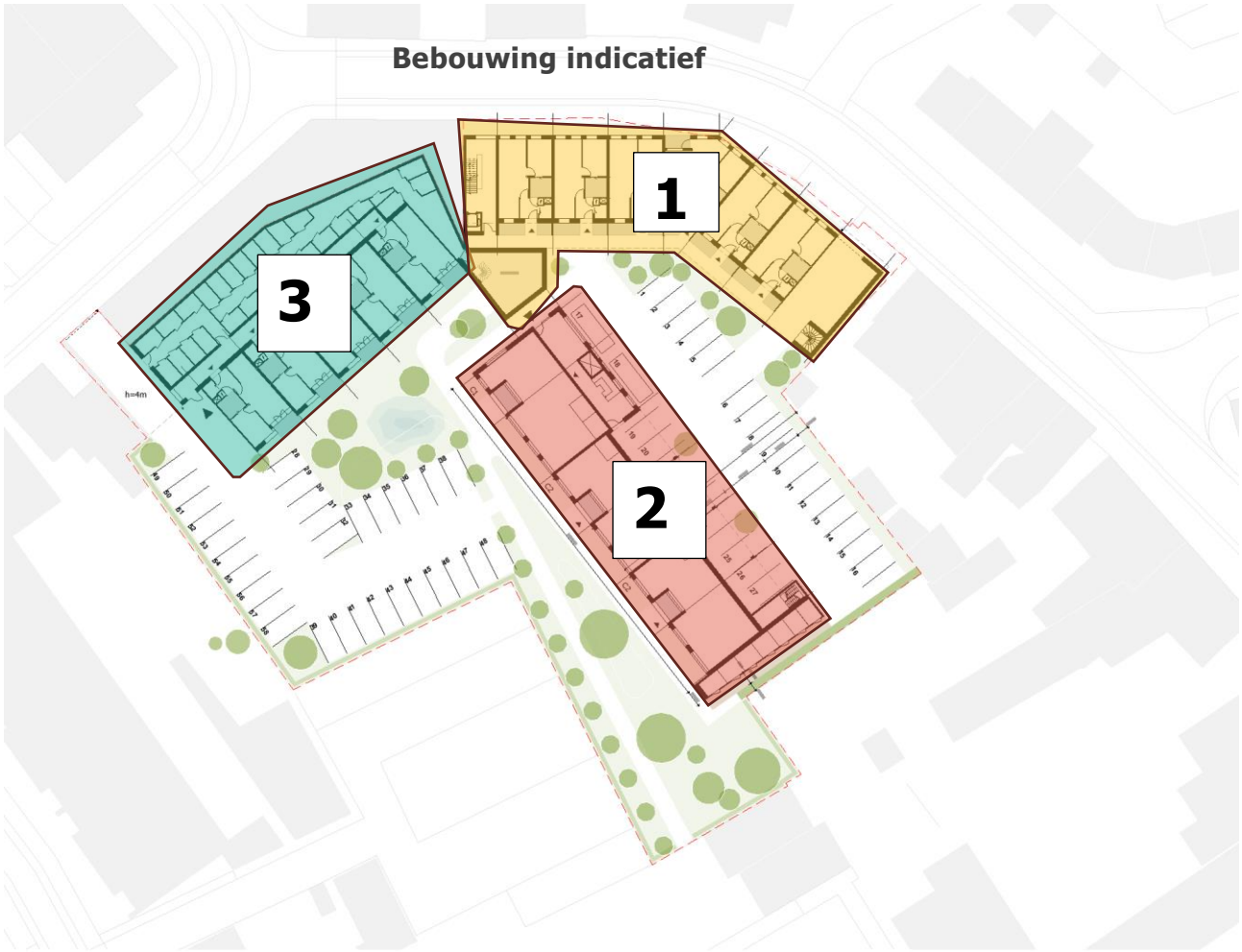
Datum 23 november 2023
Project 210235 Emmastraat Asten
Onderwerp Beeldkwaliteit
Behandeld door Mathieu Kastelijn

Beeldkwaliteit

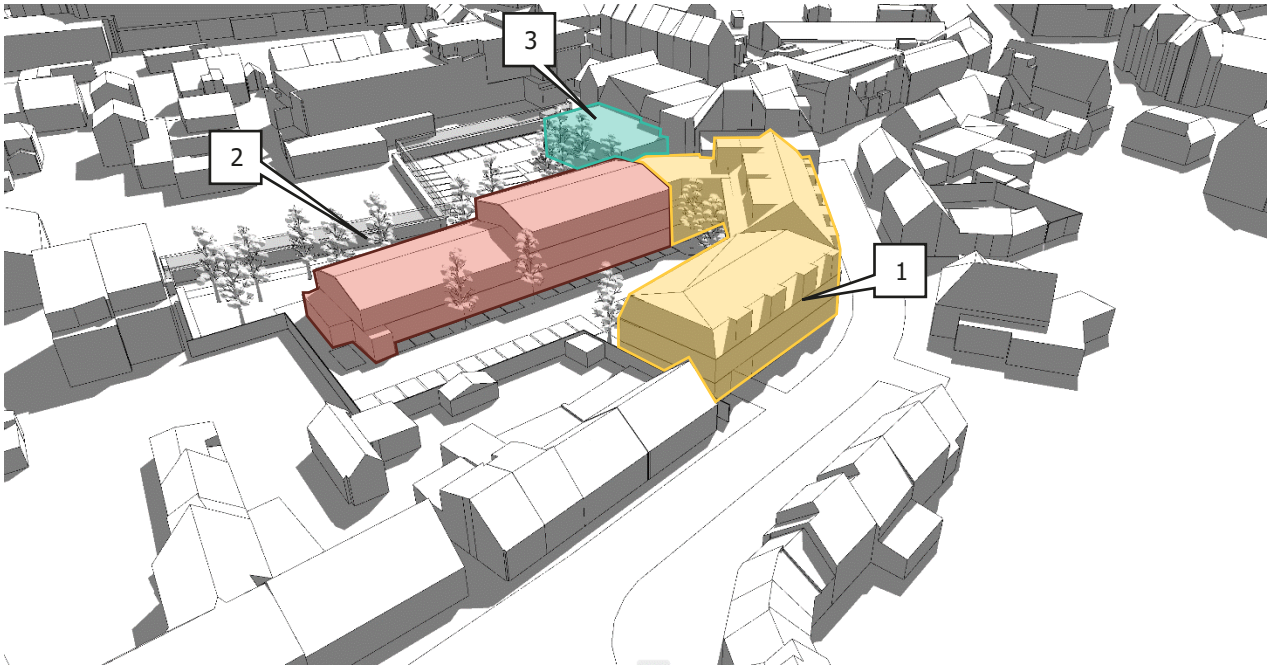
ONTWIKKELING EMMASTRAAT EO. ASTEN

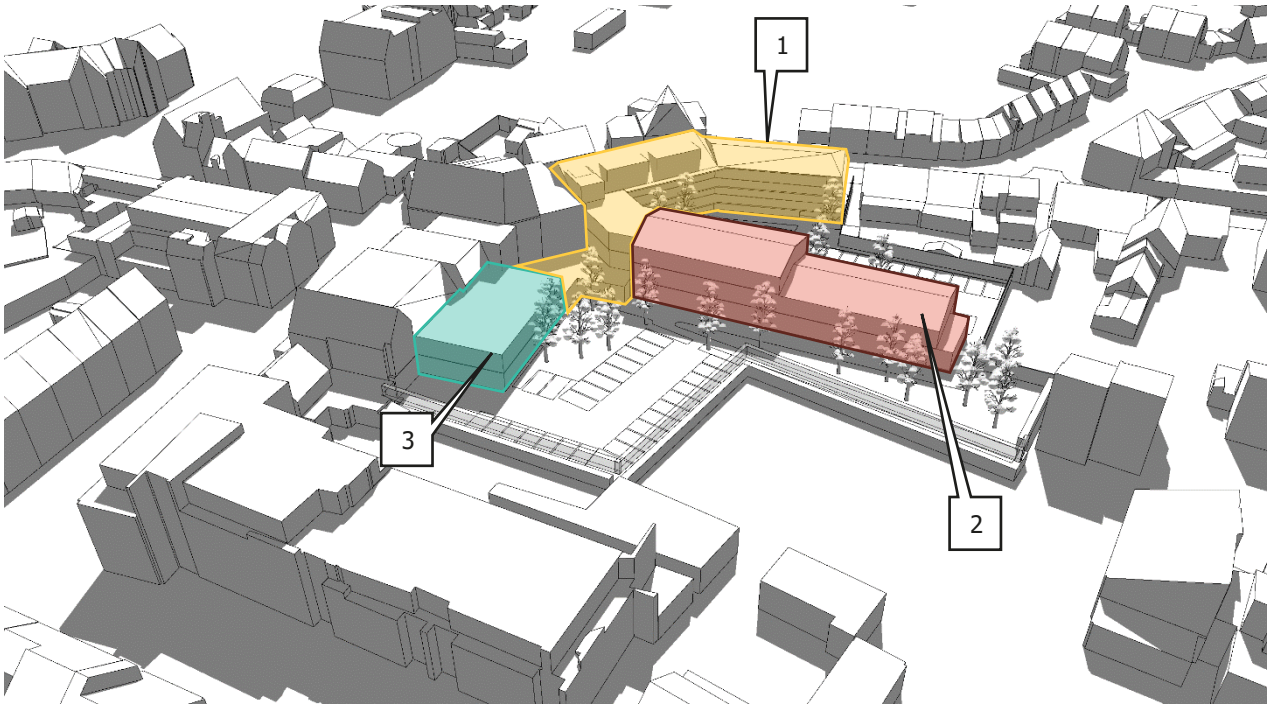
De ontwikkeling aan de Emmastraat en Julianastraat te Asten bestaat uit in invulling van 3 bouwblokken.

Gebouw 1; lintbebouwing aan de Emmastraat
Gebouw 2; hofbebouwing aan het binnenhof
Gebouw 3; hofbebouwing tegen het pand aan de Julianstraat



Ruimtelijk concept
Door het invoegen van een haakvormige bebouwing aan het binnenterrein wordt een besloten hofje gecreëerd. Dit hofje heeft een andere belevingswereld als de buitenrand van de bebouwing, het lint.


3
2
1


1
3
2

Gebouw 1

Gebouwmassa
De bebouwing aan het lint sluit qua massa bij het naastgelegen appartementengebouw (Emmastraat 36-38) en bestaat uit 4 woonlagen waarvan de bovenste 2 onder een kap zijn gelegen met dakkapellen. In de knik van de straat is het gebouw 3 lagen hoog waarbij de bovenste laag onder een kap is gelegen met dakkapellen aan de straatkant. Bij beide bouwdelen is de goot gelegen op de maximale hoogte van de 2e bouwlaag. De onderdoorgang moet qua maat en schaal bij de bebouwing passen.
De bebouwing aan de Emmastraat is vormgegeven met een mansarde kap of een zadeldak, parallel aan de straat. Het is wenselijk de woning op de hoek tpv de onderdoorgang met een gedraaide kap vorm te geven om een goede overgang te krijgen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Bij het toepassen van een mansarde is de maximale hellingshoek van het onderste deel ca. 75 graden.
In de kap zijn dakkapellen en dakramen toegestaan, mits deze duidelijk in het dakvlak zijn gelegen en ondergeschikt zijn aan de totale kap. De dakkapellen aan de Emmastraat zijn allen gelegen op de 3e woonlaag. Aan de zijde van het binnenhof zijn dakkapellen op de 4e bouwlaag toegestaan. Twee dakkapellen boven elkaar (twee verschillende woonlagen) zijn niet toegestaan.
De entrees van de woningen zijn in hoofdzaak gelegen aan de galerijzijde van het complex. Op de begane grond is het wenselijk enkele woningen te ontsluiten aan de zijde van de Emmastraat.

Uitstraling en materialisering
De uitstraling van deze bebouwing moet aansluiten op de aanwezige beeldkenmerken en korrelgrootte aan het lint. De lange bebouwing aan de Emmastraat betekend dat de gevel altijd is opgedeeld in minimaal 2 delen die duidelijk verschillend zijn vormgegeven door o.a. afwijkende materialisering, detaillering, kleurstelling, kaprichting of geveldiepte. De gevels zijn verticaal geleed.
De galerijzijde van het complex heeft een besloten karakter door doorlopende kolommen, maar biedt wel de mogelijkheid om de buitenruimtes te situeren door de galerij plaatselijk te verbreden. De galerijzijde mag als 1 geheel ontworpen worden (niet gesegmenteerd). Het gebouw aan de straatkant is hoofdzakelijk gemaakt van bakstenen in aardse tinten met gebakken pannen in een donkere bruingrijze kleur en kozijnen in een lichte kleur, passend bij de omliggende bebouwing. De galerijgevel wordt in een lichte kleurstelling gemaakt met ruimte voor gevelgroen.


Aardse tinten

Groen
Voor de bebouwing is ruimte voor een groene invulling. Aan de achterkant is er ruimte voor een invulling met diverse beplantingen als lage struiken, kleine bomen en diverse grassoorten.



Referenties



Referentie: appartementengebouw met dakkapellen in het dakvlak



Referentie: appartementengebouw met zadeldak en dakkapellen



Referentie: appartementengebouw verbreedde galerij als buitenruimte

Gebouw 2

Gebouwmassa

De bebouwing past qua maat en schaal binnen het bestaande bouwblok en is in 2 en 3 lagen in de lengte getrapt vormgegeven. De woningen worden voorzien van een duidelijke kap (mansarde of schilddak). Door het toepassen van deze dakvormen in combinatie met een lage gootlijn wordt het gevelbeeld visueel gedrukt. De gootlijn is gelegen op de maximale hoogte van respectievelijk de 1e of de 2e bouwlaag. Bij het toepassen van een mansarde hoeft geen sprake te zijn van een dakhelling voor het dakdeel in de 2e dan wel de 3e bouwlaag (dakhelling gelijk met de gevel).

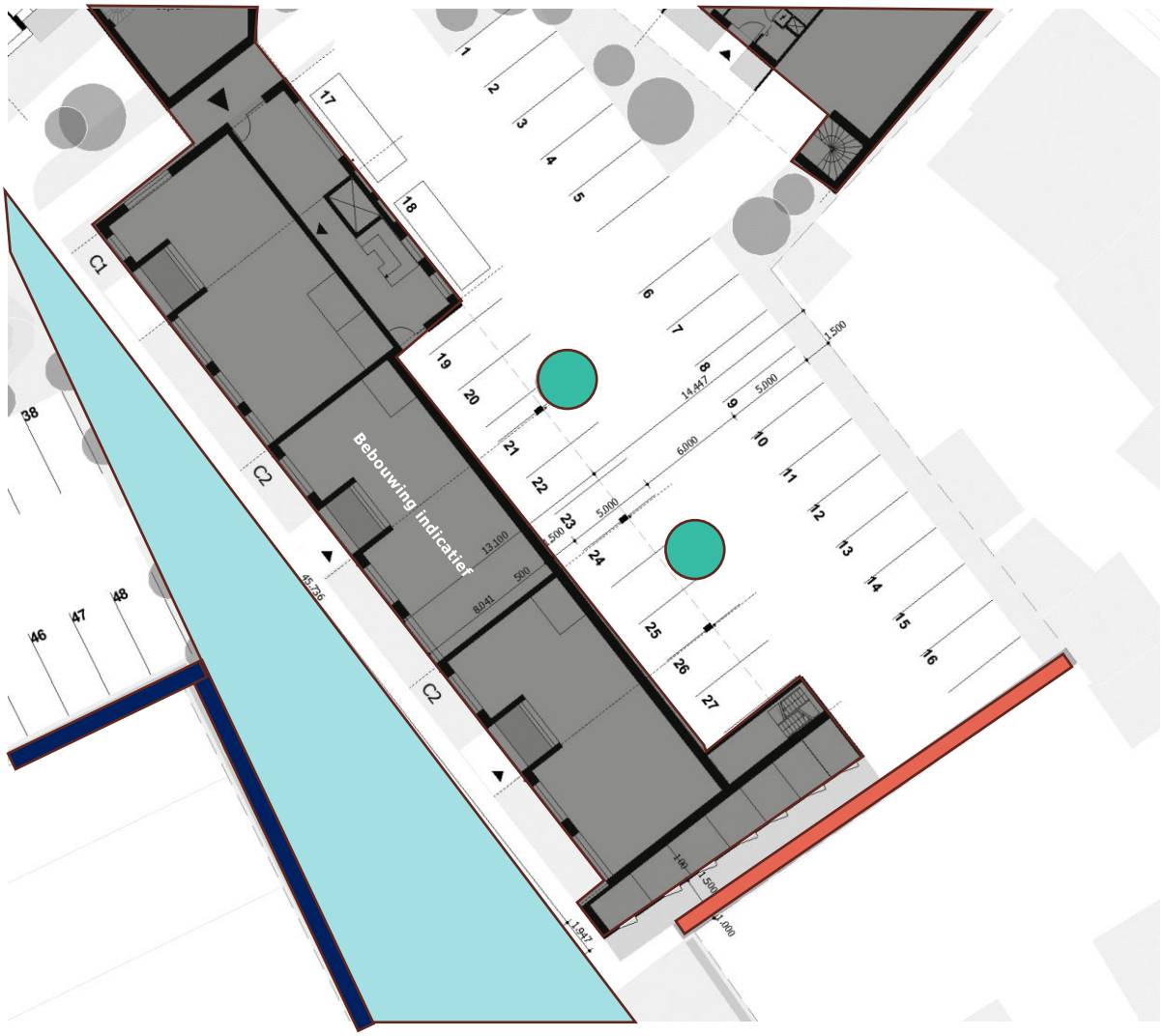
Uitstraling

Het gebouw heeft een dorpse uitstraling met een beeld passend bij een hofwoningen. De uitstraling van de bebouwing is fris. Dit wordt bereikt door een licht kleurpallet van de gevels. Deze worden gemaakt in metselwerk in een lichte tint (bijvoorbeeld lichte steen of kijmen) met dakpannen in een donkere bruingrijze kleur. De galerijgevel is gelegen aan de noordzijde van het gebouw. De galerijgevel wordt uitgevoerd als een zichtgevel, dat wil zeggen een metselwerk gevel met openingen daarin. De openingen zijn verdiepingshoog met een hekwerk en tellen een ritme van raamkozijnen voor. De tuingevel is gelegen aan de westzijde van het gebouw. Aan de tuingevel is er de ruimte om met wat sprongen in de gevel meer diepte en geleding te bewerkstelligen. De buitenruimten van de woningen liggen aan deze kant van het gebouw en zijn vormgegeven als deels inpandige loggia's. De ritmiek de mate waarin de buitenruimten uitsteken bepaald de geleding van het gebouw.

Lichte tinten

Groen

Aan de kant van het parkeerterrein is ter plaatse van de gebouwgevel ruimte voor 2 bomen. Ter plaatse van het tussenpad bij de bergingen zullen bij de erfafscheiding groenblijvende lijbomen geplaatst worden. Er moet een instandhoudingsplicht worden afgesloten voor deze 2 bomen en rij lijbomen voor minimaal 10 jaar.
Aan de voorkant van het gebouw is ruimte voor divers groen in de vorm van bomen, struiken en diverse gras- en plantsoorten. De buitenruimte van de begane grond woningen wordt afgeschermd door een lage haag. De erfafscheiding naar het bestaande parkeerterrein dient ook blijvend vergroend uitgevoerd te worden met lage, middelhoge en hoge begroeiing



Positie lijlindes en hagen

Indicatieve positie bomen tpv galerijgevel

Invulling met diverse beplanting

Vergroende erfafschedingen

Referenties



Referentie: appartementengebouw in lichte kleuren en een galerijgevel als wand met openingen



Referentie: appartementengebouw aan groen hof



Referentie: appartementengebouw met mansarde – onderste dakdeel in gevellijn



Referentie: geleding door buitenruimten

Gebouw 3

Gebouwmassa
De bebouwing is uitgevoerd met een platdak – eventueel afgedekt met een groendak.

Uitstraling
Het gebouw sluit qua karakter (kleur en materiaalgebruik) aan bij tuingevel van gebouw 2.

Groen
Aan de voorkant van het gebouw is ruimte voor divers groen in de vorm van bomen, struiken en diverse gras- en plantsoorten.

Bestaand gebouw Julianatraat
Gevelreclame verwijderen en op die plekken een geveltuin aanbrengen met een breedte van 30cm en gevelgroen (minimaal 60% dekkend).
Raamopeningen zonder functie en of invulling en of volledig beplakte gevelopeningen zijn niet toegestaan. De gevelopeningen hebben een duidelijke invulling of worden vervangen door een dichte gevel met gevelgroen.







Invulling met diverse beplanting

Zone voor gevelgroen en geveltuin 30cm breed

Algemeen

Alle technische installaties dienen zorgvuldig te worden ingepast in de bouwmassa en bij voorkeur niet herkenbaar te zijn als een technische installatie.

Disclaimer

Het plan kan op onderdelen afwijken van de eisen uit het bovenstaande beeldkwaliteitsplan indien het alternatief een gelijkwaardig doel haalt dan wel een duidelijke verbetering is van hetgeen is voorgeschreven.